



Deutsche Konsum REIT-AG (DKR)

Ordentliche Hauptversammlung 2024

Berlin, 31. Mai 2024

Herzlich willkommen!

Sebastian Wasser
Aufsichtsratsvorsitzender

Alexander Kroth
Vorstand (CIO)
Christian Hellmuth
Vorstand (CFO)



Rüdersdorf (Brandenburg)



Cottbus (Brandenburg)

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie

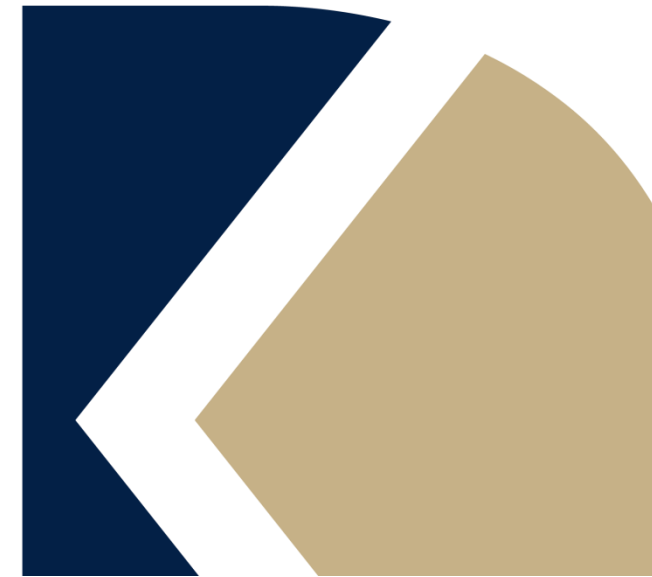
2. Portfolio

3. Das Geschäftsjahr 2022/2023

4. H1 2023/2024

5. Aktie

6. Ausblick



1. Geschäftsmodell & Strategie

Eckpunkte der Strategie



Immobilienportfolio mit guten Mikrolagen

- Objekte mit hohen Anfangsrenditen von ca. 10%
- Etablierte Mikrolagen
- Wertschöpfung durch Leerstandsabbau und Mietvertragsverlängerungen
- Derzeit noch 183 Immobilien und 78m EUR Jahresmiete



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



Institutionelles Setting der Aktie

- Prime Standard Listing
- Stabile Cashflows
- Hohe Transparenz

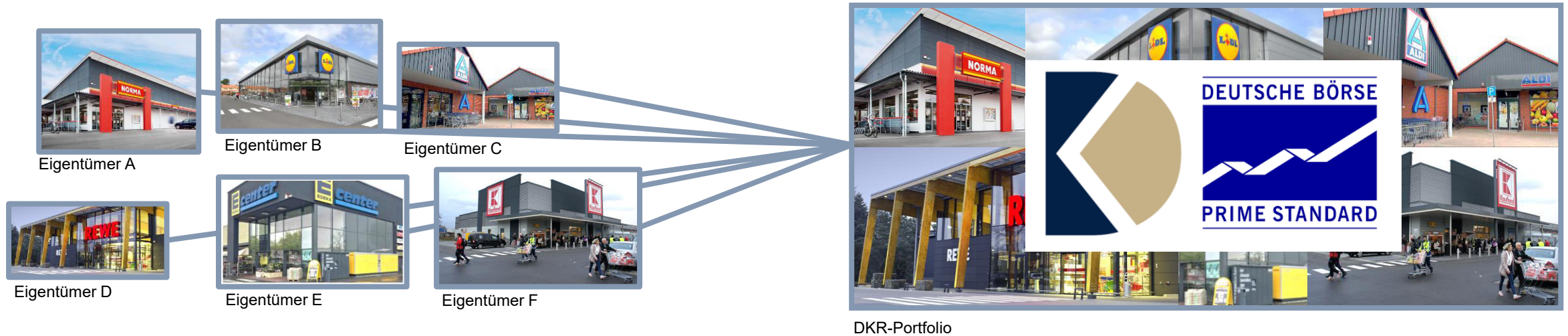


Sonderform REIT

- Seit 2016 als steuerbefreiter REIT geführt
- Aktuell keine Steuerbefreiung durch FA Potsdam gewährt
- Geschäftsmodell funktioniert auch ohne REIT-Status

1. Geschäftsmodell & Strategie

Bündelung von Einzelobjekten in einer institutionellen Anlageklasse



- 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 (derzeit strittig) – Geschäftsmodell trägt sich auch ohne REIT-Status
- **Institutionelle Qualität der Aktie** durch Prime Standard Listing, Dividende und Publizitätspflichten

