

Quartalsmitteilung

zum ersten Quartal des Geschäftsjahres
2018/2019

1. Oktober bis 31. Dezember 2018

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhalt

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Kennzahlen | 3 |
| 1. Geschäftsverlauf | 5 |
| 2. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage | 6 |
| 3. Nachtragsbericht | 10 |
| 4. Risikolage | 10 |
| 5. Ausblick und Prognosebestätigung | 10 |
| Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2018 des Geschäftsjahres 2018/2019 | 11 |
| Über die Deutsche Konsum REIT-AG | 18 |
| Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG | 18 |
| Finanzkalender | 18 |
| Herausgeber | 19 |
| Kontakt | 19 |
| Haftungsausschluss | 19 |

Kennzahlen

| | 1. Oktober 2018 - 31. Dezember 2018 | 1. Oktober 2017 - 31. Dezember 2017 | Verände- rung | % |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|----------|
| Gesamtergebnisrechnung | | | | |
| (TEUR) | | | | |
| Mieterlöse | 9.515 | 6.577 | 2.938 | 44,7 |
| Ergebnis aus der Vermietung | 7.732 | 4.843 | 2.890 | 59,7 |
| Finanzergebnis | -1.573 | -1.288 | -284 | 22,1 |
| Periodenergebnis | 5.561 | 2.928 | 2.633 | 89,9 |
| FFO | 6.279 | 3.408 | 2.872 | 84,3 |
| FFO je Aktie (in EUR) | 0,22 | 0,13 | 0,09 | 64,7 |
| aFFO | 5.131 | 879 | 4.253 | >100 |
| aFFO je Aktie (in EUR) | 0,18 | 0,03 | 0,15 | >100 |
| Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR) | 0,20 | 0,12 | 0,08 | 69,8 |
| Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR) | 0,15 | 0,09 | 0,07 | 76,6 |
| Laufende Verwaltungskostenquote (in %) | 6,2 | 5,6 | 0,6 | 11,0 |
| | 31. Dezember 2018 | 30. September 2018 | Verände- rung | % |
| Bilanzkennzahlen | | | | |
| (TEUR) | | | | |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 444.371 | 418.707 | 25.664 | 6,1 |
| Bilanzsumme | 494.149 | 452.933 | 41.216 | 9,1 |
| Eigenkapital | 245.027 | 209.762 | 35.264 | 16,8 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 236.145 | 231.596 | 4.548 | 2,0 |
| Finanzierungskennzahlen | | | | |
| (net) Loan-to-Value (LTV) (in %) | 44,9 | 51,2 | -6,4 | -12,5 |
| Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %) | 1,99 | 1,98 | 0,01 | 0,5 |
| Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen und Wan- delanleihen (in %) | 1,88 | 1,87 | 0,01 | 0,5 |
| Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren) | 5,5 | 5,5 | 0,0 | -0,2 |
| Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor) | 4,5 | 3,9 | 0,6 | 15,3 |
| EPRA NAV | 245.027 | 209.762 | 35.264 | 16,8 |
| EPRA NAV je Aktie (in EUR) | 8,18 | 7,70 | 0,48 | 6,2 |
| EPRA NNAV je Aktie (in EUR) | 8,18 | 7,70 | 0,48 | 6,2 |
| REIT-Kennzahlen | | | | |
| REIT-Eigenkapitalquote | 55,1 | 50,1 | 5,0 | 10,1 |

Aktieninformationen

| | | | | |
|--------------------------------|-------------|-------------|-----------|------|
| Anzahl der ausgegebenen Aktien | 29.959.944 | 27.236.313 | 2.723.631 | 10,0 |
| Marktkapitalisierung (in EUR) | 305.591.429 | 299.599.443 | 5.991.986 | 2,0 |
| Aktienkurs, (in EUR) | 10,20 | 11,00 | -0,80 | -7,3 |

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

| | | | | |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|--------|------|
| Anzahl Immobilien | 98 | 90 | 8 | 8,9 |
| Vermietbare Fläche (in m²) | 564.234 | 517.824 | 46.410 | 9,0 |
| Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR) | 37.916 | 35.484 | 2.432 | 6,9 |
| Anfangsrendite (in %) | 11,6 | 11,7 | -0,1 | -0,8 |
| Leerstandsrate (in %) | 8,9 | 9,6 | -0,6 | -6,6 |
| Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren) | 5,0 | 5,2 | -0,2 | -4,4 |

