

1. Oktober – 31. Dezember 2023

Quartalsmitteilung

zum ersten Quartal des Geschäftsjahres
2023/2024

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhalt

Unternehmenskennzahlen	3
Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2023 bis 31. Dezember 2023	5
1. Die Aktie	5
2. Geschäftsverlauf.....	6
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	7
4. Nachtragsbericht.....	11
5. Risikolage	11
6. Ausblick und Prognose	11
7. Headline Earnings per share (HEPS)	12
Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2023 bis 31. Dezember 2023 des Geschäftsjahres 2023/2024	13
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	20
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG	20
Finanzkalender	20
Herausgeber	21
Kontakt	21
JSE Sponsor	21
Haftungsausschluss	21

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Kennzahlen

	1. Oktober 2023 - 31. Dezember 2023	1. Oktober 2022 - 31. Dezember 2022	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	19.913	18.681	1.231	6,6
Ergebnis aus der Vermietung	12.749	13.004	-255	-2,0
EBIT	10.893	10.775	118	1,1
Finanzergebnis	-4.037	-2.523	-1.513	60,0
Periodenergebnis	6.511	8.252	-1.741	-21,1
FFO	8.020	10.166	-2.146	-21,1
FFO je Aktie (in EUR)	0,23	0,29	-0,06	-21,1
aFFO	6.009	2.154	3.856	>100
aFFO je Aktie (in EUR)	0,17	0,06	0,11	>100
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,19	0,23	-0,05	-21,1
Ergebnis je Aktie, verwässert (in EUR)	0,13	0,17	-0,04	-20,9
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,3	4,8	-0,5	-9,8

	31. Dezember 2023	30. September 2023	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	987.174	989.014	-1.840	-0,2
Bilanzsumme	1.033.181	1.030.178	3.003	0,3
Eigenkapital	322.910	316.400	6.511	2,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	633.363	638.067	-4.703	-0,7

Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	60,7	61,6	-0,9	-1,4
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	2,66	2,54	0,12	4,8
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, Anleihen und Wandelanleihen (in %)	2,92	2,81	0,11	4,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	2,9	3,1	-0,2	-7,6
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	2,7	3,0	-0,3	-8,8

Immobilien-spezifische Kennzahlen

NAV	354.955	348.103	6.852	2,0
NAV je Aktie (in EUR)	10,10	9,90	0,19	2,0
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	7,78	7,64	0,14	1,8
REIT-Eigenkapitalquote	35,6	35,0	0,6	1,8

Aktieninformationen

Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	35.155.938	35.155.938	0	0,0
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in der Berichtsperiode (in Stück)	35.155.938	35.155.938	0	0,0
Marktkapitalisierung (in EUR)	121.287.986	201.795.084	-80.507.098	-39,9
Aktienkurs (in EUR)	3,45	5,74	-2,29	-39,9
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (EUR)	0,00	0,00	0,00	0,0

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	184	184	0	0,0
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.082.079	1.082.924	-845	-0,1
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	79.276	79.197	79	0,1
Anfangsrendite (in %)	10,0	10,0	0,0	0,0
Leerstandsrate (in %)	11,6	11,7	0,0	-0,3
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,0	5,0	0,0	-0,8

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2023 bis 31. Dezember 2023

Die nachstehende Zwischenmitteilung der Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden auch „DKR“, „Deutsche Konsum“ oder „Gesellschaft“ bezeichnet) beschreibt den wesentlichen Geschäftsverlauf sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2023/2024 („Q1 2023/2024“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

