Deutsche Konsum REIT-AG (DKR)

Ordentliche Hauptversammlung 2023

Berlin, 13. Juli 2023

Herzlich willkommen!

Redner

Deutsche Konsum REIT-AG

Hans-Ulrich Sutter

Aufsichtsratsvorsitzender

Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender (CEO)

Rüdersdorf (Brandenburg)

Cottbus (Brandenburg)

Überblick

1. **Geschäftsmodell & Strategie**
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2021/2022
4. H1 2022/2023
5. Aktie
6. Ausblick

1. Geschäftsmodell & Strategie

Eckpunkte der Strategie

Deutsche Konsum REIT-AG

Immobilienportfolio mit besten Mikrolagen

- Objekte mit hohen Anfangsrenditen von ca. 10%
- Etablierte Mikrolagen
- Wertschöpfung durch Leerstandsabbau und Mietvertragsverlängerung

Defensiver Mietermix mit solventen Mietern

- Nur Mieter mit Waren des täglichen Bedarfs („Basic Retail“)
- Solvente Mieter
- Kaum Bedrohung durch Onlinelieferdienste
- Viele Mietverhältnisse mit gleichen Konzernen

Institutionelle Qualität der Aktie

- Prime Standard Listing
- Marktkapitalisierung rund 250 Mio. EUR
- Hohe Cashflows
- Dividendenpflicht
- Hohe Transparenz

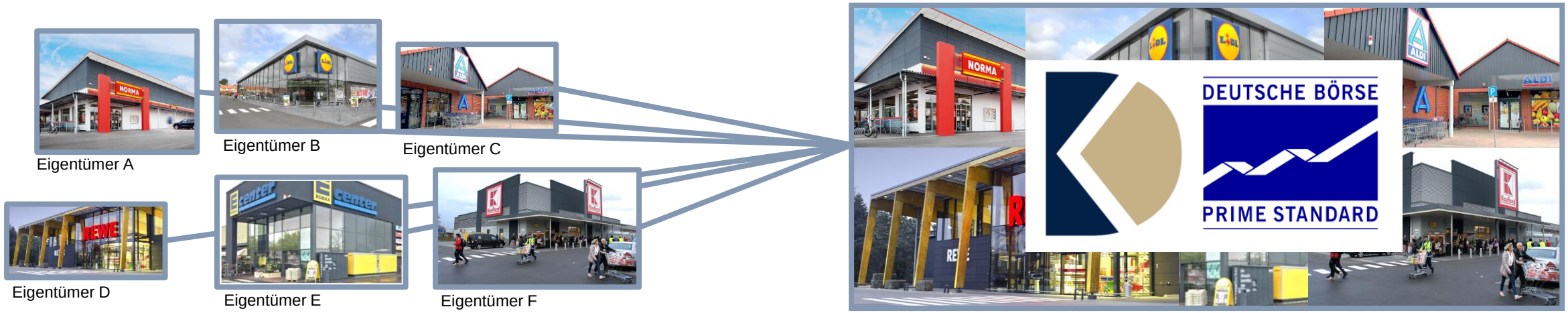
Solide und effiziente Finanzierung

- Ertragsteuerbefreiung durch REIT-Status
- 55% maximale Verschuldung
- Fremdkapitalkosten Ø 2,6 % p.a.
- Geringe Verwaltungskosten

1. Geschäftsmodell & Strategie

Bündelung von Einzelobjekten in einer institutionellen Anlagenklasse

Deutsche Konsum REIT-AG



DKR-Portfolio

- Starke **Risikodiversifikation** einzelner Objekte durch Aufbau eines Portfolios
- Operative **Synergien und stärkere Verhandlungsposition** gegenüber den Mietern
- Deutliche **Finanzierungsvorteile** im Portfolio gegenüber Einzelobjekten
- **Ertragsteuerbefreiung** durch REIT-Status
- **Institutionelle Qualität der Aktie** durch Prime Standard Listing, Dividende und Publizitätspflichten

Überblick

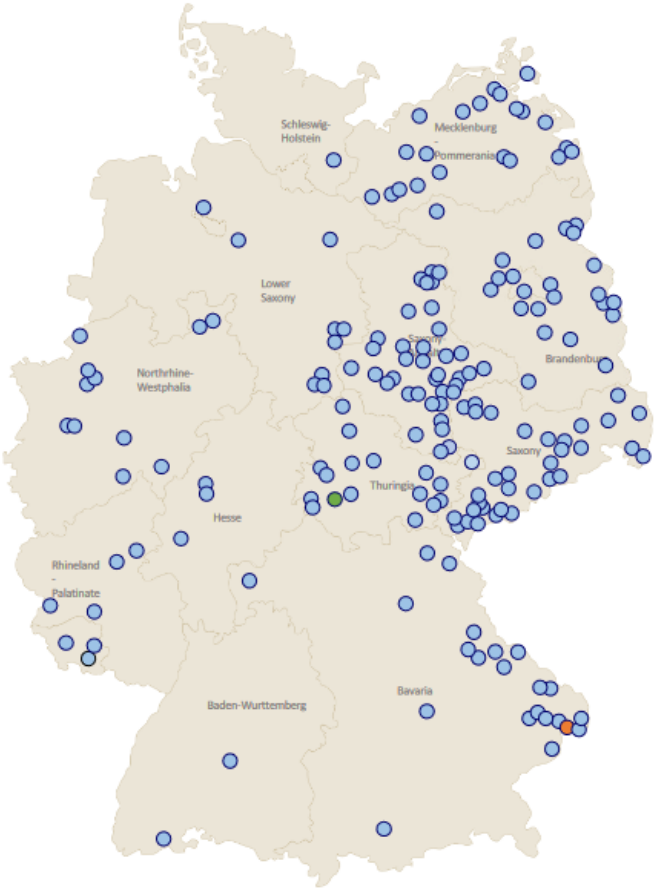
1. Geschäftsmodell & Strategie
2. **Portfolio**
3. Das Geschäftsjahr 2021/2022
4. H1 2022/2023
5. Aktie
6. Ausblick

2. Portfolio

Kontinuierliches Portfoliowachstum und steigende Cashflows

Deutsche Konsum REIT-AG

	30.09.2020	30.09.2021	30.09.2022	Aktuell 2023 (pro forma)
Einzelhandelsobjekte	161	173	175	**184**
Fläche in Tm²	899,9	1.023,4	1.048,5	**1.084,7**
Immobilienvermögen in EUR Mio.	809,9	1.017,1	1.050,7	**1.109,0**
Immobilienvermögen in EUR / m²	900	993	1.002	**1.022**
Bewertungsmultiple	12,8x	13,9x	14,2x	**14,2x**
Jahresmiete in EUR Mio.	63,1	72,9	73,2	**78,0**
Monatsmiete pro m² (EUR)	6,48	6,66	6,60	**6,72**
Leerstandsquote (%)	9,9	10,7	11,7	**11,9**
Restmietlaufzeit (Jahre)	5,4	5,5	5,2	**5,3**



