Deutsche Konsum REIT-AG

Deutsche Konsum REIT-AG

Ordentliche Hauptversammlung 2017

9. März 2017

Redner

Deutsche Konsum REIT-AG

Hans-Ulrich Sutter

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Rolf Elgeti

Vorstand (CEO)

Erfurt

Überblick

1. **Unternehmen und Strategie**
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2015/2016
4. Ergebnis Q1 2016/2017
5. Aktie
6. Ausblick GJ 2016/2017

1. Unternehmen und Strategie

Kombination starker Immobilien mit schlanken Strukturen und REIT

Deutsche Konsum REIT-AG

Immobilienportfolio mit starkem Cashflow

+

Stabile und effiziente Finanzierungsstruktur

+

Wertschöpfung durch aktives Assetmanagement

+

Schlanke Unternehmensstruktur

+

Vorteile als REIT

=

Attraktive und stabile Dividenden

1. Unternehmen und Strategie
Ankaufskriterien

Deutsche Konsum REIT-AG

Typische Investitionen[1]:

- Einzelhandelsimmobilien
- Etablierte Einkaufslagen in regionalen und mittleren Zentren
- Einzelhandelsmieter des täglichen Bedarfs
- Immobilien mit mindestens 2.500 m² Verkaufsfläche
- Mindestens zwei antizyklische Ankermieter
- Starker Anfangscashflow
- Hohe Wahrscheinlichkeit von Mietvertragsverlängerungen
- Investitionsvolumen je Immobilie bis zu EUR 10 Mio.

Greifswald

Ludwigslust

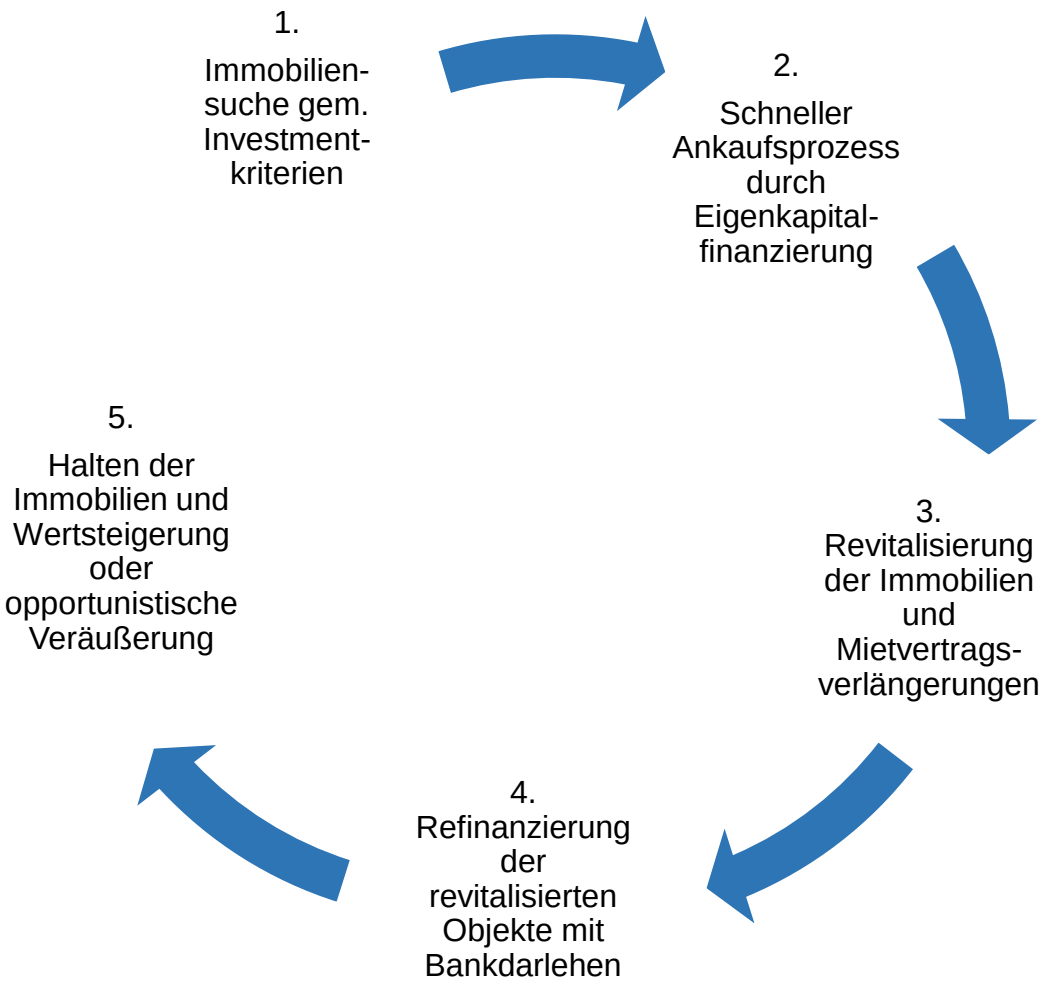
[1] Ausnahmen bei allen Kriterien möglich

1. Unternehmen und Strategie

Schneller Ankaufsprozess und aktives Assetmanagement

Deutsche Konsum REIT-AG

- Vorteile durch schnelle Ankaufsprozesse
- Der Revitalisierung nachgelagerte Darlehensfinanzierung zu besseren Konditionen
- Haltestrategie und Aufbau eines diversifizierten Immobilienportfolios
- Opportunistische Veräußerung in Einzelfällen

