

1. Oktober 2021 – 30. Juni 2022

Quartalsmitteilung

zum dritten Quartal des Geschäftsjahres
2021 / 2022

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhalt

Unternehmenskennzahlen	3
Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 30. Juni 2022	5
1. Die Aktie	5
2. Geschäftsverlauf	7
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	9
4. Nachtragsbericht	12
5. Risikolage	13
6. Ausblick und Prognose	13
7. Headline Earnings per share (HEPS)	14
Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 30. Juni 2022 des Geschäftsjahres 2021/2022 ..	15
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	22
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG	22
Finanzkalender	22
Herausgeber	23
Kontakt	23
JSE Sponsor	23
Haftungsausschluss	23

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Kennzahlen

	1. Oktober 2021 - 30. Juni 2022	1. Oktober 2020 - 30. Juni 2021	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung				
(TEUR)				
Mieterlöse	55.395	50.635	4.760	9,4
Ergebnis aus der Vermietung	36.544	33.710	2.834	8,4
EBIT	98.610	83.530	15.080	18,1
Finanzergebnis	-5.995	-4.252	-1.743	41,0
Periodenergebnis	92.615	79.278	13.337	16,8
FFO	31.677	30.623	1.054	3,4
FFO je Aktie (in EUR)	0,90	0,87	0,03	3,4
aFFO	20.629	16.324	4.306	26,4
aFFO je Aktie (in EUR)	0,59	0,46	0,12	26,4
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	2,63	2,26	0,38	16,8
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	1,85	1,60	0,26	16,2
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	3,8	4,8	-1,0	-20,1

	30. Juni 2022	30. September 2021	Veränderung	%
--	---------------	--------------------	-------------	---

Bilanzkennzahlen

(TEUR)

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.065.323	944.020	121.303	12,8
Bilanzsumme	1.211.801	1.093.304	118.497	10,8
Eigenkapital	546.528	467.975	78.553	16,8
Finanzielle Verbindlichkeiten	644.945	609.309	35.636	5,8

Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	48,8	53,2	-4,5	-8,4
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,64	1,70	-0,06	-3,8
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, Anleihen und Wandelanleihen (in %)	1,98	1,90	0,08	4,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	3,4	3,6	-0,1	-4,2
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	5,7	6,1	-0,5	-7,4
NAV	546.528	467.975	78.553	16,8
NAV je Aktie (in EUR)	15,55	13,31	2,23	16,8
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	11,62	10,10	1,52	15,0

REIT-Kennzahlen

REIT-Eigenkapitalquote	50,8	46,1	4,6	10,1
------------------------	------	------	-----	------

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)	384.957.521	486.909.741	-101.952.220	-20,9
Aktienkurs (in EUR)	10,95	13,85	-2,90	-20,9

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	180	173	7	4,0
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.055.629	1.021.901	33.727	3,3
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	73.517	72.940	577	0,8
Anfangsrendite (in %)	10,2	10,3	-0,1	-0,8
Leerstandsrate (in %)	11,9	10,7	1,2	11,1
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, (in Jahren)	5,2	5,5	-0,3	-5,0

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 30. Juni 2022

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 2021/2022 („9M 2021/2022“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

1. Die Aktie

Krisenhafte Makrolage als übergeordneter Markttreiber

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2021/2022 stand die Kursentwicklung der DKR-Aktie ganz im Zeichen der übergeordneten weltwirtschaftlichen Verwerfungen und den daraus folgenden deutlichen Korrekturen an den Aktienmärkten, die sich besonders stark im Mid- bzw. Small-Cap-Segment niederschlugen (Entwicklung im Berichtszeitraum: DAX -16 %, MDAX -25 %, SDAX -28 %).

Erheblich gestiegene Inflationsraten in den USA und Europa und die stark gestraffte Geldpolitik der amerikanischen Federal Reserve Bank mit signifikanten Zinsanhebungen, denen sich die EZB zunehmend anschließt, haben zu einer deutlichen Eintrübung der Aussichten auf den Immobilienmärkten geführt. Weiterhin sorgen fortbestehende Lieferkettenprobleme, der Krieg in der Ukraine und die Sanktionen gegen Russland für zunehmende Unsicherheit in der europäischen Industrie sowie Produktionsengpässe auf der Angebotsseite, was im Ergebnis zu einer Rezession führen könnte. In der Folge mussten auch die Aktien börsennotierter Immobiliengesellschaften starke Kursverluste hinnehmen (Entwicklung im Berichtszeitraum: EPRA Index -21 %), dem sich auch die DKR-Aktie nicht entziehen konnte. Obwohl die Deutsche Konsum operativ weiterhin sehr stabil und profitabel weiterwächst und sich das Geschäftsmodell in der aktuellen Gesamtlage mehrfach als äußerst resilient erwiesen hat, waren über die Berichtsperiode bislang merkliche Kursverluste zu verzeichnen.

