

1. Oktober 2017 bis 31. März 2018

# Halbjahresfinanzbericht

des Geschäftsjahres 2017/2018

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis	2
Brief an unsere Aktionäre	3
Highlights	5
Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018	7
1. Die Deutsche Konsum REIT-AG	7
2. Wirtschaftliche Entwicklung und Aktie	7
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	11
4. Nachtragsbericht	15
5. Risikolage	16
6. Ausblick und Prognose	16
Verkürzter Einzelzwischenabschluss des Geschäftsjahres 2017/2018 1. Oktober 2017 bis 31. März 2018	17
Anhang	23
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	33
Finanzkalender, Kontakt, Herausgeber und Haftungsausschluss	35

## Brief an unsere Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,

das erste Halbjahr des aktuellen Geschäftsjahres 2017/2018 verlief für die Deutsche Konsum REIT-AG erneut sehr positiv. Das zum 31. März 2018 bilanzierte Immobilienportfolio umfasst 70 Einzelhandelsimmobilien mit einer annualisierten Gesamtmiete von rund EUR 25,6 Mio. Die Mieteinnahmen stiegen im Periodenvergleich von EUR 8,9 Mio. auf EUR 13,6 Mio. Daraus ergibt sich ein FFO von EUR 7,3 Mio. Auch bilanzseitig beträgt der LTV sehr solide 39,3% und der EPRA NAV stieg auf EUR 6,80 je Aktie.

Neben der starken operativen Performance wirkte sich unsere erfolgreiche Kapitalerhöhung Anfang Dezember 2017 eigenkapitalerhöhend aus. Mittlerweile liegt die Marktkapitalisierung bei fast EUR 300 Mio. und die DKR-Aktie zeigt sich – REIT-typisch – sehr stabil in einem weltweit volatilen Marktumfeld. Dazu haben auch zahlreiche internationale Roadshows beigetragen, auf denen wir die DKR bei institutionellen Investoren vorgestellt und hier durchgehend sehr positives Feedback auf unsere Equitystory erhalten haben.

Im ersten Halbjahr konnten wir zudem insgesamt bereits rund EUR 107 Mio. in sehr renditestarke Immobilien investieren und haben damit bereits jetzt unser Investitionsziel erfüllt. Zum Berichtstag verfügen wir über ein gesichertes Portfolio mit 89 Einzelhandelsimmobilien, rund EUR 400 Mio. Immobilienbuchwert (vor aktueller Immobilienbewertung) und eine annualisierte Jahresmiete von rund EUR 35 Mio. Dieses Momentum wollen wir weiter nutzen und stehen nach wie vor in Ankaufverhandlungen über weitere Objekte.

Auch operativ haben wir im ersten Halbjahr erfolgreich agiert. So haben wir vor Kurzem unseren bisher größten Mietvertrag mit real,- Warenhaus in Erfurt vorzeitig um 15 Jahre verlängert und haben auch bei unseren Revitalisierungsobjekten durch den Abschluss neuer Mietverträge mit attraktiven Ankermietern deutliche Fortschritte erzielt.

Im Finanzierungsbereich haben wir neue Festzinsdarlehen bei verschiedenen Sparkassen im Volumen von EUR 33,8 Mio. aufgenommen. Weiterhin stehen wir kurz vor dem Abschluss der Refinanzierung des kurzfristig auslaufenden Darlehens bei der Münchener Hypothekbank e.G. durch eine EUR 37 Mio. Refinanzierung mit der Helaba zu weitaus günstigeren Konditionen. Daraus ergibt sich eine deutliche Verringerung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten der Darlehen auf unter 2,1% p.a. und eine Erhöhung der Duration auf durchschnittlich sechs Jahre, wodurch die DKR sehr stabil und günstig finanziert ist.

Auf Basis der sehr positiven Entwicklungen bestätigen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen 16 Mio. EUR und 20 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2017/2018 sowie eine FFO Run Rate zum 30. September 2018 von EUR 23 Mio.

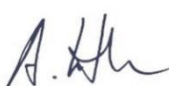
Wir danken Ihnen weiterhin für Ihr Vertrauen auf unserem nachhaltigen Wachstumskurs und wünschen Ihnen viel Freude mit der DKR-Aktie und der weiteren Entwicklung.

Herzliche Grüße,

Ihr



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth  
Investmentvorstand



Christian Hellmuth  
Finanzvorstand



## Highlights

### Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

#### Highlights

	1. Oktober 2017 - 31. März 2018	1. Oktober 2016 - 31. März 2017	Veränderung	%
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>				
(TEUR)				
Mieterlöse	13.550	8.861	4.690	52,9
Ergebnis aus der Vermietung	9.884	6.857	3.027	44,2
Finanzergebnis	-2.398	-2.245	-153	6,8
Periodenergebnis	6.364	5.576	788	14,1
FFO	7.263	4.474	2.789	62,3
FFO je Aktie (in EUR)	0,28	0,22	0,06	25,2
aFFO	1.731	3.600	-1.869	-51,9
aFFO je Aktie (in EUR)	0,07	0,18	-0,11	-62,9
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,24	0,28	-0,03	-11,9
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,18	0,19	-0,01	-4,4
Laufende Verwaltungskostenquote, %	6,1	6,3	-0,2	-3,5

**31. März 2018    30. September 2017    Veränderung    %**

#### Bilanzkennzahlen

(TEUR)

