

1. Oktober 2023 – 30. Juni 2024

Quartalsmitteilung

zum dritten Quartal des Geschäftsjahres
2023/2024

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhalt

Unternehmenskennzahlen	3
Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2023 bis 30. Juni 2024	5
1. Die Aktie	5
2. Geschäftsverlauf.....	6
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	9
4. Nachtragsbericht.....	13
5. Risikolage	13
6. Ausblick und Prognose	13
7. Headline Earnings per share (HEPS)	14
Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2023 bis 30. Juni 2024 des Geschäftsjahres 2023/2024 ..	15
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	22
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG	22
Herausgeber	23
Kontakt	23
JSE Sponsor	23
Haftungsausschluss	23

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Kennzahlen

	1. Oktober 2023 - 30. Juni 2024	1. Oktober 2022 - 30. Juni 2023	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	59.239	58.718	522	0,9
Ergebnis aus der Vermietung	37.773	36.615	1.158	3,2
EBIT	33.161	29.081	4.080	14,0
Finanzergebnis	-13.130	-9.410	-3.720	39,5
Periodenergebnis	15.682	19.671	-3.989	-20,3
FFO	24.060	27.044	-2.984	-11,0
FFO je Aktie (in EUR)	0,68	0,77	-0,08	-11,0
aFFO	15.832	12.682	3.151	24,8
aFFO je Aktie (in EUR)	0,45	0,36	0,09	24,8
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,45	0,56	-0,11	-20,3
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,31	0,40	-0,10	-23,8
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,7	4,4	0,3	5,7

	30. Juni 2024	30. September 2023	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	905.462	989.014	-83.552	-8,4
Bilanzsumme	1.030.319	1.030.178	141	0,0
Eigenkapital	332.082	316.400	15.682	5,0
Finanzielle Verbindlichkeiten	629.606	638.067	-8.461	-1,3

Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	61,4	61,6	-0,2	-0,2
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	2,86	2,54	0,32	12,6
Durchschnittl. Zinssatz aller Finanzinstrumente (in %)	4,28	2,81	1,47	52,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	2,5	3,1	-0,6	-20,5
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	2,5	3,0	-0,4	-14,6

Immobilien-spezifische Kennzahlen

NAV	367.133	348.103	19.029	5,5
NAV je Aktie (in EUR)	10,44	9,90	0,54	5,5
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	7,69	7,64	0,04	0,6
REIT-Eigenkapitalquote	36,8	35,0	1,8	5,1

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)	95.975.711	201.795.084	-105.819.373	-52,4
Aktienkurs (in EUR)	2,73	5,74	-3,01	-52,4
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (in EUR)	0,00	0,12	-0,12	-100,0

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	183	184	-1	-0,5
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.070.280	1.082.924	-12.644	-1,2
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	75.943	79.197	-3.254	-4,1
Anfangsrendite (in %)	10,0	10,0	-0,1	-0,6
Leerstandsrate (in %)	13,6	11,7	1,9	16,2
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	4,8	5,0	-0,2	-4,4

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2023 bis 30. Juni 2024

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 2023/2024 („9M 2023/2024“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

1. Die Aktie

Kurs der DKR-Aktie verharrt nach Kurseinbruch weiter auf tiefem Niveau

In den ersten Tagen des Geschäftsjahres 2023/2024 verzeichnete die DKR-Aktie deutliche Kursverluste, anschließend konnte der Kurs auf niedrigerem Niveau unter gelegentlichen Schwankungen keinen neuen Trend ausbilden und bewegte sich ganz überwiegend seitwärts. Ausgehend vom Schlusskurs zum 30. September 2023 (EUR 5,74)¹ gab der Aktienkurs in den folgenden Tagen und Wochen deutlich nach und erreichte schließlich sein Tief bei EUR 2,41². Diese Kursverluste konnten in der Folge leider nur zu kleinen Teilen ausgeglichen werden, sodass die Aktie den Berichtszeitraum an dessen letztem Handelstag, dem 28. Juni 2024, mit einem Kurs von EUR 2,73³ abschloss.