Ausgehend vom Schlusskurs zum 30. September 2021 (EUR 13,85)¹ stieg der Aktienkurs zunächst innerhalb einiger Wochen an und erreichte auf Intraday-Basis schließlich sein Hoch bei EUR 15,35². Anschließend setzte eine allgemeine Korrektur an den Kapitalmärkten ein, sodass die Aktie am letzten Handelstag des Berichtszeitraums am 30. Juni 2022 bei EUR 10,95³ und damit 20,9 % unter dem Schlusskurs vom 30. September 2021 notierte.

Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 ergab sich bis dato ein Kursanstieg um EUR 7,45 bzw. 212,9 %. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft lag dabei bei ca. EUR 385 Mio. Erfreulich war im Berichtszeitraum die Entwicklung des durchschnittlichen täglichen Handelsvolumens der Aktie auf dem Handelsplatz Xetra: Dieses lag mit nahezu 7.200 Aktien pro Tag rund 16,6 % über dem Wert der Vorjahresperiode.

¹ Schlusskurs Xetra.

² Variabler Kurs Xetra vom 27. Oktober, 28. Oktober und 1. November 2021.

³ Schlusskurs Xetra.

— Deutsche Konsum REIT-AG (XETRA)



Analystencoverage

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

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Warburg	14,00	Kaufen	Andreas Pläsier, Simon Stippig	9. August 2022
Metzler	17,60	Kaufen	Stephan Bonhage	10. Juni 2022
ODDO BHF	18,80	Outperform	Manuel Martin	15. Februar 2022
Berenberg Bank	19,00	Kaufen	Kai Klose	14. Februar 2022
Jefferies	16,00	Halten	Thomas Rothaeusler, Sebastian Link	11. September 2020

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

Am 10. März 2022 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 2020/2021 in Höhe von EUR 0,40 je Aktie beschlossen. Daraufhin wurden insgesamt TEUR 14.062 ausgeschüttet. Zusätzlich bestätigte die Hauptversammlung alle bestehenden Mitglieder des Aufsichtsrats für zwei weitere Jahre im Amt.

Investor Relations

Auch im den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021/2022 war die DKR auf zahlreichen nationalen und internationalen Roadshows und Konferenzen vertreten und ist in permanentem Dialog mit ihren Aktionären und interessierten Investoren.

2. Geschäftsverlauf

Kontinuierliches Wachstum des Immobilienportfolios / Signifikanter Bewertungsgewinn aus der turnusgemäßen Immobilienbewertung

Bis zum Bilanzstichtag erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von insgesamt zehn neu erworbenen Objekten. Weiterhin wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 11,0 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind. Die verkauften Objekte in Oer-Erkenschwick (NRW), Beratzhausen (Bayern) und Neumünster (Schleswig-Holstein) sind demgegenüber planmäßig zum 1. Mai 2022 bzw. zum 1. Juni 2022 abgegangen und befinden sich daher nicht länger im Bestand der Gesellschaft.

Aufgrund der jüngst stark angestiegenen Inflationsraten in Deutschland greifen zunehmend mietvertragliche Wertsicherungsvereinbarungen, die derzeit für etwa 80 % der Mieterlöse der Gesellschaft gelten. Demnach konnte die DKR in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres bereits allein aufgrund von Inflationsklauseln Mieterhöhungen umsetzen, die zukünftig zu zusätzlichen Jahresmieten von etwa EUR 1,7 Mio. führen. Dies führt erstmals in der DKR-Historie zu einem deutlichen Mietwachstum der Bestandsmieten von bislang rund 2,4 % im bisherigen Geschäftsjahresverlauf. Weitere Mieterhöhungen erwartet die Gesellschaft auch für die kommenden Quartale.