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	297.645	275.434	22.211	8,1
Bilanzsumme	315.609	280.675	34.934	12,4
Eigenkapital	185.241	154.736	30.505	19,7
Finanzielle Verbindlichkeiten	122.939	118.723	4.216	3,6
(net) Loan-to-Value (LTV), %	39,3	42,6	-3,3	-7,9
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, %	2,37	2,38	-0,01	-0,4
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen und Wandelanleihen, %	2,94	2,99	-0,05	-1,7
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen, Jahre	4,7	4,9	-0,2	-4,1
EPRA NAV	185.240	154.736	30.505	19,7
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	6,80	6,25	0,55	8,8
EPRA NNNNAV je Aktie (in EUR)	6,80	6,25	0,55	8,8

**REIT-Kennzahlen**

REIT-Eigenkapitalquote	62,2	56,2	6,1	10,8
------------------------	------	------	-----	------

**Aktieninformationen**

Anzahl der ausgegebenen Aktien	27.236.313	24.760.285	2.476.028	10,0
Marktkapitalisierung, EUR	277.810.393	249.088.467	28.721.925	11,5
Aktienkurs, EUR	10,20	10,06	0,14	1,4

**Ausgewählte Portfoliokennzahlen**

Anzahl Immobilien	70	62	8	12,9
Vermietbare Fläche, m <sup>2</sup>	368.715	330.123	38.592	11,7
Annualisierte Mieteinnahmen, TEUR	25.603	24.832	771	3,1
Anfangsrendite, %	12,1	12,1	0,0	-0,4
Leerstandsrate, %	13,7	14,6	-0,9	-5,9
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, Jahre	5,2	4,6	0,6	12,6

# Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018

## 1. Die Deutsche Konsum REIT-AG

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

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

## 2. Wirtschaftliche Entwicklung und Aktie

### 2.1. Konjunkturelle Entwicklung

#### Gesamtwirtschaftliche Lage

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

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

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

Das Zinsniveau im Euroraum befindet sich derzeit auf einem historischen Tiefstand. Am 16. März 2016 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins um 5 Basispunkte, so dass der Hauptrefinanzierungssatz 0,00% betrug.<sup>4</sup> Damit fanden Immobilienunternehmen wie die Deutsche Konsum REIT-AG, die ihren Bestand zu einem erheblichen Teil durch Aufnahme von Fremdkapital finanzieren, weiterhin grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Finanzierung ihrer Investitionen vor.

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

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

<sup>3</sup> Quelle: Medieninformation IfW vom 21. März 2018: Deutsche Wirtschaft näher am Limit.

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

## **Deutsche Immobilienwirtschaft mit weiterhin zunehmendem Fokus auf Gewerbeobjekte**

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

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

Trotz der sehr positiven konjunkturellen Vorgaben blieb im letzten Quartal des Jahres 2017 der Endsput auf dem Retail-Vermietungsmarkt aus. Mit einem Gesamtergebnis von 448.200 m<sup>2</sup> bei 1.055 Mietvertragsabschlüssen ergab sich laut JLL ein Rückgang von 7% beim Flächenvolumen gegenüber 2016.<sup>7</sup>

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

## **2.2. Aktie**

### **DKR-Aktie weiterhin stabil im volatilen Gesamtumfeld**

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

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

Die Marktkapitalisierung erhöhte sich im Zuge des angestiegenen Börsenkurses sowie aufgrund der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung auf rund EUR 280 Mio. Durch den höheren Börsenwert konnte die Gesellschaft ein zunehmendes Interesse sowohl bei institutionellen Investoren als auch Kleinanlegern verzeichnen, wodurch auch die Handelsvolumina deutlich anstiegen (Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen in Stück: Q1 2017/2018: 10.771; Q1 2016/2017: 7.298). Während der Berichtsperiode lag der Höchstkurs der Aktie bei EUR 11,12<sup>11</sup> und der Tiefstkurs bei EUR 9,66<sup>12</sup>.

<sup>5</sup> Quelle: EY: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018, Januar 2018, S. 6.

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

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

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

<sup>9</sup> Quelle: EY: Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2018, Januar 2018, S. 8.

<sup>10</sup> Schlusskurse Xetra.

<sup>11</sup> Variabler Kurs Xetra am 2. Oktober 2017.

<sup>12</sup> Variabler Kurs Xetra am 11. Oktober 2017.





### Erhöhter Free Float durch Kapitalerhöhung

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

### Deutsche Konsum REIT im RX REIT-Index der Deutschen Börse

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

### Bankhaus Lampe startet Coverage der DKR-Aktie

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

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

## **Deutsche Konsum auf internationalen Roadshows**

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

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

Am 8. März 2018 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Informationen zu den Beschlüssen bezüglich des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals sind im Abschnitt „Kapitalbeschlüsse auf der Hauptversammlung am 8. März 2018“ enthalten. Informationen zu den Aufsichtsratswahlen enthält das Kapitel „4.4. Aufsichtsrat“ im verkürzten Anhang.

### **2.3. Geschäftsverlauf**

#### **Portfolio deutlich gewachsen**

Im ersten Halbjahr 2017/2018 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von acht erworbenen Einzelhandelsobjekten. Damit wird das Immobilienportfolio am 31. März 2018 mit TEUR 297.645 bilanziert.

