



Deutsche Konsum REIT-AG (DKR)

Ordentliche Hauptversammlung 2020

5. März 2020 in Berlin

Herzlich willkommen!

Hans-Ulrich Sutter

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender (CEO)



Bad Harzburg (Niedersachsen)

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie

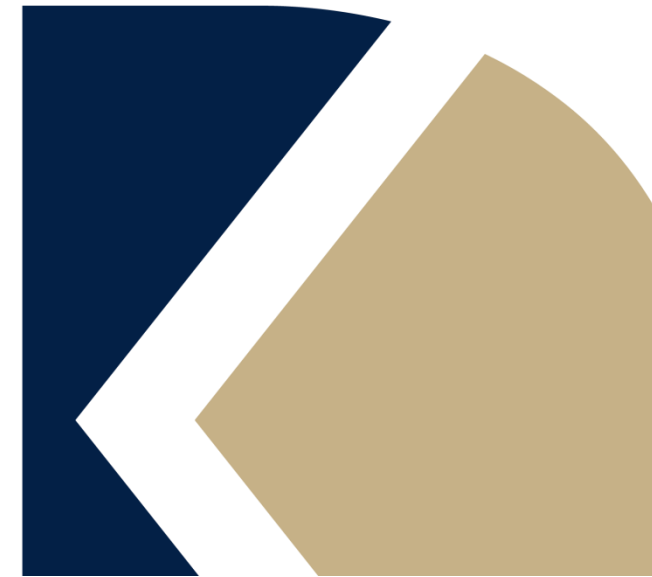
2. Portfolio

3. Das Geschäftsjahr 2018/2019

4. Q1 2019/2020

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



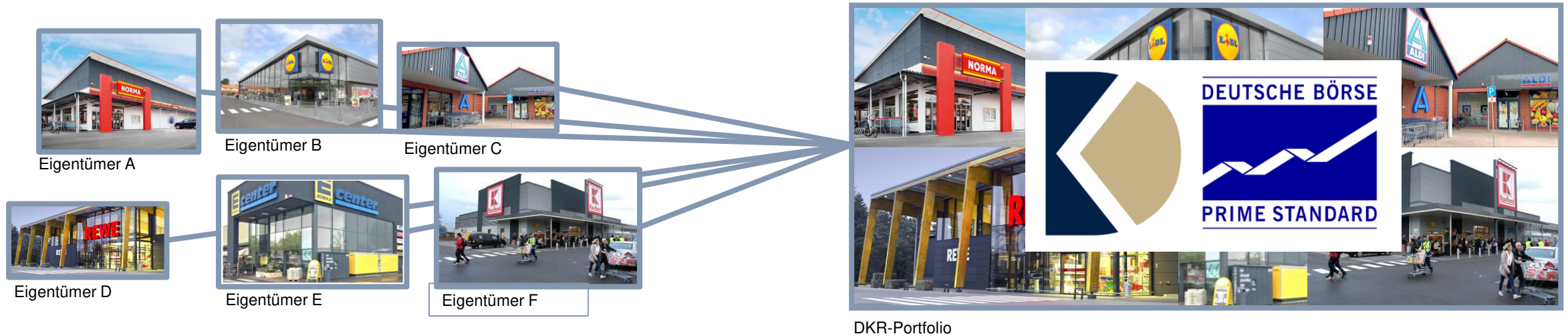
Solide und effiziente Finanzierung

- 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 2018 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

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie

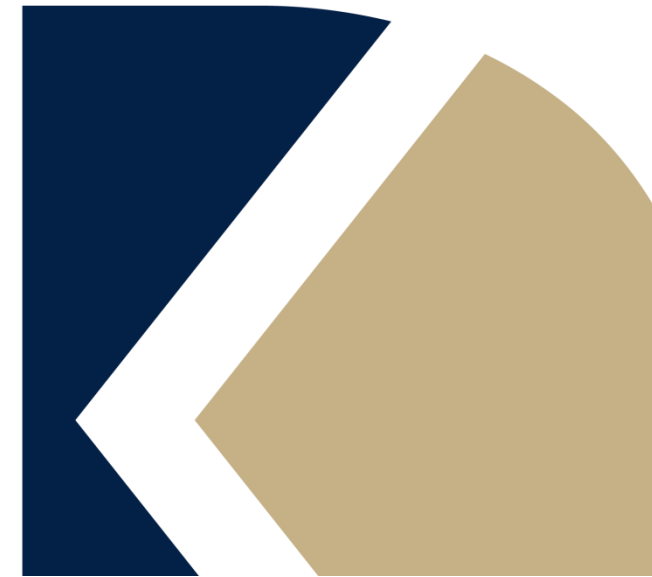
2. Portfolio

3. Das Geschäftsjahr 2018/2019

4. Q1 2019/2020

5. Aktie

6. Ausblick



2. Portfolio

Aktuelles Ankaufsvolumen bereits größer als im Vorjahr



Eisenhüttenstadt (Brandenburg)



Grimma (Sachsen)



Schönwalde-Glien (Brandenburg)



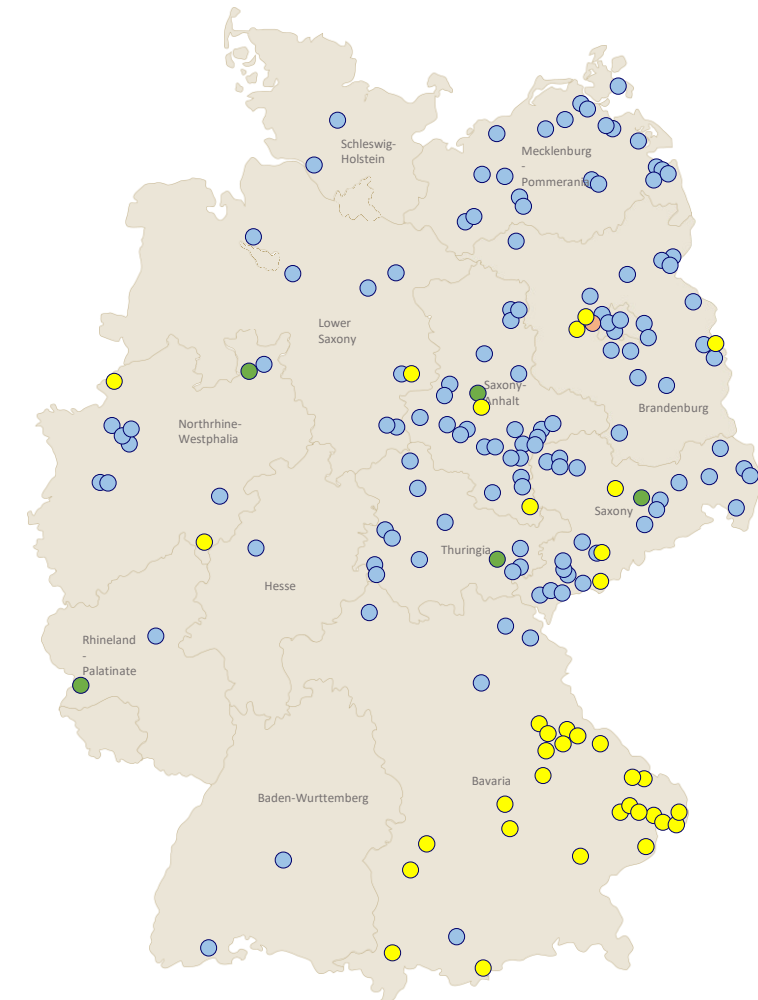
„Bavaria“ Portfolio (Bayern)

