

1. Oktober 2022 – 31. März 2023

Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2022/2023

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhaltsverzeichnis

Zwischenlagebericht HGB für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023.....	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 2022 bis 31. März 2023 des Geschäftsjahres 2022/2023.....	12
Anhang	17
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	29
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	30
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG	30
Finanzkalender	31
Herausgeber.....	32
Kontakt	32
Haftungsausschluss	32

Zwischenlagebericht HGB für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023

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 184 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Miete von mehr als EUR 78 Mio. (Stand: 10. Mai 2023).

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

Die Erholung der Weltwirtschaft von den Auswirkungen der Coronapandemie ist, so der im März 2023 veröffentlichte Konjunkturbericht des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW), im Jahr 2022 unter dem Eindruck hoher Energiepreise und großer Unsicherheit zunächst beendet worden. Bremsend habe hier zunehmend auch die Geldpolitik gewirkt.¹

Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) hat sich die Dynamik der deutschen Wirtschaft zum Jahresende deutlich abgeschwächt und das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 4. Quartal 2022 gegenüber dem 3. Quartal 2022 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,4 % gesunken. Belastend seien auch hier die weiterhin starken Preissteigerungen sowie die anhaltende Energiekrise gewesen. Für das gesamte Jahr 2022 ermittelt Destatis ein Wachstum von 1,8 % zum Vorjahr (kalenderbereinigt +1,9 %).²

Laut IfW mühe sich die deutsche Wirtschaft zu Jahresbeginn 2023 aus der Energiekrise. Positiv sei, dass sich die konjunkturellen Aussichten in den vergangenen Monaten etwas aufgehellt haben. Die gesamtwirtschaftliche Produktion werde laut IfW jedoch nur verhalten zulegen. Die wirtschaftlichen Folgen des Krieges in der Ukraine hätten die Erholung von der Pandemie gestoppt und der Preisauftrieb werde wohl noch für einige Zeit hartnäckig hoch bleiben. Die hohe Inflation schmälere die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte und führe weiterhin zu einem Rückgang der privaten Konsumausgaben.³

Im April 2023 hoben die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose)⁴ ihre Prognose für den Anstieg der Wirtschaftsleistung im laufenden Jahr auf 0,3 % an. Grund sei, dass der konjunkturelle Rückschlag im Winterhalbjahr 2022/2023 glimpflicher ausgefallen sein dürfte als zunächst angenommen. Für 2024 erwarten die Institute eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 1,5 %.⁵

¹ Kieler Konjunkturberichte Nr. 99 (2023/Q1) vom 15. März 2023: Weltwirtschaft im Frühjahr 2023, Seite 3.

² Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts (Destatis) Nr. 070 vom 24. Februar 2023.

³ Kieler Konjunkturberichte Nr. 101 (2023/Q1) vom 14. März 2023: Deutsche Wirtschaft im Frühjahr 2023, Seite 3.

⁴ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. in Kooperation mit Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), 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.

⁵ Pressemitteilung der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose vom 5. April 2023.

Da die Inflation im Zuge der sich stetig erhöhenden Energie- und Lebensmittelpreise stark angestiegen war, erhöhte die EZB seit Sommer 2022 den Hauptfinanzierungszinssatz mehrmals. Seit dem 4. Mai 2023 liegt der Leitzins nun bei 3,75 %.⁶

Dies führt bei Immobilienunternehmen, die sich naturgemäß zu einem erheblichen Teil durch die Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, zu potenziell stark steigenden Zinskosten bei der Finanzierung neuer Ankäufe und der Refinanzierung des Immobilienbestandes. Möglicherweise können die Zinskosten nicht mehr vollständig durch die Mieteinnahmen gedeckt werden.

Die Deutsche Konsum REIT-AG sieht sich davon jedoch nur bedingt beeinträchtigt, da die Gesellschaft den Anstieg des Zinsniveaus durch korrespondierende Erhöhungen der Bestandsmieten (85 % der Mieterlöse der DKR sind inflationsindexiert) teilweise kompensieren kann. Im Bestandsportfolio können sich die gestiegenen Zinsen negativ auf die Immobilienbewertung auswirken. Umgekehrt führt der Trend steigender Zinsen zu rückläufigen Marktpreisen, sodass die DKR wieder zu günstigen Konditionen neue Objekte erwerben kann.

Immobilieninvestments deutlich eingebrochen – Nahversorgungsimmobilien im Fokus von Investoren

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt ist 2022 deutlich eingebrochen. Das Gesamtinvestitionsvolumen in Gewerbe- und Wohnimmobilien lag laut EY bei nur noch EUR 67 Mrd. (2021: EUR 113,8 Mrd.).⁷ Auch Jones Lang LaSalle („JLL“) ging nur noch von einem Gesamttransaktionsvolumen von EUR 66,0 Mrd. aus. Auf Einzelhandelsimmobilien sei hierbei ein Anteil von 14 % entfallen.⁸

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien habe laut JLL 2022 das Vorjahr um 9 % überboten, jedoch sei der Markt ebenso 9 % Prozent unter dem Mittelwert der vergangenen fünf und 11 % unter dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre geblieben.⁹ Das Transaktionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien in Deutschland habe hierbei bei EUR 9,43 Mrd. gelegen. Dabei hätten die Fachmarktzentren einen Anteil von 31 %, die Shopping Center von 29 %, die Geschäftshäuser von 13 %, die Fachmärkte von 11 %, die Warenhäuser von 9 % und die Supermärkte von 7 % am gesamten Transaktionsvolumen erreicht.¹⁰

In das Jahr 2023 sei der deutsche Investmentmarkt laut JLL äußerst schwach gestartet. Ursächlich seien hierfür die seit Jahresmitte 2022 dominierenden Themen rund um Inflation und Zinserhöhungen gewesen. Am Ende des ersten Quartals 2023 habe das Transaktionsvolumen bei EUR 7,8 Mrd. gelegen.¹¹

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien habe sich hingegen zum Jahresauftakt 2023 gut geschlagen. Während einige Assetklassen deutliche Verluste im Vergleich zum Vorjahr hinnehmen mussten, fiel laut JLL angesichts eines Transaktionsvolumens von EUR 1,7 Mrd. das Minus mit 9 % vergleichsweise moderat aus. Auch der langfristige Vergleich mit einem Minus von 24 % im Vergleich zum Zehnjahresschnitt falle glimpflich aus. Allerdings zeige sich – ähnlich wie in den anderen Assetklassen – ein deutlicher Rückgang bei der Anzahl der Transaktionen von 65 auf 42 Deals. Insgesamt seien im Auftaktquartal rund EUR 1,69 Mrd. in einzelhandelsgenutzte Immobilien geflossen. Hierzu gehörten Warenhäuser (49 %, inkl. Großabschlüssen), Shopping Center (20 %), Supermärkte (10 %), Geschäftshäuser (9 %), Fachmarktzentren (8 %) und Fachmärkte (4 %).¹²

Aktuell deute laut BNP Paribas Real Estate wenig auf kurzfristige Entspannung auf den Investmentmärkten hin, da die Themen zu komplex und zu weitreichend seien. Es sei allerdings wahrscheinlich, dass auf viele

⁶ <https://www.finanzen.net/zinsen/leitzins>, zuletzt geprüft am 4. Mai 2023.

