



Deutsche Konsum REIT-AG (DKR)

Ordentliche Hauptversammlung 2021

11. März 2021 (virtuell)

Herzlich willkommen!

Dr. Philipp Wagner

Rechtsanwalt Kanzlei WAGNER ARBITRATION Berlin

Versammlungsleiter und Vertreter des
Aufsichtsratsvorsitzenden

Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender (CEO)



Wunsiedel (Bayern)



Grevenbroich (Nordrhein-Westfalen)

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie

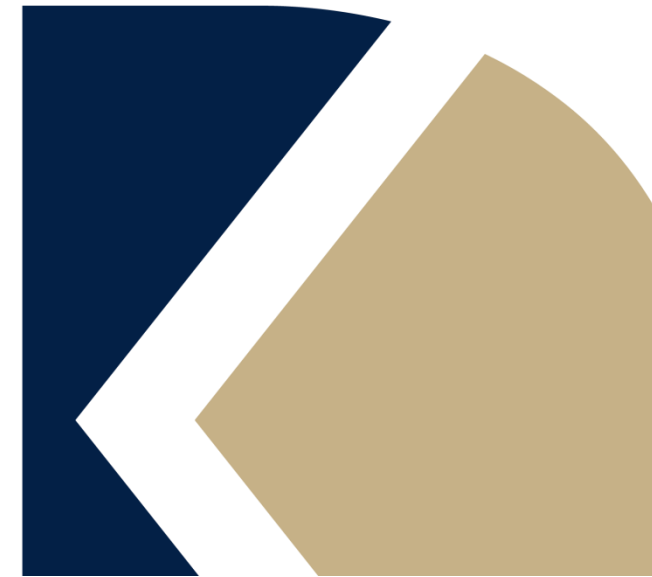
2. Portfolio

3. Das Geschäftsjahr 2019/2020

4. Q1 2020/2021

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

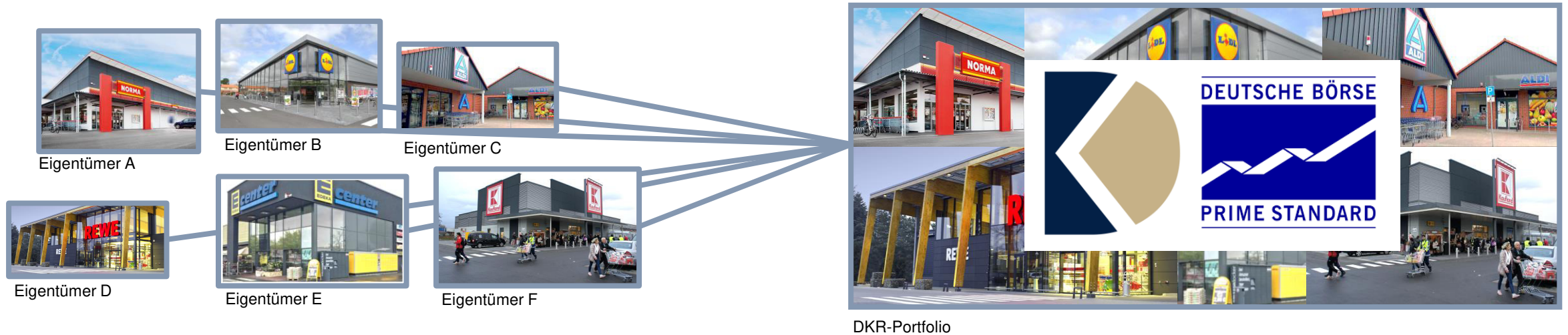


Solide und effiziente Finanzierung

- 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



- 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

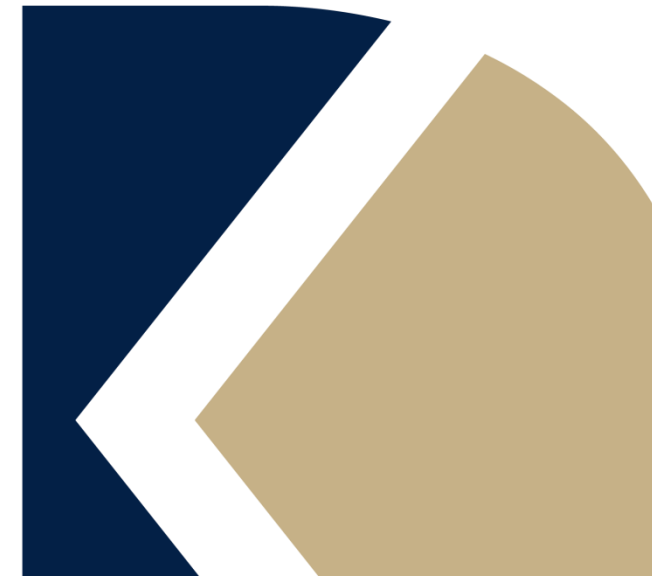
2. Portfolio

3. Das Geschäftsjahr 2019/2020

4. Q1 2020/2021

5. Aktie

6. Ausblick



2. Portfolio

Weiterhin stetiger Ausbau des Portfolios



Northeim (Niedersachsen)



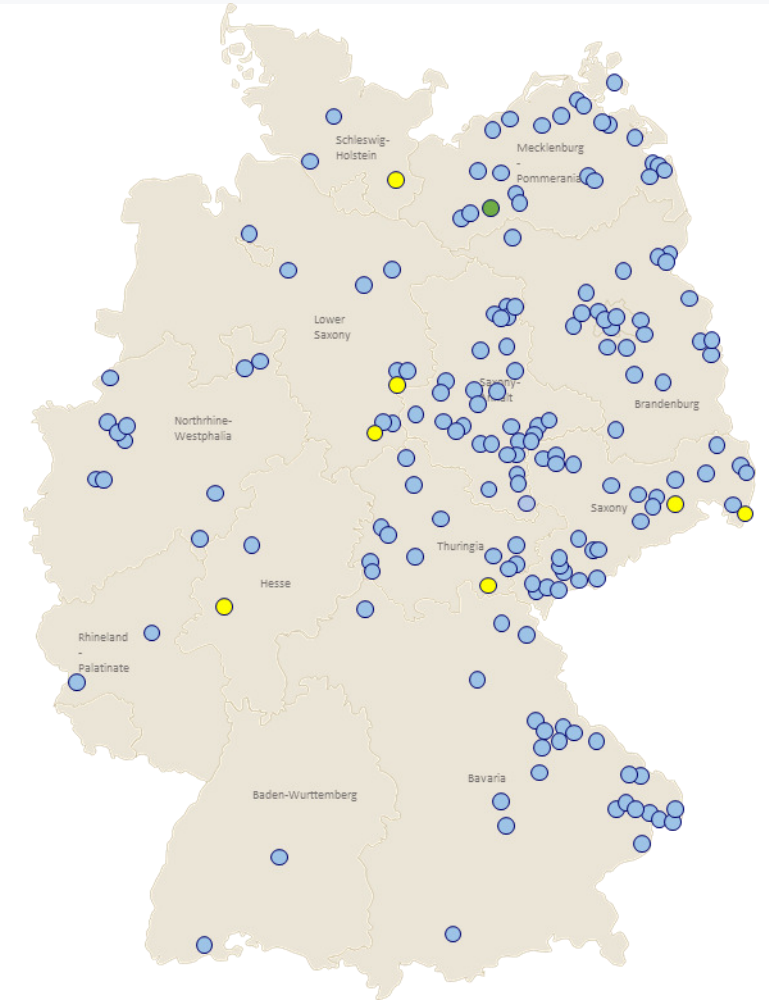
Zittau (Sachsen)

