

Quartalsmitteilung

zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2019/2020

1. Oktober 2019 bis 30. Juni 2020

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhalt

Unternehmenskennzahlen	3
Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2019 bis 30. Juni 2020	5
1. Die Aktie	5
2. Geschäftsverlauf	7
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	8
4. Nachtragsbericht	12
5. Risikolage	12
6. Ausblick und Prognose	12
Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2019 bis 30. Juni 2020 des Geschäftsjahres 2019/2020 ..	15
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	22
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG	22
Finanzkalender	22
Herausgeber	23
Kontakt	23
Haftungsausschluss	23

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Kennzahlen

	1. Oktober 2019 – 30. Juni 2020	1. Oktober 2018 – 30. Juni 2019	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung				
(TEUR)				
Mieterlöse	40.323	30.136	10.187	33,8
Ergebnis aus der Vermietung	28.933	23.295	5.638	24,2
Finanzergebnis	-3.640	-4.102	462	-11,3
Periodenergebnis	27.244	50.193	-22.949	-45,7
FFO	25.194	19.159	6.036	31,5
FFO je Aktie (in EUR)	0,78	0,65	0,13	19,3
aFFO	12.861	16.285	-3.424	-21,0
aFFO je Aktie (in EUR)	0,40	0,55	-0,16	-28,4
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,84	1,70	-0,87	-50,8
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,59	1,18	-0,59	-50,0
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	5,5	6,1	-0,6	-10,1

	30. Juni 2020	30. September 2019	Veränderung	%
--	---------------	--------------------	-------------	---

Bilanzkennzahlen

(TEUR)

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	785.936	619.881	166.054	26,8
Bilanzsumme	910.267	683.961	226.306	33,1
Eigenkapital	383.734	317.362	66.372	20,9
Finanzielle Verbindlichkeiten	509.560	354.039	155.521	43,9

Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	51,6	48,1	3,4	7,1
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,83	1,94	-0,11	-5,7
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen und Anleihen (in %)	1,92	1,93	-0,01	-0,5
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	4,4	4,7	-0,3	-5,7
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	6,6	4,9	1,7	34,4
EPRA NAV	383.734	317.362	66.372	20,9
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	10,92	9,93	0,99	9,9
EPRA NNAV je Aktie (in EUR)	10,92	9,93	0,99	9,9

REIT-Kennzahlen

REIT-Eigenkapitalquote	48,8	51,2	-2,4	-4,6
------------------------	------	------	------	------

Aktieninformationen

Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	35.155.938	31.959.944	3.195.994	10,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in der Berichtsperiode (in Stück)	32.461.506	29.441.157	3.020.349	10,3
Marktkapitalisierung (in EUR)	620.502.313	509.761.107	110.741.206	21,7
Aktienkurs (in EUR)	17,65	15,95	1,70	10,7

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	139	123	16	13,0
Vermietbare Fläche (in m ²)	870.474	723.708	146.766	20,3
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	60.685	48.736	11.949	24,5
Anfangsrendite (in %)	10,6	10,9	-0,3	-3,1
Leerstandsrate (in %)	11,3	9,9	1,4	13,7
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	5,7	5,6	0,1	1,4

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2019 bis 30. Juni 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 neun Monate des Geschäftsjahres 2019/2020 („9M 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 robust in volatilem Marktumfeld

Kurz nach Erreichen des Allzeithochs der DKR-Aktie von EUR 19,25 am 6. März 2020¹ entwickelte sich die bis dahin vor allem in China verbreitete COVID-19-Pandemie zu einer ernstzunehmenden globalen Krise mit starken Auswirkungen zunächst in Italien, Spanien und Frankreich, woraufhin auch bald darauf andere europäische Staaten und Deutschland seit dem 23. März 2020 einen weitgehenden „Lockdown“ des öffentlichen Lebens und des Einzelhandels verordneten. Die daraus erwarteten negativen wirtschaftlichen Folgen führten zu dramatischen Kurseinbrüchen an den globalen Finanzmärkten, denen sich auch die DKR-Aktie nicht vollständig entziehen konnte.