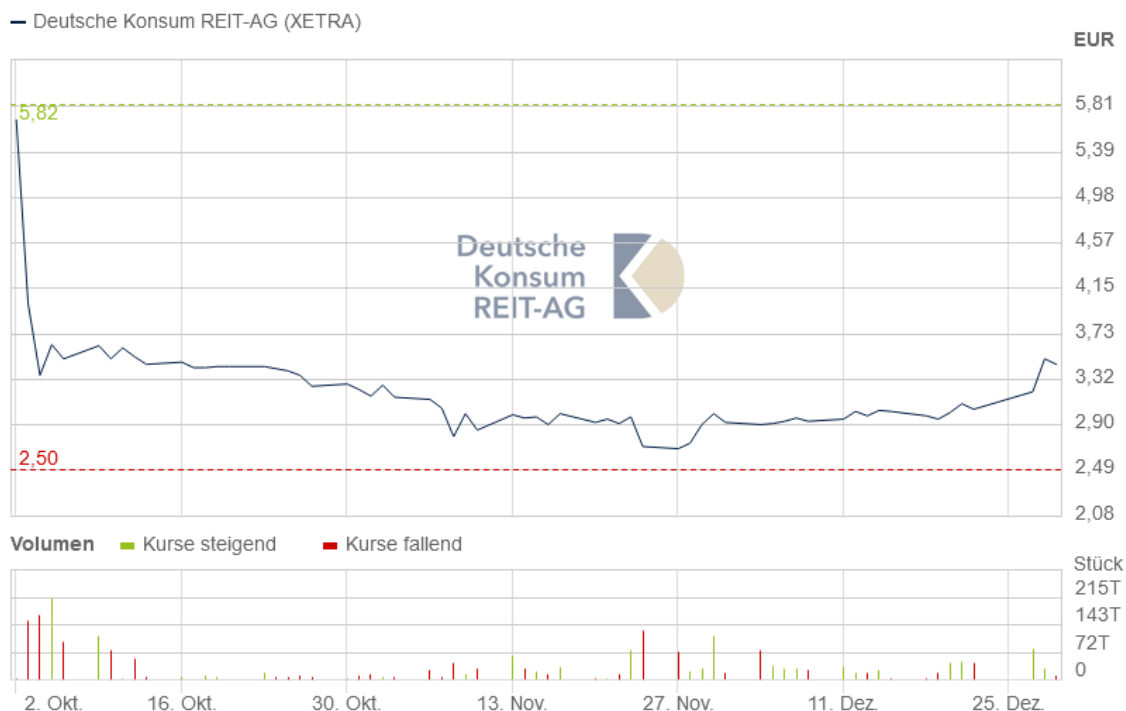
1. Die Aktie

DKR-Aktie kann sich nach Kurseinbruch stabilisieren

In den ersten Tagen des neuen Geschäftsjahres 2023/2024 verzeichnete die DKR-Aktie deutliche Kursverluste, anschließend konnte sich der Kurs auf niedrigerem Niveau stabilisieren und zeigte zuletzt einen leichten Aufwärtstrend. Ausgehend vom Schlusskurs zum 30. September 2023 (EUR 5,74)¹ gab der Aktienkurs in den folgenden Tagen und Wochen deutlich nach und erreichte schließlich sein Tief bei EUR 2,50². Diese Kursverluste konnten in der Folge zumindest teilweise ausgeglichen werden, sodass die Aktie das Kalenderjahr 2023 mit einem Kurs von EUR 3,45³ abschloss.

Bezogen auf den Aktienkurs vom 30. September 2023 ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Rückgang des Kurses um EUR 2,29 bzw. um 39,9 %. Der Schlusskurs des ersten Quartals des Geschäftsjahres 2022/2023 betrug EUR 7,56, was auf Jahressicht einen Kursrückgang von EUR 4,11 bzw. 53,4 % bedeutet. Im Gegensatz zur unbefriedigenden Entwicklung des Aktienkurses war die Entwicklung des durchschnittlichen Handelsvolumens der Aktie auf dem Börsenplatz Xetra weiter erfreulich: Im Vergleich zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023 war beim durchschnittlichen täglichen Handelsvolumen ein Anstieg um 177,2 % auf 39.255 Stück zu verzeichnen, was die Handelbarkeit der Aktie ganz erheblich verbessert.

Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2023 rund EUR 120 Mio.



¹ Schlusskurs Xetra.

² Variabler Kurs Xetra am 27.11.2023.

³ Schlusskurs Xetra.

2. Geschäftsverlauf

Portfolio im Berichtszeitraum unverändert / Ausgewählte Investitionen in den Immobilienbestand getätigt

Bis zum Ablauf des ersten Berichtsquartals 2023/2024 erfolgten keine Nutzen- und Lastenwechsel bei Ankaufobjekten, Objektveräußerungen wurden ebenfalls nicht mit erfolgtem Nutzen-Lasten-Wechsel abgeschlossen. Im Berichtszeitraum wurden Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 2,0 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte in Stendal, Dudweiler und Angermünde entfallen.

Damit umfasst das am 31. Dezember 2023 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 184 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 997,4 Mio. und einer Mietfläche von rund 1.082.000 m².

Der im Sommer 2023 notariell beurkundete Verkauf des leerstehenden, ehemaligen real-Warenhauses in Trier wurde mit der Kaufpreiszahlung abgeschlossen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel des Objekts auf den Käufer ist zum 1. Januar 2024 erfolgt. Nach Erteilung der Baugenehmigung für die geplante Projektentwicklung wird eine weitere Kaufpreistranche fällig, deren Eingang die DKR für den Sommer 2024 erwartet.

Somit umfasst das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – inklusive Akquisitionen, exklusive Objektverkäufe) aktuell 183 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 79,3 Mio. und einem Bilanzwert in Höhe von ca. EUR 991,0 Mio.

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

Die im Zuge des laufenden Verfahrens über den REIT-Status nachzuzahlenden Ertragsteuern für den Zeitraum 2016 bis 2021 (EUR 9,8 Mio.) sowie die Steuervorauszahlungen für das Jahr 2022 (EUR 3,2 Mio.) hat die DKR inzwischen zum Großteil geleistet. Zum Stichtag verbleibt eine offene Steuernachzahlung in Höhe von rund EUR 3,7 Mio., die in den nächsten Monaten vollständig beglichen wird.

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

Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung mit Hauptgesellschafterin Obotritia Capital KGaA abgeschlossen

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

Refinanzierung besicherter und unbesicherter Schuldinstrumente

Die Gesellschaft befindet sich in konstruktiven Gesprächen mit der Anleihegläubigerin der im April und Mai 2024 auslaufenden Unternehmensanleihen im Gesamtvolumen von EUR 105,9 Mio. mit dem Ziel der Verlängerung dieser Schuldinstrumente.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG stellt sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2023	30.09.2023	Passiva	31.12.2023	30.09.2023
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	988.108	989.968	Eigenkapital	322.910	316.400
Kurzfristige Vermögenswerte	34.872	33.860	Langfristige Verbindlichkeiten	515.346	529.879
			Kurzfristige Verbindlichkeiten	189.860	183.899
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	10.201	6.350	Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	5.066	0
Summe Aktiva	1.033.181	1.030.178	Summe Passiva	1.033.181	1.030.178

Im Wesentlichen bedingt durch das im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023/2024 erzielte Periodenergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 3.003 auf TEUR 1.033.181 (30.09.2023: TEUR 1.030.178). Gegenläufig wirkte sich der Abbau von Finanz- und Steuerverbindlichkeiten aus. Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 31. Dezember 2023 mit TEUR 987.174 bilanziert werden (30.09.2023: TEUR 989.014). Zudem werden Veräußerungsobjekte als Zur Veräußerung gehaltene Immobilien im Wert von TEUR 10.210 (30.09.2023: TEUR 6.350) ausgewiesen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023/2024 um den aktuellen Periodenüberschuss in Höhe von TEUR 6.511 auf TEUR 322.910 (30.09.2023: TEUR 316.400).

