

1. Oktober – 31. Dezember 2022

Quartalsmitteilung

zum ersten Quartal des Geschäftsjahres
2022/2023

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhalt

Unternehmenskennzahlen	3
Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 31. Dezember 2022	5
1. Die Aktie	5
2. Geschäftsverlauf	6
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	7
4. Nachtragsbericht	11
5. Risikolage	11
6. Ausblick und Prognose	11
7. Headline Earnings per share (HEPS)	12
Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 31. Dezember 2022 des Geschäftsjahres 2022/2023	13
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	20
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG	20
Finanzkalender	20
Herausgeber	21
Kontakt	21
JSE Sponsor	21
Haftungsausschluss	21

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Kennzahlen

	1. Oktober 2022 - 31. Dezember 2022	1. Oktober 2021 - 31. Dezember 2021	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	18.681	18.286	395	2,2
Ergebnis aus der Vermietung	13.004	12.958	46	0,4
EBIT	10.775	11.890	-1.115	-9,4
Finanzergebnis	-2.523	-2.088	-435	20,8
Periodenergebnis	8.252	9.801	-1.550	-15,8
FFO	10.166	10.719	-553	-5,2
FFO je Aktie (in EUR)	0,29	0,30	-0,02	-5,2
aFFO	2.154	7.647	-5.494	-71,8
aFFO je Aktie (in EUR)	0,06	0,22	-0,16	-71,8
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,23	0,28	-0,04	-15,8
Ergebnis je Aktie, verwässert (in EUR)	0,17	0,20	-0,03	-16,0
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,8	4,2	0,5	12,6

	31. Dezember 2022	30. September 2022	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.095.198	1.030.959	64.239	6,2
Bilanzsumme	1.222.236	1.181.814	40.422	3,4
Eigenkapital	522.551	514.300	8.252	1,6
Finanzielle Verbindlichkeiten	659.077	636.667	22.410	3,5

Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	51,3	49,7	1,6	3,2
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,95	1,63	0,31	19,1
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, Anleihen und Wandelanleihen (in %)	2,32	1,98	0,34	16,9
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	3,1	3,2	-0,1	-2,6
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	4,3	5,2	-0,9	-17,7
Nettoverschuldung/operatives EBITDA	14,8	13,3	1,5	11,3

Immobilien-spezifische Kennzahlen

NAV	522.551	514.300	8.252	1,6
NAV je Aktie (in EUR)	14,86	14,63	0,23	1,6
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	11,14	10,98	0,17	1,5
REIT-Eigenkapitalquote	47,2	48,9	-1,7	-3,5

Aktieninformationen

Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	35.155.938	35.155.938	0	0,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in der Berichtsperiode (in Stück)	35.155.938	35.155.938	0	0,0
Marktkapitalisierung (in EUR)	265.778.891	298.825.473	-33.046.582	-11,1
Aktienkurs (in EUR)	7,56	8,50	-0,94	-11,1
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (EUR)	0,00	0,00	0,00	0,0

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	185	175	10	5,7
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.094.955	1.048.312	46.643	4,4
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	77.768	73.249	4.518	6,2
Anfangsrendite (in %)	10,0	10,0	0,0	-0,2
Leerstandsrate (in %)	12,0	11,7	0,2	1,9
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,0	5,2	-0,1	-2,5

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 31. Dezember 2022

Die nachstehende Zwischenmitteilung der Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden auch „DKR“, „Deutsche Konsum“ oder „Gesellschaft“ bezeichnet) beschreibt den wesentlichen Geschäftsverlauf sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2022/2023 („Q1 2022/2023“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

1. Die Aktie

DKR-Aktie mit volatiler Seitwärtsbewegung

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023 verzeichnete die DKR-Aktie weitere Kursverluste. Ausgehend vom Schlusskurs zum 30. September 2022 (EUR 8,50)¹ konnte sich die Aktie der DKR den breiten Kursverlusten im Immobiliensektor nicht entziehen und schloss am letzten Handelstag des Quartals, dem 30. Dezember 2022, mit einem Schlusskurs von EUR 7,56² nahe dem zwischenzeitlichen Jahrestief von EUR 7,40³.