Von diesem Lockdown waren jedoch die meisten Mieter der DKR nicht betroffen, da Lebensmitteleinzelhändler und Baumärkte als systemrelevant eingestuft wurden und daher weiter öffnen durften. Insofern hat die DKR-Aktie im Vergleich zu den meisten Immobilitätstiteln an den deutschen Börsen sowie der DAX-Familie im Krisenumfeld deutlich besser performt, was die Robustheit des Geschäftsmodells unterstreicht. Seit Anfang Mai 2020 sind ein Großteil der harten Lockdown-Beschränkungen zum Teil bereits wieder zurückgenommen worden, was sich zudem positiv auf die Center der DKR ausgewirkt hat. Infolgedessen ist der Aktienkurs der DKR wieder deutlich gestiegen und lag am 30. Juni 2020 mit EUR 17,65 um rund 10,7 % höher als zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres (30. September 2019: EUR 15,95).²



¹ Variabler Kurs Xetra.

² Schlusskurse Xetra.

Analystencoverage

Das aktuelle Analystencoverage schätzt die DKR-Aktie positiv ein:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Bankhaus Lampe	18,50	Kauf	Dr. Georg Kanders	7. August 2020
Berenberg Bank	20,00	Kauf	Kai Klose	2. Juli 2020
ODDO BHF	18,80	Kauf	Manuel Martin	23. Mai 2020

Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu/ Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,35 je Aktie

Am 5. März 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Insbesondere wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2018/2019 in Höhe von EUR 0,35 je Aktie beschlossen. Dabei wurden insgesamt TEUR 11.186 ausgeschüttet. Darüber hinaus wurde beschlossen, dass der Aufsichtsrat um ein Mitglied auf sechs Mitglieder erweitert wird. In der anschließenden Aufsichtsratswahl wurden die bisherigen fünf Aufsichtsratsmitglieder in ihrem Amt bestätigt. Zusätzlich wurde Frau Cathy Bell-Walker in den Aufsichtsrat berufen.

Kapitalbeschlüsse auf der Hauptversammlung am 5. März 2020

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss am 5. März 2020 Erhöhungen des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals.

Hiernach wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 4. März 2025 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe neuer auf den Inhaber lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 15.979.972,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2020/I).

Die Hauptversammlung beschloss außerdem, das Grundkapital um bis zu EUR 7.979.972,00 durch Ausgabe von bis zu 7.979.972 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber von Schuldverschreibungen, die gemäß der von der Hauptversammlung beschlossenen Ermächtigung ausgegeben oder garantiert werden.

Das Grundkapital wurde des Weiteren unter Abänderung des Beschlusses der Hauptversammlung vom 9. März 2017 zu Tagesordnungspunkt 8 a) um bis zu EUR 8.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 8.000.000 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab Beginn des Geschäftsjahres ihrer Ausgabe bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Aktien an die Inhaber der Wandelteilschuldverschreibungen, welche von der Gesellschaft am 30. Januar 2015 aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 30. Januar 2015 in zwei Tranchen im Gesamtvolumen von EUR 37.000.000,00 ausgegeben wurden und eine Laufzeit bis zum 30. Januar 2025 haben. Im Übrigen bleibt der Beschluss vom 9. März 2017 unverändert.

Roadshows per digitalen Medien

Trotz Kontaktbeschränkungen aufgrund der aktuellen Situation ist die DKR weiterhin sowohl in Medien als auch auf digitalen Investorenroadshows präsent.

2. Geschäftsverlauf

Immobilienportfolio wächst auf über EUR 800 Mio. an

Bis zum Ablauf des dritten Geschäftsquartals erfolgten die Nutzen- und Lastenwechsel von 17 erworbenen Objekten in Möser, Laufach, Genthin, Roßwein, Herzebrock, Gera, Grimma, Eisenhüttenstadt, Schönwalde-Glien und Trier sowie das Baumarktportfolio mit sieben Standorten mit einem Ankaufsvolumen von rund EUR 136 Mio. und einer Jahresmiete von rund EUR 12,8 Mio. Zudem wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 12,3 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind.