- Im Geschäftsjahr 2020/2021 bereits **11 Objekte beurkundet**
- **Investitionsvolumen bisher rund EUR 73 Mio.** (Stand 11.02.2021)
- Solvente Ankermieter wie EDEKA, Kaufland, Netto, u.a.
- **Jahresmiete circa EUR 6,9 Mio.**
- Durchschnittliche Ankaufsrendite **etwa 9,4%**

2. Portfolio

Kontinuierliches Portfoliowachstum und steigende Cashflows

	30.09.2018	30.09.2019	30.09.2020	Aktuell 2021 (pro forma)
Einzelhandelsobjekte	90	123	161	172
Fläche in Tm ²	517,8	722,6	899,9	987,8
Immobilienvermögen in EUR Mio.	418,7	624,0	809,9	889,9
Immobilienvermögen in EUR / m ²	809	863	900	901
Bewertungsmultiple	11,8x	12,8x	12,8x	12,8x
Jahresmiete in EUR Mio.	35,5	48,7	63,1	69,2
Leerstandsquote (%)	9,6	9,9	9,9	10,5
Restmietlaufzeit (Jahre)	5,2	5,6	5,4	5,5

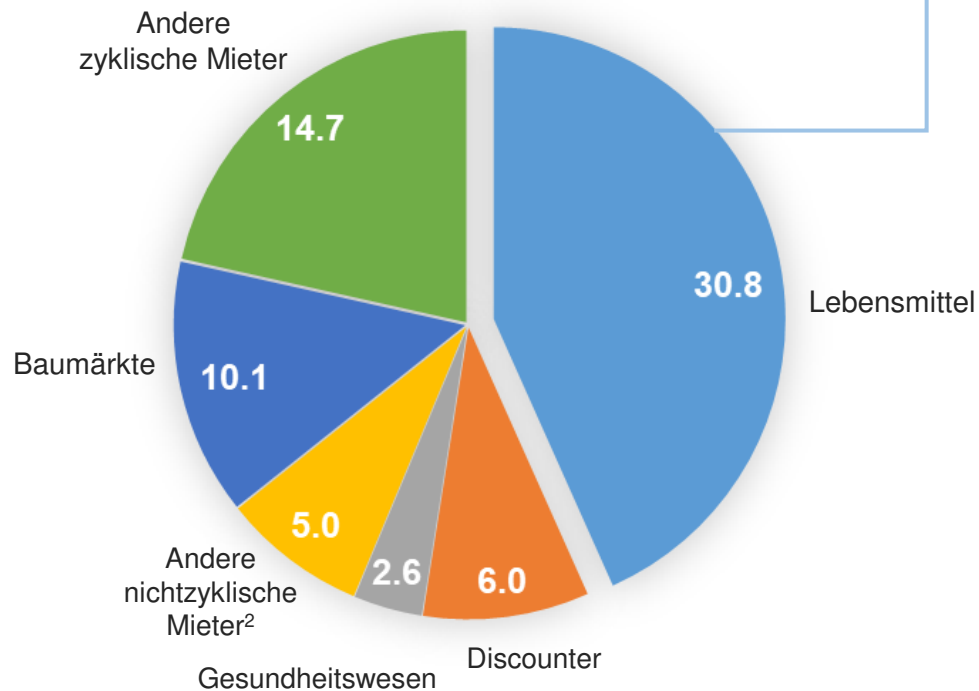


- Portfolio zum 31.12.2020 bilanziert (164 Immobilien)
- NLW nach dem 31.12.2020 erfolgt (Eine Immobilie)
- Notarisiert mit ausstehenden NLW (7 Immobilien)

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		8,7	5,6
Schwarz		10,2	4,6
Metro		4,6	4,9
REWE		3,8	6,4
Bartels-Langness		1,0	6,9
ALDI		0,9	5,4
Norma		0,8	3,4
Andere		0,8	3,5
Summe Lebensmittel		30,8	5,2
Hellweg		4,2	11,0
REWE		2,1	5,0
Tengelmann		1,7	3,3
Andere		2,1	5,8
Summe Baumärkte		10,1	7,5
Tengelmann		1,9	5,7
Andere		4,1	4,6
Summe Discounter		6,0	5,0

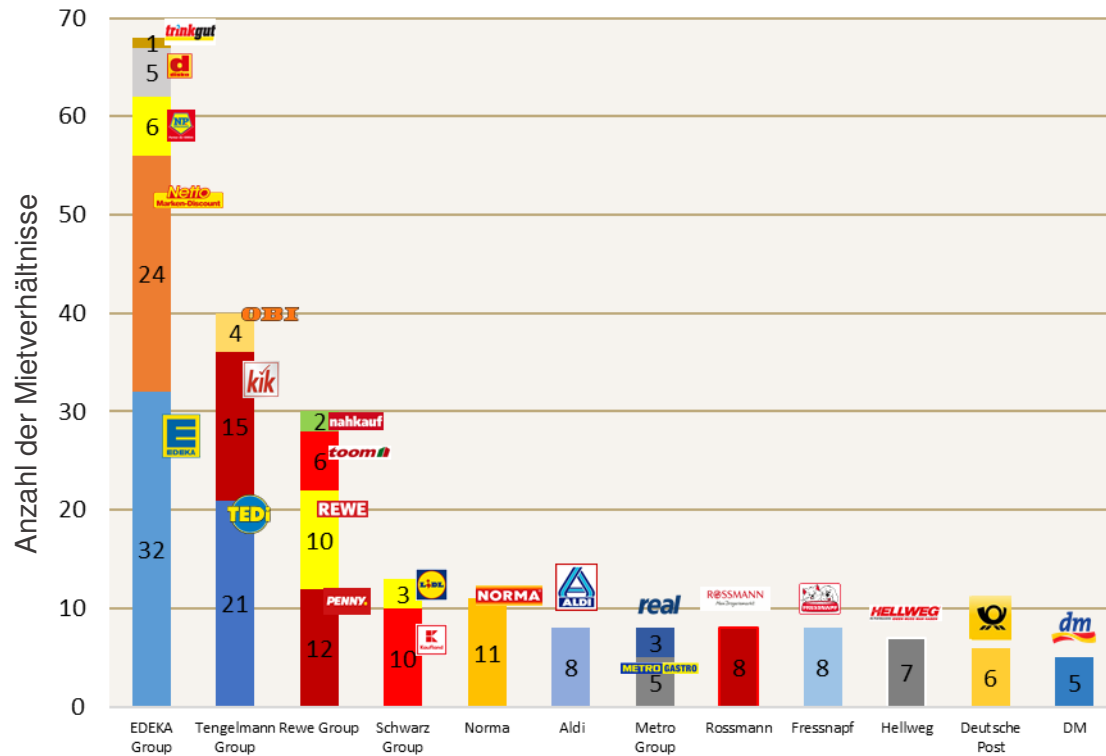
¹ Annualisierte Mieteinkünfte des Pro-Forma-Portfolios (172 Immobilien) vom 31.12.2020