Bezogen auf den Aktienkurs vom 30. September 2022 ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Rückgang des Kurses um EUR 0,94 bzw. um 11,1 %. Der Schlusskurs des ersten Quartals des Geschäftsjahres 2021/2022 betrug EUR 14,00, was auf Jahressicht einen Kursrückgang von EUR 6,44 bzw. 46,0 % bedeutet. Seit dem Börsengang am 15. Dezember 2015 verzeichnete die Aktie einen Kursanstieg von EUR 4,06 bzw. 116,0 %. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft lag zum Abschlussstichtag bei ca. EUR 265 Mio. Äußerst erfreulich war hingegen die Entwicklung des durchschnittlichen Handelsvolumens der Aktie auf dem Börsenplatz Xetra: Im Vergleich zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021/2022 war beim durchschnittlichen täglichen Handelsvolumen ein Anstieg um 134,3 % auf 14.161 Stück zu verzeichnen, was die Handelbarkeit der Aktie ganz erheblich verbessert.



¹ Schlusskurs Xetra.

² Schlusskurs Xetra.

³ Variabler Kurs Xetra vom 29. Dezember 2022.

Analystencoverage

Die Analysten schätzen die DKR-Aktie positiv ein:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Warburg	10,50	Kaufen	Andreas Pläsier, Simon Stippig	13. Februar 2023
ODDO BHF	10,00	Outperform	Manuel Martin	2. Februar 2023
Berenberg Bank	12,00	Kaufen	Kai Klose	9. Januar 2023
Metzler	17,60	Kaufen	Stephan Bonhage	10. Juni 2022

2. Geschäftsverlauf

Nutzen- und Lastenwechsel von elf Ankaufsobjekten erfolgt / Veräußerung eines Baumarkts in Chemnitz

Bis zum Ablauf des ersten Berichtsquartals 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 8,0 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte in Stralsund, Ueckermünde und Grimma entfallen.

Hingegen ist das im vergangenen Geschäftsjahr veräußerte Objekt in Scheyern im Berichtsquartal planmäßig abgegangen.

Damit umfasst das am 31. Dezember 2022 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 185 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 1.106,1 Mio. und einer Mietfläche von rund 1.095.000 m².

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf hat die DKR eine weitere Einzelhandelsimmobilie in Suhl (Thüringen) zu einem Investitionsvolumen von rund EUR 0,5 Mio. und einer Jahresmiete von TEUR 54 erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel dieses Objekts wird zum 1. März 2023 erwartet.

Dem steht der im Oktober 2022 zu attraktiven Konditionen notariell beurkundete Verkauf eines Baumarkts in Chemnitz (Sachsen) gegenüber. Das Objekt ist nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum 1. Januar 2023 an den Käufer übergegangen.

Somit umfasst das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – inklusive Akquisitionen, exklusive Objektverkäufe) aktuell 185 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 77,3 Mio. und einem Bilanzwert in Höhe von ca. EUR 1.099,0 Mio.

Aufnahme weiterer Darlehen zur Ankaufsfinanzierung / Prolongation bestehender Kreditlinien

Zur Ankaufsfinanzierung des Fachmarktcenters in Cottbus hat die DKR im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023 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.

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte Ende Januar 2023 die Auszahlung eines weiteren, besicherten Darlehens im Volumen von EUR 3,6 Mio. Das Darlehen wird variabel verzinst, zunächst zu einem Zinssatz von 3,20 % p.a.

Ebenfalls 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.

Darüber hinaus befindet sich die DKR im Prozess der Aufnahme weiterer besicherter Immobiliendarlehen für die jüngsten Akquisitionen. 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 Fachkanzlei 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. Nichtsdestotrotz hat die DKR zum Berichtsstichtag Steuerrückstellungen über EUR 14,0 Mio. EUR gebildet und in gleicher Höhe eine Forderung gegenüber dem Finanzamt bilanziert.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG stellt sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2022	30.09.2022	Passiva	31.12.2022	30.09.2022
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	1.095.321	1.035.933	Eigenkapital	522.551	514.300
Kurzfristige Vermögenswerte	116.015	126.131	Langfristige Verbindlichkeiten	566.597	557.427
			Kurzfristige Verbindlichkeiten	133.087	107.795
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	10.900	19.750	Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	2.293
Summe Aktiva	1.222.236	1.181.814	Summe Passiva	1.222.236	1.181.814

Durch den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios und das im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023 erzielte Periodenergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 40.422 auf TEUR 1.222.236 (30.09.2022: TEUR 1.181.814). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 31. Dezember 2022 mit TEUR 1.095.198 bilanziert werden (30.09.2022: TEUR 1.030.959). Zudem werden Veräußerungsobjekte als Zur Veräußerung gehaltene Immobilien im Wert von TEUR 10.900 (30.09.2022: TEUR 19.750) ausgewiesen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023 um den aktuellen Periodenüberschuss in Höhe von TEUR 8.252 auf TEUR 522.551 (30.09.2022: TEUR 514.300).

