

Halbjahresfinanzbericht

DEUTSCHE KONSUM REIT-AG

INHALTSVERZEICHNIS

Kennzahlen

Zwischenlagebericht

Zwischenabschluss

 Bilanz

 Gesamtergebnisrechnung

 Eigenkapitalveränderungsrechnung

 Kapitalflussrechnung

 Ausgewählte erläuternde Notesangaben

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Kontakt

Kennzahlen Deutsche Konsum REIT-AG

In T€	01.10.2015 – 31.03.2016	01.10.2014 – 31.03.2015
AUS DER GESAMTERGEBNISRECHNUNG		
Erlöse aus Mieten und Pachten	5.073	866
Nettomieteinnahmen	3.773	923
Betriebsergebnis	2.844,4	9,0
Finanzergebnis	-1.545,0	-268,1
EBIT	1.905,5	-167,6
Funds from Operations (FFO)	1.498,0	1.044
Ergebnis der Periode	1.218,9	-633,9
AUS DER BILANZ		
Bilanzsumme	113.670,9	91.850,3
Langfristige Vermögenswerte	104.362,1	83.150,6
Eigenkapital	33.194,3	22.725,3
Eigenkapitalquote in %	29,2 %	24,7 %
ZUR AKTIE		
Anzahl der ausgegebenen Aktien	16.600.356	15.100.356
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,07	-11,87
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,07	-3,93
FFO je Aktie (annualisiert)	0,52	0,43
Marktkapitalisierung	103.000	90.600

**Zwischenlagebericht für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres
2015/16
der Deutsche Konsum REIT-AG**

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen	2
1.1.	Geschäftsmodell, Ziele und Strategien	2
1.2.	Struktur und Steuerungssystem.....	2
2.	Wirtschaftsbericht	2
2.1.	Gesamtwirtschaftliche Entwicklung.....	2
2.2.	Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt	2
2.3.	Geschäftsverlauf	3
2.4.	Nachtragsbericht	7
3.	Chancen-und Risikobericht sowie -Prognosebericht	7

1. Grundlagen

1.1. Geschäftsmodell, Ziele und Strategien

Die Deutsche Konsum REIT-AG (vormals Deutsche Konsum Grundbesitz AG) ist ein börsenorientiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf den Erwerb, die Vermietung und Verwaltung sowie den Verkauf von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. Ihre Geschäftstätigkeit erstreckt sich geografisch ausschließlich auf inländische Immobilien, vor allem an wirtschaftlich attraktiven Standorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt in der Bewirtschaftung von Geschäftsbeständen.

Im 1. Halbjahr 2015/2016 wurde das Portfolio von 17 Einzelhandelsliegenschaften um 13 Liegenschaften in Gräfenhainichen, Bitterfeld, Warin, Bad Oeynhausen, Schwante, Herrnhut, Niesky, Kleinwelka, Ludwigsfelde, Krempe, Rüdersdorf, Heiligensee und Berlin erweitert. Im Ergebnis hält die Deutsche Konsum REIT-AG ein Portfolio von 30 Einzelhandelsliegenschaften mit einer Gesamtvermietungsfläche von über 148.000 m².

1.2. Struktur und Steuerungssystem

Die Steuerung der Deutsche Konsum REIT-AG erfolgt anhand von auf die spezifischen Besonderheiten abgestimmten Steuerungsgrößen. Im Berichtsjahr erfolgten dabei keine Änderungen im Vergleich zum Vorjahr. Es dient das EBIT als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung. Wesentliche Steuerungsgröße ist das Bewirtschaftungsergebnis des Objektes, für das Faktoren wie Leerstandsquoten, Neuvermietungen und Kündigungen, Nettokaltmieten sowie Darlehensbelastungen bestimmend sind. Es wird die aktuelle Liquiditätssituation regelmäßig und zeitnah erfasst und die Liquiditätsplanung für die nächsten 12 Monate regelmäßig und zeitnah erstellt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland setzt seinen moderaten Wachstumskurs fort. Im vierten Quartal 2015 lag das Bruttoinlandsprodukt um 0,3% und im ersten Quartal 2016 lag das Bruttoinlandsprodukt noch einmal um 0,7% höher als im Vorquartal. Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich derzeit auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,00% betrug. Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum REIT-AG, die ihren Bestand zu einem gewissen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor¹.

2.2. Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt

Die vermittelte Fläche im Einzelhandelsimmobilienmarkt erreichte im 4. Quartal 2015 mit 151.200 m² den höchsten Wert im Jahr 2015. Im 1. Quartal 2016 lag die vermittelte Fläche bei soliden 121.200 m². Trotzdem lag das Vermietungsvolumen in 2015 von 524.700 m² knapp 10% unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraumes. Für das 1. Quartal 2016 lag das Flächenvolumen rund 10% über dem des Vorjahresquartal. In 2015 waren weiterhin Größenflächen ab 1.000 m² nachgefragt, rund 300.000 m² entfielen auf diese Größenordnung. Im 1. Quartal 2016 entfielen

¹ Quellen:

https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2016/05/PD16_162_811.html, zuletzt geprüft am 8. Juni 2016 sowie <http://www.finanzen.net/leitzins/>, zuletzt geprüft am 8. Juni 2016

auf die Größenflächen ab 1.000 m² rund 53%. Die Textilbranche konnte bei der Verteilung der Flächenanteile nach Branchen mit 30% ihre Vormachtstellung behaupten. Die zweitstärkste Kategorie ist weiterhin der Sektor Gastronomie und Food mit rund 24%. Die Einzelhandelsparte Gesundheit bzw. Beauty repräsentiert mit 11% die drittstärkste Branche².

Der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnet 2015 zum sechsten Mal in Folge einen Anstieg, auf einen Rekordwert von nunmehr 55,1 Mrd. Euro. Gegenüber 2014 entspricht dies einem nochmaligen Zuwachs um fast 40%. Dabei rangiert der Anteil der Einzelhandelsimmobilien auf 31%. Für das 1. Quartal 2016 schlägt ein deutschlandweites Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Objekte von 8,2 Mrd. Euro zu Buche, gegenüber dem Vorjahresquartal gleichbedeutend einem Minus von 14%. Auch der Anteil der Einzelhandelsimmobilien sank im 1. Quartal 2016 auf 20%³.

2.3. Geschäftsverlauf

Die Deutsche Konsum REIT-AG hat im abgelaufenen 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 das stabile Marktumfeld für die Erreichung ihrer operativen und strategischen Ziele genutzt.

Im Zeitraum 01. Oktober 2015 bis 31. März 2016 erfolgte für 13 Immobilien mit einem Volumen von 19.452,1 TEUR der Nutzen-Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft. Des Weiteren erfolgte Mitte Dezember 2015 die Fertigstellung des Gebäudeneubaus in Bitterfeld mit einem Investitionsvolumen von 4.695,6 TEUR. Darüber hinaus wurden weitere Kaufverträge abgeschlossen und Anzahlungen in Höhe von 992,9 TEUR geleistet. Im Zeitraum 01. Oktober 2014 bis 31. März 2015 erfolgte für 4 Immobilien mit einem Volumen von 41.949,3 TEUR der Nutzen-Lastenwechsel.

Zur Stärkung der Finanzstruktur wurden im Zeitraum 01. Oktober 2015 bis 31. März 2016 zwei Darlehen bei Kreditinstituten in Höhe von 21.900,0 TEUR aufgenommen. Im Vergleich zum Bilanzstichtag 30. September 2015 erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute um 16.365,7 TEUR.

Die Hauptversammlung vom 02. November 2015 hat die Erhöhung des Grundkapitals von 110.155,00 Euro um 14.981.080,00 Euro auf 15.091.235,00 Euro durch Umwandlung eines Betrages der Kapitalrücklage in Grundkapital beschlossen. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch Ausgabe von 14.981.080 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Aktionäre der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 Euro je Stückaktie. Die neuen Aktien standen den Aktionären im Verhältnis 1:136 zu. Des Weiteren hat die Hauptversammlung eine Satzungsneufassung beschlossen. Die Satzungsneufassung diente in erster Linie der Erlangung des REIT-Status der Gesellschaft. Gleichzeitig hat die Hauptversammlung beschlossen, dass der Vorstand bis zum 02. November 2020 ermächtigt ist, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgaben neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlagen und/oder Sacheinlagen um bis zu einem Betrag von 7.545.617,00 Euro zu erhöhen (Neues Genehmigtes Kapital 2015). Die Eintragung der Hauptversammlungsbeschlüsse ins Handelsregister erfolgte am 06. November 2015.

