

1. Oktober – 31. Dezember 2024

Quartalsmitteilung

zum ersten Quartal des Geschäftsjahres
2024/2025

Deutsche
Konsum
REIT-AG



Inhalt

Unternehmenskennzahlen	3
Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2024 bis 31. Dezember 2024	5
1. Die Aktie	5
2. Geschäftsverlauf	6
3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	7
4. Nachtragsbericht	11
5. Risikolage	11
6. Ausblick und Prognose	11
7. Headline Earnings per share (HEPS)	12
Zwischenabschluss für den Zeitraum 1. Oktober 2024 bis 31. Dezember 2024 des Geschäftsjahres 2024/2025	13
Über die Deutsche Konsum REIT-AG	20
Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG	20
Finanzkalender	20
Herausgeber	21
Kontakt	21
JSE Sponsor	21
Haftungsausschluss	21

Unternehmenskennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf Kennzahlen

	1. Oktober 2024 - 31. Dezember 2024	1. Oktober 2023 - 31. Dezember 2023	Veränderung	%
Gesamtergebnisrechnung (TEUR)				
Mieterlöse	17.675	19.913	-2.238	-11,2
Ergebnis aus der Vermietung	10.552	12.749	-2.197	-17,2
EBIT	8.875	10.893	-2.017	-18,5
Finanzergebnis	-5.938	-4.037	-1.902	47,1
Periodenergebnis	1.740	6.511	-4.771	-73,3
FFO	4.701	8.020	-3.541	-41,4
FFO je Aktie (in EUR)	0,13	0,23	0,10	-44,5
aFFO	2.638	6.009	-3.371	-56,1
aFFO je Aktie (in EUR)	0,07	0,17	-0,10	-62,0
Ergebnis je Aktie, unverwässert (in EUR)	0,05	0,19	-0,14	-74,7
Ergebnis je Aktie, verwässert (in EUR)	0,04	0,13	-0,09	-66,2
Laufende Verwaltungskostenquote (in %)	5,5	4,3	1,2	26,8
	31. Dezember 2024	30. September 2024	Veränderung	%
Bilanzkennzahlen (TEUR)				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	865.412	860.964	4.449	0,5
Bilanzsumme	906.089	945.382	-39.293	-4,2
Eigenkapital	340.443	318.367	22.075	6,9
Finanzielle Verbindlichkeiten	492.412	549.483	-57.071	-10,4
Finanzierungskennzahlen				
(net) Loan-to-Value (LTV) (in %)	54,7	57,2	-2,5	-4,4
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen (in %)	2,87	2,86	0,01	0,2
Durchschnittl. Zinssatz der Darlehen, Anleihen und Wandelanleihen (in %)	3,95	3,97	-0,02	-0,4
Durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen (in Jahren)	2,1	2,4	-0,3	-12,5
Zinsdeckungsgrad (Deckungsfaktor)	1,5	3,3	-1,8	-54,7
Immobilien-spezifische Kennzahlen				
NAV	382.833	359.571	23.262	6,5
NAV je Aktie (in EUR)	9,40	10,23	-0,83	-8,1
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	7,60	7,55	0,05	0,7
REIT-Eigenkapitalquote	45,9	43,3	2,6	6,0
REIT-Eigenkapitalquote (mit Steuern)	38,4	35,9	2,5	6,9

	31. Dezember 2024	30. September 2024	Veränderung	%
Aktieninformationen				
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Stück)	40.728.642	35.155.938	5.572.704	15,9
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien in der Berichtsperiode (in Stück)	37.154.843	35.155.938	1.998.905	5,7
Marktkapitalisierung (in EUR)	144.179.393	124.803.580	19.375.813	15,5
Aktienkurs (in EUR)	3,54	3,55	0,00	-0,3
Dividende je Aktie im Berichtszeitraum (EUR)	0,00	0,00	0,00	0,0
Ausgewählte Portfoliokennzahlen				
Anzahl Immobilien	165	167	-2	-1,2
Vermietbare Fläche (in m ²)	991.967	994.379	-2.412	-0,2
Annualisierte Mieteinnahmen (in TEUR)	69.042	69.738	-696	-1,0
Leerstandsrate (in %)	13,9	14,0	-0,1	-0,8
Durchschnittl. Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	4,35	4,38	-0,03	-0,8

