

1. Oktober 2017 bis 30. Juni 2018

Quartalsmitteilung

zum dritten Quartal des Geschäftsjahres
2017/2018

Inhaltsverzeichnis

Zwischenmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. Juni 2018	5
1. Geschäftsverlauf.....	5
2. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.....	7
3. Nachtragsbericht.....	11
4. Risikolage	11
5. Ausblick und Prognose	11
Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. Juni 2018 des Geschäftsjahres 2017/2018	13
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	19
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG	19
Finanzkalender	19
Herausgeber.....	20
Kontakt	20
Haftungsausschluss	20

Highlights

	1. Oktober 2017 - 30. Juni 2018	1. Oktober 2016 - 30. Juni 2017	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung				
(TEUR)				
Mieterlöse	20.914	13.754	7.161	52,1
Ergebnis aus der Vermietung	15.413	10.449	4.964	47,5
Finanzergebnis	-3.611	-3.067	-544	-17,7
Periodenergebnis	25.425	32.755	-7.329	-22,4
FFO	11.372	7.076	4.296	60,7
FFO je Aktie (in EUR)	0,43	0,33	0,10	31,4
aFFO	4.150	5.600	-1.450	-25,9
aFFO je Aktie (in EUR)	0,16	0,26	-0,10	-39,4
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,96	1,50	-0,55	-36,5
Ergebnis je Aktie verwässert (in EUR)	0,65	0,94	-0,29	-30,5
Laufende Verwaltungskostenquote, %	6,0	6,2	-0,2	-3,6
	30. Juni 2018	30. September 2017	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen				
(TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	352.398	275.434	76.965	27,9
Bilanzsumme	421.004	280.675	140.330	50,0
Eigenkapital	204.269	154.736	49.533	32,0
Finanzielle Verbindlichkeiten	209.263	118.723	90.540	76,3
Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV), %	47,3	42,6	4,7	11,0
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, %	2,01	2,38	-0,37	-15,5
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen und Wandelanleihen, %	2,39	2,99	-0,60	-20,1
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen, Jahre	5,6	4,9	0,7	14,5
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	3,8	3,1	0,7	22,9
EPRA NAV	204.269	154.736	49.533	32,0
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	7,50	6,25	1,25	20,0
EPRA NNAV je Aktie (in EUR)	7,50	6,25	1,25	20,0
REIT-Kennzahlen				
REIT-Eigenkapitalquote	58,0	56,2	1,8	3,2

Aktieninformationen

Anzahl der ausgegebenen Aktien	27.236.313	24.760.285	2.476.028	10,0
Marktkapitalisierung, EUR	305.046.706	249.088.467	55.958.238	22,5
Aktienkurs, EUR	11,20	10,06	1,14	11,3

Ausgewählte Portfoliokennzahlen

Anzahl Immobilien	84	62	22	35,5
Vermietbare Fläche, m ²	421.216	330.123	91.093	27,6
Annualisierte Mieteinnahmen, TEUR	30.031	24.832	5.199	20,9
Anfangsrendite, %	11,9	12,1	-0,2	-1,9
Leerstandsrate, %	11,2	14,6	-3,4	-23,0
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge, Jahre	5,2	4,6	0,6	12,2

Zwischenmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2017 bis 30. Juni 2018

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 2017/2018 („9M 2017/2018“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

1. Geschäftsverlauf

Portfolio durch Zukäufe deutlich gewachsen

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/2018 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel von 22 erworbenen Einzelhandelsobjekten. Allein im dritten Quartal erfolgte der Nutzen- und Lastenübergang von 14 Akquisitionen, u.a. der größeren Objekte in Leipzig, Torgelow, Sassnitz, Reutlingen, Angermünde und Unterenborn. Damit umfasst das am 30. Juni 2018 bilanzierte Immobilienportfolio 84 Objekte und wird mit TEUR 352.398 bilanziert.

