

Quartalsmitteilung

zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2019/2020

1. Oktober bis 31. Dezember 2019

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhalt

| | |
|--|----|
| Unternehmenskennzahlen | 3 |
| Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2019 | 5 |
| 1. Die Aktie | 5 |
| 2. Geschäftsverlauf | 6 |
| 3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage | 7 |
| 4. Nachtragsbericht | 10 |
| 5. Risikolage | 10 |
| 6. Ausblick und Prognose | 11 |
| Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2019 des Geschäftsjahres 2019/2020 | 13 |
| Über die Deutsche Konsum REIT-AG | 20 |
| Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG | 20 |
| Finanzkalender | 20 |
| Herausgeber | 21 |
| Kontakt | 21 |
| Haftungsausschluss | 21 |

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Unternehmenskennzahlen

| | 1. Oktober 2019 - 31. Dezember 2019 | 1. Oktober 2018 - 31. Dezember 2018 | Veränderung | % |
|--|--|--|-------------|-------|
| Gesamtergebnisrechnung | | | | |
| (TEUR) | | | | |
| Mieterlöse | 12.239 | 9.515 | 2.724 | 28,6 |
| Ergebnis aus der Vermietung | 8.460 | 7.732 | 727 | 9,4 |
| Finanzergebnis | -901 | -1.573 | 672 | -42,7 |
| Periodenergebnis | 6.394 | 5.561 | 833 | 15,0 |
| FFO | 7.345 | 6.279 | 1.066 | 17,0 |
| FFO je Aktie (in EUR) | 0,23 | 0,22 | 0,01 | 4,0 |
| aFFO | 3.518 | 5.131 | -1.614 | -31,4 |
| aFFO je Aktie (in EUR) | 0,11 | 0,18 | -0,07 | -39,0 |
| Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR) | 0,20 | 0,20 | 0,00 | 2,3 |
| Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR) | 0,14 | 0,15 | -0,01 | -6,0 |
| Laufende Verwaltungskostenquote (in %) | 5,5 | 6,2 | -0,7 | -10,5 |

| | 31. Dezember 2019 | 30. September 2019 | Veränderung | % |
|--|-------------------|--------------------|-------------|-----|
| Bilanzkennzahlen | | | | |
| (TEUR) | | | | |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 625.813 | 619.881 | 5.932 | 1,0 |
| Bilanzsumme | 718.988 | 683.961 | 35.027 | 5,1 |
| Eigenkapital | 323.752 | 317.362 | 6.390 | 2,0 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 381.986 | 354.039 | 27.947 | 7,9 |

| | | | | |
|--|---------|---------|-------|------|
| Finanzierungskennzahlen | | | | |
| (net) Loan-to-Value (LTV) (in %) | 48,5 | 48,1 | 0,4 | 0,8 |
| Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %) | 1,91 | 1,94 | -0,03 | -1,5 |
| Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen und Anleihen (in %) | 1,94 | 1,93 | 0,01 | 0,5 |
| Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren) | 4,5 | 4,7 | -0,2 | -4,3 |
| Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor) | 8,1 | 4,9 | 3,2 | 64,5 |
| EPRA NAV | 323.752 | 317.362 | 6.390 | 2,0 |
| EPRA NAV je Aktie (in EUR) | 10,13 | 9,93 | 0,20 | 2,0 |
| EPRA NNAV je Aktie (in EUR) | 10,13 | 9,93 | 0,20 | 2,0 |

REIT-Kennzahlen

| | | | | |
|------------------------|------|------|-----|-----|
| REIT-Eigenkapitalquote | 51,7 | 51,2 | 0,5 | 1,0 |
|------------------------|------|------|-----|-----|

Aktieninformationen

| | | | | |
|---|-------------|-------------|------------|------|
| Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück) | 31.959.944 | 31.959.944 | 0 | 0,0 |
| Marktkapitalisierung (in EUR) | 508.163.110 | 509.761.107 | -1.597.997 | -0,3 |
| Aktienkurs (in EUR) | 15,90 | 15,95 | -0,05 | -0,3 |