Durch die Erhöhung des Grundkapitals konnte der Börsengang im Berichtszeitraum durchgeführt

² Quelle: <http://www.jll.de/germany/de-de/research/683/einzelhandelsmarktueberblick>, zuletzt geprüft am 8. Juni 2016

³ Quelle: <http://www.jll.de/germany/de-de/research/682/investmentmarktueberblick>, zuletzt geprüft am 8. Juni 2016

werden. Die erfolgreiche Börsenzulassung der Gesellschaft am regulierten Markt der Börse Berlin erfolgte am 15. Dezember 2015. Durch die Börsenzulassung konnte der REIT-Status im Berichtsquartal beim Amtsgericht Rostock beantragt werden. Aufgrund der Eintragung der Satzungsneufassung am 13. Januar 2016 beim Amtsgericht Rostock wirkt der REIT-Status ab dem 01. Januar 2016, da steuerlich das Wirtschaftsjahr gleich dem Kalenderjahr ist.

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 02. November 2015 wurde das Grundkapital um EUR 1.509.123,00 auf EUR 16.600.358,00 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage erhöht. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 15. Februar 2016 wurde das Grundkapital in der Satzung auf EUR 16.600.358,00 erhöht.

Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniskennzahlen der Gesellschaft haben sich für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015/2016 wie folgt entwickelt:

	01.10.15-31.03.16	01.10.14.-31.03.15
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	5.075,3	865,9
Rohergebnis	2.844,4	9,0
EBIT	1.905,5	-167,6
Ergebnis	1.218,9	-633,9

Der Umsatz erhöhte sich im Vergleich zur Vergleichsperiode um 4.209,4 TEUR oder 486,1%. Ursachen hierfür waren Immobilienakquisitionen, so dass der Bestand der Einzelhandelsliegenschaften sich von 17 auf 30 erhöhte. Somit ist die Vergleichbarkeit mit der Vergleichsperiode, auch für die weiteren Darstellungen, eingeschränkt.

Das Rohergebnis fiel im Berichtszeitraum mit 2.844,4 TEUR gegenüber der Vergleichsperiode um 2.835,4 TEUR deutlich höher aus. Bereinigt um das Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften (Berichtszeitraum -909,8 TEUR, Vorperiode -937,9 TEUR) stieg das Rohergebnis um 2.807,3 TEUR. Ursache hierfür ist das deutlich höhere Mietergebnis aus dem höheren Immobilienbestand.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/2016 wurde ein positives Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von 1.905,5 TEUR (Vorperiode: -167,6 TEUR) erzielt. Ursache hierfür waren erneut die Immobilienakquisitionen mit dem positiven Mietergebnis, denen insbesondere höhere sonstige betriebliche Aufwendungen gegenüberstehen.

Das Finanzergebnis des ersten Halbjahres 2015/2016 verminderte sich um 1.276,9 TEUR auf -1.545,0 TEUR (Vergleichsperiode: -268,1 TEUR). Der gestiegene Zinsaufwand resultiert im Wesentlichen aus den Anleiheverzinsungen sowie der Neukreditaufnahme für die Finanzierung von Renditeliegenschaften.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich in der Berichtsperiode auf 360,5 TEUR nach -435,7 TEUR in der Vergleichsperiode. Unter Berücksichtigung von Ertragsteuern in Höhe von -858,4 TEUR (Vorperiode: 195,3 TEUR) ergibt sich das Jahresergebnis von 1.218,9 TEUR (Vergleichsperiode: -633,9 TEUR). Die Ertragsteuern von -858,4 TEUR resultieren mit -860,5 TEUR aus der Auflösung der ergebniswirksam gebildeten und bisher bilanzierten latenten Steuern. Hintergrund der Auflösung ist die Erlangung des REIT-Status ab 01. Januar 2016, der eine Ertragssteuerfreiheit

beinhaltet.

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

Finanzlage

Kennzahlen der Kapitalflussrechnung

	01.10.15-31.03.16	01.10.14-31.03.15
	TEUR	TEUR
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.373,1	-483,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-21.968,3	-39.408,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	24.494,3	46.183,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.152,9	6.292,7
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.350,3	1,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.503,2	6.294,6

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres auf -1.373,1 TEUR (Vergleichsperiode: -483,0). Der negative Cashflow aus dem operativen Bereich wurde wesentlich durch den Abbau der kurzfristigen Verbindlichkeiten von -4.589,0 TEUR beeinflusst, denen nur Zunahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderen Aktiva von +685,3 TEUR gegenüberstanden. Somit hat die Veränderung der Bilanzpositionen den Cashflow aus dem operativen Bereich mit -3.903,7 TEUR belastet. Der Cashflow aus operativer Tätigkeit setzt sich zusammen aus dem zahlungswirksamen Periodenerfolg und der zahlungswirksamen Veränderung des operativen kurzfristigen Betriebskapitals. Positiv wirken sich auf den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit die Mieteinzahlungen aus. Belastet wird der operative Cashflow durch sämtliche betrieblich bedingten Auszahlungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei -21.968,3 TEUR (Vergleichsperiode: -39.408,0 TEUR). Die wesentlichen Investitionstätigkeiten der Gesellschaft im Berichtsjahr umfassen die Zahlungen für die verschiedenen Immobilienerwerbe in Höhe von 20.628,6 TEUR.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtszeitraum 24.494,3 TEUR (Vergleichsperiode: 46.183,7 TEUR). Wesentlich waren die Auszahlungen der Darlehen von der Münchner Hypothekenbank von 18.216,0 TEUR und der Volksbank Mittweida von 3.456,3 TEUR sowie die Barkapitalerhöhung von 8.439,0 TEUR.

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital/Gesamtkapital) verminderte sich von 75,3% zum 30.09.2015 auf 70,8% zum 31.03.2016. Die Relation zwischen den liquiden Mitteln und den gesamten Aktiva blieb fast unverändert auf 4,8%, nach 4,7% zum 30.09.2015. Die Barliquidität (liquide Mittel/kurzfristige Verbindlichkeiten) erhöhte sich von 16,1% auf 28,7%. Hintergrund war die Aufnahme von langfristigen Darlehen bei Kreditinstituten. Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Durch eine Liquiditätsplanung werden

mögliche Liquiditätsengpässe frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im Berichtsjahr von 22.725,3 TEUR um 10.469 TEUR auf 33.194,3 TEUR. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus der Kapitalerhöhung gegen Bareinlage sowie dem Ergebnis. Die Eigenkapitalquote liegt im Berichtsjahr bei 29,2% (30.09.2015: 24,7%).

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 21.820,6 TEUR auf 113.670,9 TEUR (30.09.2015: 91.850,3 TEUR). Die Erhöhung erklärt sich im Wesentlichen durch die Zunahme des Bestandes an Renditeliegenschaften +20.214,4 TEUR, denen die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gegenübersteht.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhen sich zum 31. März 2016 um 19.650,7 TEUR auf 104.362,1 TEUR (30.09.2015: 84.711,4 TEUR). Die Erhöhung setzt sich aus der Zunahme des Bestandes an Renditeliegenschaften sowie der Abnahme der geleisteten Anzahlungen im Rahmen der Immobilienerwerbe zusammen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 2.169,9 TEUR auf 9.148,8 TEUR (Vorjahr: 6.978,9 TEUR). Der Anstieg resultiert vor allem aus der Erhöhung der liquiden Mittel um 1.155,3 TEUR sowie der Zunahme der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte insbesondere bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 10.469,0 TEUR auf 33.194,3 TEUR (30.09.2015: 22.725,3 TEUR). Hintergrund war die Barkapitalerhöhung von 8.439,0 TEUR, die Verbesserung des Bilanzgewinns um 1.218,9 TEUR sowie die erfolgsneutrale Auflösung der latenten Steuern aufgrund der Erlangung des REIT-Status ab 01. Januar 2016 von 811,1 TEUR.

