

# Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2020/2021

1. Oktober 2020 bis 31. März 2021

## **Inhaltsverzeichnis**

Zwischenlagebericht HGB für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021 .....	3
1. Die Deutsche Konsum REIT-AG .....	3
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Aktie und Geschäftsverlauf .....	3
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	8
4. Nachtragsbericht .....	10
5. Risikolage.....	10
6. Ausblick und Prognose.....	10
Halbjahresfinanzbericht HGB für den Zeitraum 1. Oktober 2020 bis 31. März 2021 des Geschäftsjahres 2020/2021.....	12
Anhang .....	17
Versicherung der gesetzlichen Vertreter .....	25
Über die Deutsche Konsum REIT-AG .....	26
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG .....	26
Finanzkalender .....	26
Herausgeber.....	27
Kontakt .....	27
Haftungsausschluss .....	27

# Zwischenlagebericht HGB für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2020/2021

## 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 174 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von EUR 73 Mio. (Stand: 12. Mai 2021).

Die Gesellschaft ist aufgrund ihres REIT-Status ('Real Estate Investment Trust') von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Die Aktien der Gesellschaft werden im Prime Standard der Deutschen Börse (ISIN: DE 000A14KRD3), an der Berliner Börse sowie im Wege eines Zweitlistings an der JSE (Johannesburg Stock Exchange) (Südafrika) gehandelt.

## 2. Wirtschaftliche Entwicklung, Aktie und Geschäftsverlauf

### 2.1. Konjunkturelle Entwicklung

#### Gesamtwirtschaftliche Lage

Obwohl die Zahl der Neuinfektionen mit dem Coronavirus stark zugenommen hatte und die Eindämmungsmaßnahmen in vielen Ländern erneut verschärft worden waren, habe sich die Weltwirtschaft laut eines im März 2021 veröffentlichten Konjunkturberichts des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) nach dem kräftigen Anstieg der Produktion im Sommer auch im Winterhalbjahr 2020 weiter erholt.<sup>1</sup>

Das Coronavirus bestimmte im Jahr 2020 auch die Entwicklung der deutschen Konjunktur maßgeblich und hatte hier zum größten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) seit der Weltfinanzkrise 2009 geführt. Damit endete ein Zyklus von 10 Jahren des insbesondere in seiner Endphase langsamen, aber stetigen Aufschwungs.<sup>2</sup> Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) konnte das BIP im 4. Quartal 2020 gegenüber dem 3. Quartal 2020 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – zwar um 0,3 % hinzugewinnen. Im Verlauf des Jahres mussten jedoch ganz erhebliche Rückgänge des BIP im Vergleich zum Vorquartal von -2,0 % (1. Quartal 2020) bzw. -9,7 % (2. Quartal 2020) verwunden werden, die von einer spürbaren Erholung von 8,5 % im 3. Quartal 2020 nur teilweise ausgeglichen werden konnten. Insgesamt ergibt sich rückblickend für das gesamte Jahr 2020 ein Rückgang des BIP von -4,9 %.<sup>3</sup>

Die zweite Welle der Coronapandemie habe laut IfW die Erholung in Deutschland unterbrochen. Für das erste Quartal 2021 zeichne sich sogar ein recht deutlicher Rückgang der Wirtschaftsleistung ab. Mit dem Fortschreiten der Impfkampagne dürfte die wirtschaftliche Belastung durch die Pandemie jedoch nachlassen und die Erholung sich in hohem Tempo fortsetzen.<sup>4</sup> Auch die Bundesbank sieht einen voraussichtlich kräftigen Rückgang der Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2021.<sup>5</sup>

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose)<sup>6</sup> gehen in ihrem Frühjahrsgutachten von einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 3,7 % im laufenden Jahr und um 3,9 % im Jahr 2022 aus. Der erneute Shutdown verzögere die wirtschaftliche Erholung, aber sobald die Infektionsge-

<sup>1</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 75 (2021/Q1) vom 18. März 2021: Weltwirtschaft im Frühjahr 2021, Seite 3.

<sup>2</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts Nr. 020 vom 14. Januar 2021.

<sup>3</sup> Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts Nr. 081 vom 24. Februar 2021.

<sup>4</sup> Kieler Konjunkturberichte Nr. 77 (2021/Q1) vom 18. März 2021: Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2021, Seite 3.

<sup>5</sup> Deutsche Bundesbank: Monatsbericht März 2021, Seite 5.

<sup>6</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München in Kooperation mit der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF), Institut für Weltwirtschaft Kiel (IfW Kiel), Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle und RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung in Kooperation mit dem Institut für Höhere Studien Wien.

fahren vor allem durch das Impfen gebannt sein werden, werde aus ihrer Sicht eine kräftige Erholung einsetzen. Etwa zu Beginn des kommenden Jahres dürfte die Wirtschaft zur Normalauslastung zurückkehren.<sup>7</sup>

Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich weiterhin auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,00 % beträgt.<sup>8</sup> Damit finden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum REIT-AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor.

Gewerbeimmobilien weiterhin im Fokus der Investoren

Das Anlageprodukt Immobilie war 2020 weiterhin stark im Fokus der Investoren. Im Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland blieb dabei das Transaktionsvolumen mit EUR 78,9 Mrd. auf einem historisch hohen Niveau sowie weiterhin deutlich über dem Mittelwert der letzten fünfzehn Jahre (EUR 53,8 Mrd.). Auf das Gewerbesegment, dominiert von Büroinvestments, entfielen hierbei EUR 58,6 Mrd.<sup>9</sup>

Den Investmentmarkt für einzelhandelsgenutzte Immobilien haben die Geschehnisse im Pandemie-Jahr 2020 laut Habona Report 2021 kaum berührt. Mit einem deutschlandweiten Transaktionsvolumen von EUR 10,4 Mrd. konnte der Markt sein Vorjahresniveau nahezu halten und habe nur 6 % unter dem Ergebnis aus dem Jahr 2019 gelegen. In der Pandemie waren Nahversorger und Drogerien ein Anker der Stabilität. Entsprechend wäre nach wie vor die Nachfrage nach Supermärkten, Discountern oder anderen lebensmittelgeankerten Fachmarktprodukten hoch. Daran würde sich laut Habona Report mittel- bis langfristig auch nichts ändern. Im Gegenteil: Der Konkurrenzdruck um die besten Objekte werde weiter zunehmen. Im Jahr 2020 hätten die Fachmärkte/Fachmarktzentren einen Anteil von 37 % und die Supermärkte/Discounters von 21 % am gesamten Transaktionsvolumen erreicht. Mit insgesamt 58 % hätten die Fachmarktprodukte den Markt also deutlich dominiert.<sup>10</sup>