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

| | | | | |
|--|---------|---------|-------|------|
| Anzahl Immobilien | 125 | 123 | 2 | 1,6 |
| Vermietbare Fläche (in m ²) | 725.720 | 723.708 | 2.012 | 0,3 |
| Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR) | 48.768 | 48.736 | 32 | 0,1 |
| Anfangsrendite (in %) | 10,9 | 10,9 | 0,0 | 0,0 |
| Leerstandsrate (in %) | 10,2 | 9,9 | 0,3 | 2,9 |
| Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren) | 5,5 | 5,6 | -0,1 | -2,1 |

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 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 drei Monate des Geschäftsjahres 2019/2020 („Q1 2019/2020“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

1. Die Aktie

DKR-Aktie gut behauptet

In einem weltweit anhaltend unruhigen politischen und wirtschaftlichen Umfeld hat sich die Aktie der DKR weiterhin gut behauptet. Sie notierte zum Ende der Berichtsperiode am 31. Dezember 2019 mit einem Kurs von EUR 15,90 auf dem gleichen Niveau wie zu Beginn des Geschäftsjahres (30. September 2019: EUR 15,95). Im Vergleich zum Vorjahresstichtag stieg die DKR-Aktie jedoch um EUR 5,80 bzw. 57,4 % (28. Dezember 2018: EUR 10,10)¹. Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 verbesserte sie sich sogar deutlich um EUR 12,40 bzw. 354,3 %.



Die Marktkapitalisierung lag im Zuge des weiterhin stabilen Börsenkurses bei über EUR 500 Mio. Durch den hohen Börsenwert konnte die Gesellschaft weiterhin ein Interesse sowohl bei institutionellen Investoren als auch Kleinanlegern verzeichnen. Die Handelsvolumina lagen hierbei unter dem Wert des Vergleichszeitraums des Vorjahres, der nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung vom November 2018 ein erhöhtes Volumen vorzuweisen hatte. (Durchschnittliches Xetra-Tagesvolumen in Stück: 3M 2019/2020: 4.832; 3M 2018/2019: 18.518). Während der Berichtsperiode (3M) lag der Höchstkurs der Aktie bei EUR 16,20² und der Tiefstkurs bei EUR 14,25³.

¹ Schlusskurse Xetra.

² Variable Kurse Xetra am 4. Oktober und 25. November 2019.

³ Variabler Kurs Xetra am 14. November 2019.

Analystencoverage

Die Analysten schätzen die DKR-Aktie positiv ein:

| Bank | Kursziel in EUR | Rating | Analyst | Datum |
|----------------|--------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Bankhaus Lampe | 18,50 | Kauf | Dr. Georg Kanders | 7. Februar 2020 |
| Berenberg Bank | 18,90 | Kauf | Kai Klose | 3. Februar 2020 |
| ODDO BHF | 18,50 | Kauf | Manuel Martin | 19. November 2019 |

2. Geschäftsverlauf

Portfoliowachstum für die kommenden Quartale sichergestellt

Bis zum Ablauf des ersten Berichtsquartals erfolgten zunächst nur die Nutzen- und Lastenwechsel von zwei kleineren Objekten in Möser und Laufach über rund EUR 1,2 Mio. Weiterhin wurden im ersten Geschäftsquartal Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 3,8 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind.

Damit umfasst das am 31. Dezember 2019 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 125 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 625,8 Mio. und einer Mietfläche von rund 726.000 m².

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf hat die DKR bereits weitere 42 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 169 Mio. und einer Jahresmiete von EUR 15,6 Mio. getätigt und damit bereits das gesamte Ankaufsvolumen des Vorjahres übertroffen. Die Nutzen- und Lastenwechsel werden sukzessive bis zum 1. Juni erwartet. Dem steht die Veräußerung einer Immobilie in Berlin-Tegel im Oktober 2019 gegenüber.