Die langfristigen Schulden erhöhten sich um 19.158,2 TEUR auf 61.293,4 (30.09.2015: 42.135,2 TEUR). Dies resultiert insbesondere aus der Aufnahme der Bankdarlehen bei der Münchner Hypothekenbank und der Volksbank Mittweida, so dass sich die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 20.639,4 TEUR erhöhen. Dieser Erhöhung stand insbesondere die Verminderung der passiven latenten Steuern um 1.721,1 TEUR gegenüber.

Die kurzfristigen Schulden verminderten sich um 7.806,7 TEUR auf 19.183,2 TEUR (30.09.2015: 26.989,9 TEUR). Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Tilgung der Kaufpreisverbindlichkeit des Ankaufs der Anteile der Resolution Luxville S.à.r.l. sowie die Tilgung von aus der Verschmelzung übernommenen kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das positive Jahresergebnis war durch die Erhöhung des vermieteten Immobilienbestandes geprägt. Die Voraussetzungen für eine zukünftige Verbesserung der Ertragslage wurden durch die Erhöhung des Vermietungsbestandes geschaffen.

Weitere finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere

die Leerstandsquote und die erzielten Mieterlöse laufend beobachtet. Das fachliche Know-how der Geschäftsführung und der Mitarbeiter der Dienstleistungsunternehmen stellen zentrale Voraussetzungen für die Geschäftsentwicklung dar.

2.4. Nachtragsbericht

Bis zum Ende des 3. Quartals 2015/2016 ist der Nutzen und Lastenwechsel für 4 Immobilienankäufe geplant, so dass sich die Ertragslage in der Geschäftstätigkeit weiter verbessern wird.

Die Gesellschaft rechnet mit positiven Effekten aus diesen Ereignissen, die derzeit nicht genau beziffert werden können.

3. Chancen- und Risikobericht sowie -Prognosebericht

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die Deutsche Konsum verschiedenen operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht für das Geschäftsjahr zum 30. September 2015 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Durch den Börsengang hat die Gesellschaft die Pflichten des WpHG umzusetzen. Daraus ergeben sich höhere organisatorische und informatorische Aufgaben die zwangsläufig mit höheren Kosten verbunden sind. Die Gesellschaft berücksichtigt die zusätzlichen Anforderungen nunmehr in ihrem Risikomanagementsystem.

Der durch den Börsengang und den Satzungsänderungen erlangte REIT-Status unterliegt den Regelungen des REIT-Gesetzes. So sind der Investitionsgegenstand, das Investitionsvolumen sowie die Geschäftstätigkeit insbesondere durch folgende Regelungen eingeschränkt oder beeinflusst:

- Ausschluss des Erwerbs von inländischen Bestandsmietwohnimmobilien;
- Ausschluss des Erwerbs von Anteilen an Immobilien-Kapitalgesellschaften;
- Ausschluss des Immobilienhandels
- Begrenzung der Rücklagenbildung
- Nur geringe Liquiditätsbildung aufgrund der Mindestausschüttung;
- Begrenzung der immobiliennahmen Nebentätigkeiten für Dritte;
- Mindesteigenkapital von 45% des unbeweglichen Vermögens

Bei Nichterfüllung bestimmter gesetzlicher Anforderungen der REIT-AG droht der Gesellschaft der Verlust der Steuerbefreiung. Dies kann zu bestimmten Nachversteuerungspflichten führen.

Aufgrund der Beschränkungen aus dem REIT-Gesetz können im Einzelfall bestimmte Chancen oder Opportunitäten im Immobilien- und Finanzierungsmarkt nicht oder nur begrenzt wahrgenommen werden.

Des Weiteren können der Gesellschaft (Straf-)Zahlungen aus der bei Nichteinhaltung der Bestimmungen des REIT-Gesetzes drohen. Der Gesellschaft drohen darüber hinaus gemäß den Satzungsbestimmungen Entschädigungsansprüche der Aktionäre bei Verlust des REIT-Status wegen Verstoßes gegen die Steuerbesitzquote von mindestens 15% und/oder der Höchstbeteiligungsquote von 10%; anspruchsberechtigt sind Aktionäre, denen weniger als 3% der Stimmrechte zustehen. Die fehlende Praxis bei der Anwendung des REIT-Gesetzes durch die zuständigen Aufsichts- und Steuerbehörden könnten zu Nachteilen insbesondere

steuerrechtlicher Natur führen oder die Gesellschaft zwingen, sich der neuen Rechtslage anzupassen.

Weitere wesentliche Entwicklungen sind seit dem 1. Oktober 2015 nicht eingetreten oder erkennbar geworden, die zu einer anderen Beurteilung führen würden.

Die nachfolgenden Aussagen zum zukünftigen Geschäftsverlauf der Deutsche Konsum REIT-AG und zu den dafür als maßgebend beurteilten Einflussfaktoren betreffend die Entwicklung von Markt, Branche und Unternehmen basieren auf den Einschätzungen der Geschäftsführung der Deutsche Konsum REIT-AG. Die getroffenen Annahmen werden auf der Grundlage der vorliegenden Informationen derzeit als realistisch betrachtet. Grundsätzlich bergen Prognosen das Risiko, dass die Entwicklungen weder in ihrer Tendenz noch ihrem Ausmaß tatsächlich eintreten.

Die Bestandsbewirtschaftung wird auch im Geschäftsjahr 2015/2016 - sowie in den Folgejahren im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie und der operativen Aktivitäten stehen. Dabei wird die Deutsche Konsum künftig weiterhin ihre Akquisitionspolitik fortführen.

Durch die Akquisition hauptsächlich bereits vermieteter Immobilien geht die Geschäftsführung für 2015/2016 von einem positiven Ergebnis aus. Diese Prognose stützt sich auf die stabile Entwicklung der Bestandsbewirtschaftung.

Auf Basis des EBIT aus den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2015/2016 und den zu erwartenden EBIT-Beiträgen der im Nachtragsbericht genannten und bereits beurkundeten Immobilienankäufe sowie den neuen Mietverträgen des Neubaus des dritten Gebäudeteils in Bitterfeld, erwartet die Gesellschaft eine wesentliche Steigerung des EBIT für das Geschäftsjahr 2015/2016.

Für das Geschäftsjahr 2015/2016 strebt die Gesellschaft eine weiterhin gesicherte Liquiditätsausstattung an und geht auch weiterhin von einem sehr guten Zugang zu den Banken- und Anleger- bzw. Kapitalmärkten aus. Ein Teil des Liquiditätsbedarfs der Gesellschaft wird durch ein aktives Refinanzierungsmanagement des Unternehmens gedeckt. Durch die aktuelle Marktsituation und den bestehenden sehr guten und breit gestreuten Kontakten zu möglichen Finanzierungspartnern wie Banken und Sparkassen rechnet die Gesellschaft weiterhin mit sehr attraktiven Konditionen in diesem Bereich. Aufgrund der dynamischen Entwicklung des Unternehmens und der weiterhin guten Wachstumsperspektive kann keine gesicherte Aussage zur Höhe des Liquiditätsbedarfs oder der Liquiditätsausstattung getroffen werden.

Zusätzlich ist zur Stärkung der Eigenkapitalbasis des Unternehmens die Schaffung eines genehmigten Kapitals geplant, um neue auf den Inhaber lautende Stückaktien ausgeben zu können.

