



Deutsche Konsum REIT-AG

Zwischenmitteilung zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2016/2017

1. Oktober bis 31. Dezember 2016

Highlights

Gesamtergebnisrechnung	1. Oktober - 31. Dezember 2016	1. Oktober - 31. Dezember 2015	Verände- rung	%
(TEUR)				
Mieterlöse	4.295	2.438	1.857	76,1
Ergebnis aus der Vermietung	3.502	1.798	1.704	94,8
Finanzergebnis	-1.164	-807	-357	44,3
Periodenergebnis	3.202	1.122	2.080	>100
FFO	2.194	1.044	1.151	>100
FFO je Aktie	0,12	0,06	0,06	97,5
aFFO	2.194	922	1.272	>100
aFFO je Aktie	0,12	0,06	0,06	97,5
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,17	0,07	0,10	>100
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,11	0,05	0,06	>100
Laufende Verwaltungskostenquote, %	5,2	5,8	-0,6	-9,4
Bilanzkennzahlen	31. Dezem- ber 2016	30. Septem- ber 2016	Verände- rung	%
(TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	166.152	147.823	18.329	12,4
Bilanzsumme	187.978	174.459	13.518	7,7
Eigenkapital	82.233	79.031	3.202	4,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	100.448	90.397	10.051	11,1
(net) Loan-to-Value (LTV), %	53,8	49,3	4,5	9,1
Durchschnittlicher Zinssatz der Darlehen, %	2,58	2,58	0,0	0,0
Durchschnittlicher Zinssatz der Darlehen und Wandelanleihen, %	3,34	3,34	0,0	0,0
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen, Jahre	3,2	3,4	-0,3	-7,3
EPRA NAV	82.233	79.031	3.202	4,1
EPRA NAV je Aktie (in EUR) ¹	4,09	3,52	0,57	16,2
REIT-Kennzahlen				
REIT-Eigenkapitalquote, %	49,5	53,5	-4,0	-7,4

¹ Die Berechnung des EPRA NAV je Aktie zum 30. September 2016 erfolgte ohne Einbeziehung der Pflichtwandelanleihe

	31. Dezember 2016	30. September 2016	Veränderung	%
Aktieninformationen				
Anzahl der ausgegebenen Aktien	20.107.003	18.447.003	1.660.000	9,0
Marktkapitalisierung	168.697.755	170.450.308	1.752.553	-1,0
Aktienkurs (in EUR)	8,39	9,24	-0,85	-9,2
Ausgewählte Portfoliokennzahlen				
Anzahl Immobilien	44	40	4	10,0
Vermietbare Fläche, m ²	215.959	189.463	26.496	14,0
Annualisierte Mieteinnahmen, TEUR	17.191	14.382	2.809	19,5
Nettoanfangsrendite (NIY), %	10,0	10,0	0,0	0,0
Leerstandsrate, %	13,0	12,0	1,0	8,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge, Jahre	4,4	4,5	-0,1	-2,2

Inhalt

Highlights	2
1. Zwischenmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2016.....	6
2. Geschäftsverlauf	6
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	6
4. Nachtragsbericht.....	8
5. Ausblick	8
6. Risikolage.....	8
Zwischenabschluss für das erste Quartal des Geschäftsjahres 2016/2017	9
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	14
Herausgeber	14
Kontakt	14
Haftungsausschluss	15

1. Zwischenmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2016

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 drei Monate des Geschäftsjahres 2016/2017 („Q1 2016/2017“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

2. Geschäftsverlauf

Portfoliotransaktionen

Im Oktober 2016 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von vier erworbenen Einzelhandelsobjekten in Krakow am See, Franzburg, Verden und Ueckermünde.

Weiterhin erfolgte die Beurkundung weiterer neun Einzelhandelsliegenschaften, die mit Nutzen- und Lastenwechsel im zweiten Quartal des Geschäftsjahres auf die Deutsche Konsum übergehen. Für diese hat die Gesellschaft entsprechend die Kaufpreise in Höhe von TEUR 18.917 auf Notaranderkonten hinterlegt.