Weiterhin hat die DKR den Ankauf weiterer 19 Einzelhandelsobjekte beurkundet, deren Nutzen und Lastenwechsel in den Folgequartalen erwartet werden. Damit umfasst das Gesamtportfolio der DKR derzeit (pro forma) 89 Einzelhandelsobjekte mit Buchwerten von rund EUR 400 Mio. bei einer annualisierten Miete von EUR 34,8 Mio. (Stand 14. Mai 2018).

#### **Erfolgreiche Kapitalerhöhung**

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

## Darlehensfinanzierungen

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

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

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

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

### Kapitalbeschlüsse auf der Hauptversammlung am 8. März 2018

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

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

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

### Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 34.934 TEUR auf 315.609 TEUR (30.09.2017: 280.675 TEUR). Dies ergab sich im Wesentlichen aus dem Aufbau des Immobilienportfolios durch weitere Erwerbe. So stiegen die Bilanzwerte der Renditeliegenschaften um 22.211 TEUR auf nunmehr 297.645 TEUR per 31. März 2018 (30.09.2017: 275.434 TEUR).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im H1 um 30.505 TEUR auf 185.241 TEUR (30.09.2017:154.736 TEUR). Dies ergab sich maßgeblich aus der am 7. Dezember 2017 erfolgten Barkapitalerhöhung in Höhe von netto 24.140 TEUR. Weiterhin wirkt sich das positive Halbjahresergebnis in Höhe von 6.364 TEUR eigenkapitalerhöhend aus.

Aus der Erhöhung des Eigenkapitals folgt ebenso eine Erhöhung des EPRA NAV (unverwässert):

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Eigenkapital (TEUR)	185.241	154.736
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	27.236.313	24.760.285
<b>EPRA (NAV) je Aktie, EUR</b>	<b>6,80</b>	<b>6,25</b>

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen auf 78.524 TEUR erhöht (30.09.2017: 72.363 TEUR). Zur Ankaufsförderung wurde zum Stichtag eine kurzfristige Kreditlinie in Anspruch genommen. Insgesamt ergibt sich daraus zum Bilanzstichtag eine Erhöhung der Nettoverschuldung, die aber durch den höheren Zugang nichtbelasteter Immobilien am Stichtag egalisiert worden ist.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. März 2018 wie folgt dar:

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.524	72.363
Wandelschuldverschreibungen	35.816	35.541
Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.600	10.819
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>122.939</b>	<b>118.723</b>
abzüglich Flüssige Mittel	-1.151	-1.161
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>121.788</b>	<b>117.562</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	297.645	275.434
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	12.477	413
<b>Summe Renditeliegenschaften</b>	<b>310.122</b>	<b>275.847</b>
<b>Net-LTV</b>	<b>39,3%</b>	<b>42,6%</b>

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.016	4.734
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-34.269	-31.037
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	26.244	31.318
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-10</b>	<b>5.015</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.161	10.335
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.151</b>	<b>15.350</b>

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

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

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus der Barkapitalerhöhung im Dezember 2017 in Höhe von 24.140 TEUR sowie aus Darlehensaufnahmen in Höhe von 7.300 TEUR. Dem stehen Tilgungen und Zinsen von 5.197 TEUR gegenüber.

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

## Ertragslage

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

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Vermietungsergebnis	9.884	6.857
Veräußerungsergebnis	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	18	47
Bewertungsergebnis	0	1.475
Betriebliche Aufwendungen	-1.130	-558
<b>EBIT</b>	<b>8.773</b>	<b>7.821</b>
Finanzergebnis	-2.398	-2.245
<b>EBT</b>	<b>6.375</b>	<b>5.576</b>
Ertragsteuern	-11	0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.364</b>	<b>5.576</b>

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die Vermietungserlöse auf rund 13.550 TEUR (H1 2016/2017: 8.861 TEUR). Damit korrespondierend sind die Bewirtschaftungsaufwendungen gleichlaufend angestiegen.

Die Bewertung im Vorjahresvergleichszeitraum bezog sich nur auf ein Teilportfolio, da diese für ein Wertpapierprospekt erforderlich war. Deshalb erfolgte keine Bewertung zum 31. März 2018. Die nächste reguläre Bewertung des DKR-Gesamtportfolios erfolgt zum Stichtag 30. Juni 2018.

Die betrieblichen Aufwendungen sind in Summe deutlich angestiegen, waren jedoch im Berichtszeitraum mit Einmaleffekten in Höhe von 186 TEUR belastet. Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der betrieblichen Aufwendungen um ca. 265 TEUR. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Personalaufwendungen aufgrund einer höheren Mitarbeiteranzahl sowie aus höheren Umlagen für Geschäftsbesorgungen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Personalaufwendungen	-233	-66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-775	-491
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	186	0
<b>Bereinigte betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-822</b>	<b>-557</b>
Mieterlöse	13.550	8.861
<b>Verwaltungskostenquote</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,3%</b>

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um 952 TEUR auf 8.773 TEUR.

Der Rückgang des Finanzergebnisses resultiert wesentlich aus dem Anstieg der Zinsaufwendungen aufgrund der Aufnahme neuer Darlehen, die zur Ankaufsfinanzierung eingesetzt wurden.