⁷ Pressemitteilung EY vom 12. Januar 2023.

⁸ Pressemitteilung JLL vom 4. April 2023.

⁹ Pressemitteilung JLL vom 13. Januar 2023.

¹⁰ Pressemitteilung JLL vom 14. April 2023.

¹¹ Pressemitteilung JLL vom 4. April 2023.

¹² Pressemitteilung JLL vom 14. April 2023.

der drängendsten Investorenfragen, insbesondere zum weiteren Zinskorridor der EZB, zur Jahreshälfte erste und auch verlässliche Antworten vorliegen, so dass der aktuell weiter andauernde Preisfindungsprozess, der vorerst mit weiteren moderaten Renditeanstiegen gekoppelt sein wird, dann dem Ende zusteuern dürfte. In Konsequenz erwartet BNP Paribas Real Estate eine Belebung des Investitionsgeschehens in der Breite, wobei das Ergebnis zum Jahresende deutlich unterdurchschnittlich ausfallen dürfte.¹³

2.2. Aktie

DKR-Aktie kann sich negativem Trend im Immobiliensektor nicht entziehen

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 verzeichnete die DKR-Aktie analog zum breiten Immobiliensektor weitere Kursverluste. Ausgehend vom Schlusskurs zum 30. September 2022 (EUR 8,50)¹⁴ konnte sich die Aktie der DKR den Kursverlusten im Immobiliensektor nicht entziehen und schloss am letzten Handelstag des Halbjahres, dem 31. März 2023, mit einem Schlusskurs von EUR 6,90¹⁵ nahe dem zwischenzeitlichen Mehrjahrestief von EUR 6,46¹⁶.

Bezogen auf den Aktienkurs vom 30. September 2022 ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Rückgang des Kurses um EUR 1,60 bzw. um 18,8 %. Der Schlusskurs des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2021/2022 betrug EUR 12,70, was auf Jahressicht einen Kursrückgang von EUR 5,80 bzw. 45,7 % bedeutet. Seit dem Börsengang am 15. Dezember 2015 verzeichnete die Aktie einen Kursanstieg von EUR 3,40 bzw. 97,1 %. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft lag zum Abschlusstichtag bei ca. EUR 243 Mio.

Äußerst erfreulich war hingegen die Entwicklung des durchschnittlichen Handelsvolumens der Aktie auf dem Börsenplatz Xetra: Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 war beim durchschnittlichen täglichen Handelsvolumen ein Anstieg um 179,8 % auf 22.743 Stück zu verzeichnen, was die Handelbarkeit der Aktie ganz erheblich verbessert.



Quelle Kursdaten: ARIVA.DE AG/EQS Group AG

¹³ BNP Paribas, At a Glance Q1 2023: Investmentmarkt Deutschland.

¹⁴ Schlusskurs Xetra.

¹⁵ Schlusskurs Xetra.

¹⁶ Variabler Kurs Xetra vom 27. und 29. März 2023.

Analystencoverage

Die Analysten sehen für die DKR-Aktie deutliches Kurspotenzial:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Berenberg Bank	8,00	Kaufen	Kai Klose	9. Mai 2023
Warburg Research	8,60	Kaufen	Andreas Pläsier	5. Mai 2023
ODDO BHF	10,00	Outperform	Manuel Martin	15. Februar 2023

2.3. Geschäftsverlauf

Nutzen- und Lastenwechsel von elf Ankaufsobjekten erfolgt / Gezielte Portfoliobereinigung durch Veräußerung einzelner Objekte

Bis zum Ablauf des ersten Halbjahrs des Geschäftsjahres 2022/2023 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt elf Ankaufsobjekten in Lohra (Hessen), Ensdorf (Saarland), Cottbus (Brandenburg), Schmiedeberg, Grünhain-Beierfeld und Olbernhau (jeweils Sachsen) sowie Coswig, Kemberg, Köthen, Staßfurt und Osterfeld (jeweils Sachsen-Anhalt). Außerdem wurden Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 11,3 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte in Stralsund, Ueckermünde und Grimma entfallen.

Hingegen sind die zu attraktiven Konditionen veräußerten Objekte in Scheyern und Chemnitz im Berichtshalbjahr planmäßig abgegangen.

Damit umfasst das am 31. März 2023 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 184 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 832,6 Mio. und einer Mietfläche von rund 1.085.000 m².

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf hat die DKR eine weitere Einzelhandelsimmobilie in Suhl (Thüringen) für rund EUR 0,5 Mio. und mit einer Jahresmiete von TEUR 54 erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel dieses Objekts ist nach dem Bilanzstichtag zum 1. April 2023 erfolgt. Dem steht der im Februar 2023 notariell beurkundete Verkauf eines Supermarkts in Salzweg (Bayern) gegenüber. Das Objekt ist nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum 1. April 2023 an den Käufer übergegangen.

Somit umfasst das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – inklusive Akquisitionen, exklusive Objektverkäufe) aktuell 184 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 78,0 Mio. und einem Bilanzwert in Höhe von ca. EUR 832,0 Mio.

Fremdkapitalaufnahmen und Refinanzierungen von Bestandsobjekten

Zur Ankaufsfinanzierung des Fachmarktzentruns in Cottbus hat die DKR im Oktober 2022 ein besichertes Darlehen im Gesamtvolumen von EUR 24,0 Mio. aufgenommen. Zudem wurde eine noch ausstehende Tranche in Höhe von EUR 1,9 Mio. eines Darlehens, das bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgenommen wurde, ausbezahlt. Im Dezember 2022 hat die Gesellschaft außerdem ein zum Monatsende auslaufendes Darlehen um zunächst sechs Monate prolongiert.

Ende Januar 2023 erfolgte die Auszahlung eines weiteren, besicherten Darlehens im Volumen von EUR 3,6 Mio. Das Darlehen wird variabel verzinst, zunächst zu einem Zinssatz von 3,10 % p.a. Im Februar und im März 2023 wurde je ein weiteres besichertes Darlehen im Volumen von EUR 7,0 Mio. bzw. EUR 14,5 Mio. aufgenommen.