Weiterhin hat die DKR den Ankauf weiterer zehn Einzelhandelsobjekte beurkundet, deren Nutzen und Lastenwechsel in den Folgequartalen nach dem 30. Juni 2018 erwartet werden. Damit umfasst das Gesamtportfolio der DKR nunmehr (pro forma) 94 Einzelhandelsobjekte mit einer annualisierten Miete von rund EUR 36,0 Mio. (Stand: 13. August 2018).

Positive Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Aus der turnusgemäßen Immobilienbewertung zum 30. Juni 2018 durch einen unabhängigen und externen Bewertungsgutachter ergibt sich eine Aufwertung der bilanzierten Immobilien um insgesamt rund EUR 15,4 Mio. bzw. rund 6%.

Die wesentlichen Bewertungsgewinne verzeichnen dabei die Bestandsobjekte Domcenter Greifswald (+91%), Kolumbuspassage Rostock (+45%) sowie das Nahversorgungszentrum in Rüdersdorf bei Berlin (+33%). Die Bewertungsgewinne spiegeln somit einerseits die gestiegene Gesamtmaktnachfrage in der Nische der DKR wider und zeigen andererseits die Werterhöhungen aus Revitalisierungsmaßnahmen und den daraus resultierenden Leerstandsreduzierungen sowie Mietvertragsverlängerungen.

Auf Basis des Proforma-Portfolios mit 94 Immobilien (nach Eigentumsübergang der notarierten Ankäufe) wird das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit rund EUR 415 Mio. bewertet.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Am 7. Dezember 2017 hat die Deutsche Konsum die Durchführung einer bezugsrechtslosen Barkapitalerhöhung für EUR 10,00 je Aktie bekanntgegeben und mit Eintragung in das Handelsregister am 8. Dezember 2017 erfolgreich abgeschlossen. Dadurch hat sich das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 2.476.028,00 auf EUR 27.236.313,00 erhöht. Die im Umlauf befindliche Anzahl nennwertloser Stückaktien beträgt somit 27.236.313 Stück. Durch die Barkapitalerhöhung sind der Gesellschaft Nettoerlöse von EUR 24,1 Mio. zugeflossen, die der Finanzierung weiterer Ankäufe dienen.

Darüber hinaus hat sich der Free Float (gemäß der Definition der Deutsche Börse AG unter Beachtung der Zurechnungsvorschriften gem. WpHG) durch die Kapitalerhöhung von 43% am 30. September 2017 auf 44%

am 30. Juni 2018 leicht erhöht und die Marktkapitalisierung ist auf über EUR 300 Mio. gestiegen. Auch die Investorenbasis, die von institutionellen nationalen und internationalen Investoren mit einer überwiegend langfristig orientierten Anlagestrategie geprägt ist, hat sich hierdurch erweitert.

Ordentliche Hauptversammlung der Deutsche Konsum REIT stimmt allen Beschlussvorlagen zu und wählt Aufsichtsrat

Am 8. März 2018 fand die ordentliche Hauptversammlung der DKR in Berlin statt. Dabei wurden alle Beschlussvorschläge mit der erforderlichen Mehrheit angenommen. Ausführliche Informationen zu den Aufsichtsratswahlen enthält das Kapitel „4.4. Aufsichtsrat“ im verkürzten Anhang des Halbjahresfinanzberichts 2017/2018.

Die ordentliche Hauptversammlung beschloss Erhöhungen des Genehmigten sowie des Bedingten Kapitals. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, bis zum 7. März 2023 einmal oder mehrmals mit Zustimmung des Aufsichtsrats neue Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen um bis zu EUR 13.618.156,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018). Das Genehmigte Kapital 2017 wurde aufgehoben.

Das Bedingte Kapital wurde um bis zu EUR 11.238.014,00 durch Ausgabe von bis zu 11.238.014 neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht und dient der Ausgabe von Schuldverschreibungen im Gesamtnennwert von bis zu EUR 150.000.000 (Bedingtes Kapital I). Bereits auf der Hauptversammlung am 9. März 2017 war das übrige Bedingte Kapital zur Gewährung von Aktien aus den bestehenden Wandelschuldverschreibungen auf EUR 2.380.142,00 (Bedingtes Kapital II) erhöht worden.