Weiterhin erfolgte zum 30. Juni 2022 die jährliche Bewertung des Immobilienportfolios durch den externen und unabhängigen Gutachter CBRE GmbH, Berlin. Daraus ergibt sich zum 30. Juni 2022 ein Bewertungsgewinn von EUR 64,5 Mio. im Vergleich zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres, was einer Aufwertung von etwa 7,5 % entspricht. Wesentlicher Treiber der Immobilienaufwertungen sind die Mieterhöhungen durch Wertsicherungsvereinbarungen sowie die zunehmende Nachfrage von Investoren nach lebensmittelgeankerten Nahversorgungsimmobilen. Demnach wird das Immobilienportfolio aktuell mit dem Faktor 14,7 der Jahresmiete bewertet.

Insgesamt umfasst das am 30. Juni 2022 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR damit 180 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 1,08 Mrd. und einer Mietfläche von rund 1.056.000 m².

Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf wurde der Erwerb von insgesamt 24 Objekten notariell beurkundet. Damit hat die DKR seit Oktober 2021 Einzelhandelsimmobilien zu einem Investitionsvolumen von rund EUR 97,5 Mio. und mit einer Jahresmiete von EUR 8,0 Mio. bzw. einer Anfangsrendite von durchschnittlich 8,2 % akquiriert. Zusätzlich zu den bereits bis zum Bilanzstichtag auf die DKR übergegangenen zehn Objekten erfolgte zum 1. Juli 2022 der Nutzen- und Lastenwechsel des Objekts in Stadtroda, zum 1. August 2022 gingen die Immobilien in Schiffweiler, Meinerzhagen und Lübtheen auf die DKR über.

Hingegen wurden im laufenden Geschäftsjahr Verträge zum Verkauf von insgesamt acht weiteren Objekten geschlossen. Von diesen erfolgte bis zum Bilanzstichtag der Nutzen- und Lastenwechsel von drei Verkaufsobjekten. Weiterhin erfolgten zum 1. Juli 2022 die Nutzen- und Lastenwechsel von fünf weiteren Einzelhandelsimmobilien aus dem im letzten Geschäftsjahr beurkundetem Portfolioverkauf mit sieben Objekten. Lediglich für die Verkaufsobjekte Verden (Niedersachsen) und Altentreptow (Mecklenburg-Vorpommern) konnten die Kaufpreisfälligkeitsvoraussetzungen nicht erfüllt werden, weshalb der Käufer von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch machte. Die beiden Objekte verbleiben somit im Immobilienportfolio der DKR. Damit beträgt das Verkaufsvolumen aktuell rund EUR 55 Mio. Die erhaltenen liquiden Mittel nutzt die DKR für die Rückführung bestehender Verbindlichkeiten und – ihren Investitionskriterien folgend – zum Ankauf neuer Objekte.

Das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – inklusive Akquisitionen, exklusive Objektverkäufe) umfasst damit aktuell 184 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 76,5 Mio. und einem Bilanzwert von rund EUR 1,13 Mrd.

Aufgrund des zum 31. Dezember 2021 ausgelaufenen Mietvertrags mit der umstrukturierten Warenhauskette Real am Standort Trier-Kenn ergab sich ab dem 1. Januar 2022 ein Anstieg der Leerstandsquote sowie ein Rückgang der annualisierten Portfoliomiete um ca. EUR 1,9 Mio.

Fremdkapitalaufnahmen

Im Berichtszeitraum nahm die DKR besicherte Bankdarlehen bei Sparkassen und Volksbanken im Gesamtvolumen von EUR 54,5 Mio. mit Zinssätzen zwischen 1,35 % p.a. und 1,80 % p.a. auf, von denen EUR 1,9 Mio. zum Bilanzstichtag noch nicht ausgezahlt wurden. Diese Bankdarlehen wurden in erster Linie zur günstigen Refinanzierung bestehender Bankdarlehen genutzt, deren Zinsbindung zuvor ausgelaufen war.