² Beinhaltet zum Beispiel Drogerien, Bäckereien, Banken und Wohnungen

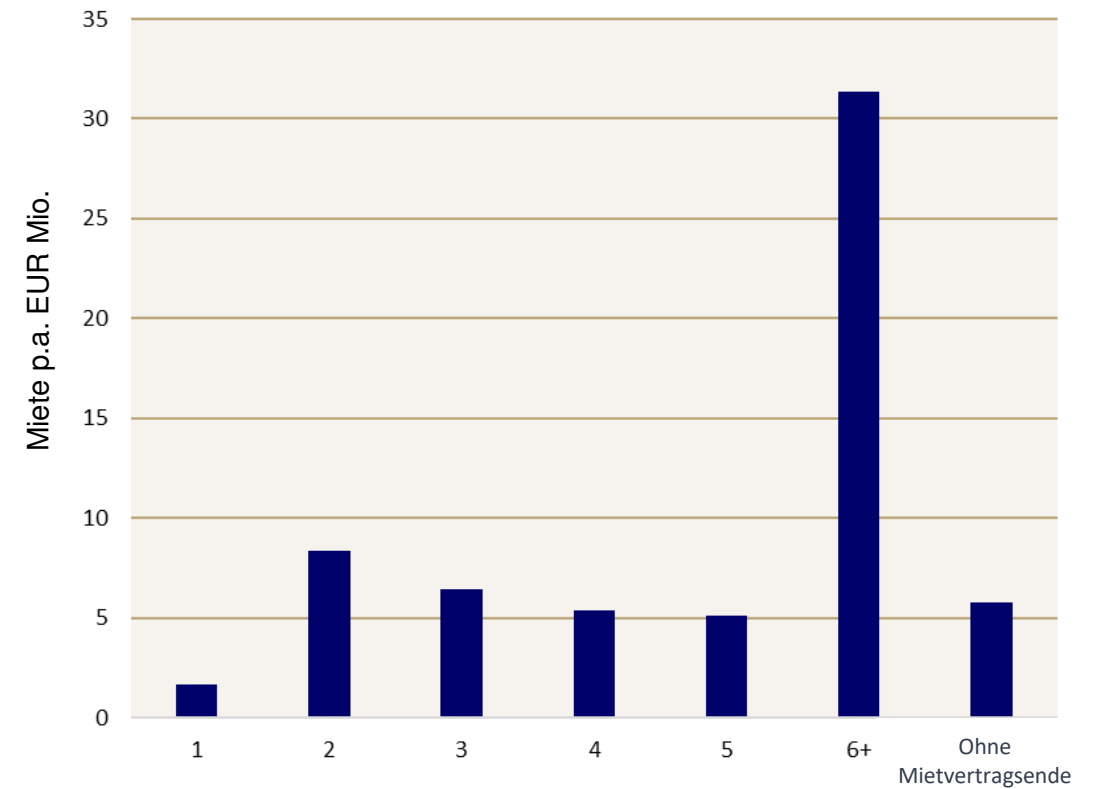
2. Portfolio

Qualitätsmieter mit 65% nichtzyklischen Mieten

>> Multiple Mietverträge mit dem gleichen Mieter¹:



>> Jahresmieten nach Restmietlaufzeiten¹:



¹ Basierend auf dem Pro-Forma-Portfolio (172 Immobilien) zum 31.12.2020

2. Portfolio

Aktuelle Leerstandsentwicklung zum 31.12.2020

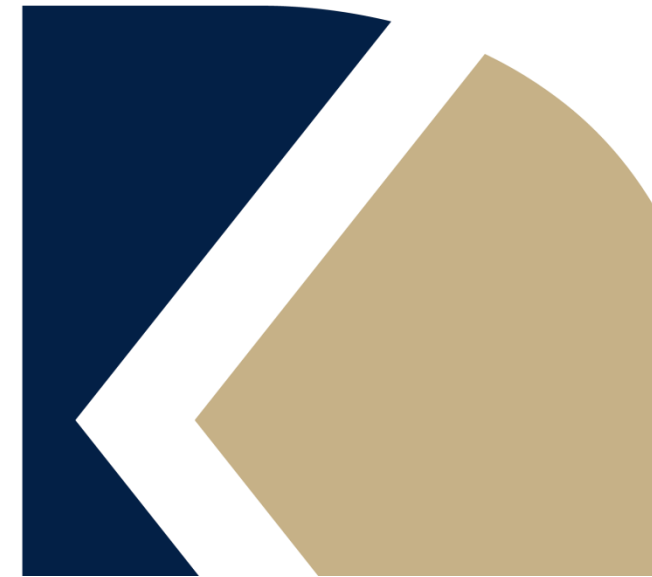
- Ankauf von **Leerstandsflächen bis max. 50% je Objekt**, wenn Entwicklungspotential
- Wertschöpfung und Leerstandsabbau durch **gezielte Revitalisierungen**
- Bei DKR deshalb immer ein gewisser **Grundstock an Leerstandsflächen**, da Teil des Geschäftsmodells
- Tabelle: Leerstandsreduzierungen nach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

Objekt	Gesamtfläche m ²	Leerstand m ²	relativ	Ver- änderung zum VJ
Beratzhausen	1.116	1.116	100%	-
Drebkau	965	965	100%	-
Güstrow	5.601	3.308	59,1%	-
Bad Dürrenberg	3.384	1.939	57,3%	-
Ueckermünde Haff Center	4.620	2.631	57,0%	-
Grevenbroich Coens Galerie	11.849	6.678	56,4%	27,3%
Rostock Kolumbuspassage	4.732	2.075*	43,9%*	-5,7%*
Halberstadt	1.586	558	35,2%	-
Stralsund Lindencenter	5.882	2.065	35,1%	-
Hohenmölsen	7.523	2.231	29,7%	-40,1%
Grevenbroich Montanushof	27.751	5.626	20,3%	-24,5%
BiTZ Bitterfeld	19.707	3.849	19,5%	-
Chemnitz Vita Center	39.913	7.657	19,2%	1,1%
Sonstige	853.122	63.364	7,4%	60,9%
Summe	987.751	104.060	10,5%	4%

* Mit Stand März 2021 hat sich der Leerstand der Immobilie in Rostock nach Abschluss der Revitalisierungsmaßnahmen auf unter 13% reduziert.

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
- 3. Das Geschäftsjahr 2019/2020**
4. Q1 2020/2021
5. Aktie
6. Ausblick