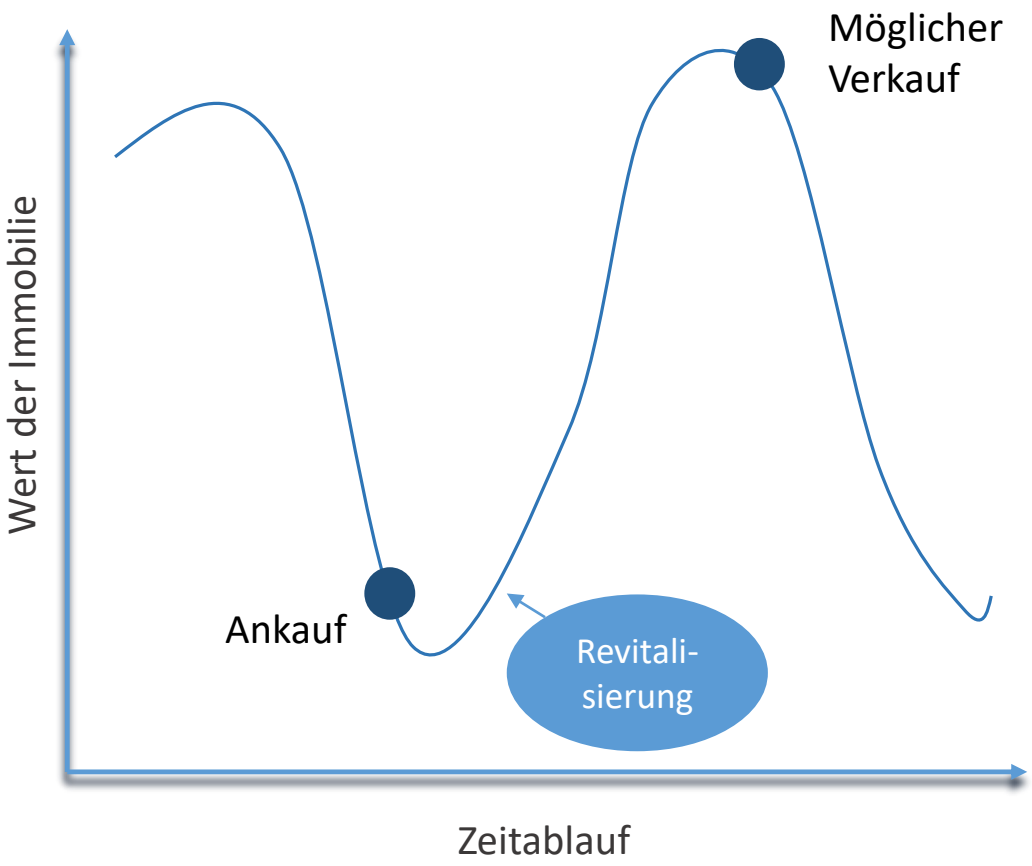


1. Unternehmen und Strategie
Wertschöpfungsstrategie

Deutsche Konsum REIT-AG

- Kauf im Abschwungzyklus der Immobilie
- Höherer Leerstand und geringe WALT wird bewusst akzeptiert, da geringer Ankaufspreis
- Leerstandsabbau und Mietvertrags-verlängerungen beinhalten hohes Wertschöpfungspotential
- Opportunistische Verkäufe in Einzelfällen nach erfolgreicher Revitalisierung
- Durch dieses Geschäftsmodell immer ein Leerstandssockel vorhanden

Idealtypischer Wertzyklus einer Einzelhandelsimmobilie:



Überblick

1. Unternehmen und Strategie
2. **Portfolio**
3. Das Geschäftsjahr 2015/2016
4. Ergebnis Q1 2016/2017
5. Aktie
6. Ausblick GJ 2016/2017

2. Portfolio
Portfoliokennzahlen

Deutsche Konsum REIT-AG

Portfolio per 8/3/2017	
Objekte	53
Mietfläche	245.000 m²
Marktwert	EUR 190 Mio.
Annualisierte Nettokaltmiete	EUR 19,1 Mio.
Leerstand	13 %
Anfangsrendite	10 %
Restlaufzeit (WALT)	4,4 Jahre

Wernigerode

Verden

Schwedt

Leipzig

Ludwigslust

Pritzwalk

Pritzwalk

Dautphe

2. Portfolio

Erweiterung des Portfolios in ganz Deutschland

Deutsche Konsum REIT-AG

➢ **Top 7 Immobilien 31/12/2016:**

Stadt	Ludwigslust
Vermietbare Fläche	14.386 m²
Baujahr	2000
Jahresmiete (EUR Mio.)	1,5
Marktwert (EUR Mio.)	21,2

Stadt	Verden
Vermietbare Fläche	7.128 m²
Baujahr	1999
Jahresmiete (EUR Mio.)	1,2
Marktwert (EUR Mio.)	12,9

Stadt	Erfurt
Vermietbare Fläche	16.920 m²
Baujahr	1994
Jahresmiete (EUR Mio.)	2,8
Marktwert (EUR Mio.)	23,2

Stadt	Greifswald
Vermietbare Fläche	13.658 m²
Baujahr	1997
Jahresmiete (EUR Mio.)	1,0
Marktwert (EUR Mio.)	8,6

Stadt	Pritzwalk
Vermietbare Fläche	15.157 m²
Baujahr	1993/2011
Jahresmiete (EUR Mio.)	1,4
Marktwert (EUR Mio.)	14,9

Stadt	Bitterfeld
Vermietbare Fläche	19.541 m²
Baujahr	1995/2015
Jahresmiete (EUR Mio.)	1,0
Marktwert (EUR Mio.)	11,0