Weiterhin erfolgte zum 30. Juni 2020 die turnusgemäße Immobilienbewertung des Immobilienportfolios durch den externen und unabhängigen Gutachter CBRE GmbH, Berlin. Daraus ergab sich zum 30. Juni 2020 ein Bewertungsgewinn von EUR 6,8 Mio.

Damit umfasst das am 30. Juni 2020 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 139 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 786 Mio. und einer Mietfläche von rund 870.000 m².

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf hat die DKR bereits 43 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 182 Mio. und einer Jahresmiete von EUR 17,0 Mio. akquiriert. Die Nutzen- und Lastenwechsel der noch nicht übergebenen Immobilien werden sukzessive zum 1. September und 1. Oktober erwartet. Dem stand die Veräußerung einer Immobilie in Berlin-Tegel im Oktober 2019 gegenüber, die zum 1. März 2020 abgegangen ist.

Somit umfasst das Gesamtportfolio (pro forma) der DKR aktuell 165 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 65 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 830 Mio.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Unter Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2020 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats, hat die DKR am 15. Mai 2020 eine bezugsrechtslose Barkapitalerhöhung in Höhe von 10 % des Grundkapitals durchgeführt. Die Handelsregistereintragung erfolgte am 18. Mai 2020. Dabei wurden 3.195.944 neue nennwertlose Stückaktien zu einem Bezugspreis von EUR 16,00 je Aktie ausgegeben und das Grundkapital hat sich auf EUR 35.155.938,00 erhöht. Daraus flossen der DKR Nettoerlöse von rund EUR 50,3 Mio. zu, die für den Erwerb weiterer Einzelhandelsobjekte verwendet werden.

Emission einer unbesicherten (Stufenzins-) Anleihe und weitere Darlehensfinanzierungen

Am 10. März 2020 hat die DKR eine unbesicherte Anleihe 2020/2025 mit einer Laufzeit von fünf Jahren emittiert (ISIN DE000A2YN124). Das Anleihevolumen beträgt EUR 40 Mio. und wird mit einem Coupon von derzeit 2,75 % p.a. verzinst. Die Anleihe hat eine jederzeitige Rückzahlungsoption.

Darüber hinaus wurden im bisherigen Geschäftsjahresverlauf besicherte Bankdarlehen bei Sparkassen und Pfandbriefbanken über rund EUR 116 Mio. mit Festzinssätzen zwischen 1,35 % p.a. und 1,69 % p.a. aufgenommen.

Rating bestätigt

Zudem wurde das bestehende Scope Rating am 27. Februar 2020 sowie am 5. Mai 2020 bestätigt: Das Emittentenrating liegt weiterhin bei „BB+ stable“ und das Rating für besichertes und unbesichertes Fremdkapital bei „BBB“ und „BBB-“ (Investment Grade).

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus den Eigenkapital- und Fremdkapitalaufnahmen erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 226.306 auf TEUR 910.267 (30.09.2019: TEUR 683.961). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 30. Juni 2020 mit TEUR 785.936 bilanziert werden (30.09.2019: TEUR 619.881).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2019/2020 durch den aktuellen Periodenüberschuss sowie die erfolgreiche Kapitalerhöhung deutlich um TEUR 66.372 auf TEUR 383.734 (30.09.2019: TEUR 317.362). Eigenkapitalmindernd wirkte sich die Dividendenausschüttung von TEUR 11.186 bzw. 0,35 EUR je Aktie vom 10. März 2020 aus.