Somit umfasst das Gesamtportfolio (pro forma) der DKR aktuell 166 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 64 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 795 Mio.

Darlehensfinanzierungen

Fremdkapitalseitig wurden am 18. November und 3. Dezember 2019 zwei Darlehensverträge bei der Sparkasse Hannover sowie der Erzgebirgssparkasse über insgesamt EUR 19,5 Mio. abgeschlossen. Beide Darlehen haben eine Laufzeit von fünf Jahren und werden mit jeweils 1,35% und 1,60% p.a. verzinst.

Weiterhin wurde mit Auszahlung am 18. November 2019 ein unbesichertes Schuldscheindarlehen bei der Banco Santander in Höhe von EUR 10 Mio. aufgenommen. Das Darlehen hat eine Laufzeit von fünf Jahren, ist endfällig und wird mit 2,1% p.a. verzinst.

Die Gesellschaft befindet sich in weiteren Darlehensaufnahmen bei verschiedenen Banken und Sparkassen unter Berücksichtigung des Ziel-LTV von rund 50%.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus den Fremdkapitalaufnahmen erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 35.027 auf TEUR 718.988 (30.09.2019: TEUR 683.961). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 31. Dezember 2019 mit TEUR 625.813 bilanziert werden (30.09.2019: TEUR 619.881).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2019/2020 um den aktuellen Periodenüberschuss um TEUR 6.390 auf TEUR 323.752 (30.09.2019: TEUR 317.362).

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

| TEUR | 31.12.2019 | 30.09.2019 |
|----------------------------------|--------------|-------------|
| Eigenkapital (TEUR) | 323.752 | 317.362 |
| Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag | 31.959.944 | 31.959.944 |
| EPRA (NAV) je Aktie, EUR | 10,13 | 9,93 |

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt um TEUR 27.310 auf TEUR 234.309 erhöht (30.09.2019: TEUR 206.999). Dies resultiert aus Darlehensneuaufnahmen von TEUR 29.500 denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen gegenüberstanden.

Die aufgenommenen Fremdmittel wurden für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. Dezember 2019 wie folgt dar:

| TEUR | 31.12.2019 | 30.09.2019 |
|---|----------------|----------------|
| Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 234.309 | 206.999 |
| Wandelschuldverschreibungen | 36.198 | 36.162 |
| Unternehmensanleihen | 111.478 | 110.878 |
| Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 0 | 0 |
| Summe Verbindlichkeiten | 381.986 | 354.039 |
| abzüglich Flüssige Mittel | -2.744 | -25.639 |
| abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung | -3.070 | -3.256 |
| abzüglich kurzfristiger Ausleihung | -47.300 | -13.203 |
| abzüglich kurzfristiger verzinslicher Anlagen | -17.996 | -11.552 |
| Nettoverschuldung | 310.876 | 300.389 |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 625.813 | 619.881 |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilie | 4.100 | 4.100 |
| Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 10.844 | 17 |
| Summe Renditeliegenschaften | 640.758 | 623.998 |
| Net-LTV | 48,5% | 48,1% |

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

| TEUR | Q1 2019/2020 | Q1 2018/2019 |
|---|----------------|--------------|
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 7.106 | 6.566 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -55.951 | -39.016 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 25.950 | 32.641 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | -22.895 | 191 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 25.639 | 141 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 2.744 | 332 |

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 verfügbarer flüssiger Mittel enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 29.500. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 3.537 gegenüber.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im Q1 2019/2020 wie folgt entwickelt:

| TEUR | Q1 2019/2020 | Q1 2018/2019 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Vermietungsergebnis | 8.460 | 7.732 |
| Veräußerungsergebnis | 0 | 373 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 14 | 75 |
| Bewertungsergebnis | 0 | 0 |
| Betriebliche Aufwendungen | -1.178 | -1.046 |
| EBIT | 7.295 | 7.134 |
| Finanzergebnis | -901 | -1.573 |
| EBT | 6.394 | 5.561 |
| Ertragsteuern und sonstige Steuern | 0 | 0 |
| Periodenergebnis | 6.394 | 5.561 |

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die reinen Mieterlöse auf rund TEUR 12.239 (Q1 2018/2019: TEUR 9.515). Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresvergleichszeitraum ergibt sich ein unterproportionaler Anstieg des Bewirtschaftungsergebnisses, da im Vorjahr ein einmaliger Ertrag aus der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2017 in Höhe von TEUR 761 enthalten war, der zu dem hohen Bewirtschaftungsergebnis im Vorjahr beigetragen hat.