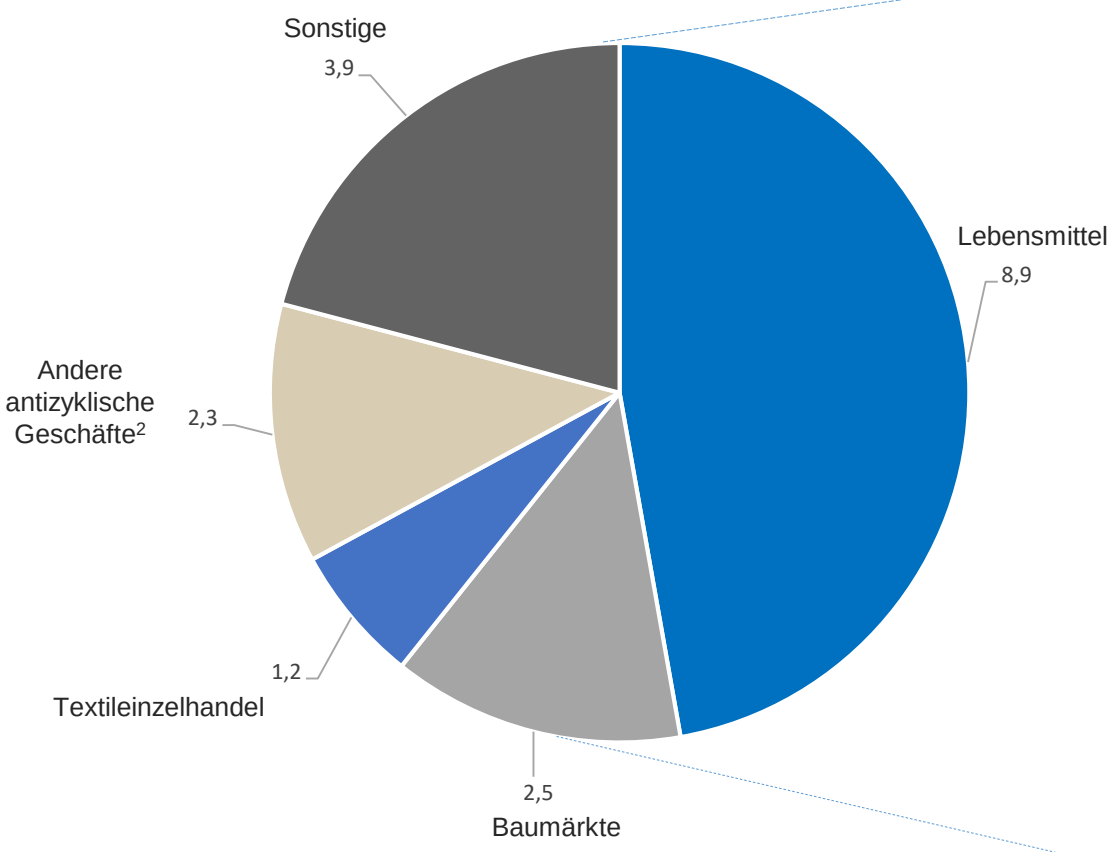
Stadt	Leipzig
Vermietbare Fläche	22.400 m²
Baujahr	1993/1999
Jahresmiete (EUR Mio.)	1,5
Marktwert (EUR Mio.)	17,7

2. Portfolio

Fokussierung auf Qualitätsmieter mit antizyklischem Geschäft

Deutsche Konsum REIT-AG

➢ Mieterlöse annualisiert nach Branche (EUR Mio.)[1]:



➢ Mieterlöse annualisiert nach Mietern[1]:

Mieter	Konzern	Mieten (EUR Mio)
Real	Metro	2,6
Edeka	Edeka	2,4
Famila	Bünting	1,0
Netto	Edeka	0,6
Rewe	Rewe	0,6
Norma	Norma	0,4
Sonstige		1,3
Lebensmitteleinzelhandel		**8,9**
B1 Baumarkt	Rewe	1,0
Toom	Rewe	0,5
OBI	Tengelmann	0,3
Sonstige		0,7
Baumärkte		**2,5**
Kik	Tengelmann	0,2
Deichmann	Deichmann	0,1
Sonstige		0,8
Textileinzelhandel		**1,2**

