



Deutsche Konsum REIT-AG (DKR)
Ordentliche Hauptversammlung 2019
21. März 2019 in Berlin

Herzlich willkommen!

Hans-Ulrich Sutter

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender (CEO)



Zeulenroda (Thüringen)

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie

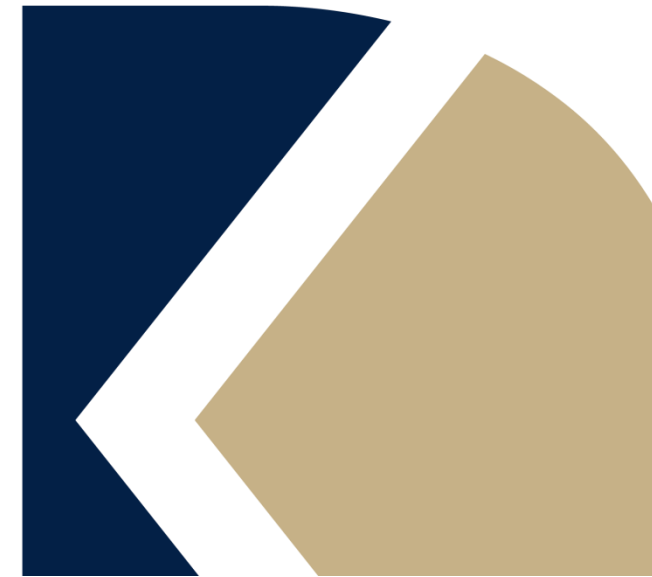
2. Portfolio

3. Das Geschäftsjahr 2017/2018

4. Q1 2018/2019

5. Aktie

6. Ausblick



1. Geschäftsmodell & Strategie

Eckpunkte der Strategie



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
- Deutlich gestiegene Marktkapitalisierung
- Hohe Cashflows
- Dividendenpflicht
- Hohe Transparenz



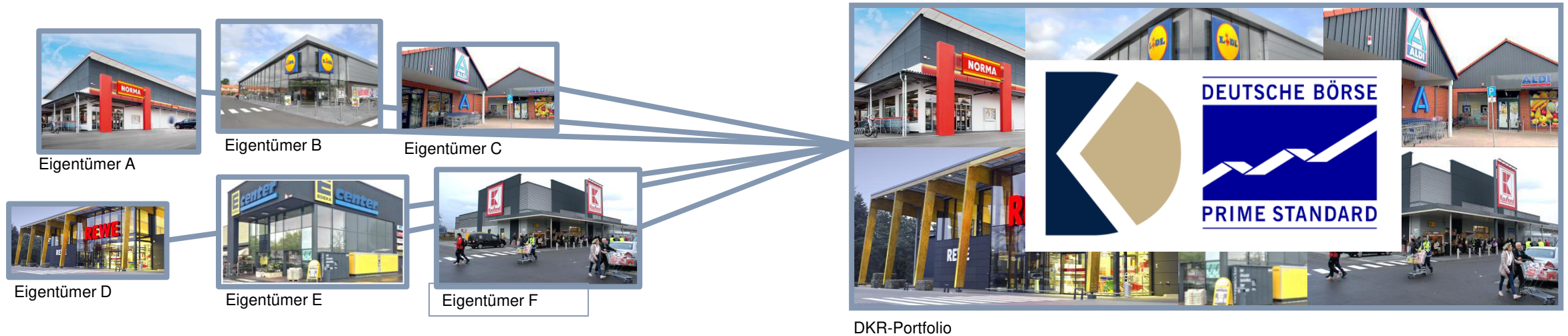
Solide und effiziente Finanzierung

- Ertragsteuerbefreiung durch REIT-Status
- 55% maximale Verschuldung
- Fremdkapitalkosten $\emptyset < 1,9\%$ p.a.
- Geringe Verwaltungskosten

1. Geschäftsmodell & Strategie

Bündelung von Einzelobjekten in einer institutionellen Anlagenklasse

Deutsche
Konsum
REIT-AG



- 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

1. Geschäftsmodell & Strategie

E-Commerce mit sehr geringem Einfluss auf DKR

- DKR-Portfolio mit **wenig Überlappung** auf Regionen mit Lebensmittellieferdiensten
- In 2017 betrug der **Onlinehandel < 1% des Gesamtumsatzes** des Lebensmitteleinzelhandels¹
- Nach wie vor starkes **Umsatzwachstum des stationären Einzelhandels**
- **Bedrohung durch E-Commerce besteht vielmehr bei Elektronik-, Mode-, Freizeitartikeln** in Highstreet-Lagen und bei innerstädtischen Shopping Centern ohne Lebensmittelanker



 Regionen mit Frischlieferungen durch Lebensmitteleinzelhandel

¹ https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/hahn_retail_real_estate_report_2018_2019.pdf