Bezogen auf den Aktienkurs vom 30. September 2023 ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Rückgang des Kurses um EUR 3,01 bzw. um 52,4 %. Der Schlusskurs der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2022/2023 betrug EUR 6,34, was auf Jahressicht einen Kursrückgang von EUR 3,61 bzw. 56,9 % bedeutet. Im Gegensatz zur unbefriedigenden Entwicklung des Aktienkurses war die Entwicklung des durchschnittlichen Handelsvolumens der Aktie auf dem Börsenplatz Xetra erfreulich: Im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022/2023 war beim durchschnittlichen täglichen Handelsvolumen ein Anstieg um 13,0 % auf 22.980 Stück zu verzeichnen, was die Handelbarkeit der Aktie merklich verbessert.

Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft betrug zum 30. Juni 2024 rund EUR 96 Mio.

— Deutsche Konsum REIT-AG (XETRA)



¹ Schlusskurs Xetra.

² Variabler Kurs Xetra am 11. März 2024.

³ Schlusskurs Xetra.

2. Geschäftsverlauf

Verkauf von zwei Teilportfolios ermöglicht deutliche Reduktion der Verschuldung / Ausgewählte Investitionen in den Immobilienbestand getätigt

Bis zum Ablauf der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2023/2024 wurden keine weiteren Immobilien angekauft. Demgegenüber wurde der Verkauf des leerstehenden Objekts in Trier mit erfolgtem Nutzen-Lasten-Wechsel abgeschlossen. Im Berichtszeitraum wurden darüber hinaus Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 8,2 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte in Saarbrücken-Dudweiler, Northeim, Angermünde, Stendal (Gneisenaustraße) und Zittau entfallen.

Aufgrund der Insolvenz der Warenhauskette real und der laufenden Abwicklung der insolventen Gesellschaften wurden die bestehenden Mietverträge an den DKR-Standorten Erfurt und Pritzwalk mieterseitig zum 31. März 2024 gekündigt. Daraus ergibt sich eine temporäre Reduktion der jährlichen Kaltmiete um rund EUR 2,1 Mio. bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Leerstandsquote im Bestandsportfolio auf ca. 13,6 %. Die DKR befindet sich hinsichtlich der Wiedervermietung dieser Leerstandsflächen aktuell in fortgeschrittenen Gesprächen und ist optimistisch, zeitnah entsprechende Vertragsabschlüsse erzielen zu können.

Damit umfasst das am 30. Juni 2024 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 183 Objekte mit einem Bilanzwert von EUR 998,8 Mio. und einer Mietfläche von rund 1.070.000 m².

Im März 2024 wurde der Verkauf eines Teilportfolios, bestehend aus 14 Immobilien, notariell beurkundet. Der Verkauf umfasst die Liegenschaften in Ludwigslust, Guben (Karl-Marx-Straße 95), Stendal (Nordwall), Hohenmölsen, Aschersleben, Tangerhütte, Eisenhüttenstadt (Karl-Marx-Straße), Seebach, Elsterwerda, Eggesin, Lübz, Lübtheen, Staßfurt (Neundorfer Straße) sowie Osterfeld und konnte zu einem Verkaufspreis durchgeführt werden, der weniger als 4 % unterhalb des IFRS-Buchwerts liegt, zu dem die Gesellschaft die Objekte am 30. September 2023 bilanziert hatte. Die Nutzen- und Lastenübergänge aller Objekte erfolgten nach Eingang der Kaufpreiszahlung zum 1. August 2024. Die Veräußerungserlöse wurden ganz überwiegend zur Tilgung von Bankverbindlichkeiten sowie zur teilweisen Rückführung von zuvor begebenen Namensschuldverschreibungen genutzt.