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 30. Juni 2020 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2020	30.09.2019
Eigenkapital (TEUR)	383.734	317.362
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	31.959.944
EPRA (NAV) je Aktie, EUR	10,92	9,93

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Aufnahme von Darlehen um TEUR 115.594 auf TEUR 322.593 erhöht (30.09.2019: TEUR 206.999). Dies resultiert aus Darlehensneuaufnahmen von TEUR 127.400 denen gleichzeitig laufende Darlehensstilgungen gegenüberstanden. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten aus der Emission einer weiteren unbesicherten (Stufenzins-) Anleihe im Volumen von EUR 40 Mio. erhöht. Die aufgenommenen Fremdmittel wurden und werden für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. Juni 2020 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2020	30.09.2019
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	322.593	206.999
Wandelschuldverschreibungen	36.272	36.162
Unternehmensanleihen	150.696	110.878
Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	0
Summe Verbindlichkeiten	509.560	354.039
abzüglich Flüssige Mittel	-3.677	-25.639
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-2.459	-3.256
abzüglich kurzfristiger Ausleihung	-69.959	-13.203
abzüglich kurzfristiger verzinslicher Anlagen	-18.930	-11.552
Nettoverschuldung	414.534	300.389
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	785.936	619.881
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	4.100
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	17.872	17
Summe Renditeliegenschaften	803.807	623.998
Net-LTV	51,6%	48,1%

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	9M 2019/2020	9M 2018/2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.970	19.542
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-232.667	-114.721
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	187.736	95.447
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-21.962	268
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	25.639	141
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.677	408

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 sowie Investitionen in die Bestandsobjekte 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 127.400 und aus der Ausgabe einer Stufenzins-Anleihe in Höhe von TEUR 40.000. Weiterhin sind hier die Mittelzuflüsse aus der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Mai 2020 mit Nettozuflüssen von TEUR 50.315 enthalten. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 17.838 sowie die Dividendenausschüttung von TEUR 11.186 gegenüber.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im 9M 2019/2020 wie folgt entwickelt:

TEUR	9M 2019/2020	9M 2018/2019
Vermietungsergebnis	28.933	23.295
Veräußerungsergebnis	-5	317
Sonstige betriebliche Erträge	122	442
Bewertungsergebnis	6.798	32.351
Betriebliche Aufwendungen	-4.965	-2.110
EBIT	30.884	54.295
Finanzergebnis	-3.640	-4.102
EBT	27.244	50.193
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
Periodenergebnis	27.244	50.193

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die reinen Mieterlöse auf rund TEUR 40.323 (9M 2018/2019: TEUR 30.136). Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Im Vorjahresvergleichsquartal hatte die DKR aus der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2018 einen einmaligen Überschuss von TEUR 761 erzielt.

Die betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt angestiegen, enthalten jedoch Einmaleffekte in Höhe von TEUR 1.867 (9M 2018/2019: TEUR 264). Diese umfassen unter anderem Provisionen im Zusammenhang mit

der Emission der Stufenzinsanleihe und der Schuldscheinemission sowie Vorfälligkeitsentschädigungen für ein Verkaufsobjekt. Weiterhin sind rund TEUR 870 höhere Wertberichtigungen infolge aufgelaufener Mietforderungen, die im Wesentlichen durch die Mietstundungen im April und Mai im Zusammenhang mit den COVID-19-Lockdowns entstanden sind, angefallen. Gemäß den IFRS sind für bestimmte Fälligkeitsüberschreitungen gestaffelte pauschale Wertberichtigungen vorzunehmen, die jedoch bis zu einem tatsächlichen Forderungsausfall nicht cashwirksam sind.

Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der Sonstigen betrieblichen Aufwendungen um ca. TEUR 375. Dies resultiert aus höheren Personalaufwendungen für einen größeren Mitarbeiterstamm sowie aus Rückstellungen zur Berücksichtigung der langfristigen Vergütungskomponenten 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 2019/2020	9M 2018/2019
Personalaufwendungen	-757	-527
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.330	-1.582
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	1.867	264
Bereinigte Verwaltungskosten	-2.219	-1.845
Mieterlöse	40.323	30.136
Verwaltungskostenquote	5,5%	6,1%

Zusammenfassend ergibt sich ein Rückgang des EBIT um TEUR 23.411 auf TEUR 30.884, welcher sich aus dem rund TEUR 25.553 geringeren Bewertungsgewinn gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum ergibt.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund der weiteren Fremdkapitalaufnahmen auf insgesamt TEUR 6.850 (9M 2018/2019: TEUR 5.305) angestiegen. Darin enthalten sind auch Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 388.