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie

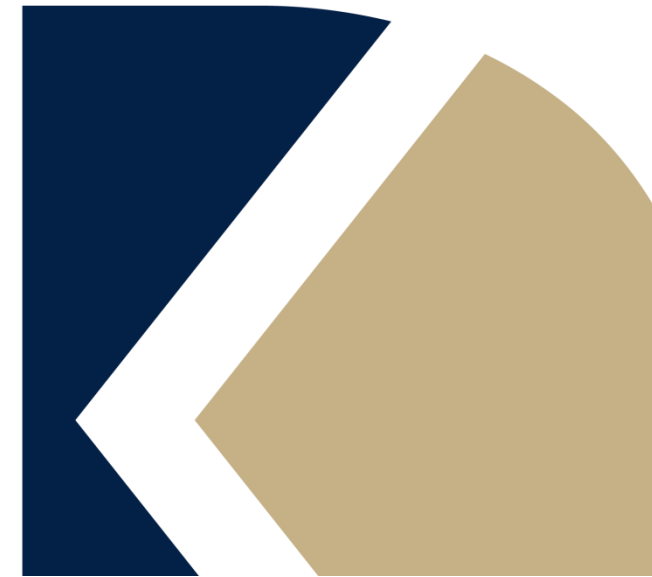
2. Portfolio

3. Das Geschäftsjahr 2017/2018

4. Q1 2018/2019

5. Aktie

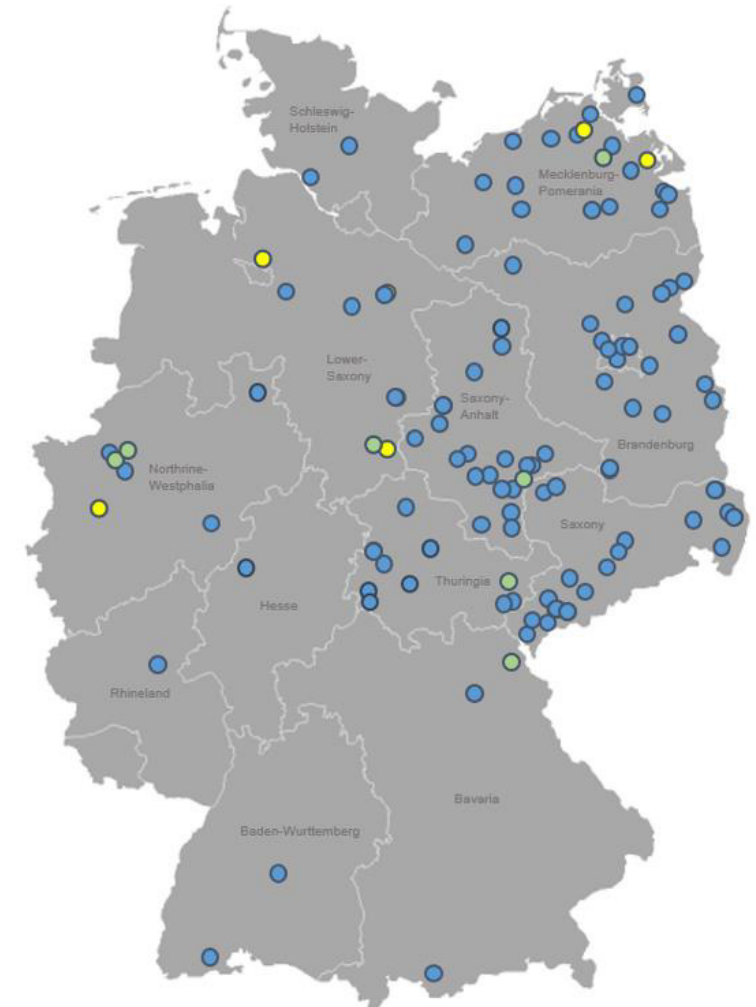
6. Ausblick



2. Portfolio

Kontinuierliches Portfoliowachstum und steigende Cashflows

| | 30.09.2016 | 30.09.2017 | 30.09.2018 | Aktuell 2019 (pro forma) |
|---|------------|------------|------------|--|
| Einzelhandelsobjekte | 40 | 62 | 90 | 109 |
| Fläche in Tm ² | 189,0 | 330,1 | 517,8 | 620,3 |
| Immobilienvermögen in EUR Mio. | 166,2 | 275,4 | 418,7 | 490,0 <small>(vor Immobilienbewertung zum 30.06.2019)</small> |
| Immobilienvermögen in EUR / m ² | 879 | 835 | 809 | 790 <small>(vor Immobilienbewertung zum 30.06.2019)</small> |
| Bewertungsmultiple | 11,5x | 11,1x | 11,8x | 11,6x |
| Jahresmiete in EUR Mio. | 14,4 | 24,8 | 35,5 | 42,1 |
| Leerstandsquote (%) | 12,0 | 14,6 | 9,6 | 9,1 |
| Restmietlaufzeit (Jahre) | 4,5 | 4,6 | 5,0 | 5,3 |



- Portfolio zum 31.12.2018 bilanziert (98 Immobilien)
- NLW nach dem 31.12.2018 erfolgt (7 Immobilien)
- Notarisiert mit ausstehenden NLW (4 Immobilien)

2. Portfolio

Auswahl aktueller Ankäufe



Grevenbroich (NRW)



Ritterhude (Niedersachsen)



Bad Harzburg (Niedersachsen)



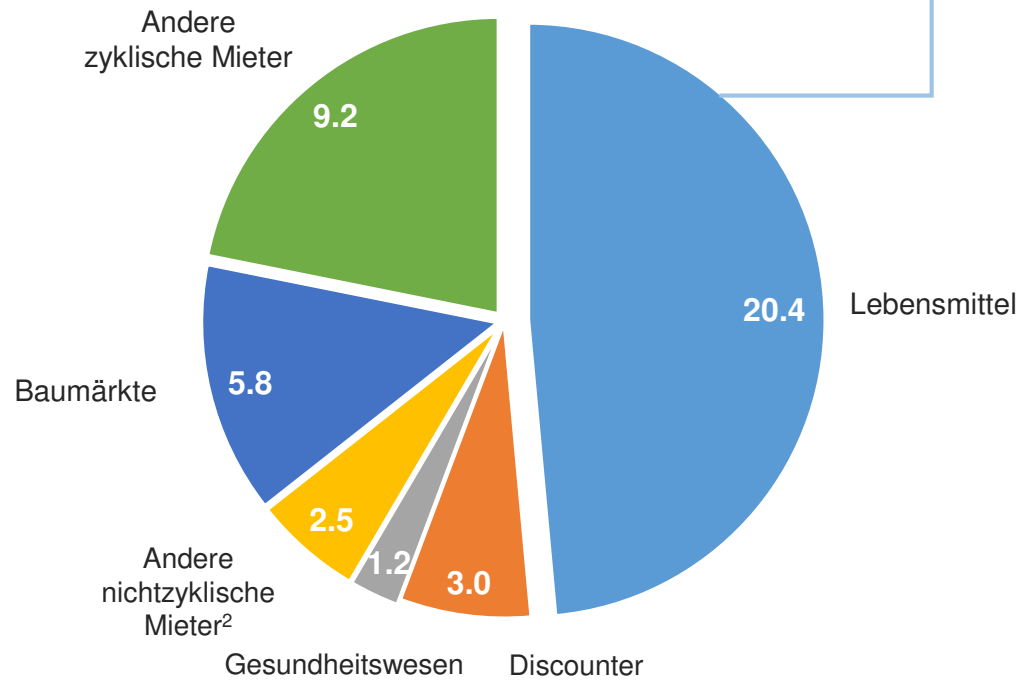
Merseburg (Sachsen-Anhalt)

- Im Geschäftsjahr 2018/2019 **bisher 21 Objekte beurkundet**
- **Investitionsvolumen bisher rund EUR 65,8 Mio.** (Stand 14.3.2019)
- Solvente Ankermieter wie EDEKA, REWE, toom u.a.
- **Jahresmiete circa EUR 6,1 Mio.**
- **Ankaufsrendite circa 9,3%**






























2. Portfolio

Qualitätsmieter mit circa 70% nichtzyklischen Mieten

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



>> Annualisierte Mieteinkünfte nach Großmietern¹:

| Konzern | Marken | Mieten (EUR Mio.) | WALT in Jahren |
|---------------------------|---|-------------------|----------------|
| Edeka |     | 6.4 | 3.7 |
| Schwarz |   | 5.7 | 5.5 |
| Metro |   | 2.8 | 9.0 |
| Bartels-Langness |  | 1.0 | 8.9 |
| REWE |    | 3.0 | 6.6 |
| Norma |  | 0.5 | 3.4 |
| ALDI |  | 0.6 | 4.2 |
| Andere |    | 0.5 | 5.0 |
| Summe Lebensmittel | | 20.4 | 5.7 |
| REWE |   | 2.8 | 4.7 |
| Tengelmann |  | 1.7 | 5.4 |
| Andere |  | 1.3 | 5.3 |
| Summe Baumärkte | | 5.8 | 5.0 |
| Tengelmann |   | 1.1 | 4.7 |
| Andere |     | 1.9 | 4.0 |
| |   | | |
| Summe Discounter | | 3.0 | 4.3 |

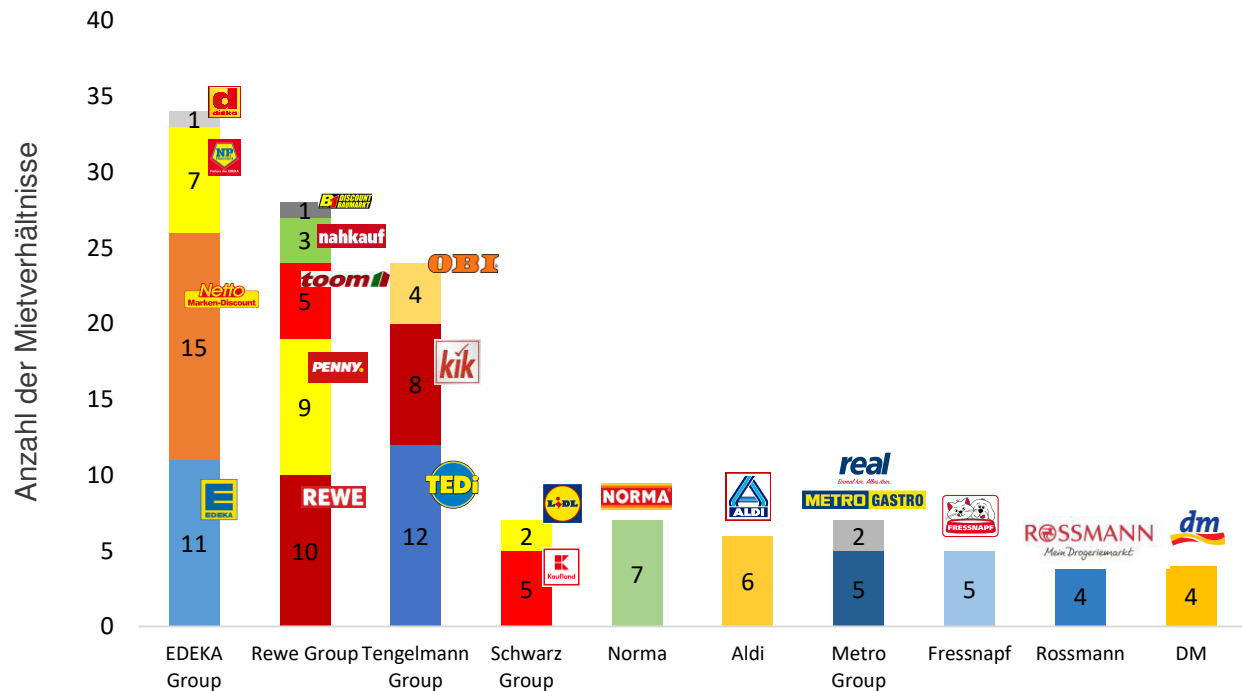
¹ Annualisierte Mieteinkünfte des Pro-Forma-Portfolios (109 Immobilien) vom 31.12.2018

