

# Quartalsmitteilung

zum dritten Quartal des Geschäftsjahres  
2018/2019

1. Oktober 2018 bis 30. Juni 2019

Deutsche  
Konsum  
REIT-AG



## Inhalt

<b>Kennzahlen</b> .....	3
<b>Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. Juni 2019</b> .....	5
1. Die Aktie .....	5
2. Geschäftsverlauf .....	6
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	8
4. Nachtragsbericht .....	12
5. Risikolage .....	13
6. Ausblick und Prognose .....	13
<b>Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. Juni 2019 des Geschäftsjahres 2018/2019</b> .	15
<b>Über die Deutsche Konsum REIT-AG</b> .....	22
<b>Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG</b> .....	22
<b>Finanzkalender</b> .....	22
<b>Herausgeber</b> .....	23
<b>Kontakt</b> .....	23
<b>Haftungsausschluss</b> .....	23

## Kennzahlen

### Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Kennzahlen

	1. Oktober 2018 - 30. Juni 2019	1. Oktober 2017 - 30. Juni 2018	Veränderung	%
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>				
(TEUR)				
Mieterlöse	30.136	20.914	9.222	44,1
Ergebnis aus der Vermietung	23.295	15.413	7.882	51,1
Finanzergebnis	-4.102	-3.611	-491	13,6
Periodenergebnis	50.193	25.425	24.768	97,4
FFO	19.159	11.372	7.787	68,5
FFO je Aktie (in EUR)	0,65	0,43	0,22	52,3
aFFO	16.285	4.150	12.135	>100
aFFO je Aktie (in EUR)	0,55	0,16	0,40	>100
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	1,70	0,96	0,75	78,5
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	1,18	0,65	0,53	81,2
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	6,4	6,0	0,4	6,9

	30. Juni 2019	30. September 2018	Veränderung	%
--	---------------	-----------------------	-------------	---

### Bilanzkennzahlen (TEUR)

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	546.821	418.707	128.114	30,6
Bilanzsumme	610.612	452.933	157.680	34,8
Eigenkapital	283.729	209.762	73.966	35,3
Finanzielle Verbindlichkeiten	312.520	231.596	80.924	34,9

### Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	50,7	51,2	-0,6	-1,1
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	2,00	1,98	0,02	1,0
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen und Anleihen (in %)	1,95	1,87	0,08	4,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	5,0	5,5	-0,5	-9,3
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	5,3	3,9	1,4	36,0
EPRA NAV	283.729	209.762	73.966	35,3
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	9,47	7,70	1,77	23,0
EPRA NNAV je Aktie (in EUR)	9,47	7,70	1,77	23,0

**REIT-Kennzahlen**

REIT-Eigenkapitalquote	51,9	50,1	1,8	3,6
------------------------	------	------	-----	-----

**Aktieninformationen**

Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	29.959.944	27.236.313	2.723.631	10,0
Marktkapitalisierung (in EUR)	494.339.076	299.599.443	194.739.633	65,0
Aktienkurs (in EUR)	16,50	11,00	5,50	50,0

**Ausgewählte Portfoliokennzahlen**

Anzahl Immobilien	113	90	23	25,6
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	637.677	517.824	119.853	23,1
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	42.499	35.484	7.015	19,8
Anfangsrendite (in %)	11,2	11,7	-0,5	-4,2
Leerstandsrate (in %)	9,2	9,6	-0,4	-4,0
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	5,4	5,2	0,2	3,5

## Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2018 bis 30. Juni 2019

Die nachstehende Zwischenmitteilung der Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden auch „Deutsche Konsum“ oder „Gesellschaft“ bezeichnet) beschreibt den wesentlichen Geschäftsverlauf sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018/2019 („9M 2018/2019“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

### 1. Die Aktie

#### DKR-Aktie verzeichnet deutlichen Kursanstieg

In einem weltweit anhaltend unruhigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld hat sich die Aktie der DKR weiterhin sehr gut behauptet. Sie notierte zum Ende der Berichtsperiode am 28. Juni 2019 mit einem Kurs von EUR 16,50 um 50,0% höher als zu Beginn des Geschäftsjahres (28. September 2018: EUR 11,00)<sup>1</sup>. Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 verbesserte sie sich dabei deutlich um EUR 13,00 bzw. 371,4%.