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie

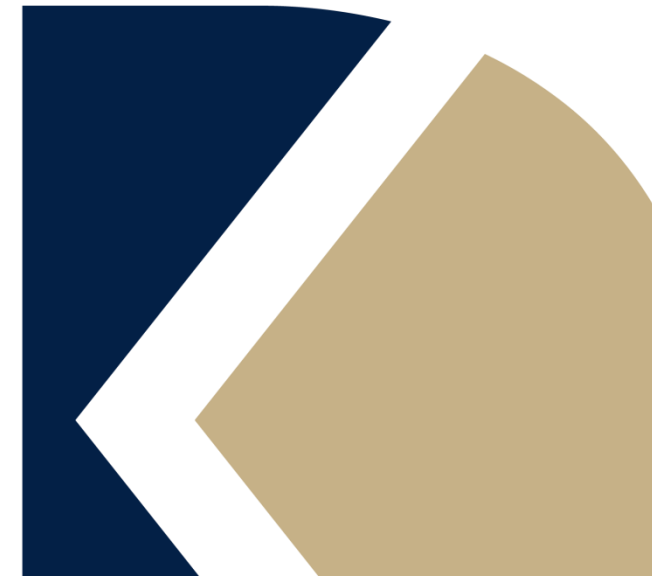
2. Portfolio

3. Das Geschäftsjahr 2022/2023

4. H1 2023/2024

5. Aktie

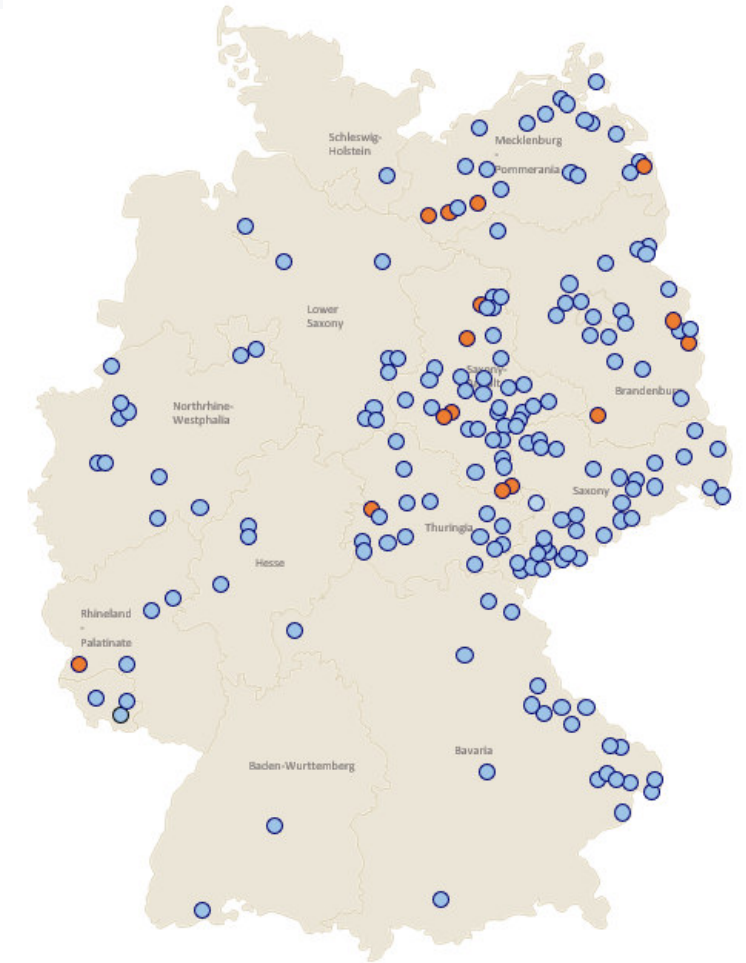
6. Ausblick



2. Portfolio

Cashflowstarkes und risikoarmes Immobilienportfolio

	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2023	Aktuell 2024 (pro forma)
Einzelhandelsobjekte	173	175	184	169
Fläche in Tm ²	1.023,4	1.048,5	1.082,9	998,6
Immobilienvermögen in EUR Mio.	1.017,1	1.050,7	995.364	912.542
Immobilienvermögen in EUR / m ²	993	1.002	919	914
Bewertungsmultiple	13,9x	14,2x	12,6x	12,6x
Jahresmiete in EUR Mio.	72,9	73,2	79,2	72,5
Monatsmiete pro m ² (EUR)	6,66	6,60	6,82	6,81
Leerstandsquote (%)	10,7	11,7	11,7	12,1
Restmietlaufzeit (Jahre)	5,5	5,2	5,0	4,8

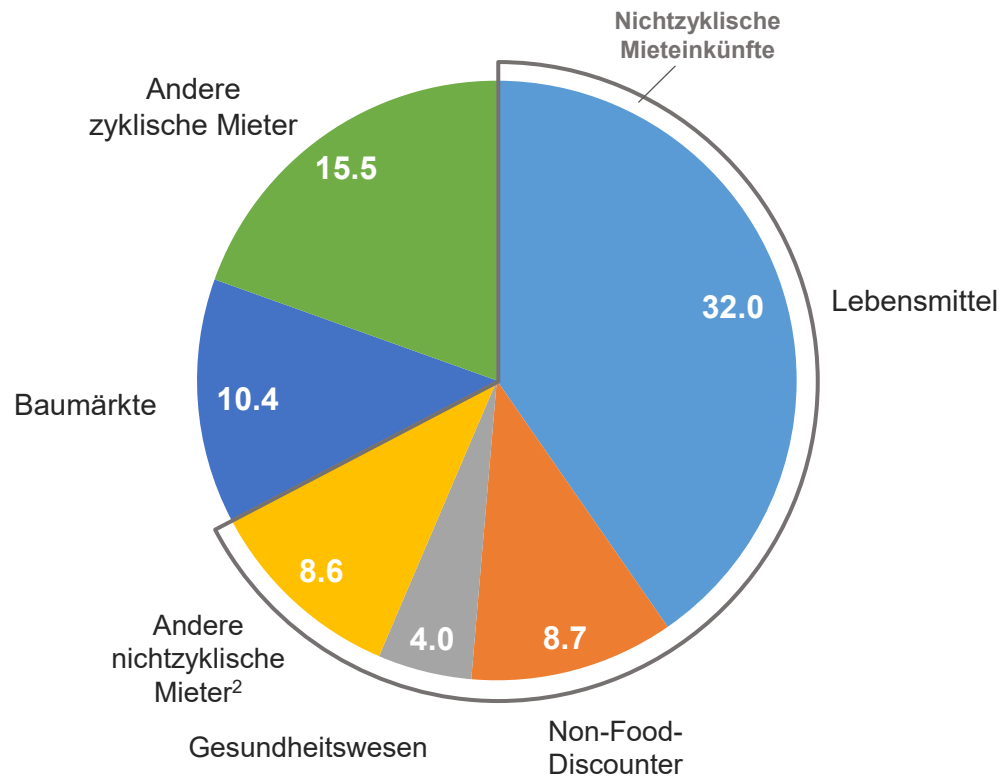


- Portfolio zum 30.09.2023 bilanziert (169 Immobilien)
- Verkauf nach dem 30.09.2023 (15 Immobilien)

2. Portfolio

Qualitätsmieter mit circa 67 % nichtzyklischen Mieten

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



>> Annualisierte Mieteinkünfte nach Großmietern¹:

Konzern	Marken	Jahresmiete (Mio. EUR)	WALT in Jahren
Edeka Gruppe		8,9	4,7
Schwarz Gruppe		11,7	6,2
Rewe Gruppe		4,4	4,7
Bartels-Langness Gruppe		1,1	4,2
Metro Gruppe		0,9	2,3
ALDI		0,9	5,2
Norma		0,8	2,8
Sonstige		3,2	6,3
Lebensmittel		32,0	5,3
Hellweg		4,1	8,3
Rewe Gruppe		2,3	2,9
Tengelmann Gruppe		1,9	3,7
Sonstige		2,1	3,5
Baumärkte		10,4	6,3
Tengelmann Gruppe		1,2	4,9
H.H. Gruppe		2,4	4,4
Sonstige		5,1	5,0
Non-Food-Discounter		8,7	4,8