Deutsche Konsum REIT im RX REIT-Index der Deutschen Börse

Seit dem 20. November 2017 ist die Deutsche Konsum in das REIT-Segment der Deutsche Börse aufgenommen worden. Seither ist die DKR-Aktie Bestandteil der RX REIT-Indizes.

Bankhaus Lampe startet Coverage der DKR-Aktie

Im Februar 2018 startete das Bankhaus Lampe die Kommentierung der Deutsche Konsum REIT-AG. Damit bestehen mit den Research-Studien der Berenberg Bank und ODDO BHF derzeit drei Analystencoverages der DKR-Aktie.

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Bankhaus Lampe	12,00	Kauf	Dr. Georg Kanders	16. Mai 2018
Berenberg Bank	12,50	Kauf	Kai Klose	12. Juni 2018
ODDO BHF	12,80	Kauf	Thomas Effler	2. Juli 2018

Deutsche Konsum auf internationalen Roadshows

Die Vorstände der DKR waren innerhalb der ersten neun Monate des aktuellen Geschäftsjahres auf Roadshows u.a. in London, Helsinki, Zürich, Brüssel, Lyon sowie Baden-Baden und haben dort zahlreiche Investoren getroffen. Dabei stießen die Strategie und die Wachstumsstory auf großes Interesse. Auch im weiteren Geschäftsjahresverlauf wird die DKR auf mehreren internationalen Roadshows und Kapitalmarktkonferenzen präsent sein.

Refinanzierungen erfolgreich durchgeführt und weitere Darlehensfinanzierungen

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017/2018 hat die DKR folgende neue Darlehen aufgenommen:

- Mit Auszahlung am 30. November 2017 wurde eine offene Darlehenstranche bei der Berliner Sparkasse über TEUR 1.300 gezogen,
- mit Auszahlung am 8. Februar 2018 bei der Sparkasse Spree-Neiße über TEUR 6.000 zu 2,25% p.a. Zinsen, Volltilgung und einer Laufzeit von 6 Jahren,
- mit Auszahlung am 15. April 2018 bei der Sparkasse Spree-Neiße über TEUR 2.800 zu 2,0% p.a. Zinsen, Volltilgung und einer Laufzeit von 6 Jahren,
- mit Auszahlung am 23. April 2018 bei der Berliner Sparkasse über TEUR 3.000 zu 1,85% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren,
- mit Auszahlung vom 23. April 2018 bei der Stadtparkasse Düsseldorf über TEUR 11.000 zu 1,93% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 8 Jahren,
- mit Auszahlung vom 27. April 2018 bei der Ostsächsischen Sparkasse Dresden über TEUR 17.000 zu 2,07% p.a. Zinsen, 5% jährlicher Tilgung sowie einer Laufzeit von 5 Jahren,
- mit Auszahlung am 29. Mai 2018 bei der Landesbank Hessen Thüringen (Helaba) über TEUR 37.000 zu 1,77% Zinsen, 1% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren, welches der Refinanzierung eines kurzfristigen Darlehens über EUR 16,8 Mio. diente,
- mit Auszahlung am 4. Juni 2018 bei der Sparkasse Gera-Greiz über TEUR 3.000 zu 1,25% Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren.

Emission einer Unternehmensanleihe und Erhalt eines Emittenten-Ratings

Am 31. Mai 2018 hat die DKR eine besicherte Unternehmensanleihe mit sechsjähriger Laufzeit und einem Coupon von 1,8% p.a. emittiert. Die Anleihe hat ein Volumen von TEUR 40.000 und ist gegen einen Immobilienpool besichert.