Die Marktkapitalisierung erhöhte sich im Zuge des angestiegenen Börsenkurses sowie aufgrund der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung auf nunmehr über EUR 490 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: 9M 2018/2019: 11.274; 9M 2017/2018: 10.244). Während der Berichtsperiode lag der Höchstkurs der Aktie bei EUR 17,45<sup>2</sup> und der Tiefstkurs bei EUR 9,46<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Schlusskurse Xetra.

<sup>2</sup> Variabler Kurs Xetra am 21. Juni 2019.

<sup>3</sup> Variabler Kurs Xetra am 14. Dezember 2018.

## Analysten erhöhen ihre Kursziele

Die Analysten schätzen die DKR-Aktie weiterhin positiv ein:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Berenberg Bank	18,90	Kauf	Kai Klose	24. Juni 2019
Bankhaus Lampe	18,50	Kauf	Dr. Georg Kanders	19. Juni 2019
ODDO BHF	12,80	Kauf	Thomas Effler	21. Februar 2019

## Deutsche Konsum mit großem Investoreninteresse auf internationalen Roadshows

Die DKR war im aktuellen Geschäftsjahr auf vielen nationalen und internationalen Roadshows und Konferenzen vertreten, darunter in Tel Aviv, London, Zürich, Dublin, New York, Boston, Chicago, Wien, Johannesburg und Cape Town, und hat dort zahlreiche Investoren getroffen. Dabei stießen die Strategie und die Equity Story auf großes Interesse.

## 2. Geschäftsverlauf

### Portfoliowachstum übertrifft Vorjahr deutlich

Im dritten Berichtsquartal erfolgten die Nutzen- und Lastenwechsel der angekauften sieben Objekte in Grevenbroich („Coens-Galerie“), Stralsund, Bad Harzburg, Stendal („Altmark Forum“), Wunsiedel, Mülsen St. Jacob und Königsbrück mit einer annualisierten Miete von insgesamt EUR 3,1 Mio.

Damit umfasst das am 30. Juni 2019 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 113 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 546,8 Mio. (inkl. Bewertungsgewinn) und einer Mietfläche von rund 610.000 m<sup>2</sup>.

Aus weiteren in der Zwischenzeit erfolgten notariellen Beurkundungen stehen zudem die Nutzen- und Lastenwechsel zehn weiterer erworbener Einzelhandelsimmobilien aus. Der Nutzen- und Lastenwechsel dieser Objekte erfolgte und erfolgt voraussichtlich zwischen 1. Juli 2019 und 1. September 2019.

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf hat die DKR damit Akquisitionen von insgesamt rund EUR 160 Mio. getätigt und somit das Ankaufsvolumen des Vorjahres deutlich übertroffen. Dem steht die Veräußerung einer Immobilie in Berlin-Konradshöhe im Dezember 2018 gegenüber.

Somit umfasst das aktuelle gesicherte Gesamtportfolio (pro forma) der DKR aktuell 123 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 49 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 625 Mio.

### Portfoliobewertung mit Bewertungsgewinn von EUR 32,4 Mio.

Die turnusgemäße Immobilienbewertung erfolgte am 30. Juni 2019 und führte insgesamt zu einem signifikanten Bewertungsgewinn von rund EUR 32,4 Mio. Diese Höherbewertung beruht zum einen auf operativen Erfolgen wie Mietvertragsverlängerungen und Leerstandabbau sowie auf einer allgemein gestiegenen Marktnachfrage nach Nahversorgungsobjekten. Die größten Bewertungszuwächse verzeichneten unter anderem die Objekte in Altnettow (+ EUR 2,8 Mio. bzw. 66%), Guben (+ EUR 2,9 Mio. bzw. 36%), Torgelow (+ EUR 2,6 Mio. bzw. 31%) sowie Leipzig (+ EUR 2,5 Mio. bzw. 33%), Meißen (+ EUR 2,3 Mio. bzw. 20%) und Oer-Erkenschwick (+ EUR 2,2 Mio. bzw. 13%).

