

Quartalsmitteilung

zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2020/2021

1. Oktober 2020 bis 30. Juni 2021

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhalt

Unternehmenskennzahlen	3
Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2020 bis 30. Juni 2021	5
1. Die Aktie	5
2. Geschäftsverlauf	7
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	8
4. Nachtragsbericht	12
5. Risikolage	13
6. Ausblick und Prognose	13
7. Headline Earnings per share (HEPS)	14
Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2020 bis 30. Juni 2021 des Geschäftsjahres 2020/2021 ..	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 2020 - 30. Juni 2021	1. Oktober 2019 - 30. Juni 2020	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung				
(TEUR)				
Mieterlöse	50.635	40.323	10.312	25,6
Ergebnis aus der Vermietung	33.710	28.933	4.777	16,5
EBIT	83.530	30.883	52.646	>100
Finanzergebnis	-4.252	-3.640	-612	16,8
Periodenergebnis	79.278	27.244	52.034	>100
FFO	30.623	25.194	5.428	21,5
FFO je Aktie (in EUR)	0,87	0,78	0,09	12,2
aFFO	16.324	12.861	3.463	26,9
aFFO je Aktie (in EUR)	0,46	0,40	0,06	17,2
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	2,26	0,84	1,42	>100
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	1,60	0,59	1,01	>100
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,8	5,5	-0,7	-12,5

	30. Juni 2021	30. September 2020	Veränderung	%
--	---------------	--------------------	-------------	---

Bilanzkennzahlen

(TEUR)

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	955.125	809.929	145.197	17,9
Bilanzsumme	1.095.062	935.730	159.331	17,0
Eigenkapital	455.880	390.665	65.215	16,7
Finanzielle Verbindlichkeiten	619.377	527.674	91.703	17,4

Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	53,6	51,7	1,9	3,7
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,71	1,81	-0,11	-5,8
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, Anleihen und Wandelanleihen (in %)	1,90	1,91	-0,01	-0,6
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	3,8	4,0	-0,2	-5,0
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	6,8	6,9	-0,2	-2,2
EPRA NAV	455.880	390.665	65.215	16,7
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	12,97	11,11	1,86	16,7
EPRA NNAV je Aktie (in EUR)	12,97	11,11	1,86	16,7

REIT-Kennzahlen

REIT-Eigenkapitalquote	47,7	48,2	-0,5	-1,0
------------------------	------	------	------	------

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	32.461.505	2.694.433	8,3
Marktkapitalisierung (in EUR)	523.823.476	555.463.820	-31.640.344	-5,7
Aktienkurs (in EUR)	14,90	15,80	-0,90	-5,7

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	172	161	11	6,8
Vermietbare Fläche (in m ²)	988.862	899.852	89.010	9,9
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	68.476	63.050	5.426	8,6
Anfangsrendite (in %)	10,4	10,5	-0,1	-1,2
Leerstandsrate (in %)	11,2	9,9	1,2	12,3
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	5,6	5,4	0,2	3,3

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2020 bis 30. Juni 2021

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 2020/2021 („9M 2020/2021“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

1. Die Aktie

Kursverlauf der DKR-Aktie weiterhin stabil

Im Berichtszeitraum bewegte sich die Aktie der DKR ganz überwiegend in einem Korridor zwischen EUR 14,90 und EUR 16,20. Auf Intraday-Basis erreichte die Aktie ihr Hoch im Berichtszeitraum bei EUR 16,55¹, der Tiefstkurs lag bei 14,70². Die erneute Anordnung eines bundesweiten Lockdowns Anfang November 2020 und die Verschärfung der Kontaktbeschränkungen unmittelbar vor Weihnachten des vergangenen Jahres hatten zwar keinen spürbar negativen Einfluss auf den Kurs der Aktie, allerdings wirkten sich die fortschreitende Impfkampagne und die zunehmenden Öffnungen im Frühling des Jahres 2021 bislang auch nicht nachhaltig positiv auf den Kurs aus. So stand der Aktienkurs am 30. Juni 2021 mit EUR 14,90 um 5,7% niedriger als zu Beginn des aktuellen Geschäftsjahres (30. September 2020: EUR 15,80).³

Im Vergleich zum Ende der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2019/2020 ergab sich im aktuellen Berichtszeitraum ein Rückgang des Kurses um 15,6% (30. Juni 2020: EUR 17,65).⁴ Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft lag dabei konstant bei über EUR 500 Mio., was die DKR sowohl in den Fokus institutioneller Investoren als auch in das Interesse von Privatanlegern rückt. Eine gute Handelbarkeit der Aktie war im Berichtszeitraum stets gegeben.



