

1. Oktober 2022 – 30. Juni 2023

Quartalsmitteilung

zum dritten Quartal des Geschäftsjahres
2022/2023

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhalt

Unternehmenskennzahlen	3
Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 30. Juni 2023	5
1. Die Aktie	5
2. Geschäftsverlauf.....	6
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 2022 bis 30. Juni 2023 des Geschäftsjahres 2022/2023 ..	15
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	22
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG	22
Herausgeber	23
Kontakt	23
JSE Sponsor	23
Haftungsausschluss	23

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Kennzahlen

	1. Oktober 2022 - 30. Juni 2023	1. Oktober 2021 - 30. Juni 2022	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	58.718	55.395	3.323	6,0
Ergebnis aus der Vermietung	36.615	36.544	71	0,2
EBIT	29.081	98.610	-69.529	-70,5
Finanzergebnis	-9.410	-5.995	-3.415	57,0
Periodenergebnis	19.671	92.615	-72.944	-78,8
FFO	27.044	31.677	-4.633	-14,6
FFO je Aktie (in EUR)	0,77	0,90	-0,13	-14,6
aFFO	12.682	20.629	-7.948	-38,5
aFFO je Aktie (in EUR)	0,36	0,59	-0,23	-38,5
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,56	2,63	-2,07	-78,8
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,40	1,85	-1,45	-78,4
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,5	3,8	0,6	16,0

	30. Juni 2023	30. September 2022	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.104.645	1.030.959	73.686	7,1
Bilanzsumme	1.212.680	1.181.814	30.866	2,6
Eigenkapital	533.970	514.300	19.671	3,8
Finanzielle Verbindlichkeiten	641.627	636.667	4.961	0,8

Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	51,2	49,7	1,5	2,9
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	2,55	1,63	0,92	56,0
Durchschnittl. Zinssatz aller Finanzinstrumente (in %)	2,81	1,98	0,83	41,7
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	3,1	3,2	-0,1	-2,3
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	3,1	5,2	-2,1	-40,5

Immobilien-spezifische Kennzahlen

NAV	533.970	514.300	19.671	3,8
NAV je Aktie (in EUR)	15,19	14,63	0,56	3,8
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	11,37	10,98	0,39	3,6
REIT-Eigenkapitalquote	48,0	48,9	-1,0	-1,9

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)	222.888.647	298.825.473	-75.936.826	-25,4
Aktienkurs (in EUR)	6,34	8,50	-2,16	-25,4
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (in EUR)	0,12	0,40	-0,28	-70,0

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	184	175	9	5,1
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.084.679	1.048.312	36.367	3,5
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	78.865	73.249	5.615	7,7
Anfangsrendite (in %)	10,0	10,0	0,0	0,0
Leerstandsrate (in %)	11,5	11,7	-0,2	-2,0
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	5,3	5,2	0,1	1,6

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 30. Juni 2023

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 2022/2023 („9M 2022/2023“). 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 Kursverlusten im Immobiliensektor nicht entziehen

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022/2023 verzeichnete die DKR-Aktie analog zum breiten Immobiliensektor weitere Kursverluste. Ausgehend vom Schlusskurs zum 30. September 2022 (EUR 8,50)¹ konnte sich die Aktie der DKR den Kursverlusten im Immobiliensektor nicht entziehen und schloss am letzten Handelstag des Berichtszeitraums, dem 30. Juni 2023, mit einem Schlusskurs von EUR 6,34² nahe dem zwischenzeitlichen Mehrjahrestief von EUR 6,10³.

Bezogen auf den Aktienkurs vom 30. September 2022 ergibt sich für den Berichtszeitraum ein Rückgang des Kurses um EUR 2,16 bzw. um 25,4 %. Der Schlusskurs des dritten Quartals des Geschäftsjahres 2021/2022 betrug EUR 10,95, was auf Jahressicht einen Kursrückgang von EUR 4,61 bzw. 42,1 % bedeutet. Seit dem Börsengang am 15. Dezember 2015 verzeichnete die Aktie einen Kursanstieg von EUR 2,84 bzw. 81,1 %. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft lag zum Abschlussstichtag bei ca. EUR 223 Mio.

