

1. Oktober – 31. Dezember 2021

# Quartalsmitteilung

zum ersten Quartal des Geschäftsjahres  
2021/2022

Deutsche  
Konsum  
REIT-AG



## Inhalt

<b>Unternehmenskennzahlen</b> .....	3
<b>Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 31. Dezember 2021</b> .....	5
1. Die Aktie .....	5
2. Geschäftsverlauf .....	6
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage .....	7
4. Nachtragsbericht .....	10
5. Risikolage .....	11
6. Ausblick und Prognose .....	11
<b>Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 31. Dezember 2021 des Geschäftsjahres 2021/2022</b> .....	13
<b>Über die Deutsche Konsum REIT-AG</b> .....	20
<b>Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG</b> .....	20
<b>Finanzkalender</b> .....	20
<b>Herausgeber</b> .....	21
<b>Kontakt</b> .....	21
<b>Haftungsausschluss</b> .....	21

## Unternehmenskennzahlen

### Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Kennzahlen

	1. Oktober 2021 - 31. Dezember 2021	1. Oktober 2020 - 31. Dezember 2021	Veränderung	%
<b>Gesamtergebnisrechnung</b>				
(TEUR)				
Mieterlöse	18.286	16.172	2.114	13,1
Ergebnis aus der Vermietung	12.958	10.774	2.184	20,3
EBIT	11.890	9.170	2.720	29,7
Finanzergebnis	-2.088	-1.088	-1.001	92,0
Periodenergebnis	9.801	8.082	1.719	21,3
FFO	10.719	10.156	563	5,5
FFO je Aktie (in EUR)	0,30	0,29	0,02	5,5
aFFO	7.647	4.991	2.656	53,2
aFFO je Aktie (in EUR)	0,22	0,14	0,08	53,2
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,28	0,23	0,05	21,3
Ergebnis je Aktie, verwässert (in EUR)	0,20	0,17	0,03	20,1
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	4,2	5,1	-0,9	-16,9

	31. Dezember 2021	30. September 2021	Veränderung	%
--	-------------------	--------------------	-------------	---

### Bilanzkennzahlen (TEUR)

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	943.075	944.020	-945	-0,1
Bilanzsumme	1.109.467	1.093.304	16.163	1,5
Eigenkapital	477.777	467.975	9.801	2,1
Finanzielle Verbindlichkeiten	615.491	609.309	6.182	1,0

### Finanzierungskennzahlen

(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	52,5	53,2	-0,7	-1,4
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	1,70	1,70	0,00	-0,1
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, Anleihen und Wandelanleihen (in %)	1,92	1,90	0,02	1,1
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	3,3	3,6	-0,3	-7,3
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	5,7	6,1	-0,4	-7,2
NAV	477.777	467.975	9.801	2,1
NAV je Aktie (in EUR)	13,59	13,31	0,28	2,1
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	10,29	10,10	0,20	2,0

**REIT-Kennzahlen**

REIT-Eigenkapitalquote	47,0	46,1	0,8	1,8
------------------------	------	------	-----	-----

**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)	492.183.132	486.909.741	5.273.391	1,1
Aktienkurs (in EUR)	14,00	13,85	0,15	1,1

**Ausgewählte Portfoliokennzahlen**

Anzahl Immobilien	173	173	0	0,0
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.023.410	1.021.901	1.509	0,1
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	72.897	72.940	-43	-0,1
Anfangsrendite (in %)	10,3	10,3	0,0	0,0
Leerstandsrate (in %)	10,8	10,7	0,1	1,2
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,4	5,5	0,0	-0,8

## Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2021 bis 31. Dezember 2021