² Beinhaltet zum Beispiel Drogerien, Bäckereien, Banken und Wohnungen

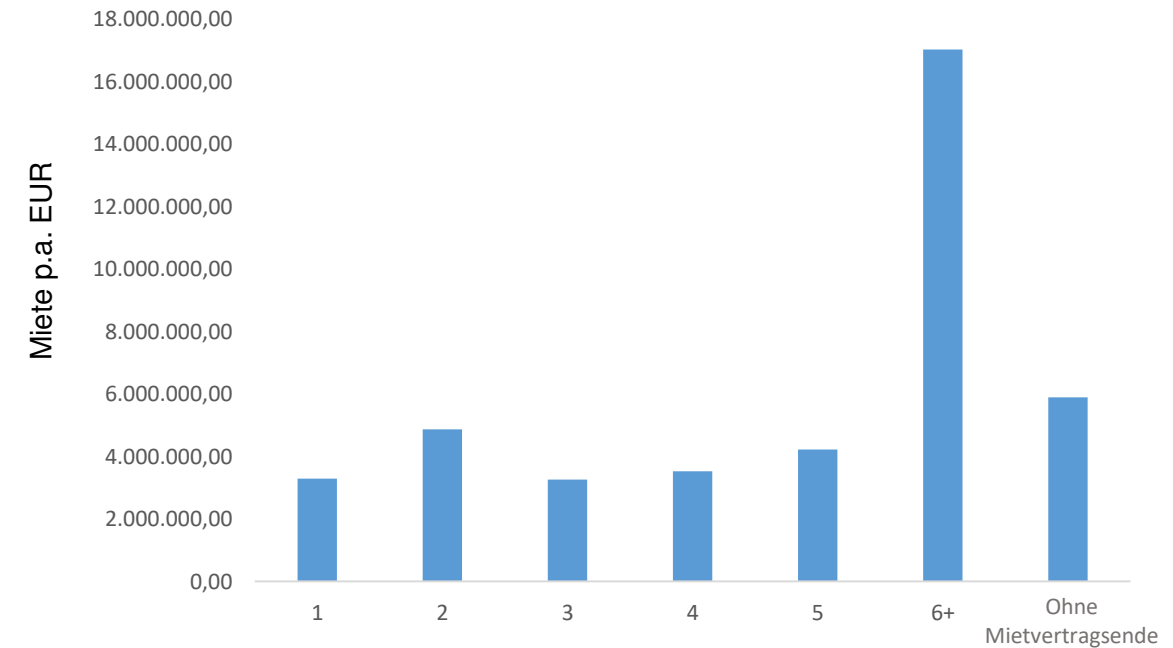
2. Portfolio

Qualitätsmieter mit 68% nichtzyklischen Mieten

>> Multiple Mietverträge mit dem gleichen Mieter¹:



>> Jahresmieten nach Restmietlaufzeiten¹:



¹ Basierend auf dem Pro-Forma-Portfolio (109 Immobilien) zum 31.12.2018

2. Portfolio

Aktuelle Leerstandsentwicklung zum 31.12.2018

- Ankauf von **Leerstandsflächen bis max. 50% je Objekt**, wenn Entwicklungspotential
- Wertschöpfung und Leerstandsabbau durch **gezielte Revitalisierungen**
- Bei DKR deshalb immer ein gewisser **Grundstock an Leerstandsflächen**, da Teil des Geschäftsmodells
- Tabelle: Leerstandsreduzierungen nach Revitalisierungen (grüne Zeilen), Leerstandserhöhungen im Zuge der Revitalisierungen (orange)

| Objekt | Gesamtfläche m ² | Leerstand m ² | relativ | Ver- änderung zum VJ |
|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------|----------------------------|
| Güstrow Hotel Stadt Güstrow | 6.265 | 3.307 | 52,8% | -30,7% |
| Bad Dürrenberg | 3.384 | 2.088 | 61,7% | 0,0% |
| Greifswald Domcenter | 13.178 | 1.655 | 12,6% | -33,1% |
| Ueckermünde Haff-Center | 4.620 | 2.560 | 55,4% | 11,4% |
| Hohenmölsen Kirschbergcenter | 7.554 | 4.629 | 61,3% | 21,5% |
| Plauen Hypermarkt | 24.115 | 7.376 | 30,6% | -3,1% |
| Meißen Hypermarkt | 24.475 | 6.252 | 25,5% | -5,2% |
| Bitterfeld BiTZ | 19.541 | 5.079 | 26,0% | -3,4% |
| Stralsund Lindencenter | 5.882 | 1.624 | 27,6% | 0,5% |
| Wernigerode Altstadtpassagen | 11.133 | 2.044 | 18,4% | -1,4% |
| Rostock Kolumbuspassagen | 4.492 | 2.002 | 44,6% | 26,6% |
| Sonstige | 206.750 | 16.679 | 8,1% | 5,8% |
| Summe | 564.234 | 55.295 | 8,9% | -5,6% |

2. Portfolio

Wertschöpfung durch Revitalisierungsstrategie

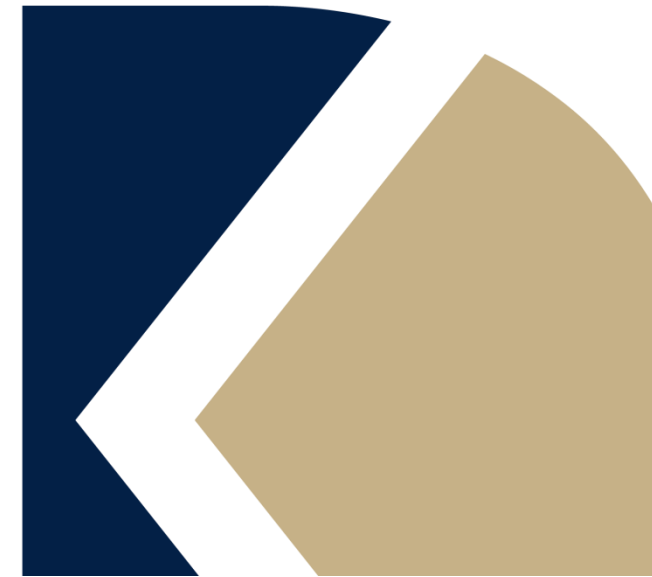
>> Aktuelle Revitalisierungsprojekte:



| Standort | Domcenter Greifswald | Standort | Kirschbergcenter Hohenmölsen | Standort | Kolumbuspassa ge Rostock | Standort | Lindencenter Stralsund |
|------------------------|--|------------------------|--|------------------------|---|------------------------|--|
| Aktueller Leerstand | ~ 9 % | Aktueller Leerstand | ~ 50% | Aktueller Leerstand | ~ 12% | Aktueller Leerstand | ~ 27% |
| Revitalisierung | Neues Raumkonzept, neuer attraktiver Mietermix, frisches und modernes Erscheinungsbild mit neuer Fassade | Revitalisierung | Neues Raumkonzept, neuer attraktiver Mietermix, frisches und modernes Erscheinungsbild mit neuer Fassade | Revitalisierung | Neues Raumkonzept, neuer attraktiver Lebensmittelanker mieter, neuer Mietermix, frisches Erscheinungsbild | Revitalisierung | Neues Raumkonzept und Erweiterung mit neuem Ankermieter und Verbesserung des Mietermixes |
| Investment | EUR 5 Mio. | Investment | EUR 3 Mio. | Investment | EUR 1,5 Mio. | Investment | EUR 2 Mio. |
| Geplanter Abschluss | fertiggestellt | Geplanter Abschluss | Frühling 2020 | Geplanter Abschluss | Frühling 2020 | Geplanter Abschluss | Frühling 2020 |

