

1. Oktober 2017 bis 31. März 2018

Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2017/2018

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhaltsverzeichnis

Zwischenlagebericht HGB für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018.....	3
1. Die Deutsche Konsum REIT-AG	3
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Aktie und Geschäftsverlauf	3
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	7
4. Nachtragsbericht	9
5. Risikolage.....	10
6. Ausblick und Prognose.....	10
Halbjahresfinanzbericht HGB für den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 31. März 2018 des Geschäftsjahres 2017/2018.....	11
Anhang	17
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	23
Finanzkalender	24
Herausgeber.....	24
Kontakt	24
Haftungsausschluss	24

Zwischenlagebericht HGB für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018

1. Die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf („Deutsche Konsum“ oder „DKR“), ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Einzelhandelsimmobilien für Waren des täglichen Bedarfs an etablierten Mikrostandorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt in der Bewirtschaftung und Entwicklung der Immobilien mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. Das ständig wachsende Gesamtportfolio der Deutsche Konsum umfasst derzeit auf pro-forma-Basis 89 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von EUR 34,8 Mio. (Stand: 14. Mai 2018).

Die Gesellschaft ist aufgrund ihres REIT-Status ('Real Estate Investment Trust') von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die Aktien der Gesellschaft werden im Prime Standard der Deutschen Börse gehandelt (ISIN: DE 000A14KRD3).

2. Wirtschaftliche Entwicklung, Aktie und Geschäftsverlauf

2.1. Konjunkturelle Entwicklung

Gesamtwirtschaftliche Lage

Anfang 2018 befand sich die Weltwirtschaft in einem kräftigen Aufschwung. Die Weltproduktion dürfte laut einer im März 2018 veröffentlichten Konjunkturprognose des Institutes für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) in den Jahren 2018 und 2019 sogar um 4,0 % bzw. 3,8 % zunehmen.¹

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2017 gekennzeichnet durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) im Jahr 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Positive Wachstumsimpulse seien 2017 mit erhöhten privaten (+1,9 %) und staatlichen (+1,6 %) Konsumausgaben primär aus dem Inland gekommen. Die deutschen Ausfuhren hätten um 4,7 % zugelegt.²

Die Konjunkturforscher des IfW gingen im März 2018 von einer Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts für 2018 von 2,5 % und für 2019 von 2,3 % aus. Treibende Kräfte würden die Binnen- und die Außenwirtschaft bleiben. Angesichts der sich weiter verbessernden Arbeitsmarktlage und der im Koalitionsvertrag vereinbarten Abgabensenkungen und Leistungsausweitungen dürfte der private Konsum laut IfW wieder kräftig zulegen (2018: +1,7 %, 2019: + 2,2 %). Die IfW-Forscher rechnen darüber hinaus mit einer Zunahme der Exporte um 6,2 % (2018) und 4,8 % (2019). Ebenfalls an Zuwachs würden die Investitionen gewinnen. Hierbei würden die Bauinvestitionen 2018 um 1,6 % und 2019 um 3,5 % steigen.³

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.⁴ Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum REIT-AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor.

¹ Quelle: Kieler Konjunkturberichte Nr. 39 (2018/Q1) vom 20. März 2018: Weltkonjunktur im Frühjahr 2018, S. 2.

² Quellen: Pressemitteilung Destatis vom 23. Februar 2017: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2017.

³ Quelle: Medieninformation IfW vom 21. März 2018: Deutsche Wirtschaft näher am Limit.

⁴ Quelle: Handelsblatt vom 16. März 2016: EZB-Entscheidung: Heute sinkt der Zins auf Null.

Deutsche Immobilienwirtschaft mit weiterhin zunehmendem Fokus auf Gewerbeobjekte

Deutschland ist als Immobilienstandort und Investmentmarkt unverändert attraktiv, sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeimmobilien. Im Jahr 2017 lag das gesamte Transaktionsvolumen mit EUR 73 Mrd. weiterhin deutlich über dem Mittelwert der letzten zehn Jahre (EUR 44 Mrd.). Mit EUR 57 Mrd. allein im Gewerbesegment ist der stark aufsteigende Trend ungebrochen.⁵

Auch im ersten Quartal 2018 flossen hohe Investitionen in deutsche Gewerbeimmobilien. Das Transaktionsvolumen lag in den ersten drei Monaten bei rund EUR 12,3 Mrd. Dabei belegten Einzelhandelsimmobilien mit 14 % am Transaktionsvolumen nach Büroimmobilien (53 %) und vor Logistikimmobilien (12 %) den zweiten Platz innerhalb dieser Anlagenklasse. Nach wie vor gilt, dass mehr Kapital investiert werden könnte, wenn ein adäquates Angebot in ausreichender Zahl vorhanden wäre.⁶

Trotz der sehr positiven konjunkturellen Vorgaben blieb im letzten Quartal des Jahres 2017 der Endsprint auf dem Retail-Vermietungsmarkt aus. Mit einem Gesamtergebnis von 448.200 m² bei 1.055 Mietvertragsabschlüssen ergab sich laut JLL ein Rückgang von 7 % beim Flächenvolumen gegenüber 2016.⁷

Alle Maklerhäuser (JLL, CBRE, BNPPRE und Colliers International) rechnen damit, dass die starke Nachfrage nach Gewerbeimmobilien auch im weiteren Verlauf des Jahres 2018 anhält. JLL erwartet für das Gesamtjahr 2018 ein deutschlandweites Transaktionsvolumen im Gewerbeimmobilienmarkt in Höhe von rund EUR 55 Mrd.⁸ Der Anteil internationaler Akteure am Transaktionsvolumen lag 2017 auf der Käuferseite bei ca. 47 %.⁹

2.2. Aktie

DKR-Aktie weiterhin stabil im volatilen Gesamtumfeld

Die positive Kursentwicklung in einem volatilen Gesamtumfeld sowie die gestiegene Marktkapitalisierung und die erhöhten Handelsvolumina bestätigten die Akzeptanz der DKR-Aktie am Kapitalmarkt und das Potential des Geschäftsmodells.