Pflichtwandelanleihe gewandelt

Mit Datum vom 27. Dezember 2016 hat der Gläubiger der Pflichtwandelanleihe von seinem Wandlungsrecht Gebrauch gemacht. Daraus ergibt sich eine Erhöhung der ausgegebenen Aktien um entsprechend 1.660.000 Stück auf 20.107.003 Stück.

Finanzierung

Anfang Dezember 2016 wurden drei langfristige Darlehensverträge mit der Berliner Sparkasse und der Volksbank Mittweida im Gesamtvolumen von TEUR 10.850 abgeschlossen. Die Zinssätze betragen zwischen 2,08% und 2,65% p.a. und die Laufzeiten zwischen sieben und 20 Jahren. Die Auszahlung erfolgte im Januar 2017. Die Darlehen dienen der Finanzierung der bereits im Bestand befindlichen Objekte in Berlin, Rüdersdorf, Ludwigsfelde, Warin und Wernigerode.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2016 umfasst das Immobilienportfolio der Deutsche Konsum 44 Einzelhandelsimmobilien mit einem Bilanzwert von TEUR 166.152 (30. September 2016: TEUR 147.823). Der Anstieg ergibt sich aus dem Zugang von vier Objekten sowie aus Bewertungsgewinnen im ersten Quartal 2016.

Das Grundkapital der Gesellschaft hat sich durch die Ausübung der Pflichtwandelanleihe durch den Anleihegläubiger um EUR 1.660.000 auf EUR 20.107.003 erhöht. Weiterhin hat sich das Eigenkapital sowie der EPRA NAV durch das positive Quartalsergebnis um TEUR 3.202 auf insgesamt TEUR 82.233 bzw. EUR 4,09 je Aktie erhöht.

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich im Wesentlichen durch die Ausnutzung einer Kreditlinie zur Ankaufsfinanzierung auf insgesamt TEUR 100.448 erhöht.

Finanzlage

Bedingt durch die Kaufpreishinterlegungen für die beurkundeten Ankäufe haben sich die flüssigen Mittel um TEUR 9.422 auf TEUR 912 reduziert.

Im Einzelnen ergibt sich der Rückgang der flüssigen Mittel einerseits aus dem Anstieg des operativen Cashflows auf TEUR 2.797 (Q1 2015/2016: TEUR -3.007) aufgrund des größeren Bestandsportfolios. Dem stehen andererseits höhere Cashabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR -21.115 (Q1 2015/2016: TEUR -12.753) für die erfolgten weiteren Ankäufe gegenüber. Gleichzeitig ergab sich ein gegenüber dem Vorjahr verminderter Cashzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 8.896 aufgrund geringerer Darlehensaufnahmen (Q1 2015/2016: TEUR 12.679).

Der Net-LTV hat sich durch die kurzfristige Inanspruchnahme einer Kreditlinie auf 53,8% erhöht (30. September 2016: 49,3%).

Ertragslage

Durch den Aufbau des Liegenschaftsportfolios ergibt sich ein Anstieg der Mieterlöse gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um TEUR 1.857 oder 76,1% auf TEUR 4.295. Damit einhergehend hat sich auch das Vermietungsergebnis um TEUR 1.704 oder 94,8% auf TEUR 3.502 erhöht.

Weiterhin ergab sich durch die Portfoliobewertung ein unrealisiertes Bewertungsergebnis von TEUR 1.475 (Q1 2015/2016: TEUR -386).

Die betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen aufgrund von Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit einer Bezugsrechtskapitalerhöhung im Februar 2017 um TEUR 273 auf TEUR 563 verdoppelt. Bereinigt um Einmalaufwendungen ergibt sich jedoch nur ein Anstieg gegenüber Q1 2015/2016 um TEUR 84 oder 59,6% auf TEUR 224. Im Verhältnis zu den Mieterlösen ergibt sich ein Rückgang der laufenden betrieblichen Aufwendungen von 5,8% auf 5,2%.