Quartalsmitteilung für den Zeitraum 1. Oktober 2024 bis 31. Dezember 2024

Die nachstehende Zwischenmitteilung der Deutsche Konsum REIT-AG (im Folgenden auch „DKR“, „Deutsche Konsum“ oder „Gesellschaft“ bezeichnet) beschreibt den wesentlichen Geschäftsverlauf sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2024/2025 („Q1 2024/2025“). Der Zwischenabschluss wurde nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Zwischenabschluss wurde nicht geprüft.

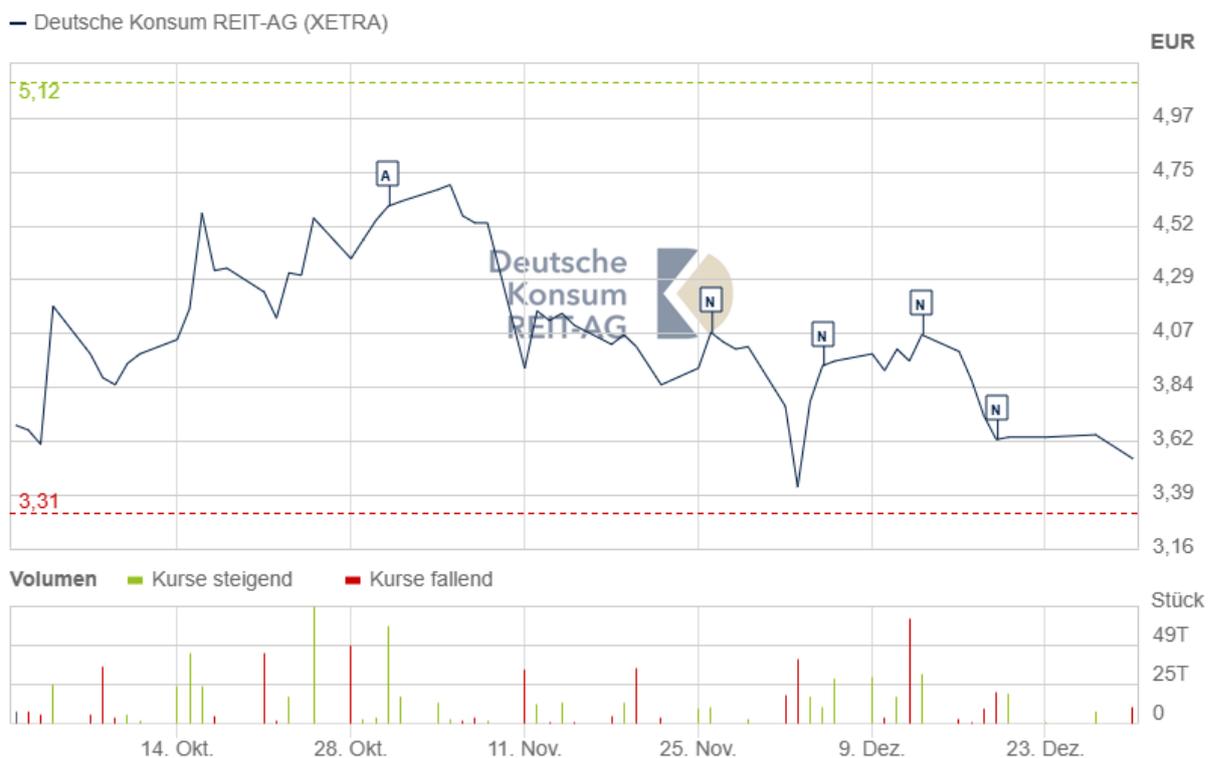
1. Die Aktie

DKR-Aktie kann sich nach Kurseinbruch stabilisieren

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG zeigte im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2024/2025 eine volatile Entwicklung. Zu Beginn des Quartals stieg die Aktie auf ein Hoch von EUR 5,12. Im weiteren Verlauf sank der Kurs und schloss das erste Quartal mit einem Kurs von EUR 3,55 ab.