Äußerst erfreulich war die Entwicklung des durchschnittlichen Handelsvolumens der Aktie auf dem Börsenplatz Xetra: Im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021/2022 war beim durchschnittlichen täglichen Handelsvolumen ein Anstieg um 184,3 % auf 20.336 Stück zu verzeichnen, was die Handelbarkeit der Aktie ganz erheblich verbessert.



¹ Schlusskurs Xetra.

² Schlusskurs Xetra.

³ Variabler Kurs Xetra vom 31. Mai 2023.

Analystencoverage

Die Analysten sehen für die DKR-Aktie weiterhin deutliches Kurspotenzial:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Warburg	8,60	Kaufen	Andreas Pläsier	31. Mai 2023
ODDO BHF	10,00	Outperform	Manuel Martin	12. Mai 2023
Berenberg Bank	8,00	Kaufen	Kai Klose	9. Mai 2023

2. Geschäftsverlauf

Nutzen- und Lastenwechsel von zwölf Ankaufsobjekten erfolgt / Gezielte Portfoliobereinigung durch Veräußerung einzelner Objekte

Bis zum Ablauf der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2022/2023 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt zwölf Ankaufsobjekten in Lohra (Hessen), Ensdorf (Saarland), Cottbus (Brandenburg), Schmiedeberg, Grünhain-Beierfeld und Olbernhau (jeweils Sachsen), Coswig, Kemberg, Köthen, Staßfurt und Osterfeld (jeweils Sachsen-Anhalt) sowie Suhl (Thüringen). Außerdem wurden Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 14,4 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte in Stralsund, Ueckermünde und Grimma entfallen.

Hingegen sind die zu attraktiven Konditionen veräußerten Objekte in Scheyern, Salzweg und Chemnitz im Berichtszeitraum planmäßig abgegangen.

Damit umfasst das am 30. Juni 2023 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR 184 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 1.112,5 Mio. und einer Mietfläche von rund 1.085.000 m².

Im Juni 2023 hat die DKR den Verkauf des leerstehenden, ehemaligen real-Warenhauses in Trier an einen Projektentwickler notariell beurkundet. Der Verkauf steht derzeit noch unter einer aufschiebenden Bedingung – Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist die Erteilung einer Baugenehmigung für die geplante Projektentwicklung.

Somit umfasst das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – inklusive Akquisitionen, exklusive notarisierte Objektverkäufe) aktuell 183 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 78,9 Mio. und einem Bilanzwert in Höhe von ca. EUR 1.104,6 Mio.

Fremdkapitalaufnahmen und Refinanzierungen von Bestandsobjekten

Zur Ankaufsfinanzierung des Fachmarktzentrum in Cottbus hat die DKR im Oktober 2022 ein besichertes Darlehen im Gesamtvolumen von EUR 24,0 Mio. aufgenommen. Zudem wurde eine noch ausstehende Tranche in Höhe von EUR 1,9 Mio. eines Darlehens, das bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgenommen wurde, ausbezahlt. Im Dezember 2022 hat die Gesellschaft außerdem ein zum Monatsende auslaufendes Darlehen um zunächst sechs Monate prolongiert, im Juni 2023 wurde die Laufzeit dann um einen weiteren Monat verlängert.