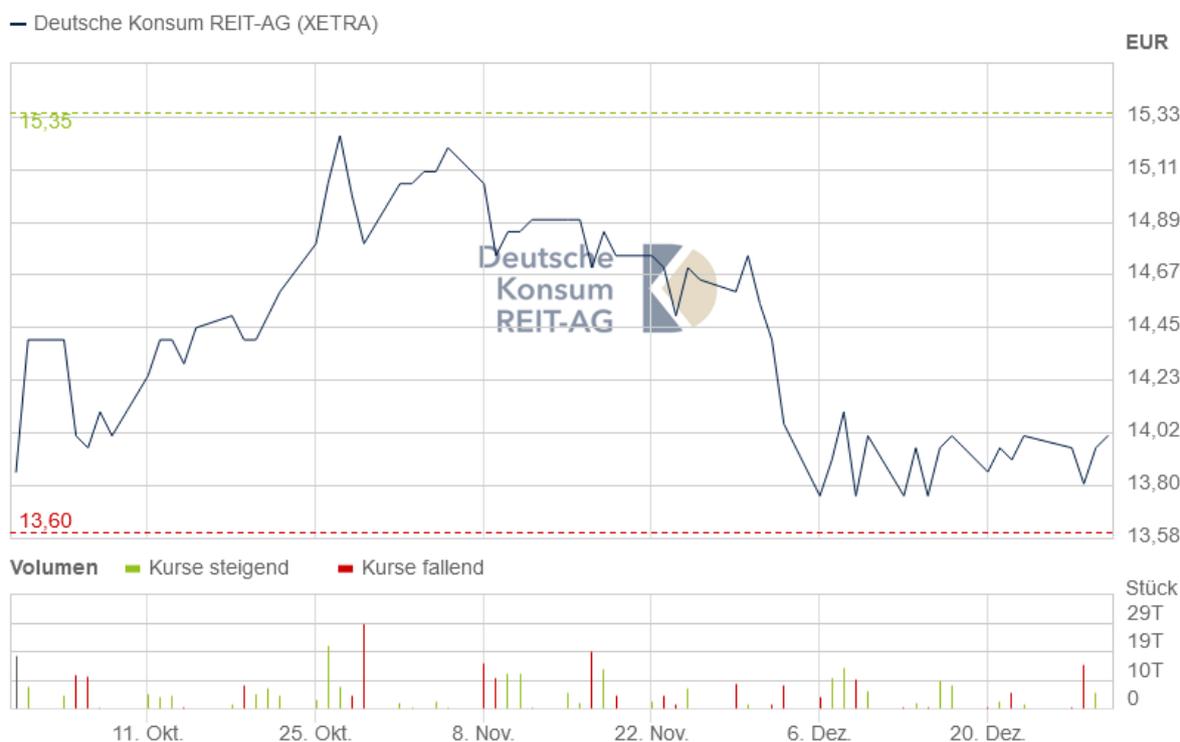
Die nachstehende Zwischenmitteilung der Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden auch „Deutsche Konsum“ oder „Gesellschaft“ bezeichnet) beschreibt den wesentlichen Geschäftsverlauf sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2021/2022 („Q1 2021/2022“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

### 1. Die Aktie

#### DKR-Aktie mit volatiler Seitwärtsbewegung

Die Aktie der DKR bewegte sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021/2022 unter spürbaren Schwankungen seitwärts. Vom Schlusskurs zum 30. September 2021 (EUR 13,85)<sup>1</sup> stieg der Aktienkurs innerhalb einiger Wochen zunächst spürbar an und erreichte auf Intraday-Basis schließlich sein Hoch bei EUR 15,35<sup>2</sup>. Im Zuge einer allgemeinen Korrektur an den Kapitalmärkten, die insbesondere von steigender Inflation und einem Anstieg des Zinsniveaus getrieben wurde, gab die DKR-Aktie ihre Gewinne wieder ab und notierte am letzten Handelstag des Quartals, dem 30. Dezember 2021, bei EUR 14,00<sup>3</sup> und damit ca. 1,1 % oberhalb des Kurses vom 30. September 2021.

Im Vergleich zum Ende des ersten Quartals des Geschäftsjahres 2020/2021 ging der Kurs der DKR-Aktie um EUR 1,70 zurück und lag infolgedessen 10,8 % unter dem Vorjahresschlusskurs (30. Dezember 2020: EUR 15,70)<sup>4</sup>. Seit Beginn der Börsennotierung am 15. Dezember 2015 ergab sich bis dato ein Kursanstieg um EUR 10,50 bzw. 300,0 %. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft lag dabei bei ca. EUR 500 Mio., was die DKR sowohl in den Fokus institutioneller Investoren als auch in das Interesse von Privatanlegern rückt. Eine gute Handelbarkeit der Aktie war im Berichtszeitraum stets gegeben.