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

TEUR	31.12.2023		30.09.2023	
	NAV	EPRA NTA	NAV	EPRA NTA
Eigenkapital (TEUR)	322.910	322.910	316.400	316.400
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	36.803	-	36.764
Latente Steuern	32.045	32.045	31.704	31.704
Kennzahlen, TEUR	354.955	391.758	348.103	384.867
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	-	15.195.154	-	15.195.154
Kennzahlen je Aktie, EUR	10,10	7,78	9,90	7,64

Aufgrund geleisteter Steuernachzahlungen für vorausgegangene Veranlagungszeiträume sind die Steuerrückstellungen um TEUR 1.905 auf TEUR 6.218 zurückgegangen (30.09.2023: TEUR 8.123). Die Ertragsteuerschulden konnten um TEUR 2.741 auf TEUR 2.577 abgebaut werden (30.09.2023: TEUR 5.318).

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich aufgrund laufender Tilgungen um TEUR 5.964 auf TEUR 417.452 verringert (30.09.2023: TEUR 423.416).

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

TEUR	31.12.2023	30.09.2023
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	417.452	423.416
Wandelschuldverschreibungen	36.803	36.764
Unternehmensanleihen	179.108	177.887
Summe Verbindlichkeiten	633.363	638.067
abzüglich Flüssige Mittel	-9.472	-4.934
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-1.542	-1.630
abzüglich Ausleihungen	-14.421	-18.421
abzüglich Instandhaltungsrücklagen ⁴	-2.324	-1
Nettoverschuldung	605.604	613.081
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	987.174	989.014
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	10.201	6.350
Summe Renditeliegenschaften	997.375	995.364
Net-LTV	60,7 %	61,6 %

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	Q1 2023/2024	Q1 2022/2023
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	6.303	11.159
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	7.932	-27.418
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.696	16.083
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	4.539	-176
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.934	4.827
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.472	4.651

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit beläuft sich aufgrund von Steuernachzahlungen für vorausgegangene Veranlagungszeiträume im Gesamtvolumen von TEUR 4.667 auf einen deutlich geringeren Wert als in der Vergleichsperiode. Ohne die Berücksichtigung von Steuereffekten befindet sich der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit auf Vorjahresniveau.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in den Immobilienbestand von TEUR 2.011, denen Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 5.000 entgegenstehen. Weiterhin sind hier Erhaltene Zinsen sowie Rückflüsse aus Kurzfristanlagen flüssiger Mittel im Volumen von TEUR 4.953 abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen (inklusive Erbbauzinsen) von insgesamt TEUR 9.681. Auszahlungen neuer Darlehen erfolgten im Berichtszeitraum nicht.

⁴ 30.09.2023: Kurzfristanlagen liquider Mittel.

Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023/2024 wie folgt entwickelt:

TEUR	Q1 2023/2024	Q1 2022/2023
Mieterlöse	19.913	18.681
Vermietungsergebnis	12.749	13.004
Veräußerungsergebnis	-17	-208
Sonstige betriebliche Erträge	208	859
Bewertungsergebnis	0	0
Betriebliche Aufwendungen	-2.048	-2.880
EBIT	10.893	10.775
Finanzergebnis	-4.037	-2.523
EBT	6.856	8.252
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-345	0
Periodenergebnis	6.511	8.252

Die Mieterlöse erhöhten sich durch die im vergangenen Geschäftsjahr abgeschlossenen Immobilienankäufe sowie durch Mieterhöhungen um TEUR 1.231 auf rund TEUR 19.913 (Q1 2022/2023: TEUR 18.681). Das Vermietungsergebnis ist hingegen leicht auf TEUR 12.749 zurückgegangen (Q1 2022/2023: TEUR 13.004), was insbesondere im Zusammenhang mit periodenfremdem Vermietungsaufwand sowie höheren Kosten für die externe Verwaltung des Immobilienbestandes steht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Auflösungen von Pauschalwertberichtigungen.