Im November 2021 wurde die bestehende, unbesicherte Unternehmensanleihe 2021/2031 um EUR 30 Mio. auf EUR 50 Mio. aufgestockt, davon EUR 10 Mio. valutiert. Das noch nicht abgerufene Anleihevolumen steht grundsätzlich für attraktive Ankaufopportunitäten auf Abruf zur Verfügung. Weiterhin wurden im Februar 2022 sowie im April 2022 mehrere Tranchen eines unbesicherten Schuldscheindarlehens mit Laufzeiten von drei, fünf und sieben Jahren im Gesamtvolumen von EUR 37,5 Mio. bei institutionellen Investoren platziert. Die dabei zugeflossenen Mittel sollen zur weiteren Wachstumsfinanzierung und der Optimierung der Fremdkapitalstruktur genutzt werden.

Rating bestätigt

Das bestehende Scope Rating wurde am 29. März 2022 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 118.497 auf TEUR 1.211.801 (30.09.2021: TEUR 1.093.304). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 30. Juni 2022 mit TEUR 1.065.323 bilanziert werden (30.09.2021: TEUR 944.020). Zudem werden Immobilien im Wert von insgesamt TEUR 10.869 (30.09.2021: TEUR 70.148) zur Veräußerung gehalten.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020/2021 um den aktuellen Periodenüberschuss von TEUR 92.615 auf TEUR 546.528 (30.09.2021: TEUR 467.975). Eigenkapitalmindernd wirkte sich die Dividendenausschüttung von TEUR 14.062 bzw. 0,40 EUR je Aktie vom 15. März 2022 aus.

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 30. Juni 2022 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2022		30.09.2021	
	NAV	EPRA NTA	NAV	EPRA NTA
Eigenkapital (TEUR)	546.528	546.528	467.975	467.975
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	36.571	-	36.458
Kennzahlen, TEUR	546.528	583.099	467.975	504.433
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	-	15.039.447	-	14.801.326
Kennzahlen je Aktie, EUR	15,55	11,62	13,31	10,10

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich insgesamt durch die Netto-Aufnahme von Darlehen um TEUR 26.301 auf TEUR 427.590 erhöht (30.09.2021: TEUR 401.289). Dies resultiert aus der Aufnahme besicherter Bank- und unbesicherter Schuldscheindarlehen im Gesamtvolumen von TEUR 90.105, denen gleichzeitig laufende Darlehenstilgungen sowie die Rückführung bestehender Verbindlichkeiten gegenüberstanden. Darüber hinaus wurde die Anleihe 2021/2031 um TEUR 10.000 aufgestockt. Die aufgenommenen Fremdmittel wurden und werden für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. Juni 2022 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2022	30.09.2021
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	427.590	401.289
Wandelschuldverschreibungen	36.571	36.458
Unternehmensanleihen	180.784	171.562
Summe Verbindlichkeiten	644.945	609.309
abzüglich Flüssige Mittel	-9.972	-653
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-1.254	-902
abzüglich Ausleihungen	-93.271	-59.523
abzüglich verzinslicher Anlagen	-11.489	-8.385
Nettoverschuldung	528.959	539.846
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.065.323	944.020
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	10.869	70.148
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8.834	0
Summe Renditeliegenschaften	1.085.026	1.014.168
Net-LTV	48,8 %	53,2 %

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	9M 2021/2022	9M 2020/2021
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	37.070	25.085
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-38.784	-92.525
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.034	68.500
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	9.319	1.060
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	653	209
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	9.972	1.269

Der Anstieg des Cashflows aus der betrieblichen 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 58.510, denen Einzahlungen aus der Veräußerung von Renditeliegenschaften in Höhe von TEUR 53.089 entgegenstehen. Weiterhin sind hier die Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Zahlungsmittelzuflüsse aus Darlehensaufnahmen in Höhe von TEUR 90.105 sowie aus der Aufstockung der Unternehmensanleihe 2021/2031 in Höhe von TEUR 10.000. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen (inklusive Erbbauzinsen) von insgesamt TEUR 74.475 sowie die Dividendenausschüttung 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 2021/2022 wie folgt entwickelt:

TEUR	9M 2021/2022	9M 2020/2021
Mieterlöse	55.395	50.635
Vermietungsergebnis	36.544	33.710
Veräußerungsergebnis	-143	0
Sonstige betriebliche Erträge	2.203	389
Bewertungsergebnis	64.544	54.805
Betriebliche Aufwendungen	-4.539	-5.374
EBIT	98.610	83.530
Finanzergebnis	-5.995	-4.252
EBT	92.615	79.278
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
Periodenergebnis	92.615	79.278