Broderstorf, 20.06.2016



Rolf Elgeti
Vorstand

Zwischenabschluss

zum 31. März 2016

Deutsche Konsum REIT- AG

IFRS-Einzelabschluss

Bilanz zum 31.03.2016

Angaben in TEUR	Notes	31.03.2016	30.09.2015
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte		104.362,1	84.711,4
Renditeliegenschaften	(3.1)	103.365,0	83.150,6
Immaterielle Vermögenswerte		4,2	0,0
Sachanlagen		0,0	0,0
Anteile an TU, GU und assoziierten Unternehmen		0,0	0,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(3.4)	992,9	1.511,3
Aktive Latente Steuern	(3.2)	0,0	49,5
Kurzfristige Vermögenswerte		9.148,8	6.978,9
Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten		0,0	0,0
Andere Vorräte		0,0	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(3.3)	178,3	162,2
Ertragssteuererstattungsansprüche		176,7	161,5
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(3.4)	3.290,6	2.307,3
Liquide Mittel	(3.5)	5.503,2	4.347,9
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(3.6)	160,0	160,0
SUMME AKTIVA		113.670,9	91.850,3
PASSIVA			
Summe Eigenkapital	(3.7)	33.194,3	22.725,3
Gezeichnetes Kapital	(3.7)	16.600,3	110,2
Kapitalrücklage	(3.7)	22.566,6	29.806,7
Andere Rücklagen		855,7	855,7
OCI (Other Comprehensive Income)		0,0	0,0
Bilanzgewinn		-6.828,3	-8.047,2
Langfristige Verbindlichkeiten		61.293,4	42.135,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(3.8)	24.999,6	4.360,2
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(3.10)	34.763,5	34.520,8
Rückstellungen für Pensionen		0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen		3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(3.11)	1.526,8	1.529,6
Passive Latente Steuern	(3.2)	0,0	1.721,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten		19.183,2	26.989,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(3.8)	11.982,4	11.439,0
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	(3.9)	5.971,2	9.354,1
Sonstige Rückstellungen		620,9	1.036,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		503,6	194,2
Ertragssteuerschulden		0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(3.11)	105,1	4.966,4
Schulden im Zusammenhang mit z. Veräußerung geh. Vermögenswerten		0,0	0,0
SUMME PASSIVA		113.670,9	91.850,3

Gesamtergebnisrechnung
für den Zeitraum vom 01. Oktober 2015 bis 31. März 2016

Angaben in TEUR	Notes	01.10.2015- 31.03.2016	01.10.2014- 31.03.2015
Gesamte Umsatzerlöse		5.075,3	865,9
Umsatzerlöse aus Vermietung	(4.1)	5.073,3	865,9
Aufwendungen aus Vermietung	(4.1)	-1.300,0	57,5
Mietergebnis		3.773,3	923,4
Umsätze aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Vorratsimmobilien		0,0	0,0
Verkaufsergebnis Vorratsimmobilien		0,0	0,0
Umsätze aus Verkauf von Renditeliegenschaften		2,0	0,0
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0,0	0,0
Verkaufsergebnis Renditeliegenschaften		2,0	0,0
Dienstleistungsumsätze		0,0	0,0
Aufwendungen aus Dienstleistungen		0,0	0,0
Dienstleistungsergebnis		0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	(4.2)	1,7	23,5
Neubewertung der Renditeliegenschaften	(4.3)	-22,8	273,7
Bewertungsergebnis neu erworbener Renditeliegenschaften	(4.3)	-909,8	-1.211,6
Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften		-932,6	-937,9
Rohergebnis		2.844,4	9,0
Personalaufwand	(4.4)	-25,1	-3,6
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-0,3	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	(4.5)	-120,1	-9,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(4.6)	-793,4	-163,5
EBIT		1.905,5	-167,6
Beteiligungsergebnis		0,0	0,0
Ergebnis aus TU, GU und assoziierten Unternehmen		0,0	0,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,0	0,0
Verlust aus Ergebnisübernahme		0,0	0,0
Zinsertrag	(4.7)	128,1	0,1
Zinsaufwand	(4.7)	-1.673,1	-268,2
EBT		360,5	-435,7
Ertragssteuern	(3.2)	858,4	-195,3
Sonstige Steuern	(4.8)	0,0	-2,9
Ergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		1.218,9	-633,9

Ergebnis nach Steuern der aufgegebenen			
Geschäftsbereiche		0,0	0,0
Jahresergebnis		1.218,9	-633,9
Ergebnis je Aktie (in EUR)			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	(4.9)	0,07	-11,87
Verwässertes Ergebnis je Aktie	(4.9)	0,07	-3,93
Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung		1.218,9	-633,9
nicht zu reklassifizierende Posten		0,0	0,0
Neubewertungen gemäß IAS 16, IAS 38		0,0	0,0
Neubewertungsergebnis gemäß IAS 19 Pensionen		0,0	0,0
Steuereffekt		0,0	0,0
Zwischensumme		0,0	0,0
zu reklassifizierende Posten		0,0	0,0
Währungsdifferenzen gemäß IAS 21		0,0	0,0
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 - Nettoveränderung des FV		0,0	0,0
Afs- Finanzinstrumente IAS 39 - Umgliederung in die GuV		0,0	0,0
Cashflow Absicherungen gemäß IAS 39 -wirksamer Teil der FV Änderung		0,0	0,0
Cashflow Absicherungen gemäß IAS 39 -Umgliederung in GuV		0,0	0,0
Steuereffekt		0,0	0,0
Zwischensumme		0,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis		0,0	0,0
Gesamtergebnis		1.218,9	-633,9

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Angaben in TEUR	Anhang	Stammkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	OCI	Bilanzgewinn	Zwischensumme	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2014		25,0	0,0	855,6	0,0	201,2	1.081,8	0,0	1.081,8
Periodenergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	-633,9	-633,9	0,0	-633,9
Sonstiges Ergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis		25,0	0,0	855,6	0,0	-432,7	447,9	0,0	447,9
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen		22,9	9.186,4	0,0	0,0	0,0	9.209,3	0,0	9.209,3
Sachkapitaleinlage		5,5	594,5	0,0	0,0	0,0	600,0	0,0	600,0
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausgabe von Wandelanleihen		0,0	1.793,5	0,0	0,0	0,0	1.793,5	0,0	1.793,5
Dividenden/ Ausschüttung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.03.2015		53,4	11.574,4	855,6	0,0	-432,7	12.050,7	0,0	12.050,7
Stand 01.10.2015		110,2	29.806,7	855,6	0,0	-8.047,2	22.725,3	0,0	22.725,3
Periodenergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	1.218,9	1.218,9	0,0	1.218,9
Sonstiges Ergebnis		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis		110,2	29.806,7	855,6	0,0	-6.828,3	23.944,2	0,0	23.944,2
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen	(3.7)	1.509,1	6.929,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sachkapitaleinlage	(3.7)	14.981,1	-14.981,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ausgabe von Wandelanleihen		0,0	811,1	0,0	0,0	0,0	811,1	0,0	811,1
Dividenden/ Ausschüttung		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.03.2016		16.600,4	22.566,6	855,6	0,0	-6.828,3	33.194,3	0,0	33.194,3

Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum 1. Oktober 2015 bis 31. März 2016

Angaben in TEUR	Anhang	01.10.2015- 31.03.2016	01.10.2014- 31.03.2015
Jahresergebnis		1.218,9	-633,9
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	(4.7)	1.545,0	268,1
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen		0,3	0,0
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	(4.5)	120,1	-14,0
-/+ Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten		0,0	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeeigenschaften	(4.3)	932,6	937,9
-/+ Gewinn/ Verlust aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs		-2,0	0,0
-/+ Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Renditeeigenschaften		0,0	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen		0,0	0,0
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen		-415,4	90,7
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern		2,0	-37,6
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	(3.2)	-860,5	232,9
+ Erhaltene Ertragssteuern		0,0	0,0
- Gezahlte Ertragssteuern		-10,4	-7,3
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(3.3, 3.4)	685,3	-1.732,2
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	(3.11)	-4.589,0	412,4
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge		0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit		-1.373,1	-483,0
+ Einzahlungen Abgänge Renditeeigenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)		55,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeeigenschaften	(3.1)	-20.628,6	-42.856,2
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen		0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten		0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-4,5	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen		0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		0,0	0,0
+ Einzahlungen aus anderen finanziellen Vermögenswerten		0,0	0,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(3.4)	1.564,0	3.448,1
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	(3.4)	-3.011,0	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen		0,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen		56,8	0,1
+ Erhaltene Dividenden		0,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-21.968,3	-39.408,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	(3.7)	1.509,1	22,9
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	(3.7)	6.929,9	9.186,4
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)		0,0	0,0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,0	0,0
- Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter		0,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	(3.10)	0,0	37.000,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen		0,0	-115,0
- Auszahlungen für den Rückkauf von Wandelanleihen		0,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	(3.8)	21.672,3	2.501,3
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	(3.8)	-4.022,3	-2.121,3
- Gezahlte Zinsen		-1.594,7	-290,6
- Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0,0	0,0
- Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter		0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		24.494,3	46.183,7
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel		1.152,9	6.292,7
Liquide Mittel am Anfang der Periode	(3.5)	4.350,3	1,9
Liquide Mittel am Ende der Periode	(3.5)	5.503,2	6.294,6