Im Januar 2023 hat die DKR einen Teilbetrag der besicherten Unternehmensanleihe 2018/2024 im Volumen von EUR 4,1 Mio. vorzeitig getilgt. Dies erfolgte im Zusammenhang mit der Veräußerung von zwei durch die Anleihe beliehenen Immobilien. Weiterhin wurde ein zuletzt mit EUR 35,2 Mio. valutierendes Darlehen im März 2023 aus bestehenden liquiden Mitteln und Zuflüssen aus den zuvor genannten Darlehensaufnahmen vollständig getilgt.

Die DKR befindet sich derzeit im Prozess der Aufnahme weiterer besicherter Immobiliendarlehen für die jüngsten Akquisitionsobjekte. Darüber hinaus steht insbesondere die Refinanzierung auslaufender Bestandsdarlehen im Fokus. Die Fremdkapitalaufnahmen erfolgen dabei unter Berücksichtigung des Ziel-LTV von rund 50 %.

Disput mit der Finanzverwaltung Potsdam über den REIT-Status

Die Gesellschaft befindet sich seit Ende letzten Jahres in einer Auseinandersetzung mit dem Finanzamt Potsdam, welches im Rahmen einer Betriebsprüfung für die Steuerjahre 2015 bis 2019 zu der Auffassung gekommen ist, dass die Steuerbefreiung nicht zu gewähren sei, da die erforderliche Streubesitzquote von 25 % beim Erstlisting der DKR am 15. Dezember 2015 nicht vorgelegen haben soll. Die DKR widerspricht dieser Auffassung der Finanzverwaltung und hat dazu eine namhafte Anwaltskanzlei mandatiert, die in einem Gutachten davon ausgeht, dass der REIT-Status der DKR mit überwiegender Wahrscheinlichkeit erhalten werden kann. Dementsprechend wurden Einsprüche gegen sämtliche erhaltenen Steuerbescheide der Finanzverwaltung eingelegt und Antrag auf Aussetzung der Vollziehung gestellt, der erwartungsgemäß durch die Finanzverwaltung abgelehnt worden ist. Daraufhin hat die DKR Klage auf Aussetzung der Vollziehung vor dem zuständigen Finanzgericht Potsdam eingereicht, welches in absehbarer Zeit darüber zu entscheiden hat.

Zum Berichtsstichtag hat die DKR insofern Steuerrückstellungen über EUR 14,2 Mio. EUR bilanziert.

Rating bestätigt

Das bestehende Scope Rating wurde am 27. März 2023 bestätigt: Das Emittentenrating liegt weiterhin bei „BB+ stable“ und das Rating für besichertes und unbesichertes Fremdkapital bei „BBB“ und „BBB-“ (Investment Grade). Trotz des herausfordernden Wirtschafts- und Finanzierungsumfelds wird damit die hohe Bonität der DKR untermauert.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG ist im Folgenden abgebildet:

Aktiva	31.03.2023	30.09.2022	Passiva	31.03.2023	30.09.2022
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen	833.268	788.431	A. Eigenkapital	247.201	252.841
B. Umlaufvermögen	100.913	138.745	B. Rückstellungen	17.427	7.250
			C. Verbindlichkeiten	672.830	669.237
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.278	2.152	D. Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
Summe Aktiva	937.458	929.328	Summe Passiva	937.458	929.328

Durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus den Fremdkapitalaufnahmen erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 8.131 auf TEUR 937.458 (30.09.2022: TEUR 929.328). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellt der Immobilienbestand dar, der zum 31. März 2023 mit TEUR 832.558 bilanziert wird (30.09.2022: TEUR 783.478). Das Sachanlagevermögen entspricht 88,9 % der Aktiva (30.09.2022: 84,8 %) und entfällt zu 99,9 % auf Immobilien (30.09.2022: 99,4 %).

Das Umlaufvermögen verminderte sich um TEUR 37.833 auf TEUR 100.913 (30.09.2022: TEUR 138.745). 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 61.444 (30.09.2022: TEUR 98.951).

Das Eigenkapital der Gesellschaft verminderte sich im ersten Halbjahr 2022/2023 um den aktuellen Periodenfehlbetrag von TEUR 5.639, sodass das Eigenkapital der Gesellschaft zum Stichtag TEUR 247.201 betrug (30.09.2022: TEUR 252.841).

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Aufnahme von Darlehen um TEUR 6.731 auf TEUR 427.863 erhöht (30.09.2022: TEUR 421.132). Dies resultiert aus der Aufnahme besicherter Bankdarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 50.995, denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen sowie die Rückführung bestehender Verbindlichkeiten 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 2022/2023	H1 2021/2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	16.753	20.987
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.336	-34.699
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.795	19.071
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	622	5.359
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.827	653
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.449	6.012

Der Rückgang des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit geht auf negative Working-Capital-Effekte zurück.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Auszahlungen für die Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien von TEUR 63.415. Weiterhin sind hier Rückflüsse aus den Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 50.995. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 51.342 gegenüber.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im ersten Halbjahr 2022/2023 wie folgt entwickelt:

TEUR	H1 2022/2023	H1 2021/2022
Umsatzerlöse	43.698	40.549
Bestandsveränderung	3.943	2.786
Sonstige betriebliche Erträge	5.413	1.424
Materialaufwand	-22.285	-18.667
Personalaufwand	-649	-610
Abschreibungen	-12.321	-11.479
Betriebliche Aufwendungen	-7.422	-3.652
EBIT	10.378	10.351
Finanzergebnis	-5.057	-3.316
EBT	5.321	7.035
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-10.960	0
Periodenergebnis	-5.639	7.035

Die Umsatzerlöse erhöhten sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt vergrößerte Immobilienportfolio um TEUR 3.149 auf rund TEUR 43.698 (H1 2021/2022: TEUR 40.549). Proportional zum Wachstum der Mieten sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen und Abschreibungen entsprechend angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 5.413 (H1 2021/2022: TEUR 1.424) beruhen im Wesentlichen auf Erträgen aus Objektveräußerungen und Erträgen aus Herabsetzungen von Pauschalwertberichtigungen.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes und des erhöhten Zinsniveaus auf insgesamt TEUR 7.909 (H1 2021/2022: TEUR 5.991) angestiegen. Demgegenüber standen Zinserträge von TEUR 2.852 (H1 2021/2022: TEUR 2.675), 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 1.742 auf TEUR -5.057 (H1 2021/2022: TEUR -3.316).