Die relativ schwache Kursentwicklung spiegelte sich auch im Handelsvolumen auf dem Börsenplatz Xetra wider: Im Vergleich zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023/2024 sank das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen um ca. 59 % auf 16.013 Stück.

Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft betrug zum 31. Dezember 2024 rund EUR 144 Mio.



2. Geschäftsverlauf

Portfolio

Das am 31. Dezember 2024 bilanzierte Immobilienportfolio der DKR umfasst 165 Objekte mit einem Bilanzwert von rund EUR 886,6 Mio. und einer Mietfläche von rund 992.000 m².

Bis zum Ablauf des ersten Berichtsquartals 2024/2025 erfolgten Nutzen- und Lastenwechsel bei zwei Verkaufsobjekten in Schwante und Wandlitz. Im Berichtszeitraum wurden Revitalisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von EUR 2,0 Mio. vorgenommen, die aktiviert worden sind und hauptsächlich auf die Revitalisierungsprojekte in Ueckermünde, Grevenbroich, Chemnitz (Vita-Center) und Dudweiler entfallen.

Für das im Mai 2024 verkaufte Objekte in Marlow stehen sowohl Zahlungseingang als auch Nutzen- Lastenwechsel aus. Dies gilt auch für den im Dezember 2024 notariell beurkundeten Verkauf in Güstrow. Im Oktober 2024 wurden zwei Verkäufe (Lünen, Kleinwelka) notariell beurkundet, welche mit Zahlungseingang im Januar an die Erwerber übergangen.

Im Oktober und November ist der Nutzen-Lastenwechsel aus zwei Kaufverträgen In Höhe von TEUR 2.350 (Erbbaugrundstück Weißwasser) und TEUR 300 (Stendal) erfolgt.

Finanzierung

Im November hat die DKR eine Sondertilgung auf die Namensschuldverschreibung in Höhe von EUR 10 Mio. vorgenommen und ein Schuldscheindarlehen in Höhe von EUR 10 Mio. vollständig getilgt.

Die DKR hatte 2015 zwei nachrangig besicherte Wandelanleihen in Höhe von EUR 37 Mio. mit einer Laufzeit bis Januar 2025 begeben. Durch die teilweise vorfristige Wandlung durch die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (Anstalt des öffentlichen Rechts) im Dezember wurde ein wesentlicher Teil (EUR 20,4 Mio.) dieser Anleihen durch die Ausgabe von 5.572.704 neuen Aktien reduziert. Der LTV sank von 57,2% auf 54,7%.

Rückzahlungen Obotritia Capital KGaA

Im Oktober 2024 haben die DKR und die Obotritia Capital KGaA einen Nachtrag zur Rückzahlungs- und Sicherheitenvereinbarung geschlossen. Es wurde vereinbart, dass bei einer Zahlung von EUR 28 Mio. sämtliche bisher gestellten Sicherheiten der Obotritia Capital KGaA zurückgegeben werden. Des Weiteren wurde vereinbart, dass bei einer weiteren Zahlung von mindestens EUR 10,0 Mio. bis zum 15. Januar 2025 sich das späteste Rückzahlungsdatum für die verbleibende Darlehensforderung auf den 31. Dezember 2025 verschiebt. Im Berichtszeitraum wurden die vereinbarten Beträge in Höhe von EUR 38 Mio. in voller Höhe bezahlt und zur weiteren Tilgung von Schulden genutzt.

Refinanzierung besicherter und unbesicherter Schuldinstrumente

Die Gesellschaft befindet sich in konstruktiven Gesprächen mit den Anleihegläubigern der im März, April fälligen Schuldscheinen (TEUR 16.500) und im September 2025 auslaufenden Anleihen (TEUR 85.900) mit dem Ziel der Rückzahlung bzw. Verlängerung dieser Schuldinstrumente. Ebenfalls werden konstruktive Gespräche mit Kreditgebern für gesicherte Darlehen mit Laufzeitende im aktuellen Geschäftsjahr geführt, um eine Prolongation und gegebenenfalls eine Aufvalutierung zu erreichen.

3. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Bilanz der Deutsche Konsum REIT-AG stellt sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2024	30.09.2024	Passiva	31.12.2024	30.09.2024
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
Langfristige Vermögenswerte	866.296	861.885	Eigenkapital	340.443	318.367
Kurzfristige Vermögenswerte	18.655	58.285	Langfristige Verbindlichkeiten	336.676	366.349
			Kurzfristige Verbindlichkeiten	227.839	255.460
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	21.138	25.212	Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	1.131	5.205
Summe Aktiva	906.089	945.382	Summe Passiva	906.089	945.382

Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um TEUR 4.411 auf TEUR 866.296 (30.09.2024: TEUR 861.885) erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Kauf des Erbbaugrundstücks in Weißwasser und den Capex-Maßnahmen. Die erhaltenen Rückzahlungen (TEUR 38.000) von der Obotritia Capital KGaA reduzieren im Wesentlichen die kurzfristigen Vermögenswerte um TEUR 39.630 und auch die Bilanzsumme. Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte sind mit TEUR 21.138 (30.09.2024: TEUR 25.212) ausgewiesen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2024/2025 um den aktuellen Periodenüberschuss in Höhe von TEUR 1.740 und der in Folge der Kapitalerhöhung für die Wandlung (TEUR 20.400) auf TEUR 340.443 (30.09.2023: TEUR 318.367) – siehe auch Seite 21.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich aufgrund laufender Tilgungen (TEUR 4.807), der Wandlung (TEUR 20.400), Sondertilgungen (TEUR 12.630) und Rückzahlungen (TEUR 17.239) auf TEUR 491.281 verringert (30.09.2024: TEUR 544.278). Die Reduzierung der Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten spiegelt den Nutzen-/Lastenübergang für die Objekte Schwante und Wandlitz (TEUR 4.074) wider.

Der NAV je Aktie (unverwässert) sowie der EPRA NTA je Aktie (verwässert) stellen sich am 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

TEUR	31.12.2024		30.09.2024	
	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)	NAV (unverwässert)	EPRA NTA (verwässert)
Eigenkapital (TEUR)	340.443	340.443	318.367	318.367
Effekte aus der Wandlung der Wandelanleihen	-	26.683	-	46.992
Latente Steuern	42.390	42.390	41.203	41.203
Kennzahlen, TEUR	382.833	409.516	359.571	406.563
Anzahl Aktien zum Bilanzstichtag	40.728.642	40.728.642	35.155.938	35.155.938
Potenzielle Wandlungsaktien	-	13.131.222	-	18.703.926
Kennzahlen je Aktie, EUR	9,40	7,60	10,23	7,55

Der Net-LTV zum 31. Dezember 2024 stellt sich wie folgt dar:

TEUR	31.12.2024	30.09.2024
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	346.964	370.624
Wandelschuldverschreibungen	26.683	46.992
Unternehmensanleihen	117.633	126.661
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Verkäufen	1.131	5.205
Summe Verbindlichkeiten	492.412	549.483
abzüglich Flüssige Mittel	-3.922	-1.407
abzüglich treuhänderischer Mittel der Objektverwaltung	-334	-353
abzüglich Ausleihungen	-249	-38.000
abzüglich Instandhaltungsrücklagen ¹	-2.763	-2.489
Nettoverschuldung	485.143	507.233
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	865.412	860.964
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	21.138	25.222
Summe Renditeliegenschaften	886.550	886.186
Net-LTV	54,7 %	57,2 %

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

TEUR	Q1 2024/2025	Q1 2023/2024
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	4.020	6.303
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	37.454	7.932
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-38.960	-9.696
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.515	4.539
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.407	4.934
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.922	9.472

Der Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit (TEUR 4.020) reduzierte sich durch das geringere Vermietungsergebnis und Veränderungen im Working Capital.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (TEUR 37.454) ist geprägt von den Einzahlungen der Obotritia Capital KGaA, enthält aber auch Investitionen in den Immobilienbestand von TEUR 2.063. Weiterhin sind hier erhaltene Zinsen im Volumen von TEUR 1.951 abgebildet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Auszahlungen für Tilgungen und Zinsen (inklusive Erbbauzinsen) von insgesamt TEUR 28.881 sowie Auszahlungen auf Anleihen mit TEUR 10.000.