<sup>1</sup> Schlusskurs Xetra.

<sup>2</sup> Variabler Kurs Xetra vom 27. Oktober, 28. Oktober und 1. November 2021.

<sup>3</sup> Schlusskurs Xetra.

<sup>4</sup> Schlusskurs Xetra.

## Analystencoverage

Die Analysten schätzen die DKR-Aktie positiv ein:

Bank	Kursziel in EUR	Rating	Analyst	Datum
Warburg	17,00	Kaufen	Andreas Pläsier, Simon Stippig	4. Januar 2022
Metzler	17,60	Kaufen	Stephan Bonhage	20. Dezember 2021
ODDO BHF	18,80	Outperform	Manuel Martin	17. Dezember 2021
Berenberg Bank	20,00	Kaufen	Kai Klose	1. Februar 2021
Jefferies	16,00	Halten	Thomas Rothaeusler, Sebastian Link	11. September 2020

## 2. Geschäftsverlauf

### Erwerb von zehn Einzelhandelsobjekten und Veräußerung von zwei weiteren Objekten

Bis zum Ablauf des ersten Berichtsquartals 2021/2022 erfolgten keine Nutzen- und Lastenwechsel von An- und Verkaufsobjekten. In diesem Zeitraum wurden jedoch Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 3,1 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte Greifswald, Angermünde und Grimma entfallen.

Damit umfasst das am 31. Dezember 2021 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR weiterhin 173 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 1.017,1 Mio. und einer Mietfläche von rund 1.023.000 m<sup>2</sup>.

Unter Einbeziehung notariell beurkundeter Objektankäufe hat die DKR im bisherigen Geschäftsjahresverlauf bereits insgesamt zehn Einzelhandelsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund EUR 38,0 Mio. und einer Jahresmiete von EUR 3,2 Mio. erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte im Falle eines Objekts bereits zum 1. Februar 2022 und wird bei den übrigen Objekten zum 1. März 2022 bzw. zum 1. April 2022 erwartet.

Neben dem bereits im vergangenen Geschäftsjahr notarierten Verkauf eines aus sieben Immobilien bestehenden Teilportfolios wurden seit dem Beginn des neuen Geschäftsjahres Verträge zum Verkauf von drei weiteren Objekten in Oer-Erkenschwick, Beratzhausen und Neumünster geschlossen. Die Nutzen- und Lastenwechsel der verkauften Objekte sollen in den kommenden Monaten sukzessive erfolgen.

Somit umfasst das Gesamtportfolio der DKR (pro forma – inklusive Akquisitionen, exklusive Objektverkäufe) aktuell 173 Einzelhandelsimmobilien mit einer Jahresmiete von rund EUR 72,0 Mio. und einem Bilanzwert in Höhe von ca. EUR 984 Mio.

### Anleiheaufstockung erhöht Firepower / Refinanzierung besicherter Darlehen

Die Gesellschaft hat am 22. November 2021 die bestehende, unbesicherte Unternehmensanleihe 2021/2031 um EUR 30 Mio. auf EUR 50 Mio. aufgestockt und davon EUR 10 Mio. valutiert. Das noch nicht abgerufene Anleihevolumen steht für attraktive Ankaufopportunitäten auf Abruf zur Verfügung.

Zudem arbeitet die DKR derzeit an der Refinanzierung und Aufvalutierung bestehender älterer Darlehen mit verschiedenen Banken und Sparkassen zu deutlich geringeren Fremdkapitalkosten, wovon ein wesentlicher Teil bis Ende Februar 2022 abgeschlossen sein wird. Weiterhin befindet sich die DKR im Prozess der Aufnahme weiterer

besicherter Immobiliendarlehen für die jüngsten Akquisitionen. Die Fremdkapitalaufnahmen erfolgen dabei unter Berücksichtigung des Ziel-LTV von rund 50%.