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
- 3. Das Geschäftsjahr 2017/2018**
4. Q1 2018/2019
5. Aktie
6. Ausblick



3. Das Geschäftsjahr 2017/2018

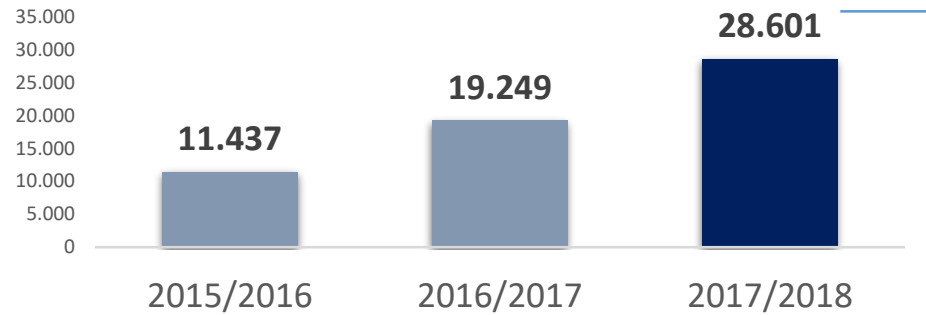
Wesentliche Geschäftsvorfälle

- **10%ige Barkapitalerhöhung** aus genehmigtem Kapital am 8. Dezember 2017 mit Zufluss von EUR 24,2 Mio. (netto) zu **EUR 10,00 je Aktie**
- **Starker Ausbau des Immobilienportfolios** auf rund EUR 419 Mio. per 30.09.2018
- Immobilienbewertung schließt mit einem **Bewertungsgewinn in Höhe von EUR 16,4 Mio.** ab
- **Emission einer 6j-Unternehmensanleihe** über **EUR 40 Mio.** mit Coupon von 1,8% p.a.
- **Refinanzierung von Altdarlehen** und **Aufnahme neuer Darlehen über insgesamt EUR 111,5 Mio.** zu durchschnittlich 1,86% p.a.
- **Investment Grade Rating** für besichertes Fremdkapital
- **Revitalisierung des Domcenters Greifswald** abgeschlossen

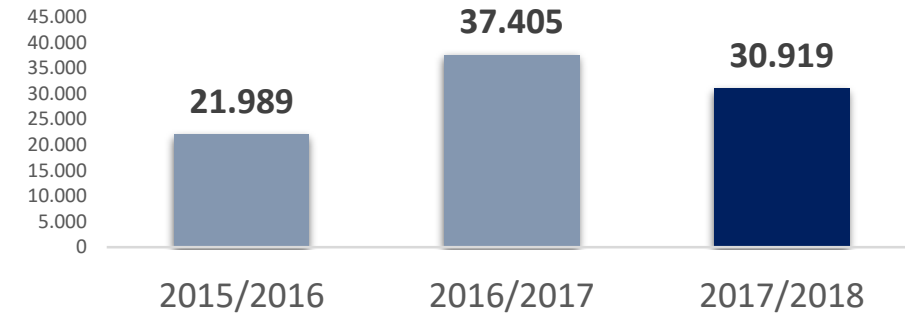
3. Das Geschäftsjahr 2017/2018

Kennzahlen Gewinn- und Verlustrechnung

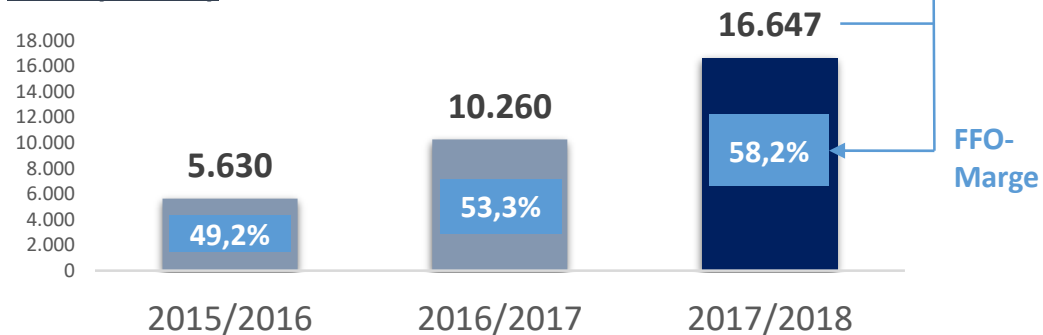
Mieterlöse (TEUR)



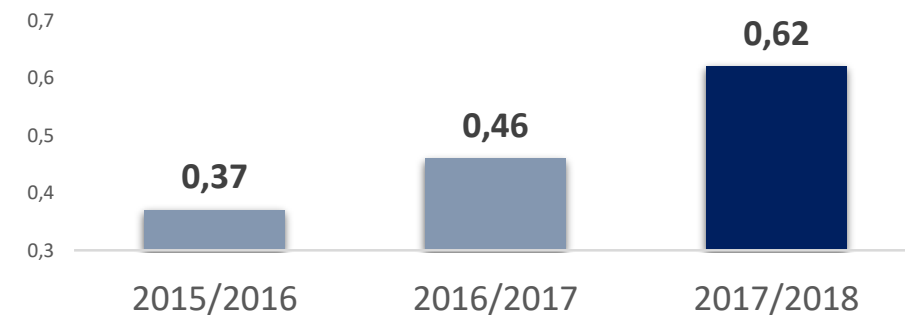
Jahresergebnis IFRS (TEUR)



FFO (TEUR)



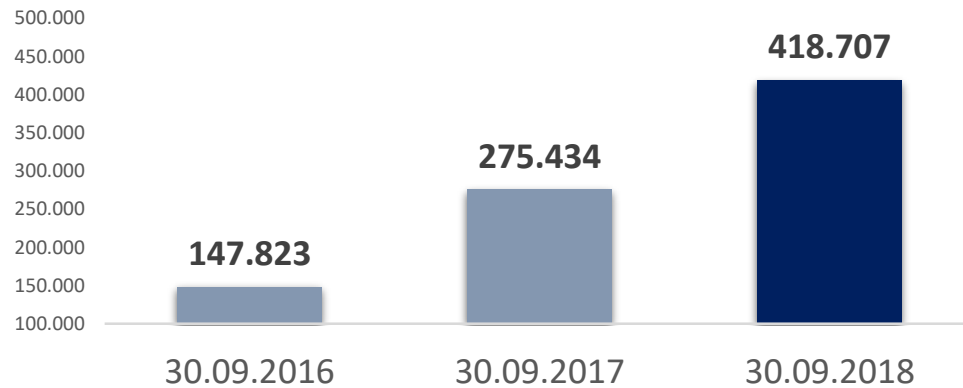
FFO je Aktie (EUR)



