

# Quartalsmitteilung

zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2020/2021

**1. Oktober bis 31. Dezember 2020**

Deutsche  
Konsum  
REIT-AG



## Inhalt

<b>Unternehmenskennzahlen</b> .....	3
<b>Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2020</b> .....	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
<b>Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2020 des Geschäftsjahres 2020/2021</b> .....	13
<b>Über die Deutsche Konsum REIT-AG</b> .....	20
<b>Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG</b> .....	20
<b>Finanzkalender</b> .....	20
<b>Herausgeber</b> .....	21
<b>Kontakt</b> .....	21
<b>Haftungsausschluss</b> .....	21

## Unternehmenskennzahlen

### Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Kennzahlen

	1. Oktober 2020 - 31. Dezember 2020	1. Oktober 2019 - 31. Dezember 2019	Veränderung	%
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>				
(TEUR)				
Mieterlöse	16.172	12.239	3.933	32,1
Ergebnis aus der Vermietung	10.774	8.460	2.314	27,4
EBIT	9.170	7.295	1.875	25,7
Finanzergebnis	-1.088	-901	-187	20,8
Periodenergebnis	8.082	6.394	1.688	26,4
FFO	10.156	7.345	2.811	38,3
FFO je Aktie (in EUR)	0,29	0,23	0,06	25,7
aFFO	4.991	3.518	1.473	41,9
aFFO je Aktie (in EUR)	0,14	0,11	0,03	29,0
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,23	0,20	0,03	14,9
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,17	0,14	0,02	16,9
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	5,1	5,5	-0,4	-7,8

	31. Dezember 2020	30. September 2020	Veränderung	%
--	-------------------	--------------------	-------------	---

### Bilanzkennzahlen (TEUR)

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	831.562	809.929	21.633	2,7
Bilanzsumme	952.408	935.730	16.678	1,8
Eigenkapital	398.747	390.665	8.082	2,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	534.020	527.674	6.346	1,2

### Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	51,6	51,7	-0,2	-0,3
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,81	1,81	0,00	0,0
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen und Anleihen (in %)	1,91	1,91	0,00	-0,2
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	3,8	4,0	-0,3	-6,3
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	8,4	7,7	0,7	9,4
EPRA NAV	398.747	390.665	8.082	2,1
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	11,34	11,11	0,23	2,1
EPRA NNAV je Aktie (in EUR)	11,34	11,11	0,23	2,1

**REIT-Kennzahlen**

REIT-Eigenkapitalquote	48,0	48,2	-0,3	-0,6
------------------------	------	------	------	------

**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)	35.155.939	33.138.795	2.017.144	6,1
Marktkapitalisierung (in EUR)	551.948.233	555.463.827	-3.515.594	-0,6
Aktienkurs (in EUR)	15,70	15,80	-0,10	-0,6

**Ausgewählte Portfoliokennzahlen**

Anzahl Immobilien	164	161	3	1,9
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	917.043	899.852	17.191	1,9
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	64.217	63.050	1.167	1,9
Anfangsrendite (in %)	10,4	10,5	-0,1	-1,1
Leerstandsrate (in %)	10,1	9,9	0,1	1,4
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	5,5	5,4	0,1	2,2

## Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2020

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 2020/2021 („Q1 2020/2021“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

### 1. Die Aktie

#### DKR-Aktie stabil in volatilem Marktumfeld

Trotz eines weltweit anhaltend unruhigen politischen und wirtschaftlichen Umfelds im Zeichen der COVID-19-Pandemie und den wirtschaftlichen Beschränkungen sowie den US-Präsidentenwahlen hat sich die DKR-Aktie gut behauptet. Sie notierte zum Ende der Berichtsperiode am 30. Dezember 2020 mit einem Kurs von EUR 15,70 auf dem gleichen Niveau wie zu Beginn des Geschäftsjahres (30. September 2020: EUR 15,80)<sup>1</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr ging der Kurs der DKR-Aktie jedoch vor allem aufgrund der Kursturbulenzen im Zusammenhang mit den weiteren schärferen Lockdowns seit Mitte November 2020 zurück und lag infolgedessen EUR 0,20 bzw. 1,3 % unter dem Vorjahresschlusskurs (30. Dezember 2019: EUR 15,90)<sup>2</sup>. Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 ergab sich bis dato ein Kursanstieg um EUR 12,20 bzw. 348,6 %.