Deutsche Konsum REIT-AG

Broderstorf

Ausgewählte erläuternde Notesangaben zum verkürzten Zwischenabschluss zum 31. März 2016

Inhalt

1.	Grundsätze der Rechnungslegung.....	8
1.1.	Grundlagen der Aufstellung des Einzelabschlusses	8
1.2.	Wesentliche Geschäftsvorfälle in der Zwischenberichtsperiode	9
2.	Segmentberichterstattung	10
3.	Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz.....	10
3.1.	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften).....	10
3.2.	Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und -schulden	12
3.3.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.....	13
3.4.	Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte	13
3.5.	Liquide Mittel	13
3.6.	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.....	14
3.7.	Eigenkapital	14
3.7.1.	Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage	14
3.8.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	15
3.9.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	15
3.10.	Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	16
3.11.	Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten.....	16
4.	Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Gesamtergebnisrechnung.....	16
4.1.	Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung	17
4.2.	Sonstige betriebliche Erträge	17
4.3.	Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften.....	17
4.4.	Personalaufwand.....	17
4.5.	Wertminderungen Vorräte und Forderungen.....	17
4.6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	18
4.7.	Zinsergebnis.....	18
4.8.	Sonstige Steuern.....	18

4.9.	Ergebnis je Aktie	18
5.	Angaben zu Finanzinstrumenten.....	19
5.1.	Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten.....	19
6.	Sonstige Angaben	21
6.1.	Sonstige Haftungsverhältnisse	21
6.2.	Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen	21
6.3.	Aufsichtsrat.....	23
6.4.	Vorstand	23
6.5.	Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag.....	23

1. Grundsätze der Rechnungslegung

1.1. Grundlagen der Aufstellung des Einzelabschlusses

Der vorliegende verkürzte Einzelzwischenabschluss der Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf, (im Folgenden auch kurz "Deutsche Konsum" oder "Gesellschaft" genannt) zum 31. März 2016 wurde nach den Regelungen des § 37w WpHG erstellt. Der Berichtszeitraum betrifft die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2015/2016. Als Vergleichszahlen wurden in Bezug auf die Bilanz der 30. September 2015, im Übrigen wird der Zeitraum 01. Oktober 2014 bis 31. März 2015 dargestellt.

Die Erstellung des Halbjahresfinanzberichts erfolgt auf Einzelabschlussbasis in Übereinstimmung mit den von der EU verabschiedeten und zum Stichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) zur Zwischenberichterstattung (IAS 34 – Zwischenberichterstattung). Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungs Standards Nr. 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Einzelabschluss zum 30. September 2015 zugrunde lagen. Ab dem 1. Oktober 2015 neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften bleiben ohne Auswirkung auf den Einzelzwischenabschluss. Für weitergehende Angaben zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Einzelabschluss zum 30. September 2015 nach IFRS, der die wesentliche Grundlage für den vorliegenden Zwischenabschluss nach IAS 34 darstellt. Der Zwischenbericht wurde keiner prüferischen Durchsicht oder Prüfung unterzogen.

Dieser Einzelzwischenabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Berichtswährung ist der Euro. Alle Beträge sind, sofern nicht gesondert darauf hingewiesen wird, in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Durch die Angabe in TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

Die Erstellung des Einzelzwischenabschlusses erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (going concern).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das EBIT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern, Zinsen und sonstigen Finanzergebnissen. Das EBT ist definiert als Ergebnis vor Ertragsteuern und sonstigen Steuern.

Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in Broderstorf. Die Geschäftsanschrift lautet Försterweg 2 in Potsdam. Hauptgeschäftsfeld ist die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige Wertsteigerung von Portfolios ausgerichtet sind.

Gegenstand des Unternehmens ist nach der Satzung der Erwerb, die Vermietung und Verpachtung sowie die Verwaltung von Grundstücken; ausgenommen sind erlaubnispflichtige Tätigkeiten. Des Weiteren ist die Gesellschaft befugt, alle Geschäfte und Maßnahmen vorzunehmen, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen oder mit ihm im Zusammenhang stehen. Sie darf zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben, sich an ihnen beteiligen oder veräußern. Sie

kann ihren Betrieb ganz oder teilweise veräußern und ganz oder teilweise in verbundene Unternehmen ausgliedern.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Halbjahresbericht HJ1-2015/16 nicht vorgenommen.

1.2. Wesentliche Geschäftsvorfälle in der Zwischenberichtsperiode

Die Hauptversammlung vom 02. November 2015 hat die Erhöhung des Grundkapitals von 110.155,00 Euro um 14.981.080,00 Euro auf 15.091.235,00 Euro durch Umwandlung eines Betrages der Kapitalrücklage in Grundkapital beschlossen. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch Ausgabe von 14.981.080 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Aktionäre der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 Euro je Stückaktie. Die neuen Aktien standen den Aktionären im Verhältnis 1:136 zu. Des Weiteren hat die Hauptversammlung eine Satzungsneufassung beschlossen. Die Satzungsneufassung dient in erster Linie der Erlangung des REIT-Status der Gesellschaft.

Durch die Erhöhung des Grundkapitals konnte der Börsengang im Berichtshalbjahr durchgeführt werden. Die erfolgreiche Börsenzulassung der Gesellschaft am regulierten Markt der Börse Berlin erfolgte am 15. Dezember 2015. Durch die Börsenzulassung konnte der REIT-Status im Berichtshalbjahr beim Amtsgericht Rostock beantragt werden. Aufgrund der Eintragung der Satzungsneufassung am 13. Januar 2016 beim Amtsgericht Rostock wirkt der REIT-Status ab dem 01. Januar 2016, da steuerlich das Wirtschaftsjahr gleich dem Kalenderjahr ist.

Am 13. Januar 2016 hat die Gesellschaft den REIT-Status durch die Eintragung ins Handelsregister des Amtsgerichts Rostock erlangt. Die Gesellschaft firmiert ab diesem Tag unter Deutsche Konsum REIT-AG.

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 02. November 2015 wurde das Grundkapital um EUR 1.509.123,00 auf EUR 16.600.358,00 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage erhöht. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 15. Februar 2016 wurde das Grundkapital in der Satzung auf EUR 16.600.358,00 erhöht.

2. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist zurzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich mit Kunden mit Sitz in Deutschland im Bereich Gewerbeimmobilien und in sehr geringerem Umfang mit Wohnimmobilien erzielt. Im 1. Halbjahr 2015/2016 betragen die Umsätze TEUR 5.075,3 (31.03.2015: TEUR 865,9). Auf den größten Kunden entfielen im 1. Halbjahr 2015/2016 Umsatzerlöse von TEUR 1.416,5 (31.03.2015: TEUR 236,1).

3. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Bilanz

3.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt jährlich zum Bilanzstichtag. Ergeben sich bis zum Zwischenabschlussstichtag wesentliche Veränderungen der Inputfaktoren, so werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren 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.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch den Vorstand analysiert.

Im Zeitraum 01. Oktober 2015 bis 31. März 2016 erfolgte für 13 Immobilien mit einem Volumen von 20.133,5 TEUR der Nutzen-Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft. Des Weiteren erfolgte Mitte Dezember 2015 die Fertigstellung des Gebäudeneubaus in Bitterfeld. Darüber hinaus wurden weitere Kaufverträge abgeschlossen und Anzahlungen in Höhe von 992,9 TEUR geleistet.