- Im Geschäftsjahr 2019/2020 bereits **bisher 44 Objekte beurkundet**
- **Investitionsvolumen bisher rund EUR 169 Mio.** (Stand 5.3.2020)
- Solvente Ankermieter wie EDEKA, Kaufland, Netto, u.a.
- **Jahresmiete circa EUR 15,6 Mio.**
- **Ankaufsrendite circa 9,2%**

2. Portfolio

Kontinuierliches Portfoliowachstum und steigende Cashflows

	30.09.2017	30.09.2018	30.09.2019	Aktuell 2020 (pro forma)
Einzelhandelsobjekte	62	90	123	166
Fläche in Tm ²	330,1	517,8	722,6	904,1
Immobilienvermögen in EUR Mio.	275,4	418,7	624,0	795,0 <small>(vor Immobilienbewertung zum 30.06.2020)</small>
Immobilienvermögen in EUR / m ²	835	809	863	879 <small>(vor Immobilienbewertung zum 30.06.2020)</small>
Bewertungsmultiple	11,1x	11,8x	12,8x	12,3x
Jahresmiete in EUR Mio.	24,8	35,5	48,7	64,4
Leerstandsquote (%)	14,6	9,6	9,9	10,1
Restmietlaufzeit (Jahre)	4,6	5,0	5,6	5,3

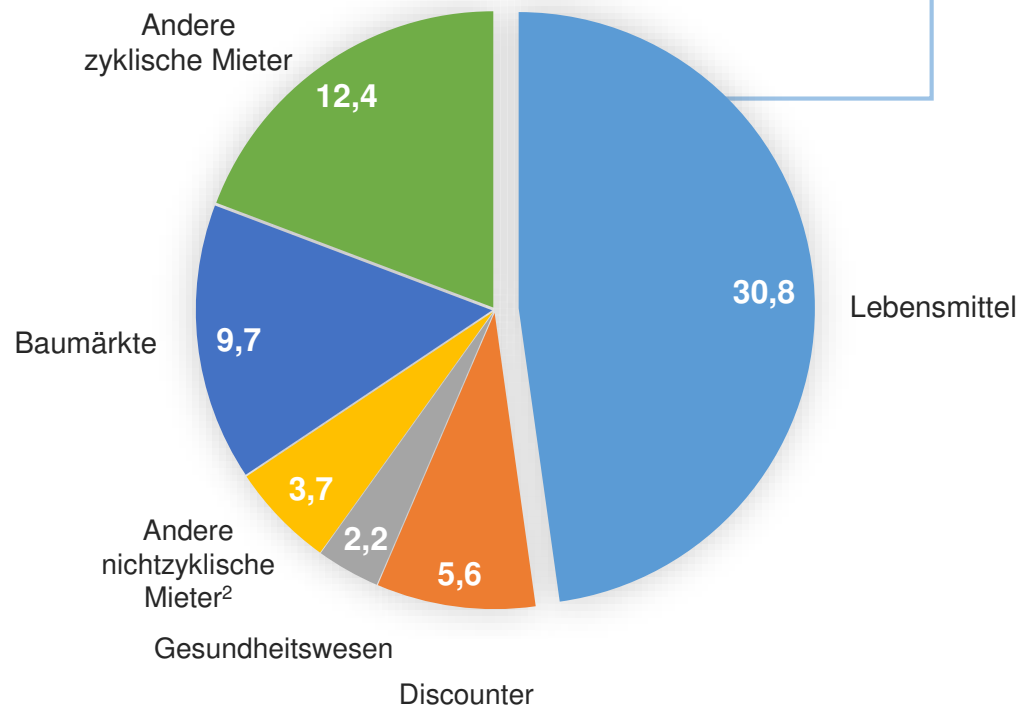


- Portfolio zum 31.12.2019 bilanziert (125 Immobilien)
- NLW nach dem 31.12.2019 erfolgt (5 Immobilien)
- Notarisiert mit ausstehenden NLW (37 Immobilien)
- Verkauft mit ausstehenden NLW (1 Immobilie)


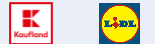












2. Portfolio

Qualitätsmieter mit circa 65% nichtzyklischen Mieten

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



>> Annualisierte Mieteinkünfte nach Großmietern¹:

Konzern	Marken	Mieten (EUR Mio.)	WALT in Jahren
Edeka		9.9	6.0
Schwarz		9.6	5.0
Metro		4.6	5.9
REWE		3.4	6.5
Bartels-Langness		1.0	8.0
ALDI		0.9	5.0
Norma		0.6	5.0
Andere		0.8	4.3
Summe Lebensmittel		30.8	5.7
Hellweg		4.2	12.0
REWE		2.1	5.9
Tengelmann		1.7	4.4
Andere		1.7	5.2
Summe Baumärkte		9.7	8.2
Tengelmann		1.6	4.9
Andere		4.0	4.8
Summe Discounter		5.6	4.8

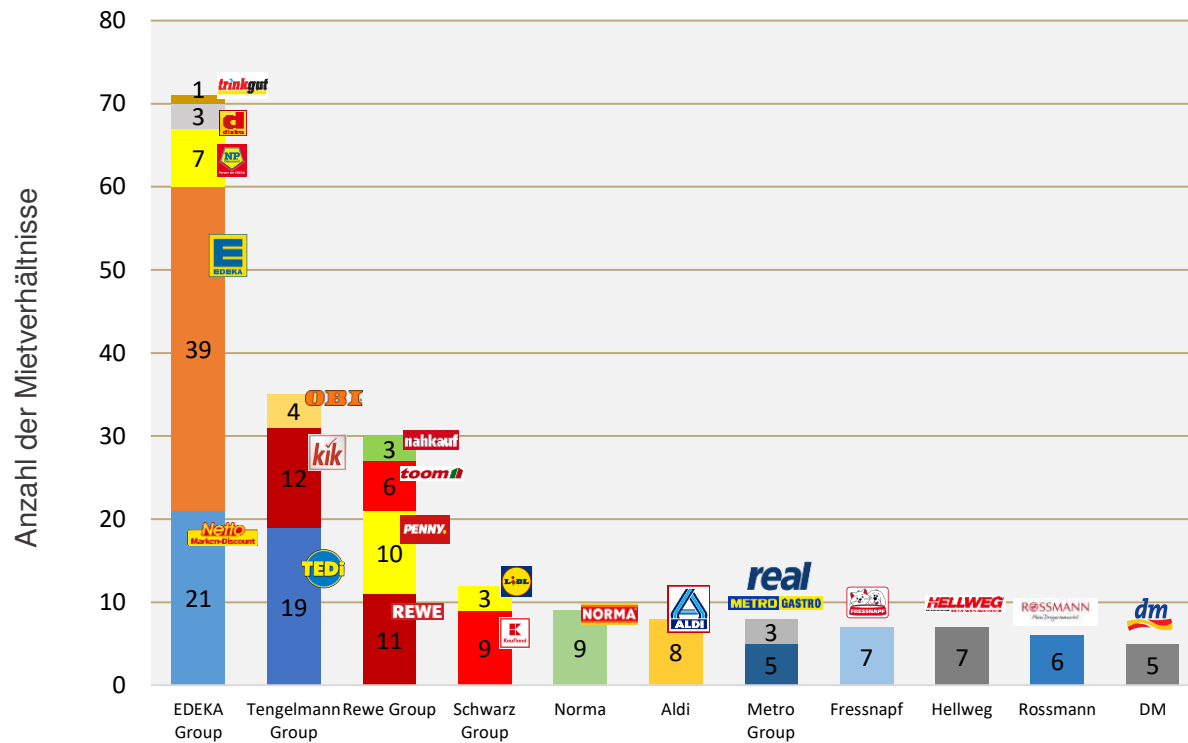
¹ Annualisierte Mieteinkünfte des Pro-Forma-Portfolios (166 Immobilien) vom 31.12.2019