Im Mai 2024 wurde ein weiteres Teilportfolio per notarieller Urkunde veräußert. Das Portfolio setzt sich aus fünf Objekten zusammen; die verkauften Standorte befinden sich in Marlow, Wandlitz, Oberkrämer (Ortsteil Schwante), Schönwalde-Glien sowie Zerbst. Der Verkaufspreis liegt rund 1 % unterhalb des IFRS-Buchwerts, zu dem die DKR die Liegenschaften zum 30. September 2023 bilanziert hatte. Die Nutzen- und Lastenübergänge der notariell veräußerten Objekte erwartet die Gesellschaft im August 2024. Die DKR wird die Verkaufserlöse primär für die weitere Rückführung von Finanzverbindlichkeiten nutzen.

Somit umfasst das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – unter Berücksichtigung von Objektverkäufen) aktuell 164 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 69,5 Mio. und einem Bilanzwert in Höhe von rund EUR 906 Mio.

Steuernachzahlungen im Zusammenhang mit dem Disput über den REIT-Status vollständig geleistet

Die im Zuge des laufenden Verfahrens über den REIT-Status nachzuzahlenden Ertragsteuern für den Zeitraum 2016 bis 2021 (EUR 9,8 Mio.) sowie die Steuervorauszahlungen für das Jahr 2022 (EUR 3,2 Mio.) hat die DKR bis zum Ablauf des dritten Quartals des Geschäftsjahres 2023/2024 vollständig geleistet.

Ungeachtet dessen geht die DKR in der Hauptsache weiter gegen die Steuerbescheide der Finanzverwaltung vor. Eine Einspruchsentscheidung des Finanzamts Potsdam ist bisher noch nicht ergangen.

Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung mit Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA abgeschlossen

Nachdem die gegenüber der Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA bestehende Darlehensforderung nicht wie geplant bis zum 30. September 2023 zurückgeführt wurde, hat die DKR mit der Obotritia eine Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung abgeschlossen, die am 9. Dezember 2023 beurkundet worden ist. Die Vereinbarung sieht im Wesentlichen vor, dass die Obotritia das Darlehen bis spätestens 30. Juni 2025 zurückführen wird. Gleichzeitig erhält die DKR im Gegenzug ein Sicherheitenpaket, welches unter anderem Grundpfandrechte an verschiedenen Immobilien umfasst.

In mehreren Schritten hat die Obotritia im Berichtszeitraum Zahlungen an die DKR im Gesamtvolumen von EUR 9,90 Mio. geleistet. Im Juli 2024 erfolgte eine weitere Zahlung im Volumen von EUR 1,65 Mio.

Begebung einer nachrangig besicherten Wandelanleihe über EUR 10 Millionen erfolgt

Im April 2024 hat die DKR eine nachrangig besicherte Wandelanleihe über einen Gesamtnennbetrag von EUR 10 Mio. begeben. Das Bezugsrecht der bestehenden Aktionäre der Gesellschaft wurde dabei ausgeschlossen. Die Ausgabe erfolgte zu 98,5 % des Nennbetrags, das Instrument wird mit einem Zinssatz von 12 % p.a., zahlbar in vierteljährlichen Raten, verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 2,85.

Die Anleihe ist im Oktober 2025 zum Nennbetrag zur Rückzahlung fällig, sofern sie nicht vorher gewandelt oder zurückgezahlt wird.

Anleiherrefinanzierung abgeschlossen – Fremdkapitalrückführungen im Gesamtvolumen von EUR 77 Mio. aus Verkaufserlösen erfolgt

Ende Juni 2024 konnte die DKR die Ausgabe zweier Namensschuldverschreibungen im Umtausch gegen drei von ihr begebene Unternehmensanleihen in einem Volumen von insgesamt EUR 145,9 Mio. abschließen. Die Transaktion führt zu einer Laufzeitverlängerung dieser Finanzverbindlichkeiten bis zum 30. September 2025.

Dabei erfolgte die Ausgabe einer besicherten Namensschuldverschreibung mit einem Nominalbetrag von EUR 105,9 Mio. im Umtausch gegen die unbesicherte EUR 70,0 Mio. Unternehmensanleihe 2019/2024 sowie die besicherte EUR 35,9 Mio. Unternehmensanleihe 2018/2024. Zudem wurde die Ausgabe einer besicherten Namensschuldverschreibung mit einem Nominalbetrag von EUR 40,0 Mio. im Umtausch gegen die unbesicherte EUR 40,0 Mio. Unternehmensanleihe 2020/2025 umgesetzt.

