

1. Oktober 2021 – 31. März 2022

Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2021 / 2022

Inhaltsverzeichnis

Zwischenlagebericht HGB für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022.....	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.....	11
Halbjahresfinanzbericht HGB für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 31. März 2022 des Geschäftsjahres 2021/2022.....	12
Anhang	17
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	27
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	28
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG	28
Finanzkalender	29
Herausgeber.....	30
Kontakt	30
Haftungsausschluss	30

Zwischenlagebericht HGB für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022

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 178 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von mehr als EUR 71 Mio. (Stand: 10. Mai 2022).

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

Mit dem Krieg in der Ukraine haben sich laut eines im März 2022 veröffentlichten Konjunkturberichts des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) neue Belastungen für die Weltkonjunktur ergeben. Zur steigenden Inflation kämen nun höhere Rohstoffpreise, Lieferengpässe sowie weitere Auswirkungen der verhängten Sanktionen hinzu. Hingegen werde die Coronapandemie laut IfW die Weltwirtschaft in immer geringerem Maße beeinträchtigen.¹

Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) sei die konjunkturelle Entwicklung auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen gewesen. Die deutsche Wirtschaft habe sich nach dem Einbruch im Vorjahr zwar erholen können, die Wirtschaftsleistung habe aber das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht.² Laut Destatis ist das BIP im 4. Quartal 2021 gegenüber dem 3. Quartal 2021 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,3 % gesunken. Nachdem die Wirtschaftsleistung im vergangenen Sommer trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe wieder gewachsen sei, sei die Erholung der deutschen Wirtschaft durch die vierte Coronawelle sowie durch erneute Verschärfungen der Corona-Schutzmaßnahmen zum Jahresende gestoppt worden. Insgesamt ergebe sich rückblickend für das gesamte Jahr 2021 eine preis-, saison- und kalenderbereinigte Steigerung des BIP von 2,9 %.³

Der Krieg in der Ukraine belaste die deutsche Konjunktur laut IfW vor allem über die unsicherer gewordene Rohstoffverfügbarkeit. Hinzu kämen neue Lieferengpässe und schwindende Absatzmöglichkeiten. Zudem würden die hohen Rohstoffpreise die Kaufkraft der verfügbaren Einkommen verringern und damit den privaten Konsum dämpfen. All dies treffe die Wirtschaft in einer Phase, in der die dämpfenden Einflüsse der Pandemie nachgelassen hätten und die auf eine kräftige Erholung angelegt gewesen wäre. Die starken Auftriebskräfte – hohe aufgestaute Kaufkraft bei den privaten Haushalten und dicke Auftragspolster der Industrie – würden die Schockwellen aus dem Krieg in der Ukraine jedoch abfedern. Im Ergebnis dürfte sich die Erholung in diesem Jahr fortsetzen, allerdings in spürbar langsamerem Tempo als im Winter erwartet.⁴

¹ Kieler Konjunkturberichte Nr. 87 (2022/Q1) vom 17. März 2022: Weltwirtschaft im Frühjahr 2022, Seite 3.

² Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts (Destatis) Nr. 020 vom 14. Januar 2022.

³ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts (Destatis) Nr. 074 vom 25. Februar 2022.

⁴ Kieler Konjunkturberichte Nr. 89 (2022/Q1) vom 17. März 2022: Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2022, Seite 3.

In ihrem Frühjahrsgutachten revidierten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose)⁵ ihren Ausblick für dieses Jahr deutlich nach unten. Die Erholung von der Coronakrise werde infolge des Kriegs in der Ukraine gedämpft, behalte aber die Oberhand. Die Institute erwarten für 2022 und 2023 eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 2,7% bzw. 3,1%.⁶

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.⁷ Angesichts der inflationären Entwicklungstendenzen seit der Coronapandemie sowie den jüngst weltweit stark steigenden Energiepreisen aufgrund des Ukraine-Kriegs ist jedoch bereits ein deutlicher Anstieg des Euribor zu beobachten, der sich auch in höheren Fremdkapitalzinsen widerspiegelt. Zudem werden im Laufe des Jahres 2022 Zinsschritte der EZB zur Eindämmung der Inflation erwartet.⁸ Dennoch ist das Zinsumfeld noch immer als sehr günstig einzuschätzen. 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 erzielte im Pandemiejahr 2021 ein neues Rekord-Transaktionsvolumen von EUR 113,8 Mrd. (inkl. des Anteils der Deutsche Wohnen-Übernahme von rund 20 %). Auf das Gewerbesegment entfielen hierbei EUR 60,9 Mrd.⁹

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien habe laut Jones Lang LaSalle („JLL“) 2021 hingegen einen Dämpfer hinnehmen müssen. Ein Grund hierfür sei eine geringere Zahl von Großtransaktionen sowie eine allgemein geringere Transaktionszahl gewesen.¹⁰ So lag das Transaktionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien in Deutschland laut JLL bei EUR 8,66 Mrd. Hierbei hätten die Fachmarktzentren einen Anteil von 30 %, die Fachmärkte von 24 %, die Geschäftshäuser von 20 %, die Supermärkte von 17 %, die Shopping-Center von 6 % und die Warenhäuser von 3 % am gesamten Transaktionsvolumen erreicht.¹¹

Auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt spiegelten sich im ersten Quartal 2022 laut JLL die aktuellen weltweiten Krisen noch nicht wider. Der Markt sei agil gestartet, allerdings sei davon auszugehen, dass sich die Unsicherheiten, u.a. durch den Krieg in der Ukraine, die gestiegenen Energie- und Baupreise sowie die Furcht vor Zinssteigerungen, auch hier mittelfristig zeigen würden. Es sei hierbei jedoch durchaus möglich, dass durch die nun nachlassende Pandemie Nachholeffekte einsetzen würden, welche die wirtschaftlichen Effekte des Kriegs in der Ukraine abfederten.¹²

Das gesamtdeutsche Transaktionsvolumen im deutschen Investmentmarkt habe laut JLL im ersten Quartal 2022 bei EUR 23,8 Mrd. gelegen (Januar bis März 2021: EUR 16,6 Mrd.). Die meisten Transaktionen wurden hierbei noch vor dem Ukraine-Krieg realisiert. Deutschland werde aber nach wie vor als stabile und attraktive Destination für nationale und internationale Immobilieninvestoren gesehen.¹³

Im Einzelhandelssektor habe sich laut JLL der zum Ende des letzten Jahres begonnene Trend der langsamen Markterholung bestätigt. Die lange Phase der Corona-Restriktionen schein überwinden zu sein. Insgesamt

⁵ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. in Kooperation mit der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF), Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW Kiel), Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) und RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung in Kooperation mit dem Institut für Höhere Studien Wien.