² Beinhaltet zum Beispiel Drogerien, Bäckereien, Banken und Wohnungen

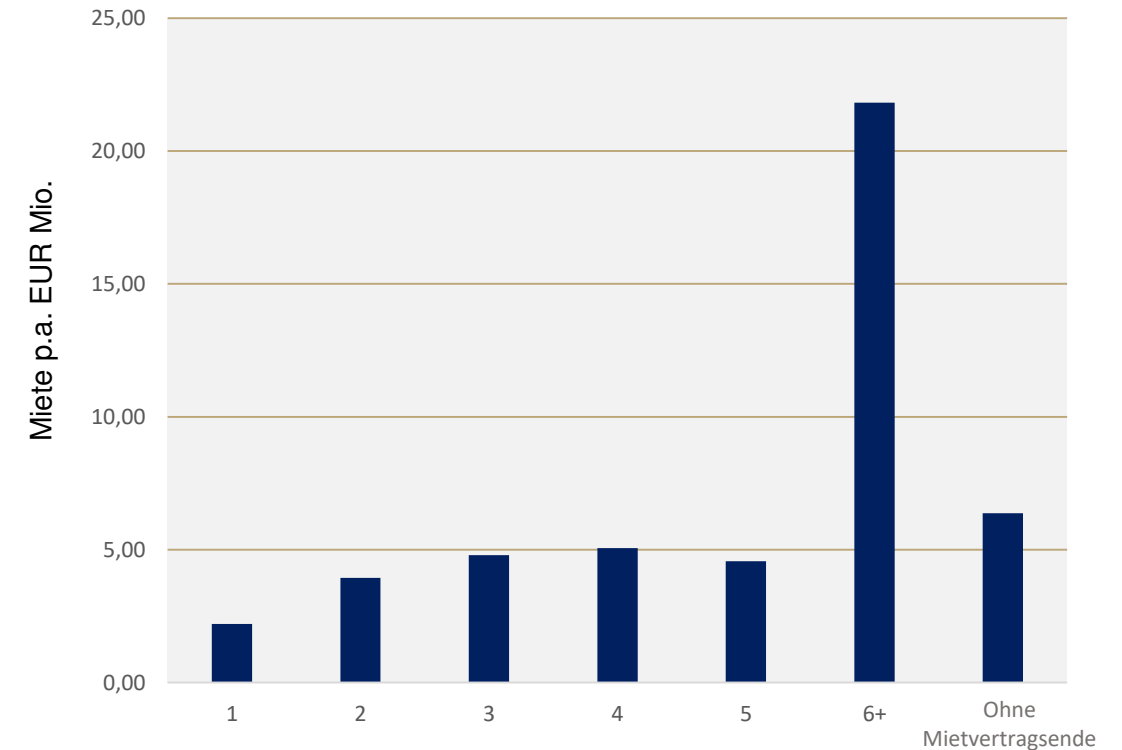
2. Portfolio

Qualitätsmieter mit 65% nichtzyklischen Mieten

>> Multiple Mietverträge mit dem gleichen Mieter¹:



>> Jahresmieten nach Restmietlaufzeiten¹:



¹ Basierend auf dem Pro-Forma-Portfolio (167 Immobilien) zum 31.12.2019

2. Portfolio

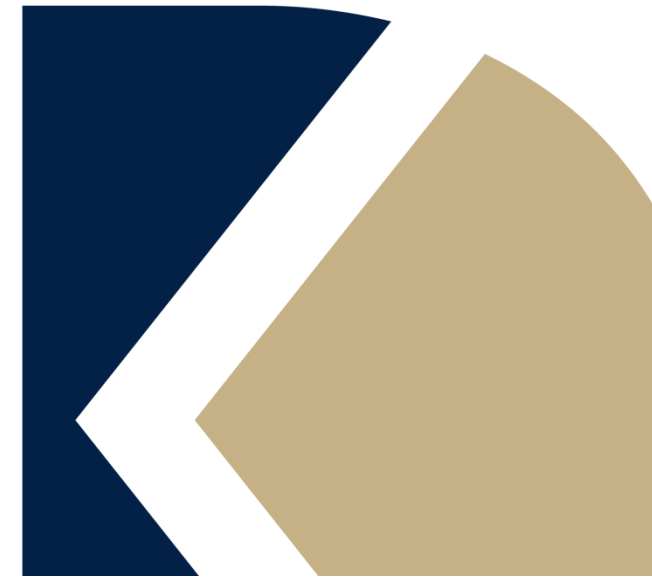
Aktuelle Leerstandsentwicklung zum 31.12.2019

- 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
BiTZ Bitterfeld	19,707	3,849	19.5%	-6.5%
Bad Dürrenberg	3,384	1,939	57.3%	-4.4%
Rostock Kolumbuspassage	4,492	2,082	46.4%	1.8%
Güstrow	5,601	3,308	59.1%	6.3%
Hohenmölsen	7,716	3,826	49.6%	-11.7%
Ueckermünde Haff Center	4,620	2,631	57.0%	1.6%
Stralsund Lindencenter	5,882	2,065	35.1%	7.5%
Plauen	24,207	6,884	28.4%	-2.2%
Grevenbroich Coens Galerie	11,849	5,255	44.3%	-
Grevenbroich Montanushof	27,744	7,466	26.9%	-
Chemnitz Vita Center	39,893	7,566	19.0%	-
Sonstige	570,625	26,427	4.6%	-1.2%
Summe	725,720	73,298	10.1%	1.2%

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
- 3. Das Geschäftsjahr 2018/2019**
4. Q1 2019/2020
5. Aktie
6. Ausblick