Im Zuge der Ende Juli 2024 eingegangenen Kaufpreiszahlung aus der Veräußerung eines aus 14 Objekten bestehenden Portfolios konnte die DKR neben einer Rückführung mehrerer besicherter Bankdarlehen im Gesamtvolumen von rund EUR 27 Mio. auch einen Teilbetrag in Höhe von EUR 50,0 Mio. der neu begebenen Namensschuldverschreibung im Gesamtvolumen von EUR 105,9 Mio. vorzeitig tilgen, sodass sich das derzeit ausstehende Volumen dieser Schuldverschreibung auf EUR 55,9 Mio. beläuft.

Hauptversammlung 2024 erfolgreich durchgeführt

Am 31. Mai 2024 wurde die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin erfolgreich abgehalten. Auf der Hauptversammlung waren über 65 % des Grundkapitals der Gesellschaft vertreten. Im Rahmen der Wahlen zum Aufsichtsrat wurden die bisherigen Mitglieder Herr Achim Betz und Herr Johannes Boot in ihrem Amt bestätigt. Ferner wurde die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023/2024 gewählt.

Die zum Zeitpunkt der Hauptversammlung amtierenden Vorstände Christian Hellmuth und Alexander Kroth wurden für ihre Amtszeit im Vorstand der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022/2023 entlastet. Rolf Elgeti wurde für seine Tätigkeit im Vorstand und Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022/2023 keine Entlastung erteilt. Die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats wurden von der Hauptversammlung für das vergangene Geschäftsjahr entlastet.

Personalwechsel auf der Position des Finanzvorstands

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft fasste am 6. Juni 2024 den Beschluss, Herrn Kyrill Turchaninov mit sofortiger Wirkung in den Vorstand der Gesellschaft zu berufen.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG stellt sich zum 30. Juni 2024 wie folgt dar:

Aktiva	30.06.2024	30.09.2023	Passiva	30.06.2024	30.09.2023
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
A. Langfristige Vermögenswerte	906.396	989.968	A. Eigenkapital	332.082	316.400
B. Kurzfristige Vermögenswerte	30.620	33.860	B. Langfristige Verbindlichkeiten	465.195	529.879
			C. Kurzfristige Verbindlichkeiten	205.382	183.899
C. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	93.303	6.350	D. Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	27.661	0
Summe Aktiva	1.030.319	1.030.178	Summe Passiva	1.030.319	1.030.178

Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 30. Juni 2024 mit TEUR 905.462 bilanziert werden (30.09.2023: TEUR 989.014). Zudem werden Immobilien im Wert von insgesamt TEUR 93.303 (30.09.2023: TEUR 6.350) zur Veräußerung gehalten.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich um TEUR 3.241 auf TEUR 30.620 (30.09.2023: TEUR 33.860).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023/2024 um den aktuellen Periodenüberschuss in Höhe von TEUR 15.682 auf TEUR 332.082 (30.09.2023: TEUR 316.400).

Die Gesamtverbindlichkeiten verminderten sich zum Bilanzstichtag um TEUR 15.541 auf TEUR 698.237 (30.09.2023: TEUR 713.778). Maßgeblich für diese Änderung waren laufende Darlehenstilgungen sowie die Begleichung von Ertragsteuerverbindlichkeiten. Partiiell ausgeglichen wurde diese Reduktion durch die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung zu einem Gesamtnennbetrag von TEUR 10.000 im April 2024.