3. Das Geschäftsjahr 2019/2020

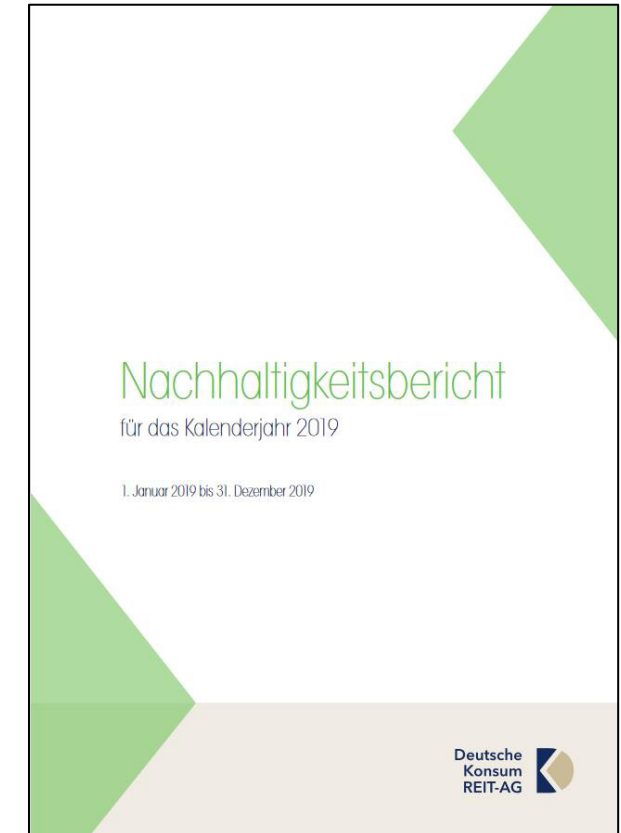
Wesentliche Geschäftsvorfälle

- **Ausbau des Immobilienportfolios** auf Bilanzwert von rund **EUR 810 Mio.** per 30.09.2020
- Immobilienbewertung mit einem **Bewertungsgewinn in Höhe von EUR 3,9 Mio.**
- **Barkapitalerhöhung** über 10% aus genehmigtem Kapital am 15. Mai 2020 zu **EUR 16,00 je Aktie mit Emissionserlösen von insgesamt EUR 50,3 Mio (netto)**
- Rating für **besichertes und unbesichertes Fremdkapital bestätigt: “BBB” bzw. “BBB-” (Investment grade)**
- **Emission einer unbesicherten, 5-jährigen Stufenzins-Unternehmensanleihe über EUR 40 Mio.** mit einem Coupon von derzeit 2,75% p.a.
- **Aufnahme neuer, besicherter Bankdarlehen über insgesamt EUR 139 Mio.** zu Zinssätzen zwischen 1,30% p.a. und 1,85% p.a.
- **Verlängerung der Vorstandsverträge** von Alexander Kroth und Christian Hellmuth um **drei weitere Jahre** bis zum 23.06.2023

3. Das Geschäftsjahr 2019/2020

Entwicklungen bei ESG und Corporate Governance

- Erstmalige Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts (“ESG-Report”)
- Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgt entsprechend den “**Best Practices Recommendations for Sustainability Reporting**” der EPRA
- DKR liefert damit **Bekenntnis zu ihrer ökologischen und sozialen Verantwortung** sowie zu **Governance-konformem Handeln** ab
- Anpassungen zur Erfüllung der **Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Index** vorgenommen



3. Das Geschäftsjahr 2019/2020

Scope Rating bestätigt

>> Rating vom 05. Mai 2020:

5 May 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.

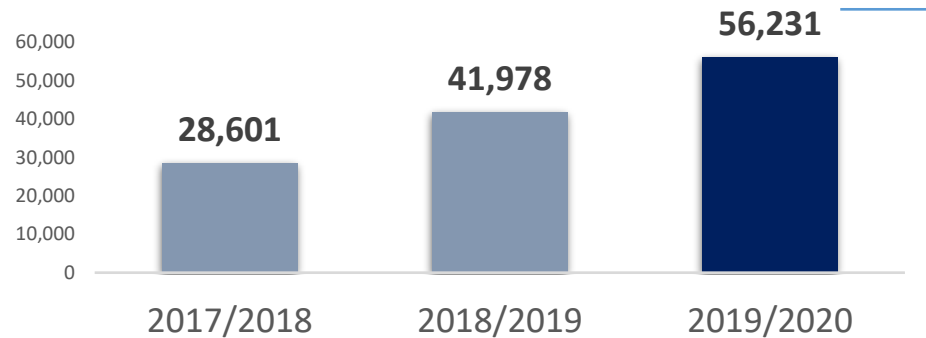
Ratings & Outlook

Corporate rating	BB+/Stable
Senior unsecured rating	BBB-

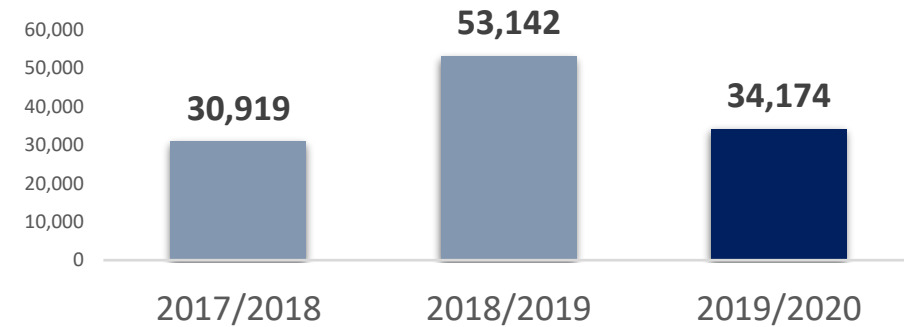
3. Das Geschäftsjahr 2019/2020

Kennzahlen Gewinn- und Verlustrechnung

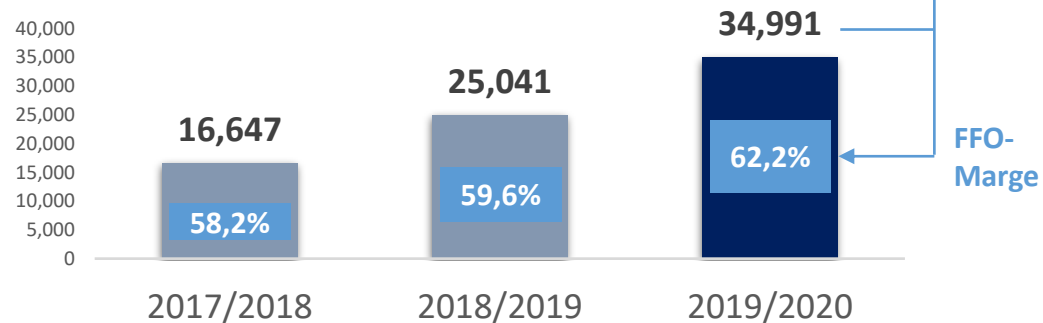
Mieterlöse (TEUR)



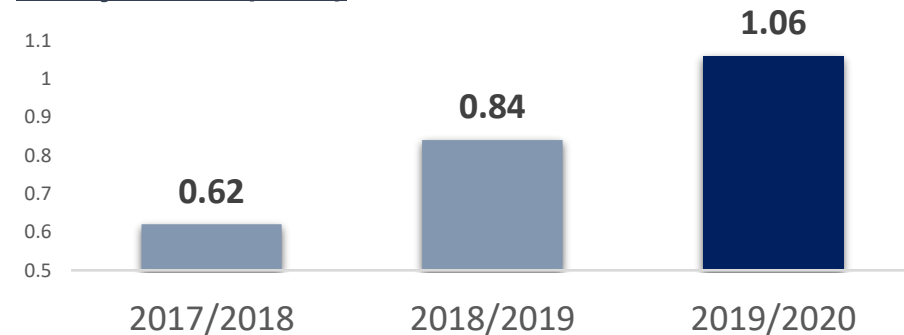
Jahresergebnis IFRS (TEUR)



FFO (TEUR)



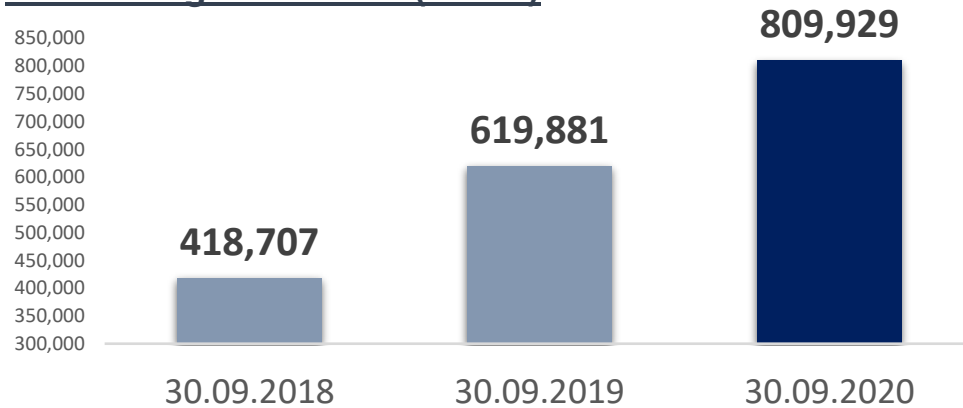
FFO je Aktie (EUR)