Bewertungsabschläge wurden hingegen beim Objekt in Erfurt (EUR -6,0 Mio. bzw. -19%) sowie beim Objekt in Verden (EUR -2,5 Mio. bzw. -18%) verzeichnet. Dies resultiert aus dort mit den deutlichen Mietvertragsverlängerungen einhergehenden Mietanpassungen, die im Rahmen des Erwerbs bereits einkalkuliert worden sind. Die Immobilienbewertung wurde in diesem Geschäftsjahr erstmals durch die CBRE GmbH, Berlin, durchgeführt.

### **Erfolgreiche Kapitalerhöhung**

Unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats, hat die DKR am 22. November 2018 eine bezugsrechtslose Barkapitalerhöhung in Höhe von 10% des Grundkapitals durchgeführt. Dabei wurden 2.723.631 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Bezugspreis von EUR 11,00 je Aktie ausgegeben. Daraus flossen der DKR Nettoerlöse von rund EUR 29,3 Mio. zu, die für den Erwerb weiterer Einzelhandelsobjekte verwendet worden sind.

### **Anleihebedingungen der Wandelanleihen deutlich optimiert**

Mit Wirkung zum 1. November 2018 sind die geänderten Bedingungen der beiden ausstehenden EUR 30,0 Mio. und EUR 7,0 Mio. Wandelanleihen in Kraft getreten. Dabei wurden die Laufzeiten der ursprünglich in 2020 auslaufenden Instrumente um fünf Jahre bis 2025 verlängert. Gleichzeitig wurde der Coupon des EUR 30,0 Mio. Wandlers von 5,0% p.a. auf 1,35% p.a. reduziert. Daraus ergibt sich eine jährliche Zinseinsparung von rund EUR 1,1 Mio., die sich vollumfänglich im FFO widerspiegelt.

### **Upgrade des Scope Ratings auf BB+**

Am 25. Februar 2019 wurde das Unternehmensrating auf „BB+“ (vorher „BB“) angehoben. Weiterhin wurde das Rating für unbesichertes Fremdkapital auf „BBB-“ (vorher „BB+“) angehoben und besichertes Fremdkapital bei „BBB“ belassen (Investment Grade).

### **Darlehensfinanzierungen**

Im aktuellen Geschäftsjahr 2018/2019 hat die DKR bisher folgende neue Darlehen aufgenommen:

- Mit Auszahlung am 16. und 19. Oktober 2018 bei der Sparkasse Oder-Spree sowie der Stadtsparkasse Schwedt über EUR 5,0 Mio. und EUR 3,0 Mio. Beide Darlehen haben eine Laufzeit von acht Jahren und werden mit jeweils 2,09% p.a. verzinst,
- mit Datum vom 4. Februar 2019 bei der Berliner Sparkasse über EUR 3,0 Mio. zu 1,58% p.a. Zinsen, 5,0% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von sechs Jahren,
- mit Datum vom 22. März 2019 bei der Sparkasse Vorpommern über EUR 5,0 Mio. zu 1,99% p.a. Zinsen, 4,07% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von zehn Jahren,
- mit Datum vom 28. März 2019 bei der Sparkasse Hochfranken über EUR 4,25 Mio. zu 1,90% p.a. Zinsen, einer jährlichen Tilgung von 10% und einer Laufzeit von sechs Jahren. Das Darlehen wurde zunächst in Höhe von EUR 3,5 Mio. ausgezahlt,
- mit Datum vom 2. Mai 2019 zwei Darlehen bei der Volksbank Mittweida über insgesamt EUR 1,5 Mio. zu 1,5% p.a. Zinsen, 7% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von zehn Jahren,
- mit Auszahlung am 29. Mai 2019 ein Darlehen bei der Sparkasse Neuss über EUR 10,0 Mio. zu 1,75% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von fünf Jahren,
- einhergehend mit dem Nutzen- und Lastenwechsel des Objektes in Mülsen St. Jacob wurden zwei bestehende Darlehen bei der Vereinigte Volksbank eG Böblingen über insgesamt EUR 0,7 Mio. vom Verkäufer übernommen. Beide Darlehen werden zu 3,85% p.a. und 1,45% p.a. verzinst, mit rund 15% p.a. getilgt und haben eine Laufzeit von sechs Jahren,
- mit Auszahlung am 13. Juni 2019 ein Darlehen bei der Sparkasse Dortmund über EUR 2,0 Mio. zu 1,34% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von fünf Jahren.