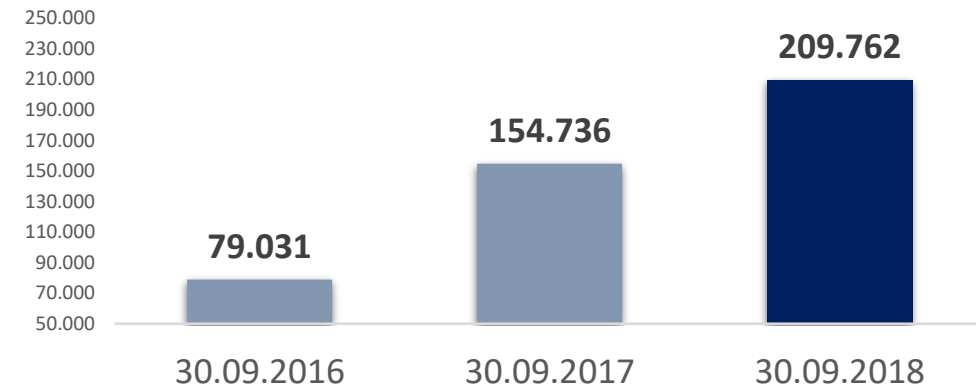
3. Das Geschäftsjahr 2017/2018

Bilanzkennzahlen

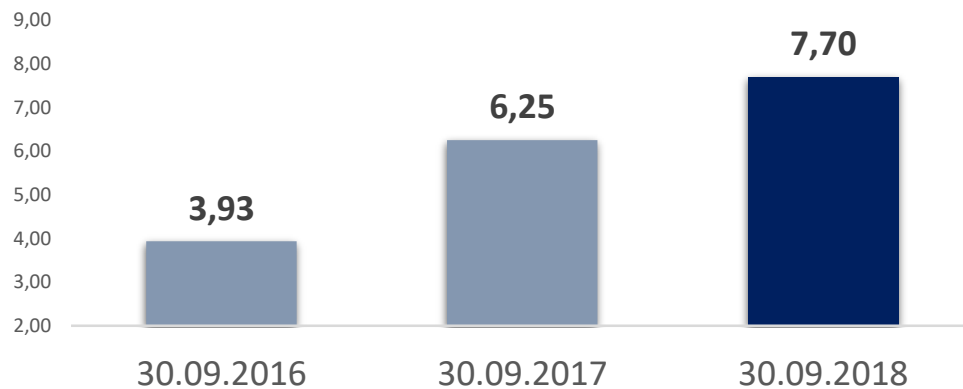
Renditeliegenschaften (TEUR)



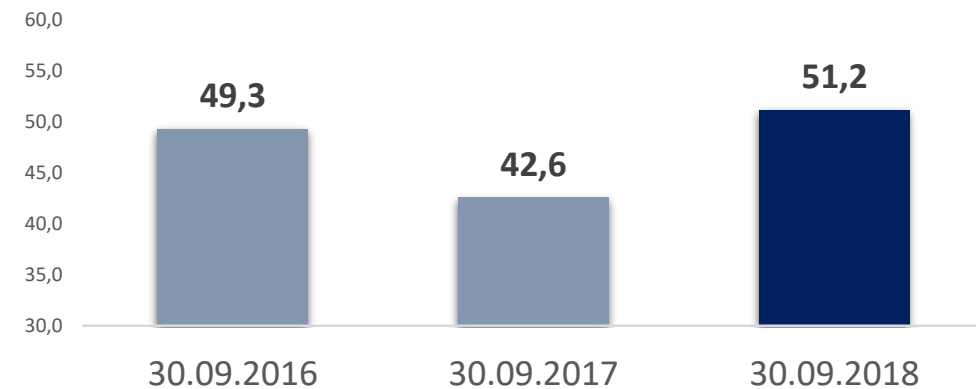
Eigenkapital (TEUR)



EPRA NAV je Aktie (EUR)



Verschuldungsgrad LTV (%)



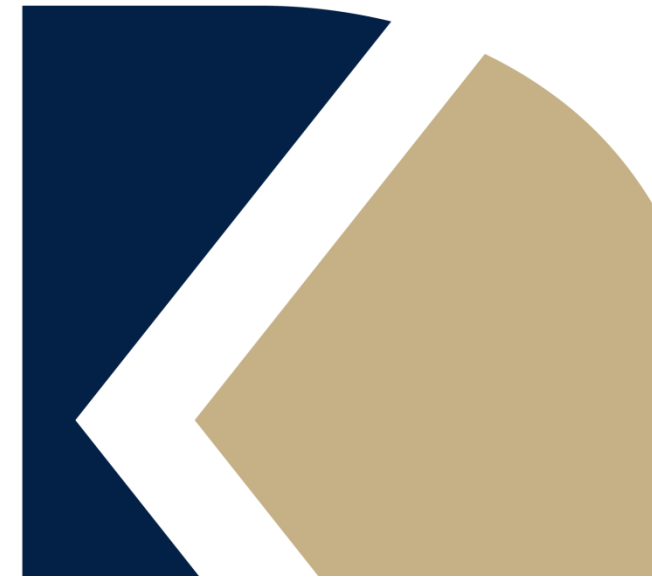
3. Das Geschäftsjahr 2017/2018

Kennzahlen HGB-Jahresabschluss zum 30.09.2018

- **Bilanzsumme** von TEUR 372.282 (30.09.2017: TEUR 226.277)
- **Eigenkapitalquote** von 34,9% (30.09.2017: 43,7%)
- **Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 6.052** (Vorjahr: TEUR 890)
- **Dividendenvorschlag: EUR 0,20 je Aktie aus dem HGB-Bilanzgewinn**

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2017/2018
- 4. Q1 2018/2019**
5. Aktie
6. Ausblick