Die Marktkapitalisierung lag im Zuge des weiterhin stabilen Börsenkurses bei über EUR 500 Mio. Durch den gestiegenen Börsenwert und die laufende Investor Relations Arbeit war die Gesellschaft weiterhin an den Kapitalmärkten sichtbar und verzeichnete weiter zunehmendes Interesse bei institutionellen Investoren als

<sup>1</sup> Schlusskurse Xetra.

<sup>2</sup> Schlusskurs Xetra.

auch Kleinanlegern. Während der Berichtsperiode (3M) lag der Höchstkurs der Aktie bei EUR 16.55<sup>3</sup> und der Tiefstkurs bei EUR 14.75<sup>4</sup>.

## Analystencoverage

Die Analysten schätzen die DKR-Aktie positiv ein:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Berenberg Bank	20,00	Kauf	Kai Klose	1. Februar 2021
ODDO BHF	18,80	Kauf	Manuel Martin	21. Dezember 2020
Jefferies	16,00	Halten	Thomas Rothausler/ Sebastian Link	11. September 2020

## 2. Geschäftsverlauf

### Beständiges Portfoliowachstum trotz schwierigem Marktumfeld

Bis zum Ablauf des ersten Berichtsquartals erfolgten die Nutzen- und Lastenwechsel der Ankaufsobjekte in Stendal, Zerbst und Schöneck mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 14,9 Mio. Weiterhin wurden im ersten Geschäftsquartal Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 5,2 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte Rostock und Hohenmölsen entfallen.

Damit umfasst das am 31. Dezember 2020 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 164 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 831,6 Mio. und einer Mietfläche von rund 917.000 m<sup>2</sup>.

Unter Einbeziehung der weiteren notarierten Objekte, hat die DKR im bisherigen Geschäftsjahresverlauf bereits insgesamt 11 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 73 Mio. und einer Jahresmiete von EUR 6,9 Mio. getätigt. Die Nutzen- und Lastenwechsel erfolgten teilweise bereits zum 1. Januar 2021 und 1. Februar 2021 und werden sich voraussichtlich bis zum 1. März 2021 fortsetzen.

Dem steht die Veräußerung einer weiteren Einzelhandelsimmobilie in Berlin-Pankow gegenüber, deren Abgang voraussichtlich im Frühjahr 2021 erfolgen wird.

Somit umfasst das Gesamtportfolio (pro forma) der DKR aktuell 172 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 69,2 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 890 Mio.

### Darlehensfinanzierungen

Fremdkapitalseitig wurden im ersten Geschäftsquartal 2020/2021 neue Darlehen bei Sparkassen und Volksbanken im Gesamtvolumen von EUR 10,5 Mio. abgeschlossen und ausgezahlt. Die Darlehen haben Laufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren und werden zwischen 1,0% und 3,35% p.a. verzinst.

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

<sup>3</sup> Variabler Kurs Xetra am 17. Dezember 2020.

<sup>4</sup> Eröffnungskurs und variabler Kurs Xetra am 28. Oktober 2020.

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

#### Vermögenslage

Durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus den Fremdkapitalaufnahmen erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 16.678 auf TEUR 952.408 (30.09.2020: TEUR 935.730). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 31. Dezember 2020 mit TEUR 831.562 bilanziert werden (30.09.2020: TEUR 809.929).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2020/2021 um den aktuellen Periodenüberschuss um TEUR 8.082 auf TEUR 398.747 (30.09.2020: TEUR 390.665).

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

TEUR	31.12.2020	30.09.2020
Eigenkapital (TEUR)	398.747	390.665
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938
<b>EPRA (NAV) je Aktie, EUR</b>	<b>11,34</b>	<b>11,11</b>

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt um TEUR 5.328 auf TEUR 345.600 erhöht (30.09.2020: TEUR 340.272). Dies resultiert aus Darlehensneuaufnahmen von TEUR 10.500 denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen gegenüberstanden.

Die aufgenommenen Fremdmittel wurden für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

TEUR	31.12.2020	30.09.2020
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	345.600	340.272
Wandelschuldverschreibungen	36.346	36.309
Unternehmensanleihen	152.074	151.093
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>534.020</b>	<b>527.674</b>
abzüglich Flüssige Mittel	-2.401	-209
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-667	-1.243
abzüglich kurzfristiger Ausleihung	-80.561	-81.197
abzüglich kurzfristiger verzinslicher Anlagen	-14.593	-18.011
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>435.797</b>	<b>427.014</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	831.562	809.929
Zur Veräußerung gehaltene Immobilie	0	0
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	13.475	15.534
<b>Summe Renditeliegenschaften</b>	<b>845.037</b>	<b>825.462</b>
<b>Net-LTV</b>	<b>51,6%</b>	<b>51,7%</b>

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	Q1 2020/2021	Q1 2019/2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11.875	7.106
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.098	-55.951
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.415	25.950
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>2.192</b>	<b>-22.895</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	209	25.639
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.401</b>	<b>2.744</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 waren hier im Vorjahresvergleichszeitraum mehr Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 10.500. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 7.085 gegenüber.