Im Vergleich zum ersten Quartal 2020, das noch völlig unbelastet von der Pandemie gewesen war, falle laut Jones Lang LaSalle („JLL“) das Ergebnis des Jahresauftakts 2021 mit EUR 16,6 Mrd. (inkl. Living) eher bescheiden, aber umständehalber noch respektabel aus (gesamtd deutsches Transaktionsvolumen Jan.-März 2020: EUR 28 Mrd.).<sup>11</sup> Ein Volumen von über EUR 1,5 Mrd. (9 % am Gesamttransaktionsvolumen) konnten laut JLL dabei einzelhandelsgenutzte Immobilien verzeichnen. Sie lagen dabei hinter Living (46 %), Büroimmobilien (24 %) und der Logistik-Industrie (10 %).<sup>12</sup> Zu den einzelhandelsgenutzten Immobilien gehörten lebensmittelgeankerte Fachmärkte, Nahversorgungszentren sowie Supermärkten und Discounters, die mit deutlich über 60 % das Gros dieser Assetklasse bildeten.<sup>13</sup>

Der deutliche Rückgang von 41 % im deutschen Immobilieninvestmentmarkt müsse, so JLL, jedoch auch im Vergleich mit den vorangegangenen drei Quartalen und Jahren betrachtet werden. So bewege sich das aktuelle Transaktionsvolumen oberhalb des zweiten und dritten Quartals 2020 und nur dreimal in den letzten sechs Jahren sei der Investmentmarkt besser gestartet: 2020, 2018 und 2015. Die nächsten Wochen würden entscheidend dafür sein, ob der Investmentmarkt einen nachhaltigen Erholungspfad einschlage. Verkaufsoptionen müssten angeschoben werden, um die Transaktionen noch in diesem Jahr abzuschließen. Dass eine hohe Aktivität bei der Vergabe von Verkaufsmandaten an Immobilienberater zu spüren sei, spräche dafür, dass Investoren das grundsätzliche Vertrauen in den deutschen Markt nicht verloren hätten und dass sie an eine Belebung der Vermietungsmärkte im weiteren Jahresverlauf als fundamentale Stütze glaubten.<sup>14</sup>

<sup>7</sup> Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 15. April 2021.

<sup>8</sup> Quelle: Handelsblatt vom 16. März 2016: EZB-Entscheidung: Heute sinkt der Zins auf Null und <https://www.finanzen.net/zinsen/leitzins>, zuletzt geprüft am 15. April 2021.

<sup>9</sup> EY: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2021, Januar 2021, Seiten 8-9.

<sup>10</sup> Habona Report 2021, hrsg. von Habona Invest GmbH in Kooperation mit Statista GmbH und JLL SE, Seiten 78-79.

<sup>11</sup> JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2021. April 2021, Seiten 2-3.

<sup>12</sup> JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2021, ebd. Seiten 5, 7.

<sup>13</sup> JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2021, ebd. Seite 5.

<sup>14</sup> JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. 1. Quartal 2021, ebd. Seite 3.

## 2.2. Aktie

### DKR-Aktie robust in volatilem Marktumfeld

Trotz des volatilen Gesamtmarkts bewegte sich die Aktie der DKR im Berichtszeitraum ganz überwiegend in einem vergleichsweise engen Korridor zwischen EUR 15,00 und EUR 16,20. Auf Intraday-Basis erreichte die Aktie während des ersten Halbjahres ihr Hoch bei EUR 16,55<sup>15</sup>, der Tiefstkurs lag bei 14,75<sup>16</sup>. Die erneute Anordnung eines bundesweiten Lockdowns Anfang November 2020 und die Verschärfung der Kontaktbeschränkungen unmittelbar vor Weihnachten des vergangenen Jahres hatten somit keinen spürbar negativen Einfluss auf den Kurs der Aktie. So lag der Aktienkurs am 31. März 2021 mit EUR 15,60 1,27% niedriger als zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres (30. September 2020: EUR 15,80).<sup>17</sup>

Die Corona-Pandemie hat damit auch insgesamt keinen dauerhaft negativen Einfluss auf den Kurs der Aktie: Während der Schlusskurs der DKR-Aktie zum Stichtag 30. Dezember 2019 – und damit unmittelbar vor Einsetzen der Pandemie – bei EUR 15,90 lag, befand er sich zum Stichtag 31. März 2021 mit EUR 15,60 nur marginal davon entfernt. Im Vergleich zum Ende des ersten Halbjahrs 2019/2020 erholte sich der Kurs im aktuellen Berichtszeitraum um knapp 12 % (31. März 2020: EUR 13,95).<sup>18</sup>

Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft liegt konstant bei über EUR 500 Mio., was die DKR sowohl in den Fokus institutioneller Investoren als auch in das Interesse von Privatanlegern rückt. Die durchschnittlichen Handelsvolumina der Aktie gingen im ersten Halbjahr des aktuellen Geschäftsjahres – verglichen mit dem ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2019/2020 – spürbar zurück. Allerdings wirkten sich im Vergleichszeitraum die sehr hohen Handelsvolumina der Monate Februar und März 2020 verzerrend aus. Insgesamt war im Berichtszeitraum stets eine gute Handelbarkeit der Aktie gegeben.



Quelle Kursdaten: ARIVA.DE AG/EQS Group AG

<sup>15</sup> Variabler Kurs Xetra vom 17.12.2020.

<sup>16</sup> Variabler Kurs Xetra vom 28.10.2020.

<sup>17</sup> Schlusskurse Xetra.

<sup>18</sup> Schlusskurse Xetra.

## Analystencoverage

Die Analysten schätzen die DKR-Aktie positiv ein:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Warburg	17,80	Kaufen	Andreas Pläsier, Simon Stippig	7. Mai 2021
Metzler	17,90	Kaufen	Stephan Bonhage	19. März 2021
ODDO BHF	18,80	Outperform	Manuel Martin	12. Februar 2021
Berenberg Bank	20,00	Kaufen	Kai Klose	1. Februar 2021
Jefferies	16,00	Halten	Thomas Rothaeusler, Sebastian Link	11. September 2020

Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu/ Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,40 je Aktie

Am 11. März 2021 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Insbesondere wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2019/2020 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie beschlossen. Dabei wurden insgesamt TEUR 14.062 ausgeschüttet.