Im Berichtszeitraum wurden infolge der laufenden Betriebsprüfung der Veranlagungsjahre 2014-2017 durch die Finanzbehörde und infolge der zwischenzeitig erlassenen Steuerbescheide für die Folgejahre weitere Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 10.511 gebildet. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen insofern TEUR 10.960 (H1 2021/2022: TEUR 0,0), wobei die Abweichung zu den neugebildeten Steuerrückstellungen aus nicht anrechenbaren Steuern resultiert. Für weitere Angaben wird auf Kapitel 5 im Anhang verwiesen.

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 2022/2023 verlief für die DKR operativ stabil. Das gestiegene Zinsniveau führte zwar zu erhöhten Finanzierungskosten, was die Profitabilität der Gesellschaft im Berichtszeitraum leicht negativ beeinflusste und weshalb – auch wegen des unsicheren Marktumfelds – zunächst auf größere Ankäufe verzichtet wurde. Allerdings zeigt sich das Bestandsportfolio weiter sehr stabil: Aufgrund der nicht-zyklischen Mieterbasis wurden zuverlässig Mieterträge erzielt, die für eine wertschaffende Bewirtschaftung des Immobilienbestandes eingesetzt wurden.

Gleichzeitig profitiert die DKR auch weiterhin von inflationsbedingten Mietanpassungen: Im Bestandsportfolio wurde seit dem Beginn des Geschäftsjahres durch Wertsicherungsklauseln die annualisierte Kaltmiete um mehr als EUR 1,2 Mio. gesteigert. Annualisiert konnten die Bestandsmieten seit Beginn des laufenden Geschäftsjahres um 3,4 % gesteigert werden.

4. Nachtragsbericht

Objektzugänge und Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag

Der Nutzen- und Lastenwechsel des erworbenen Objekts in Suhl (Thüringen) ist nach dem Bilanzstichtag zum 1. April 2023 erfolgt. Gleichzeitig ist der im Februar 2023 per notariellem Kaufvertrag veräußerte Supermarkt in Salzweg (Bayern) nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum 1. April 2023 an den Käufer übergegangen.

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 2021/2022 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2022 nicht wesentlich verbessert oder verschlechtert.

6. Ausblick und Prognose

Fokus auf wertschaffender Objektverwaltung sowie der Refinanzierung auslaufender Darlehen

Das Geschäftsjahr 2022/2023 verlief bislang operativ sehr stabil. Der Fokus lag dabei insbesondere auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, was sich in der wertschaffenden Revitalisierung mehrerer Objekte sowie dem Abschluss wesentlicher und langfristiger Mietverträge zeigt.

Fremdkapitalseitig rückt das Fälligkeitsprofil der bestehenden Finanzierungen zunehmend in den Fokus. Hier konnten bereits erste Prolongationen und Refinanzierungen umgesetzt werden, wodurch sich das Fälligkeitsprofil der Finanzschulden abgeflacht hat. Nach wie vor wird dabei ein Verschuldungsgrad (LTV) von rund 50 % angestrebt.

Wie der gesamte Immobilienmarkt war auch der Markt für Nahversorgungsimmobilien aufgrund der kräftigen Zinsanstiege im ersten Geschäftshalbjahr äußerst schwach. Derzeit finden aufgrund eines starken Auseinanderfallens der Kaufpreisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite im aktuellen Zinsumfeld kaum Transaktionen statt, weshalb die DKR hier auch keine signifikanten Ankäufe getätigt hat. Der Vorstand rechnet jedoch mit einer Preisannäherung auf dem Transaktionsmarkt im Laufe des zweiten Kalenderhalbjahres 2023, wodurch sich auch für die DKR wieder attraktive Akquisitionsmöglichkeiten ergeben werden, die sich allerdings nicht mehr signifikant auf das aktuelle Geschäftsjahr auswirken dürften.

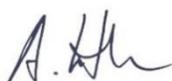
Reduzierung der FFO-Prognose aufgrund ausgebliebener Ankäufe und steigender Fremdkapitalzinsen

Der Vorstand hat auf Basis der aktuellen Planung die FFO-Prognose für das Geschäftsjahr 2022/2023 aktualisiert und erwartet nunmehr einen FFO zwischen EUR 36 Mio. und EUR 39 Mio. (zuvor: EUR 40 Mio. bis EUR 44 Mio.). Hintergrund für die Reduzierung der FFO-Erwartung sind einerseits fehlende Neuakquisitionen, die zum Geschäftsjahresbeginn noch eingeplant waren. Andererseits wird der FFO durch den Anstieg des Zinsniveaus belastet, der zu steigenden Zinsaufwendungen bei variablen Finanzierungen und neu abgeschlossenen Darlehen führt.

Potsdam, 12. Mai 2023



Rolf Elgeti
Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth
Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)

**Halbjahresfinanzbericht HGB für den Zeitraum
1. Oktober 2022 bis 31. März 2023
des Geschäftsjahres 2022/2023**

Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG zum 31. März 2023

AKTIVA	31.03.2023	30.09.2022	PASSIVA	31.03.2023	30.09.2022
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögenswerte			I. Gezeichnetes Kapital	35.155,9	35.155,9
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		0,0	0,0		
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	200.699,3	200.699,3
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			III. Gewinnvortrag	16.985,5	0,1
mit Bauten	832.558,3	783.477,6	IV. Jahresfehlbetrag	<u>5.639,3</u>	<u>-16.985,4</u>
2. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsaus- stattung	173,9	32,8	B. Rückstellungen		
2. geleistete Anzahlungen	<u>535,5</u>	<u>4.920,5</u>	1. Steuerrückstellungen	14.167,7	3.656,7
	833.267,6	4.920,5	2. Sonstige Rückstellungen	3.259,7	17.427,5
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Vorräte			1. Verbindlichkeiten aus Anleihen	216.092,3	219.413,2
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		18.928,6	davon konvertibel TEUR 37.000,0 (30.09.2022: TEUR 37.000,0)		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	427.862,9	421.131,7
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.029,4	1.691,6	3. erhaltene Anzahlungen	21.439,4	17.530,4
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	61.444,3	98.950,9	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.846,5	8.079,0
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.118,3</u>	<u>14.347,1</u>	5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.588,3</u>	<u>3.082,4</u>
III. Guthaben bei Kreditinstituten		4.827,0	- davon aus Steuern TEUR 16,0 (30.09.2022: TEUR 14,5)	672.829,4	3.082,4
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.151,5	D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,4
Summe Aktiva	937.458,3	929.327,6	Summe Passiva	937.458,3	929.327,6