Im 1. Halbjahr 2015/2016 wurden insgesamt Bewertungsergebnisse von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR -932,6 (31.03.2015 TEUR -937,9) erfasst.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar.

Renditeliegenschaften		
In TEUR	31.03.2016	30.09.2015
Anfangsstand	83.150,6	4.460,0
Immobilien Ankäufe	20.133,5	57.805,5
Zugang durch Verschmelzung	0,00	15.736,2
Aktivierung Leasingobjekt	0,00	1.529,6
Neubaukosten	693,9	4.021,0
Nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten	319,6	21,8
Marktwertveränderung	-932,6	-263,5
Übernahme auf zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0,0	-160,0
Endbestand	103.365,0	83.150,6

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 37.200,0 (30.09.2015: TEUR 15.821,0) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Die Erbbaurechtsverträge werden als Finance Lease klassifiziert. Der aktivierte Betrag beträgt zum 31.03.2016 TEUR 1.504,0. Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 31.12.2015 TEUR 1.526,8.

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

Renditeliegenschaften in TEUR	31.03.2016	31.03.2015
Mieterlöse	5.073,3	865,9
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	1.300,0	-57,5
Gesamt	3.773,3	923,4

Aufgrund einer Systemumstellung ergab sich im Vergleichszeitraum 01.10.2014 bis 31.03.2015 bei den Betrieblichen Aufwendungen ein negativer Saldo.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeliegenschaften erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Ertragswertverfahrens. Dabei wird der künftig marktüblich erzielbare Jahresrohertrag unter Abzug von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und dem Bodenwertverzinsungsbetrag mit einem Barwertfaktor vervielfältigt. Es ergibt sich der Ertragswert der baulichen Anlage. Zur Ermittlung des Marktwertes als Ertragswert wird dieser um den Bodenwert erhöht und um sonstige Werterhöhungen (u. a. Overrenterträge) und Wertminderungen (u. a. Leerstandskosten) korrigiert.

Der Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilie wurde der Verkaufspreis gemäß dem abgeschlossenen Kaufvertrag zugrunde gelegt.

Der Barwertfaktor ermittelt sich aus dem Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer der Immobilie. Der Bodenwertverzinsungsbetrag ergibt sich aus dem aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwert und dem Liegenschaftszins. Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten betreffen Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis sowie sonstige vom Eigentümer zu tragende Kosten. Der so vom externen Gutachter ermittelte Marktwert wird von diesem als Preis beschrieben, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf des Vermögenswertes eingenommen würde.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeimmobilien je Segment und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

	Gewerbeimmobilien*	
	31.03.2016	30.09.2015
Marktwerte (in TEUR)	158,0 bis 21.600,0	50,0 bis 21.600,0
Jahresrohertrag (in TEUR)	58,8 bis 1.928,9	48,0 bis 1.928,9
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrags	12,0 bis 68,0	12,0 bis 68,0
Bewertungsparameter		
Liegenschaftszins (in %)	4,5 bis 8,0	4,5 bis 8,0
Restnutzungsdauer (in Jahren)	4 bis 46	4 bis 46

*der geringe Wohnimmobilienanteil ist hier enthalten

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 1,0 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert um TEUR 9.055,0 (30.09.2015: TEUR 7.987,0) bei einer Minderung um 1,0 % erhöht er sich um TEUR 10.031,0 (30.09.2015: TEUR 6.393,0). Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

3.2. Tatsächliche und latente Ertragsteueransprüche und -schulden

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede und noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in dem Maße erfasst, in dem es innerhalb eines Planungszeitraumes von fünf Jahren wahrscheinlich ist, dass diese künftig mit verfügbaren zu versteuernden Einkommen verrechnet werden können. Zum 31. Dezember 2015 wurden sämtliche latenten Steuern aufgelöst. Hintergrund ist der im Januar 2016 erlangte REIT-Status, der eine Steuerfreiheit für die Gesellschaft rückwirkend ab den 01. Januar 2016 bedeutet. Somit werden zukünftig keine temporären Unterschiede zur tatsächlichen Steuer entstehen. Steuerlich ist bei der Gesellschaft das Wirtschaftsjahr gleich dem Kalenderjahr. Die bisher erfolgsneutral gebildeten latenten Steuern von TEUR 811,1 wurden über das Eigenkapital aufgelöst. Die erfolgswirksame Auflösung der latenten Steuern betrug TEUR 860,5 und verbesserte das Ergebnis in dieser Höhe im 1. Halbjahr 2015/2016. Die Ertragsteuern betragen im 1. Halbjahr 2015/2016 somit TEUR -858,4 (31.03.2015: TEUR 195,3).

3.3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in TEUR	31.03.2016	30.09.2015
Forderungen aus Vermietung	178,3	162,2
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Übrige	0,0	0,0
Gesamt	178,3	162,2

Die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

Einzelwertberichtigung in TEUR	31.03.2016	30.09.2015
Anfangsbestand	83,1	33,9
Verbrauch	-	-
Auflösung	-	-
Zugänge	120,1	49,2
Endbestand	203,2	83,1

Im 1. Halbjahr 2015/2016 wurden Wertminderungen (Einzelwertberichtigungen und Forderungsausfälle) bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 120,1 ergebniswirksam zugeführt (31.12.2015: TEUR 49,2). Die Wertminderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung in dem Posten Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen enthalten, die Auflösungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

3.4. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristigen Vermögenswerte in TEUR	31.03.2016	30.09.2015
Kurzfristige Darlehen an Dritte	0,0	0,0
Treuhandkonten	72,2	192,7
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	224,5	120,5
Pfandguthaben	399,3	857,4
Forderungen gegen Gesellschafter	2.091,5	406,9
Umsatzsteuerforderungen	459,4	686,9
Übrige	43,7	42,9
Gesamt	3.290,6	2.307,3

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen TEUR 992,9 (30.09.2015 TEUR 1.511,3) auf Renditeimmobilien.

3.5. Liquide Mittel

In den liquiden Mitteln sind Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten enthalten. Die Kapitalflussrechnung enthält Bank- und Kassenguthaben unter Berücksichtigung von

Kontokorrentverbindlichkeiten. Insofern können sich die liquiden Mittel in der Kapitalflussrechnung von den in der Bilanz ausgewiesenen liquiden Mitteln unterscheiden.

3.6. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (TEUR 160,0) betreffen eine Gewerbeimmobilie in Eisenhüttenstatt. Die Liegenschaft wurde mit notariellen Kaufvertrag vom 2. Oktober 2015 veräußert. Der Nutzen und Lastenwechsel soll 2016 erfolgen.

Der Verkaufspreis beträgt TEUR 160,0. Die Anschaffungskosten der in 2015 erworbenen Liegenschaft betragen TEUR 79,1.

3.7. Eigenkapital

3.7.1. Gezeichnetes Kapital und Kapitalrücklage

Das voll eingezahlte Grundkapital der Deutsche Konsum beträgt zum 31. März 2016 TEUR 16.600,4 (30.09.2015: TEUR 110,2) und ist eingeteilt in 16.600.358 stimmrechtsgleiche, nennwertlose Stückaktien. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

Am 2. November 2015 hat die Hauptversammlung die Erhöhung des Grundkapitals von EUR 110.155,00 um EUR 14.981.080,00 auf EUR 15.091.235,00 durch Umwandlung eines Betrages der Kapitalrücklage in Grundkapital beschlossen. Die Kapitalerhöhung erfolgte durch Ausgabe von 14.981.080 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Aktionäre der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von 1,00 Euro je Stückaktie. Die neuen Aktien standen den Aktionären im Verhältnis 1:136 zu.

Durch die Erhöhung des Grundkapitals konnte der Börsengang im Berichtsquartal durchgeführt werden. Die erfolgreiche Börsenzulassung der Gesellschaft am regulierten Markt der Börse Berlin erfolgte am 15. Dezember 2015.