In einem weltweit anhaltend unruhigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld hat sich die Aktie der DKR weiterhin gut behauptet. Sie notierte zum Ende der Berichtsperiode am 29. März 2018 mit einem Kurs von EUR 10,20 um 1,4 % höher als zu Beginn des Geschäftsjahres (29. September 2017: EUR 10,06)¹⁰. Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 verbesserte sie sich dabei deutlich um EUR 6,70 bzw. 191,4 %.

Die Marktkapitalisierung erhöhte sich im Zuge des angestiegenen Börsenkurses sowie aufgrund der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung auf rund EUR 280 Mio. Durch den höheren Börsenwert konnte die Gesellschaft ein zunehmendes Interesse sowohl bei institutionellen Investoren als auch bei Kleinanlegern verzeichnen, wodurch auch die Handelsvolumina deutlich anstiegen (Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen in Stück: Q1 2017/2018: 10.771; Q1 2016/2017: 7.298). Während der Berichtsperiode lag der Höchstkurs der Aktie bei EUR 11,12¹¹ und der Tiefstkurs bei EUR 9,66¹².

⁵ Quelle: EY: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018, Januar 2018, S. 6.

⁶ Quelle: Studie Jones Lang Lasalle SE (JLL) : Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2018. Erschienen im April 2018, S. 3, 5.

⁷ Quelle: Studie Jones Lang Lasalle SE (JLL) : Einzelhandelsmarktüberblick. Deutschland. 4. Quartal 2017. Erschienen im Januar 2018, S. 3.

⁸ Quelle: Studie Jones Lang Lasalle SE (JLL) : Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2018. Erschienen im April 2018, S. 3.

⁹ Quelle: EY: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018, Januar 2018, S. 8.

¹⁰ Schlusskurse Xetra.

¹¹ Variabler Kurs Xetra am 2. Oktober 2017.

¹² Variabler Kurs Xetra am 11. Oktober 2017.



Erhöhter Free Float durch Kapitalerhöhung

Die DKR hat Anfang Dezember 2017 eine zehnpromtente Kapitalerhöhung mit Ausschluss des Bezugsrechts durchgeführt. Diese war deutlich überzeichnet. Durch die Kapitalerhöhung hat sich der Free Float (gemäß der Definition der Deutsche Börse AG) von 43 % am 30. September 2017 auf 53 % am 31. März 2018 signifikant erhöht und die Marktkapitalisierung ist auf fast EUR 300 Mio. gestiegen. Auch die Investorenbasis, die von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie geprägt ist, hat sich hierdurch erweitert.

Deutsche Konsum REIT im RX REIT-Index der Deutschen Börse

Seit dem 20. November 2017 ist die Deutsche Konsum in das REIT-Segment der Deutsche Börse aufgenommen worden. Seither ist die DKR-Aktie Bestandteil der RX REIT-Indizes.

Bankhaus Lampe startet Coverage der DKR-Aktie

Im Februar 2018 startete das Bankhaus Lampe die Kommentierung der Deutsche Konsum REIT-AG mit Analyst Dr. Georg Kanders. Damit bestehen mit den Research-Studien der Berenberg Bank und ODDO BHF derzeit drei Analystencoverages der DKR-Aktie.

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Bankhaus Lampe	12,00	Kauf	Dr. Georg Kanders	2. Mai 2018
Berenberg Bank	11,50	Kauf	Kai Klose	26. April 2018
ODDO BHF	11,90	Kauf	Thomas Effler	24. April 2018

Deutsche Konsum auf internationalen Roadshows

Die Vorstände der DKR waren im ersten Halbjahr des aktuellen Geschäftsjahres auf Roadshows u.a. in London, Helsinki, Zürich, Brüssel, Lyon sowie Baden-Baden und haben dort zahlreiche Investoren getroffen. Dabei stießen die Strategie und die Wachstumsstory auf großes Interesse.

Ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT wählt Aufsichtsrat und stimmt allen Beschlussvorlagen zu

Am 8. März 2018 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Informationen zu den Beschlüssen bezüglich des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals sind im Abschnitt „Kapitalbeschlüsse auf der Hauptversammlung am 8. März 2018“ enthalten. Informationen zu den Aufsichtsratswahlen enthält das Kapitel „5. Sonstige Erläuterungs- und Angabepflichten“ im verkürzten Anhang.

2.3. Geschäftsverlauf

Portfolio deutlich gewachsen

Im ersten Halbjahr 2017/2018 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von acht erworbenen Einzelhandelsobjekten. Damit wird das Immobilienportfolio am 31. März 2018 mit rund EUR 234 Mio. bilanziert.

Weiterhin hat die DKR den Ankauf weiterer 19 Einzelhandelsobjekte beurkundet, deren Nutzen und Lastenwechsel in den Folgequartalen erwartet werden. Damit umfasst das Gesamtportfolio (pro forma) der DKR derzeit 89 Einzelhandelsobjekte mit Buchwerten von rund EUR 325 Mio. bei einer annualisierten Miete von EUR 34,8 Mio. (Stand 14. Mai 2018).