Die betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt leicht angestiegen, enthalten jedoch Einmaleffekte in Höhe von TEUR 198 (Q1 2018/2019: TEUR 72). Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der betrieblichen

Aufwendungen um ca. TEUR 89. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Personalaufwendungen aufgrund eines größeren Mitarbeiterstamms.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

| TEUR | Q1 2019/2020 | Q1 2018/2019 |
|---|--------------|--------------|
| Personalaufwendungen | -248 | -134 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -628 | -528 |
| Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte | 198 | 72 |
| Bereinigte Verwaltungskosten | -679 | -590 |
| Mieterlöse | 12.239 | 9.515 |
| Verwaltungskostenquote | 5,5% | 6,2% |

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 161 auf TEUR 7.295.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr zwar leicht rückläufig, waren jedoch im Vorjahresvergleichszeitraum durch einen einmaligen nichtzahlungswirksamen Bewertungseffekt nach IFRS infolge der Anpassung der Wandelanleihebedingungen in Höhe von TEUR 503 belastet. Unter Bereinigung dieses Effekts ergibt sich ein Anstieg des Zinsaufwandes um rund TEUR 438 aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes.

Im Q1 2019/2020 ergab sich ein signifikanter Zinsertrag von TEUR 1.083 aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität auf einer Finanzierungsplattform sowie durch eine kurzfristige Ausleihung verfügbarer Mittel an die Obotritia Capital KGaA (Q1 2018/2019: TEUR 476).

Bereinigt um den einmaligen Bewertungseffekt der Wandelanleihen ergibt sich somit insgesamt eine Verbesserung des Finanzergebnisses um TEUR 169 auf TEUR 901 (Q1 2018/2019: TEUR 1.070).

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften nicht an.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 6.394 (Q1 2018/2019: TEUR 5.561) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

| TEUR | Q1 2019/2020 | Q1 2018/2019 |
|--|--------------|--------------|
| Periodenergebnis | 6.394 | 5.561 |
| Bereinigung der Ertragsteuern | 0 | 0 |
| Bereinigung der Abschreibungen | 0 | 0 |
| Bereinigung des Bewertungsergebnisses | 0 | 0 |
| Bereinigung des Veräußerungsergebnisses | 0 | -373 |
| Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 369 | 664 |
| Bereinigung um Einmaleffekte | 581 | 427 |
| FFO | 7.345 | 6.280 |
| - Capex | -3.827 | -1.148 |
| aFFO | 3.518 | 5.131 |

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode sowie Einzelwertberichtigungen auf Altforderungen. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge. In 3M 2019/2020 umfasst dies vor allem periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 384 sowie sonstige nichtwiederkehrende Einmalaufwendungen.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten umfassen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei den Objekten in Hohenmölsen, Leipzig „Löwenpark“, Guben „Neiße Center“, Grevenbroich „Montanushof“, Niesky, Plauen und Ludwigsfelde.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,23 (Q1 2018/2019: EUR 0,22) sowie ein aFFO von EUR 0,11 je Aktie (Q1 2018/2019: EUR 0,18).

4. Nachtragsbericht

Weitere Objektzugänge und Akquisitionen

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten zum 1. Januar und 1. Februar 2020 die Nutzen- und Lastenübergänge der erworbenen Objekte in Roßwein, Genthin und Trier.