### 3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

#### Vermögenslage

Durch die Aufstockung der Unternehmensanleihe 2021/2031 und das im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021/2022 erzielte Periodenergebnis erhöhte sich die Bilanzsumme um TEUR 16.163 auf TEUR 1.109.467 (30.09.2021: TEUR 1.093.304). Den wesentlichen Teil des Aktivvermögens stellen die Renditeliegenschaften dar, die zum 31. Dezember 2021 mit TEUR 943.075 bilanziert werden (30.09.2021: TEUR 944.020). Zudem werden Veräußerungsobjekte als Zur Veräußerung gehaltene Immobilien im Wert von TEUR 73.988 (30.09.2021: TEUR 70.148) ausgewiesen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021/2022 um den aktuellen Periodenüberschuss in Höhe von TEUR 9.801 auf TEUR 477.777 (30.09.2021: TEUR 467.975).

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

TEUR	31.12.2021		30.09.2021	
	NAV	EPRA NTA	NAV	EPRA NTA
Eigenkapital (TEUR)	477.777	477.777	467.975	467.975
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	36.495	-	36.458
<b>Kennzahlen, TEUR</b>	<b>477.777</b>	<b>514.272</b>	<b>467.975</b>	<b>504.433</b>
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	35.155.938	35.155.938	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	-	14.801.326	-	14.801.326
<b>Kennzahlen je Aktie, EUR</b>	<b>13,59</b>	<b>10,29</b>	<b>13,31</b>	<b>10,10</b>

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich aufgrund laufender Tilgungen um TEUR 5.047 auf TEUR 396.243 verringert (30.09.2021: TEUR 401.289). Gleichzeitig wurde die Anleihe 2021/2031 um TEUR 10.000 aufgestockt.

Die im Rahmen der Anleiheaufstockung aufgenommenen Fremdmittel werden für die Akquisition neuer Einzelhandelsobjekte eingesetzt.

Demnach stellt sich der Net-LTV zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

TEUR	31.12.2021	30.09.2021
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	396.243	401.289
Wandelschuldverschreibungen	36.495	36.458
Unternehmensanleihen	182.753	171.562
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>615.491</b>	<b>609.309</b>
abzüglich Flüssige Mittel	-2.657	-653
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-2.772	-902
abzüglich Ausleihungen	-66.676	-59.523
abzüglich verzinslicher Anlagen	-7.780	-8.385
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>535.605</b>	<b>539.846</b>
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	943.075	944.020
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	73.988	70.148
Geleistete Anzahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	3.454	0
<b>Summe Renditeliegenschaften</b>	<b>1.020.518</b>	<b>1.014.168</b>
<b>Net-LTV</b>	<b>52,5%</b>	<b>53,2%</b>

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	Q1 2021/2022	Q1 2020/2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	9.946	11.875
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.757	-13.098
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.816	3.415
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>2.005</b>	<b>2.192</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	653	209
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.657</b>	<b>2.401</b>

Der Rückgang des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus einer Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in der Vergleichsperiode.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt die Anzahlungen für Ankaufsobjekte im Betrachtungszeitraum wider. Weiterhin sind hier die Kurzfristanlagen verfügbarer flüssiger Mittel abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die Nettozahlungsmittelzuflüsse aus der Aufstockung der Unternehmensanleihe 2021/2031 in Höhe von TEUR 10.000. Dem stehen Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen von insgesamt TEUR 7.009 gegenüber.

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

## Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich im Q1 2021/2022 wie folgt entwickelt:

TEUR	Q1 2021/2022	Q1 2020/2021
Vermietungsergebnis	12.958	10.774
Veräußerungsergebnis	6	0
Sonstige betriebliche Erträge	69	44
Bewertungsergebnis	0	0
Betriebliche Aufwendungen	-1.144	-1.648
<b>EBIT</b>	<b>11.890</b>	<b>9.170</b>
Finanzergebnis	-2.088	-1.088
<b>EBT</b>	<b>9.801</b>	<b>8.082</b>
Ertragsteuern und sonstige Steuern	0	0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>9.801</b>	<b>8.082</b>

Die Mieterlöse erhöhten sich durch das ankaufsbedingt vergrößerte Immobilienportfolio auf rund TEUR 18.286 (Q1 2020/2021: TEUR 16.172). Damit korrespondierend sind auch die Bewirtschaftungsaufwendungen angestiegen, allerdings weniger stark als die Mieterlöse. Insofern konnte im Berichtsquartal eine überproportionale Steigerung des Vermietungsergebnisses erzielt werden, die jedoch zum Teil auf Einmalbelastungen im Vorjahr zurückzuführen ist.