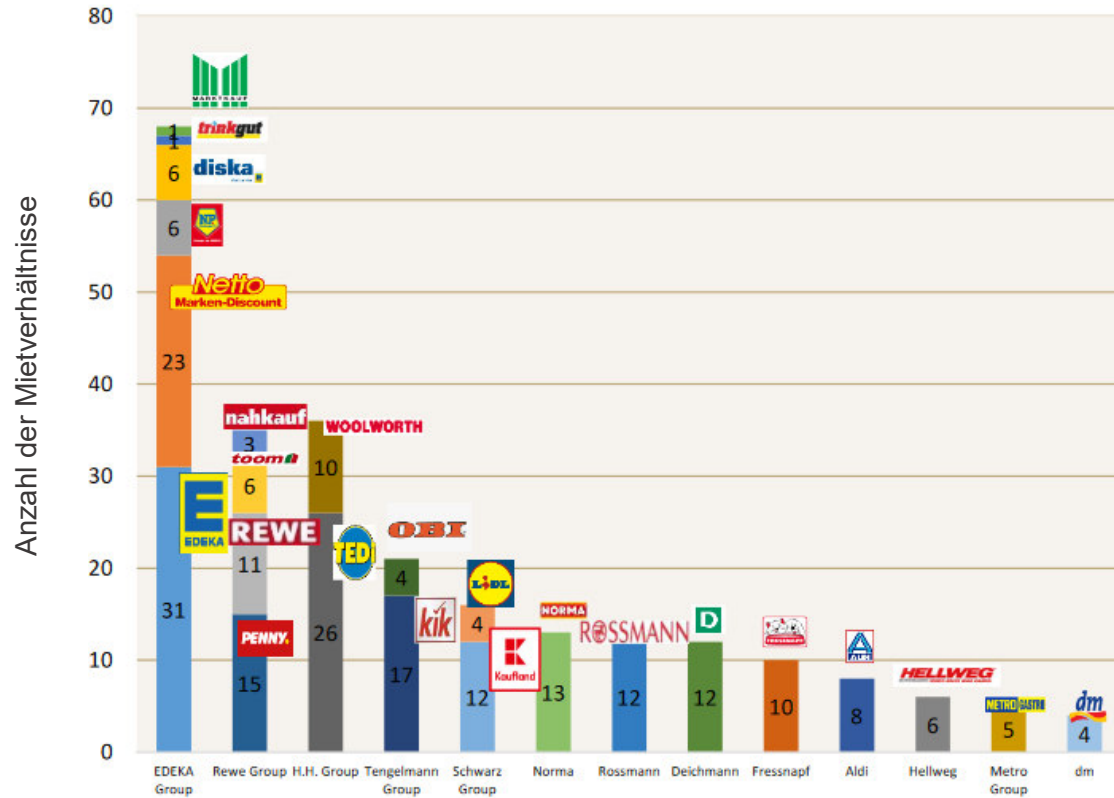
¹ Annualisierte Mieteinkünfte des Portfolios (184 Immobilien) zum 30.09.2023

² Beinhaltet zum Beispiel Drogerien, Bäckereien, die Öffentliche Hand und Wohnungen

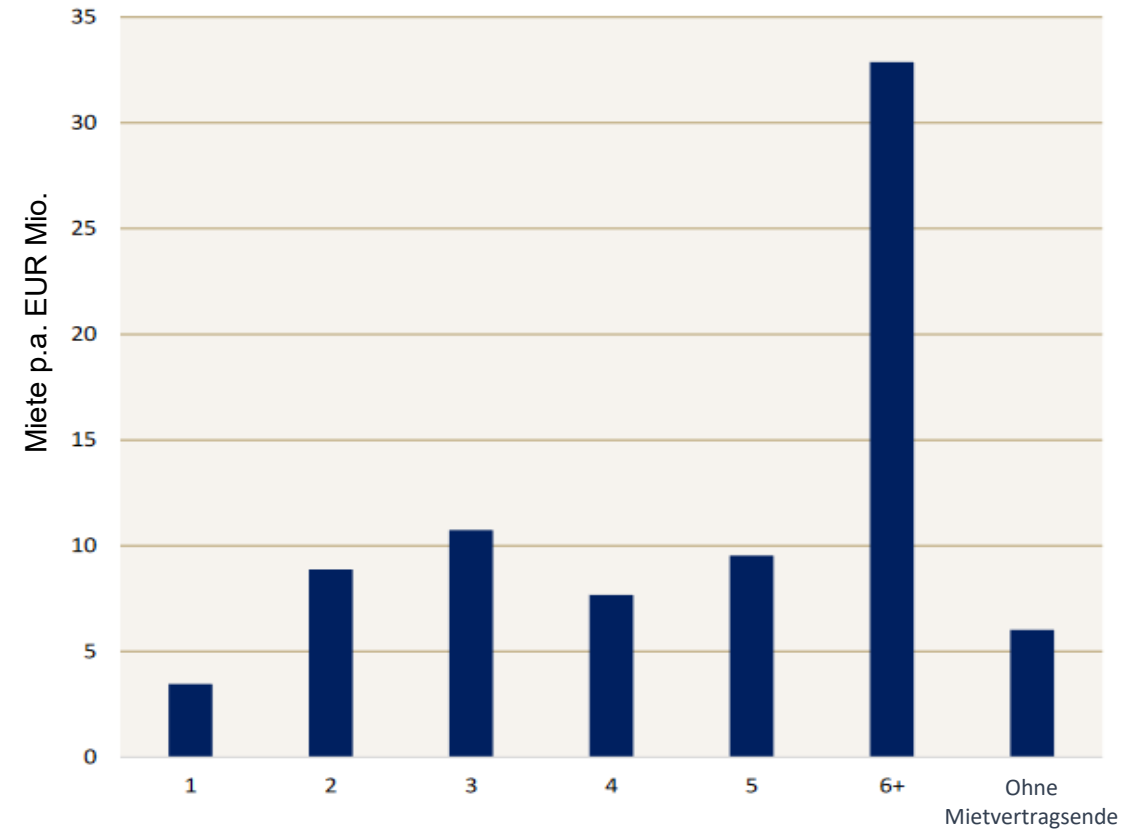
2. Portfolio

Stabile Mietverhältnisse mit starker Verhandlungsposition

>> Multiple Mietverträge mit dem gleichen Mieter¹:



>> Jahresmieten nach Restmietlaufzeiten¹:



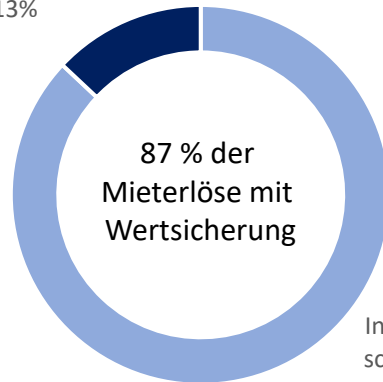
¹ Basierend auf dem Portfolio (184 Immobilien) zum 30.09.2023

2. Portfolio

Erfolgreiches Asset Management – 87 % der Mieteinkünfte inflationsgeschützt

>> Inflationsgeschützte Mieterlöse:

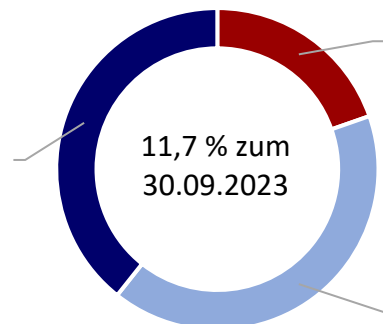
Nicht inflations-
geschützt: 13%



Inflationsge-
schützt: 87%

Aufteilung der Leerstandsflächen

Leerstand in
Revitalisierungs-
objekten, der nach
dem Abschluss von
Revitalisierungs-
maßnahmen
vermietet werden
soll: 4,6%