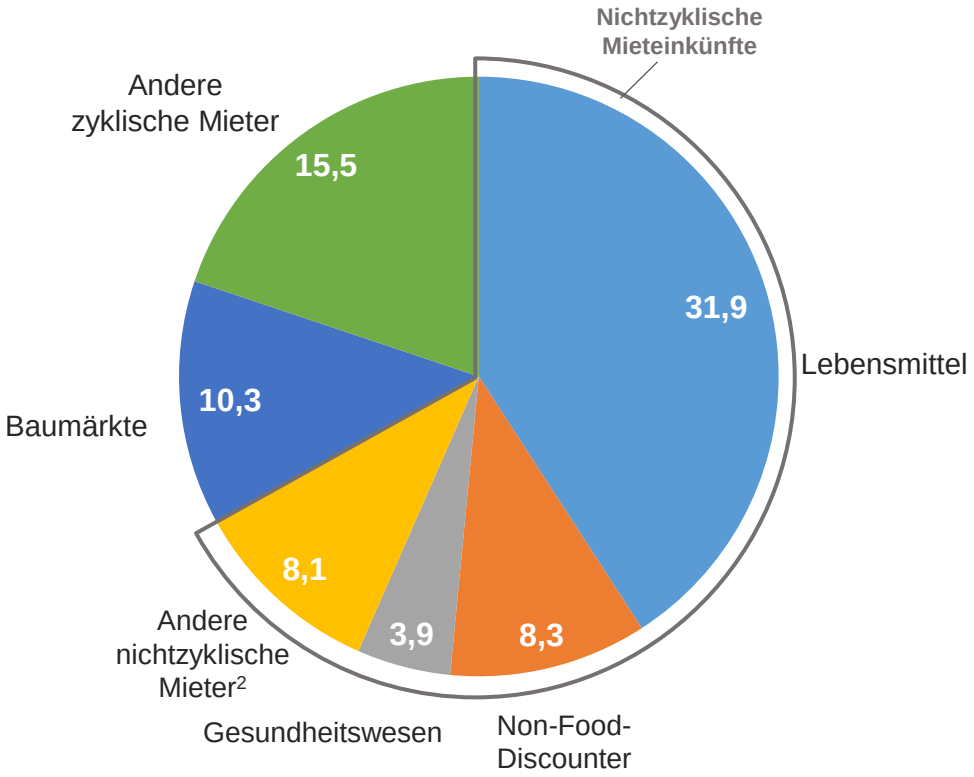
- Portfolio zum 31.03.2023 bilanziert (184 Immobilien)
- NLW nach dem 31.03.2023 erfolgt (1 Immobilie)
- Verkauf mit NLW nach dem 31.03.2023 (1 Immobilie)

2. Portfolio

Qualitätsmieter mit circa 67 % nichtzyklischen Mieten

Deutsche Konsum REIT-AG

>> Mieteinkünfte nach Sektor (EUR Mio.)[1]:



>> Annualisierte Mieteinkünfte nach Großmietern[1]:

Konzern	Marken	Jahresmiete (Mio. EUR)	WALT in Jahren
Edeka Gruppe	Nettо, EDEKA, NP, d, trinkgut	8,7	4,9
Schwarz Gruppe	Kaufland, LIDL	11,8	5,2
Rewe Gruppe	REWE, PENNY, nahkauf	4,3	6,4
Bartels-Langness Gruppe	famila	1,1	4,9
Metro Gruppe	METRO GASTRO	0,8	2,7
ALDI	ALDI	1,0	5,9
Norma	NORMA	0,8	2,8
Sonstige	nah&frisch, Getränke HOFFMANN, tegut..., real	3,1	6,8
Lebensmittel		**31,9**	**5,3**
Hellweg	HELLWEG	4,1	8,8
Rewe Gruppe	toom	2,2	6,4
Tengelmann Gruppe	OBI	1,8	2,7
Sonstige	Hagebau, Hammer	2,1	4,6
Baumärkte		**10,3**	**6,3**
Tengelmann Gruppe	kik	1,2	5,1
H.H. Gruppe	TEDI, WOOLWORTH	2,3	5,4
Sonstige	Philipps, AWG, Ernsting's family, TAKKO FASHION, DEICHMANN, ACTION, RENO	4,9	5,8
Non-Food-Discounter		**8,3**	**5,6**

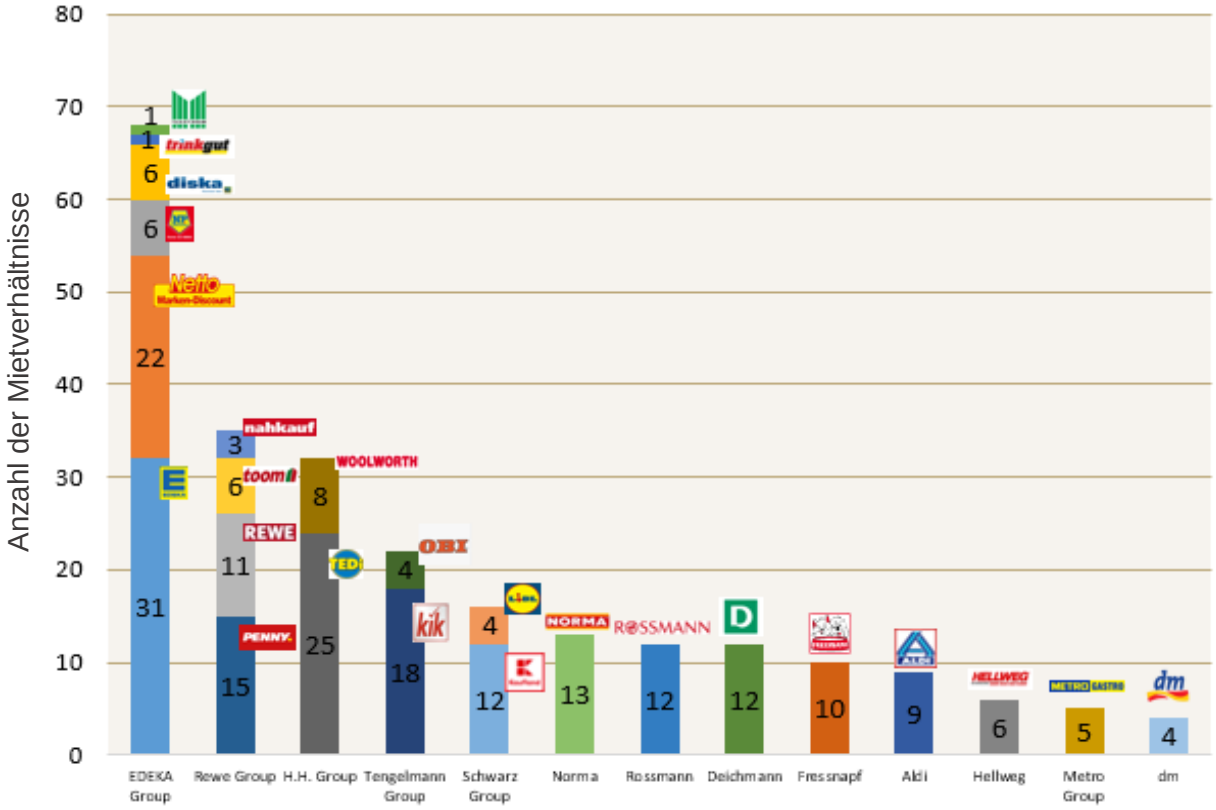
[1] Annualisierte Mieteinkünfte des Pro-Forma-Portfolios (184 Immobilien) zum 31.03.2023
[2] Beinhaltet zum Beipiel Drogerien, Bäckereien, die Öffentliche Hand und Wohnungen