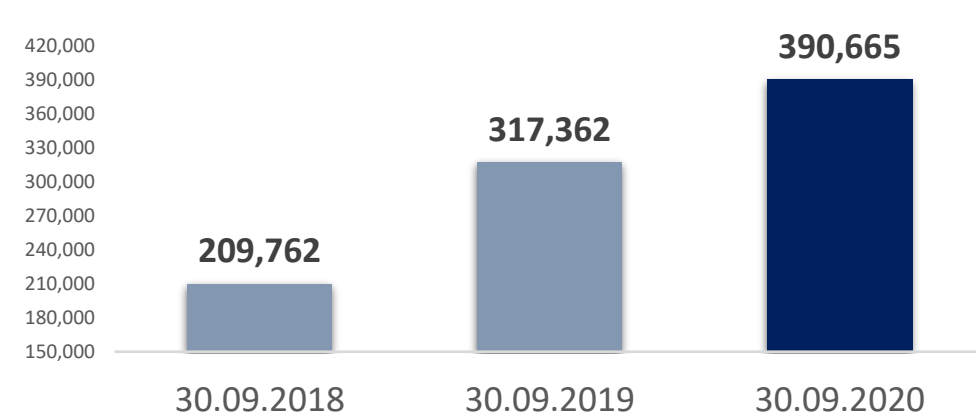
3. Das Geschäftsjahr 2019/2020

Bilanzkennzahlen

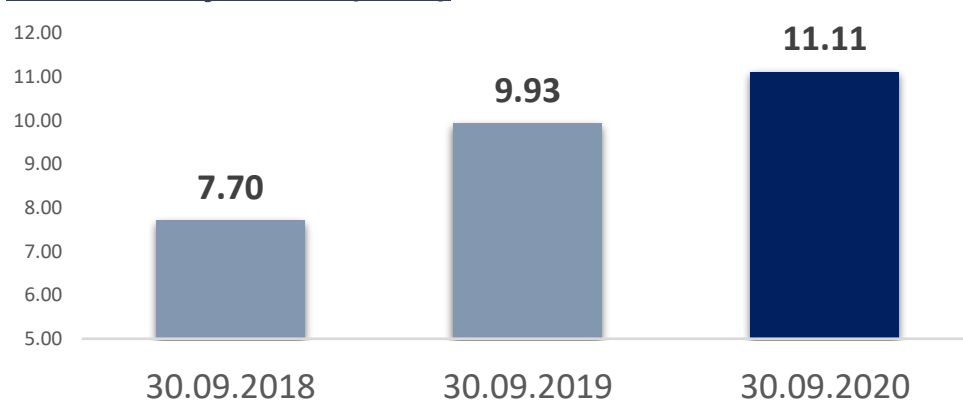
Renditeliegenschaften (TEUR)



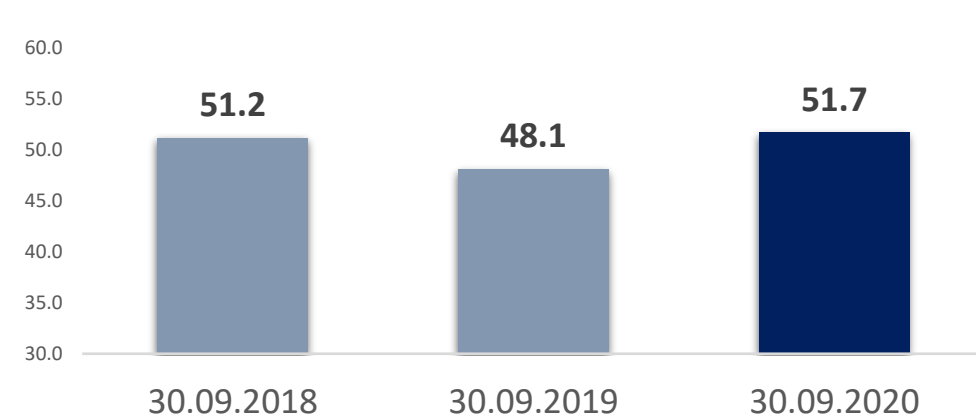
Eigenkapital (TEUR)



EPRA NAV je Aktie (EUR)



Verschuldungsgrad LTV (%)



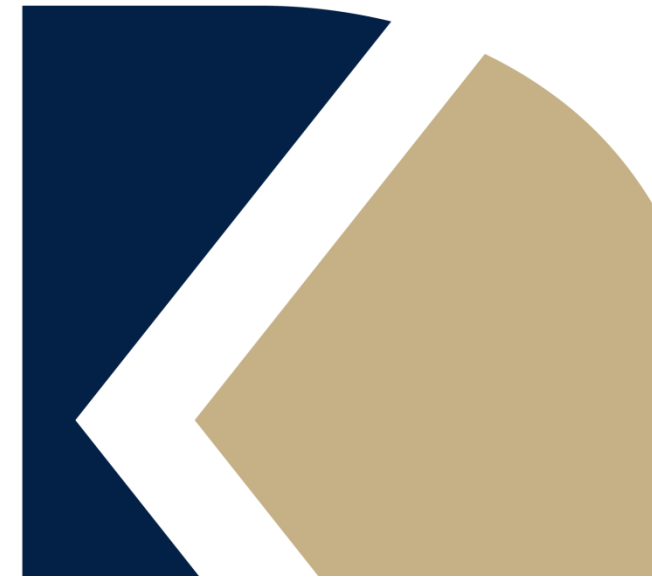
3. Das Geschäftsjahr 2019/2020

Kennzahlen HGB-Jahresabschluss zum 30.09.2020

- **Bilanzsumme** von TEUR 794.962 (30.09.2019: TEUR 563.764)
- **Eigenkapitalquote** von 31,4% (30.09.2019: 34,8%)
- **Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 13.850** (Vorjahr: TEUR 11.340)
- **Dividendenvorschlag: EUR 0,40 je Aktie**

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2019/2020
- 4. Q1 2020/2021**
5. Aktie
6. Ausblick