Demgegenüber ergab sich im 9M 2019/2020 ein signifikanter Zinsertrag von TEUR 3.210 aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität auf einer Finanzierungsplattform sowie durch eine kurzfristige Ausleihung verfügbarer Mittel an die Obotritia Capital KGaA (9M 2018/2019: TEUR 1.203).

Es ergibt sich somit insgesamt eine Verbesserung des Finanzergebnisses um TEUR 462 auf TEUR -3.640 (9M 2018/2019: TEUR -4.102).

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

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 27.244 (9M 2018/2019: TEUR 50.193,1) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	9M 2019/2020	9M 2018/2019
Periodenergebnis	27.244	50.193
Bereinigung der Ertragsteuern	0	0
Bereinigung der Abschreibungen	8	1
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	-6.798	-32.351
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	5	-317
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1.392	918
Bereinigung um Einmaleffekte	3.345	715
FFO	25.195	19.159
- Capex	-12.333	-2.874
aFFO	12.861	16.285

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode sowie Wertberichtigungen auf aufgelaufene Mietforderungen (TEUR 870) im Zusammenhang mit den Mietstundungen durch den COVID-19 Lockdown, welche im Wesentlichen als einbringlich angesehen werden. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge. Im 9M 2019/2020 umfasst dies im Wesentlichen periodenfremde Aufwendungen aus finalen Erwerberabrechnungen aus Akquisitionen in den Vorjahren (TEUR 1.478) sowie aus Provisionen im Zusammenhang mit Fremdkapitalaufnahmen, Vorfälligkeitsentschädigungen u.a. (TEUR 1.867).

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten umfassen im Wesentlichen 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 0,78 (9M 2018/2019: EUR 0,65) sowie ein aFFO von EUR 0,40 je Aktie (9M 2018/2019: EUR 0,55).

4. Nachtragsbericht

Weitere Objektübergänge

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten zum 1. Juli und 1. August 2020 die Nutzen- und Lastenübergänge von 21 Immobilien aus dem Bavaria-Portfolio. Ausstehend sind die Besitzübergänge der akquirierten Objekte in Zerbst, Stendal, Rövershagen und Schöneck, die zum 1. September 2020 erwartet werden.

Weiterhin wurde mit notarieller Vereinbarung vom 10. August 2020 das Fachmarktzentrum „Parchim Center“ in Parchim (Mecklenburg -Vorpommern) erworben.

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. Zwar können die gesamtheitlichen und mittel- bis langfristigen Folgen der derzeitigen COVID-19-Pandemie auf die Volkswirtschaft sowie einzelne Sektoren und Kapital- und Transaktionsmärkte derzeit nicht abgeschätzt werden. Die DKR schätzt die Auswirkungen auf die eigene Gesamtrisikolage aufgrund des weitgehend konjunkturunabhängigen und defensiven Geschäftsmodells jedoch tendenziell als gering an.

6. Ausblick und Prognose

Keine wesentlichen Auswirkungen auf die DKR durch die Coronakrise erkennbar

Seit Beginn der Coronakrise hat sich das defensive Profil des Immobilienportfolios der DKR mit Fokus auf nicht-zyklische Mieter nochmals geschärft und sich als sehr stabil herausgestellt. So wurden Lebensmitteleinzelhandelsobjekte sowie vor allem auch SB-Warenhäuser als systemrelevant eingestuft und haben eine Sonderkonjunktur verzeichnet. Da auch Baumärkte nicht flächendeckend von den Lockdowns betroffen waren, haben diese sich in der Krise zudem als ein weiteres stabiles Element im DKR-Portfolio erwiesen, weshalb derartige Immobilien auch zunehmend gesucht werden. Lediglich Kleinstmieter sowie Kinos und Hotelflächen, die aber nur mit einem sehr unwesentlichen Anteil an der Gesamtmiete im Portfolio zu finden sind, bedürfen der Unterstützung durch Mietstundungen sowie zeitweisen Mietreduzierungen.