Das Finanzergebnis hat sich infolge des höheren Darlehensbestandes um TEUR 357 auf TEUR 1.164 verringert (Q1 2015/2016: TEUR 807).

Insgesamt ergibt sich für das Q1 2016/2017 ein FFO/aFFO von TEUR 2.194 oder EUR 0,12 je Aktie (Q1 2015/2016: FFO TEUR 1.044 oder EUR 0,06 je Aktie sowie aFFO TEUR 922 oder EUR 0,06 je Aktie)².

² Im Q1 2016/2017 wurden keine Aktivierungsmaßnahmen vorgenommen

4. Nachtragsbericht

Die Deutsche Konsum hat am 6. Februar 2017 die Durchführung einer Barkapitalerhöhung mit Bezugsrechten für EUR 8,50 je Aktie bekanntgegeben und mit Eintragung in das Handelsregister am 27. Februar 2017 erfolgreich abgeschlossen. Dadurch hat sich das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 4.653.282,00 auf EUR 24.760.285,00 erhöht. Die im Umlauf befindliche Anzahl nennwertloser Stückaktien beträgt somit 24.760.285 Stück. Durch die Barkapitalerhöhung sind der Gesellschaft Nettoerlöse von EUR 37,9 Mio. zugeflossen, die zur Finanzierung weiterer Ankäufe dienen sollen.

Weiterhin erfolgte bis Ende Februar 2017 der Nutzen- / Lastenwechsel der ersten acht von neun Objekten, die im ersten Quartal beurkundet worden sind.

5. Ausblick

Das erste Quartal des Geschäftsjahres 2016/2017 verlief erwartungsgemäß positiv und war gekennzeichnet durch weitere Portfolioakquisitionen. Durch die voraussichtlichen Nutzen- und Lastenübergänge der im ersten Quartal erworbenen Ankäufe im zweiten Quartal wird sich unterjährig eine weitere Steigerung des FFO ergeben. Dies berücksichtigt auch einen personalbedingten Anstieg der betrieblichen Aufwendungen für den Auf- und Ausbau der Geschäftsstrukturen und Geschäftsprozesse, wodurch Personaleinstellungen in geplantem Rahmen erfolgen werden.

Insofern hält der Vorstand an der Prognose fest, im Geschäftsjahr 2016/2017 einen FFO je Aktie von EUR 0,57 je Aktie und einen aFFO je Aktie von EUR 0,46 zu erzielen.

6. Risikolage

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstandes im abgelaufenen ersten Quartal 2016/2017 nicht wesentlich verändert. Hierzu verweisen wir auf den Risikobericht des Geschäftsjahres 2015/2016.

**Zwischenabschluss zum ersten Quartal des Geschäftsjahres
2016/2017**

1. Oktober bis 31. Dezember 2016

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 31.12.2016

TEUR	<u>31.12.2016</u>	<u>30.09.2016</u>
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	166.151,7	147.822,5
Immaterielle Vermögenswerte	3,5	3,8
Sonstige langfristige Vermögenswerte	18.917,1	14.656,3
	185.072,4	162.482,6
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	273,6	233,7
Ertragsteuererstattungsansprüche	115,4	115,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.604,0	1.292,9
Zahlungsmittel	912,3	10.334,6
	2.905,2	11.976,6
SUMME AKTIVA	<u>187.977,7</u>	<u>174.459,2</u>
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	20.107,0	18.447,0
Kapitalrücklage	44.126,9	45.786,9
Andere Rücklagen	855,7	855,7
Bilanzgewinn	17.143,5	13.941,7
	82.233,1	79.031,3
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.592,3	22.645,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	35.143,7	35.015,1
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	3.485,6	3.472,2
	49.225,1	61.135,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.835,5	19.286,4
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	23.876,6	13.450,8
Sonstige Rückstellungen	989,4	829,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	486,6	436,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	331,4	289,0
	56.519,5	34.292,0
SUMME PASSIVA	<u>187.977,7</u>	<u>174.459,2</u>