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.10.2022 bis 31.03.2023

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

	H1 2021/2022	H1 2020/2021
TEUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	43.698,1	40.549,5
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	3.942,7	2.786,1
3. sonstige betriebliche Erträge -davon aus Währungsumrechnung TEUR 0,6 (TEUR 0,0)	5.413,3	1.424,1
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	22.284,8	18.667,5
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	550,4	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung -davon für Altersversorgung TEUR 0,0 (TEUR 1,2)	<u>98,6</u>	610,0
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	12.320,5	11.478,9
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	7.421,6	3.652,0
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge -davon aus verbundene Unternehmen TEUR 2.635,3 (TEUR 2.415,2)	2.851,6	2.675,3
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -davon an verbundene Unternehmen TEUR 0,0 (TEUR 0,0)	7.909,0	5.991,3
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>10.959,5</u>	<u>0,00</u>
11. Ergebnis nach Steuern	-5.638,9	7.035,4
12. sonstige Steuern	0,4	0,00
13. Jahresergebnis	-5.639,3	7.035,4
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	16.985,5	14.062,5
15. Ausschüttung	0,0	14.062,4
16. Bilanzgewinn	11.346,2	7.035,5

Eigenkapitalspiegel

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn / Bilanzverlust	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2021	35.155,9	200.699,3	0,0	14.062,5	249.917,7
Periodenergebnis				7.035,4	7.035,4
Dividenden/ Ausschüttung				-14.062,4	-14.062,4
Stand 31.03.2022	35.155,9	200.699,3	0,0	7.035,5	242.890,7
Stand 01.10.2022	35.155,9	200.699,3	0,0	16.985,5	252.840,7
Periodenergebnis				-5.639,3	-5.639,3
Stand 31.03.2023	35.155,9	200.699,3	0,0	11.346,2	247.201,5

Kapitalflussrechnung
für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 31. März 2023

Angaben in TEUR	<u>H1 2022/2023</u>	<u>H1 2021/2022</u>
Jahresergebnis	-5.639,3	7.035,4
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	5.057,5	3.315,9
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	12.320,5	11.478,9
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	3.095,0	1.720,6
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	-2.592,1	-6,5
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-333,3	-522,5
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	10.765,3	0,0
- Gezahlte Ertragssteuern	-194,1	-130,1
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.887,3	-5.750,9
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.838,9	3.846,4
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	0,0	0,0
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	<u>16.753,2</u>	<u>20.987,2</u>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	8.641,4	8,0
- Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-63.415,2	-22.014,2
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	65.522,3	5.849,9
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-23.416,9	-19.037,9
+ Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	1.000,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	332,0	495,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-11.336,3</u>	<u>-34.698,8</u>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	10.000,0
- Kosten im Zusammenhang mit der Ausgabe von Unternehmensanleihen	0,0	-175,0
- Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	-4.100,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Unternehmensanleihen	-59,4	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	50.995,0	74.605,0
- Kosten in Zusammenhang mit der Aufnahme von Krediten	-278,7	-118,8
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-44.263,9	-46.491,2
- Gezahlte Zinsen	-7.087,6	-4.687,1
- Gezahlte Dividenden	0,0	-14.062,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-4.794,6</u>	<u>19.070,5</u>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	622,2	5.358,9
Liquide Mittel am Anfang der Periode	<u>4.827,0</u>	<u>652,7</u>
Liquide Mittel am Ende der Periode	<u>5.449,2</u>	<u>6.011,6</u>

Anhang

Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum Halbjahresfinanzbericht zum 31. März 2023

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 2023 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 31.03.2023 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 2022/2023, sodass als Vergleichszahlen die Bilanz zum 30. September 2022 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01. Oktober 2021 bis 31. März 2022 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 2022 zugrunde lagen.

Dieser verkürzte Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2022 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 2022 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 22.871,3 (30.09.2022: TEUR 18.928,6) 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 Forderungen, bei denen konkrete Kenntnisse zu mangelnder Werthaltigkeit vorliegen, vorgelagert ist. Dabei werden diese Mietforderungen separat beurteilt, einzelwertberichtigt und im Anschluss nicht mehr in die Fälligkeitsanalyse einbezogen. Durch die separate Betrachtung dieser Forderungen verschiebt sich die Verteilung der Forderungen aus die einzelnen Fristigkeiten. So kann eine genauere Bemessung der Wertminderung erreicht werden.

Für Darlehen werden 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. Im Berichtszeitraum wurden infolge der laufenden Betriebsprüfung der Veranlagungsjahre 2014-2017 durch die Finanzbehörde und infolge der zwischenzeitig erlassenen Steuerbescheide für die Folgejahre weitere Steuerrückstellungen in von TEUR 10.511 gebildet. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen insofern TEUR 10.960 (H1 2021/2022: TEUR 0,0), wobei die Abweichung zu den neugebildeten Steuerrückstellungen aus nicht anrechenbaren Steuern resultiert. Für weitere Informationen wird auf den Lagebericht sowie Kapitel 5 verwiesen. Im Berichtshalbjahr wurden zudem Ka-

pitalertragsteuern auf Zinseinnahmen durch Dritte einbehalten. Der Bestand der resultierenden Kapitalertragsteuerrückforderung i.H.v. 389,9 TEUR wurde mit den Steuerrückstellungen verrechnet (30.09.2022: Kapitalertragsteuerrückforderung von TEUR 389,8).

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 1.549,1, die eine Laufzeit von weniger als einem Jahr haben. Im Berichtszeitraum sind zwei Darlehen ausgefallen, die zum ausstehenden Nominalbetrag inkl. Zinsforderung in Höhe von insgesamt TEUR 3.490,0 abgeschrieben wurden (H1 2021/2022: TEUR 307,8). Die Obotritia Capital hat für ein ausfallgefährdetes Darlehen, das zum Bilanzstichtag mit TEUR 4,1 bilanziert wird, eine Garantie übernommen, infolge derer keine Einzelwertberichtigung dieses Darlehens erfolgt ist. Weiterhin sind hinterlegte Gelder für Instandhaltung mit TEUR 3.891,0 (30.09.2022: TEUR 4.234,9) in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten.

Der Rechnungsabgrenzungsposten umfasst mit TEUR 191,6 (30.09.2022: TEUR 243,9) das Disagio der Wandelanleihe sowie Bearbeitungsentgelte für Darlehensaufnahmen in Höhe TEUR 1.042,3 (30.09.2022: TEUR 310,0) und bereits gezahlte Versicherungsbeiträge in Höhe von TEUR 816,6 (30.09.2022: TEUR 439,1).