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

TEUR	31.12.2022		30.09.2022	
	NAV	EPRA NTA	NAV	EPRA NTA
Eigenkapital (TEUR)	522.551	522.551	514.300	514.300
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	36.648	-	36.609
Kennzahlen, TEUR	522.551	559.199	514.300	550.909
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	-	15.039.447	-	15.039.447
Kennzahlen je Aktie, EUR	14,86	11,14	14,63	10,98

Die kurzfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten enthalten Forderungen gegenüber dem Finanzamt sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 14.037.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich aufgrund der Aufnahme weiterer Kredite zur Ankaufsförderung um TEUR 21.137 auf TEUR 439.181 erhöht (30.09.2022: TEUR 418.044).

Das Gesellschafterdarlehen an die Obotritia Capital KGaA und die über die Plattform der creditshelf solutions GmbH begebenen Mittelstandsdarlehen wurden insgesamt um TEUR 19.514 auf TEUR 85.079 abgebaut (30.09.2022: TEUR 104.583).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

TEUR	31.12.2022	30.09.2022
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	439.181	418.044
Wandelschuldverschreibungen	36.648	36.609
Unternehmensanleihen	183.248	182.013
Summe Verbindlichkeiten	659.077	636.667
abzüglich Flüssige Mittel	-4.651	-4.827
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-1.347	-2.072
abzüglich Ausleihungen	-81.789	-98.829
abzüglich verzinslicher Anlagen	-3.291	-5.764
Nettoverschuldung	567.999	525.174
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.095.198	1.030.959
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	10.900	19.750
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	79	4.921
Summe Renditeliegenschaften	1.106.177	1.055.630
Net-LTV	51,3 %	49,7 %

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	Q1 2022/2023	Q1 2021/2022
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	11.159	9.946
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.418	-10.757
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.083	2.816
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-176	2.005
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.827	653
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	4.651	2.657

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit liegt aufgrund positiver Working-Capital-Effekte deutlich höher als in der Vergleichsperiode.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Auszahlungen für die Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien von TEUR 56.846, denen Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 8.462 entgegenstehen. Weiterhin sind hier Rückflüsse aus Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel im Volumen von TEUR 20.462 abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 25.895. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen (inklusive Erbbauzinsen) von insgesamt TEUR 9.655 gegenüber. Davon entfallen TEUR 2.293 auf eine Darlehenstranche, die im Zuge des Objektverkaufs in Chemnitz an die finanzierende Bank zurückgezahlt wurde.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023 wie folgt entwickelt:

TEUR	Q1 2022/2023	Q1 2021/2022
Mieterlöse	18.681	18.286
Vermietungsergebnis	13.004	12.958
Veräußerungsergebnis	-208	6
Sonstige betriebliche Erträge	859	69
Bewertungsergebnis	0	0
Betriebliche Aufwendungen	-2.880	-1.144
EBIT	10.775	11.890
Finanzergebnis	-2.523	-2.088
EBT	8.252	9.801
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
Periodenergebnis	8.252	9.801

Die Mieterlöse erhöhten sich durch das ankaufsbedingt vergrößerte Immobilienportfolio sowie durch Mieterhöhungen leicht auf rund TEUR 18.681 (Q1 2021/2022: TEUR 18.286). Daraus folgend ist auch das Vermietungsergebnis im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um TEUR 46 auf TEUR 13.004 (Q1 2021/2022: TEUR 12.958) gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Auflösungen von Pauschalwertberichtigungen, die auf verzinsliche Anlagen in Mittelstandskredite vorgenommen wurden.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt gestiegen und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 323 (Q1 2021/2022: TEUR 81). Bereinigt um diese Effekte ergibt sich ein Anstieg der Verwaltungsaufwendungen um TEUR 117, die sich im Wesentlichen aufgrund eines größeren Teams sowie leicht höheren Strukturkosten ergeben.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	Q1 2021/2022	Q1 2021/2022
Personalaufwendungen	-337	-287
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-879	-571
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	323	81
Bereinigte Verwaltungskosten	-894	-777
Mieterlöse	18.681	18.286
Verwaltungskostenquote	4,8 %	4,2 %

Zusammenfassend ergibt sich ein Rückgang des EBIT um TEUR 1.115 auf TEUR 10.775 (Q1 2021/2022: TEUR 11.890).