Die Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 74 (Q1 2022/2023: TEUR 1.660). Im Vorjahreszeitraum waren hier Wertberichtigungen auf Kurzfristanlagen liquider Mittel abgebildet.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind spürbar gestiegen, enthalten jedoch Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 1.085 (Q1 2022/2023: TEUR 323), die sich im Wesentlichen aus Beratungskosten sowie periodenfremden Aufwendungen zusammensetzen. Bereinigt um diese Effekte ergibt sich ein leichter Rückgang der Verwaltungsaufwendungen um TEUR 34, was im Wesentlichen aus einem niedrigeren Personalaufwand aufgrund von geringeren variablen Vergütungsbestandteilen resultiert.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	Q1 2023/2024	Q1 2022/2023
Personalaufwendungen	-307	-337
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.638	-879
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	1.085	323
Bereinigte Verwaltungskosten	-860	-894
Mieterlöse	19.913	18.681
Verwaltungskostenquote	4,3 %	4,8 %

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 118 auf TEUR 10.893 (Q1 2022/2023: TEUR 10.775).

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund höherer Zinskosten auf insgesamt TEUR 4.989 (Q1 2022/2023: TEUR 4.020) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 180 (Q1 2022/2023: TEUR 166) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 952 (Q1 2022/2023: TEUR 1.274) erwirtschaftet, die sich überwiegend aus der gekündigten Ausleihung an die Obotritia Capital KGaA ergeben.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 1.513 auf TEUR -4.037 (Q1 2022/2023: TEUR -2.523), was unmittelbar zu einer entsprechenden Minderung des FFO führt.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 6.511 (Q1 2022/2023: TEUR 8.252), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	Q1 2023/2024	Q1 2022/2023
Periodenergebnis	6.511	8.252
Bereinigung der Ertragsteuern	345	0
Bereinigung der Abschreibungen	29	4
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	0
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	17	208
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	185	922
Bereinigung um Einmal- und Sondereffekte	933	781
FFO	8.020	10.166
- Capex	-2.011	-8.012
aFFO	6.009	2.154

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten die Aufzinsungen der Fremdkapitalinstrumente nach der Effektivzinsmethode sowie Wertminderungen auf Mietforderungen. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen. Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere periodenfremde Aufwendungen für erworbene Immobilien sowie Rechts- und Beratungskosten, die im Zusammenhang mit der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung sowie im Zuge der Refinanzierung auslaufender Finanzinstrumente angefallen sind.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei den Objekten in Angermünde, Stendal (Gneisenaustraße) und Dudweiler.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,23 (Q1 2022/2023: EUR 0,29) sowie ein aFFO von EUR 0,17 je Aktie (Q1 2022/2023: EUR 0,06).

4. Nachtragsbericht

Verkauf des Objekts in Trier/Kenn

Das im Sommer 2023 mit notariellem Vertrag verkaufte, leerstehende Objekt in Trier/Kenn ist nach Kaufpreiszahlung zum 1. Januar 2024 an den Käufer übergegangen.

5. Risikolage

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DKR operativen und konjunkturellen Chancen und Risiken ausgesetzt. Hierzu wird auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichts 2022/2023 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

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

6. Ausblick und Prognose

Stabile operative Geschäftsentwicklung / Fokus auf der Refinanzierung der kurzfristig auslaufenden Schuldinstrumente

Die operative Geschäftsentwicklung verläuft erwartungsgemäß stabil, der Schwerpunkt liegt weiter auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung. In den nächsten Quartalen liegt der Fokus auf der Refinanzierung der kurzfristig auslaufenden Unternehmensanleihen. Um den Verschuldungsgrad LTV schrittweise zu senken, plant die Gesellschaft, bei attraktiven Angeboten selektive Objektveräußerungen umzusetzen.