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 30. Juni 2024 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2024		30.09.2023	
	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)
Eigenkapital (TEUR)	332.082	332.082	316.400	316.400
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	46.903	-	36.764
Latente Steuern	35.051	35.051	31.704	31.704
Kennzahlen, TEUR	367.133	414.035	348.103	384.867
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	-	18.703.925	-	15.195.154
Kennzahlen je Aktie, EUR	10,44	7,69	9,90	7,64

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten inklusive der in den IFRS 5-Schulden ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die laufende Tilgung von Darlehen um TEUR 17.071 auf TEUR 406.346 vermindert (30.09.2023: TEUR 423.416).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. Juni 2024 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2024	30.09.2023
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	378.685	423.416
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	27.661	0
Wandelschuldverschreibungen	46.903	36.764
Unternehmensanleihen	176.357	177.887
Summe Verbindlichkeiten	629.606	638.067
abzüglich Flüssige Mittel	-3.162	-4.934
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-84	-1.630
abzüglich Ausleihungen	-10.870	-18.421
abzüglich Instandhaltungsrücklagen	-1.836	-0
Nettoverschuldung	613.654	613.082
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	905.462	989.014
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	93.303	6.350
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	10	0
Summe Renditeliegenschaften	998.775	995.364
Net-LTV	61,4 %	61,6 %

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	9M 2023/2024	9M 2022/2023
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	17.342	26.674
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	6.054	-10.796
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-25.167	-10.581
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.772	5.297
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.934	4.827
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.162	10.124

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ist aufgrund geleisteter Steuernachzahlungen in Höhe von TEUR 8.593 (9M 2022/2023: TEUR 1.229) im Vergleich zur Vorperiode deutlich niedriger.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Auszahlungen für Capex-Maßnahmen von TEUR 8.223 (9M 2022/2023: Auszahlungen für Capex-Maßnahmen und Akquisitionen weiterer Einzelhandelsimmobilien von TEUR 66.675), denen Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 5.332 (9M 2022/2023: TEUR 9.641) entgegenstehen. Weiterhin sind hier Rückflüsse aus kurzfristigen Darlehen von TEUR 6.562 (9M 2022/2023: TEUR 45.904) und erhaltene Zinsen in Höhe von insgesamt TEUR 3.989 (9M 2022/2023: TEUR 334) abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für die Tilgung von Krediten von TEUR 17.432 (9M 2022/2023: TEUR 59.144) sowie geleistete Zinszahlungen (inklusive Erbbauzinsen) in Höhe von TEUR 16.271 (9M 2022/2023: TEUR 14.014). Dem stehen Einzahlungen von TEUR 9.850 (9M 2022/2023: TEUR 0) aus der Ausgabe der Wandelanleihe 2024/2025 gegenüber.

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023/2024 wie folgt entwickelt:

TEUR	9M 2023/2024	9M 2022/2023
Mieterlöse	59.239	58.718
Vermietungsergebnis	37.773	36.615
Veräußerungsergebnis	-18	-9
Sonstige betriebliche Erträge	1.371	561
Bewertungsergebnis	0	0
Betriebliche Aufwendungen	-5.965	-8.087
EBIT	33.161	29.081
Finanzergebnis	-13.130	-9.410
EBT	20.031	19.671
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-4.349	0
Periodenergebnis	15.682	19.671

Die Mieterlöse blieben im Vergleich zur Vorperiode mit rund TEUR 59.239 (9M 2022/2023: TEUR 58.718) nahezu konstant und werden fast ausschließlich aus Gewerbemietverhältnissen erzielt. Das Vermietungsergebnis stieg leicht um TEUR 1.158 auf TEUR 37.773 (9M 2022/2023: TEUR 36.615) an. In der Vergleichsperiode wurde das Vermietungsergebnis durch periodenfremde Betriebskosten in Höhe von TEUR 1.599 maßgeblich belastet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 1.371 (9M 2022/2023: TEUR 312) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus zuvor voll wertberechtigten, erworbenen Darlehensforderungen.