Die Verwaltungskosten sind insgesamt leicht gesunken und enthalten Einmaleffekte in Höhe von TEUR 81 (Q1 2020/2021: TEUR 126). Bereinigt um Sondereffekte ergibt sich ein Rückgang der Verwaltungskosten um ca. TEUR 50. Dies resultiert aus leicht rückläufigen Personalaufwendungen und einer spürbaren Reduzierung der sonstigen Verwaltungsaufwendungen.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	Q1 2021/2022	Q1 2020/2021
Personalaufwendungen	-287	-296
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-571	-658
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	81	126
<b>Bereinigte Verwaltungskosten</b>	<b>-777</b>	<b>-828</b>
Mieterlöse	18.286	16.172
<b>Verwaltungskostenquote</b>	<b>4,2%</b>	<b>5,1%</b>

Zusammenfassend ergibt sich ein Anstieg des EBIT um TEUR 2.720 auf TEUR 11.890 (Q1 2020/2021: TEUR 9.170).

Die Zinsaufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 434 aufgrund eines höheren Fremdkapitalbestandes erhöht. Gleichzeitig sind die Zinserträge aus der kurzfristigen Anlage überschüssiger Liquidität um TEUR 567 gesunken, da der Bestand der kurzfristigen Anlagen aufgrund der Immobilienankäufe rückläufig ist. Daraus ergibt sich insgesamt ein deutlicher Rückgang des Finanzergebnisses um TEUR -1.001 auf TEUR -2.088 (Q1 2020/2021: TEUR -1.088).

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

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 9.801 (Q1 2020/2021: TEUR 8.082), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

<b>TEUR</b>	<b>Q1 2021/2022</b>	<b>Q1 2020/2021</b>
Periodenergebnis	9.801	8.082
Bereinigung der Ertragsteuern	0	0
Bereinigung der Abschreibungen	5	3
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	0	0
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	-6	0
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	528	1.364
Bereinigung um Einmal- und Sondereffekte	391	707
<b>FFO</b>	<b>10.719</b>	<b>10.156</b>
- Capex	-3.072	-5.165
<b>aFFO</b>	<b>7.647</b>	<b>4.991</b>

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge beinhalten die Aufzinsungen der Fremdkapitalinstrumente nach der Effektivzinsmethode sowie pandemiebedingte Mietverzichte. Die Einmaleffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen und Erträge. Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere periodenfremde Aufwendungen für erworbene Immobilien.

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

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,30 (Q1 2020/2021: EUR 0,29) sowie ein aFFO von EUR 0,22 je Aktie (Q1 2020/2021: EUR 0,14).

## 4. Nachtragsbericht

### Weitere Objektzugänge

Nach dem Bilanzstichtag erfolgte zum 1. Februar 2022 der Nutzen- und Lastenübergang des erworbenen Objekts in Nobitz (Thüringen).

Darüber hinaus wurde mit notarieller Beurkundung im Februar 2022 ein Nahversorgungszentrum in Dessau-Roßlau (Sachsen-Anhalt) erworben.

Damit beträgt das Investitionsvolumen im aktuellen Geschäftsjahr 2021/2022 bisher rund EUR 38,0 Mio. Die annualisierte Miete der erworbenen Objekte beträgt hierbei rund EUR 3,2 Mio. Die Nutzen- und Lastenübergänge der bislang beurkundeten Objekte erfolgen voraussichtlich bis zum 1. April 2022.

### Refinanzierung eines Darlehens abgeschlossen

Auf der Fremdkapitalseite wurden Ende Januar 2022 ältere auslaufende Bestandsdarlehen mit einer Sparkasse zusammengefasst, aufvalutiert und zu um 50 Basispunkte geringeren Fremdkapitalkosten refinanziert.