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Am 7. Dezember 2017 hat die Deutsche Konsum die Durchführung einer bezugsrechtslosen Barkapitalerhöhung für EUR 10,00 je Aktie bekanntgegeben und mit Eintragung in das Handelsregister am 8. Dezember 2017 erfolgreich abgeschlossen. Dadurch hat sich das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 2.476.028,00 auf EUR 27.236.313,00 erhöht. Die im Umlauf befindliche Anzahl nennwertloser Stückaktien beträgt somit 27.236.313 Stück. Durch die Barkapitalerhöhung sind der Gesellschaft Nettoerlöse von EUR 24,2 Mio. zugeflossen, die der Finanzierung weiterer Ankäufe dienen.

Darlehensfinanzierungen

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018 hat die DKR folgende neue Darlehen aufgenommen:

Zum 30. November 2017 wurde eine offene Darlehenstranche bei der Berliner Sparkasse über TEUR 1.300 gezogen, die zur Modernisierung des Domcenters Greifswald eingesetzt wird.

Mit Auszahlung am 8. Februar 2018 hat die Gesellschaft ein Darlehen bei der Sparkasse Spree-Neiße über TEUR 6.000 aufgenommen. Das Darlehen wird mit 2,25 % p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von 6 Jahren.

Nach dem Berichtsstichtag hat die DKR bei Sparkassen vier weitere Darlehen im Gesamtvolumen von TEUR 33.800 aufgenommen. Die Zinssätze betragen zwischen 1,85 % p.a. und 2,07 % p.a. und haben Laufzeiten zwischen fünf und acht Jahren. Zudem steht die DKR vor dem Abschluss der Refinanzierung der kurzfristigen Darlehen.

Kapitalbeschlüsse auf der Hauptversammlung am 8. März 2018

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss Erhöhungen des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 7. März 2018 einmal oder mehrmals mit Zustimmung des Aufsichtsrats neue Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu EUR 13.618.156,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018). Das Genehmigte Kapital 2017 wurde aufgehoben.

Das Bedingte Kapital wurde um bis zu EUR 11.238.014,00 durch Ausgabe von bis zu 11.238.014 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht und dient der Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennwert von bis zu EUR 150.000.000 (Bedingtes Kapital I). Bereits auf der Hauptversammlung am 9. März 2017 war das übrige Bedingte Kapital zur Gewährung von Aktien aus den bestehenden Wandelschuldverschreibungen auf EUR 2.380.142,00 (Bedingtes Kapital II) erhöht worden.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus den Fremdkapitalaufnahmen erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 30.918 auf TEUR 257.195 (30.09.2017: TEUR 226.277). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellt der Immobilienbestand dar, der zum 31. März 2018 mit TEUR 234.367 bilanziert wird (30.09.2017: TEUR 216.471). Das Sachanlagevermögen entspricht 96,0 % der Aktiva (30.09.2017: 95,9 %) und entfällt zu 94,9 % auf Immobilien (30.09.2017: 99,8 %).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um TEUR 948 auf TEUR 9.084 (30.09.2017: TEUR 8.135). Diese Erhöhung resultiert vor allem aus dem erhöhten Bestand an unfertigen Leistungen. Das Umlaufvermögen entfällt am Bilanzstichtag im Wesentlichen auf unfertige Leistungen mit TEUR 4.767 (30.09.2017: TEUR 4.114).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Halbjahr 2017/2018 auf TEUR 125.264 (30.09.2017: TEUR 98.999). Dies ergab sich maßgeblich aus der am 7. Dezember 2017 erfolgten Barkapitalerhöhung in Höhe von netto TEUR 24.162. Weiterhin wirkt sich das positive Halbjahresergebnis in Höhe von TEUR 1.505 eigenkapitalerhöhend aus.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen auf TEUR 78.925 erhöht (30.09.2017: TEUR 72.826). Zur Ankaufsförderung wurde zum Stichtag eine kurzfristige Kreditlinie in Anspruch genommen. Dem standen laufende Darlehenstilgungen gegenüber.

Die Vermögenslage der Gesellschaft wird insgesamt als gut eingeschätzt.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.889	4.400
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-34.269	-31.037
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	26.370	31.653
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-10	5.015
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.161	10.335
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.151	15.350

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

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

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus der Barkapitalerhöhung im Dezember 2017 in Höhe von TEUR 24.162 sowie aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 7.300. Dem stehen Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 5.092 gegenüber.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im ersten Halbjahr 2017/2018 wie folgt entwickelt:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Umsatzerlöse	14.259	9.888
Bestandsveränderung	653	480
Sonstige betriebliche Erträge	18	47
Materialaufwand	-5.028	-3.511
Personalaufwand	-233	-66
Abschreibungen	-4.315	-2.977
Betriebliche Aufwendungen	-1.622	-1.842
EBIT	3.733	2.019
Finanzergebnis	-2.218	-2.166
EBT	1.515	-148
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-10	0
Periodenergebnis	1.505	-148

Die Vermietungserlöse erhöhten sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio auf rund TEUR 14.259 (H1 2016/2017: TEUR 9.888). Damit korrespondierend sind die Bewirtschaftungsaufwendungen gleichlaufend angestiegen.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes auf insgesamt TEUR 2.249 (H1 2016/2017: TEUR 2.167) angestiegen. Im H1 2017/2018 ergab sich ein Zinsertrag von TEUR 32 (H1 2016/2017: TEUR 0), überwiegend aus einer kurzfristigen Ausleihung verfügbarer Mittel an die Obotritia Capital KGaA. Es ergibt sich somit insgesamt eine Verminderung des Finanzergebnisses um TEUR 51 auf TEUR -2.218 (H1 2016/2017: TEUR -2.166).

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften nicht an. Im Berichtszeitraum war jedoch ein kleiner Teil der bilanzierten Ertragsteuererstattungsansprüche aus 2013/2014 mit Erteilung des Steuerbescheids in Höhe von TEUR 10 auszubuchen.