Informationen zu den Beschlüssen bezüglich des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals sind im Abschnitt „Kapitalbeschlüsse auf der Hauptversammlung am 11. März 2021“ im Kapitel „3. Angaben zur Bilanz“ enthalten.

Zweitnotierung der DKR-Aktie an der Johannesburg Stock Exchange („JSE“)

Seit dem 8. März 2021 wird die Aktie der DKR im Rahmen eines Zweitlistings im Main Board der Johannesburger Börse („JSE“) in Südafrika gehandelt, nachdem die Gesellschaft alle rechtlichen Bedingungen zur Zulassung zum Handel erfüllen konnte. Der Notierungsaufnahme ging eine mehrtägige virtuelle Roadshow voraus, in der der Vorstand der DKR das Unternehmen institutionellen südafrikanischen Investoren vorstellte.

Hintergrund der Zweitnotiz ist ein hohes Interesse professioneller südafrikanischer Investoren an europäischen REITs. Aufgrund bestehender Handelsregelungen dürfen südafrikanische Investoren jedoch nur beschränkt im Ausland investieren. Über eine Zweitnotiz an der JSE kann die Deutsche Konsum bestehende Restriktionen beim Handel umgehen und bietet dabei ein attraktives Investment für institutionelle Investoren aus Südafrika.

Von dem Aktientransfer zwischen Deutschland und Südafrika verspricht sich die Gesellschaft mittelfristig ein deutlich erhöhtes Handelsvolumen der DKR-Aktie. Mit dem Anschluss an einen weiteren Kapitalmarkt erhöht sich zudem die Flexibilität bei der Aufnahme von weiterem Eigen- oder Fremdkapital. Letztlich bietet das Zweitlisting in Südafrika auch eine Plattform für die Erschließung neuer Investoren.

Roadshows per digitalen Medien

Trotz Kontaktbeschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie ist die DKR weiterhin sowohl in Medien als auch auf digitalen Investorenroadshows präsent.

## **2.3. Geschäftsverlauf**

### **Weiteres Portfoliowachstum im ersten Geschäftshalbjahr**

Bis zum Ablauf des ersten Geschäftshalbjahres erfolgten die Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt zehn erworbenen Objekten, unter anderem in Zerbst, Stendal, Parchim, Neu-Anspach, Mölln, Blankenstein, Wrestedt und Zittau. Zudem wurden die Objekte in Northeim, Frankfurt/Oder und Saarbrücken-Dudweiler angekauft, deren Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. April 2021 erfolgte (Northeim) bzw. zum 1. Juli 2021 erwartet wird (Frankfurt/Oder sowie Saarbrücken-Dudweiler). Weiterhin wurden im ersten Geschäftshalbjahr Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 9,7 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind.

Damit umfasst das am 31. März 2021 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 171 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 712 Mio. und einer Mietfläche von rund 968.000 m<sup>2</sup>.

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf hat die DKR insgesamt bereits 13 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 120 Mio. und einer Jahresmiete von EUR 10,9 Mio. akquiriert. Dem steht die Veräußerung eines Discounters in Berlin-Pankow im Oktober 2020 gegenüber, dessen Abgang zum 1. Juni 2021 mit einem Veräußerungsgewinn von EUR 1,7 Mio. erwartet wird.

Somit umfasst das Gesamtportfolio (pro forma) der DKR aktuell 174 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 73 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 771 Mio.

### **Fremdkapitalaufnahme**

Im abgelaufenen ersten Geschäftshalbjahr 2020/2021 nahm die DKR besicherte Bankdarlehen bei Sparkassen, Volksbanken und Pfandbriefbanken über EUR 40,5 Mio. mit Festzinssätzen zwischen 1,00 % p.a. und 3,35 % p.a. aufgenommen. Weiterhin wurde im März 2021 ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über EUR 10,0 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren zu einem Zinssatz von 2,4 % p.a. aufgenommen.

### **Rating bestätigt**

Zudem wurde das bestehende Scope Rating am 30. April 2021 bestätigt: Das Emittentenrating liegt weiterhin bei „BB+ stable“ und das Rating für besichertes und unbesichertes Fremdkapital bei „BBB“ und „BBB-“ (Investment Grade).

### **Kapitalbeschlüsse auf der Hauptversammlung am 11. März 2021**

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss am 11. März 2021 neben weiteren Themen die Ermächtigungen zur Erhöhung des Genehmigten und des Bedingten Kapitals sowie zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien.

Hiernach wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 10. März 2026 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 17.577.969,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Die Hauptversammlung beschloss außerdem, das Grundkapital um bis zu EUR 9.577.969,00 durch Ausgabe von bis zu 9.577.969 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2021/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

Weiterhin ermächtigte die Hauptversammlung den Vorstand zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG. Die Beschlussfassung ermöglicht den Erwerb eigener Aktien in Höhe von



insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals und gilt bis zum 10. März 2026. Die zuvor bestehende Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wäre am 19. April 2021 ausgelaufen.

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

#### Vermögenslage

Durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus den Fremdkapitalaufnahmen erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 37.769 auf TEUR 832.732 (30.09.2020: TEUR 794.962). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellt der Immobilienbestand dar, der zum 31. März 2021 mit TEUR 711.822 bilanziert wird (30.09.2020: TEUR 660.633). Das Sachanlagevermögen entspricht 88,7 % der Aktiva (30.09.2020: 85,1 %) und entfällt zu 96,3 % auf Immobilien (30.09.2020: 97,7 %).

Das Umlaufvermögen verminderte sich um TEUR 25.670 auf TEUR 91.627 (30.09.2020: TEUR 117.327). Diese Reduzierung resultiert vor allem aus den gesunkenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Das Umlaufvermögen entfällt am Bilanzstichtag im Wesentlichen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit TEUR 58.636 (30.09.2020: TEUR 85.549).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Halbjahr 2020/2021 um den aktuellen Periodenüberschuss von TEUR 6.448. Eigenkapitalmindernd wirkte sich die Dividendenausschüttung von TEUR 14.062 bzw. 0,40 EUR je Aktie vom 11. März 2021 aus, sodass das Eigenkapital der Gesellschaft zum Stichtag TEUR 242.305 betrug (30.09.2020: TEUR 249.920).