## 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.

## 6. Ausblick und Prognose

### **Stabiles operatives Geschäft mit robusten Cashflows**

Auch das aktuelle Geschäftsjahr 2021/2022 war bislang geprägt von der Coronapandemie. Nachdem sich die Fallzahlen im vergangenen Sommer lange auf einem niedrigen Niveau eingependelt hatten, war im Herbst 2021 erneut ein kontinuierlicher Anstieg der Inzidenzen zu verzeichnen, die im Winter 2021/2022 neue Höchststände erreichten. Dennoch konnten die meisten Mieter der DKR ihren Geschäftsbetrieb uneingeschränkt weiterführen, weshalb die Gesellschaft nur ganz unwesentliche Mietausfälle zu verzeichnen hatte. Der Vorstand erwartet insofern weiterhin eine stabile Ertragslage und geht von gewohnt starken Cashflows aus.

Der operative Schwerpunkt der DKR wird im Geschäftsjahr 2021/2022 weiterhin auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung, der wertschaffenden Revitalisierung einzelner Objekte sowie der Akquisition weiterer Einzelhandelsimmobilien gemäß der Investitionskriterien liegen. In Einzelfällen prüft die DKR attraktive Veräußerungsmöglichkeiten von Bestandsobjekten, soweit dies den Shareholder Value erhöht. Die Investitionen sollen auf der Finanzierungsseite weiterhin durch marktgerechte Darlehensneuaufnahmen unterlegt werden. Dabei wird ein LTV von rund 50 % angestrebt.

### **Ergebnisprognose zum FFO bestätigt**

Der Vorstand erwartet auf Basis der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2021/2022 Mieterlöse zwischen EUR 70 Mio. und EUR 74 Mio. und leitet daraus einen FFO zwischen EUR 40 Mio. und EUR 44 Mio. ab. Dieser Planung legt der Vorstand ein Akquisitionsvolumen von EUR 120 Mio. zugrunde; weiterhin berücksichtigt er die bisher getätigten Objektveräußerungen und nimmt an, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen aus der fortbestehenden Coronapandemie auftreten.



**Zwischenabschluss für den Zeitraum  
1. Oktober 2021 bis 31. Dezember 2021  
des Geschäftsjahres 2021/2022**



**Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**  
**Bilanz zum 31.12.2021**

TEUR	<u>31.12.2021</u>	<u>30.09.2021</u>
<b>Aktiva</b>		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	943.075,1	944.019,6
Immaterielle Vermögenswerte	0,0	0,0
Sachanlagen	42,8	47,4
Andere finanzielle Vermögenswerte (Ausleihungen)	222,9	237,7
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.454,5	0,0
	<b>946.795,3</b>	<b>944.304,7</b>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.513,9	4.324,5
Ertragsteuererstattungsansprüche	251,6	150,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	82.260,4	73.722,9
Zahlungsmittel	2.657,3	652,7
	<b>88.683,2</b>	<b>78.850,7</b>
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	73.988,3	70.148,3
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b><u>1.109.466,8</u></b>	<b><u>1.093.303,8</u></b>
<b>Passiva</b>		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	35.155,9	35.155,9
Kapitalrücklage	197.141,6	197.141,6
Andere Rücklagen	723,4	723,4
Bilanzgewinn	244.755,7	234.954,4
	<b>477.776,6</b>	<b>467.975,3</b>
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	278.402,4	347.845,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	36.495,3	36.457,7
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	182.753,3	171.561,8
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	9.804,6	9.808,2
	<b>507.459,2</b>	<b>565.676,3</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.840,3	53.444,4
Sonstige Rückstellungen	2.283,6	2.733,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.108,3	906,6
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.609,1	2.178,4
	<b>123.841,3</b>	<b>59.262,4</b>
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	389,8	389,8
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b><u>1.109.466,8</u></b>	<b><u>1.093.303,8</u></b>