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften nicht an. Im Berichtszeitraum war jedoch ein kleiner Teil der bilanzierten Ertragsteuererstattungsansprüche aus 2013/2014 mit Erteilung des Steuerbescheids in Höhe von 11 TEUR auszubuchen.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von 6.364 TEUR (H1 2016/2017: 5.576 TEUR) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

<b>TEUR</b>	<b>H1 2017/2018</b>	<b>H1 2016/2017</b>
Periodenergebnis	6.364	5.576
Bereinigung der Ertragsteuern	11	0
Bereinigung der Abschreibungen	1	0
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	-1.475
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	0	0
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	275	373
Bereinigung um Einmaleffekte	613	0
<b>FFO</b>	<b>7.263</b>	<b>4.474</b>
- Capex	-5.532	-874
<b>aFFO</b>	<b>1.731</b>	<b>3.600</b>

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge. Im H1 2017/2018 umfasst dies vor allem periodenfremde Aufwendungen sowie Refinanzierungsnebenkosten.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten umfassen hauptsächlich werterhöhende Bau- und Verbesserungsmaßnahmen in den Revitalisierungsobjekten Greifswald, Güstrow und Hohenmölsen sowie die dritte Umbauphase am Objekt BitZ Bitterfeld.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von 0,28 EUR (H1 2016/2017: 0,22 EUR) sowie ein aFFO von 0,07 EUR je Aktie (H1 2016/2017: 0,18 EUR).

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

### **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens**

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

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

## 4. Nachtragsbericht

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

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

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

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

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

- Mit Auszahlung am 15. April 2018 bei der Sparkasse Spree-Neiße über TEUR 2.800 zu 2,0% p.a. Zinsen, Volltilgung und einer Laufzeit von 6 Jahren,
- mit Auszahlung am 23. April 2018 bei der Berliner Sparkasse über TEUR 3.000 zu 1,85% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren,
- mit Auszahlung vom 23. April 2018 bei der Stadtparkasse Düsseldorf über TEUR 11.000 zu 1,93% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 8 Jahren,
- mit Auszahlung vom 27. April 2018 bei der Ostsächsischen Sparkasse Dresden über TEUR 17.000 zu 2,07% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung sowie einer Laufzeit von 5 Jahren.

Die DKR befindet sich derzeit in weiteren Fremdkapitalaufnahmen.

## 5. Risikolage

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DKR operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichts 2016/2017 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

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

## 6. Ausblick und Prognose

### Weiteres werterhöhendes Portfoliowachstum und Reduzierung der Fremdkapitalkosten

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

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

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

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

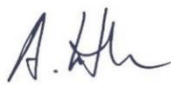
### Ergebnisprognose bestätigt

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

Broderstorf, 14. Mai 2018



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth  
Investmentvorstand



Christian Hellmuth  
Finanzvorstand



**Verkürzter Einzelzwischenabschluss  
des Geschäftsjahres 2017/2018**

**1. Oktober 2017 bis 31. März 2018**



**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**  
**Bilanz zum 31.03.2018**

TEUR	Anhang	<b>31.03.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
<b>Aktiva</b>			
Langfristige Vermögenswerte			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(2.1)	297.644,7	275.433,9
Immaterielle Vermögenswerte		2,4	2,9
Sonstige langfristige Vermögenswerte	(2.4)	12.476,8	413,1
		<b>310.124,0</b>	<b>275.849,9</b>
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(2.3)	378,1	222,6
Ertragsteuererstattungsansprüche	(2.2)	0,1	113,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	(2.4)	3.955,7	3.328,1
Zahlungsmittel		1.150,9	1.160,5
		<b>5.484,8</b>	<b>4.824,6</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>315.608,7</b>	<b>280.674,5</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	(2.5)	27.236,3	24.760,3
Kapitalrücklage		94.197,2	72.533,0
Andere Rücklagen		855,7	855,7
Bilanzgewinn		62.951,3	56.587,0
		<b>185.240,5</b>	<b>154.736,0</b>
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.6)	46.113,9	40.891,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	(2.7)	35.815,9	35.541,0
Sonstige Rückstellungen		3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(2.9)	4.166,0	4.166,0
		<b>86.099,3</b>	<b>80.601,9</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(2.6)	32.409,9	31.471,8
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	(2.8)	8.599,7	10.819,1
Sonstige Rückstellungen		717,3	1.655,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(2.9)	1.962,8	1.117,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(2.9)	579,3	273,0
		<b>44.269,0</b>	<b>45.336,7</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>315.608,7</b>	<b>280.674,5</b>

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**  
**Gesamtergebnisrechnung**

TEUR	Anhang	01.10.2017- 31.03.2018	01.01.2018- 31.03.2018	01.10.2016- 31.03.2017	01.01.2017- 31.03.2017
Mieterlöse	(3.1)	13.550,4	6.973,4	8.860,5	4.565,3
Vermietungsaufwendungen	(3.1)	-3.666,1	-1.931,8	-2.003,6	-1.209,9
<b>Vermietungsergebnis</b>	(3.1)	<b>9.884,3</b>	<b>5.041,6</b>	<b>6.856,9</b>	<b>3.355,4</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften		30,0	30,0	0,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften		-30,0	-30,0	0,0	0,0
<b>Veräußerungsergebnis</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	(3.2)	<b>18,1</b>	<b>15,3</b>	<b>47,1</b>	<b>16,8</b>
<b>Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1.474,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.902,4</b>	<b>5.056,8</b>	<b>8.378,6</b>	<b>3.372,2</b>
Personalaufwand	(3.4)	-232,6	-99,2	-65,9	-49,3
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen		-0,5	-0,2	-0,4	-0,2
Wertminderungen Vorräte und Forderungen		-121,1	103,0	0,0	77,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(3.5)	-775,4	-503,8	-491,2	55,0
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>		<b>-1.129,6</b>	<b>-500,2</b>	<b>-557,5</b>	<b>82,8</b>
<b>EBIT</b>		<b>8.772,8</b>	<b>4.556,6</b>	<b>7.821,1</b>	<b>3.455,0</b>
Zinsertrag	(3.6)	31,7	22,8	0,0	0,0
Zinsaufwand	(3.6)	-2.429,6	-1.132,4	-2.245,2	-1.080,9
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-2.398,0</b>	<b>-1.109,6</b>	<b>-2.245,2</b>	<b>-1.080,9</b>
<b>EBT</b>		<b>6.374,8</b>	<b>3.447,0</b>	<b>5.575,9</b>	<b>2.374,1</b>
Ertragsteuern		-10,5	-10,5	0,0	0,0
Sonstige Steuern		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodengesamtergebnis</b>		<b>6.364,3</b>	<b>3.436,5</b>	<b>5.575,9</b>	<b>2.374,1</b>
Ergebnis je Aktie (in EUR)	(3.7)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		0,24	0,13	0,28	0,12
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,18	0,09	0,19	0,08