[1] Annualisiert per 1/1/2017

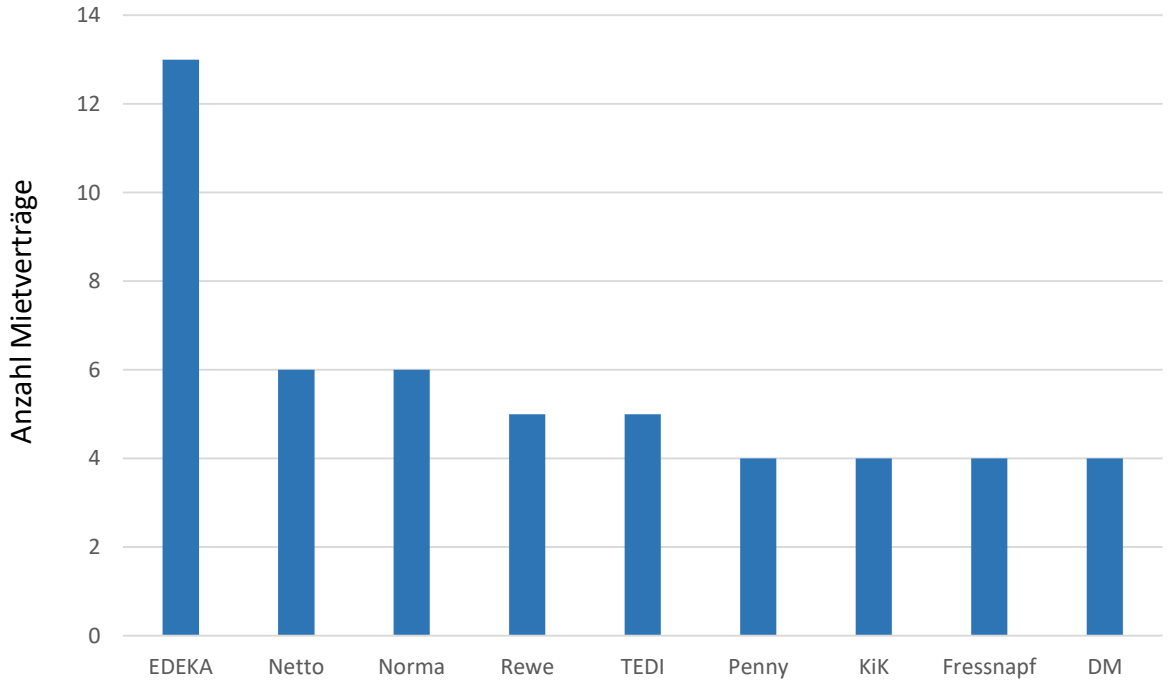
[2] Beinhaltet beispielsweise Bäckereien, Gesundheitswesen, Bankfilialen, Sonderpostenmärkte und Wohnungen

2. Portfolio

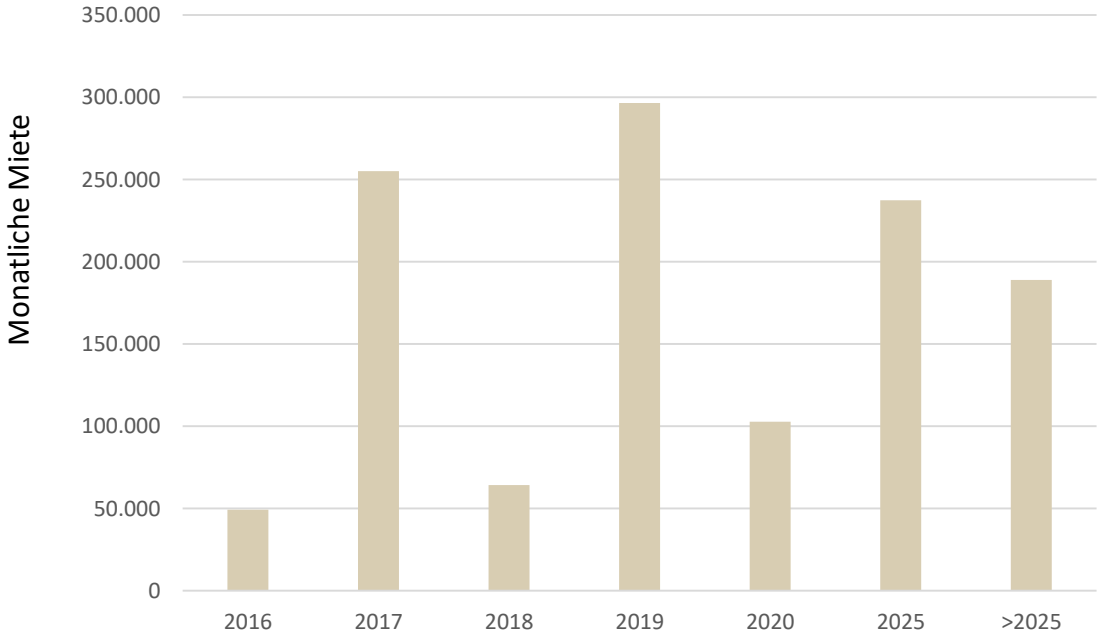
DKR als langfristiger Partner der Mieter

Deutsche Konsum REIT-AG

- Mehrere Mietverträge mit dem gleichen Mieter stärken die Geschäftsbeziehung (Anzahl Mietverträge per 01/01/2017):



- Verteilung der Mietvertragslaufzeiten per 31/12/2016:



> WALT per 31/12/2016: 4.4 Jahre

2. Portfolio
Leerstandsverteilung

Deutsche Konsum REIT-AG

- Bewusster Ankauf von Leerstandsflächen mit Entwicklungspotential
- Wertschöpfung durch Revitalisierung
- Im Vergleich zur Peer Group deshalb immer etwas höherer Leerstand
- Vielversprechende Mietvertrags-verhandlungen für eine Vielzahl der Objekte

Objekt	Gesamtfläche m²	Leerstand m²	relativ
Güstrow	6.252	5.939	95%
Bitterfeld Bitz	19.515	5.659	29%
Greifswald	9.410	2.823	30%
Hohenmölsen	7.797	2.573	33%
Stralsund	5.775	2.426	42%
Wernigerode	11.155	2.231	20%
Bad Dürrenberg	3.384	2.098	62%
Ueckermünde Haffcenter	4.618	2.032	44%
Schwedt	12.462	1.869	15%
Leipzig	22.655	1.812	8%
Andere Objekte < 1.000 m² Leerstand	142.434	2.239	2%
Summe	**245.457**	**31.702**	**13%**

Überblick

1. Unternehmen und Strategie
2. Portfolio
3. **Das Geschäftsjahr 2015/2016**
4. Ergebnis Q1 2016/2017
5. Aktie
6. Ausblick GJ 2016/2017