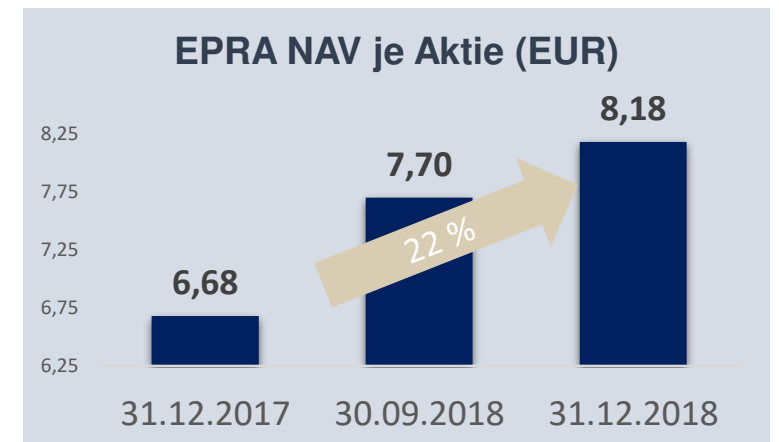
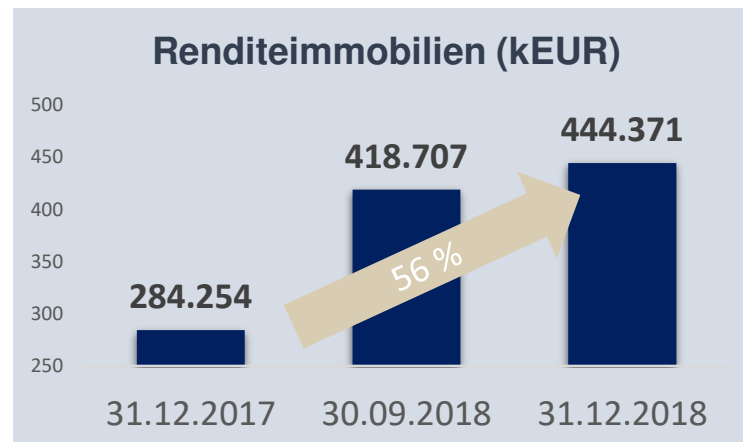
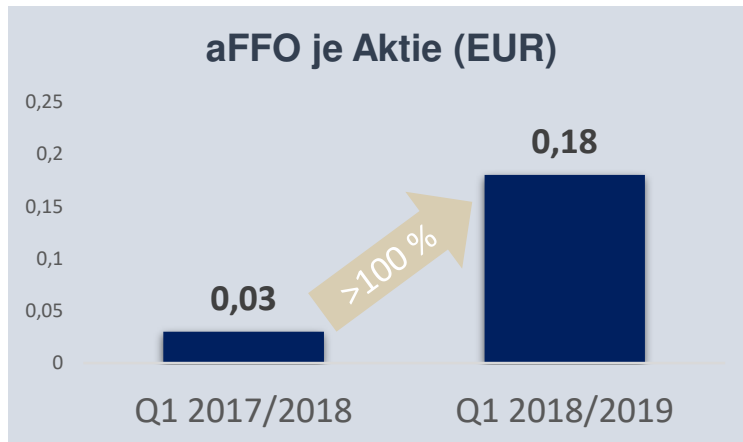
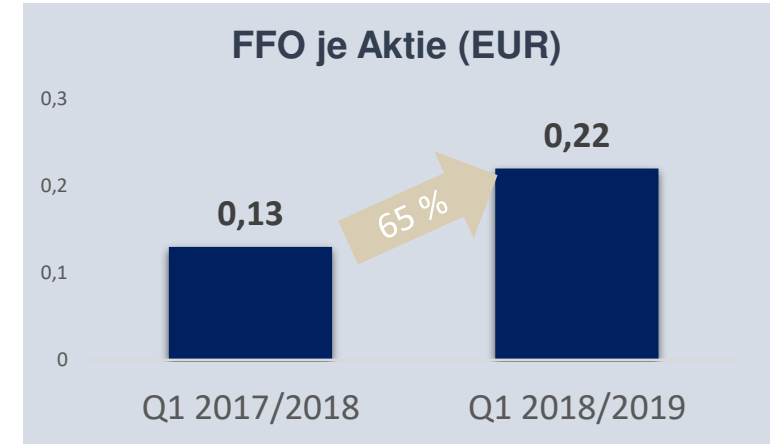
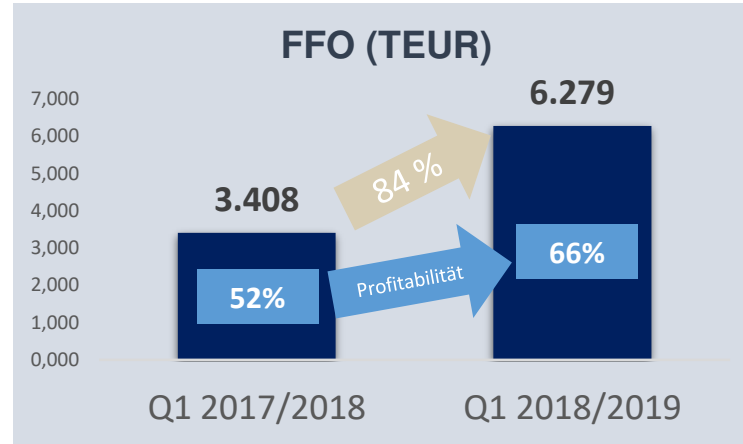
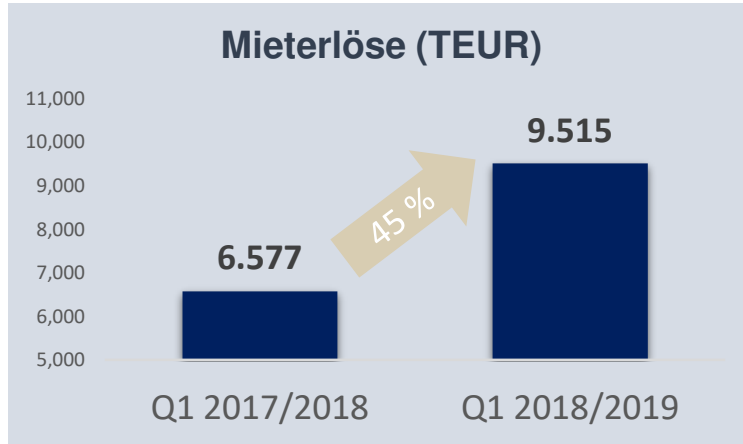
4. Aktueller Stand Q1 2018/2019

Aktuelle Geschäftsentwicklungen

- **10%ige Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital** am 22. November 2018 im Volumen von EUR 29,7 Mio. (netto) zu **EUR 11,00 je Aktie**
- **Akquisition von 21 Einzelhandelsimmobilien** seit 30.09.2018 für rund EUR 66 Mio. bei einer annualisierten Miete von rund EUR 6,1 Mio. (circa 9,3% Anfangsrendite)
- Immobilienportfolio umfasst aktuell **Bilanzwert von rund EUR 0,5 Mrd.**
- Aktuell **konkrete Ankaufspipeline** in Höhe von rund EUR 60 Mio. zu > 9% Anfangsrendite
- **Veräußerung** eines Objektes in Berlin zum 18-fachen der Jahresmiete
- **Mietvertragsverlängerungen** über 10 und 15 Jahre in Bergen und Verden
- **Darlehensaufnahmen bei Sparkassen in Höhe von EUR 11 Mio.** und Zinssätzen zwischen 1,58% und 2,09% p.a.

4. Aktueller Stand Q1 2018/2019

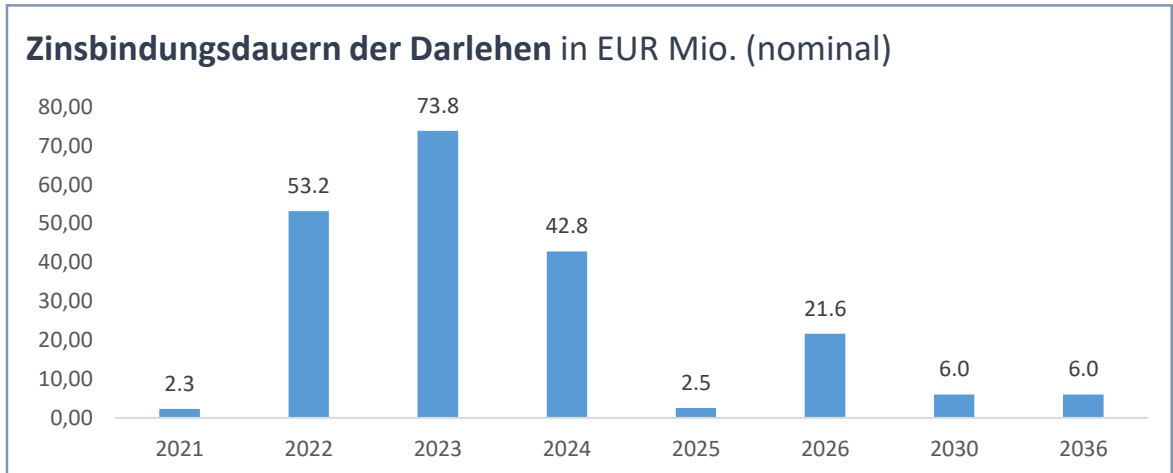
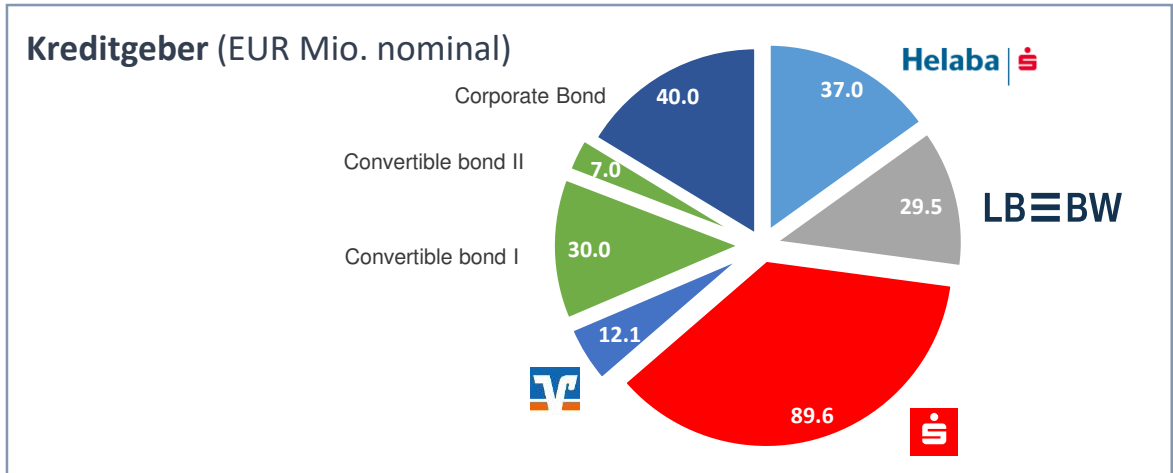
Skaleneffekte erhöhen Profitabilität weiter