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**  
**Eigenkapitalveränderungsrechnung**

TEUR	Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Rücklagen	Bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
<b>Stand 01.10.2016</b>	<b>18.447,0</b>	<b>45.786,9</b>	<b>855,7</b>	<b>13.941,7</b>	<b>79.031,3</b>
Periodenergebnis				5.575,9	5.575,9
Barkapitalerhöhungen	4.653,3	34.899,6			39.552,9
Kosten Eigenkapitalbeschaffung		-1.244,8			-1.244,8
Kapitalerhöhung aus Wandlung Pflichtwandelanleihe	1.660,0	-1.660,0			0,0
<b>Stand 31.03.2017</b>	<b>24.760,3</b>	<b>77.781,8</b>	<b>855,7</b>	<b>19.517,6</b>	<b>122.915,4</b>
<b>Stand 01.10.2017</b>	<b>24.760,3</b>	<b>72.533,0</b>	<b>855,7</b>	<b>56.587,0</b>	<b>154.736,0</b>
Periodenergebnis				6.364,3	6.364,3
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen	2.476,0	22.284,3			24.760,3
Kosten Eigenkapitalbeschaffung		-620,1			-620,1
<b>Stand 31.03.2018</b>	<b>27.236,3</b>	<b>94.197,2</b>	<b>855,7</b>	<b>62.951,3</b>	<b>185.240,5</b>

**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**  
**Kapitalflussrechnung**

Angaben in TEUR	<b>01.10.2017- 31.03.2018</b>	<b>01.10.2016- 31.03.2017</b>
Jahresergebnis	6.364,3	5.575,9
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.398,0	2.245,2
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	0,5	0,5
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	121,1	-5,0
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	0,0	-1.474,6
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-938,2	-163,4
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	10,5	0,0
+ Erhaltene Ertragssteuern	102,8	0,0
+/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.195,8	-1.144,2
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.152,6	-300,1
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.015,8</b>	<b>4.734,4</b>
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	30,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-34.304,5	-31.037,3
+ Erhaltene Zinsen	5,6	0,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-34.269,0</b>	<b>-31.037,3</b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	2.476,0	4.653,3
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	22.284,3	34.899,6
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	-620,1	-1.244,8
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	7.300,0	9.650,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	0,0	-132,8
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-3.469,3	-14.523,4
- Gezahlte Zinsen	-1.727,3	-1.983,6
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>26.243,6</b>	<b>31.318,3</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-9,6	5.015,4
Liquide Mittel am Anfang der Periode	1.160,5	10.334,6
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>1.150,9</b>	<b>15.350,0</b>

# Anhang

## Ausgewählte erläuternde Anhangangaben zum verkürzten Einzelzwischenabschluss zum 31. März 2018

### 1. Grundsätze der Rechnungslegung

#### 1.1. Allgemeine Informationen

Die Deutsche Konsum REIT-AG ist eine in Deutschland ansässige und national tätige Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Broderstorf, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Rostock, HRB 13072. Die Geschäftsanschrift lautet August-Bebel-Str. 68 in 14482 Potsdam. Seit dem 1. Januar 2016 besitzt die Gesellschaft den Status eines REIT („Real Estate Investment Trust“) und ist daher ertragsteuerbefreit. Hauptgeschäftsfeld ist die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Im Vordergrund stehen dabei Aktivitäten, die auf die langfristige und nachhaltige Wertsteigerung des Immobilienportfolios ausgerichtet sind. Dabei ist stets die Einhaltung der REIT-Kriterien zu beachten.

#### 1.2. Grundlagen und Methoden des Einzelzwischenabschlusses

Der vorliegende Halbjahresfinanzbericht der Deutsche Konsum REIT-AG ("Deutsche Konsum" oder "Gesellschaft") zum 31. März 2018 wurde nach den Regelungen des § 115 WpHG n.F. erstellt.

Der verkürzte Einzelzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie nach den Regelungen des IAS 34 („Zwischenberichterstattung“) erstellt. Ergänzend wurden die Vorschriften des Deutschen Rechnungslegungsstandards 16 (DRS 16 – Zwischenberichterstattung) berücksichtigt.