Leerstandsflächen
mit Vermietungs-
potenzial: 2,3%

Struktureller
Leerstand:
4,8%

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

	30.09.2023	30.09.2022	Änderung
Jahresnettokaltmiete (Mio. EUR)	70,3	67,7	3,8 %
JNKM/m ² /Monat (EUR)	7,00	6,74	3,8 %
Leerstandsquote (%)	11,4	11,7	-2,2 %
Restmietlaufzeit (Jahre)	5,0	5,2	-4,3 %

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

3. Das Geschäftsjahr 2022/2023

An- und Verkäufe im Geschäftsjahr

- Zugang von 12 Ankaufsobjekten erfolgt
- Opportunistische Veräußerungen von drei Objekten aufgrund attraktiver Angebote und zur Portfoliobereinigung (im Schnitt oberhalb der 18-fachen Jahresmiete)
- Zuflüsse im Geschäftsjahr aus Objektverkäufen in Höhe von ca. EUR 10 Mio.
- Keine neuen Ankäufe aufgrund des fehlenden Kaufpreisgleichgewichts auf dem Transaktionsmarkt nach den Zinserhöhungen

>> Zugänge



>> Veräußerungen



3. Das Geschäftsjahr 2022/2023

Investitionen in das Bestandsportfolio

➤ Wertverbessernde Investitionen (“Capex”) in den Bestand von EUR 22 Mio.:



Haff-Center Ueckermuende



Lindencenter Stralsund



PEP Grimma



Plauen



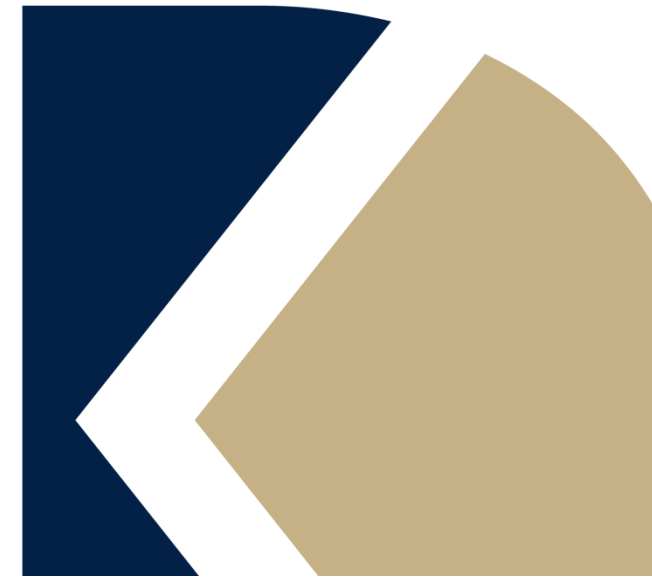
DUDO-Galerie Saarbrücken



Grevenbroich Montanushof

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
- 3. Das Geschäftsjahr 2022/2023**
4. H1 2023/2024
5. Aktie
6. Ausblick



3. Das Geschäftsjahr 2022/2023

Wesentliche Geschäftsvorfälle

- **Erfreuliche operative Entwicklung**
 - **Steigerung der Bestandsmieten um rund 3,8 %** aufgrund inflationsindexierter Mietverträge
 - **Wachstum der Mieterlöse durch Zukäufe** des Vorjahres
 - **Funds from Operations (“FFO”)** in Höhe von **EUR 33,1 Mio.** (Vorjahr: EUR 41,1 Mio.) – Rückgang bedingt durch Anstieg der Fremdkapitalkosten
- Umfangreiche **CAPEX-Investitionen in den Immobilienbestand von EUR 22 Mio.** vorgenommen
- Turnusmäßige **Immobilienbewertung durch CBRE führt zu Bewertungsverlust** in Höhe von rund **EUR 113,5 Mio.** oder **-9 % (like for like)**
- **Bilanzwert des Immobilienportfolios** von rund **EUR 1,0 Mrd.** per 30.09.2023 (**Multiple 12,6x** der Jahresmiete; Vorjahr 14,2x)
- **Aufnahme neuer Bankdarlehen über insgesamt EUR 88 Mio.** zu durchschnittlichen Zinsen von 4,9 % p.a. und **Rückzahlung auslaufender Schuldinstrumente in Höhe von EUR 66 Mio. EUR**
- **Finanzmittelausleihungen an die Obotritia Capital KGaA** wurden nicht fristgemäß bis zum 30.09.2023 an die DKR zurückgezahlt – **Einzelwertberichtigung von 70 % bzw. EUR 44 Mio.** vorgenommen

3. Das Geschäftsjahr 2022/2023

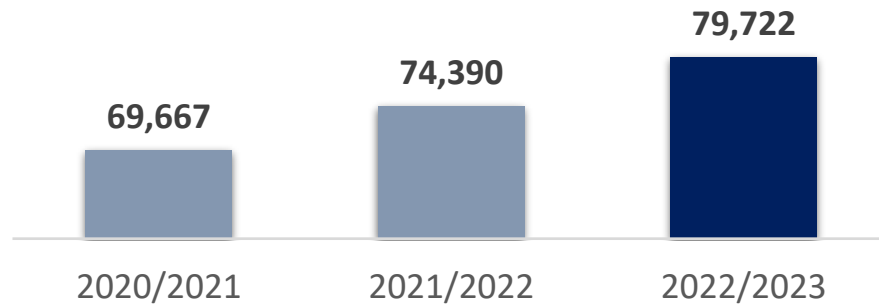
Wesentliche Geschäftsvorfälle

- **Finanzamt erkennt REIT-Status nicht an:** Nach einer Betriebsprüfung erkennt das Finanzamt Potsdam die Steuerbefreiung nicht an / Daraufhin erhielt die DKR Steuerbescheide über Nachzahlungen von EUR 13 Mio. KöSt und GewSt. bis zum Veranlagungszeitraum 2022
- Folge: Abbildung aller steuerlichen Risiken und **Umstellung der Bilanz auf eine Non-REIT-Struktur**, d.h. es wurden zum 30.09.2023 Steuerrückstellungen für den Veranlagungszeitraum 2022 gebildet (EUR 8,1 Mio.), Ertragsteuerverbindlichkeiten für die Veranlagungszeiträume 2016 bis 2021 passiviert (EUR 5,3 Mio.) sowie latente Steuern (EUR 31,7 Mio.) bilanziert