Die Mieterlöse erhöhten sich aufgrund des ankaufsbedingt vergrößerten Immobilienportfolios und durch inflationsbedingte Indexanpassungen der Mietverträge auf rund TEUR 55.395 (9M 2020/2021: TEUR 50.635). Im Einklang damit stieg das Vermietungsergebnis um TEUR 2.834 auf TEUR 36.544 (9M 2021/2021: 33.710). Proportional zum Wachstum der Mieten sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen. Hingegen wirkte der sich der seit dem 1. Januar 2022 bestehende Leerstand des ehemaligen Real-Marktes in Trier-Kenn mit einer Jahresmiete von rund EUR 1,9 Mio. erlösmindernd aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen im Berichtszeitraum TEUR 2.203 (9M 2020/2021: TEUR 389) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus einer Ablösezahlung im Rahmen einer Abwicklungsvereinbarung. Weiterhin umfasst diese Position unter anderem erhaltene Versicherungsentschädigungen.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind insgesamt spürbar gesunken und enthalten Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 589 (9M 2020/2021: TEUR 1.353). Bereinigt um diese Effekte ergibt sich ein Rückgang der Verwaltungsaufwendungen um TEUR 306. Sowohl der Personalaufwand als auch die wiederkehrenden sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind dabei zurückgegangen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	9M 2021/2022	9M 2020/2021
Personalaufwendungen	-854	-947
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.868	-2.845
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	589	1.353
Bereinigte Verwaltungskosten	-2.132	-2.439
Mieterlöse	55.395	50.635
Verwaltungskostenquote	3,8 %	4,8 %

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 15.080 auf TEUR 98.610 (9M 2020/2021: TEUR 83.530).

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes auf insgesamt TEUR 10.437 (9M 2020/2021: TEUR 9.045) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 416 (9M 2020/2021: TEUR 404) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 4.442 (9M 2020/2021: TEUR 4.793) erwirtschaftet, die sich ganz überwiegend aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität auf einer Finanzierungsplattform sowie durch die kurzfristig kündbare Ausleihung verfügbarer Mittel an die Obotritia Capital KGaA ergeben.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 1.743 auf TEUR -5.995 (9M 2020/2021: TEUR -4.252).

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

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 92.615 (9M 2020/2021: TEUR 79.278), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	9M 2021/2022	9M 2020/2021
Periodenergebnis	92.615	79.278
Bereinigung der Ertragsteuern	0	0
Bereinigung der Abschreibungen	15	8
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	-64.544	-54.805
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	143	0
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	2.389	3.617
Bereinigung um Einmaleffekte	1.059	2.525
FFO	31.677	30.623
- Capex	-11.048	-14.299
aFFO	20.629	16.324

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Fremdkapitalinstrumente nach der Effektivzinsmethode sowie pandemiebedingte Mietverzicht. Weiterhin sind hier Wertberichtigungen auf Kurzfristanlagen gemäß IFRS 9 enthalten. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge. In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere periodenfremde Aufwendungen für erworbene Immobilien und Vorfälligkeitsentschädigungen aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung bestehender Darlehen.

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

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,90 (9M 2020/2021: EUR 0,87) sowie ein aFFO von EUR 0,59 je Aktie (9M 2020/2021: EUR 0,46).

4. Nachtragsbericht

Weitere Objektzugänge und Akquisitionen

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte zum 1. Juli 2022 bzw. zum 1. August 2022 der Nutzen- und Lastenübergang der erworbenen Objekte in Stadtroda (Thüringen), Schiffweiler (Saarland), Meinerzhagen (NRW) und Lübtheen (Mecklenburg-Vorpommern). Dem stehen fünf Verkaufsobjekte gegenüber, die zum 1. Juli 2022 abgingen.

Weiterhin hat die Gesellschaft nach dem Bilanzstichtag die Ankäufe von sieben weiteren Objekten in Kemberg, Köthen, Coswig, Olbernhau, Cottbus, Staßfurt und Osterfeld mit einem Ankaufsvolumen von rund EUR 46 Mio. beurkundet. Der Erwerb des Objekts in Osterfeld steht noch unter dem Vorbehalt der Nachgenehmigung durch den Verkäufer.