¹ Variabler Kurs Xetra vom 17. Dezember 2020.

² Schlusskurs Xetra vom 25. Juni 2021.

³ Schlusskurse Xetra.

⁴ Schlusskurse Xetra.

Analystencoverage

Die Analysten schätzen die DKR-Aktie positiv ein:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Metzler	17,90	Kaufen	Stephan Bonhage	18. Juni 2021
Warburg	17,80	Kaufen	Andreas Pläsier, Simon Stippig	15. Juni 2021
ODDO BHF	18,80	Outperform	Manuel Martin	17. Mai 2021
Berenberg Bank	20,00	Kaufen	Kai Klose	1. Februar 2021
Jefferies	16,00	Halten	Thomas Rothausler, Sebastian Link	11. September 2020

Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu/ Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,40 je Aktie

Am 11. März 2021 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Insbesondere wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2019/2020 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie beschlossen. Dabei wurden insgesamt TEUR 14.062 ausgeschüttet.

Kapitalbeschlüsse auf der Hauptversammlung am 11. März 2021

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss am 11. März 2021 neben weiteren Themen die Ermächtigungen zur Erhöhung des Genehmigten und des Bedingten Kapitals sowie zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien.

Hiernach wurde der Vorstand ermächtigt, bis zum 10. März 2026 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 17.577.969,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Die Hauptversammlung beschloss außerdem, das Grundkapital um bis zu EUR 9.577.969,00 durch Ausgabe von bis zu 9.577.969 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.

Weiterhin ermächtigte die Hauptversammlung den Vorstand zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG. Die Beschlussfassung ermöglicht den Erwerb eigener Aktien in Höhe von insgesamt bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals und gilt bis zum 10. März 2026. Die zuvor bestehende Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wäre am 19. April 2021 ausgelaufen.

Zweitnotierung der DKR-Aktie an der Johannesburg Stock Exchange („JSE“)

Seit dem 8. März 2021 wird die Aktie der DKR im Rahmen eines Zweitlistings im Main Board der Johannesburger Börse („JSE“) in Südafrika gehandelt, nachdem die Gesellschaft alle rechtlichen Bedingungen zur Zulassung zum Handel erfüllen konnte. Der Notierungsaufnahme ging eine mehrtägige virtuelle Roadshow voraus, in der der Vorstand der DKR das Unternehmen institutionellen südafrikanischen Investoren vorstellte.

Hintergrund der Zweitnotiz ist ein hohes Interesse professioneller südafrikanischer Investoren an europäischen REITs. Aufgrund bestehender Handelsregelungen dürfen südafrikanische Investoren jedoch nur beschränkt im Ausland investieren. Über eine Zweitnotiz an der JSE kann die Deutsche Konsum bestehende Restriktionen beim Handel umgehen und bietet dabei ein attraktives Investment für institutionelle Investoren aus Südafrika.

Von dem Aktientransfer zwischen Deutschland und Südafrika verspricht sich die Gesellschaft mittelfristig ein deutlich erhöhtes Handelsvolumen der DKR-Aktie. Mit der Erschließung des südafrikanischen Kapitalmarkts erhöht sich zudem die Flexibilität bei der Aufnahme von weiterem Eigen- oder Fremdkapital durch potenzielle neue Investoren.

Roadshows per digitalen Medien

Trotz Kontaktbeschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie ist die DKR weiterhin sowohl in Medien als auch auf digitalen Investorenroadshows präsent.