2. Portfolio

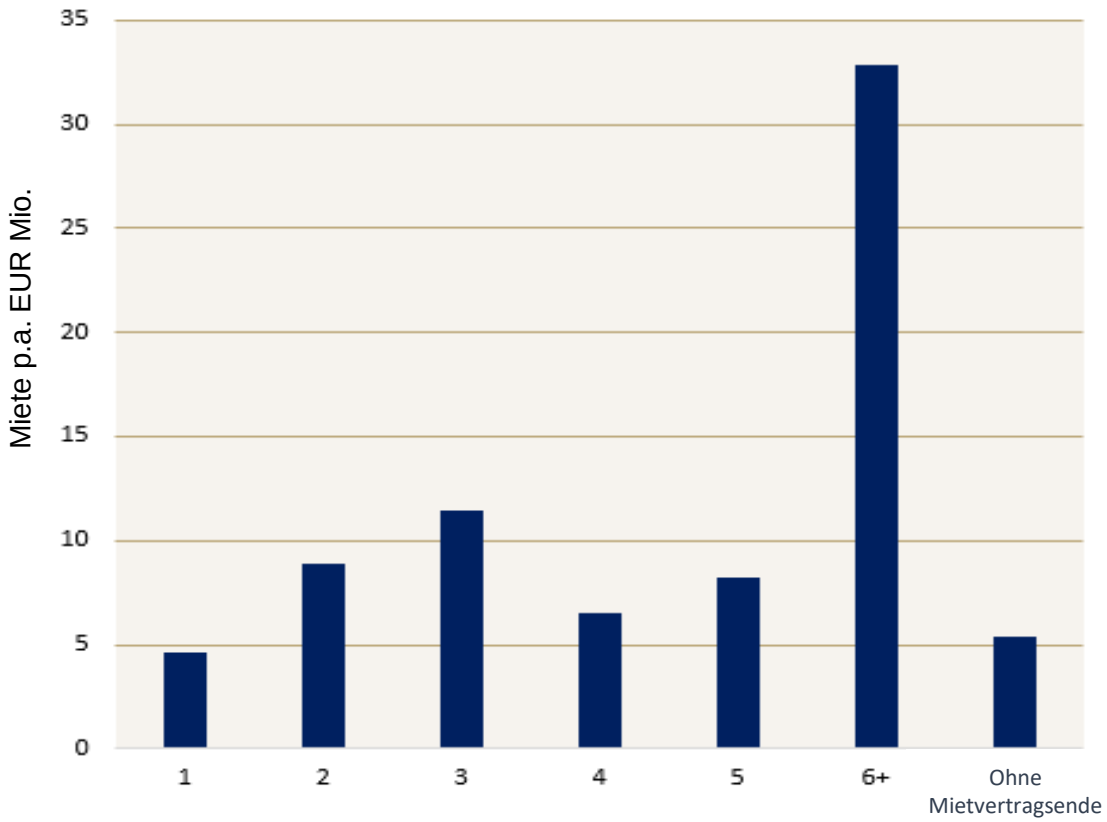
Qualitätsmieter mit circa 67 % nichtzyklischen Mieten

Deutsche Konsum REIT-AG

>> Multiple Mietverträge mit dem gleichen Mieter[1]:



>> Jahresmieten nach Restmietlaufzeiten[1]:



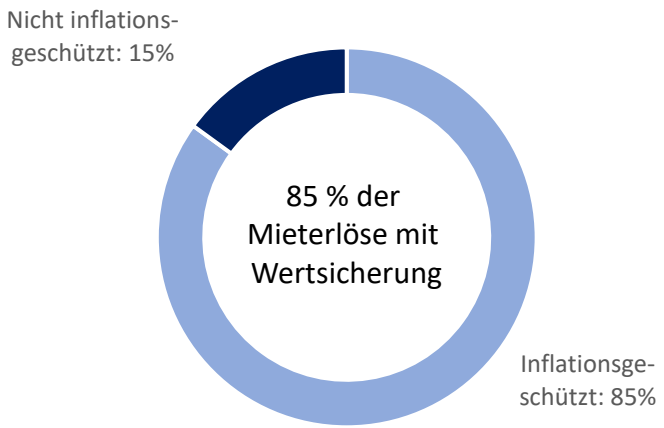
[1] Basierend auf dem Pro-Forma-Portfolio (184 Immobilien) zum 31.03.2023

2. Portfolio

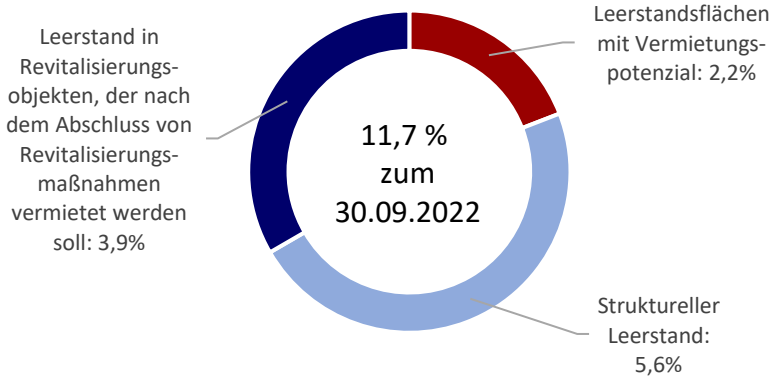
Erfolgreiches Asset Management – 85 % der Mieteinkünfte inflationsgeschützt

Deutsche Konsum REIT-AG

>> Inflationsgeschütze Mieterlöse:



Aufteilung der Leerstandsflächen



>> Like-for-like (LFL) Vermietungserfolge:

	30.09.2022	30.09.2021	Änderung
Jahresnettokaltmiete (Mio. EUR)	65,8	63,6	3,5 %
JNKM/m²/Monat (EUR)	6,67	6,52	2,4 %
Leerstandsquote (%)	9,5	10,3	-8,0 %
Restmietlaufzeit (Jahre)	5,2	5,3	-1,3 %

- LFL-Mietwachstum resultiert insbesondere aus Mieterhöhungen in Folge von Inflationsklauseln
- Verringerung der Leerstandsquote außerhalb von Revitalisierungen aufgrund von Neuvermietungen
- Gewichtete Restmietlaufzeit auf gewohnt stabilem Niveau

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. **Das Geschäftsjahr 2021/2022**
4. H1 2022/2023
5. Aktie
6. Ausblick

3. Das Geschäftsjahr 2021/2022

An- und Verkäufe im Geschäftsjahr

Deutsche Konsum REIT-AG

- Notarielle Beurkundung von **acht Objektverkäufen** im Gesamtvolumen von über **EUR 38 Mio.** (im Schnitt oberhalb der 18-fachen Jahresmiete) ermöglicht **Capital Recycling als attraktive Möglichkeit der Innenfinanzierung**

- **Zuflüsse** im Geschäftsjahr **aus Objektverkäufen** (zum Teil auch im Vorjahr beurkundet) in Höhe von ca. **EUR 64 Mio.**

- **Ankauf von 25 Einzelhandelsobjekten** zu einem Investitionsvolumen von rund **EUR 100 Mio.** (8,2 % Ankaufsrendite bzw. Faktor 12 auf die Jahresmiete)

- Mittel aus Objektverkäufen wurden damit zu **wesentlich höheren Renditen** reinvestiert