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

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Die Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahrs des Geschäftsjahres 2017/2018 verlief erneut sehr erfolgreich. Basis dafür waren die Ankäufe und das dadurch angestiegene Vermietungsergebnis sowie die Skaleneffekte aufgrund der Portfolioerweiterungen.

Aufgrund der hohen Ankaufsleistung und den derzeit noch im Besitzübergang befindlichen erworbenen Immobilien werden sich im Laufe des zweiten Halbjahres nochmals deutliche Ergebniszuwächse ergeben. Weiterhin schließt die DKR Refinanzierungen zu deutlich besseren Konditionen ab, die sich ebenfalls auf positiv auf das Ergebnis auswirken werden.

4. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten zum 1. April 2018 die Nutzen- und Lastenübergänge der erworbenen Objekte in Halberstadt, Dierdorf, Weilheim, Freiberg, Niesky, Seeberg, Berlin (Buddestraße), Berlin (Blankenburger Straße) und Waldbröl.

Mit notariellen Verträgen im März und April 2018 hat die Gesellschaft folgende Liegenschaften erworben, die nach dem 31. März 2018 auf die DKR übergehen werden:

- Fachmarktzentrum in Torgelow (Mecklenburg-Vorpommern) mit den Mietern REWE, OBI und Dänisches Bettenlager, einer Jahresmiete von rund EUR 0,8 Mio. und einer Mietvertragsrestlaufzeit von ca. vier Jahren (Nutzen- und Lastenübergang 1. Mai 2018),
- Hagebaumarkt in Sassnitz (Mecklenburg-Vorpommern) mit einer Jahresmiete von rund EUR 0,2 Mio. sowie einer WALT von ca. zwei Jahren (Nutzen- und Lastenübergang 1. Mai 2018),
- Einzelhandelsgroßmarkt „Dong Xuan Markt“ in Leipzig (Sachsen) mit verschiedenen Mietern, einer Jahresmiete von rund EUR 0,8 Mio. und Dauermietverträgen (Nutzen- und Lastenübergang 1. Mai 2018),
- Großhandelsmarkt in Pfullingen (Baden-Württemberg) mit dem Ankermieter EDEKA C+C, einer Jahresmiete von rund EUR 0,2 Mio. und einer WALT von ca. fünf Jahren,
- Nahversorgungsimmoblie „Anger Zentrum“ in Angermünde (Brandenburg) mit dem Ankermieter Norma, einer Sparkasse, Ärzten und einer Apotheke mit einer Jahresmiete von rund EUR 0,4 Mio. und im Wesentlichen Dauermietverhältnissen (Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich 1. Juni 2018),
- Hypermarkt „Pleissen Center“ in Werdau bei Zwickau (Sachsen) mit den Hauptmietern Kaufland und Möbel Roller, einer Jahresmiete von EUR 2,3 Mio. und einer WALT von rund fünf Jahren (Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich 1. Juni 2018),
- Baumarkt in Unterwellenborn (Thüringen) mit dem Mieter OBI, einer Jahresmiete von rund EUR 0,5 Mio. und einer WALT von sechs Jahren (Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich 1. Juni 2018),
- Nahversorgungszentrum „ALDI Passage“ in Bad Sachsa (Niedersachsen) mit dem Hauptmieter ALDI und verschiedenen Arztpraxen, einer Jahresmiete von rund EUR 0,2 Mio. sowie einer WALT von vier Jahren (Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich 1. Juni 2018),
- Fachmarktzentrum „Elster Center“ in Elsterwerda (Brandenburg) mit den Hauptmietern REWE, ALDI, toom, Medimax, AWG Mode, einer Jahresmiete von rund EUR 1,9 Mio. und einer WALT von rund acht Jahren (Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich 1. Juli 2018),
- Hypermarkt „Südpassage“ in Weißwasser (Sachsen) mit den Hauptmietern Kaufland, Takko, Pfenningpfeiffer und anderen, einer Jahresmiete von rund EUR 1,0 Mio. und einer WALT von vier Jahren (Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich 1. Juli 2018).

Das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Objekte beträgt rund EUR 81 Mio. bei einer annualisierten Miete von ca. EUR 8,2 Mio. Die Gesellschaft befindet sich in weiteren konkreten Kaufvertragsverhandlungen.

Auf der Finanzierungsseite hat die DKR nach dem Bilanzstichtag folgende festverzinsliche Darlehen aufgenommen:

- Mit Auszahlung am 15. April 2018 bei der Sparkasse Spree-Neiße über TEUR 2.800 zu 2,0 % p.a. Zinsen, Volltilgung und einer Laufzeit von 6 Jahren,
- Mit Auszahlung am 23. April 2018 bei der Berliner Sparkasse über TEUR 3.000 zu 1,85 % p.a. Zinsen, 5 % jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren,
- Mit Auszahlung vom 23. April 2018 bei der Stadtparkasse Düsseldorf über TEUR 11.000 zu 1,93 % p.a. Zinsen, 5 % jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 8 Jahren,

- Mit Auszahlung vom 27. April 2018 bei der Ostsächsischen Sparkasse Dresden über TEUR 17.000 zu 2,07 % p.a. Zinsen, 5 % jährlicher Tilgung sowie einer Laufzeit von 5 Jahren.

Die DKR befindet sich derzeit in weiteren Fremdkapitalaufnahmen.

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 2016/2017 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2017 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert.

6. Ausblick und Prognose

Weiteres werterhöhendes Portfoliwachstum und Reduzierung der Fremdkapitalkosten

Die DKR konnte im ersten Halbjahr bereits das Ankaufsvolumen des gesamten vorherigen Geschäftsjahres übertreffen und findet weiterhin attraktive Objekte, die den Investitionskriterien entsprechen. Insofern soll das Wachstumstempo weiterhin hoch bleiben und das Portfolio werterhöhend vergrößert werden.