Das voll eingezahlte Grundkapital der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert, beträgt zum 31. März 2023 TEUR 35.155,9 (30.09.2022: 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 Steuern vom Einkommen und Ertrag von TEUR 14.167,7 (30.09.2022: TEUR 3.656,7), Jahresabschluss- und Prüfungskosten von TEUR 227,5 (30.09.2022: TEUR 368,1), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von TEUR 1.187,5 (30.09.2022: TEUR 786,5) sowie sonstige Rückstellungen von TEUR 1.841,2 (30.09.2022: TEUR 2.435,1), in denen Rückstellungen für Hausverwaltungskosten in Höhe von TEUR 544,5 (30.09.2022: TEUR 849,0) 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	216.092,3 (219.413,2)	3.192,3 (2.413,2)	182.900,0 (187.000,0)	30.000,0 (30.000,0)	35.900,0 (40.000,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	427.862,9 (421.131,7)	75.444,4 (92.193,3)	264.105,9 (243.736,4)	88.312,6 (85.202,0)	359.645,1 (353.132,4)
Erhaltene Anzahlungen	21.439,4 (17.530,4)	21.439,4 (17.530,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.846,5 (8.079,0)	4.846,5 (8.079,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.588,3 (3.082,4)	2.519,1 (3.082,4)	69,2 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	672.829,4 (669.236,7)	107.441,7 (123.298,3)	447.075,1 (430.736,4)	118.312,6 (115.202,0)	395.545,1 (393.132,4)

In den Verbindlichkeiten der Anleihen sind Zinsabgrenzungen enthalten.

Von der Anleihe mit einem ursprünglichen Nominal von TEUR 40.000,0 und einem Coupon von 1,8 % p.a. wurde am 19. Januar 2023 ein Teilbetrag von TEUR 4.100,0 durch die Gesellschaft zurückgezahlt.

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 1.204,7 (30.09.2022: TEUR 1.067,3).

4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

	01.10.2022-31.03.2023	01.10.2021-31.03.2022
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	-5.639,3	7.035,4
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	16.985,5	14.062,5
Ausschüttung	0,0	-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	11.346,2	7.035,5

Im Berichtszeitraum H1 2022/2023 gab es periodenfremde Aufwendungen aus Erwerberabrechnungen der Vorjahre in Höhe von TEUR 498,4 (H1 2021/2022: TEUR 310,5), 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 209,3 (H1 2021/2022: TEUR 214,1) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Die Vertragslaufzeit beträgt 1 Jahr und verlängert sich stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn nicht von einer Partei mit einer Frist von 3 Monaten zum jeweiligen Vertragsende gekündigt wird.

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 Nettomietserträge (zzgl. Umsatzsteuer). Im Berichtszeitraum sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.047,5 (H1 2021/2022: TEUR 966,0) angefallen.

Zusätzlich besteht über das Asset Management ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betragen die Aufwendungen TEUR 2.028,0 (H1 2021/2022: TEUR 1.998,7).

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 2021/2022: TEUR 30,9) angefallen. Die Vertragslaufzeit endet am 31.12.2023. Nach Ablauf der Festlaufzeit verlängert sich der Vertrag stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht gekündigt wird.

Die Erbbauzinsen in H1 2022/2023 betragen TEUR 406,4 (H1 2021/2022: TEUR 330,3) bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 40,5 Jahren. Es bestehen außerdem Dauernutzungsrechte mit einem halbjährlichen Aufwand von TEUR 17,3 (H1 2021/2022: TEUR 17,0) und einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 7,6 Jahren.

Am Bilanzstichtag 31. März 2023 hat die Gesellschaft keine Kaufpreisverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen. Die gesamte Kaufpreisverpflichtung von TEUR 535,5 wurde zum Bilanzstichtag bereits gezahlt.

Die Gesellschaft hat im Jahr 2022 einen vorläufigen Teilbericht über die Betriebsprüfung der Jahre 2014 bis 2017 vom Finanzamt Potsdam/Betriebsprüfungsstelle des Finanzamts Königs Wusterhausen erhalten. Nach Auffassung der Betriebsprüfer lag zum Zeitpunkt des Börsengangs der DKR am 15. Dezember 2015 nicht die erforderliche initiale Streubesitzquote von 25 % nach § 16 des REIT-Gesetzes vor. Demnach wäre die DKR kein REIT geworden und hätte somit auch in den Folgejahren nicht den REIT-Status erlangt bzw. könnte dies auch zukünftig nicht mehr werden. Die DKR hat dagegen Widerspruch eingelegt und eine renommierte Großkanzlei mit einem Rechtsgutachten beauftragt. Nach Einschätzung der Rechtsvertreter der Gesellschaft sowie auf Basis der klaren Darlegung des Sachverhalts im Gutachten besteht eine überwiegende Wahrscheinlichkeit, dass hier erhebliche rechtliche Mängel an der Auffassung der Finanzverwaltung bestehen und die DKR zumindest in den Folgejahren unzweifelhaft den REIT-Status erlangt haben dürfte.

Im Berichtszeitraum wurden seitens der Steuerbehörde Steuerbescheide für die Veranlagungsjahre bis einschließlich 2021 erlassen. Die Gesellschaft hat Aussetzung der Vollziehung beantragt, was durch die Finanzverwaltung erwartungsgemäß abgelehnt worden ist. Daraufhin hat die DKR Klage auf Gewährung der Aussetzung der Vollziehung vor dem Finanzgericht Berlin-Brandenburg eingereicht und erwartet noch in diesem Geschäftsjahr ein Urteil.

Für weitere Angaben wird auf den Lagebericht verwiesen.

Organe der Gesellschaft:

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und ihre Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023:

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">• 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)• 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• Cynora GmbH, München (Vorsitzender des Beirats)• NavVis GmbH, München, (Mitglied des Beirats)
Cathy Bell-Walker Aufsichtsratsmitglied Mitglied von März 2020 bis 11. November 2022. Mitglied des Prüfungsausschusses vom 1. Januar 2022 bis 11. November 2022.	Rechtsanwältin (Solicitor, England & Wales), Allen & Overy LLP, London.	<ul style="list-style-type: none">• Keine
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)• Orange Horizon Capital Group S.A., Leudelange, Luxemburg (Mitglied des Verwaltungsrats), börsennotiert
Nicholas Cournoyer Aufsichtsratsmitglied Mitglied von April 2016 bis 5. Mai 2023.	Vorsitzender, Montpelier Foundation Limited, London.	<ul style="list-style-type: none">• Keine

Frau Cathy Bell-Walker, Mitglied im Aufsichtsrat sowie im Prüfungsausschuss, hat am 11. November 2022 ihr Amt aus persönlichen Gründen mit sofortiger Wirkung niedergelegt. Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Nicholas Cournoyer und Herr Kristian Schmidt-Garve haben die Gesellschaft im Januar 2023 darüber informiert, dass sie ihre Ämter aus persönlichen Gründen mit Wirkung zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2023 niederlegen werden. Herr Cournoyer tat dies aus gesundheitlichen Gründen bereits am 5. Mai 2023. Nach diesen Niederlegungen wird die Gesellschaft der ordentlichen Hauptversammlung 2023 vorschlagen, den Aufsichtsrat auf vier Mitglieder zu verkleinern (vorher sechs).