Mit notariellen Beurkundungen im November 2019 sowie im Januar und Februar 2020 wurden insgesamt 37 weitere Einzelhandelsimmobilien erworben. Diese umfassen ein Baumarktportfolio bestehend aus sieben Standorten in Gronau, Kreuztal (NRW), Chemnitz, Zeitz (Sachsen), Wolfenbüttel (Niedersachsen), Staßfurt (Sachsen-Anhalt) und Brandenburg an der Havel (Brandenburg), zwei Nahversorgungszentren in Grimma (Sachsen) und Eisenhüttenstadt (Brandenburg) und einen Lebensmitteldiscounter in Schönwalde-Glien (Brandenburg). Zudem wurde ein Supermarktportfolio bestehend aus 27 Objekten in Bayern (davon ein Supermarkt in Sachsen) mit dem Ankermieter EDEKA notariell beurkundet.

Damit beträgt das Investitionsvolumen im neuen Geschäftsjahr bereits rund EUR 170 Mio. Die annualisierte Miete der erworbenen Objekte beträgt rund EUR 15,6 Mio. Die Nutzen- und Lastenübergänge aller Objekte erfolgen voraussichtlich zwischen dem 1. März 2020 und 1. Juni 2020.

Fremdkapitalaufnahmen

Auf der Finanzierungsseite hat die DKR nach dem Bilanzstichtag ein Darlehen bei der Sparkasse Hochfranken über EUR 1,9 Mio. aufgenommen.

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 2018/2019 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2019 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert.

6. Ausblick und Prognose

Portfoliowachstum übertrifft Erwartungen

Die DKR konnte bereits in den ersten Monaten des neuen Geschäftsjahres 2019/2020 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 angesichts des weiterhin günstigen Zinsumfeldes werden sich bei zukünftigen Darlehensaufnahmen weiter leicht verbesserte Zinskonditionen ergeben, die die Unternehmensprofitabilität weiter steigern werden.

Ergebnisprognose zum FFO bestätigt / Prognose zur FFO Run Rate auf EUR 40 Mio. bis EUR 42 Mio. angehoben

Aufgrund der erwartungsgemäß positiven Geschäftsentwicklung sowie den in den kommenden Geschäftsquartalen folgenden Nutzen-/Lastenübergängen der erst erworbenen Immobilien bestätigen wir unsere Prognose und erwarten einen FFO zwischen EUR 34 Mio. und EUR 36 Mio. im Geschäftsjahr 2019/2020.

Auf Basis des im aktuellen Geschäftsjahr bereits getätigten hohen Ankaufsvolumens und der weiterhin gut gefüllten Akquisitionspipeline heben wir unsere Erwartung, eine FFO Run Rate zum 30. September 2020 zwischen EUR 38 Mio. und EUR 40 Mio. zu erzielen, auf einen neuen Korridor zwischen EUR 40 Mio. und EUR 42 Mio. an.

**Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober bis 31. Dezember 2019
des Geschäftsjahres 2019/2020**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 31.12.2019

| TEUR | <u>31.12.2019</u> | <u>30.09.2019</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Aktiva | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 625.813,4 | 619.881,3 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 0,8 | 1,1 |
| Sachanlagen | 3,4 | 5,9 |
| Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen) | 11.689,1 | 8.369,5 |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | 10.844,3 | 16,6 |
| | 648.351,0 | 628.274,4 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.173,6 | 1.957,4 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 61.619,3 | 23.990,0 |
| Zahlungsmittel | 2.744,0 | 25.639,3 |
| | 66.536,9 | 51.586,7 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 4.100,0 | 4.100,0 |
| SUMME AKTIVA | <u>718.987,9</u> | <u>683.961,1</u> |
| Passiva | | |
| Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 31.959,9 | 31.959,9 |
| Kapitalrücklage | 150.018,3 | 150.023,0 |
| Andere Rücklagen | 723,4 | 723,4 |
| Bilanzgewinn | 141.050,1 | 134.655,8 |
| | 323.751,7 | 317.362,2 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 221.023,9 | 195.509,0 |
| Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen | 36.198,5 | 36.162,1 |
| Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen | 111.478,4 | 110.878,3 |
| Sonstige Rückstellungen | 3,5 | 3,5 |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 8.606,2 | 8.606,2 |
| | 377.310,5 | 351.159,0 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 13.284,9 | 11.489,7 |
| Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige Rückstellungen | 1.335,2 | 2.006,1 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.052,3 | 503,1 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 1.253,2 | 1.441,0 |
| | 17.925,6 | 15.439,9 |
| SUMME PASSIVA | <u>718.987,9</u> | <u>683.961,1</u> |