Die Gesellschaft befindet sich in weiteren Darlehensaufnahmen bei verschiedenen Banken und Sparkassen unter Berücksichtigung des Ziel-LTV von rund 50%. Daraus werden sich weiterhin leichte Reduzierungen der Durchschnittsverzinsung sowie längere Darlehensrestlaufzeiten ergeben.

#### **Emission einer unbesicherten Unternehmensanleihe**

Finanzierungsseitig hat die DKR zum 5. April 2019 eine unbesicherte Unternehmensanleihe über EUR 50,0 Mio. herausgegeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und einen Coupon von 2,35% p.a.

#### **Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu/Erstmalige Dividendenausschüttung von EUR 0,20 je Aktie**

Am 21. März 2019 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen.

Weiterhin hat die Hauptversammlung erstmals die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2017/2018 beschlossen. Dabei wurden insgesamt TEUR 5.992 bzw. EUR 0,20 je Aktie ausgeschüttet.

#### **Kapitalbeschlüsse**

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss Erhöhungen des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 20. März 2024 einmal oder mehrmals mit Zustimmung des Aufsichtsrats neue Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu EUR 14.979.972,00 auszugeben (Genehmigtes Kapital 2019/I). Das Genehmigte Kapital 2018 wurde aufgehoben.

Das Bedingte Kapital wurde um bis zu EUR 14.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 14.979.972 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). Das Bedingte Kapital II wurde aufgehoben.

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

#### **Vermögenslage**

Im Wesentlichen durch das weitere Portfoliowachstum, die Immobilienaufwertung sowie die Mittelzuflüsse aus der Kapitalerhöhung und den Fremdkapitalaufnahmen erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 157.680 auf TEUR 610.612 (30.09.2018: TEUR 452.933). Demnach werden die Renditeliegenschaften zum 30. Juni 2019 mit TEUR 546.821 bilanziert (30.09.2018: TEUR 418.707).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich in den ersten neuen Monaten des Geschäftsjahres 2018/2019 um TEUR 73.966 auf TEUR 283.729 (30.09.2018: TEUR 209.762), was sich maßgeblich aus der Barkapitalerhöhung am 22. November 2018 sowie dem aktuellen Periodenüberschuss ergeben hat. Eigenkapitalmindernd wirkte sich die erstmalige Dividendenausschüttung von TEUR 5.992 bzw. 0,20 EUR je Aktie vom 26. März 2019 aus.

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 30. Juni 2019 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2019	30.09.2018
Eigenkapital (TEUR)	283.729	209.762
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	29.959.944	27.236.313
<b>EPRA (NAV) je Aktie, EUR</b>	<b>9,47</b>	<b>7,70</b>

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen um TEUR 26.599 erhöht (30.09.2018: TEUR 155.223). Dem standen laufende Darlehenstilgungen gegenüber.

Weiterhin ergab sich insbesondere durch die Emission der unbesicherten Unternehmensanleihe im April 2019 ein Anstieg der Anleiheverbindlichkeiten um TEUR 50.068.

Die aufgenommenen Fremdmittel sowie die Mittel aus der Kapitalerhöhung wurden für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt, weshalb die Nettoverschuldung leicht rückläufig war.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. Juni 2019 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2019	30.09.2018
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	181.822	155.223
Wandelschuldverschreibungen	36.126	36.099
Unternehmensanleihen	90.226	40.158
Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.346	116
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>312.520</b>	<b>231.596</b>
abzüglich Flüssige Mittel	-408	-141
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung*	-4.882	0
abzüglich kurzfristiger Ausleihung	-236	0
abzüglich kurzfristiger verzinslicher Anlagen	-8.272	-7.426
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>298.722</b>	<b>224.030</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	546.821	418.707
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	42.754	18.518
<b>Summe Renditeliegenschaften</b>	<b>589.575</b>	<b>437.226</b>
<b>Net-LTV</b>	<b>50,7%</b>	<b>51,2%</b>

\* Einbeziehung ab dem GJ 2018/2019

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	9M 2018/2019	9M 2017/2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	19.542	10.742
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-114.721	-122.593
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	95.447	111.163
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>268</b>	<b>-689</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	141	1.161
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>408</b>	<b>472</b>

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

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt die Auszahlungen für Ankaufsobjekte im Betrachtungszeitraum wider. Weiterhin sind hier die Kurzfristanlagen flüssiger Mittel enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus der Emission der Unternehmensanleihe im April 2019 von TEUR 50.000, aus der Barkapitalerhöhung im November 2018 in Höhe von TEUR 29.313 sowie aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 33.718. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 11.515 sowie die erstmalige Dividendenausschüttung von TEUR 5.992 gegenüber.