3. Das Geschäftsjahr 2018/2019

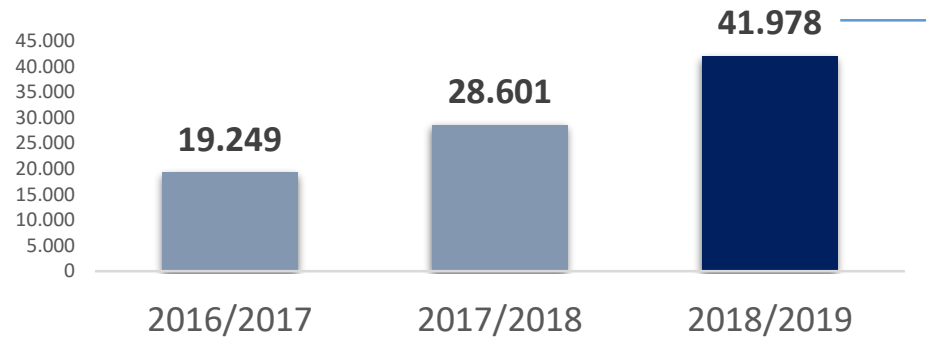
Wesentliche Geschäftsvorfälle

- **Ausbau des Immobilienportfolios** auf Bilanzwert von rund **EUR 624 Mio.** per 30.09.2019
- Immobilienbewertung mit einem **Bewertungsgewinn in Höhe von EUR 30,4 Mio.**
- **Zwei Barkapitalerhöhungen** über 10% aus genehmigtem Kapital am 23. November 2018 zu **EUR 11,00 je Aktie** sowie über 6,7% am 19. September 2019 zu **15,50 EUR je Aktie mit Emissionserlösen von insgesamt EUR 59,9 Mio (netto)**
- Rating Upgrade für **besichertes und unbesichertes Fremdkapital auf “BBB” und “BBB-” (Investment grade)** und Erlangung der **Notenbankfähigkeit**
- **Emission einer unbesicherten 5j-Unternehmensanleihe** über **EUR 70 Mio.** mit Coupon von 2,35% p.a.
- **Aufnahme neuer Bankdarlehen über insgesamt EUR 62,4 Mio.** zu tendenziell rückläufigen Zinssätzen von durchschnittlich 1,75% p.a.

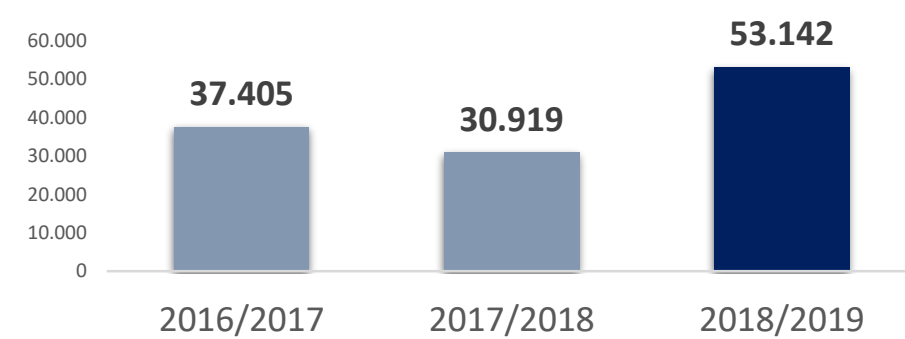
3. Das Geschäftsjahr 2018/2019

Kennzahlen Gewinn- und Verlustrechnung

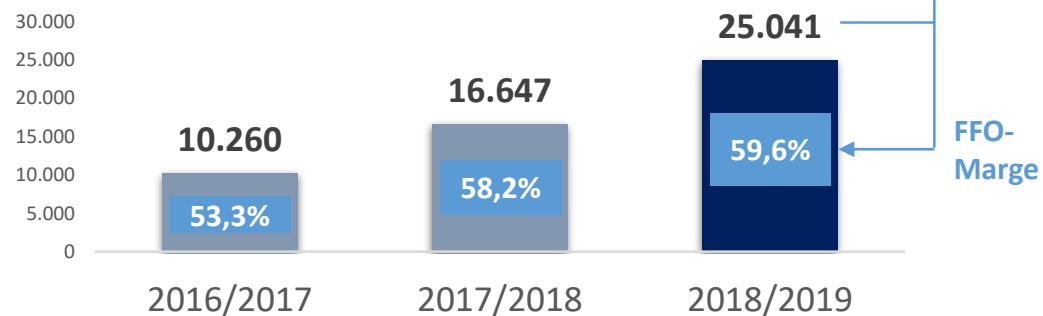
Mieterlöse (TEUR)



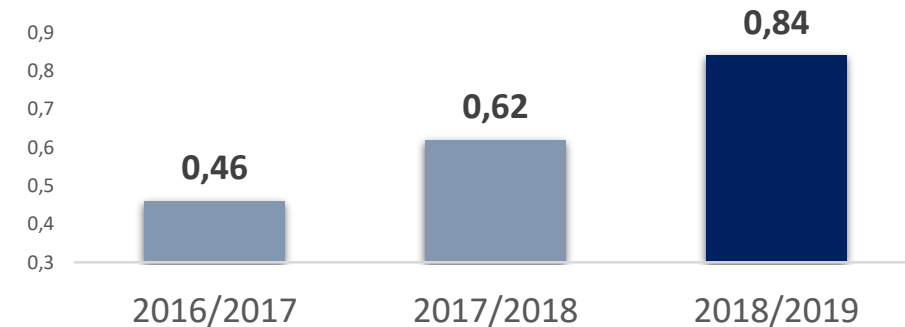
Jahresergebnis IFRS (TEUR)



FFO (TEUR)



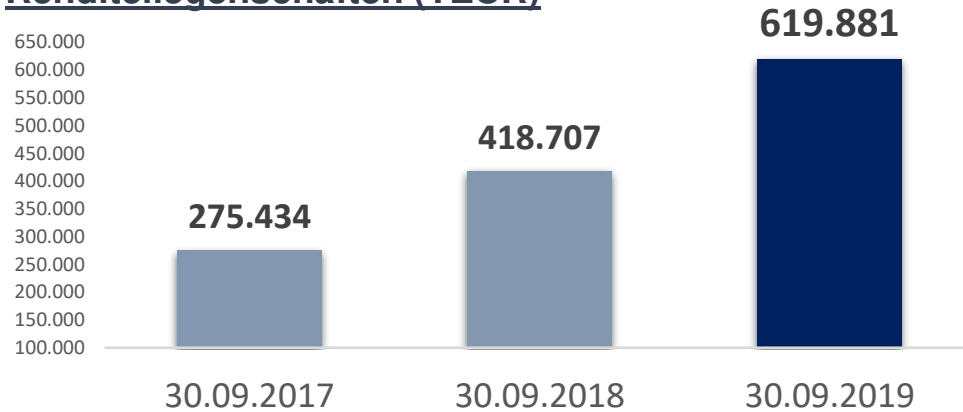
FFO je Aktie (EUR)