3. Das Geschäftsjahr 2021/2022

Wesentliche Geschäftsvorfälle

Deutsche Konsum REIT-AG

- **Bewertungsgewinn auf den Immobilienbestand** in Höhe von rund **EUR 28 Mio.**
- **Bilanzwert des Immobilienportfolios** von rund **EUR 1,1 Mrd**. per 30.09.2022 bei weiterhin moderater Bewertung (**Faktor 14,2** auf die Jahresmiete)
- Trotz wiederholter Corona-Lockdowns **keine nennenswerten Mietausfälle**
- **Steigerung der Bestandsmieten um rund 3,5 %** aufgrund von hohem Anteil an inflationsindexierten Mietverträgen
- **FFO** (“Funds from Operations”) auf dem **Niveau des Vorjahres**
- **Scope Rating** für besichertes und unbesichertes Fremdkapital **bestätigt: “BBB” bzw. “BBB-” (Investment grade)**
- **Aufnahme besicherter Bankdarlehen über insgesamt EUR 54,5 Mio.** zu Zinssätzen zwischen 1,35 % p.a. und 1,80 % p.a. sichert mittelfristig günstige Finanzierungskonditionen
- Aufnahme weiteren unbesicherten Fremdkapitals: Aufstockung der Unternehmensanleihe 2021/2031 um **EUR 10 Mio.** bei einem Coupon von 3,10 % p.a.; Aufnahme mehrerer Tranchen eines **Schuldscheindarlehens** im Gesamtvolumen von **EUR 37,5 Mio**. mit fixen und variablen Zinssätzen

3. Das Geschäftsjahr 2021/2022

Entwicklungen bei ESG und Corporate Governance

Deutsche Konsum REIT-AG

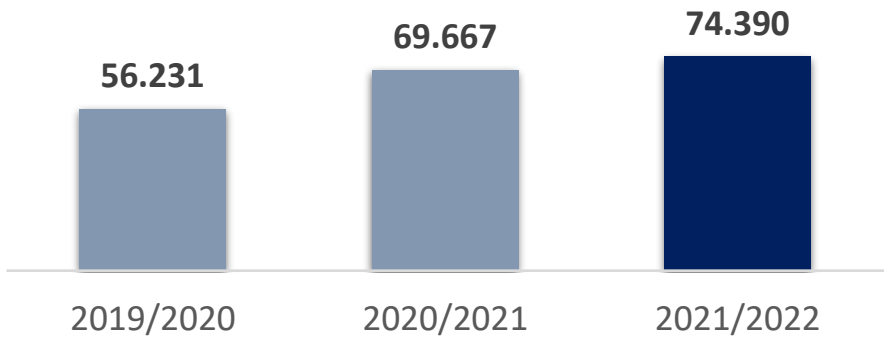
- Erneute **Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts** (“ESG-Report”)
- Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgt entsprechend den “**Best Practices Recommendations for Sustainability Reporting**” der EPRA
- Wiederholte **Auszeichnung** des vorangeganenen Nachhaltigkeitsberichts mit dem “EPRA sBPR Silver Award”
- **Bekenntnis der DKR zu ihrer ökologischen und sozialen Verantwortung** sowie zu **Governance-konformem Handeln** wird damit bestätigt
- Aufbau einer eigenen **Nachhaltigkeitsabteilung** unterstreicht verstärkten Fokus der DKR auf ESG-Themen

3. Das Geschäftsjahr 2021/2022

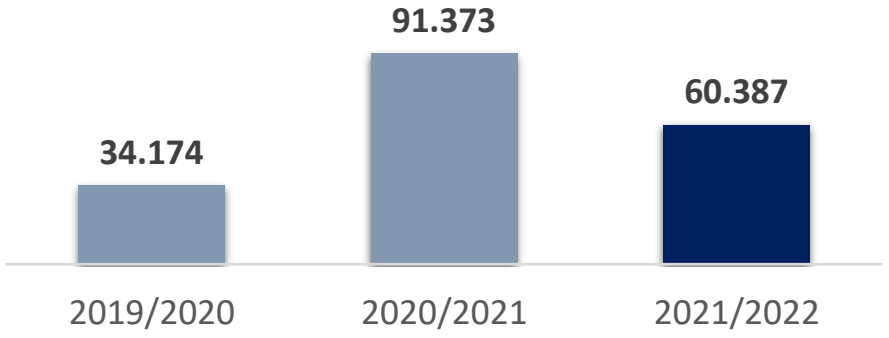
Kennzahlen Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

Deutsche Konsum REIT-AG

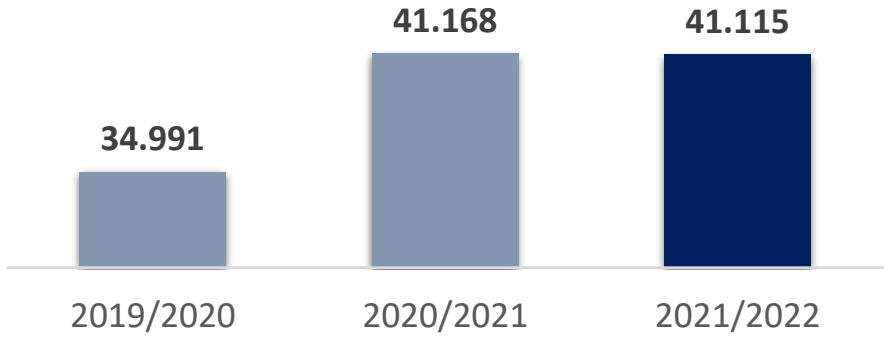
Mieterlöse (TEUR)



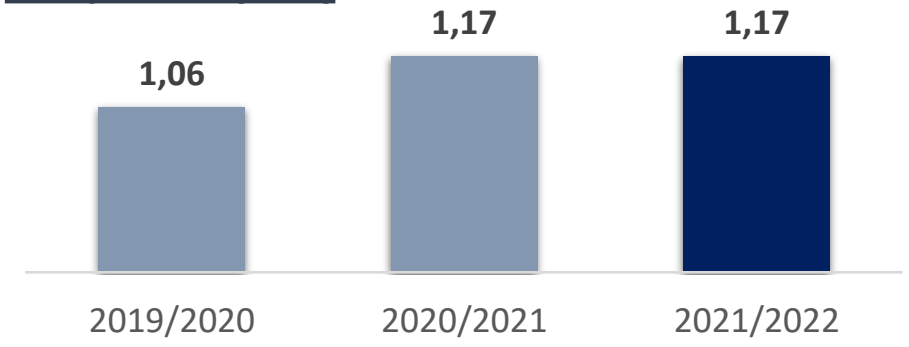
Jahresergebnis (TEUR)



FFO (TEUR)



FFO je Aktie (EUR)