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

## Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im Q1 2020/2021 wie folgt entwickelt:

TEUR	Q1 2020/2021	Q1 2019/2020
Vermietungsergebnis	10.774	8.460
Veräußerungsergebnis	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	44	14
Bewertungsergebnis	0	0
Betriebliche Aufwendungen	-1.648	-1.178
<b>EBIT</b>	<b>9.170</b>	<b>7.295</b>
Finanzergebnis	-1.088	-901
<b>EBT</b>	<b>8.082</b>	<b>6.394</b>
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>8.082</b>	<b>6.394</b>

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die reinen Mieterlöse auf rund TEUR 16.172 (Q1 2019/2020: TEUR 12.239). Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresvergleichszeitraum ergibt sich ein leicht unterproportionaler Anstieg des Bewirtschaftungsergebnisses, da im Berichtszeitraum periodenfremde Aufwendungen aus Erwerberabrechnungen für angekaufte Objekte enthalten sind (TEUR 581).

Die Verwaltungskosten sind insgesamt angestiegen, enthalten jedoch Einmaleffekte in Höhe von TEUR 126 (Q1 2019/2020: TEUR 198). Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der Verwaltungskosten um

ca. TEUR 148. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Personalaufwendungen aufgrund eines größeren Mitarbeiterstamms.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	Q1 2020/2021	Q1 2019/2020
Personalaufwendungen	-296	-248
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-658	-628
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	126	198
<b>Bereinigte Verwaltungskosten</b>	<b>-828</b>	<b>-679</b>
Mieterlöse	16.172	12.239
<b>Verwaltungskostenquote</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,5%</b>

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 1.875 auf TEUR 9.170.

Die Zinsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 945 aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes erhöht. Gleichzeitig haben sich auch die Zinserträge aus der kurzfristigen zinstragenden Anlage überschüssiger Liquidität um TEUR 758 erhöht, was aus dem hohen Bestand verfügbarer flüssiger Mittel resultiert. Daraus ergibt sich insgesamt ein leichter Rückgang des Finanzergebnisses um TEUR -187 auf TEUR -1.088 (Q1 2019/2020: TEUR -901).

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

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 8.082 (Q1 2019/2020: TEUR 6.394) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	Q1 2020/2021	Q1 2019/2020
Periodenergebnis	8.082	6.394
Bereinigung der Ertragsteuern	0	0
Bereinigung der Abschreibungen	3	1
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	0
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	0	0
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.364	369
Bereinigung um Einmaleffekte	707	581
<b>FFO</b>	<b>10.156</b>	<b>7.345</b>
- Capex	-5.165	-3.827
<b>aFFO</b>	<b>4.991</b>	<b>3.518</b>

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Fremdkapitalinstrumente nach der Effektivzinsmethode sowie Einzelwertberichtigungen auf coronabedingte Mietstundungen, die nach wie vor als werthaltig angesehen werden. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge, im Wesentlichen periodenfremde Aufwendungen für Aufwendungen aus Erwerberrechnungen mit Alteigentümern für erworbene Immobilien.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei den Objekten in Hohenmölsen sowie Rostock.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,29 (Q1 2019/2020: EUR 0,23) sowie ein aFFO von EUR 0,14 je Aktie (Q1 2019/2020: EUR 0,11).

## 4. Nachtragsbericht

### Weitere Objektzugänge und Akquisitionen

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten zum 1. Januar und 1. Februar 2021 die Nutzen- und Lastenübergänge der erworbenen Objekte in Parchim (Mecklenburg-Vorpommern), Neu-Anspach (Hessen), Mölln (Schleswig-Holstein) und Wrestedt (Niedersachsen).

Darüber hinaus wurden mit notariellen Beurkundungen im November und Dezember 2020 vier weitere Einzelhandelsimmobilien erworben. Diese umfassen zwei Lebensmitteldiscounter in Blankenstein (Thüringen) und Freital (Sachsen) sowie ein SB-Warenhaus in Zittau (Sachsen) und ein innerstädtisches Nahversorgungszentrum in Northeim (Niedersachsen).