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2018

Die nachstehende Quartalsmitteilung der Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden auch als „Deutsche Konsum“ oder „Gesellschaft“ bezeichnet) beschreibt den wesentlichen Geschäftsverlauf sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2018/2019 („Q1 2018/2019“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

1. Geschäftsverlauf

Starkes Portfoliowachstum im ersten Geschäftsquartal

Zum 1. Oktober 2018 sind die erworbenen Objekte in Schwedt, Frankfurt/Oder, Rudolstadt, Wolgast, Salzwedel, Uelzen und Altentreptow in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen. Weiterhin erfolgte zum 1. Dezember 2018 der Nutzen- und Lastenwechsel der erworbenen Objekte in Erkner und Mainleus sowie der Abgang des veräußerten Objektes in Berlin-Konradshöhe.

Damit umfasst das am 31. Dezember 2018 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 98 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 444,4 Mio. und einer Mietfläche von rund 564.000 m².

Aus notariellen Beurkundungen im Q1 2018/2019 stehen zudem die Nutzen- und Lastenwechsel elf weiterer erworbener Einzelhandelsimmobilien in Merseburg (Sachsen-Anhalt), Hof (Bayern), Weida (Thüringen), Bad Harzburg, Ritterhude, Goslar (Niedersachsen) sowie Dortmund, Grevenbroich, Lünen (Nordrhein-Westfalen), Greifswald und Stralsund (Mecklenburg-Vorpommern) aus. Der Nutzen- und Lastenwechsel der Objekte erfolgte und erfolgt voraussichtlich zwischen 1. Januar 2019 und 1. März 2019.

Somit umfasst das aktuelle gesicherte Gesamtportfolio (pro forma) der DKR aktuell 109 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 42 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 490 Mio.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

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

Anleihebedingungen der Wandelanleihen deutlich optimiert

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

Neue Darlehensfinanzierungen

Fremdkapitalseitig wurden am 16. und 19. Oktober zwei Darlehen bei der Sparkasse Oder-Spree sowie der Stadtparkasse Schwedt über EUR 5,0 Mio. und EUR 3,0 Mio. aufgenommen und ausgezahlt. Beide Darlehen haben eine Laufzeit von acht Jahren und werden mit jeweils 2,09% p.a. verzinst.

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

2. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Im Wesentlichen durch das weitere Portfoliowachstum sowie die Mittelzuflüsse aus der Kapitalerhöhung erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 41.216 auf TEUR 494.149 (30.09.2018: TEUR 452.933). Demnach werden die Renditeliegenschaften zum 31. Dezember 2018 mit TEUR 444.371 bilanziert (30.09.2018: TEUR 418.707).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Quartal 2018/2019 um TEUR 35.264 auf TEUR 245.027 (30.09.2018: TEUR 209.762), was sich maßgeblich aus der Barkapitalerhöhung am 22. November 2018 ergeben hat. Weiterhin wirkte sich das positive Periodenergebnis in Höhe von TEUR 5.561 eigenkapitalerhöhend aus.

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

| TEUR | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Eigenkapital | 245.027 | 209.762 |
| Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag (in Stück) | 29.959.944 | 27.236.313 |
| EPRA NAV je Aktie, EUR | 8,18 | 7,70 |

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen um TEUR 4.711 erhöht (30.09.2018: TEUR 155.223). Dem standen laufende Darlehenstilgungen gegenüber. Weiterhin wurden die durch die Kapitalerhöhung vorliegenden hohen Mittel kurzfristig zinstragend angelegt. Insgesamt ergibt sich dadurch zum Bilanzstichtag eine Verminderung der Nettoverschuldung auf TEUR 205.798 (30.09.2018: TEUR 224.030), woraus sich auch eine Verminderung des LTV ergibt.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

| TEUR | 31.12.2018 | 30.09.2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 159.934 | 155.223 |
| Wandelschuldverschreibungen | 36.054 | 36.099 |
| Unternehmensanleihe | 40.339 | 40.158 |
| Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 0 | 116 |
| Summe Verbindlichkeiten | 236.327 | 231.596 |
| abzüglich Flüssige Mittel | -332 | -141 |
| abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung* | -2.949 | 0 |
| abzüglich kurzfristiger Ausleihung | -14.244 | 0 |
| abzüglich kurzfristiger verzinslicher Anlagen | -12.823 | -7.426 |
| Nettoverschuldung | 205.798 | 224.030 |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 444.371 | 418.707 |
| Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 14.422 | 18.518 |
| Summe Renditeliegenschaften | 458.792 | 437.226 |
| | | |
| Net-LTV | 44,9% | 51,2% |