Ende Januar 2023 erfolgte die Auszahlung eines weiteren, besicherten Darlehens im Volumen von EUR 3,6 Mio. Das Darlehen wird variabel verzinst, zunächst zu einem Zinssatz von 3,10 % p.a. Im Februar und im März 2023 wurde je ein weiteres besichertes Darlehen im Volumen von EUR 7,0 Mio. bzw. EUR 14,5 Mio. aufgenommen. Im Juni 2023 wurden vier weitere Darlehen im Gesamtvolumen von EUR 16,1 Mio. ausgezahlt. Im Juli und August 2023 wurden drei zusätzliche Darlehen mit einem Nominalvolumen von EUR insgesamt 21,0 Mio. valutiert. Die zugeflossene Liquidität wurde insbesondere zur Ablösung auslaufender Bestandsdarlehen eingesetzt.

Im Januar 2023 hat die DKR einen Teilbetrag der besicherten Unternehmensanleihe 2018/2024 im Volumen von EUR 4,1 Mio. vorzeitig getilgt. Dies erfolgte im Zusammenhang mit der Veräußerung von zwei durch die Anleihe beliehenen Immobilien. Weiterhin wurde ein zuletzt mit EUR 35,2 Mio. valutierendes Darlehen im März 2023 aus bestehenden liquiden Mitteln und Zuflüssen aus den zuvor genannten Darlehensaufnahmen vollständig getilgt. Im Juni wurden darüber hinaus zwei Darlehen, die zuletzt mit EUR 3,1 Mio. bzw. EUR 1,8 Mio. valutierte, vollständig getilgt. Ende Juli erfolgte die Tilgung eines weiteren Bestandsdarlehens im Volumen von EUR 21,8 Mio.

Die DKR befindet sich derzeit im Prozess der Aufnahme weiterer besicherter Immobiliendarlehen für die jüngsten Akquisitionsobjekte. Darüber hinaus steht insbesondere die Refinanzierung auslaufender Bestandsdarlehen im Fokus. Die Fremdkapitalaufnahmen erfolgen dabei unter Berücksichtigung des Ziel-LTV von rund 50 %.

Rating bestätigt

Das bestehende Scope Rating wurde am 27. März 2023 bestätigt: Das Emittentenrating liegt weiterhin bei „BB+ stable“ und das Rating für besichertes und unbesichertes Fremdkapital bei „BBB“ und „BBB-“ (Investment Grade). Trotz des herausfordernden Wirtschafts- und Finanzierungsumfelds wird damit die hohe Bonität der DKR untermauert.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG stellt sich zum 30. Juni 2023 wie folgt dar:

Aktiva	30.06.2023	30.09.2022	Passiva	30.06.2023	30.09.2022
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	1.105.606	1.035.933	Eigenkapital	533.970	514.300
Kurzfristige Vermögenswerte	99.224	126.131	Langfristige Verbindlichkeiten	478.328	557.427
			Kurzfristige Verbindlichkeiten	200.382	107.795
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	7.850	19.750	Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	0	2.293
Summe Aktiva	1.212.680	1.181.814	Summe Passiva	1.212.680	1.181.814

Durch den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios und das in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022/2023 erzielte Periodenergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 30.866 auf TEUR 1.212.680 (30.09.2022: TEUR 1.181.814). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 30. Juni 2023 mit TEUR 1.104.645 bilanziert werden (30.09.2022: TEUR 1.030.959). Zudem werden Veräußerungsobjekte als Zur Veräußerung gehaltene Immobilien im Wert von TEUR 7.850 (30.09.2022: TEUR 19.750) ausgewiesen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022/2023 um den aktuellen Periodenüberschuss in Höhe von TEUR 19.671 auf TEUR 533.970 (30.09.2022: TEUR 514.300).

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 30. Juni 2023 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2023		30.09.2022	
	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)
Eigenkapital (TEUR)	533.970	533.970	514.300	514.300
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	36.725	-	36.609
Kennzahlen, TEUR	533.970	570.695	514.300	550.909
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	-	15.039.447	-	15.039.447
Kennzahlen je Aktie, EUR	15,19	11,37	14,63	10,98

Die kurzfristigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten enthalten Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von TEUR 16.021 sowie Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 14.538.