¹ 31.12.2024: Kurzfristanlagen liquider Mittel.

Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft hat sich im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2024/2025 wie folgt entwickelt:

TEUR	Q1 2024/2025	Q1 2023/2024
Mieterlöse	17.675	19.913
Vermietungsergebnis	10.552	12.749
Veräußerungsergebnis	-7	-17
Sonstige betriebliche Erträge	63	208
Bewertungsergebnis	-	-
Betriebliche Aufwendungen	-1.732	-2.048
EBIT	8.875	10.893
Finanzergebnis	-5.938	-4.037
EBT	2.937	6.856
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-1.197	-345
Periodenergebnis	1.740	6.511

Die Mieterlöse verringerten sich durch Verkäufe um TEUR 2.238 auf TEUR 17.675 (Q1 2023/2024: TEUR 19.913) und spiegelt sich nahezu 1:1 im Vermietungsergebnis wider.

Die Verwaltungskosten, zusammengesetzt aus Personalaufwand und sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sind gesunken, enthalten jedoch Einmal- und Sondereffekte in Höhe von TEUR 419 (Q1 2023/2024: TEUR 1.085), die im Wesentlichen aus Rückstellungen für Abfindungen des ausscheidenden Vorstands resultieren.

Die Verwaltungskostenquote ergibt sich wie folgt:

TEUR	Q1 2024/2025	Q1 2023/2024
Personalaufwendungen	-532	-307
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-855	-1.638
Bereinigung der Einmal- und Sondereffekte	419	1.085
Bereinigte Verwaltungskosten	-968	-860
Mieterlöse	17.675	19.913
Verwaltungskostenquote	5,5 %	4,3 %

Zusammenfassend ergibt sich eine Reduzierung des EBIT um TEUR 2.017 auf TEUR 8.875 (Q1 2023/2024: TEUR 10.893).

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund höherer Zinskosten auf insgesamt TEUR 6.307 (Q1 2023/2024: TEUR 4.989) angestiegen. In den Zinsaufwendungen sind Erbbauzinsen in Höhe von insgesamt TEUR 167 (Q1 2023/2024: TEUR 180) enthalten.

Im Berichtszeitraum wurden Zinserträge von TEUR 369 (Q1 2023/2024: TEUR 952) erwirtschaftet. Der Rückgang resultiert aus den reduzierten Forderungen gegenüber der Obotritia Capital KGaA.

In der Folge verringert sich das Finanzergebnis um TEUR 1.902 auf TEUR -5.935 (Q1 2023/2024: TEUR -4.037), was unmittelbar zu einer entsprechenden Minderung des FFO führt.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Periodenergebnis von TEUR 1.740 (Q1 2023/2024: TEUR 6.511), aus dem sich FFO und aFFO wie folgt ableiten:

TEUR	Q1 2024/2025	Q1 2023/2024
Periodenergebnis	1.740	6.511
Bereinigung der Ertragsteuern	1.197	345
Bereinigung der Abschreibungen	28	29
Bereinigung des Bewertungsergebnisses	-	-
Bereinigung des Veräußerungsergebnisses	7	17
Bereinigung um zahlungsunwirksame Aufwendungen	1.286	185
Bereinigung um Einmal- und Sondereffekte	444	933
FFO	4.701	8.020
- Capex	-2.063	-2.011
aFFO	2.638	6.009

Die zahlungsunwirksamen Aufwendungen beinhalten die Aufzinsungen der Fremdkapitalinstrumente nach der Effektivzinsmethode sowie Wertminderungen auf Mietforderungen. Die Einmal- und Sondereffekte enthalten nichtwiederkehrende Aufwendungen. Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres waren dies insbesondere Personalaufwendungen im Zusammenhang mit einem ausscheidenden Vorstandsmitglied.

Die kapitalisierten Instandsetzungskosten (Capex) umfassen im Wesentlichen werterhöhende Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen bei den Objekten in Ueckermünde, Grevenbroich, Chemnitz (Vita-Center) und Dudweiler.