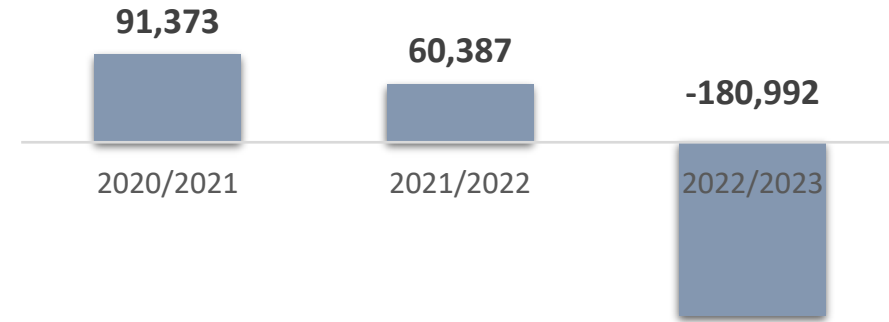
3. Das Geschäftsjahr 2022/2023

Kennzahlen Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

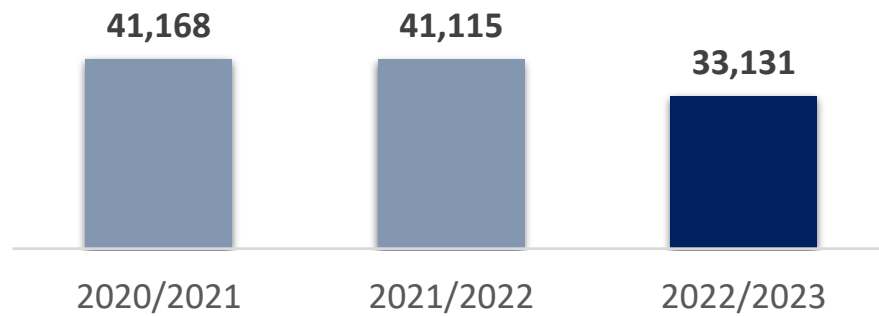
Mieterlöse (TEUR)



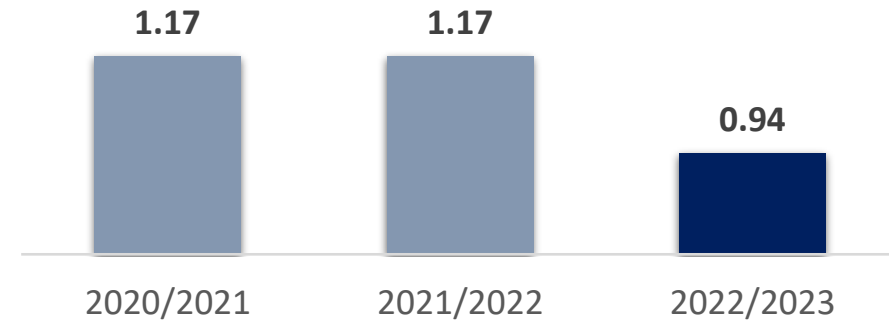
Jahresergebnis (TEUR)



FFO (TEUR)



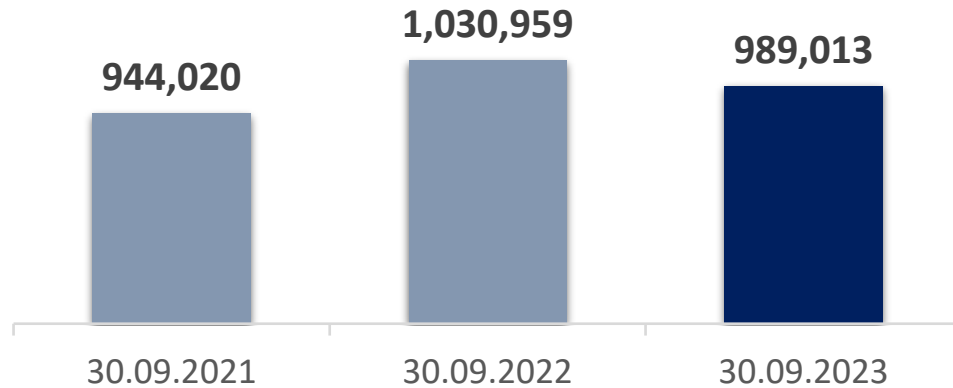
FFO je Aktie (EUR)



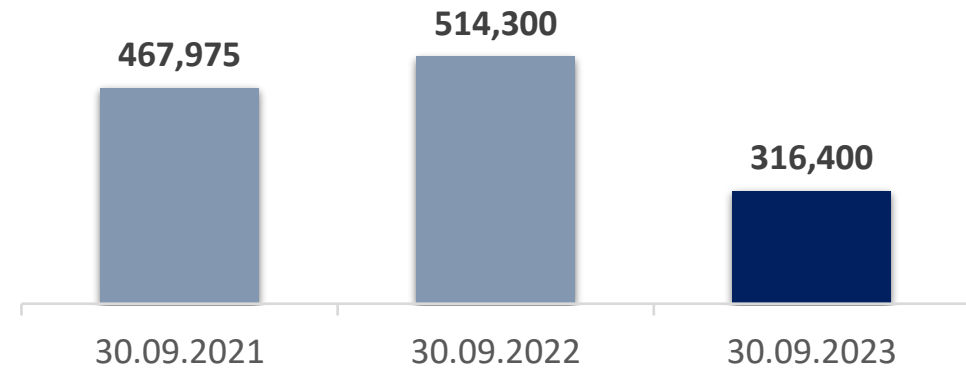
3. Das Geschäftsjahr 2022/2023

Bilanzkennzahlen (IFRS)

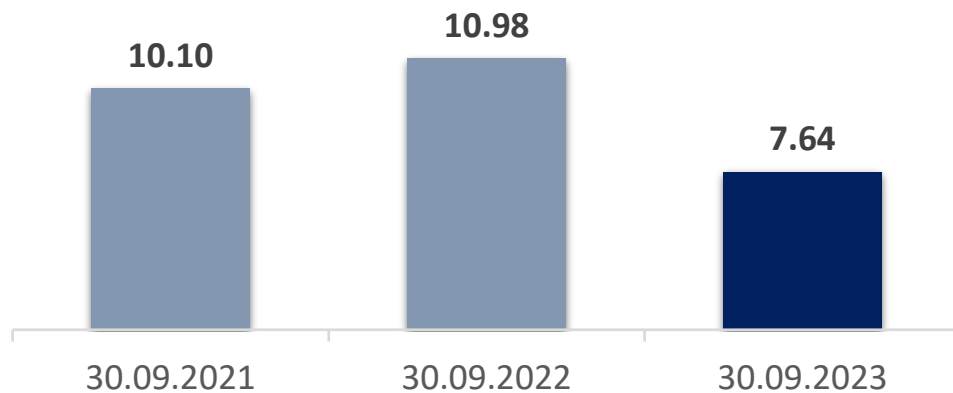
Renditeliegenschaften (TEUR)