Derzeit keine Ergebnisprognose

Aufgrund der angestrebten Anleiherefinanzierungen und den gegebenenfalls umzusetzenden Objektveräußerungen kann der Vorstand derzeit noch keine verlässliche Prognose der wesentlichen Finanzkennzahlen für das aktuelle Geschäftsjahr 2023/2024 treffen. Der Vorstand strebt jedoch eine Prognose für das zweite Geschäftshalbjahr an.

7. Headline Earnings per share (HEPS)

Nach den Börsenregeln der Johannesburger Börse (JSE) ist die Ergebniskennzahl „Headline Earnings per Share“ (HEPS) darzustellen, die im Wesentlichen das um Bewertungsergebnisse bereinigte normalisierte Periodenergebnis darstellt:

TEUR	Q1 2023/2024	Q1 2022/2023
Periodenergebnis (unverwässert)	6.510,5	8.251,6
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	0,0	0,0
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	16,7	207,8
Headline Earnings (unverwässert)	6.527,2	8.459,3
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	157,7	157,1
Headline Earnings (verwässert)	6.685,0	8.616,4
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	35.155,9	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	15.195,2	15.039,4
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	50.351,1	50.195,4
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,19	0,24
verwässert	0,13	0,17

**Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober 2023 bis 31. Dezember 2023
des Geschäftsjahres 2023/2024**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 31.12.2023

TEUR	<u>31.12.2023</u>	<u>30.09.2023</u>
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	987.173,6	989.013,9
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	0,0
Sachanlagen	934,6	954,1
	988.108,2	989.968,0
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.957,8	2.721,5
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	21.442,0	26.205,1
Zahlungsmittel	9.472,4	4.933,6
	34.872,3	33.860,2
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	10.201,0	6.350,0
SUMME AKTIVA	<u>1.033.181,5</u>	<u>1.030.178,2</u>
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	35.155,9	35.155,9
Kapitalrücklage	197.141,6	197.141,6
Andere Rücklagen	723,4	723,4
Bilanzgewinn	89.889,1	83.378,6
	322.910,1	316.399,5
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	362.833,8	378.298,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	36.802,6	36.763,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	71.686,0	71.051,9
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	11.974,9	12.057,6
Passive latente Steuern	32.044,9	31.703,7
	515.345,6	529.879,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.618,5	45.117,2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	107.422,4	106.835,0
Steuerrückstellungen	6.217,7	8.122,8
Sonstige Rückstellungen	5.399,1	5.422,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.615,7	9.301,1
Ertragssteuerschulden	2.577,1	5.318,0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.009,9	3.782,4
	189.860,3	183.899,5
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	5.065,5	0,0
SUMME PASSIVA	<u>1.033.181,5</u>	<u>1.030.178,2</u>

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2023- 31.12.2023	01.10.2022- 31.12.2023
Mieterlöse	19.912,8	18.681,4
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	5.074,6	4.855,9
Vermietungsaufwendungen	-12.238,2	-10.533,4
Vermietungsergebnis	12.749,1	13.004,0
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	0,0	8.850,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	-16,7	-9.057,8
Veräußerungsergebnis	-16,7	-207,8
Sonstige betriebliche Erträge	208,5	858,8
Rohergebnis	12.940,9	13.654,9
Personalaufwand	-307,0	-337,4
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-29,3	-3,6
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-73,8	-1.659,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.638,3	-879,4
Betriebliche Aufwendungen	-2.048,4	-2.880,1
EBIT	10.892,5	10.774,8
Zinsertrag	952,2	1.496,9
Zinsaufwand	-4.988,8	-4.020,2
Finanzergebnis	-4.036,5	-2.523,3
EBT	6.856,0	8.251,6
Ertragsteuern	-345,5	0,0
Sonstige Steuern	0,0	0,0
Periodenergebnis	6.510,5	8.251,6
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,19	0,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,13	0,17