* Einbeziehung ab dem GJ 2018/2019

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

| TEUR | Q1 2018/2019 | Q1 2017/2018 |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 6.566 | 3.981 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -39.016 | -17.222 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 32.641 | 12.946 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | 191 | -295 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 141 | 1.161 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 332 | 865 |

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

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

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus der Barkapitalerhöhung im November 2018 in Höhe von TEUR 29.313 sowie aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 8.000. Dem stehen Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 4.672 gegenüber.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im Q1 2018/2019 wie folgt entwickelt:

| TEUR | Q1 2018/2019 | Q1 2017/2018 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Vermietungsergebnis | 7.732 | 4.843 |
| Veräußerungsergebnis | 373 | 0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 75 | 3 |
| Bewertungsergebnis | 0 | 0 |
| Betriebliche Aufwendungen | -1.046 | -629 |
| EBIT | 7.134 | 4.216 |
| Finanzergebnis | -1.573 | -1.288 |
| EBT | 5.561 | 2.928 |
| Ertragsteuern und sonstige Steuern | 0 | 0 |
| Periodenergebnis | 5.561 | 2.928 |

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die reinen Mieterlöse auf rund TEUR 9.515 (Q1 2017/2018: TEUR 6.577). Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Zudem hat die DKR aus der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2017 im ersten Geschäftsquartal einen Überschuss von rund TEUR 761 erzielt, der zum Anstieg des Vermietungsergebnisses beigetragen hat.

Die betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt angestiegen, enthalten jedoch Einmaleffekte in Höhe von TEUR 72 (Q1 2017/2018: TEUR 38). Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der betrieblichen Aufwendungen um ca. TEUR 383. Dies resultiert im Wesentlichen aus allgemein höheren Aufwendungen für Investorenarbeit, Portfoliobewertungen und anderen Gebühren im Zusammenhang mit dem gewachsenen Geschäftsumfang der DKR. Weiterhin sind TEUR 160 höhere Wertberichtigungen aufgrund eines höheren Forderungsbestandes angefallen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

| TEUR | Q1 2018/2019 | Q1 2017/2018 |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| Personalaufwendungen | -134 | -133 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -528 | -272 |
| Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte | 72 | 38 |
| Laufende Verwaltungskosten | -590 | -367 |
| Mieterlöse | 9.515 | 6.577 |
| | | |
| Verwaltungskostenquote | 6,2% | 5,6% |

Zusammenfassend ergibt sich ein deutlicher Anstieg des EBIT um TEUR 2.918 auf TEUR 7.134.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes sowie eines Bewertungseffektes auf insgesamt TEUR 2.048 (Q1 2017/2018: TEUR 1.297) angestiegen.

Mit der Anpassung der Wandlungsbedingungen zum 1. November 2018 war nach den Bilanzierungsregeln der IFRS eine Neubewertung der Wandelanleihen erforderlich. Dadurch erfolgte eine erfolgswirksame Ausbuchung der Wandelanleihen, die als Sondereffekt in Höhe von TEUR 503 im Zinsaufwand enthalten ist. Gleichzeitig wurden die neu bewerteten Wandelanleihen zum neuen Barwert eingebucht und der Differenzbetrag zum Nominal erfolgsneutral in die Kapitalrücklage gebucht. Gleichzeitig ergab sich aus der Anpassung der Anleihebedingungen eine deutliche Reduzierung des Zinsaufwandes für die Wandelanleihen.

Im Q1 2018/2019 ergab sich ein signifikanter Zinsertrag von TEUR 475 aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität auf einer Finanzierungsplattform, die die DKR seit dem letzten Geschäftsjahr in Anspruch nimmt.

Bereinigt um den Bewertungseffekt der Wandelanleihen ergibt sich somit insgesamt eine Verbesserung des Finanzergebnisses um TEUR 219 auf TEUR 1.070 (Q1 2017/2018: TEUR 1.288).