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Aufnahme von Darlehen um TEUR 39.599 auf TEUR 380.619 erhöht (30.09.2020: TEUR 341.020). Dies resultiert aus der Aufnahme weiterer besicherter und unbesicherter Darlehen von TEUR 49.905, denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen gegenüberstanden. Die aufgenommenen Fremdmittel wurden und werden für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt.

Die Vermögenslage der Gesellschaft wird insgesamt als gut eingeschätzt.

#### Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.047	15.566
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-35.463	-116.171
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	19.389	75.890
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-27</b>	<b>-24.715</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	209	25.639
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>182</b>	<b>924</b>

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

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Auszahlungen für die Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien von TEUR 72.154, denen Cash-Rückflüsse aus den Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel in Höhe von TEUR 39.337 gegenüberstanden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 49.905. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 16.406 sowie die Dividendenausschüttung von TEUR 14.062 gegenüber.

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



## Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im ersten Halbjahr 2020/2021 wie folgt entwickelt:

TEUR	H1 2020/2021	H1 2019/2020
Umsatzerlöse	33.663	27.821
Bestandsveränderung	5.141	2.528
Sonstige betriebliche Erträge	194	2.116
Materialaufwand	-16.255	-12.652
Personalaufwand	-601	-501
Abschreibungen	-10.116	-7.438
Betriebliche Aufwendungen	-3.722	-2.477
<b>EBIT</b>	<b>8.306</b>	<b>9.396</b>
Finanzergebnis	-1.858	-1.692
<b>EBT</b>	<b>6.448</b>	<b>7.704</b>
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.448</b>	<b>7.704</b>

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die reinen Mieterlöse auf rund TEUR 33.663 (H1 2019/2020: TEUR 27.821). Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 194 (H1 2019/2020: TEUR 2.116) beruhen auf Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Versicherungsentschädigungen. Im Vorjahr wurde hier zudem der Verkauf eines Bestandsobjekts abgebildet.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes auf insgesamt TEUR 5.135 (H1 2019/2020: TEUR 3.701) angestiegen. Demgegenüber standen Zinserträge von TEUR 3.277 (H1 2019/2020: TEUR 2.009), die sich überwiegend aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität auf einer Finanzierungsplattform sowie durch die kurzfristig kündbare Ausleihung verfügbarer Mittel an die Obotritia Capital KGaA ergeben. In der Folge vermindert sich das Finanzergebnis um TEUR 166 auf TEUR -1.858 (H1 2019/2020: TEUR -1.692).

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

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

## Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Das erste Geschäftshalbjahr 2020/2021 stand weiter unter dem Einfluss der anhaltenden pandemischen Lage, die für weite Teile des deutschen Einzelhandels zu massiven Auswirkungen aufgrund der durch die Bundesregierung verhängten Lockdowns führten. Davon waren die Mieter der DKR größtenteils nicht betroffen, da das Immobilienportfolio vor allem aus nichtzyklischen und vom Lockdown nicht betroffenen Mietern – wie zum Beispiel aus dem Lebensmitteleinzelhandel – zusammengesetzt ist. Insofern hat die DKR trotz der schwierigen Gesamtlage bislang nur geringe Mietausfälle zu verzeichnen.

Die Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahrs des aktuellen Geschäftsjahres 2020/2021 verlief insofern insgesamt erfolgreich. Das Ankaufsvolumen liegt mit ca. EUR 120 Mio. im Zielbereich, wenngleich etwas unter dem Vorjahresniveau.

Insofern erwartet der Vorstand bislang keine wesentlichen Auswirkungen auf die prognostizierte Ergebniserwartung. Die Gesellschaft verfügt derzeit über eine sehr komfortable Liquiditätsausstattung, um bei sich kurzfristig ergebenden Ankaufsoportunitäten zügig handlungsfähig zu sein.

## 4. Nachtragsbericht

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

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte zum 1. April 2021 der Nutzen- und Lastenübergang des City Center Northheim. Weiterhin wurde das Spitzkrug Multi Center in Frankfurt/Oder (Brandenburg) erworben, dessen Nutzen- und Lastenübergang zum 1. Juli 2021 erwartet wird. Zudem hat die DKR mit notarieller Beurkundung im Mai 2021 die Dudo-Galerie in Saarbrücken/Dudweiler (Saarland) erworben.

### **Weitere Fremdkapitalaufnahmen nach dem Bilanzstichtag**

Weiterhin hat die DKR auf der Finanzierungsseite nach dem Bilanzstichtag ein weiteres fünfjähriges Schuldschein-darlehen über EUR 10,0 Mio. zu einem jährlichen Zinssatz von 2,55% aufgenommen. Zudem wurde Ende April 2021 eine neue unbesicherte zehnjährige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 20,0 Mio. und mit einem Zinssatz von 3,1 % aufgenommen.

## 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 2019/2020 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2020 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert. Dies gilt auch hinsichtlich der Risiken durch die COVID-19-Pandemie. Eine präzise Prognose des zukünftigen Pandemieverlaufs ist zwar weiterhin nicht möglich, die DKR schätzt die Auswirkungen auf die eigene Gesamtrisikolage aufgrund des weitgehend konjunkturunabhängigen und defensiven Geschäftsmodells jedoch tendenziell als gering ein.

## 6. Ausblick und Prognose

### **Wachstum trotz Pandemie**

Das Geschäftsjahr 2020/2021 steht weiterhin unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie, was durch den andauernden zweiten Lockdown seit Mitte November 2020 weite Teile des Einzelhandels, insbesondere Geschäfte ohne Waren des täglichen Bedarfs, betrifft. In welchem Maße sich dies insgesamt auf die Geschäftsjahresentwicklung der DKR auswirken wird, kann aktuell noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Dennoch besteht aufgrund aktuell wieder rückläufiger Infektionszahlen und dem massiven Anlaufen der Impfkampagne in Deutschland die Erwartung eines sich in absehbarer Zeit normalisierenden Gesamtumfelds.

Insofern liegt der operative Schwerpunkt der DKR im Geschäftsjahr 2020/2021 weiterhin auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der Revitalisierung von Objekten sowie der Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien gemäß den Investitionskriterien. Hier stehen insbesondere die Objekte mit systemrelevanten und nichtzyklischen Mietern sowie bestmöglichen Mikrolagen im Investitionsfokus.

## Prognosen bestätigt

Aufgrund der bisherigen positiven Geschäftsentwicklung sowie den in den kommenden Geschäftsquartalen folgenden Nutzen- und Lastenübergängen der erst erworbenen Immobilien bestätigen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen EUR 42 Mio. und EUR 45 Mio. im Geschäftsjahr 2020/2021.