Der Berichtszeitraum umfasst die ersten sechs Monate („H1“) des Geschäftsjahres 2017/2018. Als Vergleichszahlen dienen die Bilanz zum 30. September 2017 sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis 31. März 2017.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die dem Einzelabschluss zum 30. September 2017 zugrunde lagen. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen. Ab dem 1. Oktober 2017 neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Einzelzwischenabschluss. Dieser verkürzte Einzelzwischenabschluss enthält nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und ist daher im Zusammenhang mit dem Einzelabschluss zum 30. September 2017 zu lesen. Die Erstellung des Einzelzwischenabschlusses erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (going concern) und wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Dieser Einzelzwischenabschluss 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. Ausgewählte Erläuterungen zur Bilanz

### 2.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeliegenschaften)

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt in der Regel jährlich zum 30. Juni durch einen externen und unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt mit Hilfe international anerkannter Bewertungsverfahren und basiert auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten oder der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze (Level 3 der Fair Value Hierarchie). Für die Bewertung zum 31. März 2018 wurden die Grundsätze stetig wie zum 30. September 2017 angewandt. Bei der Bewertung des erstmaligen Ansatzes werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie die Transaktionskosten einbezogen. In der Folgebewertung werden bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts werterhöhende Maßnahmen berücksichtigt.

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

Im Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 31. März 2018 erfolgte für acht Immobilien mit einem Volumen von TEUR 16.678,6 (VJ: TEUR 38.227,4) der Nutzen-Lastenwechsel zu Gunsten der Gesellschaft. Weiterhin erfolgten werterhöhende Maßnahmen, die in Höhe von TEUR 5.532,2 aktiviert worden sind. Darüber hinaus wurden Kaufpreishinterlegungen auf Notaranderkonten für mehrere Objekte in Höhe von TEUR 12.476,8 geleistet.

Im ersten Halbjahr 2017/2018 wurden insgesamt Bewertungsergebnisse von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 0,0 (31.03.2017 TEUR 1.474,6) erfasst.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeliegenschaften dar:

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
<b>Anfangsbestand zum 1.10.VJ</b>	<b>275.433,9</b>	<b>147.822,5</b>
Immobilien Ankäufe	16.678,6	96.050,8
Aktivierung Leasingobjekt	0,0	717,9
Capex	5.532,2	2.438,9
Marktwertveränderung	0,0	28.403,8
<b>Endbestand zum Stichtag</b>	<b>297.644,7</b>	<b>275.433,9</b>

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 181.434,9 (30.09.2017: TEUR 175.434,9) mit Grundpfandrechten oder durch Abtretung von Mieteinnahmen besichert.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge, bei denen die dazugehörigen Grundstücke mit Gewerbeimmobilien bebaut sind. Die Erbbaurechtsverträge werden als Finance Lease klassifiziert. Der aktivierte Betrag beträgt zum 31.03.2018 TEUR 4.095,9 (30.09.2017: TEUR 4.095,9). Die passivierte Verbindlichkeit beträgt zum 31.03.2018 TEUR 4.189,9 (30.09.2017: TEUR 4.189,9). Eine Neubewertung der Renditeliegenschaften erfolgt durch eine externe Immobilienbewertung zum 30.06.2018. Aufgrund der unwesentlichen unterjährigen Auswirkungen aus Erbbaurechtsverträgen erfolgen hier keine Anpassungen.

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

TEUR	H1 2016/2017	H1 2015/2016
Mieterlöse	13.550,4	8.860,5
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern etc.)	3.666,1	2.003,6
<b>Gesamt</b>	<b>9.884,3</b>	<b>6.856,9</b>

### 2.2. Latente Steuern

Latente Steueransprüche und -verpflichtungen werden auf temporäre Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Bilanz und der Steuerbilanz und den sich daraus ergebenden zukünftigen Steuern gebildet. Aufgrund des REIT-Status der Gesellschaft seit dem 1. Januar 2016 ist die Gesellschaft sowohl von der Körperschaft- als auch der Gewerbesteuer befreit. Insofern sind derzeit keine latenten Steuern zu bilanzieren.



### 2.3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen ausschließlich aus der Vermietung und betragen am 31. März 2018 TEUR 378,1 (30. September 2017: TEUR 222,6). Darin enthalten sind Wertberichtigungen von TEUR 605,2 (30. September 2017: TEUR 484,1).

Auf weitere finanzielle Vermögenswerte wurden keine Wertminderungen vorgenommen.

### 2.4. Sonstige langfristige und kurzfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte beinhalten geleistete Anzahlungen TEUR 12.476,8 (30.09.2017: TEUR 413,1) auf Renditeimmobilien.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Pfandguthaben/Kautionen	1.396,9	899,9
Umsatzsteuerforderungen	893,9	845,9
Unfertige Leistungen nach Verrechnung mit erhaltenen Anzahlungen	860,4	767,6
Treuhandkonten	430,7	479,2
Forderungen gegen Gesellschafter	1,7	290,1
Übrige	372,1	45,4
<b>Gesamt</b>	<b>3.955,7</b>	<b>3.328,1</b>

### 2.5. Eigenkapital

Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2017/2018 war insbesondere durch die Barkapitalerhöhung am 8. Dezember 2017 gekennzeichnet. Insgesamt erhöhte sich das gezeichnete Kapital dadurch um TEUR 2.476,0 auf nunmehr TEUR 27.236,3.

Dabei wurden Kapitalerhöhungskosten von TEUR 620,1 mit den Kapitalrücklagen verrechnet.