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

Insgesamt ergibt sich ein Periodenergebnis von TEUR 5.561 (Q1 2017/2018: TEUR 2.928) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

| TEUR | Q1 2018/2019 | Q1 2017/2018 |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Periodenergebnis | 5.561 | 2.928 |
| Bereinigung der Ertragsteuern | 0 | 0 |
| Bereinigung der Abschreibungen | 0 | 0 |
| Bereinigung des Bewertungsergebnisses | 0 | 0 |
| Bereinigung des Veräußerungsergebnisses | -373 | 0 |
| Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 664 | 136 |
| Bereinigung um Einmaleffekte | 427 | 343 |
| FFO | 6.280 | 3.408 |
| - Capex | -1.148 | -2.529 |
| aFFO | 5.131 | 879 |

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Bewertungseffekte aus den Aufzinsungen der Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten umfassen hauptsächlich werterhöhende Bau- und Verbesserungsmaßnahmen für das Revitalisierungsobjekt Hohenmölsen sowie für eine Umbaumaßnahme am Objekt Meißen.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,22 (Q1 2017/2018: EUR 0,13) sowie ein aFFO von EUR 0,18 EUR je Aktie (Q1 2017/2018: EUR 0,03).

3. Nachtragsbericht

Mit Nutzen- und Lastenwechseln zum 1. Januar 2019 und 1. Februar 2019 sind die sieben erworbenen Objekte in Merseburg, Dortmund, Weida, Goslar und Lünen sowie Hof und Greifswald mit einer annualisierten Miete von insgesamt EUR 2,1 Mio. in das DKR-Portfolio übergegangen. Für vier weitere Objekte mit einer annualisierten Miete von insgesamt ebenfalls EUR 2,1 Mio. wird der Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. März 2019 erwartet.

Mit Datum vom 4. Februar 2019 hat die Gesellschaft ein weiteres Darlehen bei der Berliner Sparkasse über TEUR 3.000 aufgenommen. Das Darlehen wird mit 1,58% p.a. verzinst und hat eine Laufzeit von sechs Jahren. Die DKR befindet sich derzeit in weiteren Darlehensaufnahme Prozessen.

4. Risikolage

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands im bisherigen Geschäftsjahresverlauf 2018/2019 nicht wesentlich verändert. Hierzu verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichts 2017/2018 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“.

5. Ausblick und Prognosebestätigung

Das erste Quartal des Geschäftsjahrs 2018/2019 verlief erwartungsgemäß sehr erfolgreich. Die Akquisitionen sowie die Refinanzierungsmaßnahmen des vorherigen Geschäftsjahres schlagen sich deutlich positiv in allen Kennzahlen nieder. Aufgrund des Wachstums und der damit verbundenen Skaleneffekte wird die Gesellschaft weiterhin zunehmend profitabler. Durch die bereits erfolgten und noch in Kürze erfolgenden Nutzen- und Lastenübergänge der letzten Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag sowie Neuakquisitionen erwartet der Vorstand kontinuierliche und signifikante Steigerungen des FFO in den jeweiligen Folgequartalen.

Die Deutsche Konsum befindet sich derzeit in mehreren konkreten Ankaufsprozessen.

Insofern hält der Vorstand an der Prognose fest, im Geschäftsjahr 2018/2019 einen FFO zwischen EUR 26 Mio. und EUR 29 Mio. zu erzielen.

**Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober bis 31. Dezember 2018
des Geschäftsjahres 2018/2019**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 31.12.2018