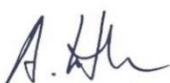
Weiterhin bestätigen wir unsere Prognose, eine FFO Run Rate zum 30. September 2021 zwischen EUR 47 Mio. und EUR 51 Mio. zu erzielen.

Potsdam, 12. Mai 2021



Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth

Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth

Vorstand (CFO)

**Halbjahresfinanzbericht HGB für den Zeitraum  
1. Oktober 2020 bis 31. März 2021  
des Geschäftsjahres 2020/2021**

Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG zum 31. März 2021

AKTIVA	31.03.2021	30.09.2020	PASSIVA	31.03.2021	30.09.2020
<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögenswerte			I. Gezeichnetes Kapital	35.155.938,00	35.155.938,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		149,00	II. Kapitalrücklage	200.699.268,32	200.699.268,32
	<b>1,00</b>		III. Gewinnvortrag	2.082,91	213.960,30
II. Sachanlagen			IV. Jahresüberschuss	<u>6.448.188,58</u>	<u>242.305.477,81</u>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte					<u>13.850.497,51</u>
mit Bauten	711.821.811,78	660.633.354,65	<b>B. Rückstellungen</b>		
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	4.619,02	6.943,00	1. Sonstige Rückstellungen		2.105.745,59
2. geleistete Anzahlungen	<u>27.019.774,01</u>	<u>15.533.663,45</u>		<b>2.006.349,84</b>	
	<b>738.846.204,81</b>		<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
<b>B. Umlaufvermögen</b>			1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	189.366.563,90	188.738.810,48
I. Vorräte			davon konvertibel Euro 37.000.000,00		
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		10.156.187,86	(30.09.2020: Euro 37.000.000,00)		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.618.987,10	341.019.655,10
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.162.076,86	2.642.165,57	3. erhaltene Anzahlungen	12.563.510,56	7.556.033,02
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	58.636.125,80	85.549.266,25	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.298.910,40	3.985.624,51
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>13.348.958,48</u>	<u>18.769.793,38</u>	5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.571.505,98</u>	<u>1.635.759,22</u>
			- davon aus Steuern Euro 13.575,63 (30.09.2020: Euro 13.025,34)		
III. Guthaben bei Kreditinstituten		209.136,27	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit Euro 0,00 (30.09.2020: Euro 996,75)		
				<b>588.419.477,94</b>	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	<b>2.258.477,04</b>	1.461.722,82		<b>242,28</b>	1.090,20
<b>Summe Aktiva</b>	<b>832.731.547,87</b>	<b>794.962.382,25</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>832.731.547,87</b>	<b>794.962.382,25</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2020 bis 31.03.2021**
**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**

	Euro	H1 2020/2021 Euro	H1 2019/2020 Euro
1. Umsatzerlöse		33.663.390,83	27.821.150,96
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		5.141.383,91	2.527.523,63
3. sonstige betriebliche Erträge -davon aus Währungsumrechnung EUR 0,00 (EUR 0,00)		194.414,77	2.115.510,61
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		16.254.738,09	12.652.007,34
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	530.688,74		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung -davon für Altersversorgung EUR 1.993,50 (EUR 0,00)	<u>69.910,62</u>	600.599,36	500.592,24
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.116.099,74	7.437.958,84
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.721.543,16	2.477.464,30
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -davon aus verbundene Unternehmen Euro 2.998.108,38 (Euro 1.358.444,00)		3.276.896,50	2.009.288,69
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -davon an verbundene Unternehmen Euro 0,00 (Euro 6.299,25)		5.134.917,08	3.701.179,52
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>6.448.188,58</b>	<b>7.704.271,65</b>
12. sonstige Steuern		0,00	0,00
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>6.448.188,58</b>	<b>7.704.271,65</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		14.064.457,81	11.399.940,70
15. Ausschüttung		14.062.374,90	11.185.980,40
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>6.450.271,49</b>	<b>7.918.231,95</b>

## Eigenkapitalspiegel

Angaben in Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.10.2019</b>	<b>31.959.944,00</b>	<b>152.759.358,32</b>	<b>0,00</b>	<b>11.399.940,70</b>	<b>196.119.243,02</b>
Periodenergebnis				7.704.271,65	7.704.271,65
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen					0,00
Sachkapitaleinlage / Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln					0,00
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				-11.185.980,40	-11.185.980,40
<b>Stand 31.03.2020</b>	<b>31.959.944,00</b>	<b>152.759.358,32</b>	<b>0,00</b>	<b>7.918.231,95</b>	<b>192.637.534,27</b>
<b>Stand 01.10.2020</b>	<b>35.155.938,00</b>	<b>200.699.268,32</b>	<b>0,00</b>	<b>14.064.457,81</b>	<b>249.919.664,13</b>
Periodenergebnis				6.448.188,58	6.448.188,58
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen					0,00
Sachkapitaleinlage / Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln					0,00
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				-14.062.374,90	-14.062.374,90
<b>Stand 31.03.2021</b>	<b>35.155.938,00</b>	<b>200.699.268,32</b>	<b>0,00</b>	<b>6.450.271,49</b>	<b>242.305.477,81</b>



**Kapitalflussrechnung**  
für den Zeitraum 1. Oktober 2020 bis 31. März 2021

Angaben in TEUR	<u>H1 2020/2021</u>	<u>H1 2019/2020</u>
Jahresergebnis	6.448,2	7.704,3
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.858,0	1.691,9
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	10.116,1	7.438,0
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	1.060,5	313,0
-/+ Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	0,0	0,0
+ Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	4,8
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Finanzanlagen	0,0	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0,0	-2.052,9
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-99,4	-189,6
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	0,0	0,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	0,0	0,0
+ Erhaltene Ertragssteuern	0,0	0,0
- Gezahlte Ertragssteuern	-94,6	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	-8.709,8	-1.979,7
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.467,9	2.636,3
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	0,0	0,0
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b><u>16.047,0</u></b>	<b><u>15.565,9</u></b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0,0	4.095,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-72.154,4	-117.748,4
- 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	39.337,5	5.399,2
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-3.300,0	-8.567,8
+ Erhaltene Zinsen	653,9	650,8
+ Erhaltene Dividenden	0,0	0,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b><u>-35.463,0</u></b>	<b><u>-116.171,1</u></b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	0,0	0,0
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	-4,8
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	40.000,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	-25,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	49.905,0	57.400,0
- Kosten in Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten	-48,0	-8,5
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-10.305,7	-7.885,5
- Gezahlte Zinsen	-6.099,9	-2.400,1
- Gezahlte Dividenden	-14.062,4	-11.186,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b><u>19.389,0</u></b>	<b><u>75.890,2</u></b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-27,0	-24.715,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode	209,1	25.639,3
Liquide Mittel am Ende der Periode	<b><u>182,1</u></b>	<b><u>924,2</u></b>

## Anhang

### Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 31. März 2021

#### 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 ist eine große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 HGB.