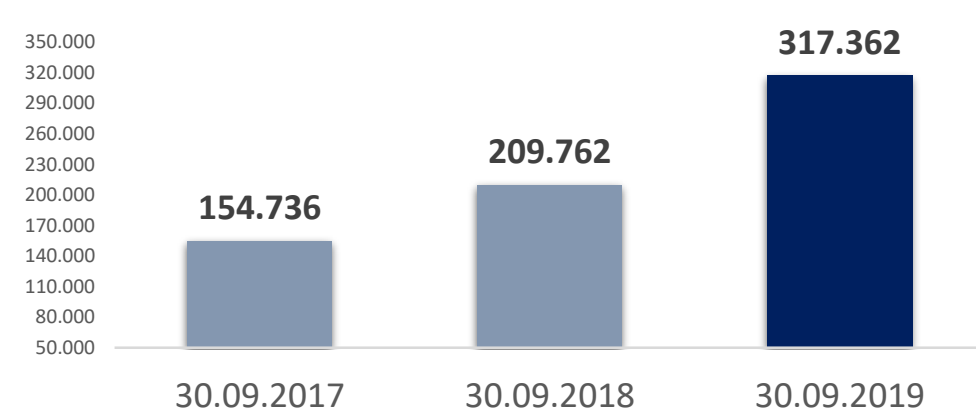
3. Das Geschäftsjahr 2018/2019

Bilanzkennzahlen

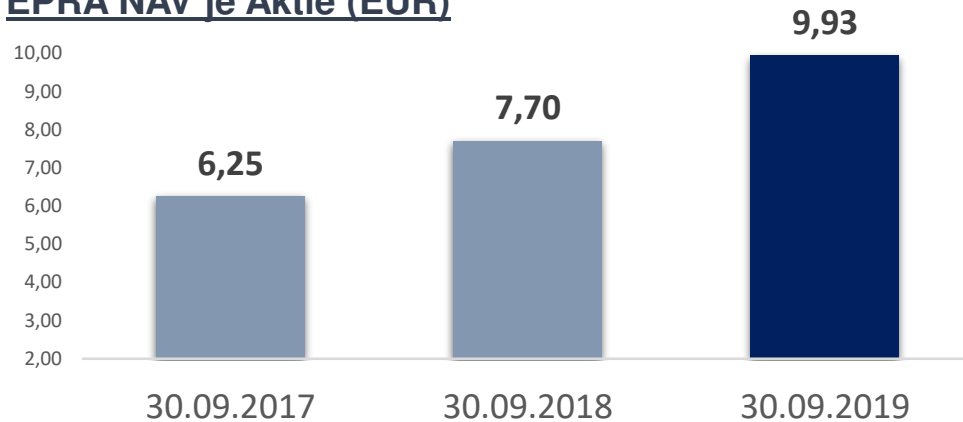
Renditeliegenschaften (TEUR)



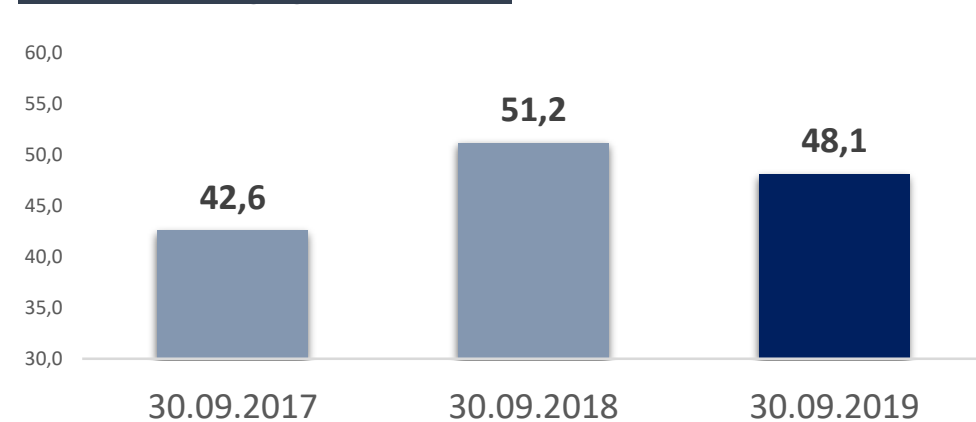
Eigenkapital (TEUR)



EPRA NAV je Aktie (EUR)



Verschuldungsgrad LTV (%)



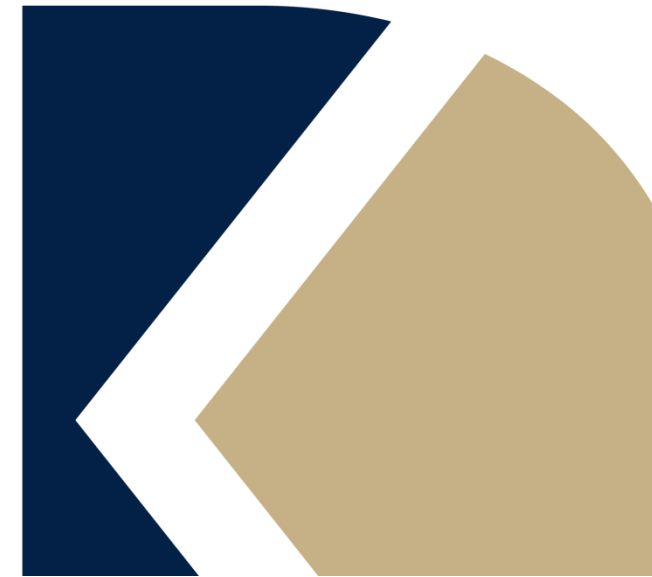
3. Das Geschäftsjahr 2018/2019

Kennzahlen HGB-Jahresabschluss zum 30.09.2019

- **Bilanzsumme** von TEUR 563.764 (30.09.2018: TEUR 372.282)
- **Eigenkapitalquote** von 34,8% (30.09.2018: 34,9%)
- **Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 11.340** (Vorjahr: TEUR 6.052)
- **Dividendenvorschlag: EUR 0,35 je Aktie aus dem HGB-Bilanzgewinn**

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2018/2019
- 4. Q1 2019/2020**
5. Aktie
6. Ausblick