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

TEUR	01.10.2021- 31.12.2021	01.10.2020- 31.12.2020
Mieterlöse	18.286,1	16.172,1
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	3.409,7	2.504,4
Vermietungsaufwendungen	-8.737,9	-7.902,6
<b>Vermietungsergebnis</b>	<b>12.957,9</b>	<b>10.773,9</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	8,0	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	-1,5	0,0
<b>Veräußerungsergebnis</b>	<b>6,5</b>	<b>0,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	<b>69,4</b>	<b>44,0</b>
<b>Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>13.033,8</b>	<b>10.817,8</b>
Personalaufwand	-286,7	-295,9
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-4,6	-3,0
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-281,9	-691,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-570,9	-657,6
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-1.144,1</b>	<b>-1.648,2</b>
<b>EBIT</b>	<b>11.889,7</b>	<b>9.169,7</b>
Zinsertrag	1.274,0	1.840,9
Zinsaufwand	-3.362,5	-2.928,5
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.088,4</b>	<b>-1.087,6</b>
<b>EBT</b>	<b>9.801,3</b>	<b>8.082,1</b>
Ertragsteuern	0,0	0,0
Sonstige Steuern	0,0	0,0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>9.801,3</b>	<b>8.082,1</b>
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,28	0,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,20	0,17

<b>Periodenergebnis</b>	<b>9.801,3</b>	<b>8.082,1</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
<b>Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert wurden</b>		
Wertminderung erworbener Darlehen	137,5	11,3
Fair Value-Änderung erworbener Darlehen	-137,5	-11,3
Zwischensumme	0,0	0,0
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Periodengesamtergebnis</b>	<b>9.801,3</b>	<b>8.082,1</b>

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

TEUR	<u>Grundkapital / Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapitalrück- lage</u>	<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Kumuliertes sonstiges Ergebnis</u>	<u>Bilanzge- winn</u>	<u>Summe Eigen- kapital</u>
<b>Stand 01.10.2020</b>	<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>157.643,6</b>	<b>390.664,5</b>
Periodenergebnis					8.082,1	<b>8.082,1</b>
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>165.725,7</b>	<b>398.746,6</b>
<b>Stand 01.10.2021</b>	<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>234.954,4</b>	<b>467.975,3</b>
Periodenergebnis					9.801,3	<b>9.801,3</b>
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>35.155,9</b>	<b>197.141,6</b>	<b>723,4</b>	<b>0,0</b>	<b>244.755,7</b>	<b>477.776,6</b>

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

Angaben in TEUR	<b>01.10.2021- 31.12.2021</b>	<b>01.10.2020- 31.12.2020</b>
Jahresergebnis	9.801,3	8.082,1
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.088,4	1.087,6
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	4,6	3,0
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	281,9	691,6
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	-6,5	0,0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-449,5	-449,8
- Gezahlte Ertragsteuern	-100,9	0,0
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.446,2	281,8
+/- Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-227,4	2.178,6
<b>Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.945,7</b>	<b>11.874,9</b>
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	8,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-5.628,6	-18.294,5
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	3.639,4	5.895,5
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-9.158,9	-1.000,0
+ Erhaltene Zinsen	382,6	300,9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-10.757,5</b>	<b>-13.098,1</b>
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Unternehmensanleihe	10.000,0	0,0
- Auszahlung Kosten der Ausgabe der Unternehmensanleihe	-175,0	0,0
+ Auszahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	10.500,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-5.128,6	-5.251,5
- Gezahlte Zinsen	-1.880,1	-1.833,1
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.816,3</b>	<b>3.415,4</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	2.004,6	2.192,3
Liquide Mittel am Anfang der Periode	652,7	209,1
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>	<b>2.657,3</b>	<b>2.401,4</b>

## Über die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf, 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 der Nahversorgungsimmobiliien 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 1.025.000 m<sup>2</sup> und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 72,0 Mio., verteilt auf 173 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 984 Mio.

## Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

<b>Stand</b>	<b>10. Februar 2022</b>
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, Johannesburg (Südafrika/Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra am 10. Februar 2022)	EUR 13,55
Marktkapitalisierung	über EUR 475 Mio.
52W – Hoch/Tief (Xetra)	EUR 16,00/12,70

## Finanzkalender

14. Februar 2022	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2021/2022
10. März 2022	Hauptversammlung (virtuell)
12. Mai 2022	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2021/2022
1. Juni 2022	Quirin Champions Conference 2022, Frankfurt am Main
11. August 2022	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2021/2022
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](mailto: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.