⁶ Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 13. April 2022.

⁷ Handelsblatt vom 16. März 2016: EZB-Entscheidung: Heute sinkt der Zins auf Null und <https://www.finanzen.net/zinsen/leitzins>, zuletzt geprüft am 22. April 2022.

⁸ Tagesschau.de vom 4. Mai 2022: Europäische Zinswende im Sommer?, abrufbar unter <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/ezb-zinswende-ezb-direktorin-zinserhoehung-fed-inflation-lohn-preis-spirale-stagflation-101.html>, zuletzt geprüft am 5. Mai 2022

⁹ EY: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2022, Januar 2022, Seiten 8-9.

¹⁰ Pressemitteilung JLL vom 18. Januar 2022.

¹¹ Pressemitteilung JLL vom 22. April 2022.

¹² JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. Q1/2022, 21. April 2022.

¹³ JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. Q1/2022, ebd.

seien im Auftaktquartal rund EUR 1,9 Mrd. in einzelhandelsgenutzte Immobilien geflossen (8 % des Gesamtvolumens). Hierbei würden nach wie vor die meisten Transaktionen im kleinen und mittleren Größensegment, also in erster Linie in Nahversorgungszentren und Fachmarktprodukte, getätigt. Für das Gesamtjahr 2022 geht JLL im April 2022 von einem Transaktionsvolumen von mindestens EUR 8,5 Mrd. aus. Entscheidend werde sein, wie sich Verbraucher im Spannungsfeld zwischen Verzicht aufgrund hoher Inflation einerseits und einem Konsum-Nachholeffekt andererseits verhalten werden. Im ersten Quartal 2022 sind laut JLL in die weiteren Segmente Büro EUR 10,9 Mrd. (46 %), Living EUR 4,5 Mrd. (19 %) sowie Logistik- und Industrie EUR 3,9 Mrd. (16%) geflossen.¹⁴ Zu den einzelhandelsgenutzten Immobilien gehörten Fachmärkte (10 %), Fachmarktzentren (28 %) und Supermärkte (3 %), die insgesamt auf einen Anteil des Transaktionsvolumens von 41 % kamen. Übertroffen wurden sie jedoch diesmal von den Geschäfts- und Warenhäusern, deren Anteil bei 45 % lag (inkl. der Transaktion der „Galeries Lafayette“ in Berlin). Shopping-Center kamen auf einen Anteil von 14 %.¹⁵

2.2. Aktie

Kursverlauf der DKR-Aktie gegensätzlich zur Geschäftsentwicklung

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 2021/2022 war die Kursentwicklung der DKR-Aktie insgesamt unbefriedigend. Obwohl die Deutsche Konsum operativ weiterhin wachsen konnte, war über die Berichtsperiode ein spürbarer Rückgang des Aktienkurses zu verzeichnen.

Ausgehend vom Schlusskurs zum 30. September 2021 (EUR 13,85)¹⁶ stieg der Aktienkurs zunächst innerhalb einiger Wochen an und erreichte auf Intraday-Basis schließlich sein Hoch bei EUR 15,35¹⁷. Anschließend setzte eine allgemeine Korrektur an den Kapitalmärkten ein, die zunächst von steigender Inflation und einem Anstieg des Zinsniveaus getrieben wurde und die sich durch den russischen Überfall auf die Ukraine weiter beschleunigte. Von der Umschichtung in risikoärmere Titel konnte die DKR-Aktie nur bedingt profitieren, so dass sie am letzten Handelstag des Berichtszeitraums, dem 31. März 2022, bei EUR 12,70¹⁸ und damit 8,3 % unter dem Schlusskurs vom 30. September 2021 notierte.

Im Vergleich zum Ende des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2020/2021 ging der Kurs der DKR-Aktie um EUR 2,90 zurück und lag infolgedessen 18,6 % unter dem Schlusskurs der Vergleichsperiode (31. März 2021: EUR 15,60)¹⁹. Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 ergab sich bis dato ein Kursanstieg um EUR 9,20 bzw. 262,9 %. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft lag dabei bei ca. EUR 450 Mio. Erfreulich war im Berichtszeitraum die Entwicklung des durchschnittlichen täglichen Handelsvolumens der Aktie auf dem Handelsplatz Xetra: Dieses lag mit über 8.100 Aktien pro Tag rund 23,0 % über dem Wert der Vorjahresperiode.

¹⁴ JLL: Investmentmarktüberblick. Deutschland. Q1/2022, ebd.

¹⁵ Pressemitteilung JLL vom 22. April 2022.

¹⁶ Schlusskurs Xetra.

¹⁷ Variabler Kurs Xetra vom 27. Oktober, 28. Oktober und 1. November 2021.

¹⁸ Schlusskurs Xetra.

¹⁹ Schlusskurs Xetra.



Quelle Kursdaten: ARIVA.DE AG/EQS Group AG

Analystencoverage

Die Analysten sehen für die DKR-Aktie deutliches Kurspotenzial:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Warburg	15,40	Kaufen	Andreas Pläsier, Simon Stippig	10. Mai 2022
Metzler	17,60	Kaufen	Stephan Bonhage	15. Februar 2022
ODDO BHF	18,80	Outperform	Manuel Martin	15. Februar 2022
Berenberg Bank	19,00	Kaufen	Kai Klose	14. Februar 2022
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 10. März 2022 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 2020/2021 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie beschlossen. Daraufhin wurden insgesamt TEUR 14.062 ausgeschüttet. Zusätzlich bestätigte die Hauptversammlung alle bestehenden Mitglieder des Aufsichtsrats für zwei weitere Jahre im Amt.