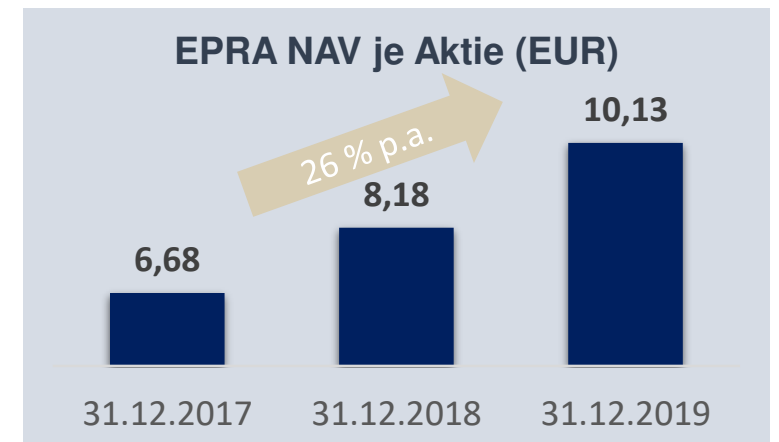
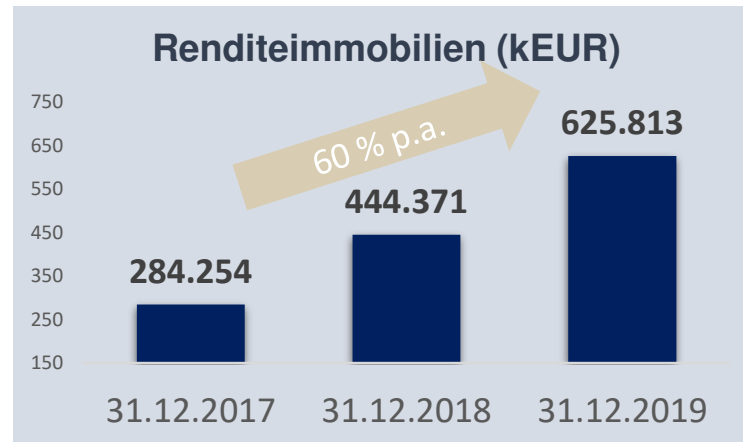
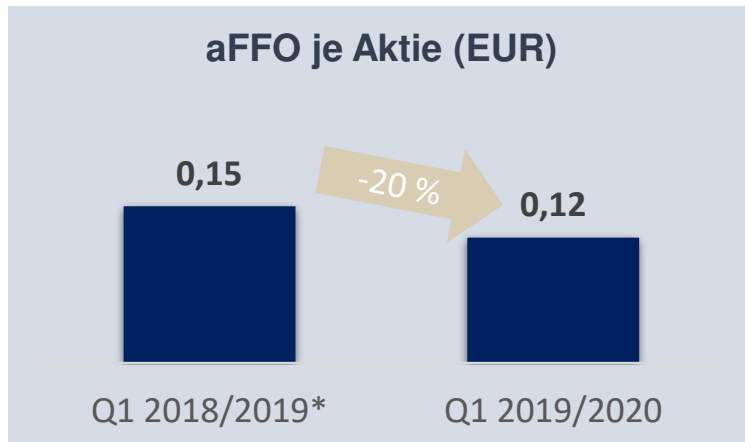
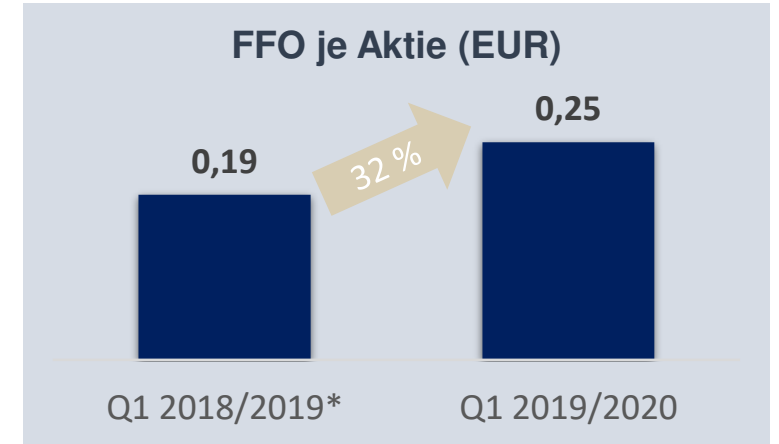
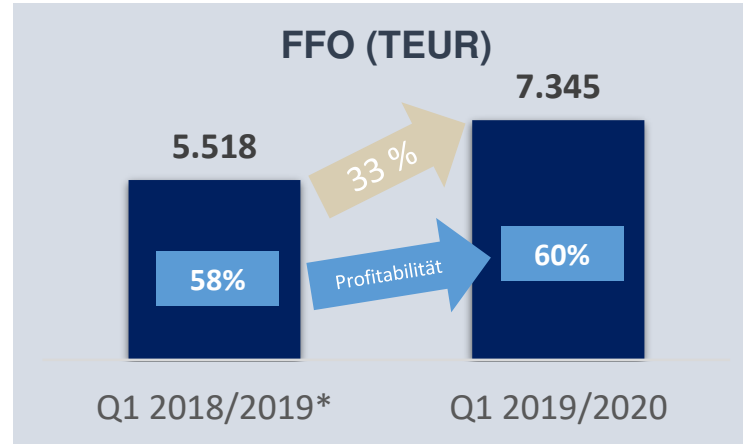
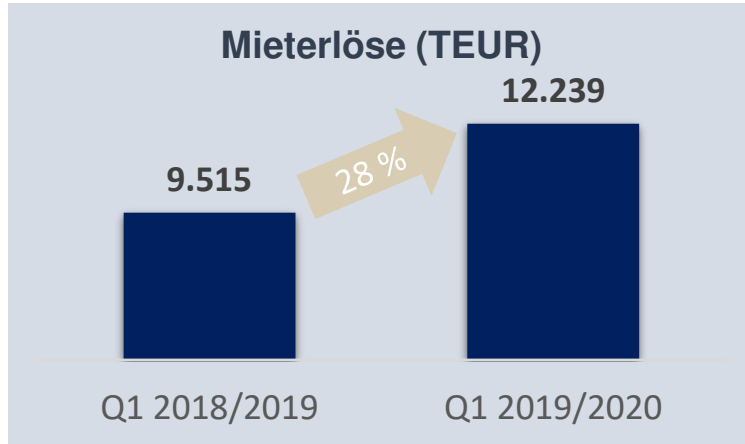
4. Aktueller Stand Q1 2019/2020

Aktuelle Geschäftsentwicklungen

- **Immobilienportfolio** (pro forma) ankaufsbedingt **auf Bilanzwert von rund EUR 0,8 Mrd. angewachsen**
- Derzeit weitere **konkrete Ankaufspipeline** in Höhe von über EUR 62 Mio. zu c. 10,1% Anfangsrendite zur weiteren Abarbeitung
- **Veräußerung** eines Objektes in Berlin zum 20,3-fachen der Jahresmiete zu Anfang März 2020 realisiert
- Im bisherigen Geschäftsjahresverlauf **Darlehensaufnahmen bei Sparkassen (EUR 46 Mio.)** sowie **Ausgabe eines Schuldscheindarlehens (EUR 10 Mio.)** bei Zinssätzen zwischen 1,35% und 1,60% p.a. (Schuldschein 2,1% p.a.)
- **Bestätigung des aktuellen Scope Ratings** (27. Februar 2020) **BB+ stable** sowie **BBB und BBB-** für besichertes und unbesichertes Fremdkapital (“Investmentgrade”)

4. Aktueller Stand Q1 2019/2020

Skaleneffekte erhöhen Profitabilität weiter



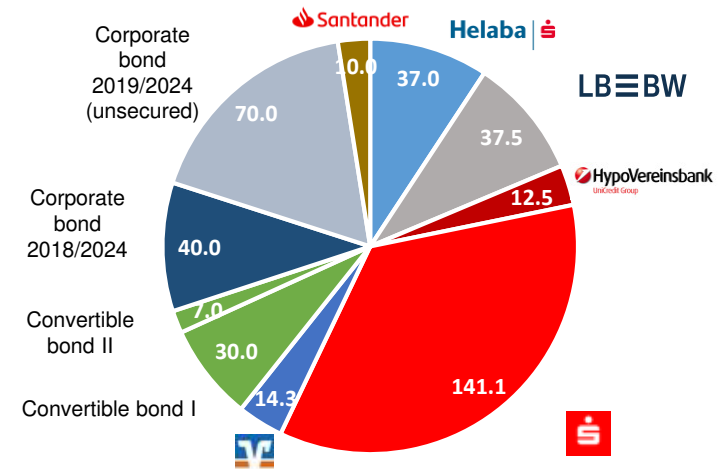
* Q1 2018/2019 Kennzahl wurde aufgrund höherer laufender Kosten im Vorjahr um TEUR 761 angepasst