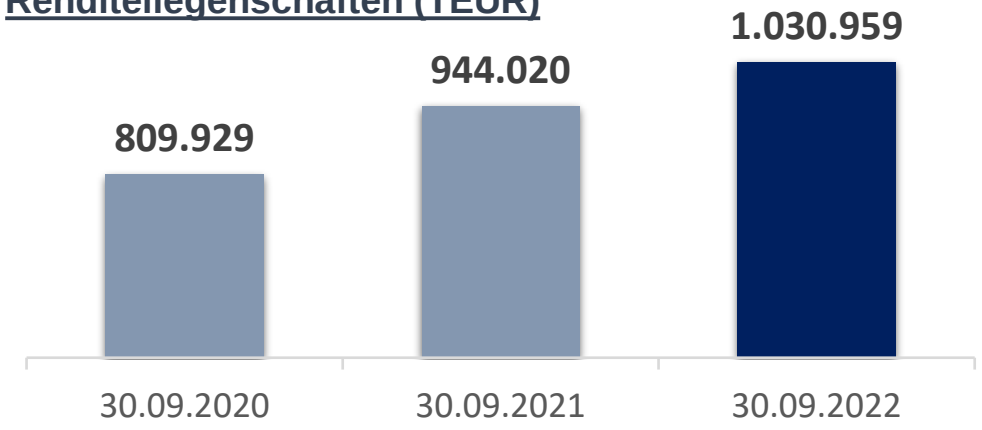


3. Das Geschäftsjahr 2021/2022

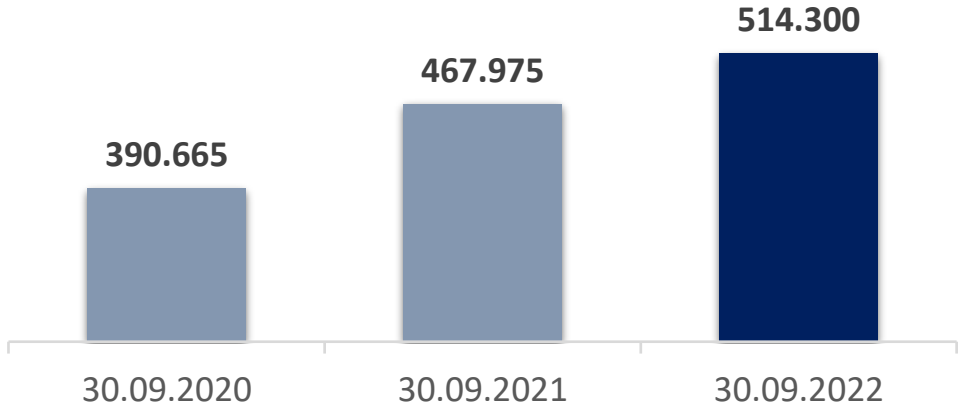
Bilanzkennzahlen (IFRS)

Deutsche Konsum REIT-AG

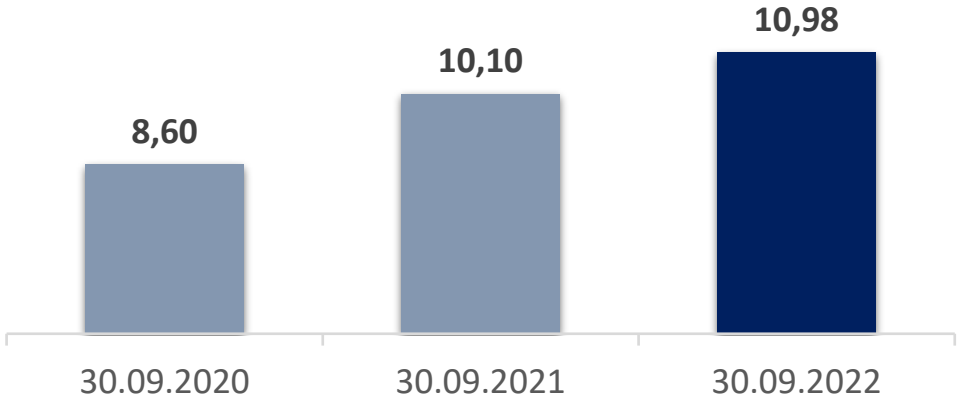
Renditeliegenschaften (TEUR)



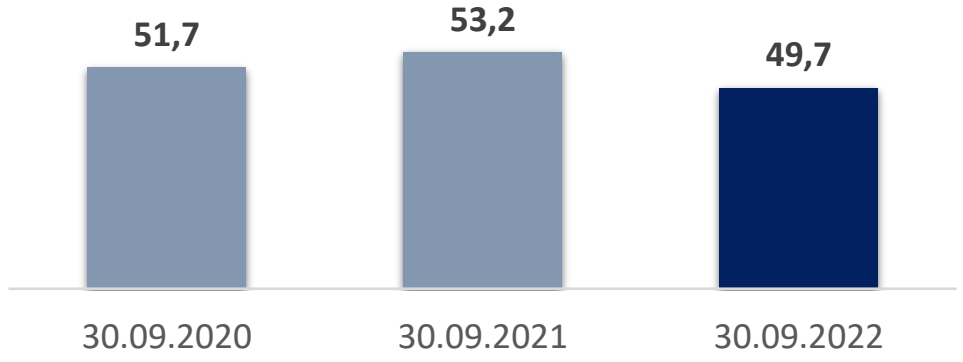
Eigenkapital (TEUR)



EPRA NTA je Aktie (EUR)



Verschuldungsgrad LTV (%)



3. Das Geschäftsjahr 2021/2022

Kennzahlen HGB-Jahresabschluss zum 30.09.2022

Deutsche Konsum REIT-AG

- **Bilanzsumme** von TEUR 929.328 (30.09.2021: TEUR 878.525)
- **Eigenkapitalquote** in Höhe von 27,2% (30.09.2021: 28,4%)
- **Jahresüberschuss** in Höhe von **TEUR 16.985** (Vorjahr: TEUR 14.060), davon sollen TEUR 12.689 in die Reinvestitionsrücklage gem. § 13 Abs. 3 REITG eingestellt werden
- **Dividendenvorschlag: EUR 0,12 je Aktie**

3. Das Geschäftsjahr 2021/2022

Herleitung Gewinnverwendungs- und Dividendenvorschlag

Deutsche Konsum REIT-AG

- **Jahresüberschuss** in Höhe von **TEUR 16.985,** davon müssen gemäß REITG grundsätzlich **mindestens 90 %** an die Aktionäre **ausgeschüttet werden**

- Im Geschäftsjahr wurden **handelsrechtliche Veräußerungsgewinne auf Immobilienvermögen** in Höhe von **TEUR 25.379** erzielt

- Maximal **50 %** dieser Veräußerungsgewinne (TEUR 12.689) dürfen zur **Bildung einer Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 Abs. 3 REITG** genutzt werden

- Angesichts von vielfältigen **Investitionsmöglichkeiten** am Immobilienmarkt und zur Wahrung von mehr **Flexibilität bei anstehenden Refinanzierungen** möchte die DKR von diesem Wahlrecht Gebrauch machen

- Daher schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, den **Bilanzgewinn zum 30.09.2022 wie folgt zu verwenden:**

• **Bilanzgewinn zum 30.09.2022:**	**TEUR 16.986**
• Davon Dividendenausschüttung (12 Cent je Aktie):	**TEUR 4.219**
• Davon Einstellung in die Reinvestitionsrücklage (§ 13 Abs. 3 REITG):	**TEUR 12.689**
• Davon Vortrag auf neue Rechnung:	**TEUR 78**

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2021/2022
4. **H1 2022/2023**
5. Aktie
6. Ausblick

4. Aktueller Stand Geschäftsjahr 2022/2023
Aktuelle Geschäftsentwicklungen

Deutsche Konsum REIT-AG

- Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf Erwerb eines kleinen **Nahversorgunszentrums in Suhl** (Thüringen) für ca. TEUR 500 (ca. 10 % Ankaufsrendite)

- Angebotspreise am Markt spiegeln noch nicht die Preisvorstellungen der DKR wider – daher **bislang Verzicht auf weitere Ankäufe**

- **Verkauf** von **drei Objekten** für insgesamt rund **EUR 16,4 Mio**.