Damit beträgt das Investitionsvolumen im neuen Geschäftsjahr insgesamt bereits rund EUR 73,1 Mio. Die annualisierte Miete der erworbenen Objekte beträgt rund EUR 6,9 Mio. Die Nutzen- und Lastenübergänge der beurkundeten Objekte erfolgen voraussichtlich zum 1. März 2021.

## 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 2019/2020 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2020 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert.

## 6. Ausblick und Prognose

### **Beständiges Wachstum trotz Pandemie**

Das neue Geschäftsjahr 2020/2021 steht bislang spürbar unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie, was durch den strengeren und umfassenderen zweiten Lockdown seit Mitte November 2020 insbesondere kleinere Einzelhandelsgeschäfte sowie Filialisten ohne Waren des täglichen Bedarfs, aber auch Baumärkte betrifft. In welchem Maße sich das auf die Geschäftsjahresentwicklung der DKR auswirken wird, kann aktuell noch nicht eingeschätzt werden. Dennoch besteht aufgrund aktuell rückläufiger Infektionszahlen, der zunehmenden Bereitstellung mehrerer Impfstoffe sowie dem Anlaufen breit angelegter Impfkampagnen die Erwartung eines sich schrittweise normalisierenden Umfelds.

Insofern liegt der operative Schwerpunkt der DKR im Geschäftsjahr 2020/2021 weiterhin auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der Revitalisierung von Objekten sowie der Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien gemäß den Investitionskriterien. Hier stehen insbesondere die Objekte mit systemrelevanten und nichtzyklischen Mietern sowie bestmöglichen Mikrolagen im Investitionsfokus. Die Investitionen sollen auf der Finanzierungsseite weiterhin durch marktgerechte Darlehensneuaufnahmen sowie Kapitalmaßnahmen in maßvollem Umfang unterlegt werden. Dabei wird ein LTV von rund 50% angestrebt.

### **Ergebnisprognose zum FFO bestätigt**

Unter der Voraussetzung eines weiteren beständigen Wachstums durch Akquisitionen im aktuellen Umfeld sowie keinen schwerwiegenden weiteren negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie, erwartet der Vorstand auf Basis der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2020/2021 eine Steigerung der Mieterlöse auf EUR 70 Mio. bis EUR 74 Mio. sowie damit korrespondierend einen wesentlichen Anstieg des FFO zu erreichen.



**Zwischenabschluss für den Zeitraum  
1. Oktober bis 31. Dezember 2020  
des Geschäftsjahres 2020/2021**



**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**  
**Bilanz zum 31.12.2020**

TEUR	<u>31.12.2020</u>	<u>30.09.2020</u>
<b>Aktiva</b>		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	831.562,0	809.928,6
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	0,1
Sachanlagen	11,5	14,3
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	742,7	4.392,9
Sonstige langfristige Vermögenswerte	13.474,5	15.533,7
	<b>845.790,7</b>	<b>829.869,7</b>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.856,9	2.642,2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	102.358,8	96.339,8
Zahlungsmittel	2.401,4	209,1
	<b>106.617,1</b>	<b>99.191,1</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0,0	6.669,3
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b><u>952.407,8</u></b>	<b><u>935.730,1</u></b>
<b>Passiva</b>		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	35.155,9	35.155,9
Kapitalrücklage	197.141,6	197.141,6
Andere Rücklagen	723,4	723,4
Bilanzgewinn	165.725,7	157.643,6
	<b>398.746,6</b>	<b>390.664,5</b>
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	324.545,2	319.377,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	36.345,6	36.308,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	152.074,4	151.092,9
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	9.571,8	9.574,1
	<b>522.540,6</b>	<b>516.356,8</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.054,7	20.894,6
Sonstige Rückstellungen	1.652,5	2.102,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.378,3	3.686,5
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.035,2	2.025,4
	<b>31.120,6</b>	<b>28.708,7</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b><u>952.407,8</u></b>	<b><u>935.730,1</u></b>