3. Das Geschäftsjahr 2015/2016

Wesentliche Geschäftsvorfälle

Deutsche Konsum REIT-AG

- **Kapitalerhöhung** aus Gesellschaftsmitteln am 2. November 2015
- **Börsengang** am 15. Dezember 2015
- Erlangung des **REIT-Status** rückwirkend zum 1. Januar 2016
- **Barkapitalerhöhungen** am 15. Februar 2016 im Volumen von EUR 8,7 Mio. und am 15. Juli 2016 im Volumen von EUR 11,5 Mio.
- Ausgabe und Wandlung einer **Pflichtwandelanleihe** im Volumen von EUR 14,1 Mio.
- **Immobilienportfolio** auf rund EUR 162,5 Mio. nahezu verdoppelt
- **Bewertungsgewinn** auf das Immobilienportfolio von EUR 12,4 Mio.

3. Das Geschäftsjahr 2015/2016

Verkürzte Bilanz (IFRS)

Deutsche Konsum REIT-AG

TEUR	30/09/2016	30/09/2015	TEUR	30/09/2016	30/09/2015
AKTIVA					**PASSIVA**
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	147.822,5	83.150,6	Grundkapital	18.447,0	110,1
Sonstige langfristige Vermögenswerte	14.660,1	1.511,3	Kapitalrücklage	45.786,9	29.806,7
Aktive latente Steuern	0,0	49,5	Andere Rücklagen	855,7	855,7
Langfristige Vermögenswerte	**162.482,6**	**84.711,4**	Ergebnisvortrag	13.941,7	-8.047,2
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.642,0	2.631,0	**Eigenkapital**	**79.031,3**	**22.725,3**
Zahlungsmittel	10.334,6	4.347,9	Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.645,1	4.360,2
Kurzfristige Vermögenswerte	**11.976,6**	**6.978,9**	Wandelanleihen	35.015,1	34.520,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	160,0	Sonstige Verbindlichkeiten	3.475,7	1.533,0
			Passive latente Steuern	0,0	1.721,1
			Langfristige Verbindlichkeiten	**61.135,9**	**42.135,1**
			Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.286,4	11.439,0
			Andere finanzielle Verbindlichkeiten	13.450,8	9.354,0
			Sonstige Verbindlichkeiten	1.554,8	6.196,9
			Kurzfristige Verbindlichkeiten	**34.292,0**	**26.989,9**
Summe AKTIVA	**174.459,2**	**91.850,3**	**Summe PASSIVA**	**174.459,2**	**91.850,3**

3. Das Geschäftsjahr 2015/2016

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

Deutsche Konsum REIT-AG

TEUR	01/10/2015 - 30/09/2016	01/01/2015 - 30/09/2015 Rumpfgeschäftsjahr
Mieterlöse	11.437,4	4.080,2
Betriebsaufwendungen	-2.464,4	-537,8
Vermietungsergebnis	**8.973,0**	**3.542,3**
Veräußerungserlöse	55,0	0.0
Veräußerungsaufwendungen	-53,0	0.0
Veräußerungsergebnis	**2,0**	**0.0**
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	12.368,1	-263,4
Sonstige betriebliche Erträge	4.831,1	0,0
Personalaufwendungen	-50,5	-25,3
Abschreibungen	-0,8	0,0
Forderungsabschreibungen	-271,8	-49,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.286,9	-9.897,2
EBIT	**24.564,2**	**-6.692,7**
Zinserträge	166,6	0,7
Zinsaufwendungen	-3.603,8	-1.340,1
EBT	**21.127,0**	**-8.032,1**
Einkommensteuern	861,9	-479,4
Periodenergebnis	**21.988,9**	**-8.511,5**

Geschäftsjahr 2015/2016

FFO € 0,26 je Aktie

aFFO € 0,26 je Aktie

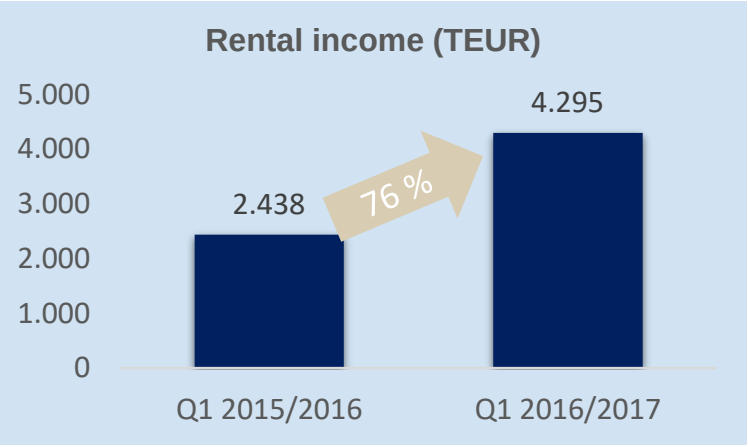
Überblick

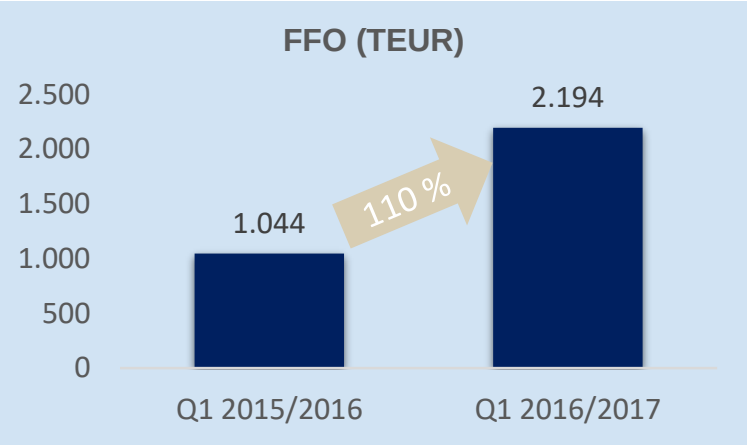
1. Unternehmen und Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2015/2016
4. **Ergebnis Q1 2016/2017**
5. Aktie
6. Ausblick GJ 2016/2017