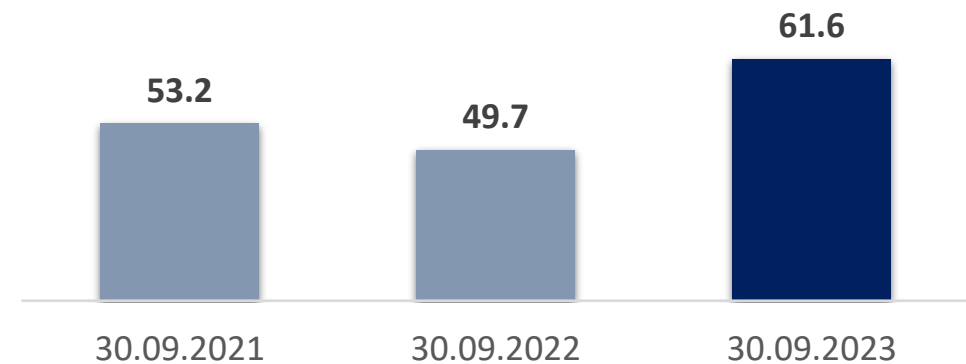
Eigenkapital (TEUR)



EPRA NTA je Aktie (EUR)



Verschuldungsgrad LTV (%)



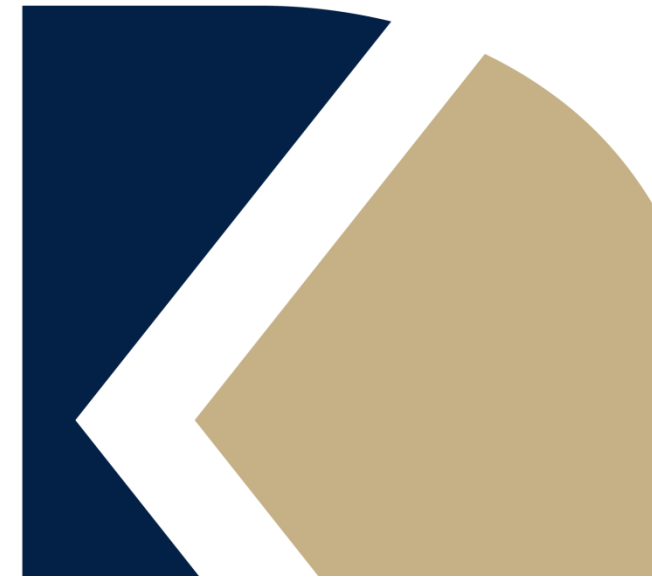
3. Das Geschäftsjahr 2022/2023

Kennzahlen HGB-Jahresabschluss zum 30.09.2023

- **Bilanzsumme** von TEUR 852.948 (30.09.2022: TEUR 929.328)
- **Eigenkapitalquote** in Höhe von 18,2 % (30.09.2022: 27,2 %)
- **Jahresfehlbetrag** in Höhe von **TEUR -80.698** (Vorjahr: Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 16.985)
- **Kein Dividendenvorschlag für das abgelaufene Geschäftsjahr**

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2022/2023
- 4. H1 2023/2024**
5. Aktie
6. Ausblick



4. Aktueller Stand Geschäftsjahr 2023/2024

Aktuelle Geschäftsentwicklungen

- **Wesentliche Ergebnisse** zum ersten Geschäftshalbjahr 2023/2024:
 - FFO von EUR 16,5 Mio.
 - NTA bei EUR 7,91 je Aktie und
 - LTV von 61,4 %
- **Verkauf eines Teilportfolios mit 14 Einzelhandelsimmobilien** im März 2024 beurkundet – Verkaufserlöse fließen in die Fremdkapitaltilgung; zuvor Abgang des leerstehenden ehemaligen REAL Standorts in Trier Ende 2023 erfolgt
- **Immobilienportfolio** (pro forma) mit 169 Objekten und einem **Bilanzwert von rund EUR 0,9 Mrd.**
- Weitere Verkäufe in Prüfung, die bei der Refinanzierung und **Verbesserung der Fremdkapitalstruktur** helfen
- **Verlängerung der kurzfristig auslaufenden Unternehmensanleihen** bis spätestens 30. Juni erwartet
- Zwischenzeitlich **Ausgabe einer Wandelanleihe über EUR 10,0 Mio. im April 2024**
- Aktuelle **FFO-Guidance** für das Geschäftsjahr 2023/2024: EUR 27 Mio. bis EUR 30 Mio.

4. Aktueller Stand Geschäftsjahr 2023/2024

Auseinandersetzung mit dem Finanzamt Potsdam

- 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
- **DKR wird hierbei von einer namhaften Anwaltskanzlei** vertreten, die 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 auf **Aussetzung der Vollziehung (“AdV”)** geklagt
- Klage auf AdV **vom Finanzgericht zurückgewiesen** (keine Entscheidung in der Hauptsache!): **DKR musste zunächst Ertragsteuern in Höhe von EUR 13 Mio. nachzahlen**
- **Einspruchsentscheidung in der Hauptsache** durch das Finanzamt Potsdam **nicht vor 2025 erwartet**