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

TEUR	01.10.2020- 31.12.2020	01.10.2019- 31.12.2019
Mieterlöse	16.172,1	12.238,9
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	2.504,4	2.478,8
Vermietungsaufwendungen	-7.902,6	-6.258,0
<b>Vermietungsergebnis</b>	<b>10.773,9</b>	<b>8.459,7</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	0,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	0,0	0,0
<b>Veräußerungsergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	44,0	13,7
<b>Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>10.817,8</b>	<b>8.473,4</b>
Personalaufwand	-295,9	-248,4
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-3,0	-0,5
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-691,6	-300,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-657,6	-628,8
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-1.648,2</b>	<b>-1.178,4</b>
<b>EBIT</b>	<b>9.169,7</b>	<b>7.295,0</b>
Zinsertrag	1.840,9	1.083,0
Zinsaufwand	-2.928,5	-1.983,7
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.087,6</b>	<b>-900,7</b>
<b>EBT</b>	<b>8.082,1</b>	<b>6.394,3</b>
Ertragsteuern	0,0	0,0
Sonstige Steuern	0,0	0,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>8.082,1</b>	<b>6.394,3</b>
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,23	0,20
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,17	0,14

<b>Gesamtergebnis</b>		
Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung	8.082,1	6.394,3
<b>zu reklassifizierende Posten</b>		
Wertminderung erworbene Darlehen	11,3	225,6
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	-11,3	-225,6
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert	0,0	0,0
Zwischensumme	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Summe sonstiges Ergebnis	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<b>Periodengesamtergebnis</b>	<u><u>8.082,1</u></u>	<u><u>6.394,3</u></u>

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

TEUR	<u>Grundkapital / Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapitalrück- lage</u>	<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Kumuliertes sonstiges Ergebnis</u>	<u>Bilanzge- winn</u>	<u>Summe Eigen- kapital</u>
<b>Stand 01.10.2019</b>	<b>31.959,9</b>	<b>150.023,0</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>134.655,8</b>	<b>317.362,2</b>
Periodenergebnis					6.394,3	6.394,3
Kumuliertes sonstiges Ergebnis						0,0
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen						0,0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung						-4,8
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>31.959,9</b>	<b>150.018,3</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>141.050,1</b>	<b>323.751,7</b>
<b>Stand 01.10.2020</b>	<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>157.643,6</b>	<b>390.664,5</b>
Periodenergebnis					8.082,1	8.082,1
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen						0,0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung						0,0
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>165.725,7</b>	<b>398.746,6</b>

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

Angaben in TEUR	01.10.2020- 31.12.2020	01.10.2019- 31.12.2019
Jahresergebnis	8.082,1	6.394,3
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.087,6	900,7
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	3,0	0,5
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	691,6	300,8
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	0,0	0,0
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0,0	2,2
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-449,8	-670,9
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	281,8	-715,5
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.178,6	893,9
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>11.874,9</b>	<b>7.106,1</b>
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	0,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-18.294,5	-16.292,2
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	5.895,5	2.663,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-1.000,0	-42.656,8
+ Erhaltene Zinsen	300,9	334,7
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-13.098,1</b>	<b>-55.951,2</b>
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	0,0	-4,8
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	10.500,0	29.500,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	0,0	-8,5
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-5.251,5	-2.243,5
- Gezahlte Zinsen	-1.833,1	-1.293,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.415,4</b>	<b>25.949,8</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	2.192,3	-22.895,3
Liquide Mittel am Anfang der Periode	209,1	25.639,3
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>2.401,4</b>	<b>2.744,0</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 über 987.000 m<sup>2</sup> und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 69 Mio. verteilt auf 172 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 890 Mio.

## Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	9. Februar 2021
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD3
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	35.155.938
Grundkapital	EUR 35.155.938,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt und Berlin
Marktsegment	Prime Standard
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra am 9. Februar 2021)	EUR 15,60
Marktkapitalisierung	über EUR 500 Mio.
52W – Hoch/Tief (Xetra)	EUR 19,25/12,80

## Finanzkalender

11. Februar 2021	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2020/2021
25. Februar 2021	ODDO SEYDLER Digital Small & Mid Cap Conference 2021 (virtual event)
11. März 2021	Hauptversammlung (virtual event)
26. März 2021	Commerzbank German Real Estate Forum 2021 (virtual event)
30. März bis 1. April 2021	Jefferies Pan-European Mid-Cap Virtual Conference (virtual event)
12. Mai 2021 10. und 11. Juni 2021	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2020/2021 M.M. Warburg Highlights, Hamburg
12 August 2021	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2020/2021
20. September 2021	Berenberg and Goldman Sachs Tenth German Corporate Conference, Unterschleißheim
21. September 2021	Baader Investment Conference, München
16. Dezember 2021	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2020/2021

## **Herausgeber**

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

## **Kontakt**

Deutsche Konsum REIT-AG

Geschäftsanschrift:

August-Bebel-Str. 68

14482 Potsdam

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

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

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