Für die weitere Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

### 2.6. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stellen sich wie folgt dar:

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Langfristig	46.113,9	40.891,3
Kurzfristig	32.409,9	31.471,8
<b>Summe</b>	<b>78.523,8</b>	<b>72.363,1</b>
davon besichert	78.523,8	72.363,1

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich wesentlich durch die Aufnahme neuer besicherter Bankdarlehen erhöht. Dem standen laufende Tilgungen gegenüber.

## 2.7. Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

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

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Wandelanleihe I TEUR 30.000 (nominal), 5% Coupon p.a.	29.462,4	29.337,6
Wandelanleihe II TEUR 7.000 (nominal), 1% Coupon p.a.	6.353,5	6.203,4
<b>Summe</b>	<b>35.815,9</b>	<b>35.541,0</b>

Beide Wandelanleihen haben eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2020 und sind daher in vollem Umfang als langfristig ausgewiesen.

## 2.8. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

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

Es bestehen Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 8.599,7 (30.09.2017: TEUR 10.819,1).

## 2.9. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

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

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	4.166,0	4.166,0
<b>Summe langfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>4.166,0</b>	<b>4.166,0</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	196,5	160,1
Verbindlichkeiten aus Finance Leases	23,9	23,9
Kautionen	339,8	61,7
Übrige	19,1	27,3
<b>Summe kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>579,3</b>	<b>273,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>4.745,3</b>	<b>4.439,0</b>

### 3. Ausgewählte Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

#### 3.1. Vermietungsergebnis

Das Vermietungsergebnis ergibt sich aus den Mieterlösen vermindert um Bewirtschaftungsaufwendungen und stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Mieterlöse	13.550,4	8.860,5
<b>Summe Erlöse</b>	<b>13.550,4</b>	<b>8.860,5</b>
Instandhaltung	913,8	595,0
Nicht umlagefähige Betriebskosten	2.752,3	1.408,6
<b>Summe Bewirtschaftungsaufwendungen</b>	<b>3.666,1</b>	<b>2.003,6</b>
<b>Vermietungsergebnis</b>	<b>9.884,3</b>	<b>6.856,9</b>

Die Instandhaltungsaufwendungen betreffen insbesondere die Immobilien in Greifswald und Hohenmölsen. Im H1 2017/2018 wurden werterhöhende Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von TEUR 5.532,2 aktiviert.

Die nicht-umlagefähigen Nebenkosten beinhalten unter anderen Aufwendungen für das Property Management in Höhe von TEUR 635,8 (H1 2016/2017: TEUR 443,8). Davon sind rund TEUR 427 periodenfremd.

Die Erstattungen von Mietern für Betriebs- und Nebenkosten wurden mit den Aufwendungen saldiert.

#### 3.2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 18,1 (H1 2016/2017: TEUR 47,1).

#### 3.3. Bewertungsergebnis der Renditeliegenschaften

Das Bewertungsergebnis beinhaltet die saldierten Bewertungsgewinne und -verluste aus der Fair Value – Bewertung der Renditeliegenschaften zum Bilanzstichtag. Das Bewertungsergebnis im H1 2017/2018 umfasst keine Ergebnisse aus der Bewertung, da die Bewertung grundsätzlich jährlich zum 30. Juni erfolgt.

#### 3.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Gesellschaft betrug im H1 2017/2018 rund TEUR 232,6 (H1 2016/2017: TEUR 65,9) und umfasst zwei Vorstandsmitglieder und zwei angestellte Mitarbeiter sowie fünf geringfügig beschäftigte Mitarbeiter. Weitere Leistungen für die Gesellschaft werden von Mitarbeitern der Obotritia Capital KGaA erbracht. Hierfür wird eine Kostenumlage erhoben, die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst wird. Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert insbesondere aus der ganzjährigen Anstellung der neuen Vorstandsmitglieder sowie der Einstellung einer IR-Managerin.

#### 3.5. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	515,4	251,3
Geschäftsbesorgungsgebühren	193,8	167,1
Übrige	66,3	72,8
<b>Gesamt</b>	<b>775,4</b>	<b>491,2</b>
davon Einmalaufwendungen	185,9	0,0
<b>Bereinigt</b>	<b>589,5</b>	<b>491,2</b>

Bereinigt um Sondereffekte und Einmalaufwendungen ergibt sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 98,3. Diese ergeben sich im Wesentlichen aus höheren Umlagen aus der Geschäftsbesorgung sowie höheren Gebühren.

### 3.6. Zinsergebnis

Das Zinsergebnis weist folgende Struktur auf:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen	26,1	0,0
Übrige Zinserträge	5,6	0,0
<b>Summe Zinserträge</b>	<b>31,7</b>	<b>0,0</b>
davon nicht zahlungswirksam	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Zinsen für Anleihen	-1.059,8	-1.052,9
Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen	-314,5	-413,4
Übrige Zinsaufwendungen	-950,3	-691,0
Erbbauzinsen	-105,0	-87,9
<b>Summe Zinsaufwendungen</b>	<b>-2.429,6</b>	<b>-2.245,2</b>
davon nicht zahlungswirksam	<b>274,8</b>	<b>372,6</b>
<b>Gesamt</b>	<b>-2.398,0</b>	<b>-2.245,2</b>

Die Verringerung des Zinsergebnisses ergibt sich wesentlich durch den höheren Darlehensbestand, der mit dem gewachsenen Immobilienportfolio korrespondiert.