4. Aktueller Stand Q1 2019/2020

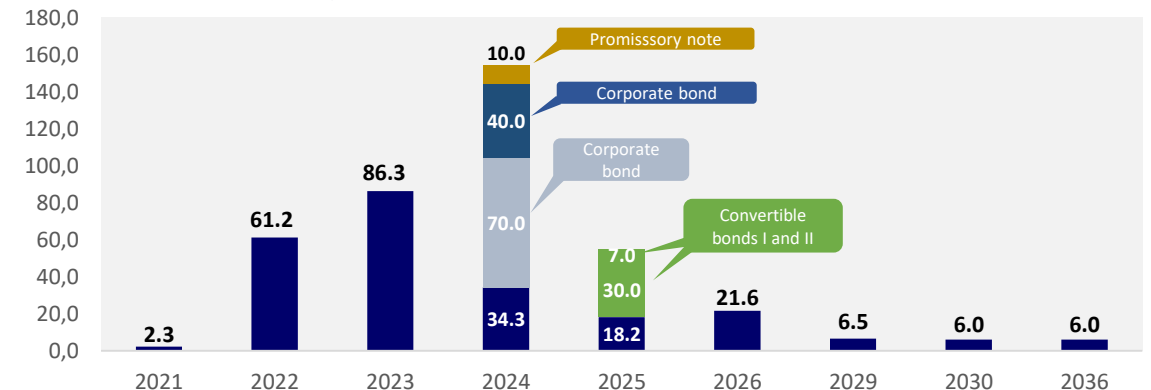
Weiterhin konservative und effiziente Finanzierungsstruktur

- Nettoverschuldungsgrad (LTV) aktuell **48,5%**
- Fremdkapitalkosten bei **1,9% p.a.**
- **5,1% durchschnittliche Tilgung p.a.**
- Restlaufzeit der Darlehen rund 4,8 Jahre
- **Zinsdeckungsgrad auf 8,1x (EBITDA) angestiegen**

Kreditgeber (EUR Mio. nominal)

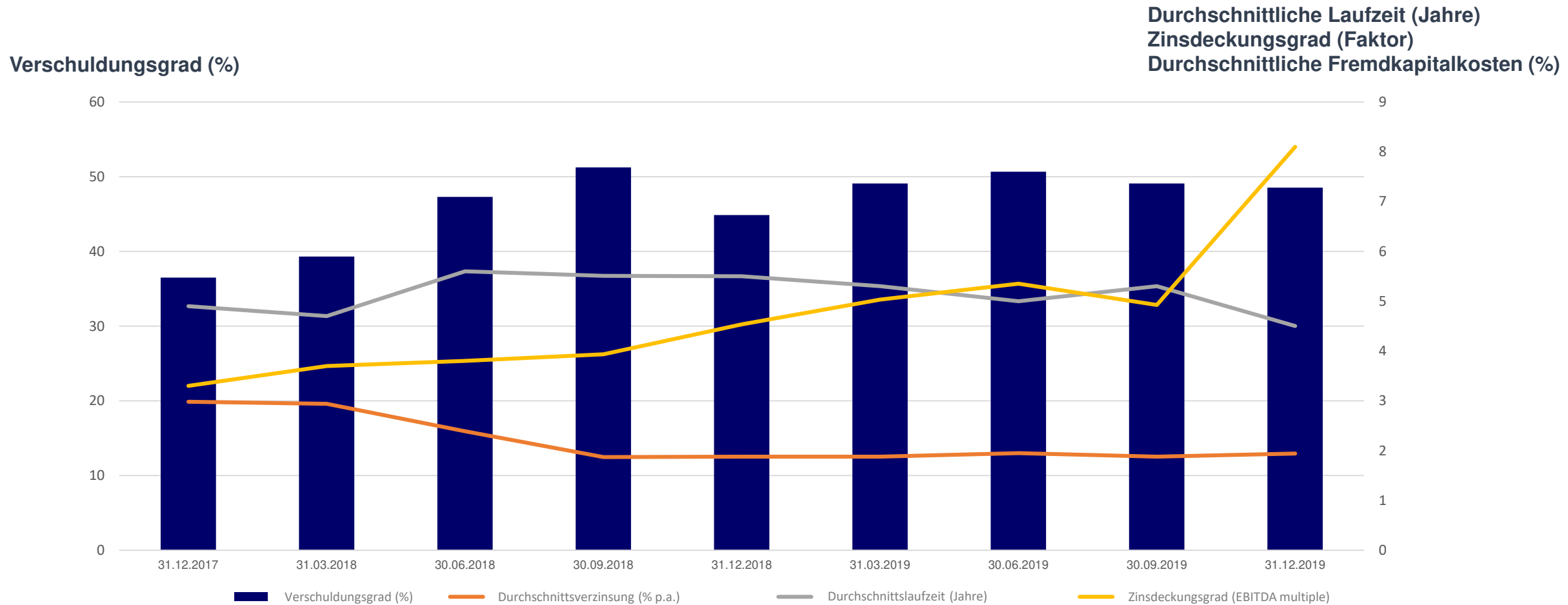


Zinsbindungsdauern der Darlehen in EUR Mio. (nominal)



4. Aktueller Stand Q1 2019/2020

Fremdkapitalverzinsung gesenkt / Bonität erhöht



4. Aktueller Stand Q1 2019/2020

Scope Rating bestätigt

>> Rating vom 27. Februar 2020:

27 February 2020

Deutsche Konsum REIT-AG
Germany, Real Estate

Corporate profile

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

Corporates

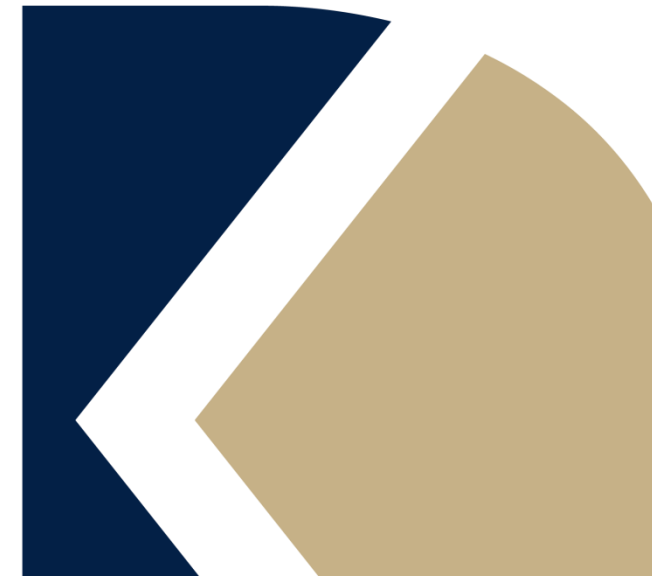


Ratings & Outlook

Corporate rating	BB+/Stable
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 Marktumfeld

Stammdaten	04.03.2020
ISIN	DE000A14KRD3
Anzahl der Aktien	31.959.944
Grundkapital (EUR)	31.959.944,00
Aktiengattung	Inhaberaktien
Börsenplätze (Segment)	XETRA, Frankfurt, Berlin
Segment	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	CDAX, DIMAX, RX REIT
52w Hoch/Tief (EUR)	18,30 / 11,35
Market Cap (EUR)	~ 575.000.000