Periodenergebnis	6.510,5	8.251,6
Sonstiges Ergebnis		
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden		
Wertminderung erworbener Darlehen	0,0	146,9
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	0,0	-71,9
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert	0,0	-75,0
Zwischensumme	0,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis	0,0	0,0
Periodengesamtergebnis	6.510,5	8.251,6

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	<u>Grundkapital / Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Kumuliertes sonstiges Ergebnis</u>	<u>Bilanz- gewinn</u>	<u>Summe Eigenkapital</u>
Stand 01.10.2022	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	281.278,7	514.299,6
Periodenergebnis					8.251,6	8.251,6
Stand 31.12.2022	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	289.530,2	522.551,2
Stand 01.10.2023	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	83.378,6	316.399,5
Periodenergebnis					6.510,5	6.510,5
Stand 31.12.2023	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	89.889,1	322.910,1

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.10.2023- 31.12.2023	01.10.2022- 31.12.2022
Jahresergebnis	6.510,5	8.251,6
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.036,5	2.523,3
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	29,3	3,6
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	73,8	1.659,7
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	0,0	207,8
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-23,8	885,6
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	4,3	0,0
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	341,2	0,0
- Gezahlte Ertragsteuern	-4.667,2	-184,1
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-545,6	-426,8
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	543,9	-1.761,7
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	6.302,8	11.158,9
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	0,0	8.642,2
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-2.010,7	-56.846,2
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-9,8	0,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	1.885,0	36.498,8
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	-16.036,9
+ Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	5.000,0	0,0
+ Erhaltene Zinsen	3.067,8	324,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	7.932,4	-27.418,1
+ Auszahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	25.895,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-15,0	-156,9
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-6.015,1	-7.045,0
- Gezahlte Zinsen	-3.666,3	-2.609,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.696,4	16.083,5
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	4.538,9	-175,7
Liquide Mittel am Anfang der Periode	4.933,6	4.827,0
Liquide Mittel am Ende der Periode	9.472,4	4.651,3

Über die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Einzelhandelsimmobilien für Waren des täglichen Bedarfs an etablierten Mikrostandorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt im Erwerb, in der Bewirtschaftung und in der Entwicklung der Nahversorgungsimmobilien mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. Die Aktien der Gesellschaft werden im Prime Standard der Deutschen Börse (ISIN: DE 000A14KRD3) sowie im Wege eines Zweitlistings an der JSE (JSE Limited) (Südafrika) gehandelt.

Die Deutsche Konsum verfügt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Quartalsmitteilung über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von rund 1.070.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 79,3 Mio., verteilt auf 183 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 1,0 Mrd.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	12. Februar 2024
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	35.155.938
Grundkapital	EUR 35.155.938,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Berlin, Johannesburg (Südafrika/Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra am 12. Februar 2024)	EUR 3,33
Marktkapitalisierung	über EUR 110 Mio.
52W – Hoch/Tief (Xetra)	EUR 8,38/2,50

Finanzkalender

14. Februar 2024	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023/2024
15. Mai 2024	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2023/2024
31. Mai 2024	Hauptversammlung, Berlin
14. August 2024	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2023/2024
23. September 2024	Baader Investment Conference, München
19. Dezember 2024	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2023/2024

Herausgeber

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG.

Kontakt

Deutsche Konsum REIT-AG

Geschäftsanschrift:

Marlene-Dietrich-Allee 12b

14482 Potsdam

Telefon +49 (0) 331 74 00 76 -555

Telefax +49 (0) 331 74 00 76 -599

E-Mail ir@deutsche-konsum.de

(Sitz in der Bundesrepublik Deutschland)

(Handelsregisternummer: HRB 13072)

FSE WKN/Share Code: A14KRD

JSE Share Code: DKR

ISIN: DE000A14KRD3

LEI: 529900QXC6TDASMCSU89

JSE Sponsor

PSG Capital

Haftungsausschluss

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

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

Deutsche
Konsum
REIT-AG