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 02. November 2015 wurde das Grundkapital um EUR 1.509.123,00 auf EUR 16.600.358,00 durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage erhöht. Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 15. Februar 2016 wurde das Grundkapital in der Satzung auf EUR 16.600.358,00 erhöht.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien

Genehmigtes Kapital 2015/II

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 02. November 2015 wurde der Vorstand bis zum 02. November 2020 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch einmalige oder mehrmalige Ausgaben neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage und/oder Sacheinlage um bis zu einem Betrage von EUR 7.545.617,00 zu erhöhen. Infolge der im Februar 2016 durchgeführten Barkapitalerhöhung reduzierte sich das genehmigte Kapital auf

EUR 6.036.494,00. Die Hauptversammlung beschloss am 20. April 2016 das Genehmigte Kapital 2015 aufzuheben.

Genehmigtes Kapital 2016

Durch Beschlussfassung der Hauptversammlung vom 20. April 2016 wurde der Vorstand bis zum 19. April 2019 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch die Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertlosen Stückaktien gegen Bareinlage und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt von EUR 8.300.179 zu erhöhen.

Bedingtes Kapital

Die Gesellschaft verfügt derzeit über kein bedingtes Kapital.

3.8. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften bzw. mit dem Erwerb und der Entwicklung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke. Finanzierungen für Renditeliegenschaften werden meist langfristig, für zum Verkauf bestimmte Grundstücke meist kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt in regelmäßigen Abständen. Die Tilgungssätze betragen in der Regel zwischen 4 % und 8,6 % p. a. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind vollständig besichert. Als Sicherheiten werden im Wesentlichen Grundpfandrechte sowie Bürgschaften von nahestehenden Personen gewährt. Diese Sicherheiten können von den Kreditinstituten erst nach einem wesentlichen Verstoß gegen den Finanzierungsvertrag (z.B. Verletzung der Financial Covenants) verwertet werden.

Zur Stärkung der Finanzstruktur wurden im Zeitraum 01. Oktober 2015 bis 31. März 2016 zwei Darlehen bei Kreditinstituten in Höhe von 21.900 TEUR aufgenommen.

3.9. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

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

Es bestehen Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 5.887,5 (30.09.2015: TEUR 9.222,5).

3.10. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen in TEUR	31.03.2016		30.09.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Wandelanleihe EUR 30.000	28.984,8	0,0	28.875,4	0,0
Wandelanleihe EUR 7.000	5.778,7	0,0	5.645,3	0,0
Summe	34.763,5	0,0	34.520,7	0,0

Am 30. Januar 2015 hat die Deutsche Konsum Grundbesitz AG, Broderstorf Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 30.000,0. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 5,0 % p. a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2020. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 524,00 je Aktie.

Weitere Wandelanleihen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 100.000,00 wurden am 30. Januar 2015 ausgegeben. Der Nominalbetrag der auf den Inhaber lautenden Schuldverschreibungen beträgt TEUR 7.000,0. Die Wandelschuldverschreibung wird mit 1,0 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2020. Der anfängliche Wandlungspreis für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft beträgt EUR 138,00 je Aktie.

In den Wandelanleihen enthaltene Change of Control Klauseln konnten im Berichtsjahr nicht ausgeübt werden.

3.11. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten umfassen Leasingverbindlichkeiten für Erbbaurechte. Gleichzeitig werden die korrespondierenden Vermögenswerte unter den Renditeliegenschaften ausgewiesen.

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

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in TEUR	31.03.2016	30.09.2015
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	43,1	34,6
Kaufpreis- und Abfindungsverbindlichkeiten Resolution Luxville	0,0	4.890,4
Übrige	62,1	41,4
Gesamt	105,2	4.966,4

4. Erläuterungen zu einzelnen Positionen der Gesamtergebnisrechnung

Aufgrund der Erhöhung des Immobilienbestandes und des dadurch wesentlich höheren Geschäftsumfanges ist der Vergleichszeitraum 01.10.2014-31.03.2015 nicht vergleichbar.

4.1. Umsätze und Aufwendungen aus Vermietung

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft beinhalten grundsätzlich Mieterlöse, Erlöse aus Immobilienverkäufen und Erlöse aus Dienstleistungen.

Die Mieterlöse betreffen im Wesentlichen die Vermietung von Renditeliegenschaften. Die Aufwendungen aus Vermietung setzen sich wie folgt zusammen:

Aufwendungen aus Vermietung in TEUR	01.10.15-31.03.16	01.10.14-31.03.15
Instandhaltungsaufwendungen	268,3	68,7
Nicht-umlagefähige und periodenfremde Nebenkosten	1.031,7	-126,2
Übrige	0,0	0,0
Gesamt	1.300,0	-57,5

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 244,6 (31.03.2015: TEUR 33,9).

Die Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert. Aufgrund einer System-Umstellung kam es im Vergleichszeitraum (01.10.2014-31.03.2015) zu höheren Erstattungen.

4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 1,7 (31.03.2015 TEUR 23,5).

4.3. Gesamtes Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften

Der Posten beinhaltet die Gewinne und Verluste aus der Bewertung der Renditeliegenschaften mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag. Zu weiteren Einzelheiten im Zusammenhang mit Renditeliegenschaften der Gesellschaft wird auf die Darstellung unter Punkt 3.1 verwiesen.

4.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand in Höhe von TEUR 25,1 (31.03.2015: TEUR 3,6) betrifft einen Mitarbeiter der Gesellschaft, der für Facility Managementtätigkeiten beim Unternehmen angestellt ist. Weitere Leistungen für die Gesellschaft werden von Mitarbeiter der Muttergesellschaft erbracht. Hierfür erhebt die Obotritia KGaA eine Kostenumlage, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird.

4.5. Wertminderungen Vorräte und Forderungen

Die Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Wertminderungen in TEUR	01.10.15-31.03.16	01.10.14-31.03.15
Wertminderungen auf Mietforderungen	120,1	9,5
Wertminderung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0
Gesamt	120,1	9,5

4.6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aus der nachfolgenden Übersicht ist die Zusammensetzung der wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen in TEUR	01.10.15-31.03.16	01.10.14-31.03.15
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	637,9	96,5
Geschäftsbesorgungsgebühren	129,5	64,7
Übrige	26,0	2,3
Gesamt	793,4	163,5

4.7. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

Zinsergebnis in TEUR	01.10.15-31.03.16	01.10.14-31.03.15
Übrige finanzielle Vermögenswerte		
Übrige Zinserträge	128,1	0,1
Zinserträge	128,1	0,1
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten		
Zinsen für Anleihen	-1.027,7	0,0
Übrige Zinsaufwendungen	-605,7	-121,2
Erbbauzinsen	-39,7	0,0
Vorfälligkeitsentschädigungen	0,0	-147,0
Zinsaufwendungen	-1.673,1	-268,2
Gesamt	-1.545,0	-268,1

Für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden, beträgt der gesamte Zinsertrag TEUR 128,1 (31.03.2015: TEUR 0,1) und der gesamte Zinsaufwand TEUR 1.673,1 (31.03.2015: TEUR 268,2).

4.8. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern betragen im laufenden Geschäftsjahr TEUR 0,0 (31.03.2015: TEUR 2,9).

4.9. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie gibt an, welcher Teil des in einer Periode erwirtschafteten Ergebnisses auf eine Aktie entfällt. Hierbei wird der Gewinn durch die gewichtete Zahl ausstehender Aktien dividiert. Eine Verwässerung dieser Kennzahl resultiert aus sogenannten potenziellen Aktien (z.B. aus Wandelanleihen). Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

Ergebnis in TEUR	01.10.15-31.03.16	01.10.14-31.03.15
Ergebnis		
Ergebnis	1.218,9	-633,9
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	1.027,7	0,0
Ergebnis (verwässert)	2.246,6	-633,9
Anzahl der Aktien (in Tausend Stück)		
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	16.600.358	53.400
Auswirkung der Umwandlung von Wandelanleihen	16.272.065	107.977
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	32.872.423	161.377
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
unverwässert	0,07	-11,87
verwässert	0,07	-3,93

5. Angaben zu Finanzinstrumenten

5.1. Beizulegender Zeitwert von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten

Der beizulegende Zeitwert von Vermögensgegenständen und Schulden soll unter Verwendung möglichst marktnaher Inputfaktoren bestimmt werden. Die Bemessungshierarchie unterscheidet je nach Verfügbarkeit drei Stufen zur Unterteilung der Inputfaktoren:

- Stufe 1 : auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswerts oder der Verbindlichkeit

Soweit Inputfaktoren verschiedener Stufen Anwendung finden, wird der beizulegende Zeitwert der jeweils niedrigeren Hierarchiestufe zugeordnet. Die Gesellschaft erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen grundsätzlich zum Ende der Berichtsperiode in der die Änderung eingetreten ist. Im Berichtszeitraum erfolgten keine Transfers zwischen den jeweiligen Hierarchiestufen.