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

### Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich in den ersten neun Monaten 2018/2019 wie folgt entwickelt:

TEUR	9M 2018/2019	9M 2017/2018
Vermietungsergebnis	23.295	15.413
Veräußerungsergebnis	317	0
Sonstige betriebliche Erträge	442	38
Bewertungsergebnis	32.351	15.391
Betriebliche Aufwendungen	-2.110	-1.794
<b>EBIT</b>	<b>54.295</b>	<b>29.047</b>
Finanzergebnis	-4.102	-3.611
<b>EBT</b>	<b>50.193</b>	<b>25.436</b>
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	-11
<b>Periodenergebnis</b>	<b>50.193</b>	<b>25.426</b>

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die reinen Mieterlöse auf rund TEUR 30.136 (9M 2017/2018: TEUR 20.914). Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Zudem hat die DKR aus der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2017 im ersten Geschäftsquartal einen Überschuss erzielt, der zum Anstieg des Vermietungsergebnisses beigetragen hat.

Die betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt angestiegen, enthalten jedoch Einmaleffekte in Höhe von TEUR 179 (9M 2017/2018: TEUR 423). Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der betrieblichen Aufwendungen um ca. TEUR 532. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Personalaufwendungen aufgrund eines größeren Mitarbeiterstamms sowie allgemein höheren Aufwendungen für Investorenarbeit, Portfoliobewertungen und anderen Gebühren im Zusammenhang mit dem gewachsenen Geschäftsumfang der DKR.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	9M 2018/2019	9M 2017/2018
Personalaufwendungen	-527	-372
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.582	-1.304
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	179	423
<b>Laufende Verwaltungskosten</b>	<b>-1.930</b>	<b>-1.253</b>
Mieterlöse	30.136	20.914
<b>Verwaltungskostenquote</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,0%</b>

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 25.248 auf TEUR 54.295.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes sowie die im Folgenden beschriebenen Effekte auf insgesamt TEUR 5.305 (9M 2017/2018: TEUR 3.855) angestiegen.

Mit der Anpassung der Wandlungsbedingungen zum 1. November 2018 war nach den Bilanzierungsregeln der IFRS eine Neubewertung der Wandelanleihen erforderlich. Dadurch erfolgte eine erfolgswirksame Ausbuchung der Wandelanleihen, die als Sondereffekt in Höhe von TEUR 700 im Zinsaufwand enthalten ist. Gleichzeitig wurden die neu bewerteten Wandelanleihen zum neuen Barwert eingebucht und der Differenzbetrag zum Nominal erfolgsneutral in die Kapitalrücklage gebucht. Gleichzeitig ergab sich aus der Anpassung der Anleihebedingungen eine deutliche Reduzierung des tatsächlichen Zinsaufwandes für die Wandelanleihen.

Weiterhin enthalten die Zinsaufwendungen Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 380.

In 9M 2018/2019 ergab sich ein signifikanter Zinsertrag von TEUR 1.203 aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität auf einer Finanzierungsplattform sowie durch eine kurzfristige Ausleihung von Mitteln an die Obotritia Capital KGaA.

Bereinigt um den einmaligen Bewertungseffekt der Wandelanleihen ergibt sich somit insgesamt eine Verbesserung des Finanzergebnisses um TEUR 209 auf TEUR 3.402 (9M 2017/2018: TEUR 3.611).

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften nicht an. Im Vorjahr waren jedoch bilanzierte Ertragsteuererstattungsansprüche aus 2013/2014 mit Erteilung des Steuerbescheids in Höhe von 11 TEUR über den Steueraufwand auszubuchen.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 50.193 (9M 2017/2018: TEUR 25.426) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	9M 2018/2019	9M 2017/2018
Periodenergebnis	50.193	25.426
Bereinigung der Ertragsteuern	0	11
Bereinigung der Abschreibungen	1	1
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	-32.351	-15.391
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	-317	0
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	918	416
Bereinigung um Einmaleffekte	715	910
<b>FFO</b>	<b>19.159</b>	<b>11.372</b>
- Capex	-2.874	-7.222
<b>aFFO</b>	<b>16.285</b>	<b>4.150</b>

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge. In 9M 2018/2019 umfasst dies vor allem periodenfremde Aufwendungen sowie Einmalaufwendungen für interne Accounting- und Verbesserungsprojekte.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten umfassen hauptsächlich werterhöhende Bau- und Verbesserungsmaßnahmen in den Revitalisierungsobjekten Hohenmölsen, Stralsund und Ueckermünde.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,65 (9M 2017/2018: EUR 0,43) sowie ein aFFO von EUR 0,55 je Aktie (9M 2017/2018: EUR 0,16).

## 4. Nachtragsbericht

### **Weitere Zugänge und Akquisitionen**

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten zum 1. Juli und 1. August die Nutzen- und Lastenübergänge der erworbenen Objekte in Grevenbroich („Montanushof“), Leipzig („Portitz-Treff“), Quedlinburg, Wurzen, Wolfen, Lütz, Eggesin, Döberitz und Fürstenwalde.

Der Besitzübergang des Objektes „Vita-Center“ Chemnitz steht noch aus.

### **Fremdkapitalaufnahmen**

Auf der Finanzierungsseite hat die DKR nach dem Bilanzstichtag folgendes Fremdkapital aufgenommen:

Mit Auszahlung vom 2. Juli 2019 wurde ein Darlehen bei der Mittelbrandenburgischen Sparkasse über insgesamt TEUR 8.500 zu 1,7% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von sechs Jahren aufgenommen.

Mit Auszahlung vom 8. August 2019 wurde die unbesicherte Unternehmensanleihe um TEUR 20.000 auf nunmehr TEUR 70.000 aufgestockt. Die Konditionen betragen unverändert einen jährlichen Coupon von 2,35% und eine Laufzeit bis 4. April 2024.

Mit Auszahlung vom 12. August 2019 erfolgte die Auszahlung zwei weiterer Tranchen der bestehenden Darlehensfinanzierung bei der LBBW in Höhe TEUR 7.632. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis 2022 und wird mit 1,79% per annum verzinst sowie mit 1,25% getilgt.

Die DKR befindet sich zudem 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 2017/2018 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2018 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert.

## 6. Ausblick und Prognose

### **Profitabilitätssteigerungen durch weiteres Portfoliewachstum**

Die DKR konnte in den ersten neun Monaten 2018/2019 bereits das Ankaufsvolumen des gesamten vorherigen Geschäftsjahres deutlich 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.

Die Fremdkapitalaufnahme zur Finanzierung des Portfolioaufbaus soll dabei im Rahmen des angestrebten Ziel-LTV von rund 50% begrenzt bleiben. Durch die mittlerweile stark verbesserte Bonität der DKR und die im Februar 2019 erfolgte Anhebung des Unternehmensratings werden sich bei zukünftigen Darlehensaufnahmen weiter leicht verbesserte Zinskonditionen ergeben, die den FFO entlasten und die Unternehmensprofitabilität weiter steigern werden.

### **Ergebnisprognose bestätigt**

Aufgrund der erwartungsgemäß positiven Geschäftsentwicklung sowie den im vierten Geschäftsquartal folgenden Nutzen-/Lastenübergängen der erst erworbenen Immobilien bestätigen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen EUR 26 Mio. und EUR 29 Mio. im Geschäftsjahr 2018/2019. Weiterhin bestätigen wir unsere Erwartung, eine FFO Run Rate zum 30. September 2019 von EUR 33 Mio. zu erzielen.