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

| TEUR | 01.10.2019- 31.12.2019 | 01.10.2018- 31.12.2018 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Mieterlöse | 12.238,9 | 9.515,2 |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten | 2.478,8 | 1.775,4 |
| Vermietungsaufwendungen | -6.258,0 | -3.558,4 |
| Vermietungsergebnis | 8.459,7 | 7.732,2 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften | 0,0 | 975,0 |
| Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften | 0,0 | -602,3 |
| Veräußerungsergebnis | 0,0 | 372,7 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 13,7 | 74,8 |
| Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 0,0 | 0,0 |
| Rohergebnis | 8.473,4 | 8.179,7 |
| Personalaufwand | -248,4 | -133,7 |
| Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen | -0,5 | -0,3 |
| Wertminderungen Vorräte und Forderungen | -300,8 | -384,0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -628,8 | -528,1 |
| Betriebliche Aufwendungen | -1.178,4 | -1.046,1 |
| EBIT | 7.295,0 | 7.133,6 |
| Zinsertrag | 1.083,0 | 475,6 |
| Zinsaufwand | -1.983,7 | -2.048,3 |
| Finanzergebnis | -900,7 | -1.572,7 |
| EBT | 6.394,3 | 5.560,9 |
| Ertragsteuern | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige Steuern | 0,0 | 0,0 |
| Periodenergebnis | 6.394,3 | 5.560,9 |
| Ergebnis je Aktie (in EUR) | | |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie | 0,20 | 0,20 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie | 0,14 | 0,15 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Gesamtergebnis | | |
| Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung | 6.394,3 | 5.560,9 |
| nicht zu reklassifizierende Posten | | |
| Umstellungseffekt Erstanwendung IFRS 9 | 0,0 | -128,2 |
| Neubewertungen gemäß IFRS 9 | 0,0 | -190,6 |
| Steuereffekt | 0,0 | 0,0 |
| Zwischensumme | 0,0 | -318,8 |
| zu reklassifizierende Posten | | |
| Wertminderung erworbene Darlehen | 225,6 | 0,0 |
| Fair Value-Änderung erworbener Darlehen | -225,6 | 0,0 |
| Zwischensumme | 0,0 | 0,0 |
| Summe sonstiges Ergebnis | 0,0 | -318,8 |
| Periodengesamtergebnis | 6.394,3 | 5.242,2 |

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

| TEUR | Grundkapital / Gezeichnetes Kapital | Kapitalrück- lage | Andere Rück- lagen | Kumuliertes sonstiges Ergebnis | Bilanzge- winn | Summe Ei- genkapital |
|------------------------------------|---|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Stand 01.10.2018 | 27.236,3 | 94.164,9 | 855,7 | 0,0 | 87.505,5 | 209.762,4 |
| Periodenergebnis | | | | | 5.560,9 | 5.560,9 |
| Sonstiges Ergebnis | | | | -318,8 | | -318,8 |
| Barkapitalerhöhungen | 2.723,6 | 27.236,3 | | | | 29.959,9 |
| Kosten Eigenkapitalbeschaffung | | -647,1 | | | | -647,1 |
| Ausgabe von Wandelanleihen | | 709,4 | | | | 709,4 |
| Stand 31.12.2018 | 29.959,9 | 121.463,5 | 855,7 | -318,8 | 93.066,5 | 245.026,8 |
| Stand 01.10.2019 | 31.959,9 | 150.023,0 | 723,4 | 0,0 | 134.655,8 | 317.362,2 |
| Periodenergebnis | | | | | 6.394,3 | 6.394,3 |
| Kumuliertes sonstiges Ergebnis | | | | | | 0,0 |
| Barkapitalerhöhungen/ -minderungen | | | | | | 0,0 |
| Kosten Eigenkapitalbeschaffung | | -4,8 | | | | -4,8 |
| Stand 31.12.2019 | 31.959,9 | 150.018,3 | 723,4 | 0,0 | 141.050,1 | 323.751,7 |