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes auf insgesamt TEUR 4.020 (Q1 2021/2022: TEUR 3.362) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 166 (Q1 2021/2022: TEUR 162) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 1.497 (Q1 2021/2022: TEUR 1.274) erwirtschaftet, die sich 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 435 auf TEUR -2.523 (Q1 2021/2022: TEUR -2.088), was unmittelbar zu einer entsprechenden Minderung des FFO führt.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 8.252 (Q1 2021/2022: TEUR 9.801), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	Q1 2022/2023	Q1 2021/2022
Periodenergebnis	8.252	9.801
Bereinigung der Ertragsteuern	0	0
Bereinigung der Abschreibungen	4	5
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	0
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	208	-6
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	922	528
Bereinigung um Einmal- und Sondereffekte	781	391
FFO	10.166	10.719
- Capex	-8.012	-3.072
aFFO	2.154	7.647

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten die Aufzinsungen der Fremdkapitalinstrumente nach der Effektivzinsmethode sowie Wertminderungen auf Mietforderungen und auf Kurzfristanlagen liquider Mittel. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge. Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere periodenfremde Aufwendungen für erworbene Immobilien sowie Rechts- und Beratungskosten, die im Zusammenhang mit der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung angefallen sind.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei den Objekten in Stralsund, Ueckermünde und Grimma.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,29 (Q1 2021/2022: EUR 0,30) sowie ein aFFO von EUR 0,06 je Aktie (Q1 2021/2022: EUR 0,22).

4. Nachtragsbericht

Verkauf eines Baumarkts

Der im Oktober 2022 mit notariellem Vertrag verkaufte Baumarkt in Chemnitz (Sachsen) ist nach vollständiger Kaufpreiszahlung zum 1. Januar 2023 an den Käufer übergegangen.

Fremdkapitalmaßnahmen

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte Ende Januar 2023 die Auszahlung eines besicherten Darlehens im Volumen von EUR 3,6 Mio. Das Darlehen wird variabel verzinst, zunächst zu einem Zinssatz von 3,20 % p.a.

Ebenfalls 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.

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

Stabile operative Geschäftsentwicklung mit robusten Cashflows

Das Geschäftsjahr 2022/2023 verläuft bislang sehr stabil mit dem operativen Schwerpunkt auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien sowie der wertschaffenden Revitalisierung von Objekten. Auf der Finanzierungsseite zeigen sich bei Darlehensneuaufnahmen und Refinanzierungen signifikant höhere Fremdkapitalzinsen, was zu einer sukzessiven Erhöhung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten führt. Die Zielgröße des Verschuldungsgrads LTV beläuft sich dabei weiter auf rund 50 %. Demgegenüber zeigt sich das laufende Vermietungsgeschäft als stabil und die Zinserhöhungen auf der Fremdkapitalseite können bislang durch die indexbasierten Mieterhöhungen kompensiert werden.

Ergebnisprognose zum FFO bestätigt

Der Vorstand bestätigt auf Basis der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2022/2023 Mieterlöse zwischen EUR 79 Mio. bis EUR 84 Mio. sowie einen FFO zwischen EUR 40 Mio. und EUR 44 Mio. Dieser Planung legt der Vorstand ein Wachstum auf Basis eines ähnlich starken Akquisitionsvolumens wie im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021/2022 zugrunde und berücksichtigt dabei die bisher getätigten und geplanten Objektveräußerungen. Allerdings ist die derzeitige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt hochdynamisch und kann sich schnell in beide Richtungen verändern.

7. Headline Earnings per share (HEPS)

Nach den Börsenregeln der Johannesburger Börse (JSE) ist die Ergebniskennzahl „Headline Earnings per Share“ (HEPS) darzustellen, die im Wesentlichen das um Bewertungsergebnisse bereinigte normalisierte Periodenergebnis darstellt:

TEUR	Q1 2022/2023	Q1 2021/2022
Periodenergebnis (unverwässert)	8.251,6	9.801,3
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	0,0	0,0
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	207,8	-6,5
Headline Earnings (unverwässert)	8.459,3	9.794,8
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	157,1	156,4
Headline Earnings (verwässert)	8.616,4	9.951,2
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	35.155,9	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	15.039,4	14.801,3
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	50.195,4	49.957,3
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,24	0,28
verwässert	0,17	0,20

**Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober 2022 bis 31. Dezember 2022
des Geschäftsjahres 2022/2023**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 31.12.2022

TEUR	<u>31.12.2022</u>	<u>30.09.2022</u>
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.095.198,2	1.030.959,1
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	0,0
Sachanlagen	41,5	45,1
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	2,6	8,7
Sonstige langfristige Vermögenswerte	78,7	4.920,5
	1.095.320,9	1.035.933,4
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.983,1	1.691,6
Ertragsteuererstattungsansprüche	14.485,1	4.046,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	94.895,4	115.565,4
Zahlungsmittel	4.651,3	4.827,0
	116.014,9	126.130,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	10.900,0	19.750,0
	1.222.235,9	1.181.814,0
SUMME AKTIVA		
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	35.155,9	35.155,9
Kapitalrücklage	197.141,6	197.141,6
Andere Rücklagen	723,4	723,4
Bilanzgewinn	289.530,2	281.278,7
	522.551,2	514.299,6
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	336.661,5	328.761,6
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	36.647,6	36.609,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	183.247,6	182.013,3
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10.037,3	10.039,0
	566.597,4	557.426,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.519,9	89.282,7
Steuerrückstellungen	14.036,7	3.656,7
Sonstige Rückstellungen	4.475,1	3.589,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.352,0	6.733,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.703,6	4.532,6
	133.087,3	107.795,2
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0,0	2.292,5
	1.222.235,9	1.181.814,0
SUMME PASSIVA	1.222.235,9	1.181.814,0

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2022- 31.12.2022	01.10.2021- 31.12.2022
Mieterlöse	18.681,4	18.286,1
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.855,9	3.409,7
Vermietungsaufwendungen	-10.533,4	-8.737,9
Vermietungsergebnis	13.004,0	12.957,9
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	8.850,0	8,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	-9.057,8	-1,5
Veräußerungsergebnis	-207,8	6,5
Sonstige betriebliche Erträge	858,8	69,4
Rohergebnis	13.654,9	13.033,8
Personalaufwand	-337,4	-286,7
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-3,6	-4,6
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-1.659,7	-281,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-879,4	-570,9
Betriebliche Aufwendungen	-2.880,1	-1.144,1
EBIT	10.774,8	11.889,7
Zinsertrag	1.496,9	1.274,0
Zinsaufwand	-4.020,2	-3.362,5
Finanzergebnis	-2.523,3	-2.088,4
EBT	8.251,6	9.801,3
Ertragsteuern	0,0	0,0
Sonstige Steuern	0,0	0,0
Periodenergebnis	8.251,6	9.801,3
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,23	0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,17	0,20

Periodenergebnis	8.251,6	9.801,3
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden		
Wertminderung erworbener Darlehen	146,9	137,5
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	-71,9	-137,5
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert	-75,0	0,0
Zwischensumme	0,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Periodengesamtergebnis	8.251,6	9.801,3

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	<u>Grundkapital / Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Kumuliertes sonstiges Ergebnis</u>	<u>Bilanz- gewinn</u>	<u>Summe Eigenkapital</u>
Stand 01.10.2021	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	234.954,4	467.975,3
Periodenergebnis					9.801,3	9.801,3
Stand 31.12.2021	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	244.755,7	477.776,6
Stand 01.10.2022	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	281.278,7	514.299,6
Periodenergebnis					8.251,6	8.251,6
Stand 31.12.2022	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	289.530,2	522.551,2

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.10.2022- 31.12.2022	01.10.2021- 31.12.2021
Jahresergebnis	8.251,6	9.801,3
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.523,3	2.088,4
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	3,6	4,6
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	1.659,7	281,9
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	207,8	-6,5
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	885,6	-449,5
- Gezahlte Ertragsteuern	-184,1	-100,9
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-426,8	-1.446,2
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.761,7	-227,4
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	11.158,9	9.945,7
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	8.642,2	8,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-56.846,2	-5.628,6
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	36.498,8	3.639,4
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-16.036,9	-9.158,9
+ Erhaltene Zinsen	324,0	382,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.418,1	-10.757,5
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	0,0	10.000,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe	0,0	-175,0
+ Auszahlungen aus der Aufnahme von Krediten	25.895,0	0,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-156,9	0,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-7.045,0	-5.128,6
- Gezahlte Zinsen	-2.609,6	-1.880,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.083,5	2.816,3
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-175,7	2.004,6
Liquide Mittel am Anfang der Periode	4.827,0	652,7
Liquide Mittel am Ende der Periode	4.651,3	2.657,3

Über die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG 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 der Nahversorgungsimmobilien mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. 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 dieser Quartalsmitteilung über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von rund 1.095.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 77,8 Mio., verteilt auf 185 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 1,1 Mrd.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	10. Februar 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, Johannesburg (Südafrika/Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra am 10. Februar 2023)	EUR 7,72
Marktkapitalisierung	über EUR 270 Mio.
52W – Hoch/Tief (Xetra)	EUR 14,00/6,98

Finanzkalender

14. Februar 2023	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023
16. März 2023	Hauptversammlung, Berlin
12. Mai 2023	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2022/2023
14. August 2023	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023
19. Dezember 2023	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2022/2023

Herausgeber

Der 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

Diese Quartalsmitteilung 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

