



Deutsche Konsum REIT-AG

**Zwischenmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 30. Juni 2017
des Geschäftsjahres 2016/2017**

Inhalt

Highlights	3
1. Geschäftsverlauf	5
2. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	6
3. Nachtragsbericht	10
4. Ausblick und Prognosebestätigung	10
5. Risikolage	10
Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 30. Juni 2017 des Geschäftsjahres 2016/2017	11
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	17
Herausgeber	17
Kontakt	17
Haftungsausschluss	17

Highlights

Gesamtergebnisrechnung	1. Oktober 2016 - 31. Juni 2017	1. Oktober 2015 - 30. Juni 2016	Verände- rung	%
(TEUR)				
Mieterlöse	13.754	7.960	5.794	72,8
Ergebnis aus der Vermietung	10.449	6.020	4.429	73,6
Finanzergebnis	-3.067	-2.577	-491	19,0
Periodenergebnis	32.755	1.399	31.356	>100
FFO	7.076	4.104	2.972	72,4
FFO je Aktie	0,33	0,29	0,03	11,5
aFFO	5.600	3.168	2.431	76,7
aFFO je Aktie	0,26	0,23	0,03	14,3
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	1,50	0,10	1,41	>100
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,94	0,10	0,84	>100
Laufende Verwaltungskostenquote, %	6,2	9,0	-2,8	-31,3
Bilanzkennzahlen	30. Juni 2017	30. Septem- ber 2016	Verände- rung	%
(TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	222.673	147.823	74.851	50,6
Bilanzsumme	260.374	174.459	85.915	49,2
Eigenkapital	150.086	79.031	71.055	89,9
Finanzielle Verbindlichkeiten	103.964	90.397	13.567	15,0
(net) Loan-to-Value (LTV), %	37,5	49,3	-11,8	-23,9
Durchschnittlicher Zinssatz der Darlehen, %	2,38	2,58	-0,20	-7,8
Durchschnittlicher Zinssatz der Darlehen und Wandelanleihen, %	3,01	3,34	-0,33	-9,9
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen, Jahre	5,2	3,4	1,8	51,2
EPRA NAV	150.086	79.031	71.055	89,9
EPRA NAV je Aktie (in EUR) ¹	6,06	3,52	2,54	72,2
REIT-Kennzahlen				
REIT-Eigenkapitalquote, %	67,4	53,5	13,9	26,1

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

	30. Juni 2017	30. Septem- ber 2016	Verände- rung	%
Aktieninformationen				
Anzahl der ausgegebenen Aktien	24.760.285	18.447.003	6.313.282	34,2
Marktkapitalisierung	210.462.423	170.450.308	40.012.115	23,5
Aktienkurs (in EUR)	8,50	9,24	-0,74	-8,0

Ausgewählte Portfoliokennzahlen				
Anzahl Immobilien	54	40	14	35,0
Vermietbare Fläche, m ²	255.473	189.463	66.010	34,8
Annualisierte Mieteinnahmen, TEUR	19.381	14.382	4.999	34,8
Anfangsrendite, %	> 10,0	>10,0	0,0	0,0
Leerstandsrate, %	12,4	12,0	0,4	3,3
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge, Jahre	4,5	4,5	0,0	0,9

Zwischenmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 30. Juni 2017

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 2016/2017 („9M 2016/2017“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

1. Geschäftsverlauf

Portfoliowachstum fortgesetzt

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2016/2017 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von 14 erworbenen Einzelhandelsobjekten. Damit umfasst das Immobilienportfolio zum Bilanzierungstichtag 30. Juni 2017 54 Objekte mit einer Mietfläche von rund 255.000 m²

Zwei weitere Ankaufsobjekte in Guben (Brandenburg) und Oer-Erkenschwick (Nordrhein-Westfalen) sind mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. Juli 2017 übergegangen. Der Übergang weiterer sechs Objekte in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Thüringen erfolgt voraussichtlich zum 1. September 2017.

Positive Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Aus der turnusgemäßen Immobilienbewertung zum 30. Juni 2017 durch einen unabhängigen und externen Bewertungsgutachter ergibt sich eine Aufwertung der bilanzierten Immobilien um insgesamt rund EUR 26,4 Mio. bzw. rund 12%. Darin noch nicht enthalten sind weitere Bewertungsgewinne von rund EUR 5 Mio. auf die nach dem Bilanzstichtag 30. Juni 2016 in das Eigentum der Gesellschaft übergehenden Objekte.