Das Gesellschafterdarlehen an die Obotritia Capital KGaA wurde im Berichtszeitraum insgesamt um TEUR 40.270 auf TEUR 58.559 abgebaut (30.09.2022: TEUR 98.829).

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich aufgrund der Aufnahme weiterer Kredite zur Ankaufsfinanzierung um TEUR 10.192 auf TEUR 428.237 erhöht (30.09.2022: TEUR 418.044). Dies resultiert aus der Aufnahme besicherter Bankdarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 67.045, denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen sowie die Rückführung bestehender Verbindlichkeiten gegenüberstanden. Die aufgenommenen Fremdmittel wurden zum Erwerb neuer Einzelhandelsobjekte sowie zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten eingesetzt.

Im Januar 2023 hat die DKR einen Teilbetrag der besicherten Unternehmensanleihe 2018/2024 im Nominalvolumen von EUR 4,1 Mio. vorzeitig getilgt. Dies erfolgte im Zusammenhang mit der Veräußerung von zwei durch die Anleihe beliehenen Immobilien.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. Juni 2023 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2023	30.09.2022
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	428.237	418.044
Wandelschuldverschreibungen	36.725	36.609
Unternehmensanleihen	176.666	182.013
Summe Verbindlichkeiten	641.627	636.667
abzüglich Flüssige Mittel	-10.124	-4.827
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-1.648	-2.072
abzüglich Ausleihungen	-58.559	-98.829
abzüglich verzinslicher Anlagen	-1.586	-5.764
Nettoverschuldung	569.711	525.174
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.104.645	1.030.959
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	7.850	19.750
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	4.921
Summe Renditeliegenschaften	1.112.495	1.055.630
Net-LTV	51,2 %	49,7 %

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	9M 2022/2022	9M 2021/2022
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	26.674	37.070
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.796	-38.784
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10.581	11.034
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.297	9.319
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	4.827	653
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	10.124	9.972

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit liegt aufgrund negativer Working-Capital-Effekte sowie eines geringeren Periodenergebnisses auf einem niedrigeren Niveau als in der Vergleichsperiode.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Auszahlungen für die Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien von TEUR 66.675, denen Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 9.641 entgegenstehen. Weiterhin sind hier Netto-Rückflüsse aus Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel im Volumen von TEUR 45.904 abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 67.045. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen (inklusive Erbbauzinsen) von insgesamt TEUR 77.258 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 2022/2023 wie folgt entwickelt:

TEUR	9M 2022/2023	9M 2021/2022
Mieterlöse	58.718	55.395
Vermietungsergebnis	36.615	36.544
Veräußerungsergebnis	-9	-143
Sonstige betriebliche Erträge	561	2.203
Bewertungsergebnis	0	64.544
Betriebliche Aufwendungen	-8.087	-4.539
EBIT	29.081	98.610
Finanzergebnis	-9.410	-5.995
EBT	19.671	92.615
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
Periodenergebnis	19.671	92.615

Die Mieterlöse erhöhten sich aufgrund des ankaufsbedingt vergrößerten Immobilienportfolios und durch inflationsbedingte Indexanpassungen der Mietverträge auf rund TEUR 58.718 (9M 2021/2022: TEUR 55.395) bzw. 6,0 %. Das Vermietungsergebnis stieg hingegen nur um TEUR 71 auf TEUR 36.615 (9M 2021/2022: 36.544), da dieses durch periodenfremde Bewirtschaftungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.599 belastet ist. Bereinigt ergäbe sich ein Anstieg des Vermietungsergebnisses um TEUR 1.670 bzw. 4,6 %.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 561 (9M 2021/2022: TEUR 2.203) und enthalten im Wesentlichen Vergleichszahlungen, die die DKR aufgrund von Rechtsstreitigkeiten erhalten hat. Im Vorjahr waren in dieser Position insbesondere Erträge aus einer Ablösezahlung im Rahmen einer Abwicklungsvereinbarung sowie erhaltene Versicherungsentschädigungen zusammengefasst.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt gestiegen und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 1.236 (9M 2021/2022: TEUR 589). Ursächlich dafür waren insbesondere gestiegene Rechts- und Beratungskosten. Bereinigt um diese Effekte ergibt sich ein Anstieg der Verwaltungsaufwendungen um TEUR 490, was im Wesentlichen mit leicht höheren Personalkosten sowie gestiegenen Beratungskosten im laufenden Geschäft zusammenhängt.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	9M 2022/2023	9M 2021/2022
Personalaufwendungen	-953	-854
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.907	-1.868
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	1.236	589
Bereinigte Verwaltungskosten	-2.623	-2.132
Mieterlöse	58.718	55.395
Verwaltungskostenquote	4,5 %	3,8 %