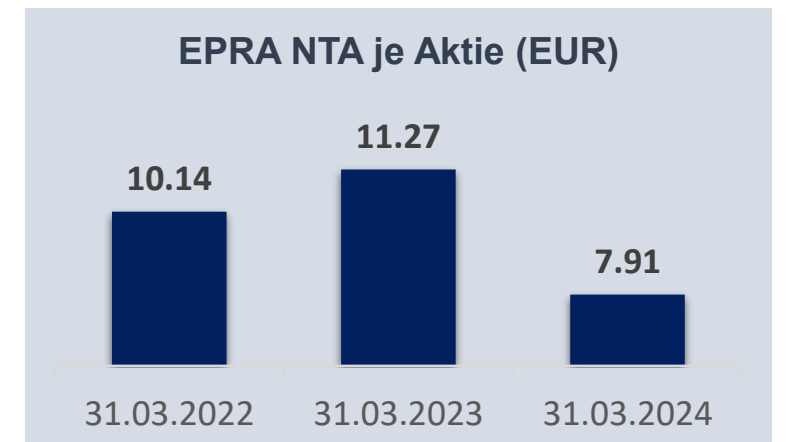
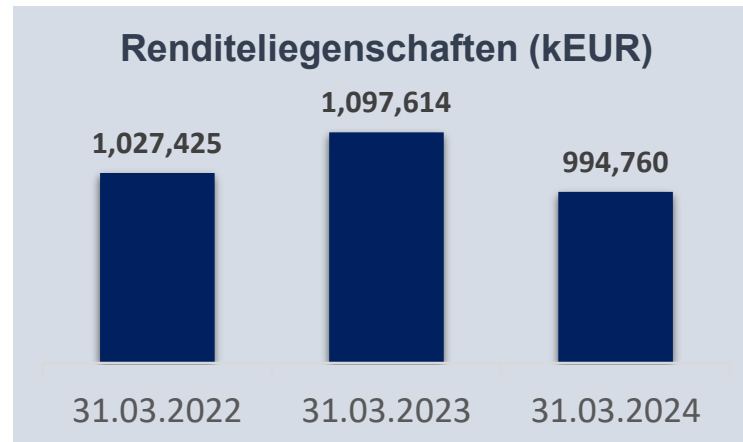
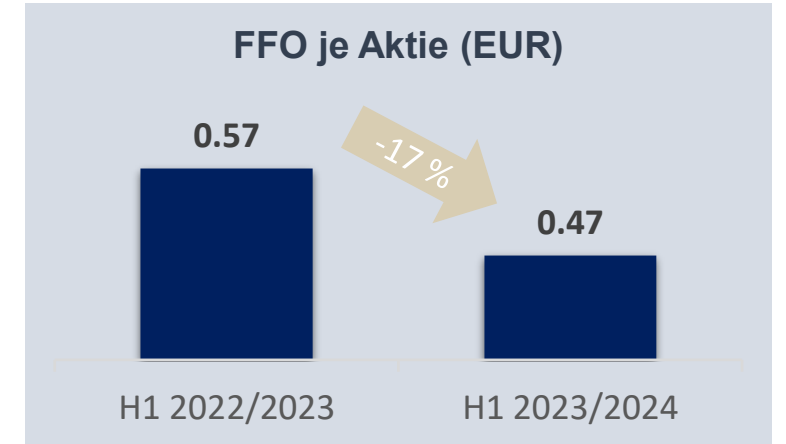
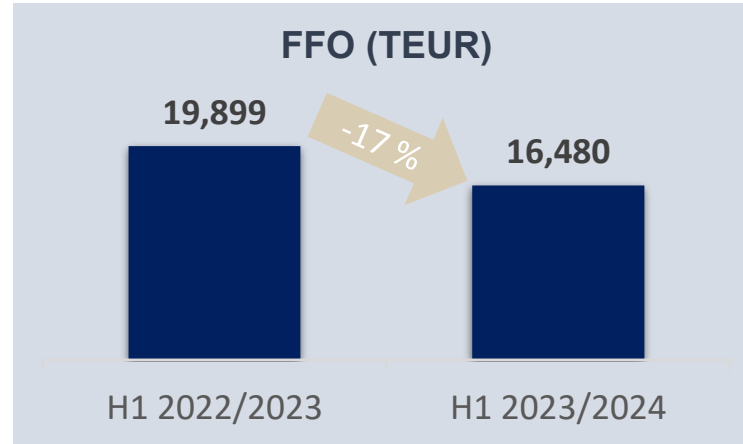
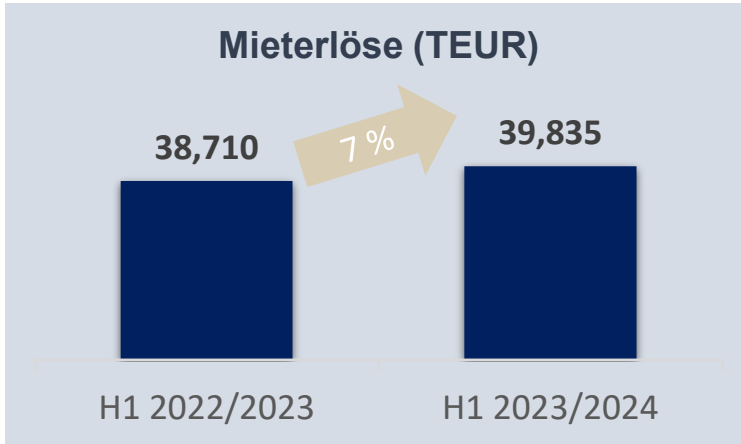
4. Aktueller Stand Geschäftsjahr 2023/2024

Ausleihungen an die Obotritia Capital KGaA

- Es bestand ein **Darlehensrahmenvertrag** zwischen der DKR und der **Obotritia Capital KGaA**, dieser wurde im Frühjahr 2023 gekündigt
- 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 zuvor vorübergehend zu 8 % im damaligen Niedrigzinsumfeld **“geparkt”**
- Die bis zum 30.09.2023 **geplante vollständige Rückführung ist nicht erfolgt**
- **Tilgungsvereinbarung** mit der Obotritia vom 9. Dezember 2023:
 - Stundung bis spätestens 30.06.2025
 - Verzinsung: Gesetzlicher Verzugszins (aktuell 8,62 % p.a.)
 - Sicherheitenpaket mit dinglichen Grundsicherheiten an verschiedenen Objekten sowie an Immobilienbeteiligungsunternehmen
- Seit der Tilgungsvereinbarung wurden rund **EUR 10 Mio.** an die DKR **zurückgeführt**
- **Zum Stichtag 31.03.2024** beläuft sich die Forderung an die Obocap auf **EUR 54,2 Mio.** und setzt sich aus einem verbleibenden Darlehensbetrag von EUR 36,9 Mio. sowie kumulierten Zinsen von EUR 17,2 Mio. zusammen

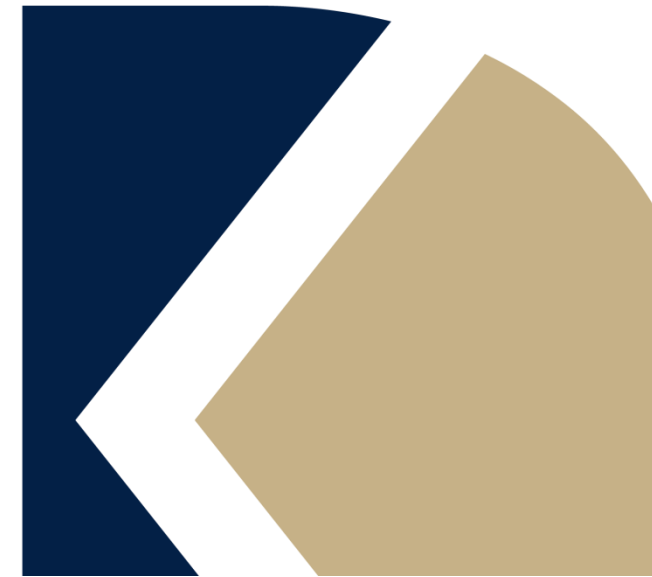
4. Aktueller Stand Geschäftsjahr 2023/2024

Kennzahlen per 31.03.2024



Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2022/2023
4. H1 2023/2024
- 5. Aktie**
6. Ausblick



5. Aktie

DKR-Aktie leidet unter den Sonderthemen

Stammdaten	27.05.2024
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)	7,16 / 2,41
Market Cap (EUR)	~ 105.000.000