Die wesentlichen Bewertungsgewinne verzeichnen dabei die Bestandsobjekte Löwenpark Leipzig (+47%), Erfurt (+29%) sowie die Revitalisierungsobjekte in Bitterfeld „BiTZ“ (+19%), Wernigerode (+16%) sowie Greifswald „Domcenter“ (+15%). Der Bewertungsgewinn spiegelt somit einerseits die gestiegene Gesamtnachfrage in den gefragten Standorten Ostdeutschlands wider und zeigt andererseits deutlich die Werterhöhung der Revitalisierungsmaßnahmen.

Insgesamt wird das Immobilienportfolio damit auf Basis von 54 Immobilien am 30. Juni 2017 mit TEUR 222.673 bilanziert.

Auf Basis des Proforma-Portfolios mit 62 Immobilien (nach Eigentumsübergang der notarierten Ankäufe) wird das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit rund 271 Mio. EUR bewertet.

Erfolgreiche Kapitalmaßnahmen und Eintritt in den Prime Standard

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

Weiterhin hat die Deutsche Konsum 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 38,3 Mio. zugeflossen, die der Finanzierung weiterer Ankäufe dienen werden.

Im Zuge der Kapitalerhöhung wurde die Gesellschaft am 3. März 2017 in den Prime Standard der Deutschen Börse und damit das höchste deutsche Börsensegment aufgenommen.

Neue Darlehensfinanzierungen

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 von TEUR 9.650 erfolgte im Januar 2017 und die Auszahlung der übrigen Tranche von TEUR 1.200 erfolgte im Juli 2017. Die Darlehen dienen der Finanzierung der bereits im Bestand befindlichen Objekte in Berlin, Rüdersdorf, Ludwigsfelde, Warin und Wernigerode.

Weiterhin wurde am 29. März 2017 ein Darlehensvertrag mit der Berliner Sparkasse über ein Gesamtvolumen von TEUR 21.000 abgeschlossen. Das Darlehen wird mit einem festen Zinssatz von 1,9% p.a. verzinst und hat eine fünfjährige Laufzeit. Am 24. Mai 2017 erfolgte eine Teilauszahlung von TEUR 19.000.

Zudem befindet sich die Gesellschaft in weiteren Finanzierungsgesprächen über weitere Darlehensaufnahmen sowie Prolongationen von Darlehensverträgen. Daraus wird sich voraussichtlich eine signifikante Reduzierung der Durchschnittsverzinsung bei gleichzeitiger Verlängerung der Darlehenslaufzeit ergeben.

Ordentliche Hauptversammlung am 9. März 2017 stimmt allen Beschlussvorschlägen zu

Am 9. März 2017 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Nach den Beschlüssen beträgt das verfügbare Genehmigte Kapital nunmehr EUR 12.380.142,00 (Genehmigtes Kapital 2017). Das Genehmigte Kapital 2016 wurde aufgehoben.

Weiterhin wurde ein neues Bedingtes Kapital zur Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennwert von bis zu EUR 150.000.000,00 (Bedingtes Kapital I) beschlossen. Zudem wurde das übrige Bedingte Kapital zur Gewährung von Aktien aus den bestehenden Wandelschuldverschreibungen auf nunmehr EUR 2.380.142,00 (Bedingtes Kapital II) erhöht.

2. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 85.915 TEUR auf 260.374 TEUR (30.09.2016: 174.459 TEUR). Dies ergab sich aus dem Aufbau des Immobilienportfolios sowie aus dem Bewertungsgewinn aufgrund des aktuellen Bewertungsgutachtens. Demnach werden die Renditeliegenschaften zum 30. Juni 2017 mit 222.673 TEUR bilanziert (30.09.2016: 147.823 TEUR).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im 9M um 71.055 TEUR auf 150.086 TEUR (30.09.2016: 79.031 TEUR), was sich maßgeblich aus der am 27. Februar 2017 erfolgten Barkapitalerhöhung ergeben

hat. Daraus hat die Deutsche Konsum Nettoemissionserlöse von 38.300 TEUR generiert, die sich im Eigenkapital niedergeschlagen haben. Weiterhin wirkt sich das positive Periodenergebnis inklusive des Bewertungsgewinns in Höhe von 32.755 TEUR eigenkapitalerhöhend aus.