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf hat die DKR, insbesondere durch das hohe Ankaufsvolumen vor der Coronakrise, ein Rekordakquisitionsvolumen von bereits rund EUR 182 Mio. sichergestellt. Dies führt erkennbar zu signifikanten Skaleneffekten bei allen wesentlichen Kennzahlen auf Aktienbasis. Auch auf der Finanzierungsseite sind keine Angebotseinschränkungen zu verzeichnen. Die DKR kann ihre erworbenen Objekte weiterhin zügig und zu tendenziell weiter sinkenden Zinsen refinanzieren. Aktuell stehen der DKR zudem aus den letzten Fremdkapitalaufnahmen und der Kapitalerhöhung rund EUR 100 Mio. für ein weiteres zügiges Wachstum zur Verfügung.

Prognosen bestätigt

Insofern erwartet der Vorstand derzeit keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die prognostizierten Ergebnisse des aktuellen Geschäftsjahres und bestätigt seine Prognose, im Geschäftsjahr 2019/2020 einen FFO zwischen EUR 34 Mio. und EUR 36 Mio. zu erzielen.

Weiterhin bestätigen wir unsere Prognose, eine FFO Run Rate zum 30. September 2020 zwischen EUR 40 Mio. und EUR 42 Mio. zu erzielen.

**Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober 2019 bis 30. Juni 2020
des Geschäftsjahres 2019/2020**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 30.06.2020

TEUR	<u>30.06.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	785.935,6	619.881,3
Immaterielle Vermögenswerte	0,4	1,1
Sachanlagen	12,5	5,9
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	13.008,1	8.369,5
Sonstige langfristige Vermögenswerte	17.871,5	16,6
	816.828,1	628.274,4
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.442,2	1.957,4
Ertragsteuererstattungsansprüche	0,0	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	87.319,8	23.990,0
Zahlungsmittel	3.677,4	25.639,3
	93.439,4	51.586,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0,0	4.100,0
SUMME AKTIVA	<u>910.267,5</u>	<u>683.961,1</u>
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	35.155,9	31.959,9
Kapitalrücklage	197.141,6	150.023,0
Andere Rücklagen	723,4	723,4
Bilanzgewinn	150.713,5	134.655,8
	383.734,4	317.362,2
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	303.586,7	195.509,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	36.271,7	36.162,1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	150.695,6	110.878,3
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	8.928,7	8.606,2
	499.486,3	351.159,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.006,1	11.489,7
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	0,0	0,0
Sonstige Rückstellungen	2.399,4	2.006,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.778,9	503,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.862,4	1.441,0
	27.046,8	15.439,9
SUMME PASSIVA	<u>910.267,5</u>	<u>683.961,1</u>

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2019- 30.06.2020	01.04.2020- 30.06.2020	01.10.2018- 30.06.2019	01.04.2019- 30.06.2019
Mieterlöse	40.322,9	15.279,1	30.136,0	10.664,0
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	8.739,2	2.920,4	4.289,3	883,6
Vermietungsaufwendungen	-20.129,2	-6.963,4	-11.130,3	-3.705,9
Vermietungsergebnis	28.932,8	11.236,2	23.295,0	7.841,8
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	4.095,0	0,0	975,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	-4.100,0	0,0	-658,1	-55,8
Wertänderung der verkauften Immobilien	0,0	0,0	0,0	
Veräußerungsergebnis	-5,0	0,0	316,9	-55,8
Sonstige betriebliche Erträge	121,8	61,5	442,3	338,0
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.798,4	0,0	32.351,0	32.351,0
Rohergebnis	35.848,0	11.297,6	56.405,2	40.475,0
Personalaufwand	-756,6	-256,0	-526,9	-169,2
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-8,1	-2,7	-0,8	-0,3
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-870,4	-290,9	0,0	189,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.329,5	-1.543,8	-1.582,2	-534,0
Betriebliche Aufwendungen	-4.964,6	-2.093,4	-2.109,9	-513,7
EBIT	30.883,5	9.204,3	54.295,4	39.961,3
Zinsertrag	3.209,8	1.200,5	1.202,9	389,8
Zinsaufwand	-6.849,6	-2.686,4	-5.305,2	-1.642,7
Finanzergebnis	-3.639,9	-1.485,9	-4.102,3	-1.252,9
EBT	27.243,6	7.718,3	50.193,1	38.708,4
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodenergebnis	27.243,6	7.718,3	50.193,1	38.708,4
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,84	0,44	1,70	0,75
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,59	0,31	1,18	0,53