Der Rückgang der Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen resultiert im Wesentlichen aus einmaligen Wertberichtigungen in der Vorjahresperiode.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt gestiegen und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 1.836 (9M 2022/2023: TEUR 1.252). Ursächlich dafür waren insbesondere Rechts- und Beratungskosten. Bereinigt um diese Effekte ergibt sich ein Anstieg der Verwaltungskosten um TEUR 174.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	9M 2023/2024	9M 2022/2023
Personalaufwendungen	-1.007	-953
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.610	-2.907
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	1.836	1.252
Bereinigte Verwaltungskosten	-2.781	-2.607
Mieterlöse	59.239	58.718
Verwaltungskostenquote	4,7 %	4,4 %

In Summe ergibt sich eine Erhöhung des EBIT um TEUR 4.080 auf TEUR 33.161 (9M 2022/2023: TEUR 29.081), was im Wesentlichen aus den erhöhten sonstigen betrieblichen Erträgen sowie der Verringerung der Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen resultiert.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund des höheren Zinsniveaus auf insgesamt TEUR 15.866 (9M 2022/2023: TEUR 13.216) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 556 (9M 2022/2023: TEUR 579) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 2.737 (9M 2022/2023: TEUR 3.806) erwirtschaftet, die sich ganz überwiegend aus der gekündigten Ausleihung liquider Mittel an die Obotritia Capital KGaA ergeben.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 3.720 auf TEUR -13.130 (9M 2022/2023: TEUR -9.410).

Im Berichtszeitraum wurden aufgrund ausreichender Verlustvorträge keine laufenden Ertragsteuern (9M 2022/2023: TEUR 0) erfolgswirksam verbucht. Passive latente Steuern von TEUR 3.545 (9M 2022/2023: TEUR 0) wurden ergebniswirksam erfasst. Im Zuge einer abgeschlossenen, steuerlichen Betriebsprüfung wurden darüber hinaus Ertragsteuern für vor Vorperioden in Höhe von TEUR 1.001 (9M 2022/2023: TEUR 0) berücksichtigt.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 15.682 (9M 2022/2023: TEUR 19.671), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	9M 2023/2024	9M 2022/2023
Periodenergebnis	15.682	19.671
Bereinigung der Ertragsteuern	4.349	0
Bereinigung der Abschreibungen	97	26
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	0
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	18	9
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	1.741	4.488
Bereinigung um Einmaleffekte	2.172	2.851
FFO	24.060	27.044
- Capex	-8.227	-14.362
aFFO	15.832	12.682

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten die Aufzinsungen der Anleihen, Wandelanleihen und Darlehen nach der Effektivzinsmethode sowie Wertberichtigungen von Mietforderungen. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen. In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere Rechts- und Beratungskosten.

Die kapitalisierten Instandsetzungsmaßnahmen (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen, die an den Objekten in Saarbrücken-Dudweiler, Northeim, Angermünde, Stendal (Gneisenaustraße) und Zittau durchgeführt wurden.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,68 (9M 2022/2023: EUR 0,77) sowie ein aFFO von EUR 0,45 je Aktie (9M 2022/2023: EUR 0,36).

4. Nachtragsbericht

Fremdkapitalrückführungen im Gesamtvolumen von EUR 77 Mio. aus Verkaufserlösen erfolgt

Im Zuge der Ende Juli 2024 eingegangenen Kaufpreiszahlung aus der Veräußerung eines aus 14 Objekten bestehenden Portfolios konnte die DKR neben einer Rückführung mehrerer besicherter Bankdarlehen im Gesamtvolumen von rund EUR 27 Mio. auch einen Teilbetrag in Höhe von EUR 50,0 Mio. der neu begebenen Namensschuldverschreibung im Gesamtvolumen von EUR 105,9 Mio. vorzeitig tilgen, sodass sich das derzeit ausstehende Volumen dieser Schuldverschreibung auf EUR 55,9 Mio. beläuft.

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 2022/2023 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2023 nicht wesentlich verbessert oder verschlechtert.

6. Ausblick und Prognose

Fokus verbleibt weiterhin auf der Fremdkapitalseite

Nach dem Abschluss der Anleiherrefinanzierung sowie der Ende Juli 2024 erfolgten Tilgung von Finanzverbindlichkeiten im Gesamtvolumen von rund EUR 77 Mio. wird auch in den kommenden Monaten der Fokus der Gesellschaft weiter auf die Finanzierungsseite gerichtet bleiben. Hier genießen die mittelfristige Reduzierung des Verschuldungsgrads LTV auf den Zielbereich von rund 50 % sowie die Verbesserung des Fälligkeitsprofils weiterhin höchste Priorität. Zur Erreichung dieser Ziele werden neben den stabilen Cashflows aus dem Bestandsportfolio auch die selektiven, zuletzt beurkundeten Immobilienverkäufe beitragen.