Daraus ergibt sich ein FFO je Aktie von EUR 0,13 (Q1 2023/2024: EUR 0,23) sowie ein aFFO von EUR 0,07 je Aktie (Q1 2023/2024: EUR 0,17).

4. Nachtragsbericht

Verkäufe

Der Zahlungseingang für das im Mai 2024 mit notariellem Vertrag verkaufte Objekt in Marlow ist noch nicht erfolgt. Weitere Verkäufe von drei Objekten in Lünen, Kleinwelka und Güstrow wurden im Oktober bzw. Dezember beurkundet. Nach Zahlungseingang für Lünen und Kleinwelka im Januar 2025 erfolgte der Nutzen-/Lastenübergang per 01.02.2025. Der Zahlungseingang für Güstrow wird im 2. Quartal erwartet.

Wandelschuldverschreibungen

Im Januar 2025 wurde ein weiterer Teil (EUR 9,6 Mio.) der zur Wandlung anstehenden Schuldverschreibungen durch die Ausgabe von 2.622.449 neuen Aktien gewandelt.

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 2023/2024 im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ verwiesen.

Die Risikolage hat sich nach Einschätzung des Vorstands seit dem 1. Oktober 2024 nicht wesentlich verändert.

6. Ausblick und Prognose

Stabile operative Geschäftsentwicklung / Fokus auf der Refinanzierung der kurzfristig auslaufenden Schuldinstrumente

Die operative Geschäftsentwicklung verläuft erwartungsgemäß stabil, der Schwerpunkt liegt weiter auf einer effizienten Bestandsbewirtschaftung. In den nächsten Quartalen liegt der Fokus auf der Refinanzierung bzw. Rückzahlung der kurzfristig auslaufenden Finanzverbindlichkeiten. Um den Verschuldungsgrad LTV weiter zu senken, plant die Gesellschaft, bei attraktiven Angeboten selektive Objektveräußerungen umzusetzen.

Derzeit keine Ergebnisprognose

Aufgrund der angestrebten Refinanzierungen und den gegebenenfalls umzusetzenden Objektveräußerungen, deren zeitliche Realisierung nicht konkret planbar ist, kann der Vorstand derzeit noch keine verlässliche Prognose der wesentlichen Finanzkennzahlen für das aktuelle Geschäftsjahr 2024/2025 treffen. Der Vorstand strebt jedoch eine Prognose für das zweite Geschäftshalbjahr an. Auf Basis der aktuellen Planung für das Geschäftsjahr 2024/2025 - bedingt durch selektive Objektverkäufe - erwartet der Vorstand einen Rückgang der Mieterlöse auf eine Spanne zwischen EUR 66 Mio. bis EUR 71 Mio. Für den FFO wird ein Rückgang prognostiziert.

7. Headline Earnings per share (HEPS)

Nach den Börsenregeln der Johannesburger Börse (JSE) ist die Ergebniskennzahl „Headline Earnings per Share“ (HEPS) darzustellen, die im Wesentlichen das um Bewertungsergebnisse bereinigte normalisierte Periodenergebnis darstellt:

TEUR	Q1 2024/2025	Q1 2023/2024
Periodenergebnis (unverwässert)	1.739,8	6.510,5
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IAS 40	-	-
Bereinigung um Bewertungsergebnisse nach IFRS 5	7,2	16,7
Headline Earnings (unverwässert)	1.747,1	6.527,2
Zinsaufwendungen für Wandelanleihen	510,2	157,7
Headline Earnings (verwässert)	2.257,2	6.685,0
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), unverwässert	37.154,8	35.155,9
Potenzielle Wandlungsaktien (in tausend)	13.131,2	15.195,2
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien in der Berichtsperiode (in tausend), verwässert	50.286,1	50.351,1
Headline Earnings je Aktie (EUR)		
unverwässert	0,05	0,19
verwässert	0,04	0,13