Das Investitionsvolumen im laufenden Geschäftsjahr beträgt insgesamt bereits rund EUR 98 Mio. Die annualisierte Miete der erworbenen Objekte beträgt rund EUR 8,0 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 2020/2021 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2021 nicht wesentlich geändert oder verschlechtert. Die derzeit deutlich steigenden Kosten für Energie und schwer verfügbare Materialien können sich jedoch in höheren Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten widerspiegeln, die nicht in voller Höhe an die Mieter weitergegeben werden können. Dem stehen jedoch Mieterhöhungen aufgrund von nunmehr greifenden Indexanpassungen gegenüber.

6. Ausblick und Prognose

Positive Geschäftsentwicklung bei gewohnter Stabilität

Das Geschäftsjahr 2021/2022 steht nach der Abmilderung der Beschränkungen durch die COVID-19-Pandemie nunmehr ganz im Zeichen des Russland-Ukraine-Konflikts, der zu deutlichen Preisschüben bei Energie und Verbrauchsmaterialien geführt hat. Die Marktzinsen haben sich in Erwartung einer strafferen Geldpolitik der EZB im Vergleich zum Vorjahr markant erhöht. Wie von den Marktteilnehmern antizipiert, hat die EZB zur Bekämpfung der Inflation mit der ersten Anhebung der Leizinsen seit über zehn Jahren die Zinswende eingeleitet. Dies kann zu höheren Bewirtschaftungs- und perspektivisch höheren Zinskosten auf Seiten der DKR führen.

Trotz dieses Umfelds konnte die DKR in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021/2022 bereits 24 Objekte zu den gewünschten Zielrenditen erwerben und sieht sich weiterhin einer breit gefüllten Akquisitionspipeline gegenüber. Durch das gestiegene Zinsniveau und die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit spürt die DKR im Ankauf einen schrittweisen, aber dennoch stetigen Rückgang der angefragten Preise. Insofern geht der Vorstand davon aus, dass in den kommenden Monaten Akquisitionen zu attraktiven Renditen möglich sein werden. Neben weiteren Ankäufen liegt der operative Schwerpunkt der DKR weiterhin auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der Revitalisierung von Objekten sowie der Optimierung der Finanzierungsstruktur durch anstehende Refinanzierungen.

Prognose bestätigt

Der Vorstand bestätigt auf Basis der aktuellen Planung die Prognose und erwartet einen FFO zwischen EUR 40 Mio. und EUR 44 Mio. für das Geschäftsjahr 2021/2022.

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 2021/2022	9M 2020/2021
Periodenergebnis (unverwässert)	92.614,9	79.277,9
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	-64.544,0	-54.804,9
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	143,1	0,0
Headline Earnings (unverwässert)	28.213,9	24.472,9
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	469,7	467,8
Headline Earnings (verwässert)	28.683,7	24.940,8
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	35.155,9	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	15.039,4	14.801,3
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	50.195,4	49.957,3
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,80	0,70
verwässert	0,57	0,50

**Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober 2021 bis 30. Juni 2022
des Geschäftsjahres 2021/2022**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 30.06.2022

TEUR	<u>30.06.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.065.322,7	944.019,6
Sachanlagen	63,0	47,4
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	10,6	237,7
Sonstige langfristige Vermögenswerte	8.834,1	0,0
	1.074.230,4	944.304,7
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.864,9	4.324,5
Ertragsteuererstattungsansprüche	291,4	150,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	105.661,9	73.722,9
Zahlungsmittel	9.971,8	652,7
	119.790,1	78.850,7
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17.780,5	70.148,3
SUMME AKTIVA	<u>1.211.801,0</u>	<u>1.093.303,8</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	313.506,9	234.954,4
	546.527,8	467.975,3
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	346.234,5	347.845,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	36.571,2	36.457,7
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	180.783,6	171.561,8
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	10.059,7	9.808,2
	573.652,5	565.676,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.356,0	53.444,4
Sonstige Rückstellungen	3.248,5	2.733,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.087,4	906,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.928,9	2.178,4
	91.620,7	59.262,4
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0,0	389,8
SUMME PASSIVA	<u>1.211.801,0</u>	<u>1.093.303,8</u>