Der EPRA NAV je Aktie (unverwässert) stellt sich am 30.06.2017 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2017	30.09.2016 ²
Eigenkapital (TEUR)	150.086	64.921
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	24.760.285	18.447.003
EPRA NAV je Aktie, EUR	6,06	3,52

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen auf 68.558 TEUR erhöht (30.09.2016: 41.932 TEUR). Hingegen wurden die Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern zum Stichtag vollständig zurückgeführt (30.09.2016: 13.451 TEUR). Insgesamt ergibt sich zum Bilanzstichtag eine Erhöhung der Gesamtverbindlichkeiten auf 103.964 TEUR.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. Juni 2017 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2017	30.09.2016
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.558	41.932
Wandelschuldverschreibungen	35.407	35.015
Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	13.451
Summe Verbindlichkeiten	103.964	90.397
abzüglich Flüssige Mittel	-980	-10.335
abzüglich kurzfristiger Ausleihung	-11.094	0
Nettoverschuldung	91.890	80.063
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	222.673	147.823
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	22.288	14.656
Summe Renditeliegenschaften	244.961	162.479
Net-LTV	37,5%	49,3%

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	9M 2016/2017	9M 2015/2016
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.739	-851
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-65.652	-30.158
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	48.558	27.467
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.355	-3.541
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	10.335	4.350
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	980	809

² Berechnung vor Wandlung der Pflichtwandelanleihe am 27.12.2016

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

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt die Auszahlungen für Ankaufsobjekte im Betrachtungszeitraum wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus der Barkapitalerhöhung im Februar 2017 in Höhe von 38.300 TEUR sowie aus Darlehensaufnahmen in Höhe von 28.650 TEUR. Dem stehen Tilgungen und Zinsen von 18.155 TEUR gegenüber.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich im 9M 2016/2017 wie folgt entwickelt:

TEUR	9M 2016/2017	9M 2015/2016
Vermietungsergebnis	10.449	6.019
Veräußerungsergebnis	4	2
Sonstige betriebliche Erträge	64	3
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	26.403	-1.680
Betriebliche Aufwendungen	-1.081	-1.234
EBIT	35.840	3.112
Finanzergebnis	-3.068	-2.577
EBT	32.772	535
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-18	865
Periodenergebnis	32.755	1.399

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die Vermietungserlöse auf rund 13.754 TEUR (9M 2015/2016: 7.960 TEUR). Damit korrespondierend sind die Bewirtschaftungsaufwendungen gleichlaufend angestiegen.

Das unrealisierte Bewertungsergebnis zum Stichtag 30. Juni 2017 ergibt sich aus dem Bewertungsgutachten des unabhängigen und externen Immobiliengutachters. Der Bewertungsgewinn spiegelt im Wesentlichen die Wertschöpfungsaktivitäten der DKR sowie die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt wider.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind in Summe leicht zurückgegangen, waren jedoch im Vorjahresvergleichszeitraum mit Einmaleffekten in Höhe von 393 TEUR belastet. Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um ca. 135 TEUR. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Personalaufwendungen, da im Zuge des weiteren Aufbaus der Gesellschaft weitere Mitarbeiter eingestellt worden sind sowie aus höheren Umlagen für Geschäftsbesorgungen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	9M 2016/2017	9M 2015/2016
Personalaufwendungen	-117	-38
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-963	-1.075
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	225	393
Bereinigte betriebliche Aufwendungen	-855	-720
Mieterlöse	13.754	7.960
Verwaltungskostenquote	6,2%	9,0%

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um 32.728 TEUR auf 35.840 TEUR.

Der Rückgang des Finanzergebnisses resultiert wesentlich aus dem Anstieg der Zinsaufwendungen aufgrund der Inanspruchnahme von Darlehen, die zur Ankaufsfinanzierung eingesetzt wurden.