**Zwischenabschluss für den Zeitraum  
1. Oktober 2018 bis 30. Juni 2019  
des Geschäftsjahres 2018/2019**



**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**  
**Bilanz zum 30.06.2019**

TEUR	<u>30.06.2019</u>	<u>30.09.2018</u>
<b>Aktiva</b>		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	546.821,0	418.707,3
Immaterielle Vermögenswerte	1,3	2,0
Sachanlagen	3,7	3,8
Sonstige langfristige Vermögenswerte	42.754,1	18.518,5
	<b>589.580,0</b>	<b>437.231,6</b>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.835,6	772,4
Ertragsteuererstattungsansprüche	0,1	0,1
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18.788,4	14.788,3
Zahlungsmittel	408,3	140,5
	<b>21.032,4</b>	<b>15.701,3</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b><u>610.612,4</u></b>	<b><u>452.932,9</u></b>
<b>Passiva</b>		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	29.959,9	27.236,3
Kapitalrücklage	121.463,5	94.164,9
Andere Rücklagen	855,7	855,7
Kumuliertes sonstiges Ergebnis	-257,1	0,0
Bilanzgewinn	131.706,6	87.505,5
	<b>283.728,6</b>	<b>209.762,4</b>
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	170.924,5	146.709,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	36.125,8	36.098,9
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	90.226,5	40.158,4
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8.628,2	7.863,0
	<b>305.908,5</b>	<b>230.833,1</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.897,7	8.513,7
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	4.345,7	116,2
Sonstige Rückstellungen	1.645,8	2.043,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.817,4	1.023,4
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.268,7	640,9
	<b>20.975,3</b>	<b>12.337,5</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b><u>610.612,4</u></b>	<b><u>452.932,9</u></b>

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

TEUR	01.10.2018- 30.06.2019	01.04.2019- 30.06.2019	01.10.2017- 30.06.2018	01.04.2018- 30.06.2018
Mieterlöse	30.136,0	10.664,0	20.914,4	8.425,0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	4.289,3	883,6	1.788,6	727,6
Vermietungsaufwendungen	-11.130,3	-3.705,9	-7.289,9	-3.623,8
<b>Vermietungsergebnis</b>	<b>23.295,0</b>	<b>7.841,8</b>	<b>15.413,0</b>	<b>5.528,8</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Liegen- schaften	975,0	0,0	30,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegen- schaften	-658,1	-55,8	-30,0	0,0
<b>Veräußerungsergebnis</b>	<b>316,9</b>	<b>-55,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	<b>442,3</b>	<b>338,0</b>	<b>37,9</b>	<b>19,7</b>
Aufwertung von Renditeliegenschaften	45.080,8	45.080,8	17.089,8	17.089,8
Abwertung von Renditeliegenschaften	-12.729,8	-12.729,8	-1.699,2	-1.699,2
<b>Bewertungsergebnis der als Finanzinves- titionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>32.351,0</b>	<b>32.351,0</b>	<b>15.390,6</b>	<b>15.390,6</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>56.405,2</b>	<b>40.475,0</b>	<b>30.841,5</b>	<b>20.211,5</b>
Personalaufwand	-526,9	-169,2	-371,9	-139,3
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-0,8	-0,3	-0,7	-0,2
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0,0	189,8	-117,9	3,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.582,2	-534,0	-1.303,9	-528,5
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-2.109,9</b>	<b>-513,7</b>	<b>-1.794,4</b>	<b>-664,8</b>
<b>EBIT</b>	<b>54.295,4</b>	<b>39.961,3</b>	<b>29.047,1</b>	<b>19.546,7</b>
Zinsertrag	1.202,9	389,8	243,6	211,9
Zinsaufwand	-5.305,2	-1.642,7	-3.854,7	-1.425,1
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-4.102,3</b>	<b>-1.252,9</b>	<b>-3.611,1</b>	<b>-1.213,1</b>
<b>EBT</b>	<b>50.193,1</b>	<b>38.708,4</b>	<b>25.436,0</b>	<b>18.333,5</b>
Ertragsteuern	0,0	0,0	-10,5	0,0
Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>50.193,1</b>	<b>38.708,4</b>	<b>25.425,5</b>	<b>18.333,5</b>
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,70	0,75	0,96	0,71
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,18	0,53	0,65	0,47

**Gesamtergebnis**

Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung	50.193,1	38.708,4	25.425,5	18.333,5
nicht zu reklassifizierende Posten				
Umstellungseffekt Erstanwendung IFRS 9	-128,2	0,0		
Neubewertungen gemäß IFRS 9	-128,9	29,3		
Steuereffekt	0,0	0,0		
Summe sonstiges Ergebnis	<b>-257,1</b>	<b>29,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Periodengesamtergebnis</b>	<b>49.936,0</b>	<b>38.737,7</b>	<b>25.425,5</b>	<b>18.333,5</b>