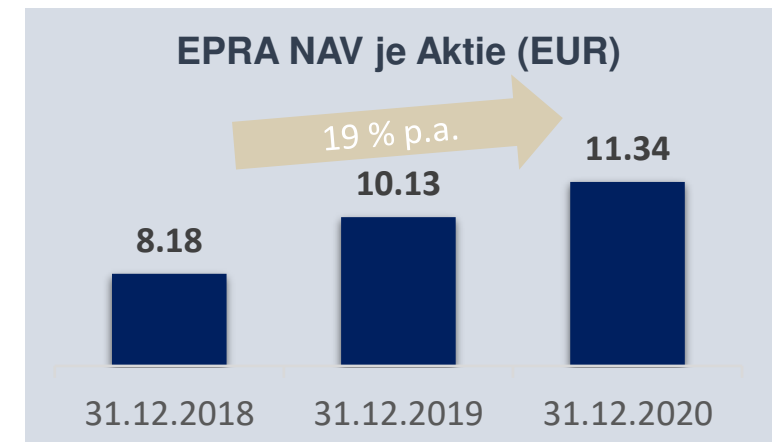
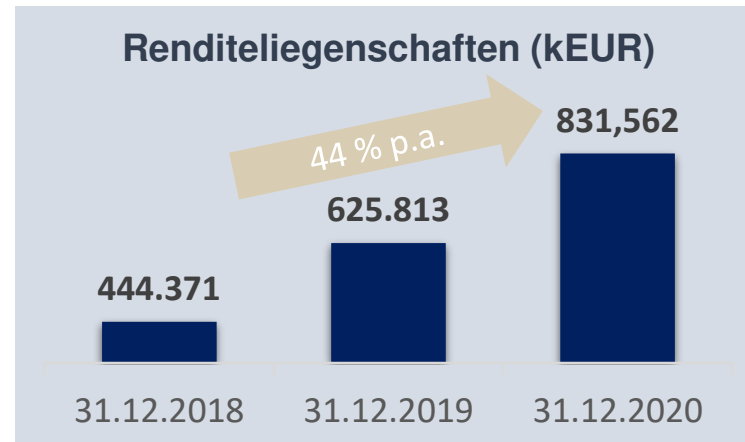
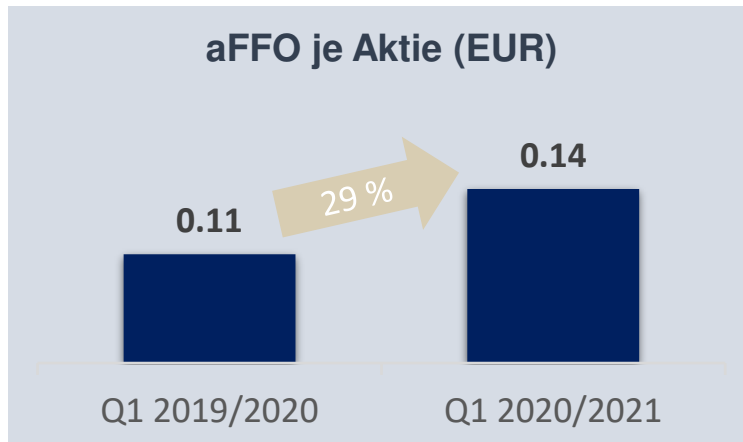
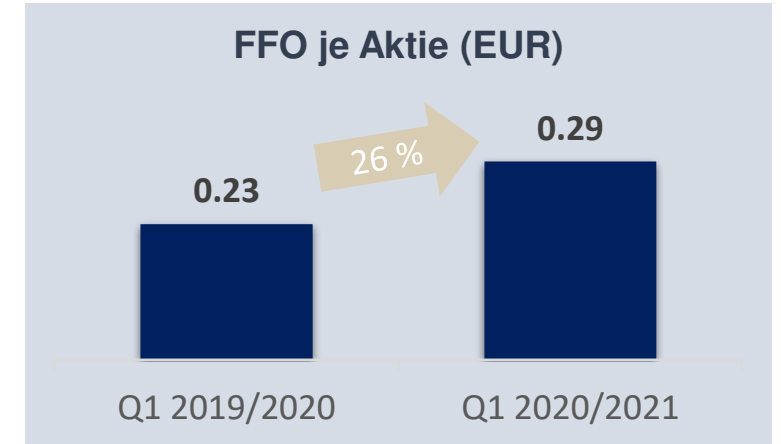
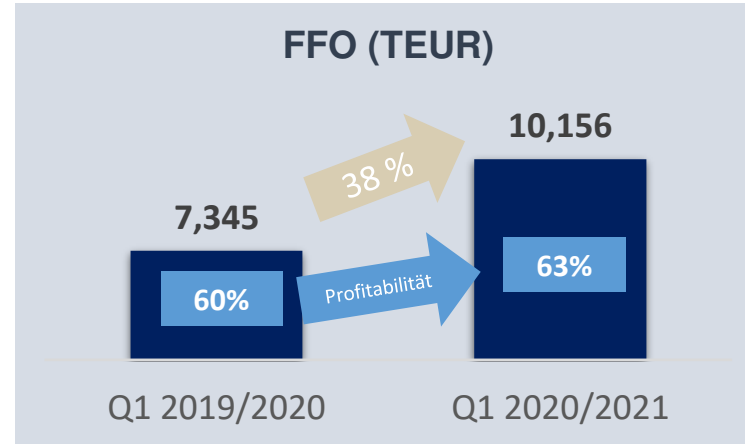
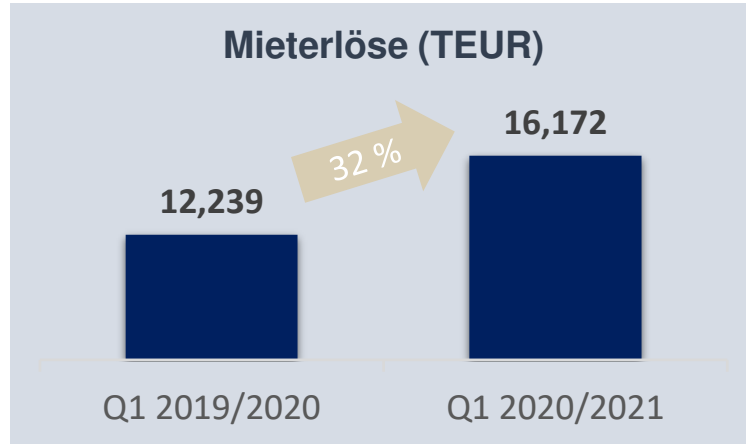
4. Aktueller Stand Q1 2020/2021

Aktuelle Geschäftsentwicklungen

- Erwerb von **11 weiteren Objekten** in einem **Investitionsvolumen von EUR 73 Mio.** zu einer **durchschnittlichen Anfangsrendite** von ca. **9,4%**
- **Immobilienportfolio** (pro forma) ankaufsbedingt **auf Bilanzwert von rund EUR 890 Mio. angewachsen**
- Gut gefüllte **Ankaufspipeline**
- **Veräußerung** eines Discounters in Berlin-Pankow führt zu einem **Ertrag von EUR 1,7 Mio.** (Verkauf des Objekts zum Faktor 22,2 / Erwerb vor 2,5 Jahren zu Faktor 10,3)
- Markt fragt Objekte der DKR verstärkt nach: **Steigende Anzahl an Kaufanfragen** verschiedener Investoren zu attraktiven Multiples zeugen von **gesteigertem Interesse an der Assetklasse**