Kurz zuvor hat die DKR erstmals ein „BBB“-Rating (Investment Grade) für erstrangig besichertes Eigenkapital von der Ratingagentur Scope erhalten. Das Unternehmensrating lautet „BB/stable“.

2. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich um TEUR 140.330 auf TEUR 421.004 (30.09.2017: TEUR 280.675). Dies ergab sich wesentlich aus dem Aufbau des Immobilienportfolios sowie dem Bewertungsgewinn aus der aktuellen Immobilienbewertung. Demnach werden die Renditeliegenschaften zum 30. Juni 2018 mit TEUR 352.398 bilanziert (30.09.2017: TEUR 275.434). Weiterhin waren zum Stichtag Anzahlungen auf den Erwerb weiterer Objekte in Höhe von TEUR 37.019 geleistet.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im 9M um TEUR 49.533 auf TEUR 204.269 (30.09.2017: TEUR 154.736). Dies ergab sich maßgeblich aus der am 7. Dezember 2017 erfolgten Barkapitalerhöhung in Höhe von netto TEUR 24.108. Weiterhin wirkt sich das positive 9-Monats-Ergebnis in Höhe von TEUR 25.426 eigenkapitalerhöhend aus.

Aus der Erhöhung des Eigenkapitals folgt ebenso eine Erhöhung des EPRA NAV (unverwässert):

TEUR	30.06.2018	30.09.2017
Eigenkapital (TEUR)	204.269	154.736
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	27.236.313	24.760.285
EPRA NAV je Aktie, EUR	7,50	6,25

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich durch die Aufnahme von Darlehen deutlich auf TEUR 133.329 erhöht (30.09.2017: TEUR 72.363). Weiterhin ergab sich ein Anstieg der Finanzverbindlichkeiten aus der Herausgabe der Unternehmensanleihe in Höhe von nominal TEUR 40.000.

Insgesamt ergibt sich daraus zum Bilanzstichtag eine geplante deutliche Erhöhung der Nettoverschuldung, die durch die akquirierten Einzelhandelsimmobilien gedeckt ist.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 30. Juni 2018 wie folgt dar:

TEUR	30.06.2018	30.09.2017
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.329	72.363
Wandelschuldverschreibungen	35.956	35.541
Unternehmensanleihe	39.977	0
Finanzverbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	10.819
Summe Verbindlichkeiten	209.263	118.723
abzüglich Flüssige Mittel	-471	-1.161
abzüglich kurzfristiger Ausleihung	-24.579	0
Nettoverschuldung	184.212	117.562
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	352.398	275.434
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	37.019	413
Summe Renditeliegenschaften	389.418	275.847
Net-LTV	47,3%	42,6%

Durch die Aufnahme weiterer Fremdmittel sowie die Refinanzierung der kurzfristig ausstehenden Darlehen hat sich die DKR dem angestrebten LTV-Zielkorridor von rund 50% angenähert und ihre durchschnittlichen Fremdkapitalkosten (ohne Wandelanleihen) auf 2,0% p.a. reduziert.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	9M 2017/2018	9M 2016/2017
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.742	7.739
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-122.593	-65.652
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	111.163	48.558
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-689	-9.355
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.161	10.335
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	472	980

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

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 Dezember 2017 in Höhe von TEUR 24.108 sowie aus Darlehensaufnahmen und der Herausgabe der Unternehmensanleihe in Höhe von TEUR 120.862. Dem stehen Tilgungen und Zinsen von TEUR 33.808 gegenüber. Darin sind Sondertilgungen aus Refinanzierungen in Höhe von TEUR 27.700 enthalten.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der Deutsche Konsum hat sich in den ersten neun Monaten 2017/2018 wie folgt entwickelt:

TEUR	9M 2017/2018	9M 2016/2017
Vermietungsergebnis	15.413	10.449
Veräußerungsergebnis	0	4
Sonstige betriebliche Erträge	38	64
Bewertungsergebnis	15.391	26.403
Betriebliche Aufwendungen	-1.794	-1.081
EBIT	29.047	35.840
Finanzergebnis	-3.611	-3.068
EBT	25.436	32.772
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-11	-18
Periodenergebnis	25.426	32.755

Das Vermietungsergebnis erhöhte sich maßgeblich durch das ankaufsbedingt deutlich vergrößerte Immobilienportfolio. Insofern erhöhten sich die Vermietungserlöse auf rund TEUR 20.914 (9M 2016/2017: TEUR 13.754). Damit korrespondierend sind die Bewirtschaftungsaufwendungen gleichlaufend angestiegen.