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht der Deutsche Konsum REIT-AG zum 31. März 2021 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 31.03.2021 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 2020/2021, sodass als Vergleichszahlen die Bilanz zum 30. September 2020 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2019 bis 31. März 2020 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 2020 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2020 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 2020 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 wird eine Nutzungsdauer von 33 Jahren zu Grunde gelegt. Ausnahmen bilden drei Objekte, bei denen eine Nutzungsdauer von 15, 10 bzw. 6 Jahren angesetzt wurde. 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 15.297,6 (30.09.2020: TEUR 10.156,2) 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 Einzelwert- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Bei den Mietforderungen findet eine Beurteilung anhand der Altersstruktur statt, der eine separate Betrachtung für wesentliche Forderungen vorgelagert ist. Dabei werden wesentliche Mietforderungen separat beurteilt, einzelwertberichtigt und im Anschluss nicht mehr in die Fälligkeitsanalyse einbezogen. Durch die separate Betrachtung der wesentlichen Forderungen verschiebt sich die Verteilung der Forderungen auf die einzelnen Fristigkeiten. So kann eine genauere Bemessung der Wertminderung erreicht werden.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen werden für die Darlehen der creditshelf solutions GmbH (vormals creditshelf service GmbH) Einzel- und Pauschalwertberichtigungen anhand des Ausfallrisikos gebildet.

In der Berichtsperiode wurde vom Wahlrecht, sämtliche Transaktionen mit nahestehenden Personen und Unternehmen offenzulegen, wie im Vorjahr Gebrauch gemacht. Dies dient dem einheitlichen Ausweis mit den Anhangangaben nach den International Financial Reporting Standards.

Bearbeitungsentgelte für Darlehensaufnahmen wurden, soweit sie Zinscharakter haben, im Berichtszeitraum als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert und werden linear über die jeweilige Laufzeit abgeschrieben.

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 den 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 0,0 (H1 2019/2020: TEUR 0,0). Im Berichtshalbjahr wurden erstmalig Kapitalertragsteuern auf Zinseinnahmen durch Dritte einbehalten, die als Kapitalertragsteuerrückforderung i.H.v. TEUR 94,6 (30.09.2020: TEUR 0,0) ausgewiesen sind.

### **3. Angaben zur Bilanz**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände und Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen beinhalten Forderungen aus erworbenen Darlehen mit TEUR 10.222,6, die eine Laufzeit zwischen ein und fünf Jahren haben. Davon sind TEUR 9.860,7 innerhalb eines Jahres und TEUR 361,9 in ein bis fünf Jahren fällig. Im Berichtszeitraum ist kein Darlehen ausgefallen, das zum ausstehenden Nominalbetrag inkl. Zinsforderung abgeschrieben werden musste (H1 2019/2020: TEUR 70,4). Weiterhin sind hinterlegte Gelder für Instandhaltung mit TEUR 2.008,7 (30.09.2020: TEUR 2.282,0) in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst mit TEUR 400,6 (30.09.2020: TEUR 452,9) das Disagio der Wandelanleihe sowie Bearbeitungsentgelte für Darlehensaufnahmen in Höhe TEUR 48,0 (30.09.2020: TEUR 408,8) und bereits gezahlte Versicherungsbeiträge in Höhe von TEUR 972,4 (30.09.2020: TEUR 337,8).

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert, beträgt zum 31. März 2021 TEUR 35.155,9 (30.09.2020: TEUR 35.155,9) und ist eingeteilt in 35.155.938 Anteile je 1,00 EUR.

## Genehmigtes und bedingtes Kapital

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss am 11. März 2021 neben weiteren Themen die Ermächtigungen zur Erhöhung des Genehmigten und des Bedingten Kapitals sowie zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien.

Hiernach wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 10. März 2026 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 17.577.969,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Die Hauptversammlung beschloss außerdem, das Grundkapital um bis zu EUR 9.577.969,00 durch Ausgabe von bis zu 9.577.969 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2021/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

Weiterhin ermächtigte die Hauptversammlung den Vorstand zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG. Die Beschlussfassung ermöglicht den Erwerb eigener Aktien in Höhe von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals und gilt bis zum 10. März 2026. Die zuvor bestehende Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wäre am 19. April 2021 ausgelaufen.

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 2021/I	11.03.2021	10.03.2026	17.578,0
Bedingtes Kapital I	11.03.2021	-	9.578,0
Bedingtes Kapital II	05.03.2020	-	8.000,0

Die Kapitalrücklage veränderte sich im Berichtszeitraum nicht und beträgt zum Stichtag TEUR 200.699,3.

Die Rückstellungen umfassen insbesondere Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten von TEUR 175,0 (30.09.2020: TEUR 260,0), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 833,5 (30.09.2020: TEUR 563,5) sowie sonstige Rückstellungen von TEUR 997,8 (30.09.2020: TEUR 1.282,2), in denen Rückstellungen für Hausverwaltungskosten in Höhe von TEUR 441,0 (30.09.2020: TEUR 740,0) enthalten sind.

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	189.366,6 (188.738,8)	0,0 (0,0)	189.366,6 (188.738,8)	0,0 (0,0)	40.000,0 (40.000,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	380.619,0 (341.019,7)	53.075,9 (21.138,6)	239.512,6 (242.468,6)	88.030,5 (77.412,5)	360.536,5 (331.019,7)
Erhaltene Anzahlungen	12.563,5 (7.556,0)	12.563,5 (7.556,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.298,9 (3.985,6)	4.298,9 (3.985,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.571,5 (1.635,8)	1.571,5 (1.635,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	<b>588.419,4</b> <b>(542.935,9)</b>	<b>71.509,8</b> <b>(34.316,0)</b>	<b>428.879,1</b> <b>(431.207,4)</b>	<b>88.030,5</b> <b>(77.412,5)</b>	<b>400.536,5</b> <b>(381.019,7)</b>

In den Verbindlichkeiten der Anleihen sind Zinsabgrenzungen enthalten. Im Berichtszeitraum wurde ein unbesichertes Schuldscheindarlehen aufgenommen.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kautionsgelder der Mieter in Höhe von TEUR 582,1 (30.09.2020: TEUR 516,9).