4. Aktueller Stand Q1 2018/2019

Solide und effiziente Finanzierungsstruktur

- Nettoverschuldungsgrad (LTV) aktuell < 45%
- Fremdkapitalkosten bei < 1,9% p.a.
- **4,3% durchschnittliche Tilgung** p.a.
- Restlaufzeit der Darlehen rund 5,5 Jahre
- **Zinsdeckungsgrad auf 4,5x (EBITDA) angestiegen**
- Fremdkapitalaufnahmen bis zum **Ziel-LTV von ca. 50%** geplant

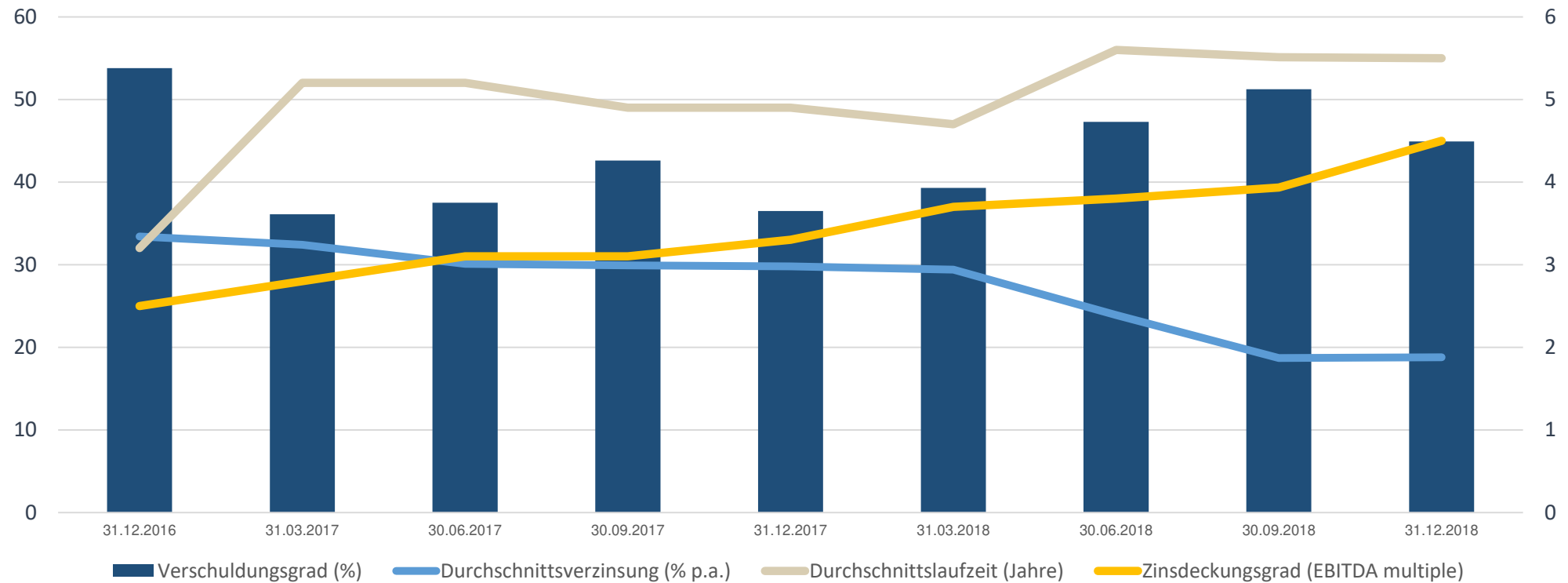


4. Aktueller Stand Q1 2018/2019

Fremdkapitalkosten deutlich gesenkt / Bonität deutlich gesteigert

Verschuldungsgrad (%)

- Durchschnittliche Laufzeit (Jahre)
- Zinsdeckungsgrad (Faktor)
- Durchschnittliche Fremdkapitalkosten (%)



4. Aktueller Stand Q1 2018/2019

Investment Grade Rating für bes./unbes. Fremdkapital



>> Rating Upgrade vom 25. Februar 2019:

25 February 2019

Deutsche Konsum REIT-AG
Germany, Real Estate



Corporates

BB+ STABLE

Corporate profile

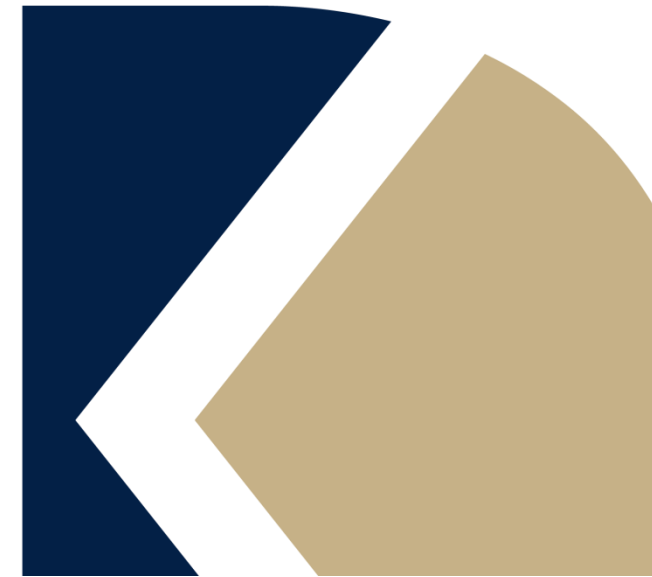
Deutsche Konsum REIT-AG started operations in 2014 and attained REIT ('real estate investment trust') status in 2016, exempting it from income-based tax. The company's objective is to acquire and manage a retail portfolio focused on regional areas and medium sized cities across Germany.

Ratings & Outlook

| | |
|-------------------------|------------|
| Corporate ratings | BB+/Stable |
| Senior secured rating | BBB |
| Senior unsecured rating | BBB- |

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2017/2018
4. Q1 2018/2019
- 5. Aktie**
6. Ausblick



5. Aktie

Robuste Kursentwicklung in volatilem Börsenumfeld




| | |
|------------------------|--------------------------|
| Stammdaten | 18.03.2019 |
| ISIN | DE000A14KRD3 |
| Anzahl der Aktien | 29.959.944 |
| Grundkapital (EUR) | 29.959.944,00 |
| Aktiengattung | Inhaberaktien |
| Börsenplätze (Segment) | XETRA, Frankfurt, Berlin |
| Segment | Prime Standard |
| Indexzugehörigkeit | CDAX, DIMAX, RX REIT |
| 52w Hoch/Tief (EUR) | 12.90 / 9.60 |
| Market Cap (EUR) | ~ 385.000.000 |