Das Bewertungsergebnis zum Stichtag 30. Juni 2018 ergibt sich aus dem Bewertungsgutachten des unabhängigen und externen Immobiliengutachters. Der Bewertungsgewinn spiegelt im Wesentlichen die Wertschöpfungsaktivitäten der DKR sowie die anziehende Nachfrage auf dem Immobilienmarkt wider.

Die betrieblichen Aufwendungen sind in Summe angestiegen, waren jedoch im Berichtszeitraum mit Einmalwirkungen in Höhe von TEUR 423 belastet. Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Anstieg der betrieblichen Aufwendungen um ca. TEUR 398. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Personalaufwendungen aufgrund einer höheren Mitarbeiteranzahl sowie aus höheren Umlagen für Geschäftsbesorgungen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	9M 2017/2018	9M 2016/2017
Personalaufwendungen	-372	-117
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.304	-963
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	423	225
Bereinigte betriebliche Aufwendungen	-1.253	-855
Mieterlöse	20.914	13.754
Verwaltungskostenquote	6,0%	6,2%

In Summe ergibt sich ein Rückgang des EBIT um TEUR -6.793 auf TEUR 29.047 (9M 2016/2017: TEUR 35.840), welches aus dem geringeren Bewertungsergebnis im Vergleich zum Vorjahresvergleichszeitraum resultiert.

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

Ertragsteuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung von REIT-Gesellschaften nicht an. Im Berichtszeitraum war jedoch ein kleiner Teil der bilanzierten Ertragsteuererstattungsansprüche aus 2013/2014 mit Erteilung des Steuerbescheids in Höhe von TEUR 11 auszubuchen.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 25.426 (9M 2016/2017: TEUR 32.755) aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	9M 2017/2018	9M 2016/2017
Periodenergebnis	25.426	32.755
Bereinigung der Ertragsteuern	11	0
Bereinigung der Abschreibungen	1	1
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	-15.391	-26.403
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	0	-4
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	416	503
Bereinigung um Einmaleffekte	910	225
FFO	11.372	7.076
- Capex	-7.222	-1.476
aFFO	4.150	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. Im 9M 2017/2018 umfasst dies vor allem periodenfremde Aufwendungen sowie Refinanzierungsnebenkosten.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten (Capex) umfassen hauptsächlich werterhöhende Bau- und Verbesserungsmaßnahmen in den Revitalisierungsobjekten Greifswald, Güstrow und Hohenmölsen sowie für die dritte Umbauphase am Objekt BiTZ Bitterfeld.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,43 (9M 2016/2017: EUR 0,33) sowie ein aFFO von EUR 0,16 je Aktie (9M 2016/2017: EUR 0,26).

3. Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag erfolgten zum 1. Juli 2018 die Nutzen- und Lastenübergänge der erworbenen Objekte in Elsterwerda („Elster Center“) und Bad Sachsa („ALDI-Passage“) sowie zum 1. August 2018 in Weißwasser („Südpassage“) und Niesky („Penny-Markt“). Der Eigentumsübergang des Pleissen-Centers in Werdau erfolgt am 1. September 2018.