Zudem arbeitet die Gesellschaft intensiv an der Revitalisierung einzelner erworbener Immobilien, um hier stille Reserven zu realisieren. Dabei steht die Erzielung einer nachhaltig attraktiven Rendite im Vordergrund.

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

Weiterhin wird die Gesellschaft zur Finanzierung des Wachstums Fremdmittel bis zum angestrebten Ziel-LTV von rund 50 % aufnehmen. Dadurch werden sich verbesserte Zinskonditionen ergeben, die den FFO entlasten werden.

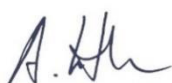
Ergebnisprognose bestätigt

Aufgrund des erwartungsgemäß guten Halbjahresergebnisses sowie den noch im zweiten Halbjahr folgenden Nutzen-/Lastenübergängen der erst erworbenen Immobilien bestätigen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen EUR 16 Mio. und 20 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017/2018. Weiterhin bestätigen wir unsere Erwartung, eine FFO Run Rate zum 30. September 2018 von EUR 23 Mio. zu erzielen.

Potsdam, 14. Mai 2018



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

**Halbjahresfinanzbericht HGB für den Zeitraum
1. Oktober 2017 bis 31. März 2018
des Geschäftsjahres 2017/2018**

Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG zum 31. März 2018

AKTIVA	31.03.2018	30.09.2017	PASSIVA	31.03.2018	30.09.2017
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>		<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögenswerte			I. Gezeichnetes Kapital	27.236.313,00	24.760.285,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		2.852,00	II. Kapitalrücklage	96.523.048,32	74.238.796,32
		2.401,51	III. Gewinnvortrag	0,00	0,00
II. Sachanlagen			IV. Jahresüberschuss	<u>1.504.820,80</u>	<u>125.264.182,12</u>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			B. Rückstellungen		
mit Bauten	234.366.984,18	216.470.926,48	1. Sonstige Rückstellungen		1.658.983,51
2. geleistete Anzahlungen	<u>12.476.837,82</u>	<u>413.138,75</u>		720.767,75	
			C. Verbindlichkeiten		
B. Umlaufvermögen			1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	37.261.666,67	37.261.666,67
I. Vorräte			davon konvertibel Euro 37.000.000,00		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		4.113.655,67	(30.09.2017: Euro 37.000.000,00)		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.924.506,72	72.825.571,16
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	378.054,89	222.616,10	3. erhaltene Anzahlungen	3.906.410,28	3.346.079,06
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.679,39	295.117,63	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.159.338,78	1.277.417,33
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.781.023,97</u>	<u>2.343.151,25</u>	5. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	8.599.651,80	10.819.079,78
III. Guthaben bei Kreditinstituten		1.160.530,23	6. sonstige Verbindlichkeiten	<u>358.882,45</u>	<u>89.029,12</u>
			- davon aus Steuern Euro 9.116,87 (30.09.2017: Euro 4.097,02)		
			- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 4.920,00 (30.09.2017: Euro 0,00)		
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.254.919,84		131.210.456,70	
Summe Aktiva	257.195.406,57	226.276.907,95	Summe Passiva	257.195.406,57	226.276.907,95

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2017 bis 31.03.2018
Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

	Euro	H1 2017/2018 Euro	H1 2016/2017 Euro
1. Umsatzerlöse		14.259.402,86	9.887.934,48
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		653.178,70	480.284,49
3. sonstige betriebliche Erträge -davon aus Währungsumrechnung EUR 0,00 (EUR 0,00)		18.127,13	47.102,77
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		5.028.331,13	3.511.279,46
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	214.664,19		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung -davon für Altersversorgung EUR 0,00 (EUR 0,00)	<u>17.978,57</u>	232.642,76	65.922,17
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.315.219,45	2.977.309,52
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.621.523,95	1.841.869,82
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -davon aus verbundene Unternehmen Euro 26.084,41 (Euro 0,00)		31.658,91	27,95
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -davon an verbundene Unternehmen Euro 314.522,65 (Euro 413.477,49)		2.249.330,98	2.166.502,12
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>10.498,53</u>	<u>0,0</u>
11. Ergebnis nach Steuern		1.504.820,80	-147.533,40
12. sonstige Steuern		0,00	0,00
13. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag		1.504.820,80	-147.533,40
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		0,00	-6.129.970,27
15. Ausschüttung		0,00	0,00
16. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		1.504.820,80	-6.277.503,67

Eigenkapitalspiegel

Angaben in Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2016	18.447.003,00	32.129.441,58	0,00	-6.129.970,27	44.446.474,31
Periodenergebnis				-147.533,40	-147.533,40
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen Sachkapitaleinlage / Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	4.653.282,00	34.899.615,00			39.552.897,00
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen					0,00
Ausgabe von Wandelanleihen					0,00
Kapitalerhöhung aus Wandlung	1.660.000,00	12.450.000,00			14.110.000,00
Rückkauf Wandelanleihe					0,00
Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)					0,00
Dividenden/ Ausschüttung					0,00
Stand 31.03.2017	24.760.285,00	79.479.056,58	0,00	-6.277.503,67	97.961.837,91
Stand 01.10.2017	24.760.285,00	74.238.796,32	0,00	0,00	98.999.081,32
Periodenergebnis				1.504.820,80	1.504.820,80
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen Sachkapitaleinlage / Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	2.476.028,00	22.284.252,00			24.760.280,00
Einstellung / Entnahmen aus Rücklagen					0,00
Ausgabe von Wandelanleihen					0,00
Kapitalerhöhung aus Wandlung					0,00
Rückkauf Wandelanleihe					0,00
Kosten der Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)					0,00
Dividenden/ Ausschüttung					0,00
Stand 31.03.2018	27.236.313,00	96.523.048,32	0,00	1.504.820,80	125.264.182,12

Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 31. März 2018

Angaben in TEUR	<u>H1 2017/2018</u>	<u>H1 2016/2017</u>
Jahresergebnis	1.504,8	-147,5
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.217,7	2.166,5
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	4.315,2	2.977,3
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	121,1	-5,0
-/+ Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	0,0	0,0
+ Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	598,4	1.016,3
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Finanzanlagen	0,0	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0,0	0,0
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-938,2	-163,4
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	10,5	0,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	0,0	0,0
+ Erhaltene Ertragssteuern	102,8	0,0
- Gezahlte Ertragssteuern	0,0	0,0
- Sonstige Beteiligungserträge	0,0	0,0
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.755,3	-1.399,5
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.712,1	-44,8
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	<u>7.889,1</u>	<u>4.399,9</u>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	30,0	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-34.304,5	-31.037,3
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	0,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	5,6	0,0
+ Erhaltene Dividenden	0,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-34.268,9</u>	<u>-31.037,3</u>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	2.476,0	4.653,3
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	22.284,3	34.899,6
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	-598,4	-1.016,3
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	7.300,0	9.650,0
- Kosten in Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten	0,0	-132,8
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-3.469,3	-14.523,4
- Gezahlte Zinsen	-1.622,4	-1.877,7
- Gezahlte Dividenden	0,0	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>26.370,2</u>	<u>31.652,7</u>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-9,6	5.015,4
Liquide Mittel am Anfang der Periode	<u>1.160,5</u>	<u>10.334,6</u>
Liquide Mittel am Ende der Periode	<u>1.150,9</u>	<u>15.350,0</u>

Anhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 31. März 2018

1. Allgemeine Angaben zum Halbjahresabschluss

Die Gesellschaft mit Sitz in Broderstorf (Geschäftsanschrift: August-Bebel-Str. 68, 14482 Potsdam) ist im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock unter der Nr. HRB 13072 eingetragen. Nach Eintragung als Aktiengesellschaft am 23.12.2014 ist die Deutsche Konsum REIT-AG („die Gesellschaft“, „DKR“) seit dem 15.12.2015 börsennotiert. Den REIT-Status erhielt sie am 13.01.2016. Als REIT-Aktiengesellschaft ist die Gesellschaft von der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer befreit. Der Jahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Aktiengesetzes, des REIT-Gesetzes und der Satzung aufgestellt.

Die Gesellschaft ist eine kapitalmarktorientierte Kapitalgesellschaft i.S.d. § 264d HGB. Sie gilt demnach als große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 S. 2 HGB.

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht der Deutsche Konsum REIT-AG zum 31. März 2018 wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG erstellt. Der verkürzte Einzelzwischenabschluss wurde unter Beachtung der Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungsstandards 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) erstellt.

Die Gesellschaft ist zum 31.03.2018 ein Tochterunternehmen der Obotritia Capital KGaA („Obotritia Capital“). Somit werden die Forderungen gegen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber der Obotritia Capital zum Bilanzstichtag gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate („H1“) des Geschäftsjahres 2017/2018, sodass als Vergleichszahlen die Bilanz zum 30. September 2017 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2016 bis 31. März 2017 dienen.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Einzelzwischenabschlusses erfolgten unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2017 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2017 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. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben des Einzelzwischenabschlusses erfolgten grundsätzlich unter Anwendung derselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2017 zugrunde lagen.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen unter Beachtung der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Für Gebäude werden Nutzungsdauern zwischen 25 und 35 Jahren zu Grunde gelegt. Die Restnutzungsdauern wurden unter Berücksichtigung der Bauweise und Nutzungsart angepasst. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres fielen keine derartigen Abschreibungen an.

Bei den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von TEUR 4.766,8 (30.09.2017: TEUR 4.113,7) ausgewiesen. Bei der Bewertung wurden Umlageausfallwagnisse berücksichtigt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert oder mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren Wert angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB angesetzt. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, soweit hinreichend objektive Hinweise für ihren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr werden entsprechend § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Aufgrund des im Januar 2016 erlangten REIT-Status, der eine Steuerfreiheit für die Gesellschaft rückwirkend ab dem 1. Januar 2016 bedeutet, werden zukünftig keine temporären Unterschiede zur tatsächlichen Steuer entstehen. Steuerlich ist bei der Gesellschaft das Wirtschaftsjahr gleich dem Kalenderjahr. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen TEUR 10,5 (H1 2016/2017: TEUR 0,0).

3. Angaben zur Bilanz

Die Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst mit TEUR 958,0 (30.09.2017: TEUR 1.219,3) die Aktivierung des Disagios aus dem tatsächlichen Erwerbspreis der Wandelanleihe und dem rechnerisch ermittelten Betrag einer entsprechenden Schuldverschreibung ohne Options- oder Rücktauschrecht. Das Disagio wird linear über die Laufzeit der Wandelanleihe abgeschrieben. Außerdem beinhaltet der Rechnungsabgrenzungsposten gezahlte Erbbauzinsen in Höhe von TEUR 13,2 (30.09.2017: TEUR 0,0).

Das gezeichnete Kapital wurde im Geschäftsjahr durch eine Kapitalerhöhung um TEUR 2.476,0 auf TEUR 27.236,3 erhöht (30.09.2017: TEUR 24.760,3). Die Aktien sind eingeteilt in 27.236.313 (30.09.2017: 24.760.285) nennbetragslose Stückaktien. Die Aktien sind voll eingezahlt. Der auf die einzelnen Aktien entfallende rechnerische Anteil am Grundkapital beträgt wie im Vorjahr 1,00 Euro.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss Erhöhungen des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 7. März 2018 einmal oder mehrmals mit Zustimmung des Aufsichtsrats neue Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu EUR 13.618.156,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018). Das Genehmigte Kapital 2017 wurde aufgehoben.