Die Wertminderungen belaufen sich aufgrund eines gestiegenen Forderungsbestands sowie aktueller Risikoinschätzungen auf TEUR 4.202 (9M 2021/2022: TEUR 1.802).

Da die Gesellschaft ihre turnusmäßige Immobilienbewertung vom 30. Juni eines Jahres zukünftig auf den 30. September verlegt hat, ist zum Bilanzstichtag abweichend zu den Vorjahren noch keine Immobilienbewertung erfolgt. Insofern ergibt sich in der Berichtsperiode ein (technischer) Rückgang des Bewertungsergebnisses gegenüber dem Vorjahr und dementsprechend auch ein Rückgang des EBIT um TEUR 69.529 auf TEUR 29.081 (9M 2021/2022: TEUR 98.610).

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines leicht höheren Fremdkapitalbestandes und des gestiegenen Zinsniveaus spürbar auf insgesamt TEUR 13.216 (9M 2021/2022: TEUR 10.437) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 579 (9M 2021/2022: TEUR 416) enthalten, die sich zum Teil aufgrund von Wertsicherungsvereinbarungen erhöht haben.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 3.806 (9M 2021/2022: TEUR 4.442) erwirtschaftet, die aus auslaufenden Kurzfristanlagen überschüssiger Liquidität resultieren.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 3.415 auf TEUR -9.410 (9M 2021/2022: TEUR -5.995), was unmittelbar zu einer entsprechenden Minderung des FFO führt.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 19.671 (9M 2021/2022: TEUR 92.615), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	9M 2022/2023	9M 2021/2022
Periodenergebnis	19.671	92.615
Bereinigung der Ertragsteuern	0	0
Bereinigung der Abschreibungen	26	15
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	-64.544
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	9	143
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	4.488	2.389
Bereinigung um Einmaleffekte	2.851	1.059
FFO	27.044	31.677
- Capex	-14.362	-11.048
aFFO	12.682	20.629

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten die Aufzinsungen der Fremdkapalinstrumente nach der Effektivzinsmethode sowie Wertminderungen auf Mietforderungen und auf Kurzfristanlagen liquider Mittel. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen. In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere periodenfremde Vermietungsaufwendungen sowie Rechts- und Beratungskosten, die im Zusammenhang mit der laufenden steuerlichen Betriebsprüfung angefallen sind.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei den Objekten in Stralsund, Ueckermünde und Grimma.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,77 (9M 2021/2022: EUR 0,90) sowie ein aFFO von EUR 0,36 je Aktie (9M 2021/2022: EUR 0,59).

4. Nachtragsbericht

Ordentliche Hauptversammlung der DKR stimmt allen Beschlussvorlagen zu/ Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,12 je Aktie

Am 13. Juli 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Erstmals seit Beginn der Coronapandemie wurde die Hauptversammlung wieder als Präsenzveranstaltung durchgeführt. Die Veranstaltung stieß im Aktionariat der Gesellschaft auf reges Interesse – mehr als 76 % des Grundkapitals waren auf der Hauptversammlung vertreten.

Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Insbesondere wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2021/2022 in Höhe von EUR 0,12 je Aktie beschlossen. Daraufhin wurden insgesamt TEUR 4.219 ausgeschüttet.

Zusätzlich beschloss die Hauptversammlung eine Verkleinerung des Aufsichtsrats auf fünf (statt zuvor sechs) Mitglieder und wählte Frau Antje Lubitz, Herrn Sebastian Wasser sowie den ehemaligen Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft, Herrn Rolf Elgeti, für eine Amtszeit von zwei Jahren in das Gremium. Die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Herr Achim Betz und Herr Johannes Boot gehören dem Gremium weiterhin an.

Auf der folgenden, konstituierenden Aufsichtsratssitzung wurde Herr Rolf Elgeti zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt, als sein Stellvertreter wurde Herr Achim Betz bestimmt. Zudem wurde ein neuer Prüfungsausschuss bestimmt, der sich aus Herrn Achim Betz (Vorsitzender), Frau Antje Lubitz (stellvertretende Vorsitzende) und Herrn Rolf Elgeti zusammensetzt.

Darlehenstilgungen und Refinanzierungen

Im Juli und August 2023 wurden drei Darlehen mit einem Nominalvolumen von EUR 21,0 Mio. valuiert. Die zugeflossene Liquidität wurde vornehmlich zur Ablösung eines auslaufenden Bestandsdarlehens im Volumen von zuletzt EUR 21,8 Mio. eingesetzt, die Ende Juli 2023 erfolgt ist.

Disput mit der Finanzverwaltung Potsdam über den REIT-Status

Im Juli 2023 wurde der DKR vom Finanzgericht Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass die Klage der DKR auf Gewährung der Aussetzung der Vollziehung („AdV“) im Verfahren um den REIT-Prozess abgewiesen worden ist. Beschwerde wurde vom Finanzgericht nicht zugelassen.

Die DKR hat somit zunächst Ertragsteuern für die Jahre 2016 bis 2020 nachzuzahlen (EUR 9,8 Mio.) sowie Steuervorauszahlungen für die Jahre 2022 und 2023 zu leisten (EUR 6,2 Mio.). Entsprechende Rückstellungen hatte die DKR dafür bereits vorsorglich gebildet.

Ungeachtet des Ergebnisses im AdV-Verfahren prüft die DKR in der Hauptsache um die Anerkennung des durch die Finanzverwaltung Potsdam angezweifelten REIT-Status aktuell die weiteren höherinstanzlichen Verfahrensmöglichkeiten und Erfolgsaussichten.

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 2021/2022 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2022 nicht wesentlich verbessert oder verschlechtert.

6. Ausblick und Prognose

Fokus auf wertschaffender Objektverwaltung sowie der Refinanzierung auslaufender Darlehen

Das Geschäftsjahr 2022/2023 verlief bislang operativ sehr stabil. Der Fokus lag dabei insbesondere auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, was sich in der wertschaffenden Revitalisierung mehrerer Objekte sowie dem Abschluss wesentlicher und langfristiger Mietverträge zeigt.

Fremdkapitalseitig steht das Fälligkeitsprofil Bestandsfinanzierungen der nächsten zwei Jahre im Fokus, nachdem alle im Geschäftsjahr 2022/2023 fällig gewordenen Darlehen bereits refinanziert werden konnten. Hinsichtlich der übrigen bis Ende 2023 fällig werdenden Darlehen befindet sich die DKR bereits im Refinanzierungsprozess. Nach wie vor wird dabei ein Verschuldungsgrad (LTV) von rund 50 % angestrebt.