Mit notariellen Verträgen im Juni und Juli 2018 hat die Gesellschaft folgende Liegenschaften erworben, die voraussichtlich im vierten Geschäftsquartal auf die DKR übergehen werden:

- Portfolio von vier Großhandelsmärkten in Salzwedel (Sachsen-Anhalt), Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), Rudolstadt (Thüringen) und Uelzen (Niedersachsen) mit dem Mieter METRO Gastro, einer Jahresmiete von rund EUR 0,5 Mio. und einer Mietvertragsrestlaufzeit von ca. drei Jahren (Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich 1. September 2018),
- Nahversorgungszentrum in Reinsdorf (Sachsen) mit den Mietern EDEKA, Sparkasse und einem Getränkemarkt mit einer Jahresmiete von rund EUR 0,1 Mio. sowie einer WALT von mehr als sieben Jahren (Nutzen- und Lastenübergang voraussichtlich zum 1. September 2018).

Das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Objekte beträgt rund EUR 5,1 Mio. Die Gesellschaft befindet sich in weiteren konkreten Kaufvertragsverhandlungen.

Auf der Finanzierungsseite hat die DKR nach dem Bilanzstichtag folgende festverzinsliche Darlehen aufgenommen:

- Mit Auszahlung am 27. Juli 2018 bei der Sparkasse Vorpommern über TEUR 5.000 zu 2,0% Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren,
- mit bevorstehender Auszahlung im August 2018 bei der Landesbank Baden-Württemberg LBBW über TEUR 32.500 zu 1,79% Zinsen, 5% jährlicher Tilgung und einer Laufzeit von 5 Jahren. Damit wurde das kurzfristig auslaufende Darlehen bei der Sachsenbank refinanziert.

Die DKR befindet sich derzeit in weiteren Fremdkapitalaufnahmen.

4. Risikolage

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands im bisherigen Geschäftsjahresverlauf 2017/2018 nicht wesentlich verändert. Hierzu verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Lagebericht des Geschäftsberichts 2016/2017 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“.

5. Ausblick und Prognose

Weiteres werterhöhendes Portfoliowachstum und Reduzierung der Fremdkapitalkosten

Die DKR hat bereits in den ersten neun Monaten das geplante Ankaufsvolumen für das Geschäftsjahr von rund EUR 100 Mio. deutlich übertroffen. Dieses Momentum soll beibehalten und das Immobilienportfolio wert erhöhend vergrößert werden.

Zudem arbeitet die Gesellschaft intensiv an der Revitalisierung einzelner erworbener Immobilien, um hier stille Reserven zu realisieren. Dabei steht die Erzielung einer nachhaltig attraktiven Rendite im Vordergrund.

Zum weiteren Aufbau des Immobilienportfolios wird die DKR die auf der ordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Kapitalia maßvoll einsetzen.

Weiterhin wird die Gesellschaft zur Finanzierung des Wachstums Fremdmittel bis zum angestrebten Ziel-LTV von rund 50% aufnehmen. Die damit einhergehenden verbesserten Zinskonditionen werden den FFO zudem entlasten.

Ergebnisprognose: FFO EUR 16-18 Mio. und FFO Run Rate EUR 23 Mio.

Die Neunmonatsergebnisse liegen im geplanten Rahmen und zeigen bereits eine deutliche FFO-Steigerung. Aufgrund der nunmehr im vierten Geschäftsquartal erfolgenden Nutzen-/Lastenübergänge der erworbenen großen Fachmarktzentren, erwarten wir zudem ein besonders starkes viertes Geschäftsquartal.

Insofern bestätigen wir unsere FFO-Prognose, einen FFO von mindestens EUR 16 Mio. zu erzielen, passen aber das obere Ende der Spanne auf EUR 18 Mio. an. Weiterhin bestätigen wir unsere Erwartung, eine FFO Run Rate zum 30. September 2018 von EUR 23 Mio. zu erzielen.

Anhand der aktuellen Planung leitet sich daraus für das folgende Geschäftsjahr 2018/2019 ein FFO zwischen EUR 25 und 28 Mio. sowie eine FFO Run Rate von rund EUR 33 Mio. zum 30. September 2019 ab.

**Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober 2017 bis 30. Juni 2018
des Geschäftsjahres 2017/2018**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Bilanz zum 30.06.2018

TEUR	<u>30.06.2018</u>	<u>30.09.2017</u>
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	352.398,5	275.433,9
Immaterielle Vermögenswerte	2,2	2,9
Sonstige langfristige Vermögenswerte	37.019,3	413,1
	389.420,0	275.849,9
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	883,5	222,6
Ertragsteuererstattungsansprüche	0,1	113,4
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	30.229,1	3.328,1
Zahlungsmittel	471,5	1.160,5
	31.584,1	4.824,6
SUMME AKTIVA	<u>421.004,1</u>	<u>280.674,5</u>
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	27.236,3	24.760,3
Kapitalrücklage	94.164,9	72.533,0
Andere Rücklagen	855,7	855,7
Bilanzgewinn	82.012,5	56.587,0
	204.269,3	154.736,0
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.727,1	40.891,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	35.956,3	35.541,0
Verbindlichkeiten aus der Unternehmensanleihe	39.977,5	0,0
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	4.166,7	4.166,0
	195.831,1	80.601,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.602,3	31.471,8
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	0,0	10.819,1
Sonstige Rückstellungen	926,6	1.655,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.702,1	1.117,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	672,6	273,0
	20.903,7	45.336,7
SUMME PASSIVA	<u>421.004,1</u>	<u>280.674,5</u>

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2017- 30.06.2018	01.04.2018- 30.06.2018	01.10.2016- 30.06.2017	01.04.2017- 30.06.2017
Mieterlöse	20.914,4	7.364,1	13.753,7	4.893,2
Vermietungsaufwendungen	-5.501,4	-1.835,3	-3.304,9	-1.301,3
Vermietungsergebnis	15.413,0	5.528,8	10.448,8	3.591,9
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	30,0	0,0	8,3	8,3
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	-30,0	0,0	-4,0	-4,0
Veräußerungsergebnis	0,0	0,0	4,3	4,3
Sonstige betriebliche Erträge	37,9	19,7	64,3	17,2
Aufwertung von Renditeliegenschaften	17.089,8	17.089,8	28.639,9	26.494,5
Abwertung von Renditeliegenschaften	-1.699,2	-1.699,2	-2.236,7	-1.565,9
Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	15.390,6	15.390,6	26.403,2	24.928,6
Rohergebnis	30.841,5	20.939,1	36.920,5	28.541,9
Personalaufwand	-371,9	-139,3	-116,6	-50,7
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-0,7	-0,2	-0,7	-0,3
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-117,9	3,2	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.303,9	-528,5	-963,3	-472,1
Betriebliche Aufwendungen	-1.794,4	-664,8	-1.080,6	-523,1
EBIT	29.047,1	20.274,3	35.839,9	28.018,8
Zinsertrag	243,6	211,9	213,9	213,9
Zinsaufwand	-3.854,7	-1.425,1	-3.281,4	-1.036,2
Finanzergebnis	-3.611,1	-1.213,1	-3.067,5	-822,3
EBT	25.436,0	19.061,2	32.772,4	27.196,5
Ertragsteuern	-10,5	0,0	0,0	0,0
Sonstige Steuern	0,0	0,0	-17,5	-17,5
Periodengesamtergebnis	25.425,5	19.061,2	32.754,9	27.179,0
Ergebnis je Aktie (in EUR)				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,96	0,71	1,50	1,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,65	0,47	0,94	0,75