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, bis 16. Mai 2023), börsennotiert• Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG, Frankfurt am Main (Aufsichtsratsvorsitzender)• creditsheff 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 bis 27. März 2023), börsennotiert• Laurus Property Partners, München (Mitglied des Beirats)• Bankhaus Obotritia GmbH, München (Mitglied des Prüfungsausschusses)
Alexander Kroth Vorstandsmitglied	Chief Investment Officer (CIO)	<ul style="list-style-type: none">• Keine
Christian Hellmuth Vorstandsmitglied	Chief Financial Officer (CFO)	<ul style="list-style-type: none">• Keine

Für Einzelheiten zur Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung wird auf den Vergütungsbericht zum Geschäftsjahr 2021/2022 verwiesen.

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 209,3 (H1 2021/2022: TEUR 214,1) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt.

Mit Vertrag vom 13.04.2013 und Nachträgen 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 2022/2023 wurden davon TEUR 0,0 in Anspruch genommen (H1 2021/2022: 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 2022/2023 wurden hieraus Zinserträge von TEUR 2.626,0 (H1 2021/2022: TEUR 2.288,3) erzielt. Zum Stichtag 31.03.2023 bestand nach Wertminderung eine Forderung inkl. Zinsen in Höhe von TEUR 61.443,0 (30.09.2022: TEUR 94.294,2).

Beide Verträge sind, ungeachtet der Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung, mit einer Frist von drei Monaten schriftlich per Einschreiben kündbar.

Die Kaufpreisforderung infolge des Verkaufs der erworbenen Edeloptics-Darlehen an die Obotritia Capital am 22. Juni 2022 wurde inkl. Zinsen im Berichtszeitraum vollständig getilgt. Hieraus resultieren im ersten Halbjahr 2022/2023 noch Zinserträge in Höhe von TEUR 6,8 (H1 2021/2022: TEUR 0,0).

Darüber hinaus hat die Obotritia Capital gegenüber der DKR eine Garantie für ein ausfallgefährdetes, über credits-helf erworbenes Darlehen in Höhe des bestehenden Buchwerts übernommen. Das Darlehen wird zum Stichtag mit TEUR 4,1 (30.09.2022: TEUR 10,8) 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 1.047,5 (H1 2021/2022: TEUR 966,0) angefallen.

Zusätzlich besteht über das Asset Management ein Management- und Beratungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH. Die vereinbarte Vergütung beträgt jährlich 0,5 % des Bruttovermögenswertes der Immobilien, berechnet anhand der Erwerbspreise und Transaktionskosten und wird in vierteljährlichen Abschlägen entrichtet. Im Berichtszeitraum betragen die Aufwendungen TEUR 2.028,0 (H1 2021/2022: TEUR 1.998,7).

Mit der Elgeti Brothers GmbH besteht zudem ein Gestattungsvertrag über die Vermietung von Parkplatzanlagen des Objekts Leipzig Löwenpark durch die Elgeti Brothers GmbH. Die monatlich zu leistende Pauschale an die DKR beträgt EUR 50,00 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Das Nutzungsverhältnis läuft vom 1. September 2022 auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat schriftlich gekündigt werden. Ein weiterer Gestattungsvertrag besteht über die Vermietung der Freifläche des Objekts Wernigerode. Das Nutzungsverhältnis wurde hier zunächst ab dem 1. Februar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 abgeschlossen, dafür wurde eine einmalige Pauschale von TEUR 1,1 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer erhoben. Seit dem 18. Januar 2023 besteht erneut ein Gestattungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH über die Nutzung der Freifläche in Wernigerode. Die monatlich zu leistende Pauschale an die DKR beträgt EUR 120,0 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Das Nutzungsverhältnis läuft vom 18. Januar 2023 auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Parteien mit einer Frist von einem Monat schriftlich gekündigt werden.

Weiterhin bestand ein Gestattungsvertrag vom 2. September 2022 mit der Elgeti Brothers GmbH über die Vermietung der Freifläche des Objekts Birkenfeld. Das Nutzungsverhältnis lief vom 1. September 2022 bis zum 31. Oktober 2022. Für die Gebrauchsüberlassung wurde eine einmalige Pauschale von EUR 400,00 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vereinbart. Ein weiterer Gestattungsvertrag mit der Elgeti Brothers GmbH besteht über die Vermietung öffentlicher Parkplatzanlagen des Objekts Werdau. Das Nutzungsverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Die monatliche Pauschale beträgt EUR 500,00 zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Im Berichtszeitraum wurden Umsatzerlöse aus Gestattungsverträgen mit der Elgeti Brothers GmbH in Höhe von TEUR 4,8 (H1 2021/2022: TEUR 0,0) erzielt.

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.

Die Deutsche Konsum hat mit Vertrag vom 6. Juli 2022 und Wirkung zum 1. April 2022 die Photovoltaikanlage, die sich auf der Dachfläche des Objekts Rennerod befindet, an die Diana Contracting GmbH veräußert. Die Anlage hat eine Nennleistung von 36,0 kWp. Der Kaufpreis für die Anlage betrug TEUR 120,0. Die Kaufpreisforderung wurde

mit gesetzlichen Verzugszinsen nach § 247 BGB 9% über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank verzinst. Die Forderung inkl. Zinsen gegenüber der Diana Contracting GmbH wurde im Berichtszeitraum vollständig beglichen. Es wurden Zinserträge von TEUR 2,5 (H1 2021/2022: TEUR 0,0) erfasst.

Ebenfalls am 06. Juli 2022 wurde ein Dachnutzungsvertrag mit der Diana Contracting GmbH für das Objekt in Rennerod abgeschlossen. Die Deutsche Konsum REIT-AG verpachtet Teilflächen des Daches der Immobilie, auf denen sich die Photovoltaikanlage befindet, an die Diana Contracting GmbH. Die Vertragsdauer läuft bis zum 31. Dezember 2030. Die jährliche Pacht beläuft sich auf 10 % des jeweiligen Jahresumsatzes der installierten PV-Anlage. Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 wurden hieraus Mieterträge von TEUR 0,8 (H1 2021/2022: TEUR 0,0) erzielt.