**Zwischenabschluss für den Zeitraum
1. Oktober 2024 bis 31. Dezember 2024
des Geschäftsjahres 2024/2025**

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf**Bilanz zum 31.12.2024**

TEUR	31.12.2024	30.09.2024
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	865.412,4	860.963,5
Sachanlagen	884,2	911,4
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0,0	10,1
	866.296,5	861.885,0
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.167,8	2.392,1
Ertragsteuererstattungsansprüche	599,7	599,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.965,2	53.886,0
Zahlungsmittel	3.922,0	1.407,3
	18.654,6	58.285,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	21.137,7	25.211,9
	906.088,8	945.382,0
SUMME AKTIVA		
	906.088,8	945.382,0
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	40.728,6	35.155,9
Kapitalrücklage	211.904,6	197.141,6
Andere Rücklagen	723,4	723,4
Bilanzgewinn	87.086,2	85.346,3
	340.442,7	318.367,3
Langfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	252.062,8	272.377,4
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	-	10.071,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	30.361,5	30.816,6
Sonstige Rückstellungen	3,5	3,5
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	11.858,3	11.877,1
Passive latente Steuern	42.390,0	41.203,3
	336.676,0	366.349,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.901,2	98.247,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	26.683,4	36.920,5
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	87.271,6	95.844,7
Steuerrückstellungen	9.908,7	9.908,7
Sonstige Rückstellungen	3.484,5	4.445,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.551,9	5.449,2
Ertragssteuerschulden	-	794,3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.037,7	3.850,7
	227.839,0	255.460,2

Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung
gehaltenen Vermögenswerten

1.131,0

5.205,2

SUMME PASSIVA

906.088,8

945.382,0

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Gesamtergebnisrechnung

TEUR	01.10.2024- 31.12.2024	01.10.2023- 31.12.2023
Mieterlöse	17.675,0	19.912,8
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	3.830,8	5.074,6
Vermietungsaufwendungen	-10.953,8	-12.238,2
Vermietungsergebnis	10.551,9	12.749,1
Erlöse aus der Veräußerung von Liegenschaften	4.074,2	0,0
Aufwendungen für den Verkauf von Liegenschaften	-4.081,5	-16,7
Veräußerungsergebnis	-7,2	-16,7
Sonstige betriebliche Erträge	62,8	208,5
Rohergebnis	10.607,6	12.940,9
Personalaufwand	-532,4	-307,0
Abschreibungen immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-27,7	-29,3
Wertminderungen Vorräte und Forderungen	-317,8	-73,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-854,5	-1.638,3
Betriebliche Aufwendungen	-1.732,4	-2.048,4
EBIT	8.875,1	10.892,5
Zinsertrag	368,7	952,2
Zinsaufwand	-6.306,8	-4.988,8
Finanzergebnis	-5.938,2	-4.036,5
EBT	2.936,9	6.856,0
Ertragsteuern	-1.197,1	-345,5
Sonstige Steuern	0,0	0,0
Periodenergebnis	1.739,8	6.510,5
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,05	0,19
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,04	0,13

Deutsche Konsum REIT-AG, Broderstorf
Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	<u>Grundkapital / Gezeichnetes Kapital</u>	<u>Kapital- rücklage</u>	<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Kumuliertes sonstiges Ergebnis</u>	<u>Bilanz- gewinn</u>	<u>Summe Eigenkapital</u>
Stand 01.10.2023	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	83.378,6	316.399,5
Periodenergebnis					6.510,5	6.510,5
Stand 31.12.2023	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	89.889,1	322.910,1
Stand 01.10.2024	35.155,9	197.141,6	723,4	0,0	85.346,3	318.367,2
Periodenergebnis					1.739,8	1.739,8
Einstellung/Entnahmen aus Rücklagen		14.827,3				14.827,3
Kapitalerhöhung aus Wandlung	5.572,7					5.572,7
Kosten Eigenkapitalbeschaffung		-64,3				-64,3
Stand 31.12.2024	40.728,6	211.904,6	723,4	0,0	87.086,1	340.442,7

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

Angaben in TEUR	01.10.2024- 31.12.2024	01.10.2023- 31.12.2023
Jahresergebnis	1.739,8	6.510,5
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	5.938,2	4.036,5
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen immaterielles Vermögen, Sachanlagen und Finanzanlagen	27,7	29,3
+ Wertminderungen auf Vorräte und Forderungen	317,8	73,8
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgängen von Renditeliegenschaften	7,2	0,0
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-960,5	-23,8
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag tatsächliche Ertragssteuern	10,4	4,3
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag latente Ertragssteuern	1.186,6	341,2
- Gezahlte Ertragsteuern	-804,8	-4.667,2
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-525,5	-545,6
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.916,7	543,9
Cashflow aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit	4.020,4	6.302,8
+ Einzahlungen Abgänge Renditeliegenschaften	4.067,0	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in Renditeliegenschaften	-4.438,8	-2.010,7
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,4	-9,8
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	35.876,0	1.885,0
+ Einzahlungen aus Abgängen von übrigem zur Veräußerung bestimmten langfristigen Vermögen	0,0	5.000,0
+ Erhaltene Zinsen	1.950,6	3.067,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	37.454,5	7.932,4
- Auszahlung Kosten Eigenkapitalbeschaffung	-64,4	0,0
- Auszahlungen im Zusammenhang mit der Ausgabe von Krediten	-15,0	-15,0
- Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und Anleihen	-33.772,8	-6.015,1
- Gezahlte Zinsen	-5.108,0	-3.666,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-38.960,2	-9.696,4
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel	2.514,7	4.538,9
Liquide Mittel am Anfang der Periode	1.407,3	4.933,6
Liquide Mittel am Ende der Periode	3.922,0	9.472,4

Über die Deutsche Konsum REIT-AG

Die Deutsche Konsum REIT-AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit Fokus auf deutsche Einzelhandelsimmobilien für Waren des täglichen Bedarfs an etablierten Mikrostandorten. Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Gesellschaft liegt im Erwerb, in der Bewirtschaftung und in der Entwicklung der Nahversorgungsimmobilien mit dem Ziel einer stetigen Wertentwicklung und dem Heben stiller Reserven. 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 über ein Einzelhandelsportfolio mit einer vermietbaren Fläche von rund 992.000 m² und einer annualisierten Jahresmiete von rund EUR 69,0 Mio., verteilt auf 165 Immobilien. Der Bilanzwert des Portfolios beträgt derzeit rund EUR 887 Mio.

Die Aktie der Deutsche Konsum REIT-AG

Stand	12. Februar 2025
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD
Börsenkürzel	DKG
Erstnotiz	15.12.2015
Anzahl Aktien	43.351.091
Grundkapital	EUR 43.351.091,00
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Berlin, Johannesburg (Südafrika/Zweitlisting)
Marktsegment	Prime Standard
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra am 12. Februar 2025)	EUR 3,71
Marktkapitalisierung	über EUR 160 Mio.
52W – Hoch/Tief (Xetra)	EUR 5,12/2,40

Finanzkalender

14. Februar 2025	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum ersten Quartal des Geschäftsjahres 2024/2025
25. März 2025	Solventis Aktienforum, Frankfurt am Main
01. April 2025	Hauptversammlung, Berlin
15. Mai 2025	Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichts des Geschäftsjahres 2024/2025
14. August 2025	Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum dritten Quartal des Geschäftsjahres 2024/2025
19. Dezember 2025	Veröffentlichung des finalen Jahresabschlusses/Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2024/2025

Herausgeber

Der Vorstand der Deutsche Konsum REIT-AG.

Kontakt

Deutsche Konsum REIT-AG

Geschäftsanschrift:

Marlene-Dietrich-Allee 12b

14482 Potsdam

Telefon +49 (0) 331 74 00 76 -555

Telefax +49 (0) 331 74 00 76 -599

E-Mail ir@deutsche-konsum.de

(Sitz in der Bundesrepublik Deutschland)

(Handelsregisternummer: HRB 13072)

FSE WKN/Share Code: A14KRD

JSE Share Code: DKR

ISIN: DE000A14KRD3

LEI: 529900QXC6TDASMCSU89

JSE Sponsor

PSG Capital

Haftungsausschluss

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

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

Deutsche
Konsum
REIT-AG