Wie der gesamte Immobilienmarkt war auch der Markt für Nahversorgungsimmobilien aufgrund der kräftigen Zinsanstiege in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres äußerst schwach. Derzeit finden aufgrund eines starken Auseinanderfallens der Kaufpreisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite im aktuellen Zinsumfeld kaum Transaktionen statt, weshalb die DKR hier auch keine signifikanten Ankäufe getätigt hat. Der Vorstand rechnet jedoch mit einem zunehmenden Preisgleichgewicht auf dem Transaktionsmarkt im Laufe des zweiten Kalenderhalbjahres 2023, wodurch sich auch für die DKR wieder attraktive Akquisitionsmöglichkeiten ergeben werden, die sich allerdings nicht mehr auf das aktuelle Geschäftsjahr 2022/2023 auswirken werden.

Prognose bestätigt

Der Vorstand bestätigt auf Basis der aktuellen Planung die Prognose und erwartet einen FFO zwischen EUR 36 Mio. und EUR 39 Mio. für das Geschäftsjahr 2022/2023.

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	9M 2022/2023	9M 2021/2022
Periodenergebnis (unverwässert)	19.670,6	92.614,9
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	0,0	-64.544,0
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	8,6	143,1
Headline Earnings (unverwässert)	19.679,2	28.213,9
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	471,7	469,7
Headline Earnings (verwässert)	20.150,9	28.683,7
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	35.155,9	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	15.039,4	15.039,4
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	50.195,4	50.195,4
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,56	0,80
verwässert	0,40	0,57

**Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober 2022 bis 30. Juni 2023
des Geschäftsjahres 2022/2023**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 30.06.2023

TEUR	<u>30.06.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.104.645,3	1.030.959,1
Sachanlagen	961,1	45,1
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	0,0	8,7
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0,0	4.920,5
	1.105.606,4	1.035.933,4
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.708,5	1.691,6
Ertragsteuererstattungsansprüche	16.020,9	4.046,6
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	70.370,2	115.565,4
Zahlungsmittel	10.124,1	4.827,0
	99.223,7	126.130,6
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	7.850,0	19.750,0
SUMME AKTIVA	<u>1.212.680,1</u>	<u>1.181.814,0</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	300.949,3	281.278,7
	533.970,3	514.299,6
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	360.434,8	328.761,6
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	36.724,8	36.609,3
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	70.418,2	182.013,3
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10.746,3	10.039,0
	478.327,6	557.426,7
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.801,9	89.282,7
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	106.247,7	0,0
Steuerrückstellungen	14.537,6	3.656,7
Sonstige Rückstellungen	2.555,3	3.589,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.118,1	6.733,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.121,6	4.532,6
	200.382,2	107.795,2
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0,0	2.292,5
SUMME PASSIVA	<u>1.212.680,1</u>	<u>1.181.814,0</u>

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2022- 30.06.2023	01.04.2023- 30.06.2023	01.10.2021- 30.06.2022	01.04.2022- 30.06.2022
Mieterlöse	58.717,8	20.007,7	55.395,1	19.149,9
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	12.240,7	3.173,1	9.168,3	2.020,4
Vermietungsaufwendungen	-34.343,3	-13.023,4	-28.019,5	-9.294,3
Vermietungsergebnis	36.615,2	10.157,4	36.544,0	11.875,9
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	9.850,0	1.000,0	53.582,3	53.574,3
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	-10.058,6	-1.000,0	-54.465,4	-54.463,9
Wertänderung der verkauften Liegenschaften	200,0	200,0	740,0	740,0
Veräußerungsergebnis	-8,6	200,0	-143,1	-149,6
Sonstige betriebliche Erträge	561,1	311,8	2.203,4	785,8
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0,0	0,0	64.544,0	64.544,0
Rohergebnis	37.167,7	10.669,2	103.148,3	77.056,1
Personalaufwand	-952,7	-303,7	-854,2	-244,2
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-25,6	-16,2	-15,1	-5,6
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-4.202,2	-1.107,2	-1.801,8	-81,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.906,5	-903,9	-1.867,5	-568,1
Betriebliche Aufwendungen	-8.087,1	-2.331,0	-4.538,6	-899,1
EBIT	29.080,6	8.338,2	98.609,7	76.157,0
Zinsertrag	3.806,3	954,8	4.442,0	1.766,6
Zinsaufwand	-13.215,9	-4.416,8	-10.436,7	-3.686,1
Finanzergebnis	-9.409,5	-3.462,0	-5.994,8	-1.919,4
EBT	19.671,1	4.876,2	92.614,9	74.237,6
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Steuern	-0,4	0,0	0,0	0,0
Periodenergebnis	19.670,6	4.876,2	92.614,9	74.237,6
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,56	0,14	2,63	2,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,40	0,10	1,85	1,48