Parallel dazu arbeitet die DKR fortgesetzt an verschiedenen Restrukturierungs- und Kosteneinsparmaßnahmen. Von diesen Maßnahmen verspricht sich der Vorstand positive Ergebnisse.

Prognose bestätigt

Der Vorstand bestätigt auf Basis der aktuellen Planung die Prognose und erwartet einen FFO zwischen EUR 27 Mio. und EUR 30 Mio. für das Geschäftsjahr 2023/2024.

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	9M 2023/2024	9M 2022/2023
Periodenergebnis (unverwässert)	15.682,1	19.670,6
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	0,0	0,0
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	18,3	8,6
Headline Earnings (unverwässert)	15.700,4	19.679,2
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	790,5	471,7
Headline Earnings (verwässert)	16.490,9	20.150,9
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	35.155,9	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	18.703,9	15.039,4
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	53.859,9	50.195,4
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,45	0,56
verwässert	0,31	0,40

**Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober 2023 bis 30. Juni 2024
des Geschäftsjahres 2023/2024**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**Bilanz zum 30.06.2024**

TEUR	<u>30.06.2024</u>	<u>30.09.2023</u>
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	905.461,8	989.013,9
Sachanlagen	924,2	954,1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	10,1	0,0
	906.396,1	989.968,0
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.574,9	2.721,5
Ertragsteuererstattungsansprüche	8,9	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	23.873,9	26.205,1
Zahlungsmittel	3.162,0	4.933,6
	30.619,6	33.860,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	93.303,3	6.350,0
SUMME AKTIVA	<u>1.030.319,0</u>	<u>1.030.178,2</u>
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	35.155,9	35.155,9
Kapitalrücklage	197.141,6	197.141,6
Andere Rücklagen	723,4	723,4
Bilanzgewinn	99.060,7	83.378,6
	332.081,6	316.399,5
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	282.721,2	378.298,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	10.021,5	36.763,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	125.521,8	71.051,9
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	11.875,8	12.057,6
Passive latente Steuern	35.051,1	31.703,7
	465.194,8	529.879,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.963,7	45.117,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	36.881,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	50.835,7	106.835,0
Steuerrückstellungen	5.857,8	8.122,8
Sonstige Rückstellungen	2.588,2	5.422,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.768,1	9.301,1
Ertragsteuerschulden	0,0	5.318,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.487,3	3.782,4
	205.382,0	183.899,5
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	27.660,6	0,0
SUMME PASSIVA	<u>1.030.319,0</u>	<u>1.030.178,2</u>

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2023- 30.06.2024	01.04.2024- 30.06.2024	01.10.2022- 30.06.2023	01.04.2023- 30.06.2023
Mieterlöse	59.239,4	19.404,3	58.717,8	20.007,7
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	14.549,9	4.724,5	12.240,7	3.173,1
Vermietungsaufwendungen	-36.016,0	-11.105,4	-34.343,3	-13.023,4
Vermietungsergebnis	37.773,3	13.023,4	36.615,2	10.157,4
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	6.350,0	0,0	9.850,0	1.000,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	-6.368,3	0,0	-10.058,6	-1.000,0
Wertänderung der verkauften Liegenschaften	0,0	0,0	200,0	200,0
Veräußerungsergebnis	-18,3	0,0	-8,6	200,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.370,5	102,5	561,1	311,8
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	0,0	0,0
Rohergebnis	39.125,5	13.125,9	37.167,7	10.669,2
Personalaufwand	-1.007,1	-340,7	-952,7	-303,7
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-97,3	-34,7	-25,6	-16,2
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-1.250,0	-47,2	-4.202,2	-1.107,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.610,2	-1.065,0	-2.906,5	-903,9
Betriebliche Aufwendungen	-5.964,6	-1.487,5	-8.087,1	-2.331,0
EBIT	33.160,9	11.638,5	29.080,6	8.338,2
Zinsertrag	2.736,6	927,8	3.806,3	954,8
Zinsaufwand	-15.866,4	-5.841,3	-13.215,9	-4.416,8
Finanzergebnis	-13.129,8	-4.913,5	-9.409,5	-3.462,0
EBT	20.031,1	6.725,0	19.671,1	4.876,2
Ertragsteuern	-4.348,6	-2.064,4	0,0	0,0
Sonstige Steuern	-0,4	0,0	-0,4	0,0
Periodenergebnis	15.682,1	4.660,6	19.670,6	4.876,2
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,45	0,13	0,56	0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,31	0,08	0,40	0,10