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften nicht an. Im Vorjahr ergaben sich Erträge aus der zahlungsunwirksamen Auflösung latenter Steuern, die durch die Erlangung des REIT-Status zu Beginn des Jahres 2016 nicht mehr zu bilden waren.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von 32.755 TEUR (9M 2015/2016: 1.399 TEUR) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	9M 2016/2017
Periodenergebnis	32.755
Bereinigung der Ertragsteuern	0
Bereinigung der Abschreibungen	1
Bereinigung des unrealisierten Bewertungsergebnisses	-26.403
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	-4
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	503
Bereinigung um Einmaleffekte	225
FFO	7.076
- Capex	-1.476
aFFO	5.600

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Wandelanleihen und der Darlehen nach der Effektivzinsmethode. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten umfassen hauptsächlich werterhöhende Bau- und Verbesserungsmaßnahmen in den Revitalisierungsobjekten Greifswald, Güstrow und Hohenmölsen sowie für Baukostenzuschüsse in den Objekten Meißen und Leipzig.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von 0,33 EUR (9M 2015/2016: 0,29 EUR) sowie ein aFFO von 0,26 EUR je Aktie (9M 2015/2016: 0,23 EUR).

3. Nachtragsbericht

Am 1. Juli 2017 erfolgte der Eigentumsübergang der Objekte in Guben („Neiße-Center“) und in Oer-Erkenschwick (Hypermarket).

Weiterhin wurden Alexander Kroth (CIO) und Christian Hellmuth (CFO) vom Aufsichtsrat als weitere Vorstandsmitglieder zum 1. Juli 2017 bestellt.

4. Ausblick und Prognosebestätigung

Die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2016/2017 verliefen sehr positiv, was sich am Aufbau des Portfolios und damit einhergehend dem Anstieg aller Kennzahlen gezeigt hat. Durch die erfolgten Nutzen- und Lastenübergänge im Juli sowie die noch erfolgenden Übergänge der übrigen Objekte erwarten wir auch im vierten Quartal eine signifikante Steigerung des FFO.

Dies berücksichtigt auch einen personalbedingten Anstieg der betrieblichen Aufwendungen für den Auf- und Ausbau der Geschäftsstrukturen und Geschäftsprozesse, wodurch Personaleinstellungen in geplantem Rahmen erfolgt sind.

Insofern hält der Vorstand an der Prognose fest, im Geschäftsjahr 2016/2017 einen FFO zwischen 10 Mio. EUR und 11 Mio. EUR (aFFO zwischen 8 Mio. EUR und 9 Mio. EUR) zu erzielen.

Annualisiert erwirtschaftet unser aktuelles Portfolio (Pro Forma auf Basis von 62 Immobilien) einen FFO zwischen 13 Mio. EUR und 14 Mio. EUR (0,53 EUR bis 0,57 EUR je Aktie auf Basis der erhöhten Aktienanzahl nach der Kapitalerhöhung). Unter Zugrundelegung weiterer kurzfristiger Investitionen (verfügbare Mittel von ca. 50 Mio. EUR) läge der FFO auf gleicher Basis bei deutlich über 0,60 EUR je Aktie.

5. Risikolage

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

**Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 30. Juni
2017 des Geschäftsjahres 2016/2017**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 30.06.2017

TEUR	<u>30.06.2017</u>	<u>30.09.2016</u>
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	222.673,2	147.822,5
Immaterielle Vermögenswerte	3,1	3,8
Sonstige langfristige Vermögenswerte	22.287,9	14.656,3
	244.964,2	162.482,6
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	223,4	233,7
Ertragsteuererstattungsansprüche	113,4	115,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.092,8	1.292,9
Zahlungsmittel	980,2	10.334,6
	15.409,7	11.976,6
SUMME AKTIVA	<u>260.373,9</u>	<u>174.459,2</u>
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	24.760,3	18.447,0
Kapitalrücklage	77.773,3	45.786,9
Andere Rücklagen	855,7	855,7
Bilanzgewinn	46.696,6	13.941,7
	150.085,8	79.031,3
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.122,8	22.645,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	35.406,6	35.015,1
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	4.792,7	3.472,2
	77.325,6	61.135,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.435,0	19.286,4
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	0,0	13.450,8
Sonstige Rückstellungen	765,9	829,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	518,9	436,1
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	242,6	289,0
	32.962,4	34.292,0
SUMME PASSIVA	<u>260.373,9</u>	<u>174.459,2</u>