Gesamtergebnis				
Jahresergebnis der Gewinn und Verlustrechnung	27.243,6	7.718,3	50.193,1	38.708,4
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
zu reklassifizierende Posten				
Wertminderung erworbene Darlehen	264,4	-2,2		
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	-264,4	2,2		
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgliedert	0,0	0,0		
Summe sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	-257,1	29,3
Periodengesamtergebnis	27.243,6	7.718,3	49.936,0	38.737,7

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	<u>Grundkapital / Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapitalrücklage</u>	<u>Andere Rückla- gen</u>	<u>Kumuliertes sonstiges Er- gebnis</u>	<u>Bilanzgewinn</u>	<u>Summe Eigen- kapital</u>
Stand 01.10.2018	27.236,3	94.164,9	855,7	0,0	87.505,5	209.762,4
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
Ausgabe von Wandelanleihen		709,4				709,4
Dividenden/ Ausschüttung				0,0	-5.992,0	-5.992,0
Stand 30.06.2019	29.959,9	121.463,5	855,7	-257,1	131.706,6	283.728,7
Stand 01.10.2019	31.959,9	150.023,0	723,4	0,0	134.655,8	317.362,2
Periodenergebnis					27.243,6	27.243,6
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen	3.196,0	47.939,9				51.135,9
Kosten Eigenkapitalbeschaffung		-821,3				-821,3
Dividendenausschüttung				0,0	-11.186,0	-11.186,0
Stand 30.06.2020	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	150.713,5	383.734,4

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.10.2019- 30.06.2020	01.10.2018- 30.06.2019
Jahresergebnis	27.243,6	50.193,1
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.639,9	4.102,3
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	8,1	0,8
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	870,4	0,0
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-6.798,4	-32.351,0
-/+ Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	5,0	-316,9
-/+ Gewinn/ Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	82,2	
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	393,3	-397,4
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.874,0	-4.109,0
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.399,6	2.419,8
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	22.969,7	19.541,6
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	4.095,0	975,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-175.516,1	-119.832,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	7.786,3	3.254,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-69.966,7	0,0
+ Erhaltene Zinsen	934,4	881,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-232.667,1	-114.721,1
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	3.196,0	2.723,6
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	47.939,9	27.236,3
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	-821,3	-647,1
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	40.000,0	50.000,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe	-25,0	-47,4
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	127.400,0	33.717,5
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-8,5	-29,1
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-12.108,0	-7.268,6
- Gezahlte Zinsen	-6.651,6	-4.245,9
- Dividendenausschüttung	-11.186,0	-5.992,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	187.735,5	95.447,3
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-21.961,9	267,8
Liquide Mittel am Anfang der Periode	25.639,3	140,5
Liquide Mittel am Ende der Periode	3.677,4	408,3

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 65 Mio. verteilt auf 165 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 830 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	11. August 2020
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)	EUR 15,70
Marktkapitalisierung	rund EUR 550 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 19,25/12,80

Finanzkalender

19. August 2020	Bankhaus Lampe Sommerkonferenz Deutsche Aktien (virtual event)
20. August 2020	5. Hamburger Investorentag - HIT, Hamburg
20. August 2020	15th HSBC European Real Estate Conference (virtual event)
3. September 2020	Commerzbank Corporate Conference (virtual event)
21. September 2020	Berenberg and Goldman Sachs Ninth German Corporate Conference 2020 (virtual event)
22. September 2020	Baader Investment Conference (virtual event)
17. November 2020	Deutsches Eigenkapitalforum 2020 (virtual event)
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.