5. Aktie

Analystencoverage

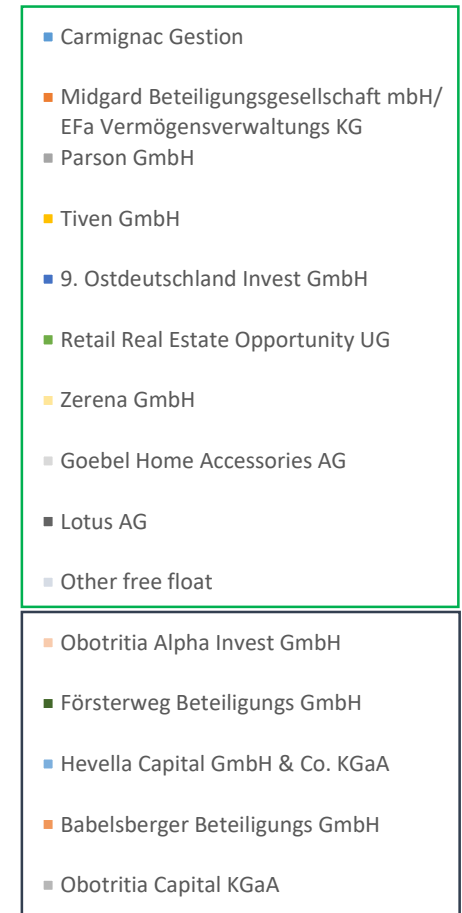
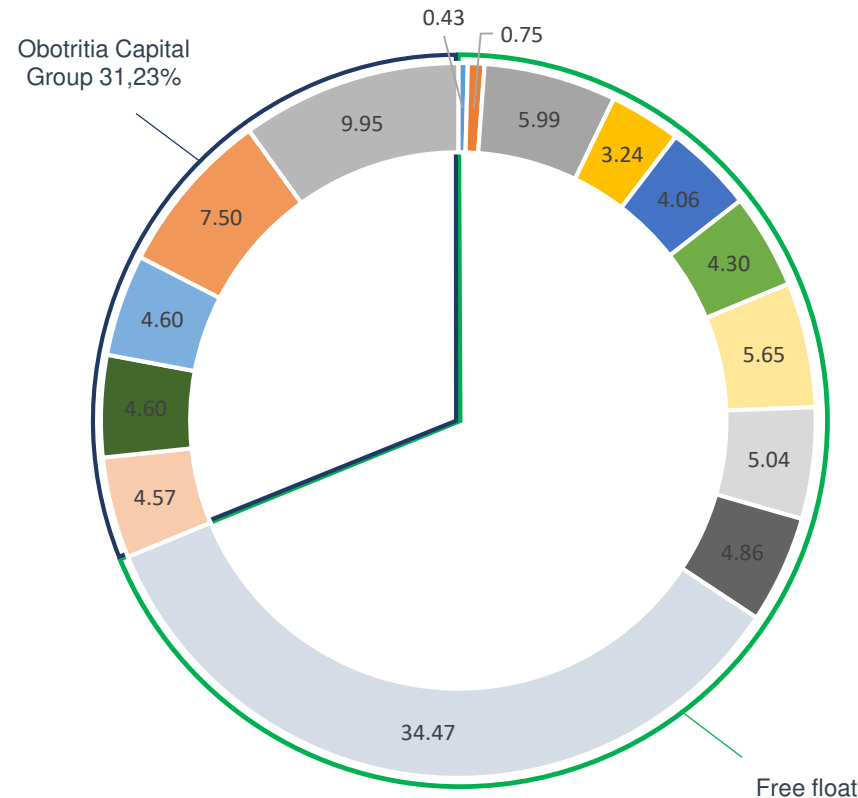
>> Aktuelles Bankenresearch:

| Datum | Bank | Analyst | Empfehlung | Kursziel |
|------------------|--|--------------------|------------|-----------|
| 21. Februar 2019 |  ODDO BHF | Thomas Effler | „Buy“ | EUR 12,80 |
| 18. Februar 2019 |  BERENBERG PRIVATBANKIERS SEIT 1590 | Kai Klose | „Buy“ | EUR 13,70 |
| 14. Februar 2019 |  Bankhaus Lampe | Dr. Georg Kandlers | „Buy“ | EUR 12,50 |

5. Aktie

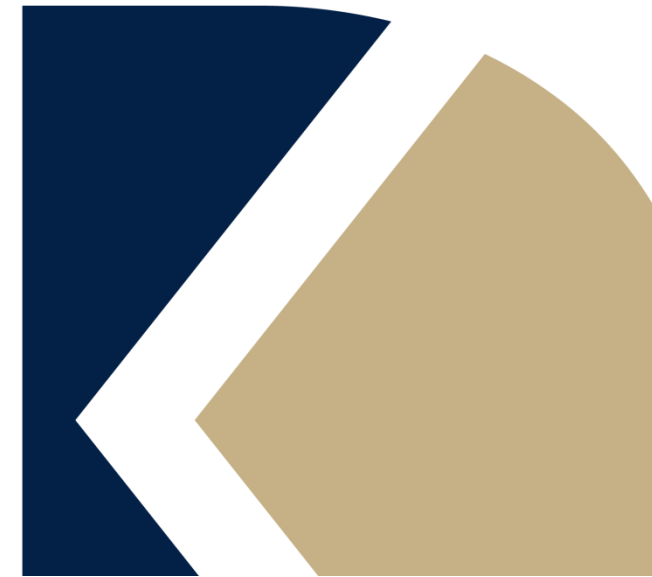
Langfristig orientiertes Aktionariat

- **10% - Kapitalerhöhung** am 22. November 2018 erfolgreich durchgeführt
- Ausgabe von 2.760.280 neuen Aktien für **11,00 EUR je Aktie**
- **Indexaufnahme** in den EPRA Global Developed Index **geplant**
- SDAX durch neue Indexzusammensetzung seit September 2018 etwas entfernt



Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2017/2018
4. Q1 2018/2019
5. Aktie
- 6. Ausblick**



6. Ausblick

Konsequente Fortführung des Wachstumskurses

- Fortführung des **Wachstums durch Ankauf** weiterer renditestarker Immobilien
- Neue **Fremdkapitalaufnahmen und Erhöhung des LTV auf eine Zielgröße von 50%**
- **Konstanter Leerstandsabbau** durch Revitalisierungsstrategie
- **Indexaufnahmen** in die EPRA-Indizes und perspektivisch in den SDAX
- Prognose GJ 2018/2019: **FFO zwischen EUR 26 und 29 Mio. / FFO Run Rate EUR 33 Mio.**
- **Dividendenausschüttung von EUR 0,40 je Aktie** für aktuelles Geschäftsjahr 2018/2019 geplant

- TOP 1 **Vorlage des Jahresabschlusses zum 30. September 2018 (HGB)**
- TOP 2 **Dividendenvorschlag von 0,20 EUR je Aktie**
- TOP 3 **Entlastung** der Vorstandsmitglieder für 2017/2018
- TOP 4 **Entlastung** der Aufsichtsratsmitglieder für 2017/2018
- TOP 5 **Wahl des Abschlussprüfers für 2019**
- TOP 6 Beschlussfassung **Satzungsänderung hinsichtlich Frist zum Nachweis des Anteilsbesitzes**
- TOP 7 Beschlussfassung **Satzungsänderung hinsichtlich Einberufung der Hauptversammlung**
- TOP 8 Beschlussfassung **Satzungsänderung hinsichtlich Vorsitz der Hauptversammlung**
- TOP 9 Aufhebung bestehendes Genehmigtes Kapital 2018 und **Schaffung neues Genehmigtes Kapital 2019/I** (EUR 15 Mio. bzw. 50% des Grundkapitals), Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts von bis zu 10%
- TOP 10 Aufhebung bestehendes Bedingtes Kapital 2018 und **Schaffung neues Bedingtes Kapital** (EUR 15 Mio. bzw. 50% des Grundkapitals) und **Ermächtigung zur Ausgabe von Options-/Wandelschuldverschreibungen bis zum Nennbetrag von EUR 150 Mio.**, Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts von bis zu 10%

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