Das Bedingte Kapital wurde um bis zu EUR 11.238.014,00 durch Ausgabe von bis zu 11.238.014 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht und dient der Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennwert von bis zu EUR 150.000.000 (Bedingtes Kapital I). Bereits auf der Hauptversammlung am 9. März 2017 war das übrige Bedingte Kapital zur Gewährung von Aktien aus den bestehenden Wandelschuldverschreibungen auf EUR 2.380.142,00 (Bedingtes Kapital II) erhöht worden.

Durch Hauptversammlungsbeschlüsse stehen dem Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats folgende Befugnisse zur Ausgabe neuer Aktien zur Verfügung:

	Beschluss der Hauptversammlung	anwendbar bis	Betrag in TEUR
Genehmigtes Kapital 2018	08.03.2018	07.03.2023	13.618,2
Bedingtes Kapital 2018 I	08.03.2018	-	11.238,0
Bedingtes Kapital 2017 II	09.03.2017	-	2.380,1

Die Kapitalrücklage veränderte sich im Berichtszeitraum um TEUR 22.284,3 auf TEUR 96.523,0 (30.09.2017: TEUR 74.238,8). Die Veränderung resultiert aus Einstellungen aus der Kapitalerhöhung im Dezember 2017.

Die Rückstellungen umfassen insbesondere Rückstellungen für Aufbewahrungspflichten von TEUR 3,5 (30.09.2017: TEUR 3,5), für Jahresabschluss- und Prüfungskosten von TEUR 95,0 (30.09.2017: TEUR 147,8) und für ausstehende Rechnungen von TEUR 622,3 (30.09.2017: TEUR 1.507,7).

Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Verbindlichkeiten	Insgesamt TEUR	Restlaufzeit			Besichert TEUR
		unter 1 Jahr TEUR	1 bis 5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR	
Anleihen	37.261,7 (37.261,7)	261,7 (261,7)	37.000,0 (37.000,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.924,5 (72.825,6)	32.793,4 (31.578,9)	31.091,3 (26.002,7)	15.039,9 (15.244,0)	78.924,5 (72.825,6)
Erhaltene Anzahlungen	3.906,4 (3.346,1)	3.906,4 (3.346,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.159,3 (1.277,4)	2.159,3 (1.277,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen	8.599,7 (10.819,1)	8.599,7 (10.819,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	358,9 (89,0)	358,9 (89,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	131.210,5 (125.618,9)	47.817,6 (47.372,2)	68.352,9 (63.002,7)	15.039,9 (15.244,0)	78.924,5 (72.825,6)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch die Bestellung von Grundschulden, durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft sowie durch die Abtretung von Mietforderungen besichert.

Den im Vermögen ausgewiesenen Kautionsgeldern der Mieter in Höhe von TEUR 339,8 (30.09.2017: TEUR 61,7) stehen entsprechende sonstige Verbindlichkeiten gegenüber.

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

	01.10.2017-31.03.2018 TEUR	01.10.2016-31.03.2017 TEUR
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	1.504,8	-147,5
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	0,00	-6.130,0
Ausschüttung	0,00	0,00
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	0,00
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	1.504,8	-6.277,5

Im Berichtszeitraum H1 2017/2018 gab es weder wesentliche periodenfremde, noch außerordentliche Aufwendungen und Erträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

5. Sonstige Erläuterungs- und Angabepflichten

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstandsvorsitzenden (CEO) wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 193,8 (H1 2016/2017: TEUR 167,1) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Die Vertragslaufzeit beträgt 1 Jahr und verlängert sich stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht von einer Partei mit einer Frist von 3 Monaten zum jeweiligen Vertragsende gekündigt wird.

Es besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Rostock, über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestands. Die vereinbarte Vergütung beträgt je nach Objekt monatlich zwischen 2 % und 3 % der erhaltenen Nettomieteträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 169,7 (H1 2016/2017: 212,4) angefallen.

Weiterhin besteht ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Berlin. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betragen die Aufwendungen TEUR 763,0 (H1 2016/2017: 86,0).

Die Erbbauzinsen in H1 2017/2018 betragen TEUR 105,0 (H1 2016/2017: TEUR 105,9) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 44,5 Jahren.

Am Bilanzstichtag 31. März 2018 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen für zehn Objekte. Die gesamten Kaufpreisverpflichtungen betragen TEUR 85.670, wovon bereits TEUR 12.477 auf ein Notaranderkonto hinterlegt wurden.

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

Organe der Gesellschaft:

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Gremien gem. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG
Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender Düsseldorf, Deutschland	Ehemaliger Finanzvorstand der TAG Immobilien AG, Hamburg, Deutschland Diplom-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none"> • TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg, Deutschland (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Achim Betz Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Neuffen, Deutschland	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Nürtingen, Deutschland Diplom-Kaufmann,	<ul style="list-style-type: none"> • Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam, Deutschland (Aufsichtsratsvorsitzender seit 24. Mai 2017) • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main, Deutschland (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock, Deutschland (bis 22. Januar 2018: Deutsche Industrie Grundbesitz AG) (Aufsichtsratsmitglied)
Johannes C.G. (Hank) Boot London, Vereinigtes Königreich	Fondsmanager, London, Vereinigtes Königreich	<ul style="list-style-type: none"> • Berentzen AG, Haselünne, Deutschland (Aufsichtsratsmitglied)
Nicholas Cournoyer Monaco, Monaco	Fondsmanager, Monaco, Monaco	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Kristian Schmidt-Garve München, Deutschland Mitglied des Aufsichtsrats der DKR seit 8. März 2018	Vorstand der MIG Verwaltungs AG, München, Deutschland	<ul style="list-style-type: none"> • Beirat der Cynora GmbH, München, Deutschland (seit 26. September 2017, Vorsitzender) • Nfon AG, München, Deutschland, (Aufsichtsratsmitglied vom 21. September 2009 bis 9. April 2017; Vorsitzender ab 10. November 2017)