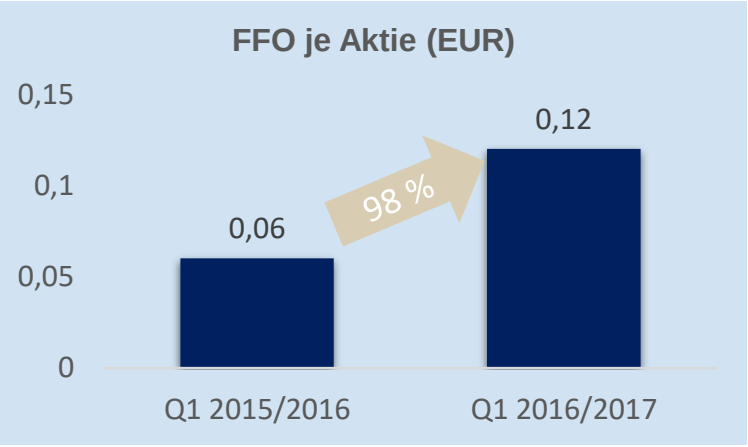
4. Ergebnis Q1 2016/2017

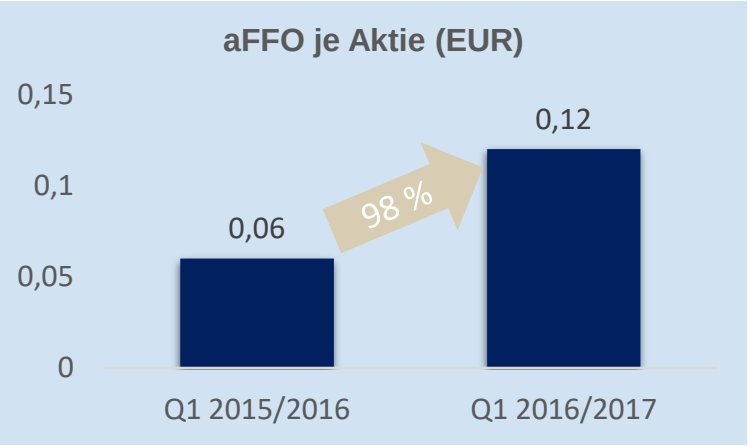
Finanzkennzahlen in Q1 2016/2017 gestiegen