**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>Bilanzge- winn</u>	<u>Summe Eigen- kapital</u>
<b>Stand 01.10.2017</b>	<b>24.760,3</b>	<b>72.533,0</b>	<b>855,7</b>	<b>0,0</b>	<b>56.587,0</b>	<b>154.736,0</b>
Periodenergebnis					25.425,5	25.425,5
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen	2.476,0	22.284,3				24.760,3
Kosten Eigenkapitalbeschaffung		-652,4				-652,4
<b>Stand 30.06.2018</b>	<b>27.236,3</b>	<b>94.164,9</b>	<b>855,7</b>	<b>0,0</b>	<b>82.012,5</b>	<b>204.269,4</b>
<b>Stand 01.10.2018</b>	<b>27.236,3</b>	<b>94.164,9</b>	<b>855,7</b>	<b>0,0</b>	<b>87.505,5</b>	<b>209.762,4</b>
Periodenergebnis					50.193,1	50.193,1
Kumuliertes sonstiges Ergebnis				-257,1		-257,1
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen	2.723,6	27.236,3				29.959,9
Kosten Eigenkapitalbeschaffung		-647,1				-647,1
Neubewertung der Wandelanleihen		709,4				709,4
Dividendenausschüttung				0,0	-5.992,0	-5.992,0
<b>Stand 30.06.2019</b>	<b>29.959,9</b>	<b>121.463,5</b>	<b>855,7</b>	<b>-257,1</b>	<b>131.706,6</b>	<b>283.728,6</b>

## Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

### Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.10.2018- 30.06.2019	01.10.2017- 30.06.2018
Jahresergebnis	50.193,1	25.425,5
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.102,3	3.611,1
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	0,8	0,7
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	0,0	117,9
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-32.351,0	-15.390,6
-/+ Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	-316,9	0,0
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-397,4	-728,8
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	0,0	10,5
+ Erhaltene Ertragssteuern	0,0	102,8
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.109,0	-3.393,8
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.419,8	987,0
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>19.541,6</b>	<b>10.742,3</b>
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	975,0	30,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-119.832,0	-98.210,2
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	3.254,0	0,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	-24.419,2
+ Erhaltene Zinsen	881,8	5,6
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-114.721,1</b>	<b>-122.593,8</b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	2.723,6	2.476,0
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	27.236,3	22.284,3
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	-647,1	-652,4
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	50.000,0	40.000,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe	-47,4	-83,9
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	33.717,5	81.100,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-29,1	-154,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-7.268,6	-30.665,4
- Gezahlte Zinsen	-4.245,9	-3.142,1
- Dividendenausschüttung	-5.992,0	0,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>95.447,3</b>	<b>111.162,5</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	267,8	-689,1
Liquide Mittel am Anfang der Periode	140,5	1.160,5
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>408,3</b>	<b>471,5</b>

## Über die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter REIT („Real Estate Investment Trust“). Die Aktie der Gesellschaft wird im Prime Standard der Deutschen Börse gelistet. Die Gesellschaft verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Quartalsmitteilung über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von rund 727.000 m<sup>2</sup> und einer annualisierten Jahresmiete von EUR 49 Mio. verteilt auf 123 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 625 Mio.

## Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

<b>Stand</b>	<b>12. August 2019</b>
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD3
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	29.959.944
Grundkapital	EUR 29.959.944,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt und Berlin
Marktsegment	Prime Standard
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra am 12. August 2019)	EUR 14,70
Marktkapitalisierung	EUR 440 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 17,45/9,46

## Finanzkalender

14. August 2019	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2018/2019
2. September 2019	Roadshow, Helsinki
4. September 2019	Roadshow, London
10. September 2019	Roadshow, Brüssel
23. September 2019	Berenberg and Goldman Sachs Seventh German Corporate Conference, München
24. September 2019	Baader Investment Conference, München
26. November 2019	Deutsches Eigenkapitalforum 2019, Frankfurt am Main
18. Dezember 2019	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/ Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2018/2019

## **Herausgeber**

Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

## **Kontakt**

Deutsche Konsum REIT-AG

Geschäftsanschrift:

August-Bebel-Str. 68

14482 Potsdam

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

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

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

## **Haftungsausschluss**

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