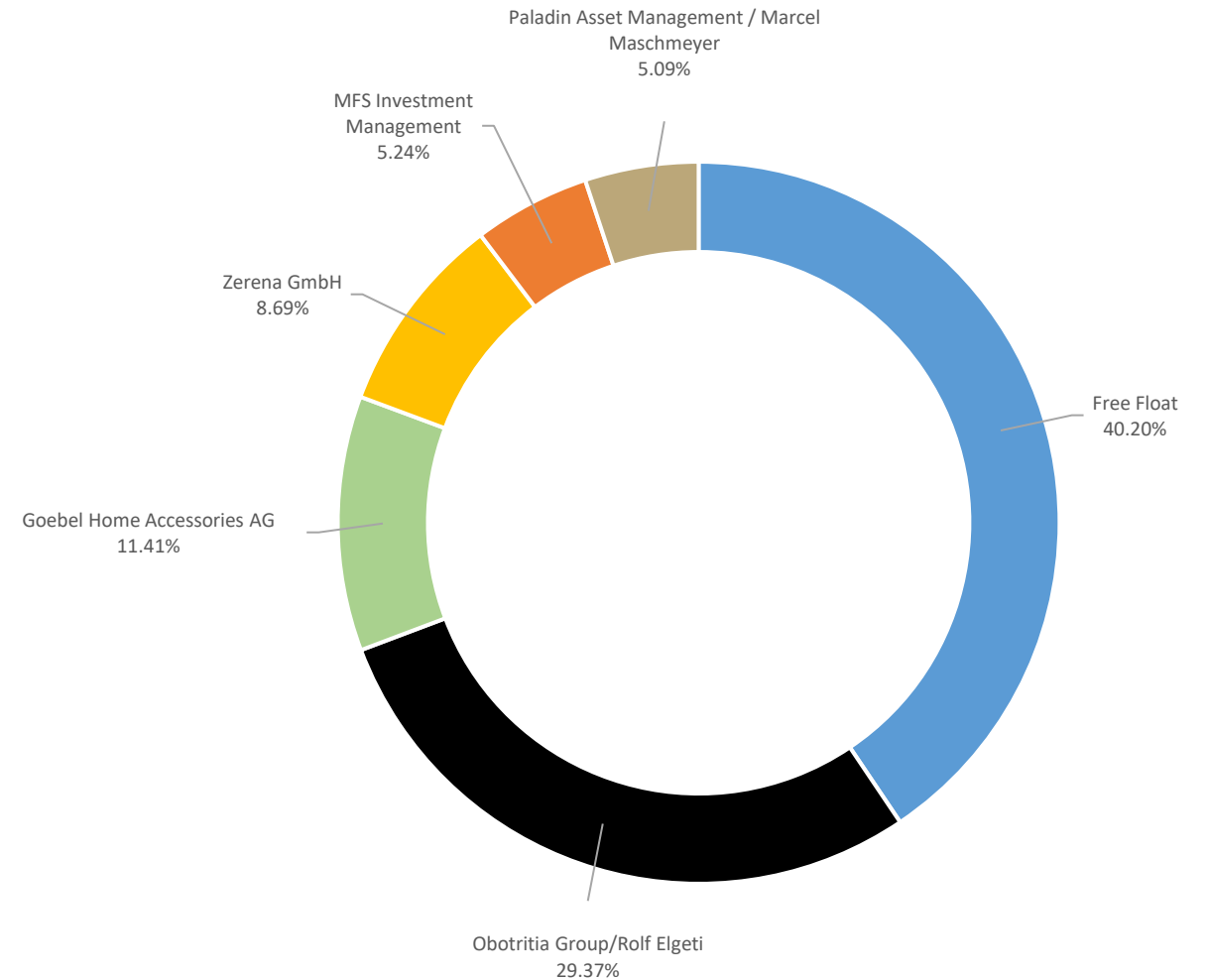
— Deutsche Konsum REIT-AG (XETRA) — EPRA ETF



5. Aktie

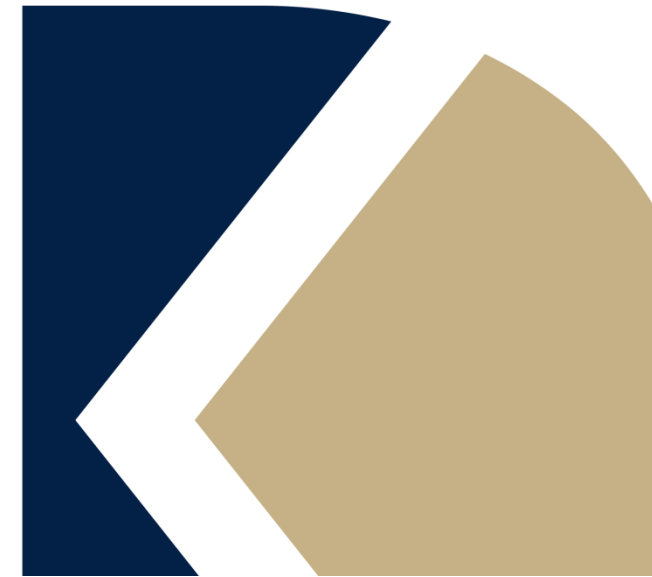
Stabile Investorenbasis

- Stabile Aktionärsbasis mit namhaften **Ankerinvestoren**
- **Freefloat** bei über 40 %



Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2022/2023
4. H1 2023/2024
5. Aktie
- 6. Ausblick**



- **Umsetzung eines Turnarounds durch verschiedene Schritte:**
 1. **Anleiherestrukturierung**
 2. Reduzierung des **Verschuldungsgrads**
 3. Schrittweise **Ablösung unbesicherter Schuldinstrumente durch klassische, erstrangig besicherte Immobiliendarlehen**
 4. **Portfoliooptimierung** durch den selektiven Verkauf einzelner Objekte (non-strategic, hoher Capexbedarf, unterdurchschnittliche Marge)
 5. **Leerstandsabbau**
 6. Optimierung der Kosten des Portfoliomanagements und Performanceverbesserungen
 7. **Kostenreduzierungen auf der Verwaltungsebene** (Zweitlisting JSE, Sponsoring u.a.)
 8. **Reduzierung von Capexmaßnahmen**
 9. **Vertrauen schrittweise zurückgewinnen**
 - **Wiederherstellung der Finanzierungsfähigkeit auf der Fremd- und Eigenkapitalseite**
 - **Verbesserung der operativen Marge**
 - **Stärkung des operativen Cashflows**

- TOP 1 **Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses zum 30. September 2023** (HGB)
- TOP 2 Beschlussfassung über die **Entlastung der Vorstandsmitglieder** für das Geschäftsjahr 2022/2023
- TOP 3 Beschlussfassung über die **Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder** für das Geschäftsjahr 2022/2023
- TOP 4 Anpassung der **Satzungsregelung** zum **Recht auf Teilnahme an der Hauptversammlung**
- TOP 5 **Wahlen zum Aufsichtsrat: Herr Betz und Herr Boot**
- TOP 6 **Wahl des Abschlussprüfers** für das **Geschäftsjahr 2023/2024** und für die prüferische Durchsicht von Zwischenfinanzberichten
- TOP 7 Beschlussfassung über die **Billigung** des nach § 162 AktG erstellten und geprüften **Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2022/2023**
- TOP 8 Beschlussfassung über die **Aufhebung des bestehenden Genehmigten Kapitals 2021/I** und die **Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2024/I** sowie die entsprechende Satzungsanpassung