Die ordentliche Hauptversammlung der DKR hatte am 8. März 2018 die bisherigen vier Mitglieder des Aufsichtsrats Herrn Hans-Ulrich Sutter, Herrn Achim Betz, Herrn Nicholas Cournoyer und Herrn Johannes C. G. (Hank) Boot in ihrem Amt bestätigt. Darüber hinaus wählten die Aktionäre als neues Mitglied Herrn Kristian Schmidt-Garve in den Aufsichtsrat. Bei der Wahl jedes Aufsichtsratsmitglieds hatte die Zustimmung bei 99,173 % gelegen. Nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung in das Handelsregister besteht der Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG somit aus fünf Personen.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats, die im Anschluss an die Hauptversammlung stattfand, wurde Herr Hans-Ulrich Sutter als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt. Herr Achim Betz wurde erneut zum stellvertretenden Vorsitzenden bestellt.

Vorstand

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Rolf Elgeti Vorstandsvorsitzender CEO Potsdam	Diplom-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none"> • TAG Immobilien AG, Hamburg, Deutschland (Aufsichtsratsvorsitzender) • Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main, Deutschland (Aufsichtsratsvorsitzender) • Staramba SE, Berlin, Deutschland (Mitglied des Verwaltungsrats) • Laurus Property Partner, München, Deutschland (Mitglied des Beirats) • Fair Value REIT-AG, München, Deutschland (bis 30. November 2017, Aufsichtsratsvorsitzender)
Alexander Kroth Vorstandsmitglied CIO (seit 1. Juli 2017) Berlin	Diplom-Kaufmann	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Christian Hellmuth Vorstandsmitglied CFO (seit 1. Juli 2017) Berlin	Diplom-Kaufmann (FH)	<ul style="list-style-type: none"> • Keine

Mitteilung gem. § 33 Abs. 1 und 2 WpHG / § 11 Abs. 5 REITG

Die Number23consulting Limited hat uns am 23.01.2018 mitgeteilt, dass Ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 % und 20 % überschritten hat und Sie am 22.02.2016 über einen Stimmrechtsanteil von 23,60 % verfügte (das entspricht 3.918.200 Stimmrechten). Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen gehalten, deren Stimmrechtsanteil jeweils 5 % oder mehr beträgt:

- Goebel Home Accessories AG
- 9. Ostdeutschland Invest GmbH
- Retail Real Estate Opportunity UG

Die Aramis Holding GmbH hat uns am 08.12.2017 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil die Meldeschwelle von 3 % überschritten hat und sie am 08.12.2017 über einen Stimmrechtsanteil von 3,49 % verfügte (das entspricht 950.000 Stimmrechten).

Corporate Governance Codex (Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG)

Am 5. Dezember 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat sowohl die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG als auch die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft ([http:// www.deutsche-konsum.de](http://www.deutsche-konsum.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind folgende wesentliche Ereignisse eingetreten, die nicht im vorliegenden Abschluss zum 31. März 2018 zu berücksichtigen waren:

Weitere Objektzugänge und Akquisitionen

Zum 1. April 2018 erfolgten die Nutzen- und Lastenübergänge der erworbenen Objekte in Halberstadt, Dierdorf, Weilheim, Freiberg, Niesky, Seeberg, Berlin (Buddestraße), Berlin (Blankenburger Straße) und Waldbröl.

Mit notariellen Verträgen im März und April 2018 hat die Gesellschaft zudem zehn weitere Liegenschaften in Torgelow, Sassnitz, Leipzig, Pfullingen, Angermünde, Werdau, Unterwellenborn, Bad Sachsa, Elsterwerda und Weißwasser erworben, die nach dem 31. März 2018 auf die DKR übergehen werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Objekte beträgt rund EUR 81 Mio. bei einer annualisierten Miete von ca. EUR 8,2 Mio.

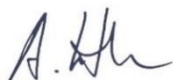
Weitere Fremdkapitalaufnahmen

Auf der Finanzierungsseite hat die DKR im April 2018 bei verschiedenen Sparkassen neue festverzinsliche Darlehen im Gesamtvolumen von EUR 33,8 Mio. aufgenommen. Die Darlehen haben Laufzeiten zwischen fünf und acht Jahren und werden zwischen 1,85 % und 2,07 % p.a. verzinst.

Potsdam, 14. Mai 2018



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

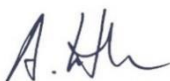
"Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss zum 31. März 2018 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG 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 2018

Deutsche Konsum REIT-AG



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

Finanzkalender

14. August 2018	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2017/2018
29. August 2018	Berenberg Real Estate Helsinki Seminar, Helsinki
6. September 2018	EPRA Conference 2018, Berlin
24. bis 26. September 2018	Berenberg and Goldman Sachs Seventh German Corporate Conference, München
24. bis 27. September 2018	Baader Investment Conference, München
26. bis 28. November 2018	Deutsches Eigenkapitalforum 2018, Frankfurt am Main
18. Dezember 2018	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/ Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2017/2018

Herausgeber

Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

Kontakt

Deutsche Konsum REIT-AG
Geschäftsanschrift:
August-Bebel-Str. 68
14482 Potsdam

Telefon +49 (0) 331 74 00 76 - 50
Telefax +49 (0) 331 74 00 76 - 520
E-Mail info@deutsche-konsum.de

Haftungsausschluss

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

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