Suhl (Thüringen)

- **Immobilienportfolio** (pro forma) mit **Bilanzwert von weiterhin rund EUR 1,1 Mrd.**

- **Gut gefüllte Ankaufspipeline** und Erwartung, dass in der zweiten Jahreshälfte Akquisitionen zu attraktiven Konditionen abgeschlossen werden können

- **Aufnahme** von bislang sieben Bankdarlehen im Gesamtvolumen von **über EUR 65 Mio.**, vorwiegend zur **Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten** sowie zur Finanzierung der im letzten Geschäftsjahr beurkundeten Ankäufe

- Weitere Refinanzierungen zur **Verbesserung der Fremdkapitalstruktur** aktuell in Umsetzung

- Personelle Veränderungen: CEO **Rolf Elgeti** legt sein Vorstandsmandat mit der Hauptversammlung nieder und beabsichtigt Wechsel in den **Aufsichtsrat;** teilweise **Neubesetzung des Aufsichtsrats** vorgesehen

4. Aktueller Stand Geschäftsjahr 2022/2023
Auseinandersetzung mit dem Finanzamt Potsdam

Deutsche Konsum REIT-AG

- Das **Finanzamt Potsdam** zweifelt den REIT-Status der DKR an, da nach Ansicht des Finanzamts beim Erstlisting der DKR am 15.12.2015 die erforderliche **Streubesitzquote von mindestens 25 % nicht erfüllt** wurde
- Die **DKR widerspricht** dieser Auffassung und hat eine **namhafte Anwaltskanzlei** mandatiert, die die Interessen der Gesellschaft vertritt und in einem Gutachten davon ausgeht, dass der REIT-Status Bestand haben wird
- Gemäß dem Gutachten weist der **Argumentationsstrang der Finanzverwaltung** an mehreren Stellen **logische und juristische Fehler** auf
- Die DKR hat gegen sämtliche Steuerbescheide **Einspruch** eingelegt und zwischenzeitlich **Klage auf Aussetzung der Vollziehung vor dem Finanzgericht Potsdam** eingereicht
- Hierzu erwartet die DKR **in absehbarer Zeit** eine Entscheidung des Finanzgerichts Potsdam

4. Aktueller Stand Geschäftsjahr 2022/2023
Ausleihungen an die Obotritia Capital KGaA

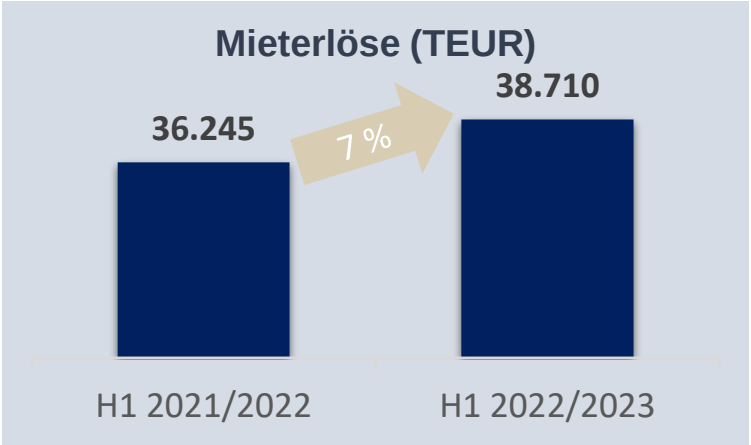
Deutsche Konsum REIT-AG

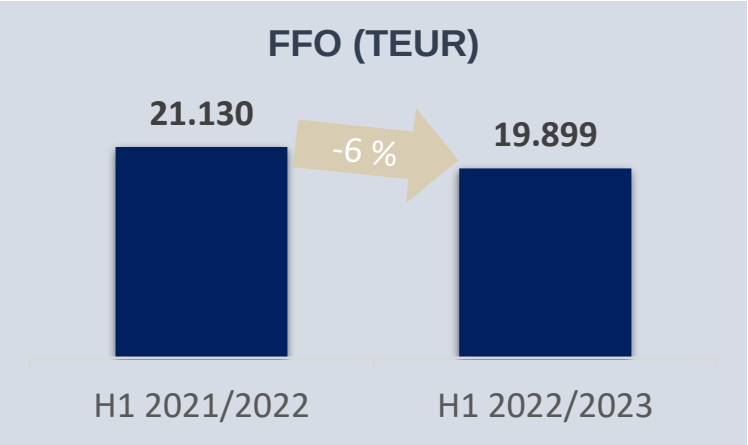
- Es bestand ein **Darlehensrahmenvertrag zwischen der DKR und der Obotritia Capital KGaA;** die Ausleihungen an die Obotritia wurden mit **8 % p.a.** verzinst
- Überschüssige liquide Mittel, die im Zuge von **Kapitalerhöhungen** und der **Emission unbesicherter Schuldverschreibungen** eingenommen wurden und die nicht unmittelbar in Nahversorgungsimmobilien investiert werden konnten, wurden so vorübergehend zu attraktiven Konditionen **kurzfristig** angelegt
- Der Darlehensrahmenvertrag wurde nunmehr **gekündigt,** da die DKR mit dieser Liquidität attraktive **Investitionsmöglichkeiten nutzen** möchte und Flexibilität zur **Refinanzierung von auslaufenden Anleihen** benötigt
- Seit Beginn des laufenden Geschäftsjahres wurden rund **EUR 40 Mio.** an die DKR **zurückgeführt**
- **Zum Stichtag 30.06.2023** beläuft sich die Forderung an die Obocap auf **EUR 62,5 Mio.** und setzt sich aus einem verbleibenden Darlehensbetrag von EUR 44,4 Mio. sowie kumulierten Zinsen von EUR 18,1 Mio. zusammen
- Für die ausstehende Forderung wurden **Sicherheiten** vereinbart und ein **Rückzahlungsplan** wurde erarbeitet

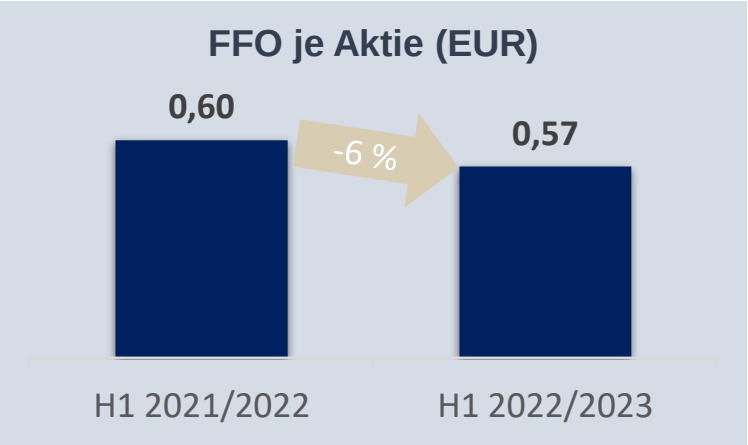
4. Aktueller Stand Geschäftsjahr 2022/2023