Die zum beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfassten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

In TEUR	Bewertungshierarchie	31.03.2016	30.09.2015
Renditeliegenschaften	Stufe 3	103.365,0	83.150,6
IFRS 5 Renditeliegenschaft	Stufe 3	160,0	160,0
Summe Aktiva		103.525,0	83.310,6

Zu Einzelheiten der Methodik und den wesentlichen Parametern zur Bewertung von Immobilienvermögen verweisen wir auf den Abschnitt „Renditeliegenschaften“. Die Bewertung von derivaten Finanzinstrumenten erfolgt grundsätzlich auf Basis etablierter Bewertungsmodelle (z.B. Discounted-Cashflow-Methode), deren Eingangsparameter von aktiven Märkten abgeleitet werden. Im Berichtsjahr liegen keine Derivate vor.

Daneben bestehen folgende Finanzinstrumente, die in der Bilanz zu fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt werden:

31.03.2016	IAS 39 Kategorie	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewertungs- hierarchie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	178,3	178,3	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	2.606,7	2.606,7	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	5.503,2	5.503,2	Stufe 2
Summe Aktiva		8.288,2	8.288,2	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	AmC	36.982,0	36.979,4	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	AmC	5.971,2	5.971,2	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	AmC	34.763,5	88.173,4	Stufe 1
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	AmC	1.526,8	2.176,0	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	503,6	503,6	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AmC	105,1	105,1	Stufe 2
Summe Passiva		79.852,2	133.908,7	

30.09.2015	IAS 39 Kategorie	Buchwert in TEUR	Fair Value in TEUR	Bewertungs- hierarchie
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	162,2	162,2	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	LaR	1.499,8	1.499,8	Stufe 2
Liquide Mittel	LaR	4.347,9	4.347,9	Stufe 2
Summe Aktiva		6.009,9	6.009,9	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	AmC	15.799,2	15.796,4	Stufe 2
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern	AmC	9.354,1	9.354,1	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	AmC	34.520,8	37.370,0	Stufe 1
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	AmC	1.529,6	1.529,6	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	194,2	194,2	Stufe 2
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	AmC	4.965,9	4.965,9	Stufe 2
Summe Passiva		66.543,8	69.390,2	

Beteiligungen werden mit Anschaffungskosten abzüglich ggf. erforderlicher Wertminderungen angesetzt. Es bestehen derzeit keine Beteiligungen.

Der beizulegende Zeitwert der anderen finanziellen Vermögenswerte entspricht dem Barwert der erwarteten Zahlungen unter Berücksichtigung laufzeit- und risikokongruenter Marktzinsen.

Entsprechend erfolgt auch die Bewertung der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der übrigen langfristigen Verbindlichkeiten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte und liquide Mittel haben kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten und Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen (soweit im Anwendungsbereich von IFRS 7). Der beizulegende Zeitwert der langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Die Abzinsung erfolgt auf Basis eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinses. Das im Berichtsjahr enthaltene Darlehen wurde zum Jahresende abgeschlossen.

6. Sonstige Angaben

6.1. Sonstige Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

6.2. Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die der Gesellschaft nach IAS 24 nahestehenden Unternehmen und Personen umfassen nachfolgende Gruppen:

- Mutterunternehmen
- Weitere Gesellschafter
- sonstige nahestehende Unternehmen - hierunter fallen die Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen der Gesellschafter mit mindestens maßgeblichen Einfluss sowie von der Geschäftsführung kontrollierte Unternehmen
- Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie des Vorstands und des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sowie deren nahe Familienangehörige.

Die Gesellschaft unterhält vielfältige geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Rahmenverträgen sowie Dienstleistungen.

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

In TEUR	31.03.2016	30.09.2015
---------	------------	------------

Sonstige kurzfristige Vermögenswerte		
Mutterunternehmen	2.091,5	406,9
Verbindlichkeiten ggü. Anderen Kreditgebern		
Mutterunternehmen	0,0	0,0
Weitere Gesellschafter	5.887,5	8.902,9
sonstige nahestehende Unternehmen	-	-
Sonstige nahestehende Personen	-	-

Seit dem Geschäftsjahr 2014 ist die Gesellschaft ein Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA (vormals EAA Grundbesitz GmbH). Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstands wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 129,5 (31.03.2015: TEUR 64,7) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Gegenüber der Obotritia Capital KGaA bestehen kurzfristige Forderungen in Höhe von TEUR 2.091,5 (30.09.2015 TEUR 406,9), die in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden.

Am 2. Januar 2015 schloss die Gesellschaft einen Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH über die Verwaltung der in 2015 zugegangenen Objekte in Bitterfeld, Erfurt, Ludwigslust, Neumünster, Wandlitz, Marlow, Altentreptow, Ueckermünde, Bad Dürrenberg, Meißen, Ehrenfriedersdorf, Adorf und Halle (Saale). Die vereinbarte Vergütung beträgt monatlich 3% der erhaltenen Nettomieteträge (zzgl. Umsatzsteuer), mit Ausnahme für das Objekt in Marlow, für das die Vergütung monatlich 2% der erhaltenen Nettomieteträge (zzgl. Umsatzsteuer) beträgt. Im Berichtszeitraum 01.10.-31.12.2015 sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 171,3 angefallen. Für zusätzliche Tätigkeiten fallen gegebenenfalls zusätzliche Honorarleistungen an. Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem jeweiligen Nutzen-Lasten-Wechsel eines jeden Objekts und beträgt 3 Jahre. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Am 1. Januar 2015 schloss die Deutsche Konsum einen Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5% des Bruttovermögenswertes der Immobilien der Gesellschaft, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum 01.10.2015-31.03.2016 betragen die Aufwendungen TEUR 44,0. Die Vertragslaufzeit beträgt fünf Jahre, beginnend ab dem 7. Januar 2015.

Kredite und Vorschüsse

Zu den Transaktionen mit nahestehenden Personen zählen die Kredite und Vorschüsse an die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft sowie an die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Muttergesellschaft. Die Kreditgewährung erfolgt grundsätzlich zu marktüblichen Konditionen und Bedingungen. Es wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt.

Nahe Familienangehörige des Vorstands und des Aufsichtsrats haben keinen Einfluss auf die unternehmerischen Entscheidungen der Gesellschaft.

6.3. Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats im 1. Halbjahr 2015/2016 waren:

- Herr Hans-Ulrich Sutter, Aufsichtsratsvorsitzender
- Herr Achim Betz, stellv. Vorsitzender
- Herr Dr. Christian Schlüter (bis 20. April 2016)
- Herr Matthias Rathgen (bis 20. April 2016)
- Herr Hank Boot (ab 20. April 2016)
- Herr Nicholas Cournoyer (ab 20. April 2016)

6.4. Vorstand

Als Vorstand im 1. Halbjahr 2015/2016 war Herr Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender, Potsdam, bestellt.

6.5. Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im Abschluss zum 31.03.2016 zu berücksichtigen sind:

Der Nutzen-Lastenwechsel von drei weiteren Renditeliegenschaften erfolgte nach dem 31.03.2016. Des Weiteren erhielt die Gesellschaft bei dem Gebot von 8,5 Mio. Euro den Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung.

Broderstorf, den 20. Juni 2016



Rolf Elgeti

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der ungeprüfte Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Broderstorf, 20. Juni 2016

Deutsche Konsum REIT-AG



Rolf Elgeti

KONTAKT

Deutsche Konsum REIT-AG
Försterweg 2
14482 Potsdam

Tel: +49 (0)331 74 00 76 -510
Fax: +49 (0)331 74 00 76 -520

Mail: info@deutsche-konsum.de