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Grundkapital/ Gezeichnetes Kapital	Kapital rücklage	Andere Rücklagen	Bilanz gewinn	Summe Eigenkapital
Stand 01.10.2016	18.447,0	45.786,9	855,7	13.941,7	79.031,3
Periodenergebnis	4.653,3	34.899,6		32.754,9	32.754,9
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen		-1.253,3			39.552,9
Kosten Eigenkapitalbeschaffung	1.660,0	-1.660,0			-1.253,3
Kapitalerhöhung aus Wandlung Pflichtwandelanleihe					0,0
Stand 30.06.2017	24.760,3	77.773,3	855,7	46.696,6	150.085,9
Stand 01.10.2017	24.760,3	72.533,0	855,7	56.587,0	154.736,0
Periodenergebnis	2.476,0	22.284,3		25.425,5	25.425,5
Barkapitalerhöhungen/ - minderungen		-652,4			24.760,3
Kosten Eigenkapitalbeschaffung					-652,4
Stand 30.06.2018	27.236,3	94.164,9	855,7	82.012,5	204.269,3

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Kapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	01.10.2017- 30.06.2018	01.10.2016- 30.06.2017
Jahresergebnis	25.425,5	32.754,9
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	3.611,1	3.067,5
+/- Abschreibungen/ Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	0,7	0,7
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	117,9	-16,4
-/+ Gewinn/ Verlust Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften	-15.390,6	-26.403,2
-/+ Gewinn/ - Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	0,0	-4,3
+/- Zunahme/ Abnahme der Rückstellungen	-728,8	-63,9
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	10,5	0,0
+ Erhaltene Ertragssteuern	102,8	0,0
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.393,8	-1.636,7
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	987,0	40,5
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	10.742,3	7.739,0
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften (abzüglich Veräußerungskosten)	30,0	8,3
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-98.210,2	-54.729,9
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-24.419,2	-10.930,0
+ Erhaltene Zinsen	5,6	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-122.593,8	-65.651,6
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Anteilen	2.476,0	4.653,3
+ Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	22.284,3	34.899,6
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	-652,4	-1.253,3
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	40.000,0	0,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe	-83,9	0,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	81.100,0	28.650,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-154,0	-236,3
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-30.665,4	-15.310,7
- Gezahlte Zinsen	-3.142,1	-2.844,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	111.162,5	48.558,1
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	-689,1	-9.354,5
Liquide Mittel am Anfang der Periode	1.160,5	10.334,6
Liquide Mittel am Ende der Periode	471,5	980,2

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 Quartalsmitteilung über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von rund 525.000 qm und einer annualisierten Jahresmiete von EUR 36,0 Mio. verteilt auf 94 Immobilien. Der Portfoliowert beträgt derzeit rund EUR 415 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	29. Juni 2018
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD3
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	27.236.313
Grundkapital	EUR 27.236.313,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt und Berlin
Marktsegment	Prime Standard
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra am 29. Juni 2018)	EUR 11,20
Marktkapitalisierung	EUR 305 Mio.
52W – Hoch/Tief	EUR 11,95/8,27

Finanzkalender

14. August 2018	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2017/2018
29. August 2018	Berenberg Real Estate Helsinki Seminar, Helsinki
6. September 2018	EPRA Conference 2018, Berlin
19. September 2018	Roadshow, Madrid
20. September 2018	Roadshow, Barcelona
24. September 2018	Berenberg and Goldman Sachs Seventh German Corporate Conference, München
25. September 2018	Baader Investment Conference, München
20. November 2018	Roadshow, London
26. November 2018	Deutsches Eigenkapitalforum 2018, Frankfurt am Main
18. Dezember 2018	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/ Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2017/2018

Herausgeber

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG.

Kontakt

Deutsche Konsum REIT-AG
Geschäftsanschrift:
August-Bebel-Str. 68
14482 Potsdam

Telefon +49 (0) 331 74 00 76 -50
Telefax +49 (0) 331 74 00 76 -520
E-Mail ir@deutsche-konsum.de

Haftungsausschluss

Diese Quartalsmitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen. Diese basieren auf aktuellen Einschätzungen und unterliegen dementsprechend Risiken und Unsicherheiten. Insofern können die tatsächlich eintretenden Ereignisse von den hier formulierten Aussagen abweichen.

Der Bericht liegt auch in englischer Fassung vor. In Zweifelsfragen ist die deutsche Version maßgeblich.