#### 4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

	01.10.2020-31.03.2021	01.10.2019-31.03.2020
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	6.448,2	7.704,3
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	14.064,5	11.399,9
Ausschüttung	-14.062,4	-11.186,0
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,0	0,0
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,0	0,0
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,0	0,0
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	6.450,3	7.918,2

Im Berichtszeitraum H1 2020/2021 gab es periodenfremde Aufwendungen aus Erwerberabrechnungen der Vorjahre in Höhe von TEUR 572,6 (H1 2019/2020: TEUR 936,1), die im Wesentlichen Betriebskosten beinhalten. Außerordentliche Aufwendungen und Erträge außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gab es nicht.

#### 5. Sonstige Erläuterungs- und Angabepflichten

##### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstandsvorsitzenden wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 259,6 (H1 2019/2020: TEUR 220,5) 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.

Über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestands besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Rostock. 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 878,3 (H1 2019/2020: TEUR 736,7) angefallen.

Zusätzlich besteht über das Asset Management 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 1.725,1 (H1 2019/2020: TEUR 1.299,6).

Die Erbbauzinsen in H1 2020/2021 betragen TEUR 316,1 (H1 2019/2020: TEUR 288,5) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 38,4 Jahren. Es bestehen außerdem Dauernutzungsrechte mit einem halbjährlichen Aufwand von TEUR 17,0 (H1 2019/2020: TEUR 17,0) und einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 8,6 Jahren.

Am Bilanzstichtag 31. März 2021 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen für ein Objekt. Die gesamte Kaufpreisverpflichtung beträgt rund TEUR 25.200, wovon bereits TEUR 25.200 auf Notaranderkonten hinterlegt und TEUR 1.819,3 Erwerbsnebenkosten gezahlt 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 2020/2021:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<b>Hans-Ulrich Sutter</b> Aufsichtsratsvorsitzender  Mitglied und Vorsitzender seit November 2014.	Im Ruhestand, Mitglied in weiteren Aufsichtsräten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li><li>• TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li></ul>
<b>Achim Betz</b> Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender  Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit November 2014. Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit März 2020.	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann,  ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hevella Capital GmbH &amp; Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender)</li><li>• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)</li><li>• Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li><li>• NeXR Technologies SE, Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender), börsennotiert</li><li>• Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)</li></ul>
<b>Kristian Schmidt-Garve</b> Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender  Mitglied seit März 2018. Zweiter stellvertretender Vorsitzender seit März 2020.	Rechtsanwalt,  MIG Verwaltungs AG (Vorstand/General Partner), München	<ul style="list-style-type: none"><li>• Linus Digital Finance AG, Berlin (Aufsichtsratsmitglied) (seit 22. Januar 2021)</li><li>• Biocrates Life Sciences AG, Innsbruck, Österreich (Aufsichtsratsmitglied)</li><li>• Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats)</li></ul>
<b>Cathy Bell-Walker</b> Aufsichtsratsmitglied  Mitglied seit März 2020.	Rechtsanwältin (Solicitor, England & Wales),  Allen & Overy LLP, London	<ul style="list-style-type: none"><li>• Deutsche Industrie REIT-AG, Rostock (Aufsichtsratsmitglied), börsennotiert</li></ul>
<b>Johannes C.G. (Hank) Boot</b> Aufsichtsratsmitglied  Mitglied seit April 2016.	CIO,  Lotus Family Office, London	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied)</li></ul>
<b>Nicholas Cournoyer</b> Aufsichtsratsmitglied  Mitglied seit April 2016.	Im Ruhestand	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine</li></ul>

Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet mit dem Ablauf der Hauptversammlung 2022.

## Vorstand

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
<b>Rolf Elgeti</b> Vorstandsvorsitzender	Chief Executive Officer (CEO)	<ul style="list-style-type: none"><li>• TAG Immobilien AG, Hamburg (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li><li>• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)</li><li>• creditshef Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender), börsennotiert</li><li>• Obotritia Hotel AG, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender seit 26. August 2020)</li><li>• NeXR Technologies SE, Berlin (Vorsitzender des Verwaltungsrats), börsennotiert</li><li>• HLEE (Highlight Event and Entertainment AG) Pratteln, Schweiz (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert</li><li>• Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats)</li><li>• Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)</li></ul>
<b>Alexander Kroth</b>	Chief Investment Officer (CIO)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine</li></ul>
<b>Christian Hellmuth</b>	Chief Financial Officer (CFO)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Keine</li></ul>

### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Gesellschaft unterhält geschäftliche Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen. Im Wesentlichen umfassen diese Beziehungen Finanzdienstleistungen durch kurzfristige Liquiditätsbereitstellungen auf Basis von abgeschlossenen Rahmenverträgen sowie Dienstleistungen für das Property- und Assetmanagement des Immobilienbestandes.

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

Die Obotritia Capital KGaA, Potsdam, ist an der Deutsche Konsum REIT-AG wesentlich beteiligt. Für die Nutzung von Geschäftsräumen, die Bereitstellung von Büroausstattung und Verwaltungspersonal einschließlich der Tätigkeit des Vorstandsvorsitzenden (CEO) wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 259,6 (H1 2019/2020: TEUR 220,5) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 13. April 2013 und Nachtrag vom 29. Januar 2015, 30. Juni 2016 sowie 1. Dezember 2016 wurde der DKR von der Obotritia Capital KGaA eine Kreditlinie im Rahmen eines Kontokorrentdarlehensrahmens von TEUR 25.000 gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Deutsche Konsum REIT-AG ausgezahlt und ist jederzeit, aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31. Dezember 2023 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Für Überzahlungen werden die gleichen Vertragsbedingungen angewandt, die für die Inanspruchnahme gelten. Für diese Fälle wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit Datum vom 30. April 2015 abgeschlossen. Mit Nachträgen vom 28. November 2018, 1. Dezember 2019 und 1. Mai 2020 wurde der Darlehensrahmen auf bis zu TEUR 95.000,0 erhöht. Der Zinssatz beträgt 8,0 % p.a. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das erste Halbjahr 2020/2021 wurden Zinserträge von TEUR 2.807,8 (H1 2019/2020: TEUR 1.358,4) und Zinsaufwendungen von TEUR 0,0 (H1 2019/2020: TEUR 6,3) erzielt. Zum Stichtag 31. März 2021 bestand eine Forderung von TEUR 54.640,1 (30.09.2020: TEUR 81.197,3) inkl. Zinsen.