4. Aktueller Stand Q1 2020/2021

Skaleneffekte erhöhen Profitabilität weiter

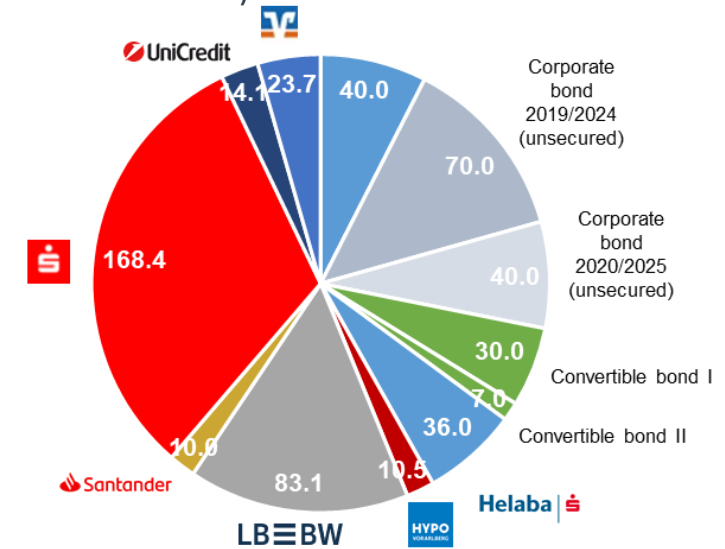


4. Aktueller Stand Q1 2020/2021

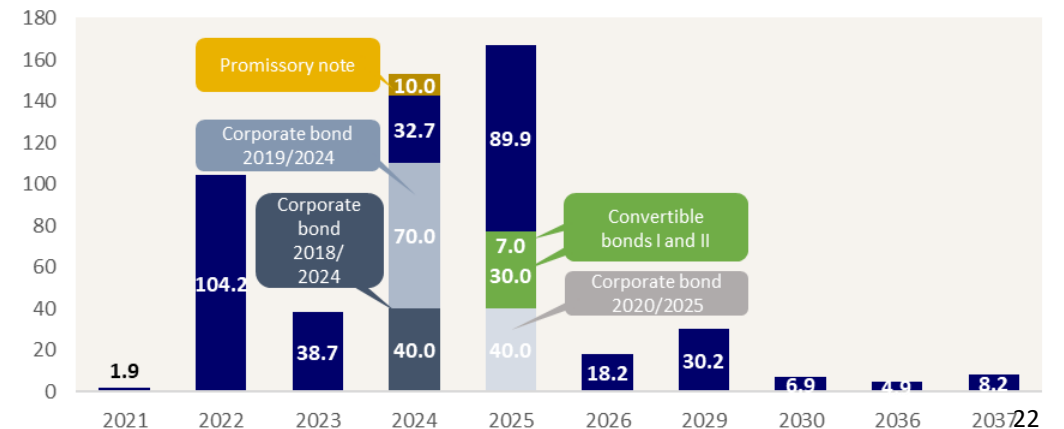
Weiterhin konservative und effiziente Finanzierungsstruktur

- Nettoverschuldungsgrad (LTV) aktuell **51,6%**
- Fremdkapitalkosten bei **1,91% p.a.**
- Restlaufzeit der Darlehen rund **3,8 Jahre**
- **Zinsdeckungsgrad** auf **8,4x (EBITDA)** angestiegen
- Aufnahme von **besichertem Fremdkapital** zu Zinssätzen zwischen **1,18% p.a.** und **1,50% p.a.**
- **Rating** für besichertes und unbesichertes Fremdkapital unverändert **BBB** bzw. **BBB-** (“Investment grade”)

Kreditgeber (EUR Mio. Restvaluta)



Zinsbindungsdauern der Darlehen in EUR Mio. (Restvaluta)

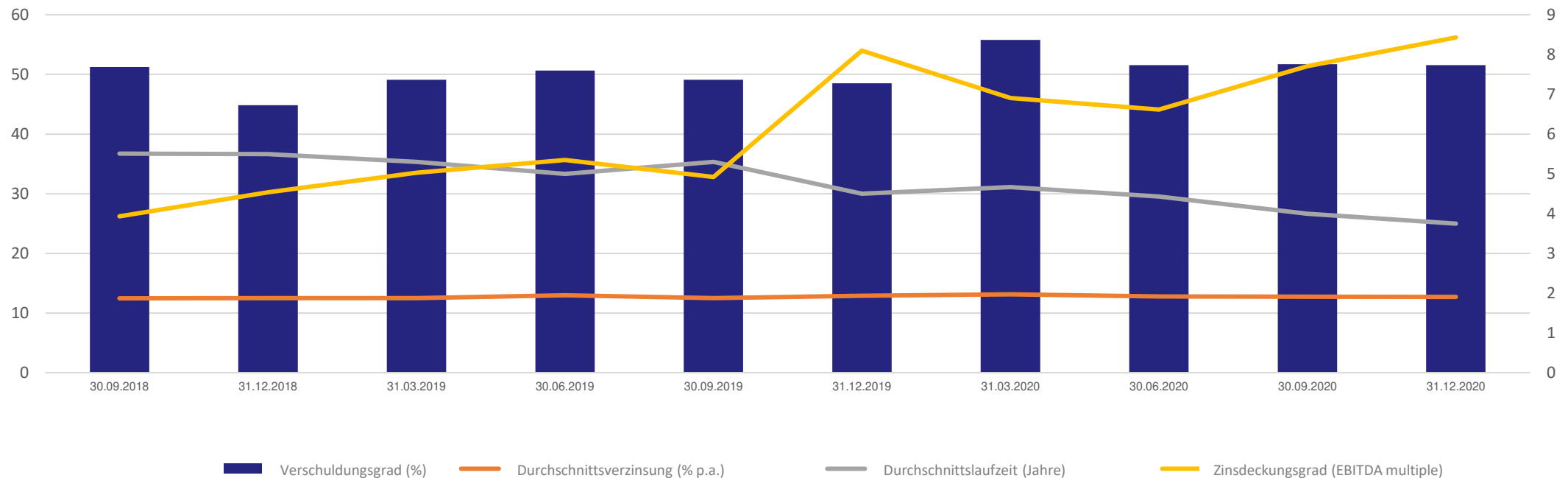


4. Aktueller Stand Q1 2020/2021

Fremdkapitalverzinsung gesenkt / Bonität erhöht

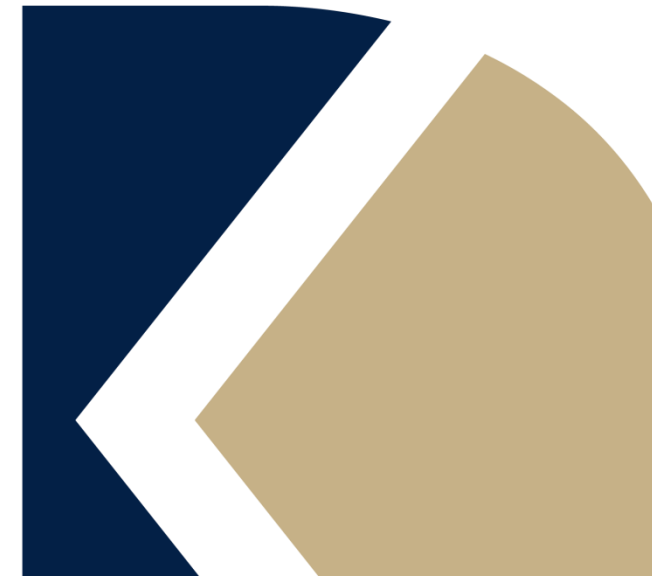
Verschuldungsgrad (%)

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



Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2019/2020
4. Q1 2020/2021
- 5. Aktie**
6. Ausblick



5. Aktie

Robuste Kursentwicklung in volatilem Marktumfeld



Stammdaten	10.03.2021
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)	18,00 / 12,80
Market Cap (EUR)	~ 550.000.000