Am 01. Oktober 2022 wurde ein weiterer Dachnutzungsvertrag mit der Diana Contracting GmbH abgeschlossen. Die Deutsche Konsum REIT-AG verpachtet Teilflächen des Daches der Immobilie Lohra, auf denen eine Photovoltaikanlage steht, an die Diana Contracting GmbH. Die Vertragsdauer läuft bis zum 31. Dezember 2024 und die jährliche Pacht beläuft sich auf EUR 20,00 je KW zzgl. USt. Im Berichtszeitraum wurden hieraus Mieterträge von TEUR 0,6 (H1 2021/2022: TEUR 0,0) erzielt. Gegenüber der Diana Contracting GmbH bestehen zum 31. März 2023 Pachtforderungen in Höhe von TEUR 1,3 (30.09.2023: TEUR 0,0).

Die Gesellschaft verfügt über kurzfristige Finanzdispositionen in Form von erworbenen KMU-Darlehen, die über die Plattform der creditshelf solutions GmbH, Frankfurt, gekauft 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. Für die laufende Kreditbearbeitung und das Servicing hat creditshelf von der Deutschen Konsum TEUR 5,4 (H1 2021/2022: TEUR 55,5) erhalten.

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

TEUR	31.03.2023	30.09.2022
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
gegen Mutterunternehmen	61.443,0	98.829,3
gegen Diana Contracting GmbH	1,3	121,7
Sonstige Verbindlichkeiten		
gegen creditshelf solutions GmbH	14,6	35,6

Des Weiteren hat Herr Rolf Elgeti selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt TEUR 14.470,0 (30.09.2022: TEUR 5.970,0) für Kredite übernommen.

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

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

Herr Rolf Elgeti hat uns am 14.04.2023 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil am 05.04.2023 28,69 % (das entspricht 10.086.372 Stimmrechten) betrug. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihm beherrschten Gesellschaften Obotritia Capital KGaA (6,70 %), Obotritia Gamma Invest GmbH (3,92 %), Babelsberger Beteiligungs GmbH (6,47 %), Försterweg Beteiligungs GmbH (4,62 %) sowie Obotritia Delta Invest GmbH (3,34 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteile 3 % oder mehr betragen. Weitere Beteiligungen kleiner als 3 % werden über die von ihm kontrollierten Gesellschaften Obotritia Alpha Invest GmbH, Midgard Beteiligungsgesellschaft GmbH und EFa Vermögensverwaltungs KG gehalten.

Herr Rolf Elgeti hat uns am 14.04.2023 weiterhin mitgeteilt, dass sich sein Stimmrechtsanteil am 05.04.2023 unter Berücksichtigung von Instrumenten i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG auf 35,63 % beläuft. Neben Aktien der Deutschen Konsum hält die Obotritia Capital KGaA als Instrumente i.S.d. § 38 Abs. 1 Nr. 2 WpHG zu klassifizierende Wandelschuldverschreibungen, die eine Beteiligung von 6,94 % ausmachen (dies entspricht 2.438.632 Stimmrechten).

Herr Alexander Samwer hat uns am 13.12.2022 mitgeteilt, dass sich sein Stimmrechtsanteil am 09.12.2022 auf 2,96% (das entspricht 1.041.748 Stimmrechten) verringert hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihm beherrschte Parson GmbH gehalten, deren Stimmrechtsanteil nun weniger als 3 % beträgt.

Herr Marcel Jo Maschmeyer hat uns am 04.10.2022 mitgeteilt, dass sich sein Stimmrechtsanteil am 30.09.2022 auf 5,09 % (das entspricht 1.788.000 Stimmrechten) erhöht hat. Ihm zugerechnete Stimmrechte werden dabei von ihm direkt (13.000 Stimmrechte, dies entspricht 0,04 %) sowie über die von ihm beherrschte Paladin Asset Management Investmentaktiengesellschaft mit Teilgesellschaftsvermögen (1.775.000 Stimmrechte, dies entspricht 5,05 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteil 3 % oder mehr beträgt.

Die Number23consulting Limited hat uns am 16.04.2021 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 14.04.2021 auf 11,41 % (das entspricht 4.012.899 Stimmrechten) verringert hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihr beherrschten Gesellschaften Goebel Home Accessories AG (4,29 %) sowie 9. Ostdeutschland Invest (7,12 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteile 3 % oder mehr betragen.

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) erhöht hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei über die von ihr beherrschten Gesellschaften Rocata GmbH (5,69 %) sowie Rocket Internet SE (3,31 %) gehalten, deren Stimmrechtsanteile 3 % oder mehr betragen.

MFS Meridian Funds Société d'Investissement à Capital Variable hat uns am 22.05.2020 mitgeteilt, dass sich ihr Stimmrechtsanteil am 18.05.2020 auf 5,24 % (das entspricht 1.840.710 Stimmrechten) erhöht hat. Ihr zugerechnete Stimmrechte werden dabei direkt über sie gehalten. Ihr Stimmrechtsanteil beträgt 3 % oder mehr. Diese Stimmrechte werden auch der Massachusetts Financial Services Company über die von ihr beherrschte MFS Investment Management Company (Lux) S.à.r.l. zugerechnet, deren Stimmrechtsanteil 3 % oder mehr beträgt.

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

Am 22. September 2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche Konsum REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung zum Deutsche Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG abgegeben sowie am 25. November 2022 den Nachtrag zur Entsprechenserklärung vom 22. September 2022 und am 1. Dezember 2022 die aktuelle Erklärung zur Unternehmensführung. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (<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 2023 zu berücksichtigen waren:

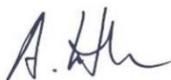
Der Nutzen- und Lastenwechsel des erworbenen Objekts in Suhl (Thüringen) ist nach dem Bilanzstichtag zum 1. April 2023 erfolgt. Gleichzeitig ist der im Februar 2023 per notariellem Kaufvertrag veräußerte Supermarkt in Salzweg (Bayern) nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum 1. April 2023 an den Käufer übergegangen.

Potsdam, 12. Mai 2023



Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender (CEO)



Alexander Kroth

Vorstand (CIO)



Christian Hellmuth

Vorstand (CFO)

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

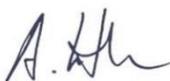
"Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Halbjahresfinanzberichterstattung der Halbjahresabschluss zum 31. März 2023 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG 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 2023

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 1.085.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 78,0 Mio., verteilt auf 184 Immobilien. Der HGB-Bilanzwert des Pro-forma-Portfolios beträgt derzeit rund EUR 833 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	10. Mai 2023
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 6,98
Marktkapitalisierung	EUR 245 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 12,80/6,46

Finanzkalender

12. Mai 2023	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2022/2023
14. August 2023	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023
18. September 2023	Berenberg and Goldman Sachs Twelfth German Corporate Conference, München
19. September 2023	Baader Investment Conference, München
28. November 2023	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
19. Dezember 2023	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022/2023

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.