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2021- 30.06.2022	01.04.2022- 30.06.2022	01.10.2020- 30.06.2021	01.04.2021- 30.06.2021
Mieterlöse	55.395,1	19.149,9	50.634,9	17.633,2
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	9.168,3	2.020,4	8.264,2	2.377,4
Vermietungsaufwendungen	-28.019,5	-9.294,3	-25.188,8	-8.850,2
Vermietungsergebnis	36.544,0	11.875,9	33.710,3	11.160,3
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	53.582,3	53.574,3	0,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	-54.465,4	-54.463,9	0,0	0,0
Wertänderung der verkauften Liegenschaften	740,0	740,0	0,0	0,0
Veräußerungsergebnis	-143,1	-149,6	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	2.203,4	785,8	389,1	194,7
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	64.544,0	64.544,0	54.804,9	54.804,9
Rohergebnis	103.148,3	77.056,1	88.904,3	66.159,9
Personalaufwand	-854,2	-244,2	-946,4	-345,8
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-15,1	-5,6	-7,8	-2,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-1.801,8	-81,2	-1.575,0	-514,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.867,5	-568,1	-2.845,3	-591,9
Betriebliche Aufwendungen	-4.538,6	-899,1	-5.374,4	-1.454,2
EBIT	98.609,7	76.157,0	83.529,9	64.705,7
Zinsertrag	4.442,0	1.766,6	4.793,0	1.516,1
Zinsaufwand	-10.436,7	-3.686,1	-9.045,0	-3.187,7
Finanzergebnis	-5.994,8	-1.919,4	-4.252,0	-1.671,7
EBT	92.614,9	74.237,6	79.277,9	63.034,0
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodenergebnis	92.614,9	74.237,6	79.277,9	63.034,0
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	2,63	2,11	2,26	1,79
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,85	1,48	1,60	1,26

Periodenergebnis	92.614,9	74.237,6	79.277,9	63.034,0
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgliedert wurden				
Wertminderung erworbener Darlehen	487,8	-313,6	-8,3	-33,3
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	-487,8	313,6	8,3	33,3
Summe sonstiges Ergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis	92.614,9	74.237,6	79.277,9	63.034,0

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 01.10.2020	35.155,9	197.141,6	723,4	157.643,6	390.664,5
Periodenergebnis				79.277,9	79.277,9
Dividendenausschüttung				-14.062,4	-14.062,4
Stand 30.06.2021	35.155,9	197.141,6	723,4	222.859,1	455.880,0
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

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf

Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.10.2021- 30.06.2022	01.10.2020- 30.06.2021
Jahresergebnis	92.614,9	79.277,9
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	5.994,8	4.252,0
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	15,1	7,8
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	1.801,8	1.575,0
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-64.544,0	-54.804,9
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	143,1	0,0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	515,4	-290,4
- Gezahlte Ertragsteuern	-140,7	-126,1
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus		
-/+ Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.190,4	-4.367,2
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und		
+/- Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.860,2	-438,6
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	37.070,1	25.085,5
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	53.089,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-58.509,9	-119.286,7
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-30,7	0,0
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	5.863,6	29.294,9
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-39.692,8	-3.300,0
+ Erhaltene Zinsen	496,3	766,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-38.784,5	-92.525,0
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	10.000,0	20.000,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe	-175,0	-235,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	90.105,0	87.500,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-358,8	-419,3
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-63.738,2	-15.095,5
- Gezahlte Zinsen	-10.737,1	-9.188,0
- Dividendenausschüttung	-14.062,4	-14.062,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.033,5	68.499,8
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	9.319,1	1.060,3
Liquide Mittel am Anfang der Periode	652,7	209,1
Liquide Mittel am Ende der Periode	9.971,8	1.269,4

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 DKR ist aufgrund ihres REIT-Status ('Real Estate Investment Trust') von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. 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 auf pro-forma-Basis über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von über 1.087.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 76,5 Mio., verteilt auf 184 Immobilien. Der Bilanzwert des Pro-forma-Portfolios beträgt derzeit rund EUR 1,13 Mrd.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	9. August 2022
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 9. August 2022)	EUR 10,10
Marktkapitalisierung	EUR 355 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 15,35/9,80

Finanzkalender

11. August 2022	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2021/2022
8. September 2022	Commerzbank and ODDO BHF Corporate Conference 2022, Frankfurt am Main
19. September 2022	Berenberg and Goldman Sachs Eleventh German Corporate Conference, München
20. September 2022	Baader Investment Conference, München
18. Oktober 2022	22. European Large & MidCap Event, Paris
28.-30. Oktober 2022	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
20. Dezember 2022	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2021/2022

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

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.