5. Aktie

Analystencoverage

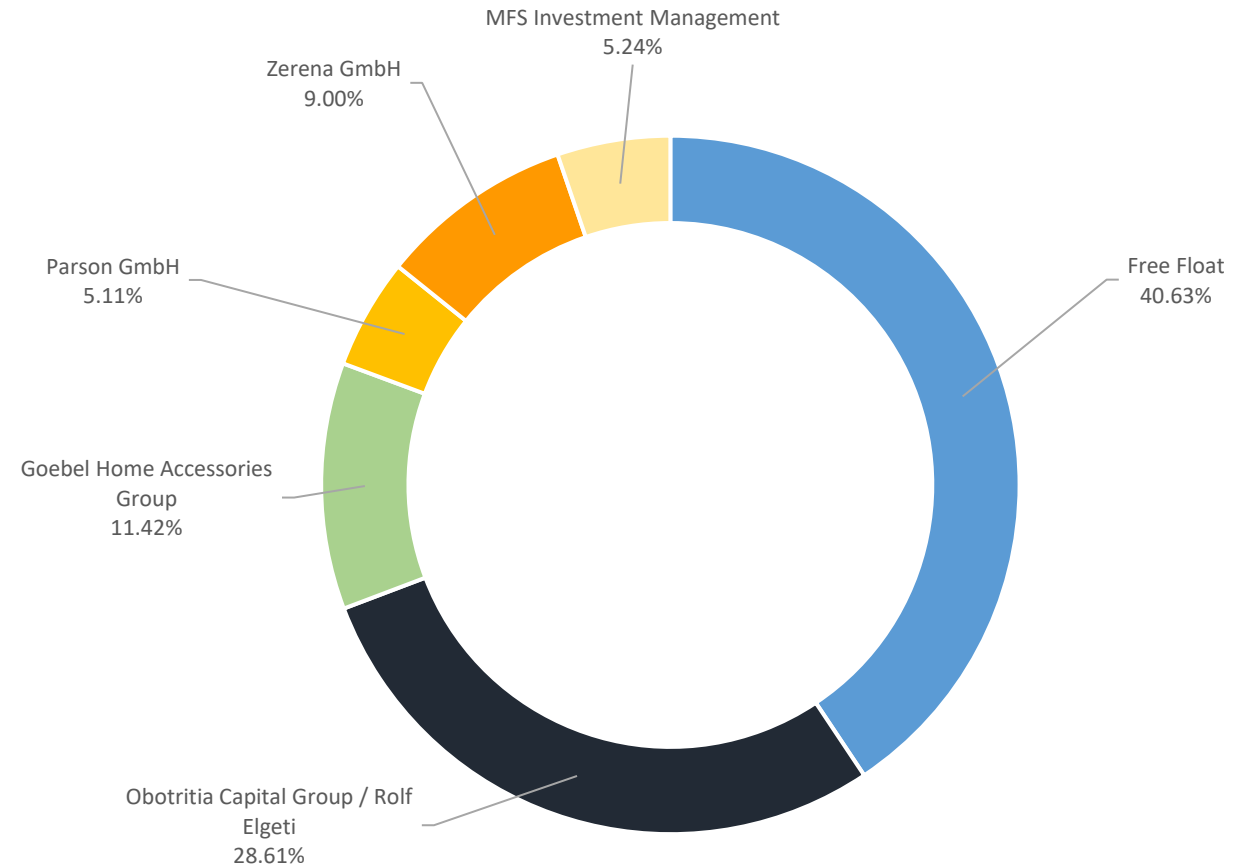
>> Aktuelles Bankenresearch:

Bank	Analyst	Empfehlung	Kursziel
 ODDO BHF	Manuel Martin	„Outperform“	EUR 18,80
 BERENBERG PRIVATBANKIERS SEIT 1590	Kai Klose	„Buy“	EUR 20,00
Jefferies	Thomas Rothaeusler/ Sebastian Link	„Hold“	EUR 16,00

5. Aktie

Langfristig orientierte, namhafte Investorenbasis

- Letzte Kapitalerhöhung führt zur Gewinnung weiterer **Investoren**
- **Ankerinvestoren** bauen Anteile z.T. aus
- **Freefloat bei über 40%**
- **Indexaufnahmen** in den EPRA Global Developed Index **und den SDAX weiterhin angestrebt**



5. Aktie

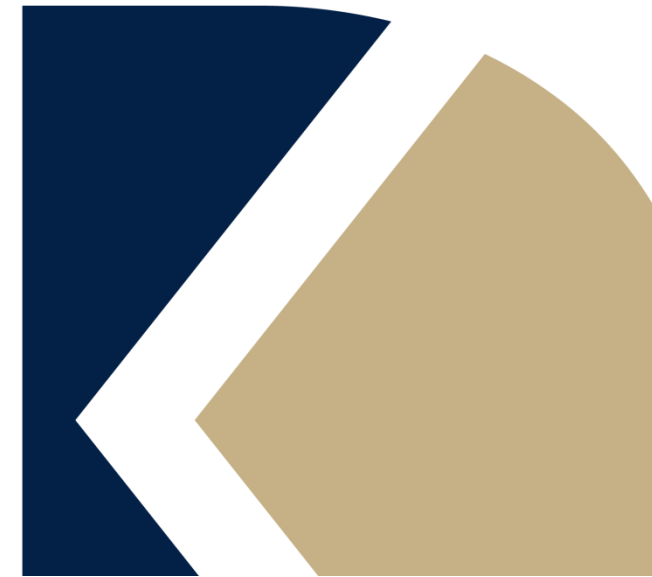
Zweitlisting an der JSE am 8. März 2021 erfolgt

- Zweitlisting an der Johannesburg Stock Exchange (“JSE”) umgesetzt
- Listing Roadshows zeigten großes Interesse südafrikanischer Investoren
- 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



Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2019/2020
4. Q1 2020/2021
5. Aktie
- 6. Ausblick**



6. Ausblick

Weiterer profitabler Aufbau des Immobilienportfolios

- **Wachstum durch Ankauf** weiterer renditestarker Immobilien
- **Zielgröße für Verschuldungsgrad (LTV) bei 50%**
- **Leerstandsabbau** sowie **Mietvertragsverlängerungen**
- **Indexaufnahmen** in die EPRA-Indizes und perspektivisch in den SDAX
- Prognose GJ 2020/2021: **FFO zwischen EUR 42 und 45 Mio. / FFO Run Rate EUR 47 - 51 Mio.**

- TOP 1 **Vorlage des Jahresabschlusses zum 30. September 2020 (HGB)**
- TOP 2 **Beschlussfassung Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2019/2020**
- TOP 3 **Entlastung der Vorstandsmitglieder für 2019/2020**
- TOP 4 **Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder für 2019/2020**
- TOP 5 **Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2020/2021**
- TOP 6 **Aufhebung Genehmigtes Kapital 2020/I und Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2021/I (EUR 17,8 Mio. bzw. 50% des Grundkapitals), Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts von bis zu 10%**
- TOP 7 **Aufhebung bestehendes Bedingtes Kapital I 2020 und Schaffung eines neuen Bedingten Kapitals I 2021 (EUR 9,6 Mio.) sowie Ermächtigung zur Ausgabe von Options-/Wandelschuldverschreibungen bis zum Nennbetrag von EUR 150 Mio., Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts von bis zu 10%**

- TOP 8 Ermächtigung zu **Erwerb und Verwendung eigener Aktien** einschließlich Ermächtigung zum Ausschluss von Bezugsrechten sowie zur Einziehung erworbener eigener Aktien und Kapitalherabsetzung
- TOP 9 Ermächtigung zum **Einsatz von Derivaten** im Rahmen des **Erwerbs eigener Aktien** sowie Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugs- und des Andienungsrechts
- TOP 10 Änderung von **§ 20 Abs. 2 der Satzung**
- TOP 11 Beschlussfassung über die **Billigung des Vergütungssystems** für die **Vorstandsmitglieder** der Gesellschaft
- TOP 12 Beschlussfassung über die **Billigung des Vergütungssystems** für **Aufsichtsratsmitglieder**