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

| Angaben in TEUR | 01.10.2019- 31.12.2019 | 01.10.2018- 31.12.2018 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Jahresergebnis | 6.394,3 | 5.560,9 |
| +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge | 900,7 | 1.572,7 |
| +/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen | 0,5 | 0,3 |
| + Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen | 300,8 | 384,0 |
| -/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften | 0,0 | -372,7 |
| -/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen | 2,2 | 0,0 |
| +/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen | -670,9 | 249,9 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -715,5 | -900,3 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 893,9 | 71,6 |
| Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit | 7.106,1 | 6.566,4 |
| + Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften | 0,0 | 975,0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften | -16.292,2 | -21.087,5 |
| + Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | 2.663,0 | 0,0 |
| - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | -42.656,8 | -19.266,4 |
| + Erhaltene Zinsen | 334,7 | 362,9 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -55.951,2 | -39.015,9 |
| + Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen | 0,0 | 2.723,6 |
| + Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen | 0,0 | 27.236,3 |
| - Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung | -4,8 | -647,1 |
| + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 29.500,0 | 8.000,0 |
| - Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten | -8,5 | 0,0 |
| - Auszahlungen für die Tilgung von Krediten | -2.243,5 | -3.353,0 |
| - Gezahlte Zinsen | -1.293,4 | -1.319,1 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 25.949,8 | 32.640,7 |
| Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel | -22.895,3 | 191,2 |
| Liquide Mittel am Anfang der Periode | 25.639,3 | 140,5 |
| Liquide Mittel am Ende der Periode | 2.744,0 | 331,7 |

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 über 900.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von EUR 64 Mio. verteilt auf 166 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 795 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

| Stand | 11. Februar 2020 |
|--|-----------------------------|
| ISIN | DE000A14KRD3 |
| WKN | A14KRD3 |
| Börsenkürzel | DKG |
| Erstnotiz | 15.12.2015 |
| Anzahl Aktien | 31.959.944 |
| Grundkapital | EUR 31.959.944,00 |
| Handelsplätze | XETRA, Frankfurt und Berlin |
| Marktsegment | Prime Standard |
| Aktienkurs (Schlusskurs Xetra am 11. Februar 2020) | EUR 15,60 |
| Marktkapitalisierung | rund EUR 500 Mio. |
| 52W – Hoch/Tief | EUR 17,45/10,80 |

Finanzkalender

| | |
|-------------------------|--|
| 13. Februar 2020 | Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2019/2020 |
| 24. Februar 2020 | Roadshow, Frankfurt am Main |
| 5. März 2020 | Hauptversammlung, Berlin |
| 10. März 2020 | 32. Prior Kapitalmarktkonferenz, Dreieich-Götzenhain |
| 25. März 2020 | Bankhaus Lampe Deutschlandkonferenz, Baden-Baden |
| 2 April 2020 | Commerzbank Real Estate Forum, London |
| 14. Mai 2020 | Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2019/2020 |
| 13 August 2020 | Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2019/2020 |
| 21. September 2020 | Berenberg and Goldman Sachs Ninth German Corporate Conference 2020, München |
| 22. September 2020 | Baader Investment Conference, München |
| 16. – 18. November 2020 | Deutsches Eigenkapitalforum 2020, Frankfurt am Main |
| 17. Dezember 2020 | Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2019/2020 |

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

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.