Periodenergebnis	19.670,6	4.876,2	92.614,9	74.237,6
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden				
Wertminderung erworbener Darlehen	1.829,8	-0,1	487,8	-313,6
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	-1.639,8	0,1	-487,8	313,6
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen in den Gewinn oder Verlust umgegliedert	-190,0	0,0	0,0	0,0
Summe sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis	19.670,6	4.876,2	92.614,9	74.237,6

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	<u>Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Bilanz- gewinn</u>	<u>Summe Eigenkapital</u>
Stand 01.10.2021	35.155,9	197.141,6	723,4	234.954,4	467.975,3
Periodenergebnis				92.614,9	92.614,9
Dividendenausschüttung				-14.062,4	-14.062,4
Stand 30.06.2022	35.155,9	197.141,6	723,4	313.506,9	546.527,8
Stand 01.10.2022	35.155,9	197.141,6	723,4	281.278,7	514.299,6
Periodenergebnis				19.670,6	19.670,6
Stand 30.06.2023	35.155,9	197.141,6	723,4	300.949,3	533.970,3

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.10.2022- 30.06.2023	01.10.2021- 30.06.2022
Jahresergebnis	19.670,6	92.614,9
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	9.409,5	5.994,8
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	25,6	15,1
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	4.202,2	1.801,8
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	0,0	-64.544,0
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	8,6	143,1
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1.034,2	515,4
- Gezahlte Ertragsteuern	-1.228,9	-140,7
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus		
+/- Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.292,1	-2.190,4
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und		
+/- Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.087,3	2.860,2
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	26.674,0	37.070,1
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	9.641,4	53.089,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-66.675,5	-58.509,9
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	0,0	-30,7
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	76.661,2	5.863,6
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-30.756,9	-39.692,8
+ Erhaltene Zinsen	333,6	496,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.796,1	-38.784,5
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	0,0	10.000,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe	0,0	-175,0
- Auszahlungen für den Rückkauf von Unternehmensanleihen	-4.100,0	0,0
- Kosten im Zusammenhang mit dem Rückkauf von Unternehmensanleihen	-59,4	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	67.045,0	90.105,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-308,7	-358,8
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-59.144,1	-63.738,2
- Gezahlte Zinsen	-14.013,5	-10.737,1
- Dividendenausschüttung	0,0	-14.062,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10.580,8	11.033,5
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	5.297,1	9.319,1
Liquide Mittel am Anfang der Periode	4.827,0	652,7
Liquide Mittel am Ende der Periode	10.124,1	9.971,8

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 von 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 ca. 1.085.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 78,9 Mio., verteilt auf 184 Immobilien. Der Bilanzwert des Immobilienportfolios beträgt derzeit rund EUR 1,11 Mrd.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	10. August 2023
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 und JSE (Johannesburg/Südafrika; Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Indizes	CDAX, RX REIT, DIMAX
Aktienkurs (Schlusskurs XETRA am 10. August 2023)	EUR 6,22
Marktkapitalisierung	EUR 220 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 10,15/5,40

Finanzkalender

14. August 2023	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2022/2023
18. September 2023	Berenberg and Goldman Sachs Twelfth German Corporate Conference, München
19. September 2023	Baader Investment Conference, München
28. November 2023	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
19. Dezember 2023	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2022/2023

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 -50

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

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.