| TEUR | <u>31.12.2018</u> | <u>30.09.2018</u> |
|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiva | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 444.370,9 | 418.707,3 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 1,7 | 2,0 |
| Sachanlagen | 3,8 | 3,8 |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | 14.421,5 | 18.518,5 |
| | 458.798,0 | 437.231,6 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.444,1 | 772,4 |
| Ertragsteuererstattungsansprüche | 0,1 | 0,1 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 33.574,7 | 14.788,3 |
| Zahlungsmittel | 331,7 | 140,5 |
| | 35.350,7 | 15.701,3 |
| SUMME AKTIVA | <u>494.148,7</u> | <u>452.932,9</u> |
| Passiva | | |
| Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 29.959,9 | 27.236,3 |
| Kapitalrücklage | 121.463,5 | 94.164,9 |
| Andere Rücklagen | 855,7 | 855,7 |
| Kumuliertes sonstiges Ergebnis | -318,8 | 0,0 |
| Bilanzgewinn | 93.066,5 | 87.505,5 |
| | 245.026,8 | 209.762,4 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 151.330,8 | 146.709,3 |
| Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen | 35.871,3 | 36.098,9 |
| Verbindlichkeiten aus der Unternehmensanleihe | 40.339,2 | 40.158,4 |
| Sonstige Rückstellungen | 3,5 | 3,5 |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten | 7.863,0 | 7.863,0 |
| | 235.407,9 | 230.833,1 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 8.603,5 | 8.513,7 |
| Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern | 0,0 | 116,2 |
| Sonstige Rückstellungen | 2.293,1 | 2.043,2 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.166,9 | 1.023,4 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 650,5 | 640,9 |
| | 13.714,0 | 12.337,5 |
| SUMME PASSIVA | <u>494.148,7</u> | <u>452.932,9</u> |

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Gesamtergebnisrechnung

| TEUR | 01.10.2018- 31.12.2018 | 01.10.2017- 31.12.2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Mieterlöse | 9.515,2 | 6.576,9 |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten* | 1.775,4 | 670,7 |
| Vermietungsaufwendungen* | -3.558,4 | -2.405,0 |
| Vermietungsergebnis | 7.732,2 | 4.842,7 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften | 975,0 | 0,0 |
| Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften | -602,3 | 0,0 |
| Veräußerungsergebnis | 372,7 | 0,0 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 74,8 | 2,9 |
| Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 0,0 | 0,0 |
| Rohergebnis | 8.179,7 | 4.845,5 |
| Personalaufwand | -133,7 | -133,4 |
| Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen | -0,3 | -0,2 |
| Wertminderungen Vorräte und Forderungen | -384,0 | -224,1 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -528,1 | -271,6 |
| Betriebliche Aufwendungen | -1.046,1 | -629,4 |
| EBIT | 7.133,6 | 4.216,1 |
| Zinsertrag | 475,6 | 8,9 |
| Zinsaufwand | -2.048,3 | -1.297,2 |
| Finanzergebnis | -1.572,7 | -1.288,3 |
| EBT | 5.560,9 | 2.927,8 |
| Ertragsteuern | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige Steuern | 0,0 | 0,0 |
| Periodenergebnis | 5.560,9 | 2.927,8 |
| Ergebnis je Aktie (in EUR) | | |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie | 0,20 | 0,12 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie | 0,15 | 0,09 |

* Ausweisänderung der Vorjahreszahlen durch die Erstanwendung des IFRS 15

| | | |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| nicht zu reklassifizierende Posten | | |
| Umstellungseffekt Erstanwendung IFRS 9 | -128,2 | 0,0 |
| Neubewertungen gemäß IFRS 9 | -190,6 | 0,0 |
| Steuereffekt | 0,0 | 0,0 |
| Summe sonstiges Ergebnis | -318,8 | 0,0 |
| Periodengesamtergebnis | 5.242,2 | 2.927,8 |

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

| TEUR | <u>Grundkapital / Gezeichnetes Kapital</u> | <u>Kapitalrücklage</u> | <u>Andere Rücklagen</u> | <u>Kumuliertes sonstiges Ergebnis</u> | <u>Bilanzgewinn</u> | <u>Summe Eigenkapital</u> |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Stand 01.10.2017 | 24.760,3 | 72.533,0 | 855,7 | 0,0 | 56.587,0 | 154.736,0 |
| Periodenergebnis | | | | | 2.927,8 | 2.927,8 |
| Barkapitalerhöhungen/ - minderungen | 2.476,0 | 22.284,3 | | | | 24.760,3 |
| Kosten Eigenkapitalbeschaffung | | -609,7 | | | | -609,7 |
| Stand 31.12.2017 | 27.236,3 | 94.207,6 | 855,7 | 0,0 | 59.514,8 | 181.814,4 |
| | | | | | | |
| 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 |
| Kumuliertes sonstiges Ergebnis | | | | -318,8 | | -318,8 |
| Barkapitalerhöhungen/ - minderungen | 2.723,6 | 27.236,3 | | | | 29.959,9 |
| Kosten Eigenkapitalbeschaffung | | -647,1 | | | | -647,1 |
| Neubewertung der 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 |