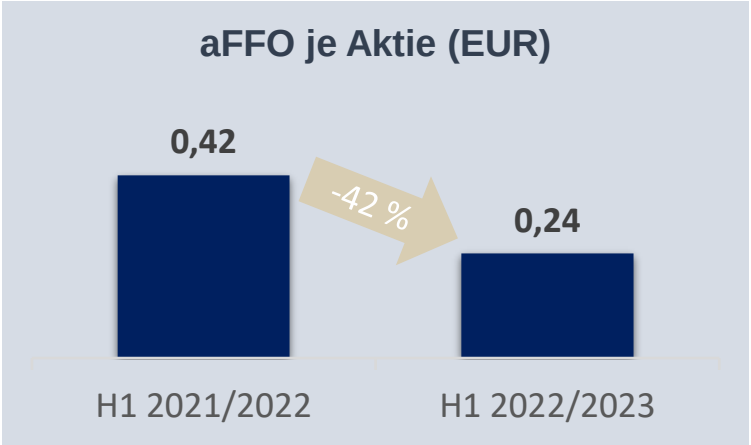
Fortgesetzt stabile Entwicklung

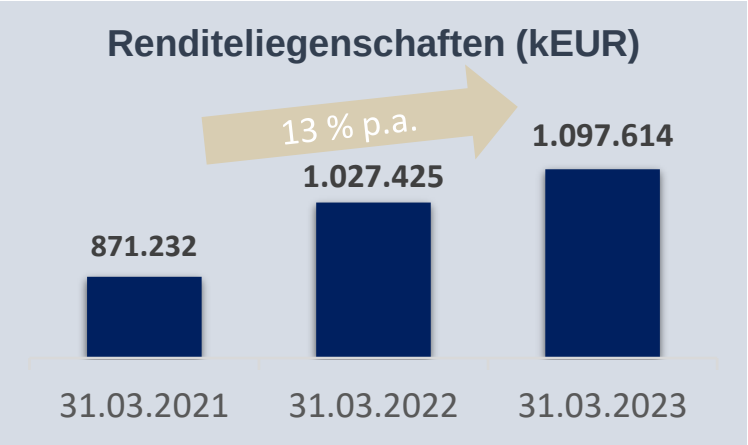
Deutsche Konsum REIT-AG

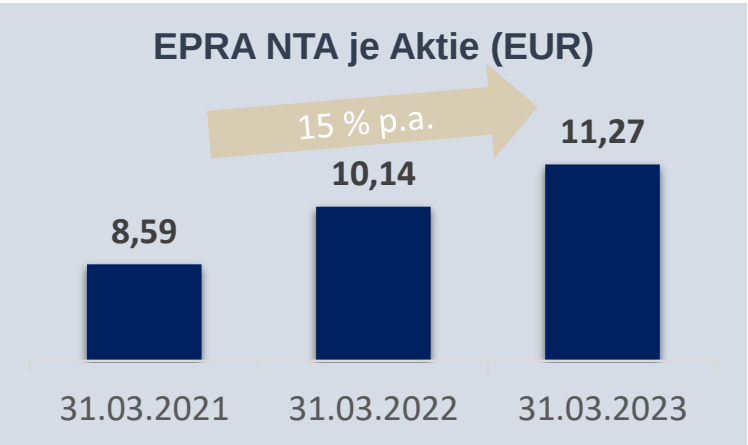












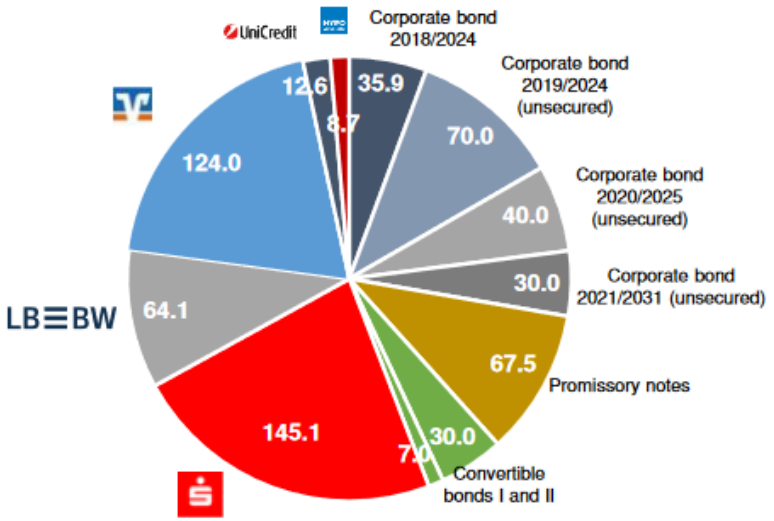
4. Aktueller Stand Geschäftsjahr 2022/2023

Weiterhin solide Finanzierungsstruktur

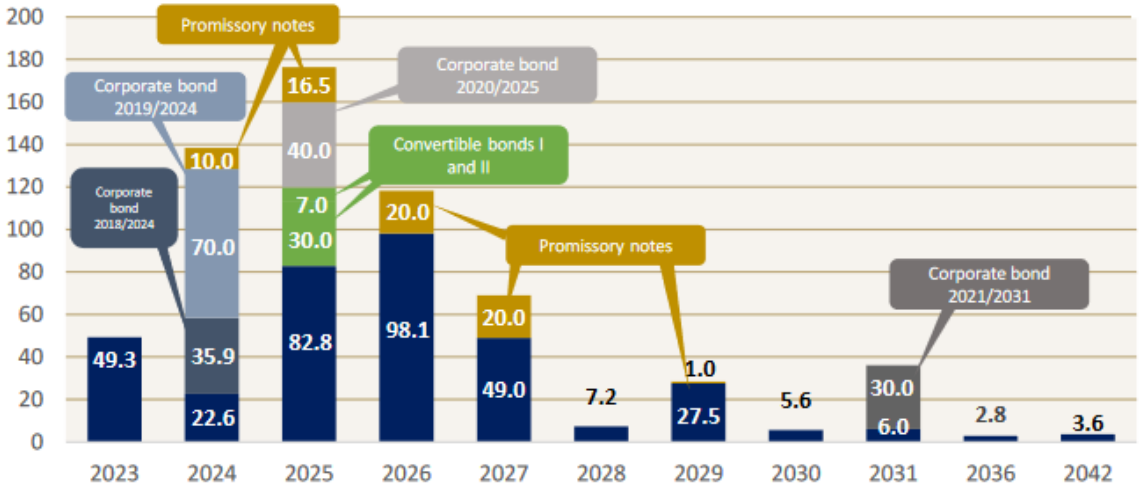
Deutsche Konsum REIT-AG

- Nettoverschuldungsgrad **(LTV) aktuell 51,6%**
- Fremdkapitalkosten bei **2,64 % p.a.**
- Restlaufzeit der Darlehen rund **3,5 Jahre**
- **Zinsdeckungsgrad** beträgt **3,5 x EBITDA**
- **Rating** für besichertes und unbesichertes Fremdkapital unverändert **BBB** bzw. **BBB- ("Investment grade")**
- **Refinanzierung** der bis Ende 2023 auslaufenden Bankfinanzierungen **weitgehend abgeschlossen**
- **Refinanzierung** des unbesicherten **Bonds 2019/2024** in Arbeit – Mischung aus **Rückführung** sowie **Prolongation** des Restbetrags angestrebt

Kreditgeber (EUR Mio. Restvaluta)



Zinsbindungsdauern der Darlehen per 31.03.2023 in EUR Mio. (Restvaluta)



3. Aktueller Stand Geschäftsjahr 2022/2023

Scope-Rating bestätigt

Deutsche Konsum REIT-AG

>> **Rating vom 27. März 2023:**

27 March 2023

Corporates

Deutsche Konsum REIT-AG
Germany, Real Estate

SCOPE BB+ STABLE

Ratings & Outlook

Issuer	BB+/Stable
Senior unsecured debt rating	BBB-
Senior secured bond DE000A2G8WQ9	BBB

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2021/2022
4. H1 2022/2023
5. **Aktie**
6. Ausblick