2. Geschäftsverlauf

Portfoliowachstum setzt sich fort

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020/2021 erfolgten die Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt elf erworbenen Objekten, unter anderem in Parchim, Neu-Anspach, Mölln, Zittau und Northeim. Zudem wurden im Berichtszeitraum Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 14,3 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind.

Weiterhin erfolgte zum 30. Juni 2021 die turnusgemäße Immobilienbewertung des Immobilienportfolios durch den externen und unabhängigen Gutachter CBRE GmbH, Berlin. Daraus ergab sich zum 30. Juni 2021 ein Bewertungsgewinn von EUR 54,8 Mio.

Damit umfasst das am 30. Juni 2021 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 172 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 955 Mio. und einer Mietfläche von rund 989.000 m².

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf hat die DKR insgesamt bereits 13 Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 120 Mio. und einer Jahresmiete von EUR 10,9 Mio. akquiriert. Neben den Objekten mit Nutzen- und Lastenwechsel im Berichtszeitraum wurden zusätzlich die Objekte in Frankfurt/Oder und Saarbrücken-Dudweiler angekauft, deren Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Juli 2021 (Frankfurt/Oder) bzw. zum 1. August 2021 (Saarbrücken-Dudweiler) erfolgten. Dem steht die Veräußerung eines Discounters in Berlin-Pankow gegenüber, dessen Abgang zum 1. September 2021 mit einem Veräußerungsgewinn von EUR 1,7 Mio. erwartet wird.

Somit umfasst das Gesamtportfolio (pro forma) der DKR aktuell 174 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 73 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 1 Mrd.

Emission einer unbesicherten Anleihe und weitere Finanzierungen

Am 28. April 2021 hat die DKR eine unbesicherte Anleihe 2021/2031 mit einer Laufzeit von zehn Jahren emittiert (ISIN DE000A3E5KJ6). Das Anleihevolumen beträgt EUR 20 Mio. und wird mit einem Coupon von 3,1% p.a. verzinst.

Darüber hinaus hat die DKR im März 2021 als auch im April 2021 zwei Schuldscheindarlehen im Volumen von jeweils EUR 10 Mio. mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinssatz von 2,4% bzw. 2,55% aufgenommen.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020/2021 nahm die DKR besicherte Bankdarlehen bei Sparkassen, Volksbanken und Pfandbriefbanken über EUR 67,5 Mio. mit Festzinssätzen zwischen 1,05 % p.a. und 3,35 % p.a. auf.

Die Gesellschaft verhandelt derzeit weitere Darlehensaufnahmen zu attraktiven Konditionen bei verschiedenen Banken und Sparkassen und unter Berücksichtigung des Ziel-LTV von rund 50%.

Rating bestätigt

Zudem wurde das bestehende Scope Rating am 30. April 2021 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, die Mittelzuflüsse aus den Fremdkapitalaufnahmen sowie die Aufwertung des Portfolios im Rahmen der turnusmäßigen Immobilienbewertung erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 159.331 auf TEUR 1.095.062 (30.09.2020: TEUR 935.730). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 30. Juni 2021 mit TEUR 955.125 bilanziert werden (30.09.2020: TEUR 809.929).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020/2021 um den aktuellen Periodenüberschuss von TEUR 79.278 auf TEUR 455.880 (30.09.2020: TEUR 390.665). Eigenkapitalmindernd wirkte sich die Dividendenausschüttung von TEUR 14.062 bzw. 0,40 EUR je Aktie vom 11. März 2021 aus.

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 30. Juni 2021 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2021	30.09.2020
Eigenkapital (TEUR)	455.880	390.665
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938
EPRA NAV je Aktie, EUR	12,97	11,11

Für Unternehmen mit Geschäftsjahresbeginn im Jahr 2020 sind neue EPRA-Guidelines anzuwenden. Diese beinhalten auch eine Neudefinition des EPRA NAV, der nunmehr in drei Kennzahlen untergliedert wird. Diese sind jeweils auf voll verwässelter Basis, d.h. im Falle der DKR unter Berücksichtigung der Effekte ausstehender Wandelschuldverschreibungen, zu ermitteln. Die DKR sieht den „EPRA NTA“ als maßgebliche und mit dem bisherigen EPRA NAV vergleichbare Kennzahl an:

TEUR	30.06.2021			30.09.2020		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital	455.880,0	455.880,0	455.880,0	390.664,5	390.664,5	390.664,5
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	36.420,2	36.420,2	36.420,2	36.308,6	36.308,6	36.308,6
Latente Steuern auf Renditeliegenschaften	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Zeitwert Derivate	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stille Reserven auf Immobilien des Sachanlage- und Vorratsvermögens	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Geschäfts- und Firmenwert	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Differenz zwischen Buchwert und beizulegendem Zeitwert finanzieller Verbindlichkeiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Latente Steuern hierauf	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Transaktionskosten (Gründerwerbsteuer)	81.185,6	0,0	0,0	68.843,9	0,0	0,0
EPRA-Kennzahlen (verwässert)	573.485,8	492.300,2	492.300,2	495.816,9	426.973,0	426.973,0
Anzahl der ausstehenden Aktien (verwässert, in Tausend)	49.957,3	49.957,3	49.957,3	49.619,5	49.619,5	49.619,5
EPRA-Kennzahlen je Aktie in EUR (verwässert)	11,48	9,85	9,85	9,99	8,60	8,60

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Aufnahme weiterer Darlehen um TEUR 72.264 auf TEUR 412.536 erhöht (30.09.2020: TEUR 340.272). Dies resultiert aus der Aufnahme von besicherten und unbesicherten Darlehen in Höhe von TEUR 87.500, denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen gegenüberstanden. Weiterhin haben sich die Verbindlichkeiten aufgrund der Emission einer unbesicherten Anleihe im Volumen von TEUR 20.000 erhöht.

Die aufgenommenen Fremdmittel wurden für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. Juni 2021 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2021	30.09.2020
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	412.536	340.272
Wandelschuldverschreibungen	36.420	36.309
Unternehmensanleihen	170.421	151.093
Summe Verbindlichkeiten	619.377	527.674
abzüglich Flüssige Mittel	-1.269	-209
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-3.456	-1.243
abzüglich kurzfristiger Ausleihung	-66.980	-81.197
abzüglich kurzfristiger verzinslicher Anlagen	-9.307	-18.011
Nettoverschuldung	538.364	427.014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	955.125	809.929
Zur Veräußerung gehaltene Immobilie	3.300	0
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	45.172	15.534
Summe Renditeliegenschaften	1.003.597	825.462
Net-LTV	53,6%	51,7%

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	9M 2020/2021	9M 2019/2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	25.085	22.970
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-92.525	-232.667
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	68.500	187.736
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.060	-21.962
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	209	25.639
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.269	3.677

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

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Auszahlungen für die Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien von TEUR 119.287, denen Cash-Rückflüsse aus den Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel in Höhe von TEUR 25.995 gegenüberstehen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 87.500 und aus der Ausgabe einer Anleihe in Höhe von TEUR 20.000. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen (inklusive Erbbauzinsen) von insgesamt TEUR 24.283 sowie die Dividendenausschüttung in Höhe von TEUR 14.062 gegenüber.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020/2021 wie folgt entwickelt:

TEUR	9M 2020/2021	9M 2019/2020
Vermietungsergebnis	33.710	28.933
Veräußerungsergebnis	0	-5
Sonstige betriebliche Erträge	389	122
Bewertungsergebnis	54.805	6.798
Betriebliche Aufwendungen	-5.374	-4.965
EBIT	83.530	30.884
Finanzergebnis	-4.252	-3.640
EBT	79.278	27.244
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
Periodenergebnis	79.278	27.244

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich als Folge des ankaufsbedingt vergrößerten Immobilienportfolios. Insofern erhöhten sich die reinen Mieterlöse auf rund TEUR 50.635 (9M 2019/2020: TEUR 40.323). Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Die Bewirtschaftungsaufwendungen enthalten einmalige Sondereffekte in Höhe von TEUR 2.633 aus der Abrechnung mit Objektveräußerern für frühere Ankaufsobjekte sowie aus der Anpassung der Schätzung von zukünftig noch abzurechnenden Betriebskosten.