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

| Angaben in TEUR | 01.10.2018- 31.12.2018 | 01.10.2017- 31.12.2017 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Jahresergebnis | 5.560,9 | 2.927,8 |
| +/- Zinsaufwendungen/Zinserträge | 1.572,7 | 1.288,3 |
| +/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen | 0,3 | 0,2 |
| + Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen | 384,0 | 224,1 |
| -/+ Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften | -372,7 | 0,0 |
| +/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen | 249,9 | -827,5 |
| Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -900,3 | -754,4 |
| +/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 71,6 | 1.122,2 |
| Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit | 6.566,4 | 3.980,7 |
| + Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften | 975,00 | 0,0 |
| - Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften | -21.087,48 | -16.210,7 |
| - Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | -19.266,38 | 0,0 |
| + Erhaltene Zinsen | 362,94 | 0,0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -39.015,9 | -17.222,2 |
| + Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen | 2.723,6 | 2.476,0 |
| + Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen | 27.236,3 | 22.284,3 |
| - Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung | -647,1 | -609,7 |
| + Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 8.000,0 | 1.300,0 |
| - Auszahlungen für die Tilgung von Krediten | -3.353,0 | -11.629,0 |
| - Gezahlte Zinsen | -1.319,1 | -875,2 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 32.640,7 | 12.946,4 |
| Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel | 191,2 | -295,1 |
| Liquide Mittel am Anfang der Periode | 140,5 | 1.160,5 |
| Liquide Mittel am Ende der Periode | 331,7 | 865,4 |

Über die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfs spezialisierter REIT („Real Estate Investment Trust“). Die Aktie der Gesellschaft wird im Prime Standard der Deutschen Börse gelistet. Die Gesellschaft verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Quartalsmitteilung über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von rund 620.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von EUR 42 Mio. verteilt auf 109 Immobilien. Der Portfoliowert beträgt derzeit rund EUR 490 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

| Stand | 13. Februar 2019 |
|----------------------|-----------------------------|
| ISIN | DE000A14KRD3 |
| WKN | A14KRD |
| Börsenkürzel | DKG |
| Erstnotiz | 15.12.2015 |
| Anzahl Aktien | 29.959.944 |
| Grundkapital | EUR 29.959.944,00 |
| Handelsplätze | XETRA, Frankfurt und Berlin |
| Marktsegment | Prime Standard |
| Indizes | CDAX, RX REIT, DIMAX |
| Aktienkurs | EUR 11,00 |
| Marktkapitalisierung | EUR 330 Mio. |
| 52W – Hoch/Tief | EUR 11,95 / 9,46 |

Finanzkalender

| | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14. Februar 2019 | Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2018/2019 |
| 19. Februar 2019 | 13th ODDO BHF German Conference, Frankfurt am Main |
| 12. März 2019 | 28. Prior Kapitalmarktkonferenz, Hofgut Neuhaus (Dreieich-Götzenhain) |
| 21. März 2019 | Hauptversammlung, Berlin |
| 28. März 2019 | Roadshow, London |
| 3. April 2019 | Bankhaus Lampe Deutschlandkonferenz, Baden-Baden |
| 7.-10. April 2019 | Roadshow, Kapstadt |
| 11. April 2019 | Solventis Aktienforum 2019, Frankfurt am Main |
| 29. April 2019 | Capital Markets Day, Düsseldorf |
| 15. Mai 2019 | Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2018/2019 |
| 14. August 2019 | Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2018/2019 |
| 23.-25. September 2019 | Berenberg and Goldman Sachs Eighth German Corporate Conference, München |
| 23.-26. September 2019 | Baader Investment Conference, München |
| 18. Dezember 2019 | Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018/2019 |

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

Haftungsausschluss

Diese Quartalsmitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen. Diese basieren auf aktuellen Einschätzungen und unterliegen dementsprechend Risiken und Unsicherheiten. Insofern können die tatsächlich eintretenden Ereignisse von den hier formulierten Aussagen abweichen.

Der Bericht liegt auch in englischer Fassung vor. In Zweifelsfragen ist die deutsche Version maßgeblich.

Deutsche
Konsum
REIT-AG