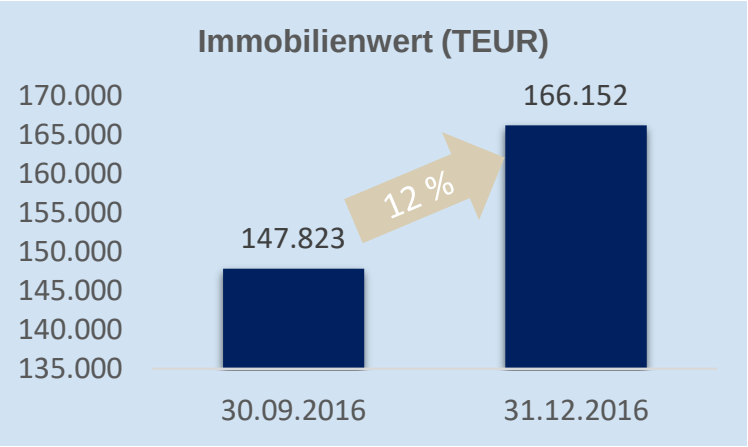
Deutsche Konsum REIT-AG

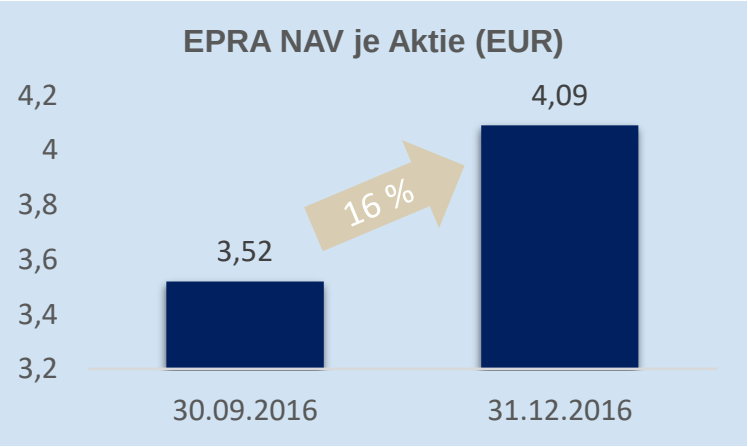












4. Ergebnis Q1 2016/2017
Verkürzte Bilanz (IFRS)

Deutsche Konsum REIT-AG

TEUR	31/12/2016	30/09/2016	TEUR	31/12/2016	30/09/2016
AKTIVA					**PASSIVA**
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	166.151,7	147.822,5	Grundkapital	20.107,0	18.447,0
Sonstige langfristige Vermögenswerte	18.920,6	14.660,1	Kapitalrücklage	44.126,9	45.786,9
Aktive latente Steuern	0,0	0,0	Andere Rücklagen	855,7	855,7
Langfristige Vermögenswerte	**185.072,4**	**162.482,6**	Ergebnisvortrag	17.143,5	13.941,7
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.993,0	1.642,0	**Eigenkapital**	**82.233,1**	**79.031,3**
Zahlungsmittel	912,3	10.334,6	Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.592,3	22.645,1
Kurzfristige Vermögenswerte	**2.905,2**	**11.976,6**	Wandelanleihen	35.143,5	35.015,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0,0	0,0	Sonstige Verbindlichkeiten	3.489,1	3.475,7
			Passive latente Steuern	0,0	0,0
			Langfristige Verbindlichkeiten	**49.225,1**	**61.135,9**
			Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.835,5	19.286,4
			Andere finanzielle Verbindlichkeiten	23.876,6	13.450,8
			Sonstige Verbindlichkeiten	1.807,4	1.554,8
			Kurzfristige Verbindlichkeiten	**56.519,5**	**34.292,0**
Summe AKTIVA	**187.977,7**	**174.459,2**	**Summe PASSIVA**	**187.977,7**	**174.459,2**

4. Ergebnis Q1 2016/2017

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

Deutsche Konsum REIT-AG

TEUR	01/10/2016 - 31/12/2016	01/10/2015 - 31/12/2015
Mieterlöse	4.295,2	2.438,4
Betriebsaufwendungen	-793,7	-640,7
Vermietungsergebnis	**3.501,5**	**1.797,7**
Veräußerungserlöse	0,0	0,0
Veräußerungsaufwendungen	0,0	0,0
Veräußerungsergebnis	**0,0**	**0,0**
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	1.474,6	-385,9
Sonstige betriebliche Erträge	30,3	0,0
Personalaufwendungen	-16,6	-14,3
Abschreibungen	-0,2	0,0
Forderungsabschreibungen	-77,3	-52,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-546,2	-275,7
EBIT	**4.366,1**	**1.068,1**
Zinserträge	0,0	51,0
Zinsaufwendungen	-1.164.,3	-858,1
EBT	**3.201,8**	**261,8**
Einkommensteuern	0,0	860,5
Periodenergebnis	**3.201,8**	**1.122,3**

Q1 2016/2017

FFO € 0,12 je Aktie

aFFO € 0,12 je Aktie

Überblick

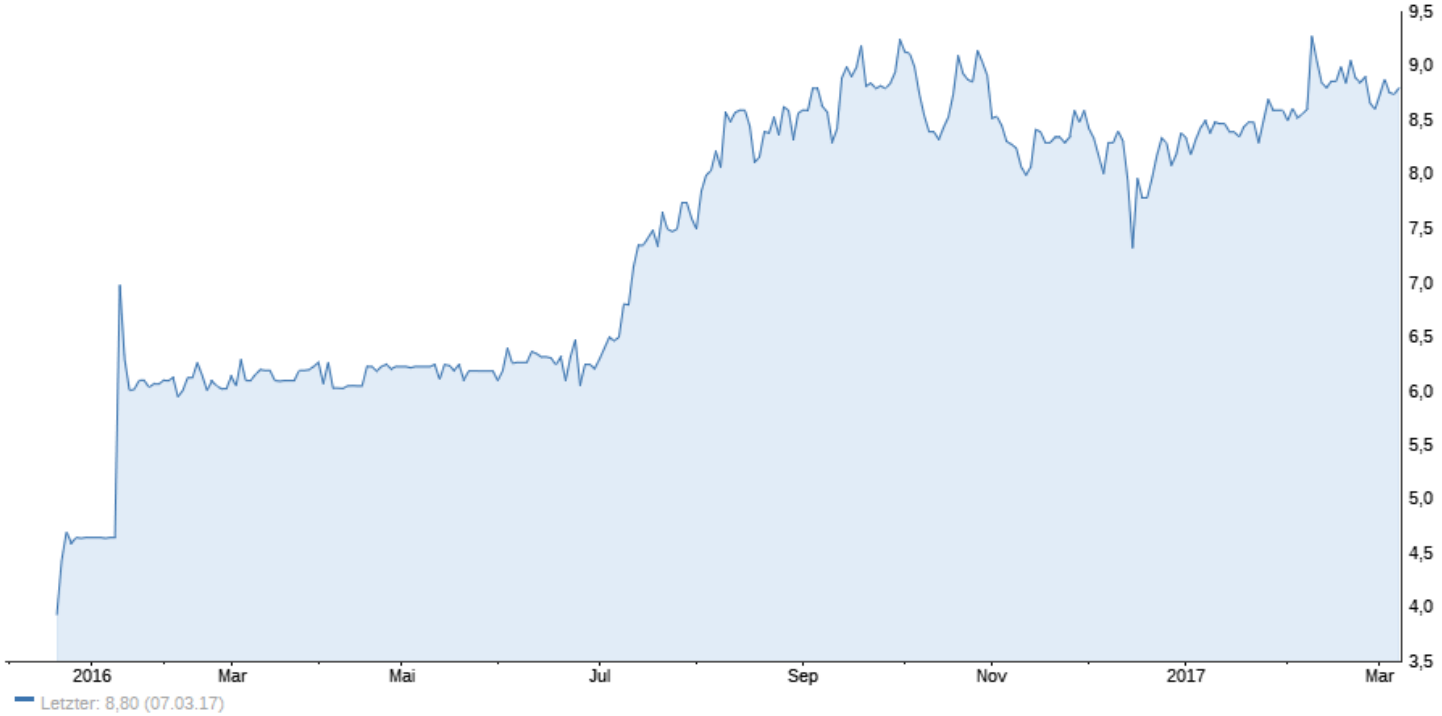
1. Unternehmen und Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2015/2016
4. Ergebnis Q1 2016/2017
5. **Aktie**
6. Ausblick GJ 2016/2017