Informationen zu den Aufsichtsratswahlen können dem Kapitel „5. Sonstige Erläuterungs- und Angabepflichten“ im Anhang entnommen werden.

Investor Relations

Auch im H1 2021/2022 war die DKR auf zahlreichen nationalen und internationalen Roadshows und Konferenzen vertreten und ist in permanentem Dialog mit ihren Aktionären und interessierten Investoren.

2.3. Geschäftsverlauf

Ankauf von 15 Objekten im bisherigen Geschäftsjahr

Bis zum Ablauf des ersten Geschäftshalbjahres erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel des neu erworbenen Objekts in Nobitz. Weiterhin wurden im ersten Geschäftshalbjahr Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 6,4 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind.

Damit umfasst das am 31. März 2022 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 174 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 789 Mio. und einer Mietfläche von rund 1.045.000 m².

Zudem wurde im bisherigen Geschäftsjahresverlauf der Erwerb von insgesamt 14 weiteren Objekten notariell beurkundet. Davon sind zum 1. April 2022 die Objekte in Bockau, Frauenstein, Rennerod, Freiberg, Castrop-Rauxel, Hattorf und Dessau-Roßlau auf die DKR übergegangen. Der Nutzen- und Lastenwechsel des Objekts in Birkenfeld folgte am 1. Mai 2022. Damit hat die DKR seit Oktober 2021 bereits 15 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 49 Mio. und einer Jahresmiete von EUR 4,2 Mio. akquiriert.

Neben dem bereits im vergangenen Geschäftsjahr notarierten Verkauf eines aus sieben Immobilien bestehenden Teilportfolios wurden im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres Verträge zum Verkauf von drei weiteren Objekten in Oer-Erkenschwick, Beratzhausen und Neumünster geschlossen. Der Abgang des Objekts Oer-Erkenschwick erfolgte zum 1. Mai 2022; die Nutzen- und Lastenwechsel der übrigen verkauften Objekte sollen in den kommenden Monaten sukzessive erfolgen.

Das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – inklusive Akquisitionen, exklusive Objektverkäufe) umfasst damit aktuell 178 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 71,1 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 760 Mio.

Aufgrund des zum 31. Dezember 2021 ausgelaufenen Mietvertrags mit der umstrukturierten Warenhauskette Real am Standort Trier-Kenn ergab sich ab dem 1. Januar 2022 ein Anstieg der Leerstandsquote sowie ein Rückgang der annualisierten Portfoliomiete um ca. EUR 1,9 Mio.

Fremdkapitalaufnahmen

Im abgelaufenen ersten Geschäftshalbjahr 2021/2022 nahm die DKR besicherte Bankdarlehen bei Sparkassen und Volksbanken im Gesamtvolumen von EUR 54,5 Mio. mit Zinssätzen zwischen 1,35 % p.a. und 1,80 % p.a. auf, von denen EUR 1,9 Mio. zum Bilanzstichtag noch nicht ausgezahlt wurden. Diese Bankdarlehen wurden in erster Linie zur günstigen Refinanzierung bestehender Bankdarlehen genutzt, deren Zinsbindung zuvor ausgelaufen war.

Weiterhin wurden im Februar 2022 sowie im April 2022 mehrere Tranchen eines unbesicherten Schuldscheindarlehens mit Laufzeiten von drei, fünf und sieben Jahren im Gesamtvolumen von EUR 37,5 Mio. bei institutionellen Investoren platziert. Die dabei zugeflossenen Mittel sollen zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung und der Optimierung der Fremdkapitalstruktur genutzt werden.

Rating bestätigt

Das bestehende Scope Rating wurde am 29. März 2022 bestätigt: Das Emittentenrating liegt weiterhin bei „BB+ stable“ und das Rating für besichertes und unbesichertes Fremdkapital bei „BBB“ und „BBB-“ (Investment Grade).

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus den Fremdkapitalaufnahmen erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 37.479 auf TEUR 916.004 (30.09.2021: TEUR 878.525). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellt der Immobilienbestand dar, der zum 31. März 2022 mit TEUR 788.568 bilanziert wird (30.09.2021: TEUR 786.738). Das Sachanlagevermögen entspricht 87,2 % der Aktiva (30.09.2021: 89,6 %) und entfällt zu 98,7 % auf Immobilien (30.09.2021: 100 %).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um TEUR 24.764 auf TEUR 115.080 (30.09.2021: TEUR 90.316). Diese Erhöhung resultiert vor allem aus den gestiegenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie dem erhöhten Liquiditätsbestand. Das Umlaufvermögen entfällt am Bilanzstichtag im Wesentlichen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit TEUR 75.781 (30.09.2021: TEUR 63.671).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Halbjahr 2021/2022 um den aktuellen Periodenüberschuss von TEUR 7.035. Eigenkapitalmindernd wirkte sich die Dividendenausschüttung von TEUR 14.062 bzw. 0,40 EUR je Aktie vom 15. März 2022 aus, sodass das Eigenkapital der Gesellschaft zum Stichtag TEUR 242.891 betrug (30.09.2021: TEUR 249.918).

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Aufnahme von Darlehen um TEUR 28.114 auf TEUR 430.207 erhöht (30.09.2021: TEUR 402.093). Dies resultiert aus der Aufnahme besicherter Bank- und unbesicherter Schuldscheindarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 74.605, denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen sowie die Rückführung bestehender Verbindlichkeiten gegenüberstanden. Darüber hinaus wurde die Anleihe 2021/2031 um TEUR 10.000 aufgestockt. 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 2021/2022	H1 2020/2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	20.987	16.047
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-34.699	-35.463
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	19.071	19.389
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.359	-27
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	653	209
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	6.012	182

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 22.014. Weiterhin sind hier die Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 74.605 sowie aus der Aufstockung der Unternehmensanleihe 2021/2031 in Höhe von TEUR 10.000. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 51.178 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 2021/2022 wie folgt entwickelt:

TEUR	H1 2021/2022	H1 2020/2021
Umsatzerlöse	40.549	33.663
Bestandsveränderung	2.786	5.141
Sonstige betriebliche Erträge	1.424	194
Materialaufwand	-18.667	-16.255
Personalaufwand	-610	-601
Abschreibungen	-11.479	-10.116
Betriebliche Aufwendungen	-3.652	-3.722
EBIT	10.351	8.306
Finanzergebnis	-3.316	-1.858
EBT	7.035	6.448
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
Periodenergebnis	7.035	6.448

Die Umsatzerlöse erhöhten sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio um TEUR 6.886 auf rund TEUR 40.549 (H1 2020/2021: TEUR 33.663). Proportional zum Wachstum der Mieten sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen und Abschreibungen entsprechend angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 1.424 (H1 2020/2021: TEUR 194) beruhen auf Erträgen aus einer Ablösezahlung im Rahmen einer Abwicklungsvereinbarung.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes auf insgesamt TEUR 5.991 (H1 2020/2021: TEUR 5.135) angestiegen. Demgegenüber standen Zinserträge von TEUR 2.675 (H1 2020/2021: TEUR 3.277), 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 verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 1.458 auf TEUR -3.316 (H1 2020/2021: TEUR -1.858).

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 Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 verlief für die DKR insgesamt sehr erfolgreich. Zwar standen auch diesmal die Wintermonate im Zeichen der Coronapandemie, aufgrund der hohen Impfquote in der Bevölkerung wurden von staatlicher Seite jedoch keine weitreichenden Lockdowns mehr verhängt. Insofern waren die bereits im Vorjahr überschaubaren Auswirkungen der Coronapandemie auf das Geschäft der DKR im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 von nicht nennenswertem Ausmaß.

Das Investitionsvolumen liegt mit bislang ca. EUR 50 Mio. unter dem Vorjahresvergleichswert, verteilt sich aber bereits auf 15 Immobilien. Aufgrund einer weiterhin breit gefüllten Ankaufpipeline geht der Vorstand davon aus, dass bis zum Ende des laufenden Geschäftsjahres das angestrebte Akquisitionsvolumen erreicht werden kann. Auch das bestehende Portfolio konnte weiter optimiert werden – so wurden Mietverträge mit zahlreichen Ankermietern verlängert und wertschaffende Investitionen in einzelne Objekte getätigt. Insbesondere bei den Objekten, die sich schon längere Zeit im Bestand der DKR befinden, macht sich die nachhaltige und langfristig orientierte Arbeit des Asset Managements der Gesellschaft bemerkbar. Die DKR erwartet in diesem Zusammenhang auch für die Zukunft, neben der Neuakquise von Immobilien auch im Bestandsportfolio weitere Potenziale zu heben und Werte schaffen zu können.

Kurzfristig erwartet die DKR umfangreiche Liquiditätszuflüsse aus den beurkundeten Objektveräußerungen. Insofern verfügt die Gesellschaft weiterhin über eine sehr komfortable Liquiditätsausstattung, um bei Ankaufopportunitäten jederzeit handlungsfähig zu sein.

4. Nachtragsbericht

Objektzugänge und Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte zum 1. April 2022 der Nutzen- und Lastenübergang der Objekte in Bockau, Frauenstein, Rennerod, Freiberg, Castrop-Rauxel, Hattorf und Dessau-Roßlau. Zum 1. Mai 2022 ging zudem das Objekt in Birkenfeld auf die DKR über. Zudem wurde der Erwerb von zwei Objekten in Lohra (Hessen) und Lübtheen (Mecklenburg-Vorpommern) notariell beurkundet. Somit steht aktuell der Nutzen- und Lastenwechsel von sechs Ankaufsobjekten aus, der in den kommenden Monaten erwartet wird.

Dem steht der Abgang des verkauften Objekts in Oer-Erkenschwick zum 1. Mai 2022 gegenüber.

Fremdkapitalaufnahmen nach dem Bilanzstichtag

Im Februar und April 2022 hat die DKR mehrere Tranchen eines Schuldscheindarlehens mit Laufzeiten von drei, fünf und sieben Jahren im Gesamtvolumen von EUR 37,5 Mio. bei institutionellen Investoren platziert. Davon wurde die zweite Tranche über EUR 15,5 Mio. Ende April 2022 valutiert.

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 2020/2021 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2021 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert. Die derzeit deutlich steigenden Kosten für Energie und schwer verfügbare Materialien können sich jedoch in höheren Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten widerspiegeln, die nicht in voller Höhe an die Mieter weitergegeben werden können. Dem stehen jedoch Mieterhöhungen aufgrund von nunmehr greifenden Indexanpassungen gegenüber.

6. Ausblick und Prognose

Kontinuierliches Wachstum trotz unsicherer makroökonomischer Gesamtlage

Das Geschäftsjahr 2021/2022 steht nach der Abmilderung der Beschränkungen durch die COVID-19-Pandemie nunmehr vor allem im Zeichen des Russland-Ukraine-Konflikts, der bislang zu deutlichen Preisschüben bei Energie und Verbrauchsmaterialien geführt hat. Zudem haben sich die Marktzinsen in Erwartung einer strengeren Zinspolitik der EZB, insbesondere am langen Ende, im Vergleich zum Vorjahr markant erhöht. Dies kann zu höheren Bewirtschaftungs- und perspektivisch höheren Zinskosten auf Seiten der DKR führen.

Dennoch konnte die DKR im H1 2021/2022 bereits 15 Objekte mit den gewünschten Zielrenditen erwerben und sieht sich weiterhin einer breit gefüllten Akquisitionspipeline gegenüber, woraus sich bis zum Geschäftsjahresende weitere Transaktionen ergeben werden. Neben weiteren Ankäufen liegt der operative Schwerpunkt der DKR im Geschäftsjahr 2021/2022 weiterhin auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der Revitalisierung von Objekten sowie der Optimierung der Finanzierungsstruktur durch Refinanzierungen, die auch zu geringeren durchschnittlichen Fremdkapitalkosten führen sollen.

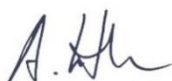
Prognose bestätigt

Der Vorstand bestätigt auf Basis der aktuellen Planung die Prognose und erwartet einen FFO zwischen EUR 40 Mio. und EUR 44 Mio. für das Geschäftsjahr 2021/2022.

Potsdam, 12. Mai 2022



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

**Halbjahresfinanzbericht HGB für den Zeitraum
1. Oktober 2021 bis 31. März 2022
des Geschäftsjahres 2021/2022**

Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG zum 31. März 2022

AKTIVA	31.03.2022	30.09.2021	PASSIVA	31.03.2022	30.09.2021
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögenswerte			I. Gezeichnetes Kapital	35.155.938,00	35.155.938,00
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		1,00	II. Kapitalrücklage	200.699.268,32	200.699.268,32
		1,00	III. Gewinnvortrag	125,30	2.082,91
II. Sachanlagen			IV. Jahresüberschuss	<u>7.035.365,61</u>	<u>14.060.417,59</u>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			B. Rückstellungen		
mit Bauten	788.567.881,79	786.737.934,78	1. Sonstige Rückstellungen		2.736.622,50
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	34.094,22	5.122,00		2.214.123,50	
2. geleistete Anzahlungen	<u>10.473.606,31</u>	<u>0,00</u>	C. Verbindlichkeiten		
	799.075.582,32		1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	220.253.988,57	209.002.098,13
B. Umlaufvermögen			davon konvertibel Euro 37.000.000,00 (30.09.2021: Euro 37.000.000,00)		
I. Vorräte			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	430.206.963,85	402.093.178,98
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		12.694.054,57	3. erhaltene Anzahlungen	13.901.384,16	11.789.389,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.675.945,61	1.315.794,34
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.109.665,76	4.324.461,21	5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.227.613,42</u>	<u>1.669.634,67</u>
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	75.781.256,36	63.670.795,99	- davon aus Steuern Euro 14.718,99 (30.09.2021: Euro 14.720,47)		
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>12.697.260,19</u>	<u>8.973.523,89</u>	D. Rechnungsabgrenzungsposten		969,08
III. Guthaben bei Kreditinstituten		652.701,76		633.575,63	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.466.798,68			
	1.848.731,07				
Summe Aktiva	916.004.291,97	878.525.393,88	Summe Passiva	916.004.291,97	878.525.393,88

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2021 bis 31.03.2022
Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

	Euro	H1 2021/2022 Euro	H1 2020/2021 Euro
1. Umsatzerlöse		40.549.461,97	33.663.390,83
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		2.786.083,07	5.141.383,91
3. sonstige betriebliche Erträge -davon aus Währungsumrechnung EUR 0,00 (EUR 0,00)		1.424.079,03	194.414,77
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		18.667.497,12	16.254.738,09
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	523.933,17		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung -davon für Altersversorgung EUR 1.218,25 (EUR 1.993,50)	<u>86.018,48</u>	609.951,65	600.599,36
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.478.911,69	10.116.099,74
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		3.651.956,74	3.721.543,16
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -davon aus verbundene Unternehmen Euro 2.415.176,22 (Euro 2.998.108,38)		2.675.323,23	3.276.896,50
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -davon an verbundene Unternehmen Euro 0,00 (Euro 0,00)		5.991.264,49	5.134.917,08
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
11. Ergebnis nach Steuern		7.035.365,61	6.448.188,58
12. sonstige Steuern		0,00	0,00
13. Jahresüberschuss		7.035.365,61	6.448.188,58
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		14.062.500,50	14.064.457,81
15. Ausschüttung		14.062.375,20	14.062.374,90
16. Bilanzgewinn		7.035.490,91	6.450.271,49

Eigenkapitalspiegel

Angaben in Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2020	35.155.938,00	200.699.268,32	0,00	14.064.457,81	249.919.664,13
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
Stand 31.03.2021	35.155.938,00	200.699.268,32	0,00	6.450.271,49	242.305.477,81
Stand 01.10.2021	35.155.938,00	200.699.268,32	0,00	14.062.500,50	249.917.706,82
Periodenergebnis				7.035.365,61	7.035.365,61
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				-14.062.375,20	-14.062.375,20
Stand 31.03.2022	35.155.938,00	200.699.268,32	0,00	7.035.490,91	242.890.697,23

Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 31. März 2022

Angaben in TEUR	<u>H1 2021/2022</u>	<u>H1 2020/2021</u>
Jahresergebnis	7.035,4	6.448,2
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.315,9	1.858,0
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	11.478,9	10.116,1
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	1.720,6	1.060,5
-/+ Gewinn/Verlust aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten	0,0	0,0
+ Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Finanzanlagen	0,0	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	-6,5	0,0
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-522,5	-99,4
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	0,0	0,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	0,0	0,0
+ Erhaltene Ertragssteuern	0,0	0,0
- Gezahlte Ertragssteuern	-130,1	-94,6
- 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	-5.750,9	-8.709,8
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.846,4	5.467,9
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	<u>20.987,2</u>	<u>16.047,0</u>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	8,0	0,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-22.014,2	-72.154,4
- 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	5.849,9	39.337,5
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-19.037,9	-3.300,0
+ Erhaltene Zinsen	495,4	653,9
+ Erhaltene Dividenden	0,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-34.698,8</u>	<u>-35.463,0</u>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	0,0	0,0
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragssteuern)	0,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	10.000,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-175,0	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	74.605,0	49.905,0
- Kosten in Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten	-118,8	-48,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-46.491,2	-10.305,7
- Gezahlte Zinsen	-4.687,1	-6.099,9
- Gezahlte Dividenden	-14.062,4	-14.062,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>19.070,5</u>	<u>19.389,0</u>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	5.358,9	-27,0
Liquide Mittel am Anfang der Periode	652,7	209,1
Liquide Mittel am Ende der Periode	<u>6.011,6</u>	<u>182,1</u>

Anhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 31. März 2022

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 2022 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 31.03.2022 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 2021/2022, sodass als Vergleichszahlen die Bilanz zum 30. September 2021 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2020 bis 31. März 2021 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 2021 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2021 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 2021 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 15.480,1 (30.09.2021: TEUR 12.694,1) 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 vollständige Einzelfallbeurteilung anhand des Ausfallrisikos je Mieter statt. Getroffene Mietstundungen und Vertragsverlängerungen werden in die Einzelbetrachtung einbezogen. So kann eine genauere Bemessung der Wertminderung erreicht werden.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen werden für die Darlehen der creditshelf solutions 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 2020/2021.: TEUR 0,0). Im Berichtshalbjahr wurden Kapitalertragsteuern auf Zinseinnahmen durch Dritte einbehalten, die als Kapitalertragsteuerrückforderung i.H.v. TEUR 280,8 (30.09.2021: TEUR 150,7) ausgewiesen sind.

3. Angaben zur Bilanz

Die Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Forderungen aus erworbenen Darlehen mit TEUR 10.916,6, die eine Laufzeit zwischen ein und fünf Jahren haben. Davon sind TEUR 10.886,1 innerhalb eines Jahres und TEUR 30,5 in ein bis fünf Jahren fällig. Im Berichtszeitraum ist ein Darlehen ausgefallen, das zum ausstehenden Nominalbetrag inkl. Zinsforderung in Höhe von insgesamt TEUR 307,8 abgeschrieben werden musste (H1 2020/2021: TEUR 0,0). Die Obotritia Capital hat für zwei ausfallgefährdete Darlehen, die zum Bilanzstichtag mit TEUR 264,2 bilanziert werden, eine Garantie übernommen, infolgeder keine Einzelwertberichtigung dieser Darlehen erfolgt ist. Weiterhin sind hinterlegte Gelder für Instandhaltung mit TEUR 3.591,5 (30.09.2021: TEUR 3.099,0) in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst mit TEUR 296,1 (30.09.2021: TEUR 348,4) das Disagio der Wandelanleihe sowie Bearbeitungsentgelte für Darlehensaufnahmen in Höhe TEUR 100,0 (30.09.2021: TEUR 219,3) und bereits gezahlte Versicherungsbeiträge in Höhe von TEUR 67,1 (30.09.2021: TEUR 365,7).

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert, beträgt zum 31. März 2022 TEUR 35.155,9 (30.09.2021: TEUR 35.155,9) und ist eingeteilt in 35.155.938 Anteile je 1,00 EUR.

Genehmigtes und bedingtes Kapital

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 193,0 (30.09.2021: TEUR 300,0), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 766,5 (30.09.2021: TEUR 945,5) sowie sonstige Rückstellungen von TEUR 1.251,1 (30.09.2021: TEUR 1.487,6), in denen Rückstellungen für Hausverwaltungskosten in Höhe von TEUR 952,0 (30.09.2021: TEUR 878,0) 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	220.254,0 (209.002,1)	3.254,0 (2.002,1)	187.000,0 (187.000,0)	30.000,0 (20.000,0)	40.000,0 (40.000,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	430.207,0 (402.093,2)	87.274,4 (53.674,5)	251.679,8 (270.576,2)	91.252,8 (77.842,5)	377.975,7 (371.896,8)
Erhaltene Anzahlungen	13.901,4 (11.789,4)	13.901,4 (11.789,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.675,9 (1.315,8)	3.675,9 (1.315,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.227,6 (1.669,6)	2.227,6 (1.669,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	670.265,9 (625.870,1)	110.333,3 (70.451,4)	438.679,8 (457.576,2)	121.252,8 (97.842,5)	417.975,7 (411.896,8)

In den Verbindlichkeiten der Anleihen sind Zinsabgrenzungen enthalten.

Die Unternehmensanleihe 2021/2031 mit einem ursprünglichen Ausgabevolumen von TEUR 20.000,0 wurde am 2. November 2021 um weitere TEUR 10.000,0 auf insgesamt TEUR 30.000,0 aufgestockt. Es gelten dieselben Anleihebedingungen wie bisher.

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 897,1 (30.09.2021: TEUR 817,3).

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

	01.10.2021-31.03.2022	01.10.2020-31.03.2021
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	7.035,4	6.448,2
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	14.062,5	14.064,5
Ausschüttung	-14.062,4	-14.062,4
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,0	0,0
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0,0	0,0
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0,0	0,0
Bilanzverlust / Bilanzgewinn	7.035,5	6.450,3

Im Berichtszeitraum H1 2021/2022 gab es periodenfremde Aufwendungen aus Erwerberabrechnungen der Vorjahre in Höhe von TEUR 310,5 (H1 2020/2021: TEUR 572,6), 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 214,1 (H1 2020/2021: TEUR 259,6) 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 Elgeti Brothers GmbH, 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 966,0 (H1 2020/2021: TEUR 878,3) angefallen.

Zusätzlich besteht über das Asset Management ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betragen die Aufwendungen TEUR 1.998,7 (H1 2020/2021: TEUR 1.725,1).

Des Weiteren besteht ein Verwaltervertrag mit der Arnold Hertz & Co. Rostock GmbH über die Immobilie in Schwedt. Im Berichtshalbjahr sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 30,9 (H1 2020/2021: TEUR 30,9) angefallen. Die Vertragslaufzeit endet am 31.12.2022. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Die Erbbauzinsen in H1 2021/2022 betragen TEUR 330,3 (H1 2020/2021: TEUR 316,1) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 41,5 Jahren. Es bestehen außerdem Dauernutzungsrechte mit einem halbjährlichen Aufwand von TEUR 17,0 (H1 2020/2021: TEUR 17,0) und einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 7,6 Jahren.

Am Bilanzstichtag 31. März 2022 hat die Gesellschaft Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen für zwölf Objekte. Die gesamte Kaufpreisverpflichtung beträgt rund TEUR 38.285, wovon bereits TEUR 10.474 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 2021/2022:

Name	Beruf	Mitgliedschaften in anderen Kontrollgremien
Hans-Ulrich Sutter Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied und Vorsitzender seit November 2014. Stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit 1. Januar 2022.	Im Ruhestand, Mitglied in weiteren Aufsichtsräten	<ul style="list-style-type: none">• Deutsche Industrie Grundbesitz AG (vormals: Deutsche Industrie REIT-AG), Rostock (Aufsichtsratsvorsitzender und seit 1. Januar 2022 stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses) (beide bis 30. April 2022), delisted• TAG Colonia-Immobilien AG, Hamburg (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
Achim Betz Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender Mitglied und stellvertretender Vorsitzender seit November 2014. Erster stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit März 2020. Vorsitzender des Prüfungsausschusses seit 1. Januar 2022.	Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Diplom-Kaufmann, ba audit gmbh Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (Managing Partner)	<ul style="list-style-type: none">• Hevella Capital GmbH & Co. KGaA, Potsdam (Aufsichtsratsvorsitzender)• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)• Deutsche Industrie Grundbesitz AG (vormals: Deutsche Industrie REIT-AG), Rostock (Zweiter stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und seit 1. Januar 2022 Vorsitzender des Prüfungsausschusses) (beide bis 30. April 2022), delisted• NeXR Technologies SE, Berlin (Stellvertretender Verwaltungsratsvorsitzender), börsennotiert• Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)
Kristian Schmidt-Garve 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">• Linus Digital Finance AG, Berlin (Aufsichtsratsmitglied), börsennotiert• Biocrates Life Sciences AG, Innsbruck, Österreich (Aufsichtsratsmitglied) (bis 31. März 2022)• Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats)• NavVis GmbH, München, (Mitglied des Beirats seit 17. Dezember 2021)
Cathy Bell-Walker Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit März 2020. Mitglied des Prüfungsausschusses seit 1. Januar 2022.	Rechtsanwältin (Solicitor, England & Wales), Allen & Overy LLP, London	<ul style="list-style-type: none">• Deutsche Industrie Grundbesitz AG (vormals: Deutsche Industrie REIT-AG), Rostock (Aufsichtsratsmitglied und seit 1. Januar 2022 Mitglied des Prüfungsausschusses) (beide bis 31. März 2022), delisted
Johannes C.G. (Hank) Boot Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit April 2016.	CIO, Lotus Family Office, London	<ul style="list-style-type: none">• Gerlin NV, Maarsbergen, Niederlande (Aufsichtsratsmitglied)
Nicholas Cournoyer Aufsichtsratsmitglied Mitglied seit April 2016.	Vorsitzender, Montpelier Foundation Limited, London	<ul style="list-style-type: none">• Keine

Im Rahmen der Wahlen zum Aufsichtsrat auf der Hauptversammlung am 10. März 2022 wurden die bisherigen sechs Mitglieder Herr Hans-Ulrich Sutter, Herr Achim Betz, Herr Kristian Schmidt-Garve, Frau Cathy Bell-Walker, Herr Johannes C. G. (Hank) Boot und Herr Nicholas Cournoyer in ihrem Amt bestätigt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats, die am 11. März 2022 stattfand, wurde Herr Hans-Ulrich Sutter als Aufsichtsratsvorsitzender, Herr Achim Betz als erster stellvertretender Vorsitzender und Herr Kristian Schmidt-Garve als zweiter stellvertretender Vorsitzender bestätigt.

Die Amtszeit aller Aufsichtsratsmitglieder endet mit dem Ablauf der Hauptversammlung 2024.

Vorstand

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

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

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

Die Deutsche Konsum ist ein verbundenes Unternehmen der Obotritia Capital KGaA, Potsdam. 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 214,1 (H1 2020/2021: TEUR 259,6) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 13.04.2013 und Nachtrag vom 29.01.2015, 30.06.2016 sowie 01.12.2016 wurde der Gesellschaft von der Obotritia Capital KGaA ein Kontokorrentdarlehensrahmen zur Verbesserung der Liquiditätsausstattung als Liquiditätslinie von 25 Mio. Euro gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Gesellschaft ausgezahlt und ist jederzeit, aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31. Dezember 2023, zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Der Zinssatz beträgt 8,0 % und wird jährlich berechnet. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit

Beendigung des Darlehens fällig. Sicherheiten wurden nicht vereinbart. Im ersten Halbjahr 2021/2022 wurden davon TEUR 0,0 in Anspruch genommen (H1 2020/2021: TEUR 0,0).

Mit Datum vom 30.04.2015 wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit der Obotritia Capital KGaA abgeschlossen, in dem die Gesellschaft der Obotritia Capital KGaA ein Darlehen zur Verfügung stellen kann. Mit letztem Nachtrag vom 01.05.2020 wurde der Darlehensrahmen auf TEUR 95.000 erhöht. Der Vertrag läuft bis zum 31. Dezember 2025. Der Zinssatz beträgt 8,0 % p.a. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Im ersten Geschäftshalbjahr 2021/2022 wurden Zinserträge von TEUR 2.288,3 (H1 2020/2021: TEUR 2.807,8) erzielt. Zum Stichtag 31.03.2022 bestand eine Forderung in Höhe von TEUR 71.519,1 (30.09.2021: TEUR 59.522,9).

Darüber hinaus hat die Obotritia Capital gegenüber der DKR eine Garantie für zwei ausfallgefährdete, über creditshelf erworbene Darlehen übernommen. Die Darlehen werden zum Stichtag mit TEUR 264,2 (30.09.2021: TEUR 271,5) bilanziert.

Über das Property Management des wesentlichen Immobilienbestands besteht ein Verwaltervertrag mit der Elgeti Brothers GmbH, Rostock. Die vereinbarte Vergütung beträgt je nach Objekt monatlich zwischen 2 % und 3 % der erhaltenen Nettomietträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 966,0 (H1 2020/2021: TEUR 878,3) angefallen.

Zusätzlich besteht über das Asset Management ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betragen die Aufwendungen TEUR 1.998,7 (H1 2020/2021: TEUR 1.725,1).

Mit Vertrag vom 6. Dezember 2019 wurde ein Pachtvertrag mit der Diana Contracting GmbH über die Nutzung einer Dachfläche für den Betrieb einer Photovoltaikanlage abgeschlossen. Die Laufzeit des Vertrags endet am 31. Dezember 2030 und die jährliche Pacht beläuft sich auf TEUR 1,5.

Weiterhin hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum kurzfristig überschüssige Liquidität in KMU-Darlehen angelegt, die über die Plattform der creditshelf solutions GmbH, Frankfurt, von der DKR erworben wurden. Aufgrund der Höhe der Beteiligung der Obotritia Capital KGaA an der creditshelf AG sind diese und deren Tochtergesellschaft, die creditshelf solutions GmbH, als nahestehende Personen einzustufen. Die Deutsche Konsum verkaufte im ersten Geschäftshalbjahr H1 2021/2022 keine Darlehen an die creditshelf solutions GmbH zurück (H1 2020/2021: Darlehen mit einem ausstehenden Nominalbetrag in Höhe von TEUR 4.357,2). Für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing hat creditshelf von der Deutschen Konsum TEUR 55,5 (H1 2020/2021: TEUR 88,7) erhalten.

Darüber hinaus hat die Deutsche Konsum über die Plattform der creditshelf solutions GmbH Darlehen ggü. der Edelopectics GmbH („Edelopectics“) erworben. Die Obotritia Capital übt beherrschenden Einfluss auf die Edelopectics aus, sodass diese als verbundenes Unternehmen zu klassifizieren ist. Die Zinssätze der zum Bilanzstichtag bestehenden Darlehen betragen zwischen 8,00 % und 10,00 %. Zum Stichtag besteht daraus eine Forderung in Höhe von TEUR 4.262,2 inkl. Zinsen (30.09.2021: TEUR 4.147,9). Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 wurden aus Edelopectics-Darlehen Zinserträge in Höhe von TEUR 126,8 (H1 2020/2021: TEUR 190,3) und neue Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 240,8 (H1 2020/2021: TEUR 73,0) erfasst, denen Auflösungen bestehender Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 71,3 (H1 2020/2021: TEUR 72,0) gegenüberstanden.

Es bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen:

TEUR	31.03.2022	30.09.2021
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
gegen Mutterunternehmen	71.519,1	59.522,9
gegen andere verbundene Unternehmen	4.262,2	4.147,9
Sonstige Verbindlichkeiten		
Gegenüber creditshelf solutions GmbH	31,9	49,5

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 7.470,0 (30.09.2021: TEUR 5.970) für Kredite übernommen.

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

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

Im Berichtszeitraum lagen keine Stimmrechtsmitteilungen vor.

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

Am 13. September 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben sowie am 25. November 2021 die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung. 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 2022 zu berücksichtigen waren:

Weitere Objektzugänge und Akquisitionen

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte zum 1. April 2022 der Nutzen- und Lastenübergang der Objekte in Bockau, Frauenstein, Rennerod, Freiberg, Castrop-Rauxel, Hattorf und Dessau-Roßlau. Zum 1. Mai 2022 ging das Objekt in Birkenfeld auf die DKR über. Zudem wurde der Erwerb von zwei Objekten in Lohra (Hessen) und Lübtheen (Mecklenburg-Vorpommern) notariell beurkundet.

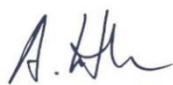
Weitere Fremdkapitalaufnahmen

Im Februar und April 2022 hat die DKR mehrere Tranchen eines Schuldscheindarlehens mit Laufzeiten von drei, fünf und sieben Jahren im Gesamtvolumen von EUR 37,5 Mio. bei institutionellen Investoren platziert. Davon wurde die zweite Tranche über EUR 15,5 Mio. Ende April 2022 valuiert.

Potsdam, 12. Mai 2022



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

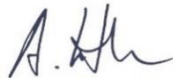
"Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss zum 31. März 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG 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 2022

Deutsche Konsum REIT-AG



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

Über die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf, ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Einzelhandelsimmobilien für Waren des täglichen Bedarfs an etablierten Mikrostandorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt im Erwerb, in der Bewirtschaftung und in der Entwicklung von Nahversorgungsimmobilien mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. Die DKR 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) sowie im Wege eines Zweitlistings an der JSE (JSE Limited) (Südafrika) gehandelt.

Die Deutsche Konsum verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Halbjahresfinanzberichts auf pro-forma-Basis über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von über 1.040.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 71,1 Mio., verteilt auf 178 Immobilien. Der HGB-Bilanzwert des Pro-forma-Portfolios beträgt derzeit rund EUR 760 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	10. Mai 2022
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	35.155.938
Grundkapital	EUR 35.155.938,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Berlin und JSE (Johannesburg/Südafrika; Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	CDAX, RX REIT, DIMAX
Aktienkurs (Schlusskurs XETRA am 10. Mai 2022)	EUR 12,25
Marktkapitalisierung	EUR 430 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 15,60/11,70

Finanzkalender

12. Mai 2022	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2021/2022
1. Juni 2022	Quirin Champions Conference 2022, virtuell
2. Juni 2022	ODDO BHF Next Cap Forum 2022, virtuell
29. Juni 2022	34. Prior Kapitalmarktkonferenz, Frankfurt am Main/Egelsbach
11. August 2022	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2021/2022
8. September 2022	Commerzbank and ODDO BHF Corporate Conference 2022, Frankfurt am Main
19. September 2022	Berenberg and Goldman Sachs Eleventh German Corporate Conference, München
20. September 2022	Baader Investment Conference, München
18. Oktober 2022	22. European Large & MidCap Event, Paris
28.-30. Oktober 2022	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
20. Dezember 2022	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021/2022

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

Sitz in der Bundesrepublik Deutschland

Handelsregisternummer: HRB 13072

FSE WKN/Share Code: A14KRD

JSE Share Code: DKR

ISIN: DE000A14KRD3

LEI: 529900QXC6TDASMCSU89

JSE Sponsor

PSG Capital

Haftungsausschluss

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

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