Über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestands besteht ein Verwaltervertrag mit der GV Nordost Verwaltungsgesellschaft mbH, Rostock. 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 878,3 (H1 2019/2020: TEUR 736,7) angefallen.

Über das Asset Management 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 1.725,1 (H1 2019/2020: TEUR 1.299,6).

Mit Vertrag vom 6. Dezember 2019 wurde ein Pachtvertrag mit der Diana Contracting GmbH über die Nutzung der Dachflächen für den Betrieb von Photovoltaikanlagen abgeschlossen. Die Vertragsdauer läuft bis zum 31. Dezember 2030 und die jährliche Pacht beläuft sich auf TEUR 1,5.

Weiterhin hat die Gesellschaft kurzfristig überschüssige Liquidität in den Erwerb von Darlehen über die Plattform der creditshelf AG, Frankfurt, angelegt. Aufgrund der Höhe der Beteiligung der von der Obotritia Capital KGaA gehaltenen Anteile sind die creditshelf AG sowie ihre Tochtergesellschaft, die creditshelf service GmbH, als nahestehende Personen einzustufen. Alle Transaktionen erfolgen zu marktüblichen Bedingungen. Für das erste Halbjahr 2020/2021 wurden Zinserträge von TEUR 460,5 (H1 2019/2020: TEUR 649,1) erzielt. Für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing hat creditshelf von der DKR im H1 2020/2021 TEUR 88,7 erhalten (H1 2019/2020: TEUR 106,4).

Darüber hinaus hat die Deutsche Konsum in den letzten beiden Geschäftsjahren über die Plattform der creditshelf Service GmbH Darlehen eines verbundenen Unternehmens mit einem Investitionsvolumen von insgesamt TEUR 7.000,0 erworben. Zum Stichtag besteht daraus eine Forderung in Höhe von TEUR 3.996,1 inkl. Zinsen (30.09.2020: TEUR 4.352,0). Im ersten Halbjahr 2020/2021 wurden daraus Zinserträge in Höhe von TEUR 190,3 (H1 2019/2020: TEUR 183,3) und Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1,0 (H1 2019/2020: TEUR 186,6) erfasst.

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

TEUR	31.03.2021	30.09.2020
<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen</b>		
gegen Mutterunternehmen	54.640,1	81.197,3
gegen andere verbundene Unternehmen	3.996,0	4.352,0

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 7.470,0 (30.09.2020: TEUR 1.300) für Kredite der DKR gegenüber Kreditinstituten übernommen.

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

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

Die Zerena GmbH hat uns am 10.11.2020 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 06.11.2020 auf 9,00% (das entspricht 3.164.114 Stimmrechten) geändert hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über folgende, von ihr beherrschte Unternehmen gehalten, deren Stimmrechtsanteil jeweils 3% oder mehr beträgt:

- Rocata GmbH
- Rocket Internet SE

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

Am 23. März 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG vom 15. September 2020 aktualisiert sowie am 2. Dezember 2020 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 2021 zu berücksichtigen waren:

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

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte zum 1. April 2021 der Nutzen- und Lastenübergang des City Center Northeim. Weiterhin wurde das Spitzkrug Multi Center in Frankfurt/Oder (Brandenburg) sowie die Dudo-Galerie in Saarbrücken-Dudweiler (Saarland) erworben, deren Nutzen- und Lastenübergänge zum 1. Juli 2021 erwartet werden.

#### **Weitere Fremdkapitalaufnahmen**

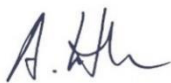
Weiterhin hat die DKR auf der Finanzierungsseite nach dem Bilanzstichtag ein weiteres fünfjähriges Schuldschein-darlehen über EUR 10,0 Mio. zu einem jährlichen Zinssatz von 2,55 % aufgenommen. Zudem wurde Ende April 2021 eine neue unbesicherte zehnjährige Unternehmensanleihe über EUR 20,0 Mio. mit einem Zinssatz von 3,1 % aufgenommen.

Potsdam, 12. Mai 2021



Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth

Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth

Vorstand (CFO)

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

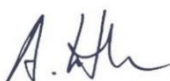
"Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss zum 31. März 2021 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind."

Potsdam, 12. Mai 2021

Deutsche Konsum REIT-AG



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth  
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth  
Vorstand (CFO)

## Über die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfes spezialisierter REIT („Real Estate Investment Trust“). Die Aktie der Gesellschaft wird im Prime Standard der Deutschen Börse gelistet. Die Gesellschaft verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Halbjahresfinanzberichts auf pro-forma-Basis über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von rund 1.000.000 m<sup>2</sup> und einer annualisierten Jahresmiete von EUR 73 Mio., verteilt auf 174 Immobilien. Der HGB-Bilanzwert des Pro-forma-Portfolios beträgt derzeit rund EUR 771 Mio.

## Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

<b>Stand</b>	<b>10. Mai 2021</b>
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	35.155.938
Grundkapital	EUR 35.155.938,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt (Erstnotierung), Berlin und JSE (Johannesburg/Südafrika; Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	CDAX, RX REIT, DIMAX
Aktienkurs	EUR 15,40
Marktkapitalisierung	EUR 540 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 18,00/14,25

## Finanzkalender

12. Mai 2021	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2020/2021
8. Juni 2021	M.M. Warburg Highlights, virtuell / Hamburg
12. August 2021	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2020/2021
2. September 2021	Commerzbank Corporate Conference, virtuell / Frankfurt am Main
20. September 2021	Berenberg and Goldman Sachs Tenth German Corporate Conference, Unterschleißheim
21. September 2021	Baader Investment Conference, München
22. November 2021	Deutsches Eigenkapitalforum, virtuell / Frankfurt am Main
16. Dezember 2021	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2020/2021

## **Herausgeber**

Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

## **Kontakt**

Deutsche Konsum REIT-AG

Geschäftsanschrift:

August-Bebel-Str. 68

14482 Potsdam

Telefon: +49 (0) 331 74 00 76 - 50

Telefax: +49 (0) 331 74 00 76 - 520

E-Mail: [ir@deutsche-konsum.de](mailto:ir@deutsche-konsum.de)

## **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.