Die Verwaltungskosten sind insgesamt angestiegen, enthalten jedoch Einmaleffekte in Höhe von TEUR 1.353 (9M 2019/2020: TEUR 1.867). Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der betrieblichen Aufwendungen um ca. TEUR 219. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Personalaufwendungen aufgrund eines gewachsenen Mitarbeiterstamms.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	9M 2020/2021	9M 2019/2020
Personalaufwendungen	-947	-757
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.845	-3.330
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	1.353	1.867
Bereinigte Verwaltungskosten	-2.439	-2.219
Mieterlöse	50.635	40.323
Verwaltungskostenquote	4,8%	5,5%

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 52.646 auf TEUR 83.530.

Die Zinsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.195 auf TEUR 9.045 (9M 2019/2020: TEUR 6.850) aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes erhöht. Darin enthalten sind auch Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 404 (9M 2019/2020: TEUR 388).

Die Zinserträge aus der kurzfristigen zinstragenden Anlage überschüssiger Liquidität haben sich um TEUR 1.583 auf TEUR 4.793 (9M 2019/2020: TEUR 3.210) erhöht, was aus dem hohen Bestand verfügbarer flüssiger Mittel resultiert. Daraus ergibt sich im Saldo ein leichter Rückgang des Finanzergebnisses um TEUR -612 auf TEUR -4.252 (9M 2019/2020: TEUR -3.640).

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

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 79.278 (9M 2019/2020: TEUR 27.244), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	9M 2020/2021	9M 2019/2020
Periodenergebnis	79.278	27.244
Bereinigung der Ertragsteuern	0	0
Bereinigung der Abschreibungen	8	8
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	-54.805	-6.798
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	0	5
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	3.617	1.392
Bereinigung um Einmaleffekte	2.525	3.345
FFO	30.623	25.195
- Capex	-14.299	-12.333
aFFO	16.324	12.861

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode sowie buchhalterische Wertberichtigungen auf lockdown-bedingte gestundete Mietforderungen, die die DKR dennoch als werthaltig ansieht. Die Einmaleffekte enthalten nicht wiederkehrende Aufwendungen und Erträge wie periodenfremde Aufwendungen als auch Aufwendungen für Sonderprojekte wie das Zweitlisting an der Johannesburg Stock Exchange.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Revitalisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei den Objekten in Hohenmölsen, Drebkau, Spiegelau und Rostock sowie Angermünde und Greifswald.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,87 (9M 2019/2020: EUR 0,78) sowie ein aFFO von EUR 0,46 je Aktie (9M 2019/2020: EUR 0,40).

4. Nachtragsbericht

Weitere Objektzugänge und Akquisitionen

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte zum 1. Juli 2021 der Nutzen- und Lastenübergang des erworbenen Objekts in Frankfurt/Oder (Brandenburg), zum 1. August 2021 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel des Objekts in Saarbrücken-Dudweiler (Saarland).

Damit beträgt das Investitionsvolumen im laufenden Geschäftsjahr insgesamt bereits rund EUR 120 Mio. Die annualisierte Miete der erworbenen Objekte beträgt rund EUR 10,9 Mio.

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

Pandemiebedingter Rückgang der Ankaufsgeschwindigkeit - Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr leicht angepasst

Die DKR verzeichnet aufgrund ihrer defensiven Ausrichtung bislang nur marginale Mietausfälle im laufenden Geschäftsjahr, da die „klassischen“ Mieter der DKR – Versorger des täglichen Bedarfs wie der Lebensmittelhandel sowie SB-Warenhäuser, Drogerien, Apotheken und auch Baumärkte – von den Lockdown-Regelungen nicht oder nur vorübergehend betroffen waren. Seit den schrittweisen Öffnungen des Einzelhandels sowie der in Deutschland voranschreitenden Impfkampagne hellt sich die Lage der betroffenen Mieter auf, wodurch auch bestehende gestundete Mieten schrittweise an die DKR gezahlt wurden und Mietverhältnisse verlängert werden konnten.

Trotz des starken Wachstums im bisherigen Geschäftsjahresverlauf konnte die DKR weitere geplante Akquisitionen durch die Auswirkungen der COVID-Pandemie nicht so rasch abschließen wie erwartet und liegt mit Ankäufen von bisher EUR 120 Mio. etwa 20% hinter dem erwarteten Akquisitionsvolumen von EUR 150 Mio., was sich in einem geringeren Anstieg des FFO niederschlägt. Grund dafür sind mitunter erhebliche Verzögerungen in den Ankaufprozessen. Da weitere kurzfristige Akquisitionen sich nicht mehr signifikant auf die Mieterlöse im ablaufenden Geschäftsjahr auswirken werden, passt der Vorstand die Guidance für das Geschäftsjahr 2020/2021 leicht nach unten an.

Ergebnisprognose zum FFO leicht angepasst

Somit erwartet der Vorstand nunmehr einen FFO zwischen EUR 40 Mio. und EUR 41 Mio. (statt zuvor EUR 42 Mio. und EUR 45 Mio.) im Geschäftsjahr 2020/2021. Die Prognose der FFO Run Rate zum 30. September 2021 wird beibehalten und liegt zwischen EUR 47 Mio. und EUR 51 Mio.

7. Headline Earnings per share (HEPS)

Nach den Vorschriften der Johannesburger Börse ist die Ergebniskennzahl Headline Earnings per share darzustellen, die im Wesentlichen das um Bewertungsergebnisse bereinigte normalisierte Periodenergebnis darstellt:

TEUR	9M 2020/2021	9M 2019/2020
Periodenergebnis (unverwässert)	79.277,9	27.243,6
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	-54.804,9	-6.798,4
Bereinigung um Veräußerungsergebnisse	0,0	5,0
Headline Earnings (unverwässert)	24.472,9	20.450,2
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	467,8	465,9
Headline Earnings (verwässert)	24.940,8	20.916,1
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	35.155,9	32.461,5
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	14.801,3	14.463,6
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	49.957,3	46.925,1
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
Unverwässert	0,70	0,63
Verwässert	0,50	0,45

**Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober 2020 bis 30. Juni 2021
des Geschäftsjahres 2020/2021**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 30.06.2021

TEUR	<u>30.06.2021</u>	<u>30.09.2020</u>
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	955.125,2	809.928,6
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	0,1
Sachanlagen	47,3	14,3
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	301,5	4.392,9
Sonstige langfristige Vermögenswerte	45.172,0	15.533,7
	1.000.646,0	829.869,7
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.759,9	2.642,2
Ertragsteuererstattungsansprüche	126,1	0,0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	84.960,1	96.339,8
Zahlungsmittel	1.269,4	209,1
	91.115,6	99.191,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.300,0	6.669,3
SUMME AKTIVA	<u>1.095.061,5</u>	<u>935.730,1</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	222.859,1	157.643,6
	455.880,0	390.664,5
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	358.299,5	319.377,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	36.420,2	36.308,6
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	170.420,6	151.092,9
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10.198,4	9.574,1
	575.342,2	516.356,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.236,8	20.894,6
Sonstige Rückstellungen	1.811,9	2.102,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.625,0	3.686,5
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.165,5	2.025,4
	63.839,3	28.708,7
SUMME PASSIVA	<u>1.095.061,5</u>	<u>935.730,1</u>

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2020- 30.06.2021	01.04.2021- 30.06.2021	01.10.2019- 30.06.2020	01.04.2020- 30.06.2020
Mieterlöse	50.634,9	17.633,2	40.322,9	15.279,1
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	8.264,2	2.377,4	8.739,2	2.920,4
Vermietungsaufwendungen	-25.188,8	-8.850,2	-20.129,2	-6.963,4
Vermietungsergebnis	33.710,3	11.160,3	28.932,8	11.236,2
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	0,0	0,0	4.095,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	0,0	0,0	-4.100,0	0,0
Veräußerungsergebnis	0,0	0,0	-5,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	389,1	194,7	121,8	61,5
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	54.804,9	54.804,9	6.798,4	6.798,4
Rohergebnis	88.904,3	66.159,9	35.848,0	18.096,0
Personalaufwand	-946,4	-345,8	-756,6	-256,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-7,8	-2,0	-8,1	-2,7
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-1.575,0	-514,5	-870,4	-290,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.845,3	-591,9	-3.329,5	-1.543,8
Betriebliche Aufwendungen	-5.374,4	-1.454,2	-4.964,6	-2.093,4
EBIT	83.529,9	64.705,7	30.883,5	16.002,7
Zinsertrag	4.793,0	1.516,1	3.209,8	1.200,5
Zinsaufwand	-9.045,0	-3.187,7	-6.849,6	-2.686,4
Finanzergebnis	-4.252,0	-1.671,7	-3.639,9	-1.485,9
EBT	79.277,9	63.034,0	27.243,6	14.516,7
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodenergebnis	79.277,9	63.034,0	27.243,6	14.516,7
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	2,26	1,79	0,84	0,44
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,60	1,26	0,59	0,31

Periodenergebnis	79.277,9	63.034,0	27.243,6	14.516,7
Sonstiges Ergebnis				
nicht zu reklassifizierende Posten				
Umstellungseffekt Erstanwendung IFRS 9	0,0	0,0	0,0	0,0
Neubewertungen gemäß IFRS 9	0,0	0,0	0,0	0,0
Steuereffekt	0,0	0,0	0,0	0,0
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden				
Wertminderung erworbener Darlehen	-8,25	-33,3	264,4	-2,2
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	8,25	33,3	-264,4	2,2
Summe sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis	79.277,9	63.034,0	27.243,6	14.516,7

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 01.10.2019	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					-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
Stand 01.10.2020	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	157.643,6	390.664,5
Periodenergebnis					79.277,9	79.277,9
Barkapitalerhöhungen/ -minderungen						0,0
Kosten Eigenkapitalbeschaffung						0,0
Dividendenausschüttung					-14.062,4	-14.062,4
Stand 30.06.2021	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	222.859,1	455.880,0

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.10.2020- 30.06.2021	01.10.2019- 30.06.2020
Jahresergebnis	79.277,9	27.243,6
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.252,0	3.639,9
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	7,8	8,1
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	1.575,0	870,4
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-54.804,9	-6.798,4
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	0,0	5,0
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Sachanlagevermögen	0,0	82,2
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-290,4	393,3
- Gezahlte Ertragsteuern	-126,1	0,0
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus		
-/+ Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.367,2	-4.874,0
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und		
+/- Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-438,6	2.399,6
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	25.085,5	22.969,7
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	0,0	4.095,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-119.286,7	-175.516,1
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	29.294,9	7.786,3
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-3.300,0	-69.966,7
+ Erhaltene Zinsen	766,8	934,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-92.525,0	-232.667,1
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	0,0	3.196,0
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0,0	47.939,9
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	0,0	-821,3
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	20.000,0	40.000,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe	-235,0	-25,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	87.500,0	127.400,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-419,3	-8,5
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-15.095,5	-12.108,0
- Gezahlte Zinsen	-9.188,0	-6.651,6
- Dividendenausschüttung	-14.062,4	-11.186,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	68.499,8	187.735,5
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	1.060,3	-21.961,9
Liquide Mittel am Anfang der Periode	209,1	25.639,3
Liquide Mittel am Ende der Periode	1.269,4	3.677,4

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 über 1.024.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 73 Mio., verteilt auf 174 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 1 Mrd.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	10. August 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, Berlin, Johannesburg (Südafrika/Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra am 10. August 2021)	EUR 14,50
Marktkapitalisierung	über EUR 500 Mio.
52W – Hoch/Tief (Xetra)	EUR 16,95/14,15

Finanzkalender

12. August 2021	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2020/2021
2. September 2021	Commerzbank Corporate Conference, virtual event/Frankfurt am Main
20. September 2021	Berenberg and Goldman Sachs Tenth German Corporate Conference, virtual event/Unterschleißheim
21. September 2021	Baader Investment Conference, virtual event/München
23. November 2021	Deutsches Eigenkapitalforum, virtual event/Frankfurt am Main
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

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.