### 3.7. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie stellt sich wie folgt dar:

TEUR	H1 2017/2018	H1 2016/2017
<b>Periodenergebnis (unverwässert)</b>	6.364,3	5.575,9
Zinsaufwendungen auf Wandelanleihen	1.059,8	1.052,9
<b>Periodenergebnis (verwässert)</b>	7.424,1	6.628,8
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (unverwässert)</b>	26.243.181	20.245.317
Potentielle Wandlungsaktien	14.792.787	14.792.787
<b>Durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien in der Berichtsperiode (verwässert)</b>	41.035.968	35.038.104
<b>Ergebnis je Aktie (EUR)<sup>13</sup></b>		
<b>unverwässert</b>	<b>0,24</b>	<b>0,28</b>
<b>verwässert</b>	<b>0,18</b>	<b>0,19</b>

<sup>13</sup> Vorjahresergebnis per Aktie angepasst

## 4. Sonstige Angaben

### 4.1. Segmentberichterstattung

Die Gesellschaft ist derzeit ein Ein-Segment-Unternehmen. Die Umsätze werden ausschließlich innerhalb Deutschlands mit Einzelhandelsimmobilien erzielt. Auf den größten Mieter entfielen im ersten Halbjahr 2017/2018 Umsatzerlöse von TEUR 1.416,5 (H1 2016/2017: TEUR 1.416,5).

### 4.2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen Haftungsverhältnisse.

Die Gesellschaft hat folgende finanzielle Verpflichtungen aus langfristigen Verträgen:

TEUR	31.03.2017	30.09.2016
Asset- und Propertymanagementverträge	5.151,1	3.970,2
Verträge über Verwaltungsumlage	330,7	250,6
<b>Gesamt</b>	<b>5.481,8</b>	<b>4.220,8</b>
davon bis zu 1 Jahr	2.155,1	1.573,4
davon über ein Jahr bis fünf Jahre (undiskontiert)	3.326,7	2.647,4
davon über fünf Jahre (undiskontiert)	0,0	0,0

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

### 4.3. 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 (CEO) wurde von der Obotritia Capital KGaA im Berichtszeitraum eine Umlage von TEUR 193,8 (H1 2016/2017: TEUR 167,1) im Rahmen des abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrags in Rechnung gestellt. Gegenüber der Obotritia Capital KGaA bestehen kurzfristige Forderungen in Höhe von TEUR 1,7 (30.09.2016 TEUR 49,9), die in den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden.

Mit Vertrag vom 13.04.2013 und Nachtrag vom 30.06.2016 sowie 01.12.2016 wurde der DKR von der Obotritia Capital KGaA eine Kreditlinie im Rahmen eines Kontokorrentdarlehensrahmens von TEUR 25.000 gewährt. Das Darlehen wird auf Anforderung der Deutsche Konsum REIT-AG ausgezahlt und ist jederzeit, aber spätestens zum Ende der Vertragslaufzeit am 31.12.2023 zurückzuzahlen. Es entstehen ausschließlich auf den ausstehenden Betrag Zinsen, Bereitstellungszinsen werden nicht zusätzlich berechnet. Zum Stichtag 31.03.2018 bestand eine Verbindlichkeit von TEUR 8.599,7 (30.09.2017: TEUR 10.819,1). Für Überzahlungen werden die gleichen Vertragsbedingungen angewandt, die für die Inanspruchnahme gelten. Für diese Fälle wurde ein Darlehensrahmenvertrag mit Datum vom 30.04.2015 abgeschlossen. Der Zinssatz beträgt 8,0% p.a. Die Zinszahlungen werden gestundet und sind spätestens mit Beendigung des Darlehens fällig. Für das erste Halbjahr 2017/2018 wurden Zinserträge von TEUR 26,1 (H1 2016/2017: TEUR 0,0) und Zinsaufwendungen von TEUR 314,5 (H1 2016/2017: TEUR 413,4) erzielt.

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

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

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

TEUR	31.03.2018	30.09.2017
<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b>		
gegen Mutterunternehmen	1,7	290,1
Sonstige nahestehende Unternehmen	5,0	5,0
<b>Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern</b>		
gegen Mutterunternehmen	8.599,7	10.819,1

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.

#### 4.4. Aufsichtsrat

Im Berichtszeitraum setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

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

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

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

#### 4.5. Vorstand

Im Berichtszeitraum setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

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

#### 4.6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

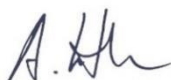
Mit notariellen Verträgen im März und April 2018 hat die Gesellschaft zudem zehn weitere Liegenschaften in Torgelow, Sassnitz, Leipzig, Pfullingen, Angermünde, Werdau, Unterwellenborn, Bad Sachsa, Elsterwerda und Weißwasser erworben, die nach dem 31. März 2018 auf die DKR übergehen werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen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

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

Broderstorf, den 14. Mai 2018



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth  
Investmentvorstand



Christian Hellmuth  
Finanzvorstand





## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

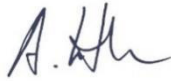
„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Zwischenabschluss zum 31. März 2018 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Deutsche Konsum REIT-AG vermittelt und im Zwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Broderstorf, 14. Mai 2018

Deutsche Konsum REIT-AG



Rolf Elgeti  
Vorstandsvorsitzender



Alexander Kroth  
Investmentvorstand



Christian Hellmuth  
Finanzvorstand



## Finanzkalender

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

## Herausgeber

Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

## Kontakt

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

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

## Haftungsausschluss

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

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

Deutsche  
Konsum  
REIT-AG