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2016- 31.12.2016	01.10.2015- 31.12.2015
Mieterlöse	4.295,2	2.438,4
Vermietungsaufwendungen	-793,7	-640,7
Vermietungsergebnis	3.501,5	1.797,7
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	0,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	0,0	0,0
Veräußerungsergebnis	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	30,3	0,0
Unrealisiertes Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.474,6	-385,9
Rohergebnis	5.006,4	1.411,8
Personalaufwand	-16,6	-14,3
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-0,2	0,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-77,3	-52,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-546,2	-275,7
Betriebliche Aufwendungen	-640,3	-342,9
EBIT	4.366,1	1.068,9
Zinsertrag	0,0	51,0
Zinsaufwand	-1.164,3	-858,1
Finanzergebnis	-1.164,3	-807,1
EBT	3.201,8	261,8
Ertragsteuern	0,0	860,5
Sonstige Steuern	0,0	0,0
Periodenergebnis	3.201,8	1.122,3
Periodengesamtergebnis	3.201,8	1.122,3
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,17	0,07
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,11	0,05

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	<u>Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapitalrück- lage</u>	<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Bilanz- gewinn</u>	<u>Summe Eigenkapital</u>
Stand 01.10.2015	110,2	29.806,7	855,7	-8.047,2	22.725,4
Periodenergebnis	0,0	0,0	0,0	1.122,3	1.122,3
Sachkapitaleinlage	14.981,1	-14.981,1	0,0	0,0	0,0
Ausgabe von Wandelanleihen	0,0	811,1	0,0	0,0	811,1
Stand 31.12.2015	15.091,3	15.636,7	855,7	-6.924,9	24.658,8
Stand 01.10.2016	18.447,0	45.786,9	855,7	13.941,7	79.031,3
Periodenergebnis	0,0	0,0	0,0	3.201,8	3.201,8
Kapitalerhöhung aus Wandlung Pflichtwandelanleihe	1.660,0	-1.660,0	0,0	0,0	0,0
Stand 31.12.2016	20.107,0	44.126,9	855,7	17.143,5	82.233,1

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

Angaben in TEUR	01.10.2016- 31.12.2016	01.10.2015- 31.12.2015
Jahresergebnis	3.201,8	1.122,3
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.164,2	807,1
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	0,2	0,0
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	77,3	52,9
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-1.474,6	385,9
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	159,6	-322,5
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	0,0	-860,5
- Gezahlte Ertragssteuern	0,0	-6,3
-/+ Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-431,4	455,1
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	99,6	-4.640,9
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	2.796,7	-3.006,9
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-21.115,4	-9.737,3
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	0,0	-4,5
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	-3.011,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-21.115,4	-12.752,8
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	10.170,0	17.328,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-555,4	-3.819,2
- Gezahlte Zinsen	-718,2	-830,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.896,4	12.678,6
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-9.422,3	-3.081,1
Liquide Mittel am Anfang der Periode	10.334,6	4.350,3
Liquide Mittel am Ende der Periode	912,3	1.269,2

Über die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum ist ein auf Einzelhandelsimmobilien des täglichen Bedarfes 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 Zwischenmitteilung über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von rund 245.000 qm und einer annualisierten Jahresmiete von EUR 19,1 Mio. verteilt auf 53 Immobilien. Der Portfoliowert beträgt derzeit rund EUR 190 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG:

Stand	27. Februar 2017
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD3
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	24.760.285
Grundkapital	EUR 24.760.285,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt und Berlin
Marktsegment	Prime Standard
Aktienkurs	EUR 8,66
Marktkapitalisierung	EUR 214 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 9,27 / 6,02

Herausgeber

Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG

Kontakt

Deutsche Konsum REIT-AG

Geschäftsanschrift:

Försterweg 2

14482 Potsdam

Telefon +49 (0) 331 74 00 76 -50

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

E-Mail info@deutsche-konsum.de

Haftungsausschluss

Diese Zwischenmitteilung 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.

**Deutsche
Konsum
REIT-AG**