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2016- 30.06.2017	01.04.2017- 30.06.2017	01.10.2015- 30.06.2016	01.04.2016- 30.06.2016
Mieterlöse	13.753,7	4.893,2	7.960,0	2.886,7
Vermietungsaufwendungen	-3.304,9	-1.301,3	-1.940,1	-640,1
Vermietungsergebnis	10.448,8	3.591,9	6.019,9	2.246,6
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	8,3	8,3	2,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	-4,0	-4,0	0,0	0,0
Veräußerungsergebnis	4,3	4,3	2,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	64,3	17,2	3,3	1,5
Unrealisiertes Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	26.403,2	24.928,6	-1.679,7	-747,1
Rohergebnis	36.920,5	28.541,9	4.345,5	1.501,1
Personalaufwand	-116,6	-50,7	-37,9	-12,8
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-0,7	-0,3	-0,5	-0,2
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	0,0	0,0	-120,7	-0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-963,3	-472,1	-1.074,7	-281,3
Betriebliche Aufwendungen	-1.080,6	-523,1	-1.233,8	-294,9
EBIT	35.839,9	28.018,8	3.111,7	1.206,2
Zinsertrag	213,9	213,9	153,2	25,1
Zinsaufwand	-3.281,4	-1.036,2	-2.730,0	-1.056,9
Finanzergebnis	-3.067,5	-822,3	-2.576,8	-1.031,8
EBT	32.772,4	27.196,5	534,9	174,4
Ertragsteuern	0,0	0,0	864,1	5,7
Sonstige Steuern	-17,5	-17,5	0,0	0,0
Periodenergebnis	32.754,9	27.179,0	1.399,0	180,1
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,50	1,23	0,10	0,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,94	0,75	0,10	0,02

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	<u>Grundkapital / Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapitalrück- lage</u>	<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Bilanzgewinn</u>	<u>Summe Eigenkapital</u>
Stand 01.10.2015	110,1	29.806,7	855,7	-8.047,2	22.725,3
Periodenergebnis				1.399,0	1.399,0
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen	1.509,1	6.929,9			8.439,0
Sachkapitaleinlage	14.981,1	-14.981,1			0,0
Ausgabe von Wandelanleihen		811,1			811,1
Stand 30.06.2016	16.600,3	22.566,6	855,7	-6.648,2	33.374,5
Stand 01.10.2016	18.447,0	45.786,9	855,7	13.941,7	79.031,3
Periodenergebnis				32.754,9	32.754,9
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen	4.653,3	34.899,6			39.552,9
Kapitalerhöhungskosten		-1.253,3			-1.253,3
Kapitalerhöhung aus Wandlung Pflichtwandelanleihe	1.660,0	-1.660,0			0,0
Stand 30.06.2017	24.760,3	77.773,2	855,7	46.696,6	150.085,9

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.10.2016- 30.06.2017	01.10.2015- 30.06.2016
Jahresergebnis	32.754,9	1.399,0
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.067,5	2.576,8
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	0,7	0,5
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	-16,4	120,7
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-26.403,2	1.679,7
-/+ Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	-4,3	-2,0
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-63,9	-348,5
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	0,0	-3,7
+/- 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	-1.636,7	-764,6
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	40,5	-4.642,5
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	7.739,0	-851,3
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	8,3	55,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-54.729,9	-31.451,2
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	0,0	-4,5
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0	4.197,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-10.930,0	-3.011,0
+ Erhaltene Zinsen	0,0	57,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-65.651,6	-30.157,5
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	4.653,3	1.509,1
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	34.899,6	6.929,9
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung (nach Ertragsteuern)	-1.253,3	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	28.650,0	36.972,3
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-236,3	0,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-15.310,7	-15.450,2
- Gezahlte Zinsen	-2.844,6	-2.493,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	48.558,1	27.467,4
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-9.354,5	-3.541,3
Liquide Mittel am Anfang der Periode	10.334,6	4.350,3
Liquide Mittel am Ende der Periode	980,2	809,0

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 Zwischenmitteilung über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von rund 330.000 qm und einer annualisierten Jahresmiete von EUR 24,5 Mio. verteilt auf 62 Immobilien. Der Portfoliowert beträgt derzeit rund EUR 271 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG:

Stand	14. August 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 8,50
Marktkapitalisierung	EUR 210 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 9,27 / 7,32

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 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**