Periodenergebnis	15.682,1	4.660,6	19.670,6	4.876,2
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden				
Wertminderung erworbener Darlehen	0,0	0,0	1.829,8	-0,1
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	0,0	0,0	-1.639,8	0,1
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert	0,0	0,0	-190,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis	15.682,1	4.660,6	19.670,6	4.876,2

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	<u>Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Bilanz- gewinn</u>	<u>Summe Eigenkapital</u>
Stand 01.10.2022	35.155,9	197.141,6	723,4	281.278,7	514.299,6
Periodenergebnis				19.670,6	19.670,6
Stand 30.06.2023	35.155,9	197.141,6	723,4	300.949,3	533.970,3
Stand 01.10.2023	35.155,9	197.141,6	723,4	83.378,6	316.399,6
Periodenergebnis				15.682,1	15.682,1
Stand 30.06.2024	35.155,9	197.141,6	723,4	99.060,7	332.081,6

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.10.2023- 30.06.2024	01.10.2022- 30.06.2023
Jahresergebnis	15.682,1	19.670,6
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	13.129,8	9.409,5
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	97,3	25,6
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	1.250,0	4.202,2
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	18,3	8,6
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-2.834,8	-1.034,2
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragsteuern	1.001,2	0,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragsteuern	3.347,4	0,0
- Gezahlte Ertragsteuern	-8.593,1	-1.228,9
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.429,1	-2.292,1
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.327,0	-2.087,3
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	17.342,1	26.674,0
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	5.331,7	9.641,4
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-9.761,2	-66.675,5
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-67,5	0,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	6.561,7	76.661,2
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	-30.756,9
+ Erhaltene Zinsen	3.989,2	333,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	6.053,9	-10.796,1
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelanleihen	9.850,0	0,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe von Wandelanleihen	-145,4	0,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	145.900,0	0,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe von Unternehmensanleihen	-1.139,6	0,0
- Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	-145.900,0	-4.100,0
- Auszahlung Kosten des Rückkaufs von Unternehmensanleihen	0,0	-59,4
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	67.045,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-30,0	-308,7
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-17.431,7	-59.144,1
- Gezahlte Zinsen	-16.270,9	-14.013,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-25.167,6	-10.580,8
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-1.771,6	5.297,1
Liquide Mittel am Anfang der Periode	4.933,6	4.827,0
Liquide Mittel am Ende der Periode	3.162,0	10.124,1

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 von 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 dieses Halbjahresfinanzberichts über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von über 1.070.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 75,9 Mio., verteilt auf 183 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 1,0 Mrd.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	12. August 2024
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	35.155.938
Grundkapital	EUR 35.155.938,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Berlin und JSE (Johannesburg/Südafrika; Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	CDAX, RX REIT, DIMAX
Aktienkurs (Schlusskurs XETRA am 12. August 2024)	EUR 2,64
Marktkapitalisierung	EUR 93 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 6,60/2,40

Finanzkalender

14. August 2024	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2023/2024
26. November 2024	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
19. Dezember 2024	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2023/2024

Herausgeber

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

Kontakt

Deutsche Konsum REIT-AG

Geschäftsanschrift:

Marlene-Dietrich-Allee 12b

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.