5. Aktie

DKR-Aktie kann sich Schwäche im Immobiliensektor nicht entziehen

Stammdaten	11.07.2023
ISIN	DE000A14KRD3
Anzahl der Aktien	35.155.938
Grundkapital (EUR)	35.155.938,00
Aktiengattung	Inhaberstammaktien
Börsenplätze (Segment)	XETRA, Frankfurt, Berlin, Johannesburg
Segment	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	CDAX, DIMAX, RX REIT
52w Hoch/Tief (EUR)	11,05 / 6,06
Market Cap (EUR)	~ 230.000.000

5. Aktie
Analystencoverage

Deutsche Konsum REIT-AG

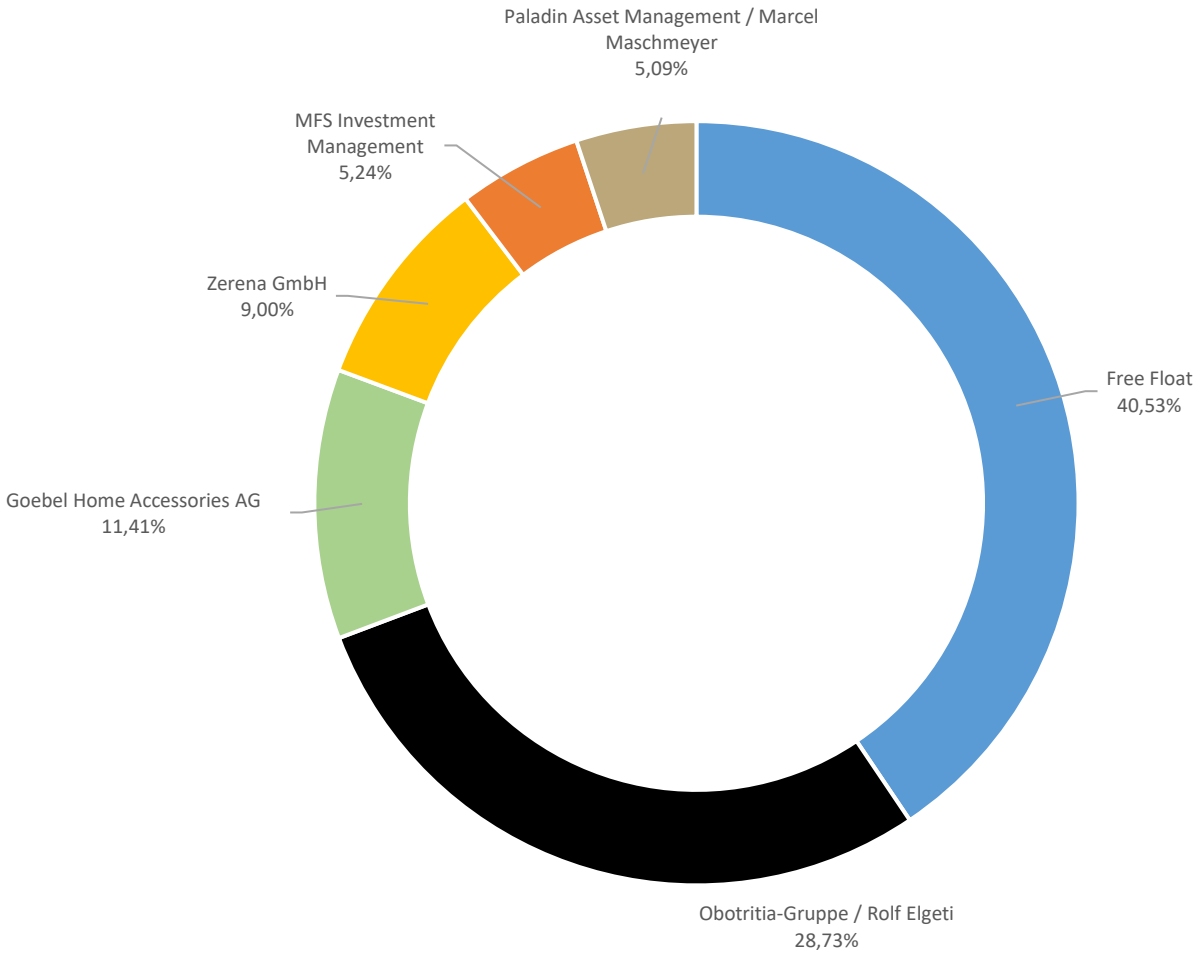
>> Aktuelles Bankenresearch:

Bank	Analyst	Empfehlung	Kursziel
M.M. WARBURG & CO BANK	Andreas Pläsier	„Buy“	EUR 8,60
ODDO BHF	Manuel Martin	„Outperform“	EUR 10,00
BERENBERG PRIVATBANKIERS SEIT 1590	Kai Klose	„Buy“	EUR 8,00

5. Aktie
Namhafte und langfristig orientierte Investorenbasis

Deutsche Konsum REIT-AG

- Stabile Aktionärsbasis mit namhaften **Ankerinvestoren**
- **Freefloat** bei über 40 %
- **Indexaufnahmen** in den EPRA Global Developed Index **und den SDAX weiterhin angestrebt**
- Noch immer **zu geringe Handelsumsätze für die Indexaufnahme**



Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2021/2022
4. H1 2022/2023
5. Aktie
6. **Ausblick**

6. Ausblick
Profitabler Ausbau des Immobilienportfolios

Deutsche Konsum REIT-AG

- **Wachstum** ist weiterhin erklärtes Ziel der Gesellschaft – die DKR rechnet mit **attraktiven Opportunitäten** am Immobilienmarkt
- **Portfoliooptimierung** durch den selektiven Verkauf einzelner Objekte
- Weiterhin **gezielte Investitionen** in den **Bestand**
- **Leerstandsabbau** sowie **Mietvertragsverlängerungen**
- Zielgröße für Verschuldungsgrad **(LTV) unverändert bei 50 %**
- **Reduzierung des unbesicherten Fremdkapitals** angestrebt
- **Indexaufnahmen** in die EPRA-Indizes und perspektivisch in den SDAX
- Prognose GJ 2022/2023: **FFO zwischen EUR 36 und 39 Mio.**

Hauptversammlung DKR
Tagesordnungspunkte

Deutsche Konsum REIT-AG

- TOP 1 **Vorlage des** festgestellten **Jahresabschlusses zum 30. September 2022** (HGB)
- TOP 2 Beschlussfassung über die **Verwendung des Bilanzgewinns** des Geschäftsjahres 2021/2022
- TOP 3 Beschlussfassung über die **Entlastung der Vorstandsmitglieder** für das Geschäftsjahr 2021/2022
- TOP 4 Beschlussfassung über die **Entlastung** der **Aufsichtsratsmitglieder** für das Geschäftsjahr 2021/2022
- TOP 5 Beschlussfassung über die **Reduzierung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder** und entsprechende Satzungsanpassung
- TOP 6 **Wahlen zum Aufsichtsrat**
- TOP 7 **Wahl des Abschlussprüfers** für das **Geschäftsjahr 2022/2023**
- TOP 8 Beschlussfassung über die **Billigung des Vergütungsberichts** gem. § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2021/2022
- TOP 9 Billigung des angepassten **Vergütungssystems für Aufsichtsratsmitglieder**, Beschlussfassung über die **Vergütung der Mitglieder des Prüfungsausschusses** und entsprechende Satzungsanpassung
- TOP 10 **Beschlussfassung** über die Möglichkeit zur zukünftigen **Abhaltung virtueller Hauptversammlungen** und Satzungsanpassung
- TOP 11 **Beschlussfassung** über die Anpassung des **bedingten Kapitals**