5. Aktie

Analystencoverage

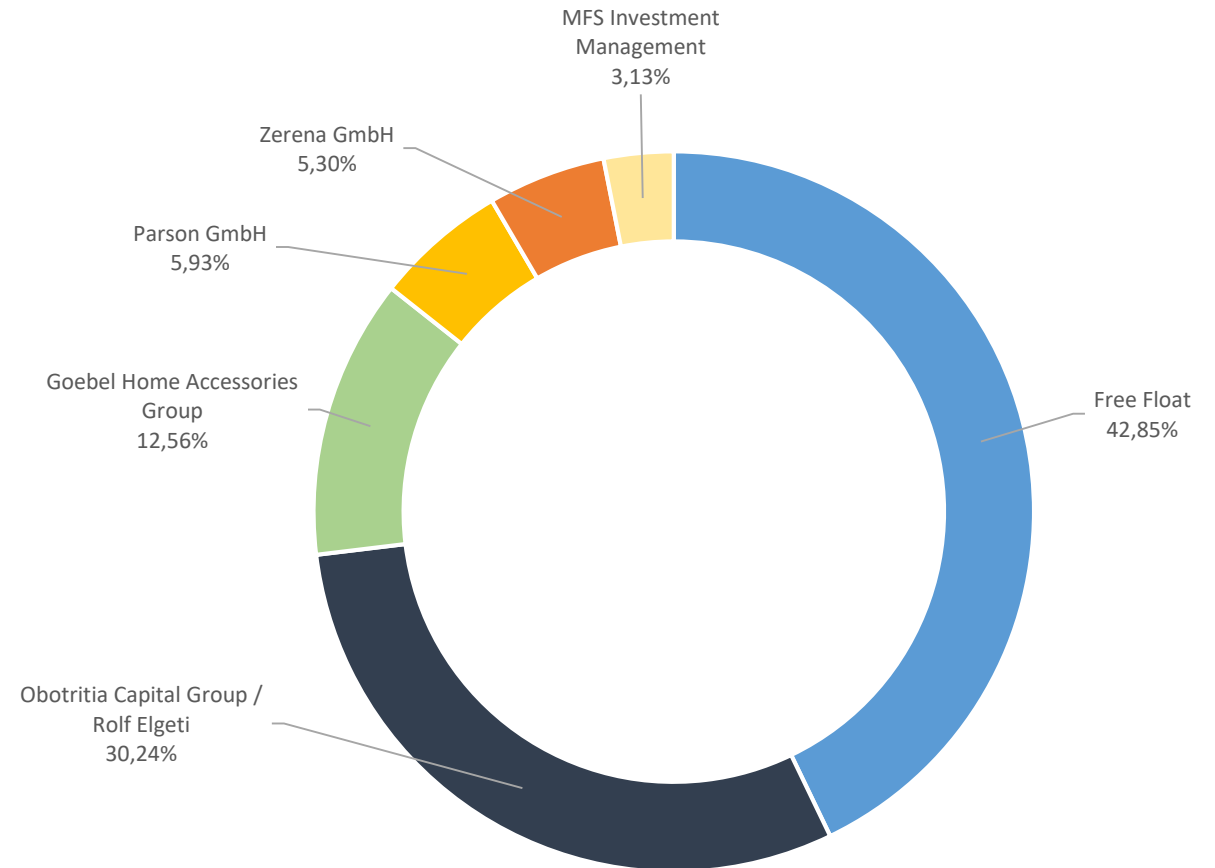
>> Aktuelles Bankenresearch:

Bank	Analyst	Empfehlung	Kursziel
 ODDO BHF	Manuel Martin	„Buy“	EUR 18,50
 BERENBERG PRIVATBANKIERS SEIT 1590	Kai Klose	„Buy“	EUR 18,90
 Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	„Buy“	EUR 18,50

5. Aktie

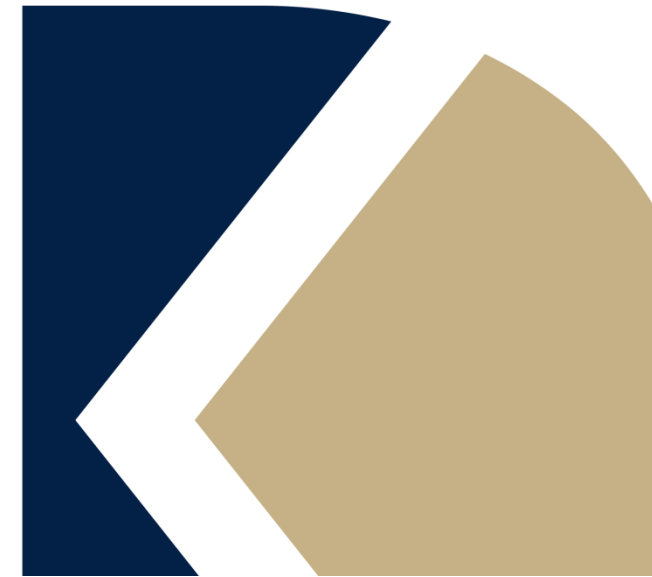
Langfristig orientiertes Aktionariat mit namhaftem Zuwachs

- Mit letzter Kapitalerhöhung konnten **weitere Investoren** gewonnen werden
- **Erhöhung des Freefloats um ca. 8%**
- **Indexaufnahmen** in den EPRA Global Developed Index **und den SDAX weiterhin angestrebt**
- Knackpunkt hier ist das noch **geringe Handelsvolumen der DKR-Aktie**



Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2018/2019
4. Q1 2019/2020
5. Aktie
- 6. Ausblick**



6. Ausblick

Weiterer profitabler Aufbau des Immobilienportfolios

- **Wachstums durch Ankauf** weiterer renditestarker Immobilien
- **Zielgröße für Verschuldungsgrad (LTV) bei 50%**
- **Leerstandsabbau** sowie **Mietvertragsverlängerungen**
- **Indexaufnahmen** in die EPRA-Indizes und perspektivisch in den SDAX
- Prüfung eines **Zweitlistings** an der Johannesburg Stock Exchange (JSE)
- Prognose GJ 2019/2020: **FFO zwischen EUR 34 und 36 Mio. / FFO Run Rate EUR 40 - 42 Mio.**
- **Dividendenausschüttung von EUR 0,55 je Aktie** für aktuelles Geschäftsjahr 2019/2020 geplant

6. Ausblick

Marketsounding Zweitlisting an der JSE

- Derzeit **Prüfung eines Zweitlistings an der Johannesburg Stock Exchange (“JSE”)**
- Südafrikanische Investoren dürfen nur **beschränkt im Ausland investieren**
- **Professionelle Investoren** mit hohem Interesse an europäischen REITs
- **Erhöhung des Handelsvolumens der DKR-Aktie** aufgrund des Aktientransfers zwischen Deutschland und Südafrika
- Höheres Handelsvolumen führt in den **EPRA Index und den SDAX**
- **Kosten von ca. 50 - 100 TEUR p.a.**



- TOP 1 **Vorlage des Jahresabschlusses zum 30. September 2019 (HGB)**
- TOP 2 **Beschlussfassung Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2018/2019**
- TOP 3 **Entlastung der Vorstandsmitglieder für 2018/2019**
- TOP 4 **Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für 2018/2019**
- TOP 5 **Wahl des Abschlussprüfers für das GJ 2019/2020**
- TOP 6 **Beschlussfassung Stellvertretung des Aufsichtsratsvorsitzenden und Satzungsanpassung**
- TOP 7 **Beschlussfassung Erhöhung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder und Satzungsanpassung**
- TOP 8 **Wahlen zum Aufsichtsrat**
- TOP 9 **Aufhebung bestehendes Genehmigtes Kapital 2019/I und Schaffung neues Genehmigtes Kapital 2020/I (EUR 16,0 Mio. bzw. 50% des Grundkapitals), Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts von bis zu 10%**
- TOP 10 **Aufhebung bestehendes Bedingtes Kapital 2019 und Schaffung neues Bedingtes Kapital I und II (EUR 16,0 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%**