5. Aktie

Kursentwicklung reflektiert das Potential des Geschäftsmodells

Deutsche Konsum REIT-AG

	08/03/2017
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD3
Symbol	DKG
Anzahl der Aktien	24.760.003
Grundkapital (EUR)	24.760.003,00
Aktiengattung	Inhaberstückaktien
Börsenplätze (Segment)	Frankfurt (Prime Standard), Berlin (General Standard)
Aktienkurs (EUR)	8,80
Marktkapitalisierung (EUR Mio.)	~ 217
52w Hoch/Tief (EUR)	9,27 / 6,06

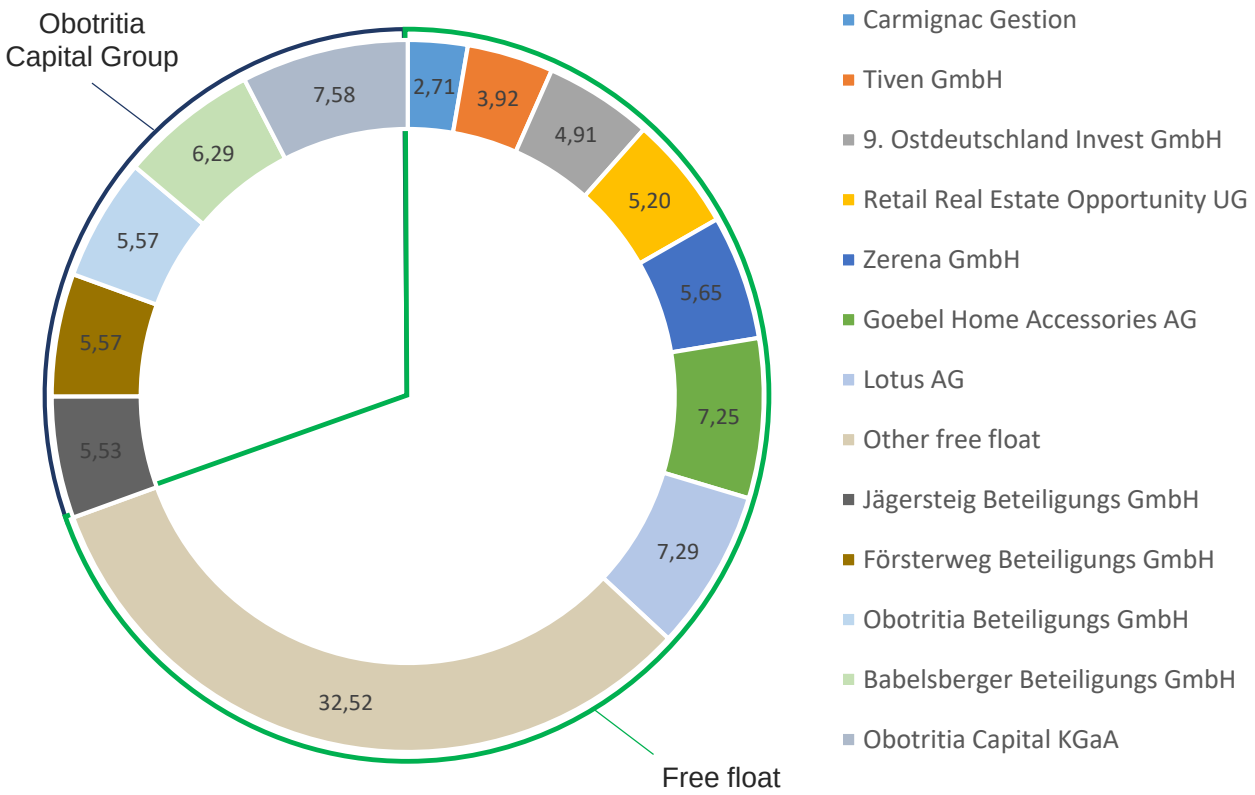


5. Aktie
Erfolgreiche Kapitalerhöhung und Prime Standard

Deutsche Konsum REIT-AG

- Erfolgreiche Barkapitalerhöhung am 27. Februar 2017
- Prime Standard
- Breites Investoreninteresse und erhöhter Freefloat
- Aufnahme in SDAX und EPRA Indizes angestrebt

Aktionärsstruktur nach Kapitalerhöhung (Stand 8/3/2017):



Überblick

1. Unternehmen und Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2015/2016
4. Ergebnis Q1 2016/2017
5. Aktie
6. **Ausblick GJ 2016/2017**

6. Ausblick

Fortsetzung des Wachstumskurses der Gesellschaft

Deutsche Konsum REIT-AG

- Weiterer Ausbau des Immobilienportfolios
- Refinanzierung auslaufender Darlehensverträge
- Aufbau und Verbesserung der internen Prozesse
- Schnellstmögliche Aufnahme in SDAX sowie die EPRA Indizes
- Prognose GJ 2016/2017 FFO je Aktie EUR 0,57 / aFFO je Aktie EUR 0,46
- Dividendenausschüttung in Abhängigkeit des handelsrechtlichen Ergebnisses

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit