



Deutsche Konsum REIT-AG (DKR)
Ordentliche Hauptversammlung 2022
10. März 2022 (virtuell)

Herzlich willkommen!

Hans-Ulrich Sutter
Aufsichtsratsvorsitzender

Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender (CEO)



Mölln (Schleswig-Holstein)



Frankfurt (Oder) (Brandenburg)

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie

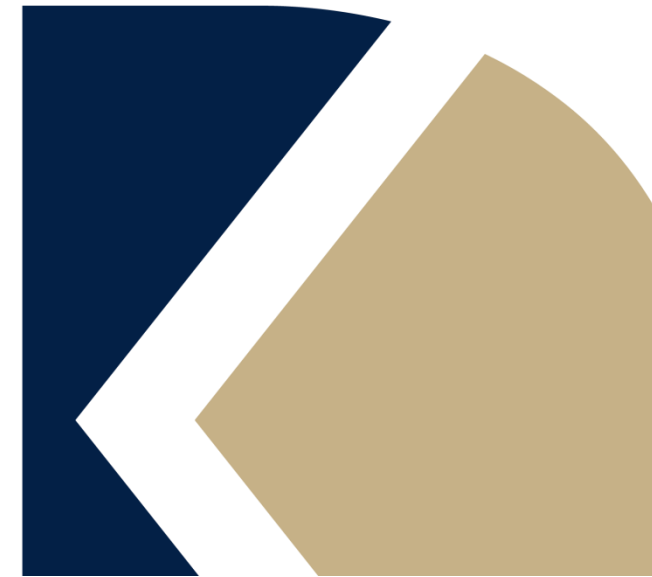
2. Portfolio

3. Das Geschäftsjahr 2020/2021

4. Q1 2021/2022

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



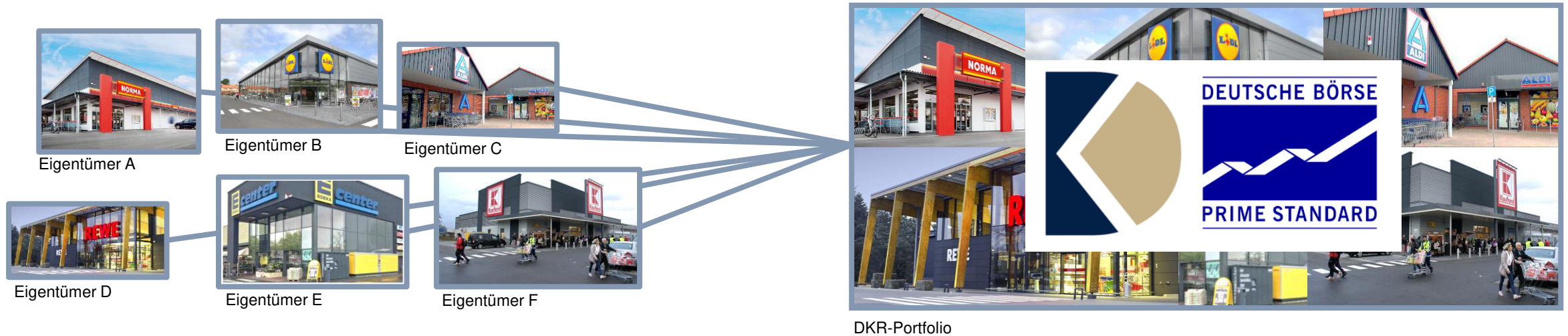
Solide und effiziente Finanzierung

- Ertragsteuerbefreiung durch REIT-Status
- 55% maximale Verschuldung
- Fremdkapitalkosten Ø 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

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie

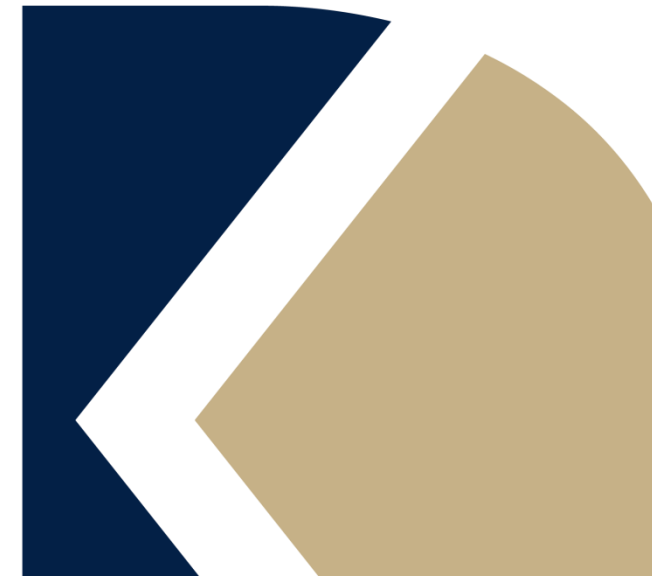
2. Portfolio

3. Das Geschäftsjahr 2020/2021

4. Q1 2021/2022

5. Aktie

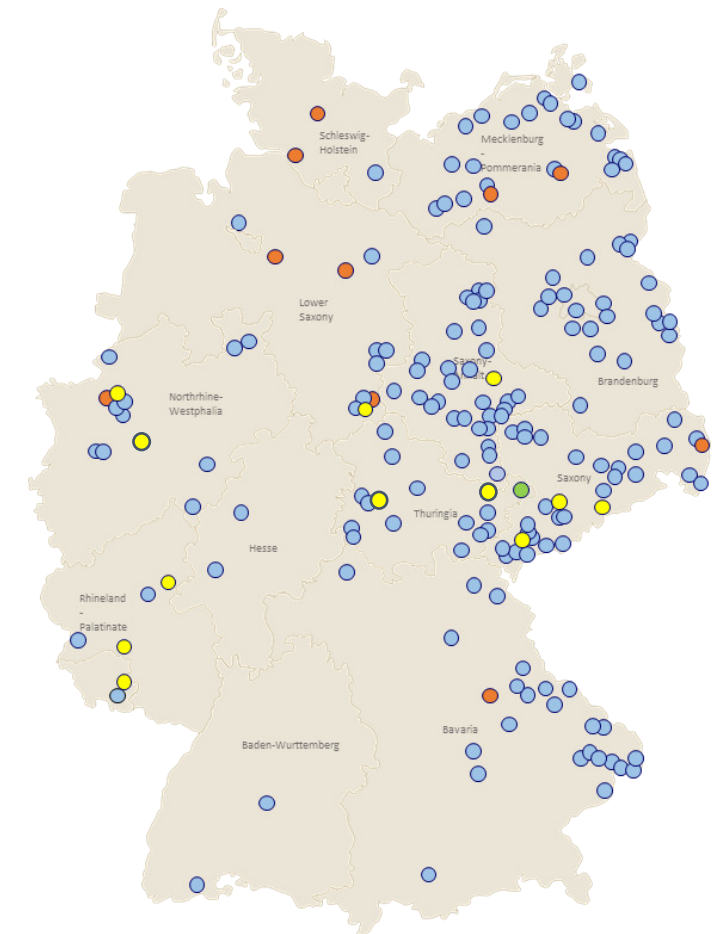
6. Ausblick



2. Portfolio

Kontinuierliches Portfoliowachstum und steigende Cashflows

	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2021	Aktuell 2022 (pro forma)
Einzelhandelsobjekte	123	161	173	176
Fläche in Tm ²	722,6	899,9	1.023,4	1.032,5
Immobilienvermögen in EUR Mio.	624,0	809,9	1.017,1	990,8
Immobilienvermögen in EUR / m ²	863	900	993	960
Bewertungsmultiple	12,8x	12,8x	13,9x	13,7x
Jahresmiete in EUR Mio.	48,7	63,1	72,9	72,5
Monatsmiete pro m ² (EUR)	6,23	6,48	6,66	6,57
Leerstandsquote (%)	9,9	9,9	10,7	10,9
Restmietlaufzeit (Jahre)	5,6	5,4	5,5	5,1

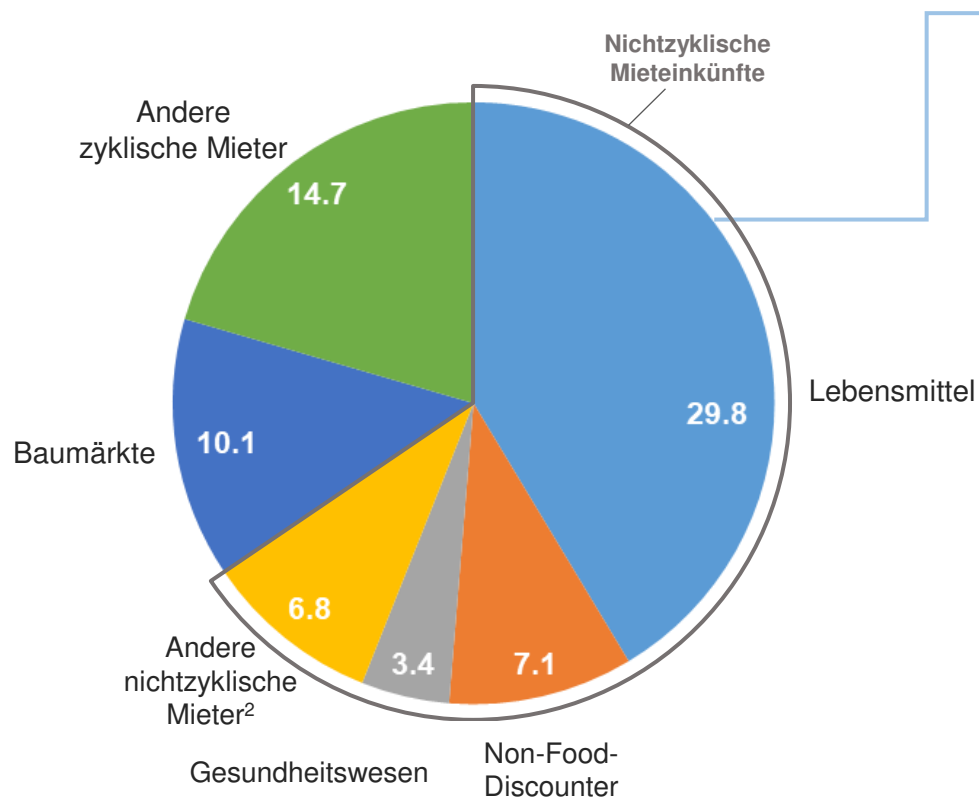


- Portfolio zum 31.12.2021 bilanziert (173 Immobilien)
- NLW nach dem 31.12.2021 erfolgt (1 Immobilie)
- Notarisierte Verkäufe mit ausstehenden NLW (10 Immobilien)
- Notarisierte Ankäufe mit ausstehenden NLW (12 Immobilien)

2. Portfolio

Qualitätsmieter mit circa 66 % nichtzyklischen Mieten

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



>> Annualisierte Mieteinkünfte nach Großmietern¹:

Konzern	Marken	Jahresmiete (Mio. EUR)	WALT in Jahren
Edeka Gruppe		6,9	4,0
Schwarz Gruppe		10,6	5,2
Rewe Gruppe		4,1	5,1
Bartels-Langness Gruppe		1,0	5,9
Metro Gruppe		0,8	3,3
ALDI		0,9	6,5
Norma		0,8	5,8
Sonstige		4,8	4,1
Lebensmittel		29,8	4,8
Hellweg		4,3	10,0
Rewe Gruppe		2,1	4,1
Tengelmann Gruppe		1,8	2,3
Sonstige		1,9	4,8
Baumärkte		10,1	6,4
Tengelmann Gruppe		1,0	6,1
H.H. Gruppe		1,9	5,0
Sonstige		4,2	4,3
Non-Food-Discounter		7,1	4,7

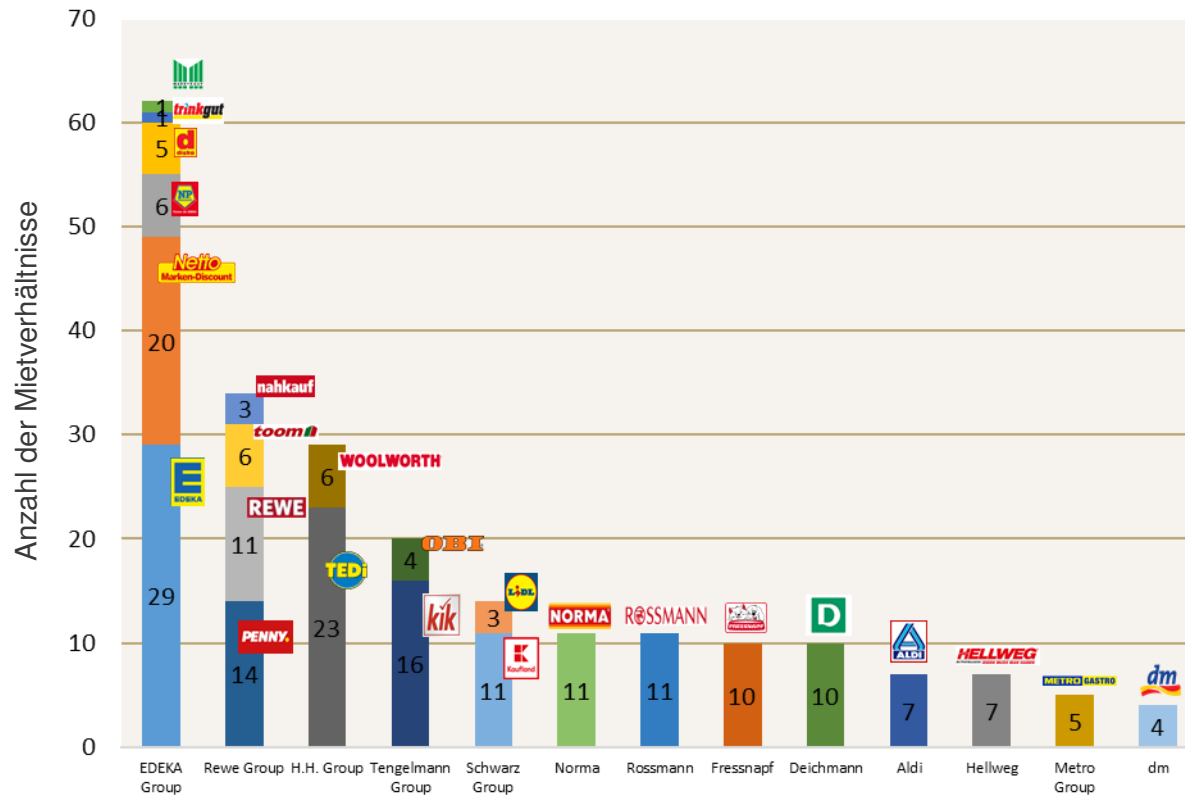
¹ Annualisierte Mieteinkünfte des Pro-Forma-Portfolios (173 Immobilien) zum 31.12.2021

² Beinhaltet zum Beispiel Drogerien, Bäckereien, Banken und Wohnungen

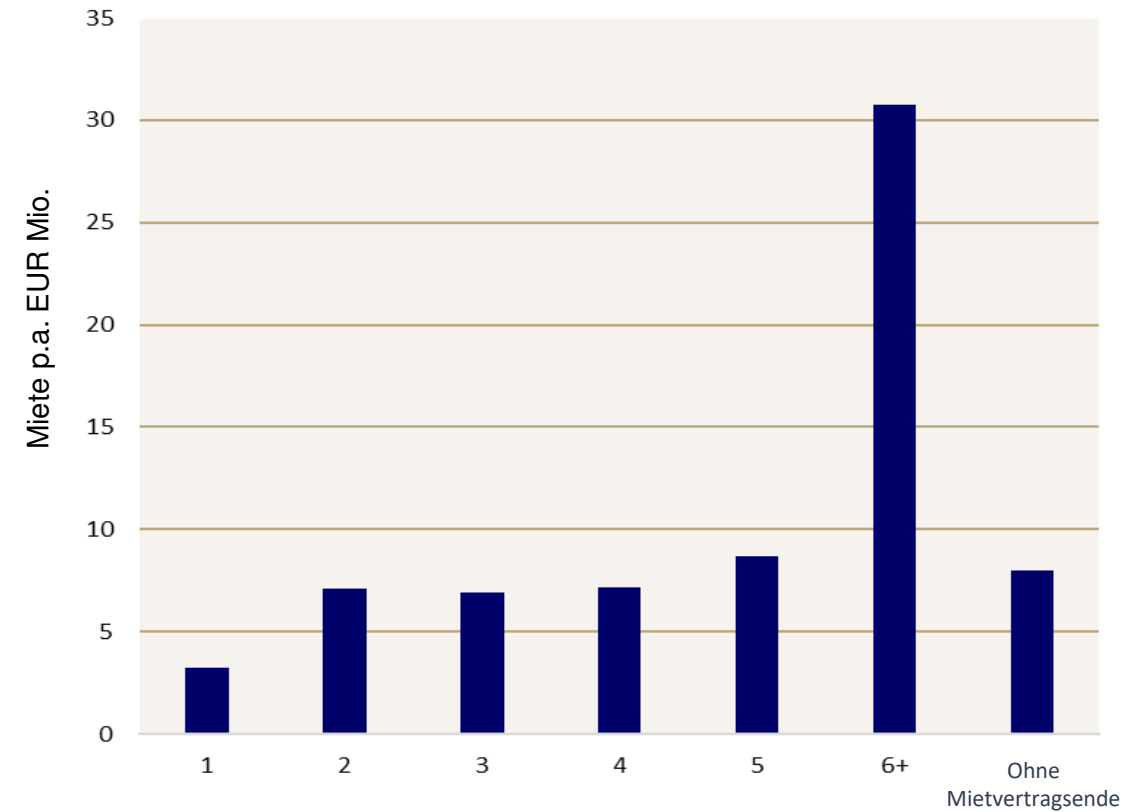
2. Portfolio

Qualitätsmieter mit circa 66 % nichtzyklischen Mieten

>> Multiple Mietverträge mit dem gleichen Mieter¹:



>> Jahresmieten nach Restmietlaufzeiten¹:



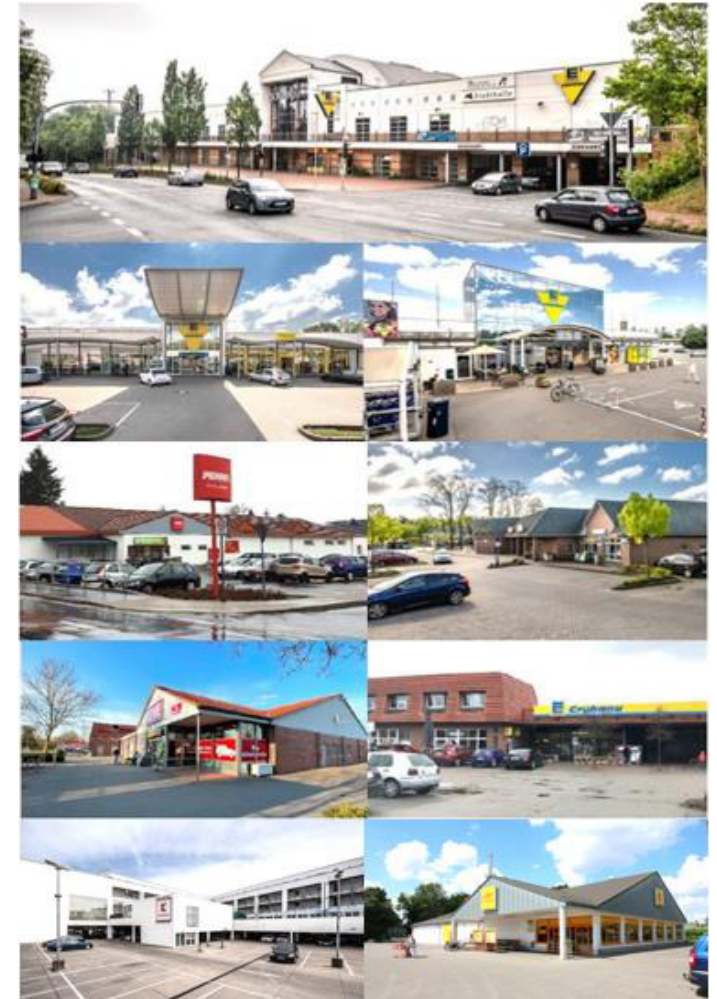
¹ Basierend auf dem Pro-Forma-Portfolio (173 Immobilien) zum 31.12.2021

2. Portfolio

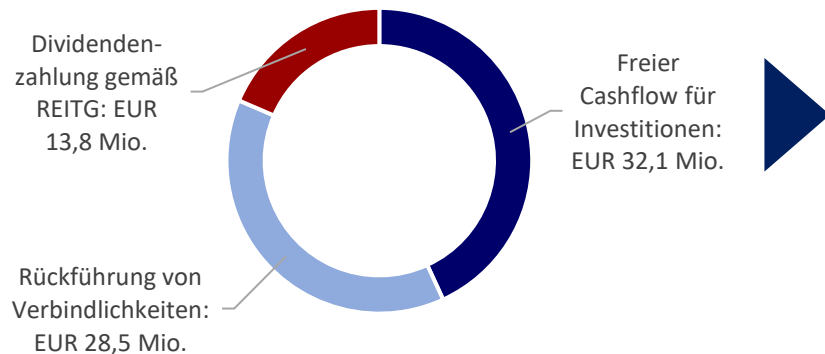
Kapitalrecycling ermöglicht wertschaffendes Wachstum

>> Wertschöpfende Objektveräußerungen:

- **Verkauf von 10 Objekten für EUR 74,4 Mio. seit September 2021 zu 5,5% Verkaufsrendite:**
 - Objekte in Verden, Bergen, Bad Harzburg, Niesky (Rothenburger Straße), Altentreptow, Krempe und Krakow am See (beurkundet Ende September 2021)
 - Oer-Erkenschwick (beurkundet im November 2021)
 - Neumünster und Beratzhausen (Beurkundung Ende Dezember 2021)
 - Gesamte Mietfläche beträgt etwa 43.300 m² (4,2 % des DKR-Gesamtportfolios)
 - Annualisierte Mieterlöse betragen EUR 4,1 Mio. bei 8,5 Jahren WALT und einem Vermietungsstand von über 96 %
 - Objekte wurden in Einzeltransaktionen zwischen 2015 und 2020 zu einer Ankaufsrendite von etwa 10 % erworben
 - Das Veräußerungsergebnis wird die Dividende für das laufende Geschäftsjahr 2021/2022 um zusätzliche EUR 0,30 – 0,40 pro Aktie erhöhen (basierend auf der aktuell ausstehenden Aktienanzahl)



Verwendung der zufließenden Mittel:



Freier Cashflow aus Objektverkäufen erhöht die Firepower der DKR für zusätzliche Akquisitionen um bis zu EUR 64 Mio. (bei einem Ziel-LTV von 50 %)

2. Portfolio

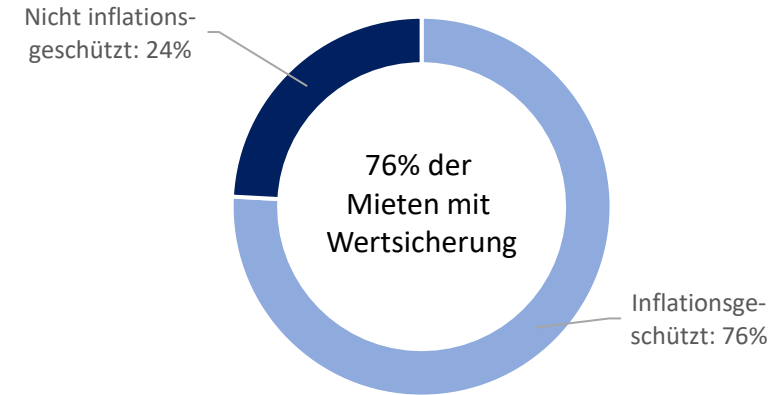
Erfolgreiches Asset Management – 76 % der Mieteinkünfte inflationsgeschützt

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

	30.09.2021	30.09.2020	Änderung
JNKM/m ² /Monat (EUR)	6,50	6,39	1,7 %
Leerstandsquote (%)	9,13	9,53	-4,3 %
Restmietlaufzeit (Jahre)	5,5	5,5	-0,3 %

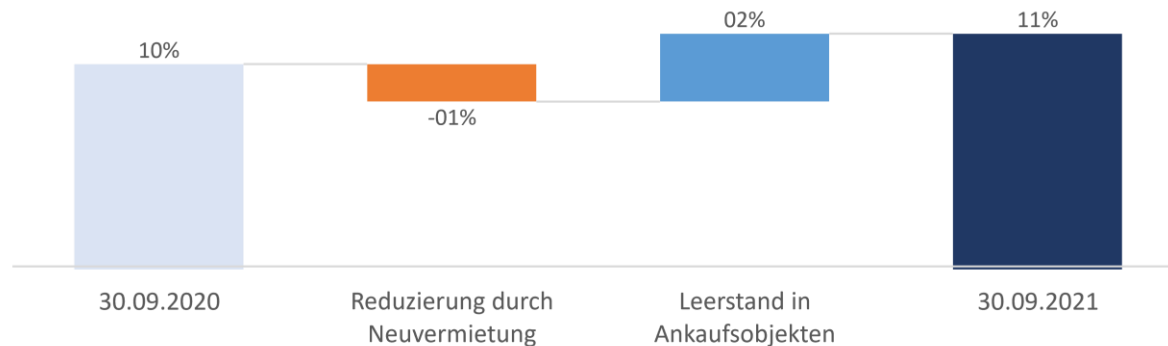
- LFL-Mietwachstum resultiert insbesondere aus neuen Mietvertragsabschlüssen sowie Mieterhöhungen in Folge von Inflationsklauseln
- Verringerung der Leerstandsquote aufgrund des Abschlusses neuer Mietverträge

>> Inflationsgeschützte Mieterlöse:

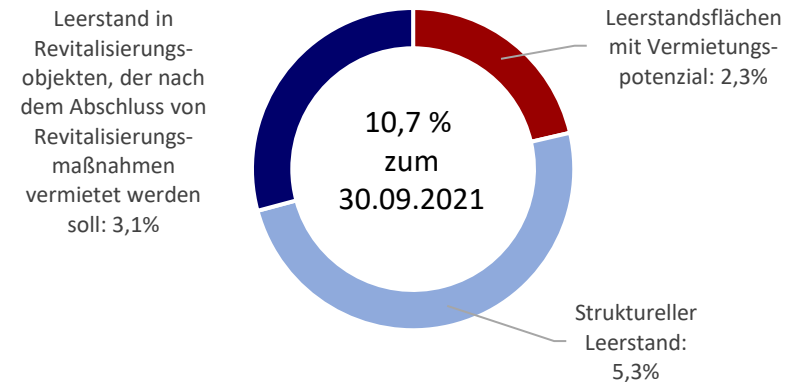


>> Entwicklung und Aufteilung des Leerstands:

Leerstandsentwicklung im Geschäftsjahr 2020/2021

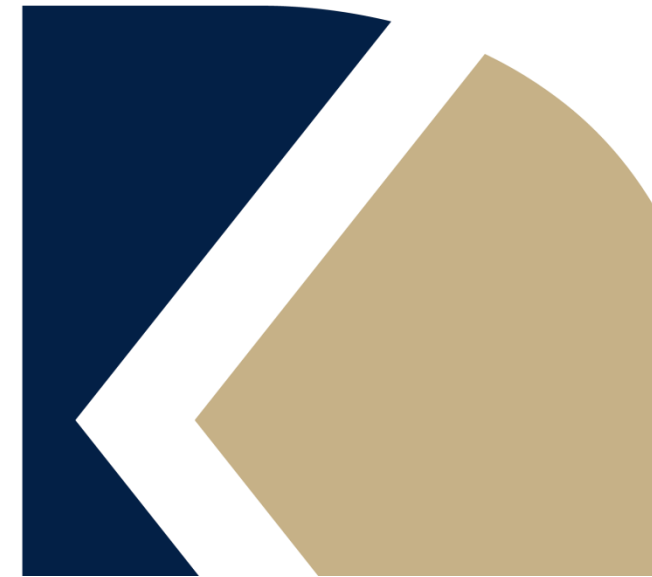


Aufteilung der Leerstandsflächen



Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
- 3. Das Geschäftsjahr 2020/2021**
4. Q1 2021/2022
5. Aktie
6. Ausblick



3. Das Geschäftsjahr 2020/2021

Wesentliche Geschäftsvorfälle

- **Ankauf von 13 Einzelhandelsobjekten** mit einem Investitionsvolumen von rd. **EUR 120 Mio. zu 9,1 % Rendite**
- **Signifikanter Bewertungsgewinn** in Höhe von rund **EUR 58 Mio.**
- **Bilanzwert des Immobilienportfolios** von über **EUR 1 Mrd.** per 30.09.2021
- **COVID-19-Auswirkungen** durch Forderungsausbuchungen und Wertberichtigungen **in Höhe von EUR 2,6 Mio. überschaubar** (4 % der annualisierten Jahresmiete)
- **Verkauf eines Teilportfolios mit 7 Objekten** im Gesamtvolumen von über **EUR 47 Mio. zu 5,5 % Rendite (18-fache Jahresmiete)** ermöglicht **Capital Recycling als weitere Möglichkeit der Innenfinanzierung**
- **Scope Rating** für besichertes und unbesichertes Fremdkapital **bestätigt: “BBB” bzw. “BBB-” (Investment grade)**
- **Aufnahme besicherter Bankdarlehen über insgesamt EUR 68 Mio.** mit tendenziell rückläufigen Fremdkapitalkosten zu Zinssätzen zwischen 1,00 % p.a. und 3,35 % p.a.
- Aufnahme weiteren unbesicherten Fremdkapitals (**10y Unternehmensanleihe EUR 20 Mio.** mit Coupon von 3,10 % p.a. sowie zwei **Schuldscheindarlehen** im Volumen von je **EUR 10 Mio.** mit Zinssätzen von 2,40 % und 2,55 % p.a.)
- **Zweitlisting** an der Johannesburg Stock Exchange (**Südafrika**)

3. Das Geschäftsjahr 2020/2021

Entwicklungen bei ESG und Corporate Governance

- Erneute **Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts** (“ESG-Report”)
- Nachhaltigkeitsberichterstattung erfolgt entsprechend den “**Best Practices Recommendations for Sustainability Reporting**” der EPRA
- **Auszeichnung** des vorangegangenen Nachhaltigkeitsberichts mit dem “EPRA sBPR Silver Award” sowie dem “EPRA sBPR Most Improved Award”
- **Bekanntnis der DKR zu ihrer ökologischen und sozialen Verantwortung** sowie zu **Governance-konformem Handeln** wird damit bestätigt
- ESG-Themen soll künftig auch im Rahmen der **Kapitalmarktkommunikation** mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden



3. Das Geschäftsjahr 2020/2021

Scope-Rating bestätigt

>> Rating vom 30. April 2021:

30 April 2021

Deutsche Konsum REIT-AG
Germany, Real Estate



Corporate profile

Deutsche Konsum REIT-AG (DKR) 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 German regional areas and medium-sized cities.

Ratings & Outlook

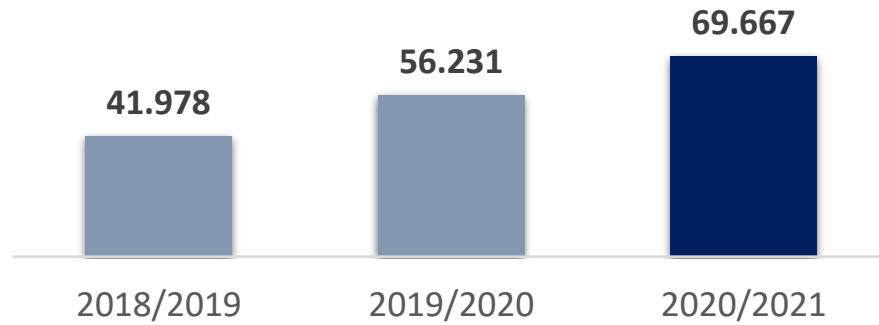
Corporate rating	BB+/Stable
Senior unsecured rating	BBB-

Analyst

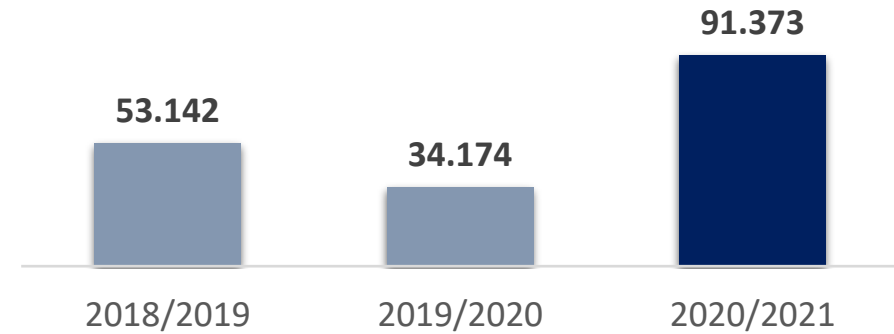
3. Das Geschäftsjahr 2020/2021

Kennzahlen Gewinn- und Verlustrechnung

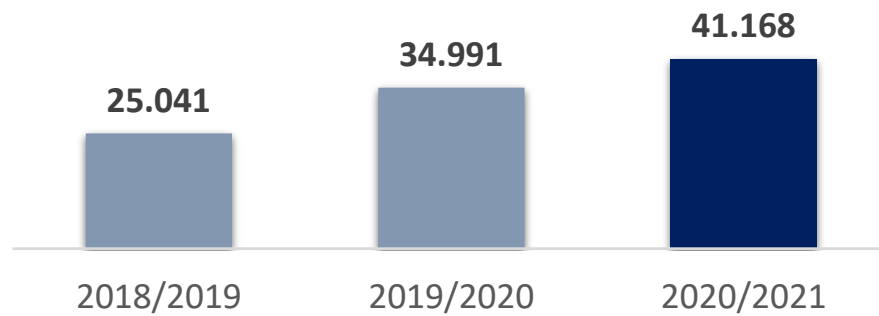
Mieterlöse (TEUR)



Jahresergebnis IFRS (TEUR)



FFO (TEUR)



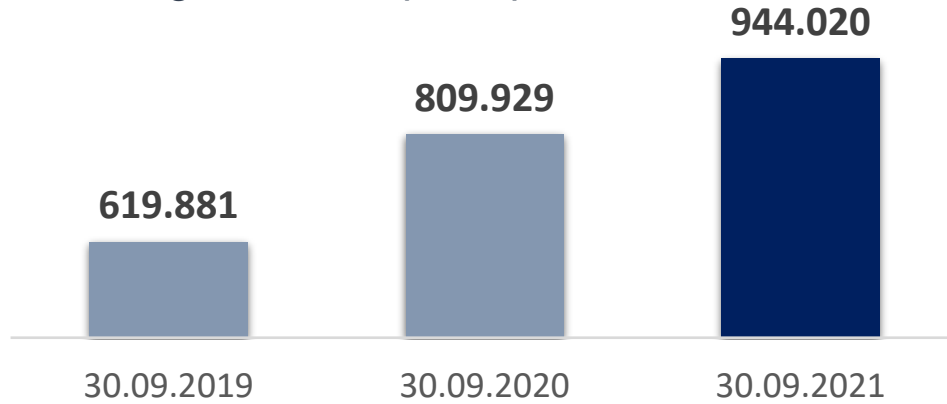
FFO je Aktie (EUR)



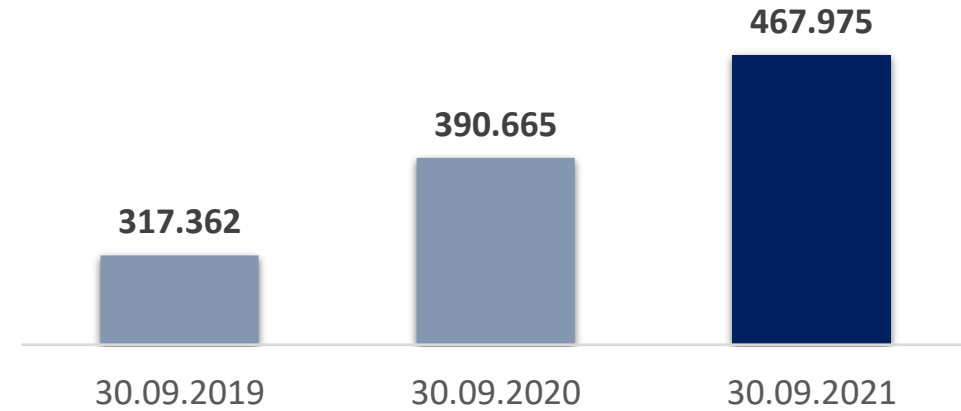
3. Das Geschäftsjahr 2020/2021

Bilanzkennzahlen

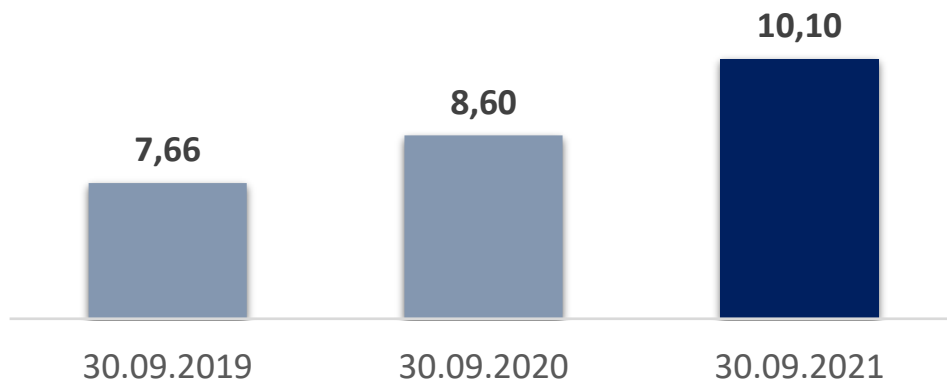
Renditeliegenschaften (TEUR)



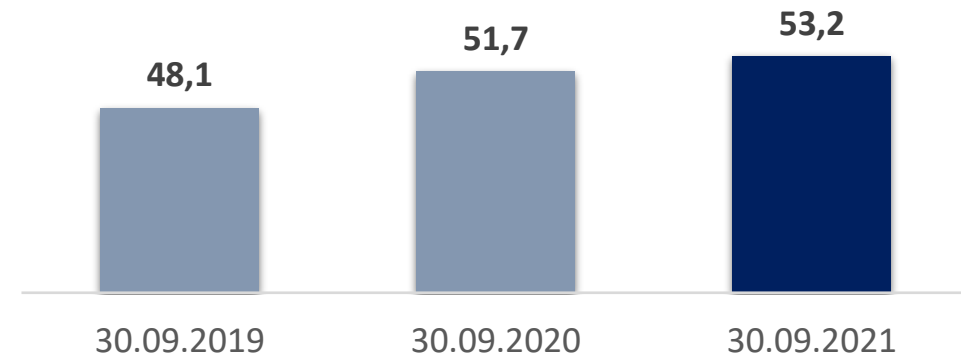
Eigenkapital (TEUR)



EPRA NTA je Aktie (EUR)



Verschuldungsgrad LTV (%)



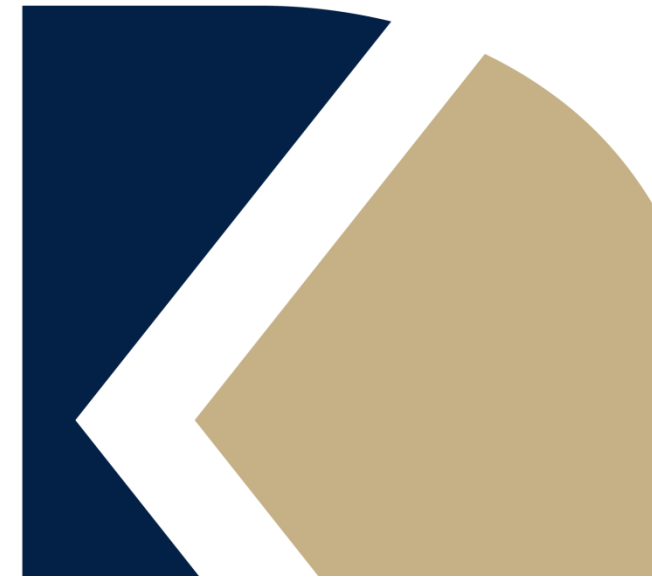
3. Das Geschäftsjahr 2020/2021

Kennzahlen HGB-Jahresabschluss zum 30.09.2021

- **Bilanzsumme** von TEUR 878.525 (30.09.2020: TEUR 794.962)
- **Eigenkapitalquote** in Höhe von 28,4% (30.09.2020: 31,4%)
- **Jahresüberschuss** in Höhe von **TEUR 14.060** (Vorjahr: TEUR 13.850)
- **Dividendenvorschlag: EUR 0,40 je Aktie**

Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2020/2021
- 4. Q1 2021/2022**
5. Aktie
6. Ausblick



4. Aktueller Stand Q1 2021/2022

Aktuelle Geschäftsentwicklungen



Nobitz (Thüringen)

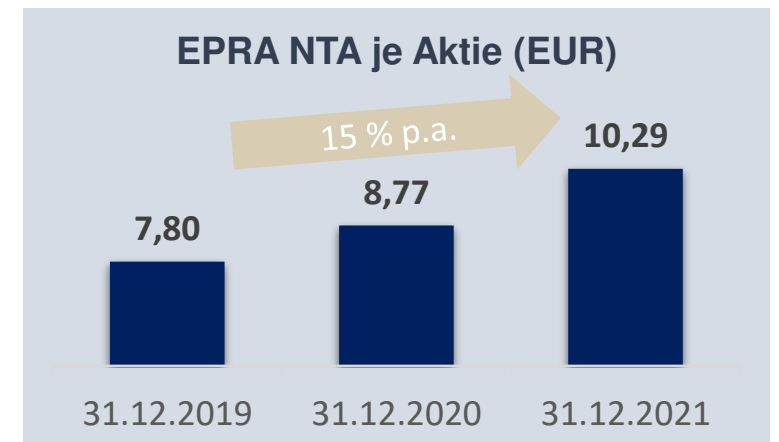
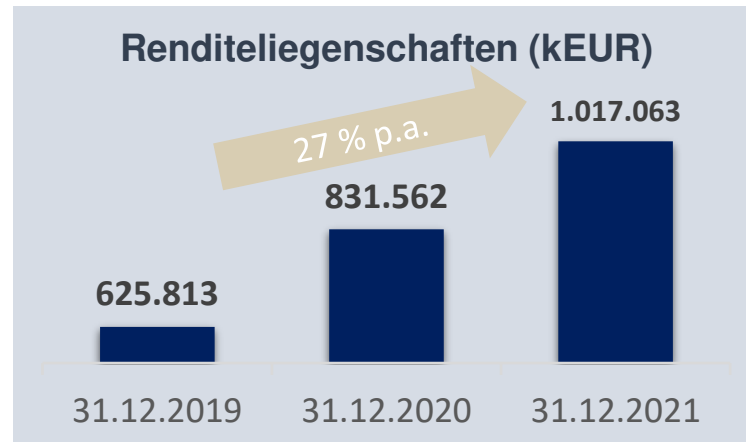
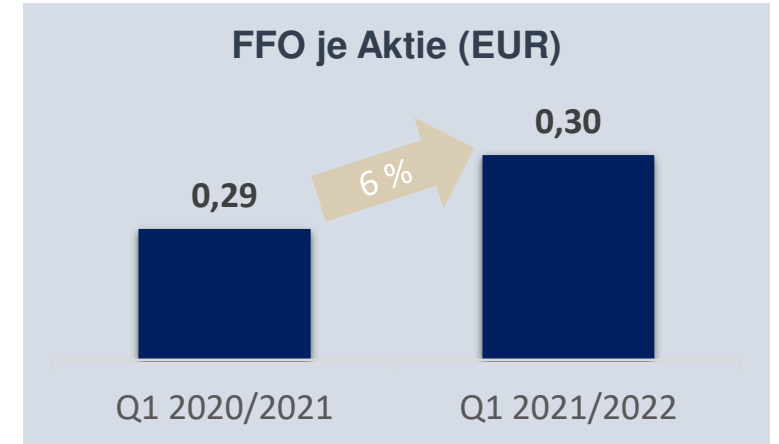
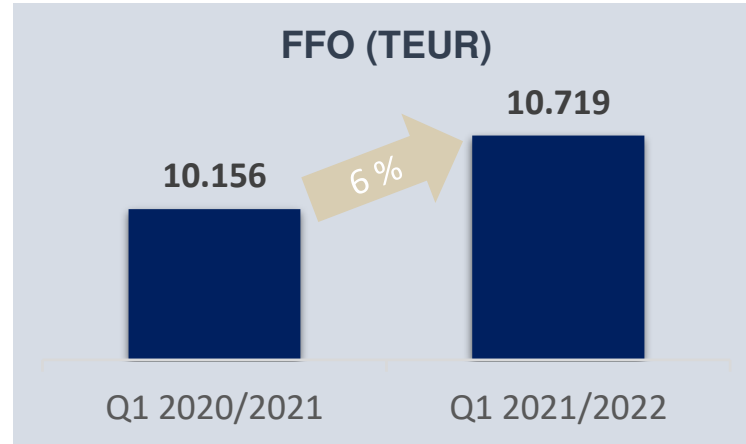
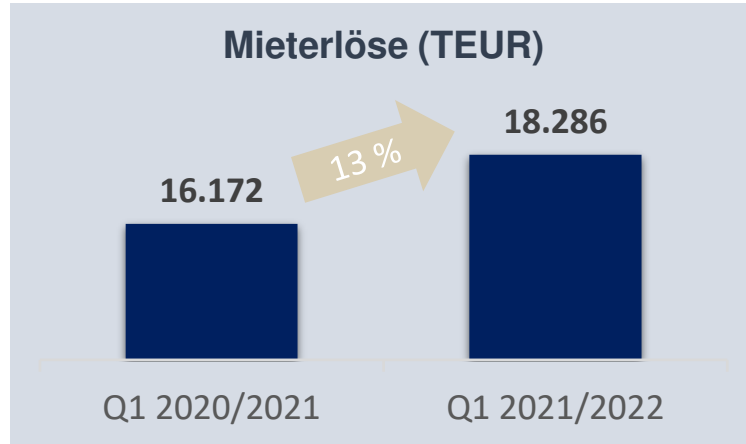


Castrop-Rauxel (Nordrhein-Westfalen)

- Aktuell bereits Ankauf von **13 weiteren Objekten** mit einem **Investitionsvolumen von rund EUR 44 Mio.** zu einer **durchschnittlichen Anfangsrendite** von ca. **8,5 %**
- **Verkauf** weiterer **3 Objekte** für insgesamt rund **EUR 27 Mio.** zu einer **Veräußerungsrendite** von **durchschnittlich 5,5 %**
- **Immobilienportfolio** (pro forma) mit **Bilanzwert** von weiterhin rund **EUR 1 Mrd.**
- Weiterhin gut gefüllte **Ankaufspipeline**
- **Refinanzierung** von zwei in 2022 auslaufenden Bankdarlehen **über EUR 38 Mio.** zu Zinssätzen von 1,4 % und 1,5 % mit Zinseinsparungen von bis zu 70 Basispunkten umgesetzt – weitere Refinanzierungen folgen im Jahresverlauf

4. Aktueller Stand Q1 2021/2022

Kontinuierliches Wachstum

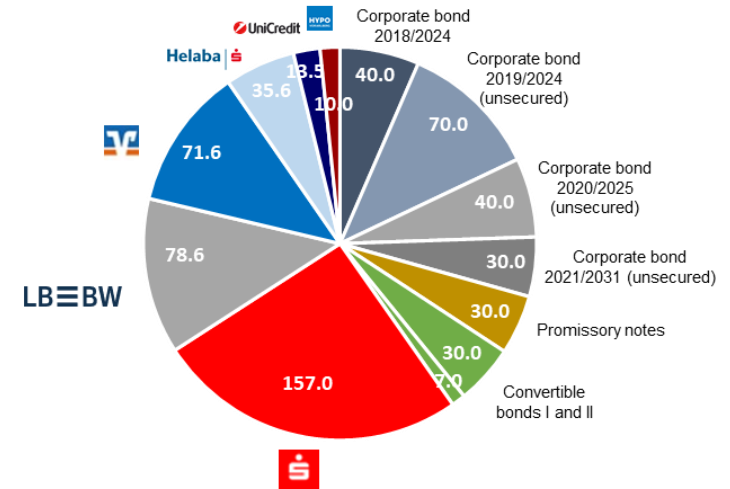


4. Aktueller Stand Q1 2021/2022

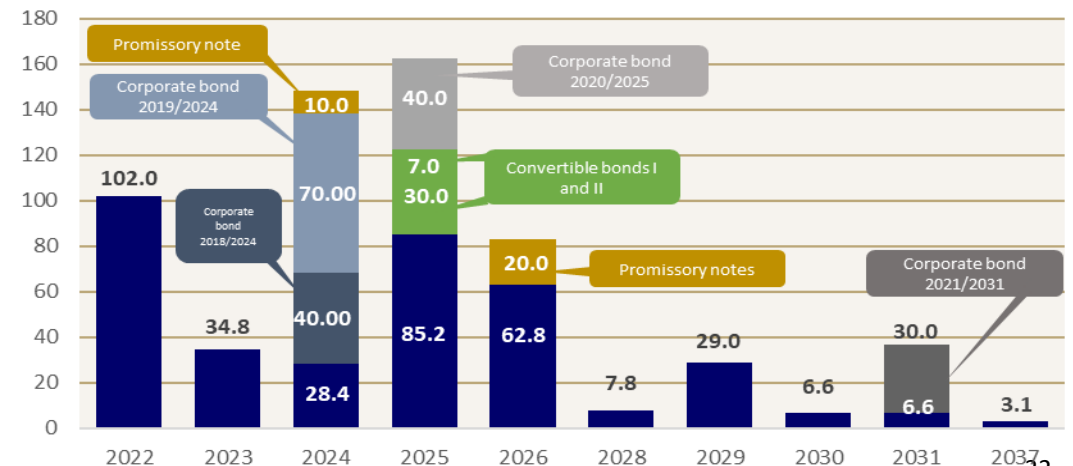
Solide Finanzierungsstruktur

- Nettoverschuldungsgrad (LTV) aktuell 52,5%
- Fremdkapitalkosten bei 1,92 % p.a.
- Restlaufzeit der Darlehen rund 3,3 Jahre
- Zinsdeckungsgrad beträgt 5,7 x EBITDA
- Aufnahme von besichertem Fremdkapital zu Zinssätzen zwischen 1,35 % p.a. und 1,50 % p.a.
- Rating für besichertes und unbesichertes Fremdkapital unverändert **BBB** bzw. **BBB-** (“Investment grade”)

Kreditgeber (EUR Mio. Restvaluta)

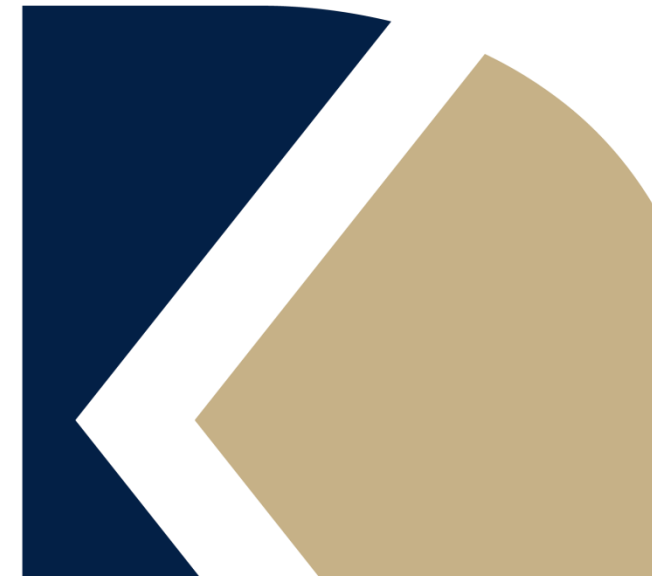


Zinsbindungsdauern der Darlehen in EUR Mio. (Restvaluta)



Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2020/2021
4. Q1 2021/2022
- 5. Aktie**
6. Ausblick



5. Aktie

Starkes Wachstum der DKR bislang nicht im Kurs widergespiegelt






Stammdaten	07.03.2022
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)	16,00 / 12,70
Market Cap (EUR)	~ 460.000.000



5. Aktie

Analystencoverage

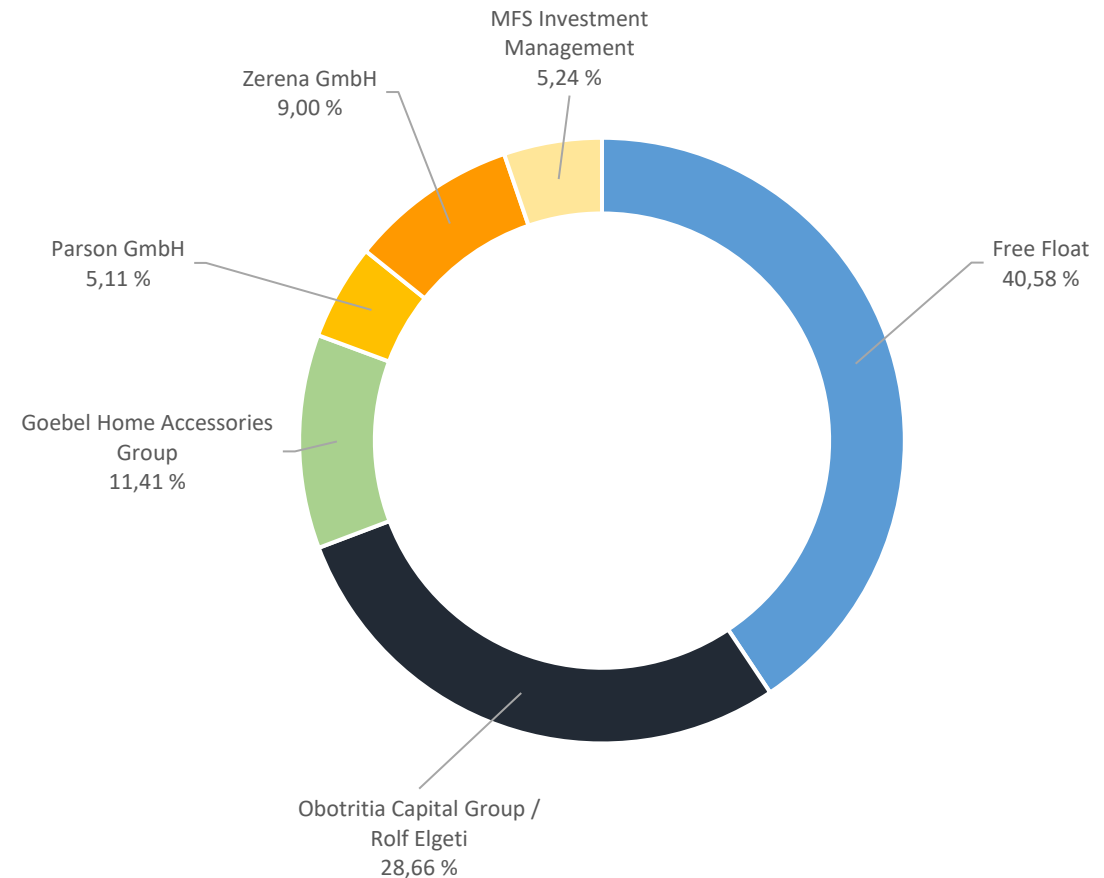
>> Aktuelles Bankenresearch:

Bank	Analyst	Empfehlung	Kursziel
	Stephan Bonhage	„Buy“	EUR 17,60
	Manuel Martin	„Outperform“	EUR 18,80
	Andreas Pläsier, Simon Stippig	„Buy“	EUR 17,00
	Kai Klose	„Buy“	EUR 19,00
	Thomas Rothaeusler, Sebastian Link	„Hold“	EUR 16,00

5. Aktie

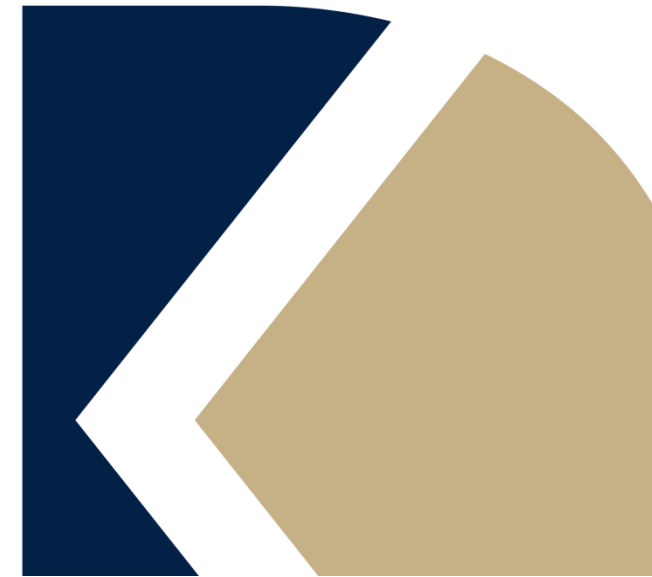
Namhafte und langfristig orientierte Investorenbasis

- Stabile Aktionärsbasis mit namhaften **Ankerinvestoren**
- **Freefloat** bei über 40 %
- **Indexaufnahmen** in den EPRA Global Developed Index **und den SDAX weiterhin angestrebt**
- Noch immer **zu geringe Handelsumsätze für die Indexaufnahme**



Überblick

1. Geschäftsmodell & Strategie
2. Portfolio
3. Das Geschäftsjahr 2020/2021
4. Q1 2021/2022
5. Aktie
- 6. Ausblick**



6. Ausblick

Profitabler Ausbau des Immobilienportfolios

- **Wachstum durch Ankauf** weiterer renditestarker Immobilien
- **Zielgröße für Verschuldungsgrad (LTV) bei 50 %**
- **Reduzierung der Fremdkapitalkosten**
- **Leerstandsabbau** sowie **Mietvertragsverlängerungen**
- **Indexaufnahmen** in die EPRA-Indizes und perspektivisch in den SDAX
- Prognose GJ 2021/2022: **FFO zwischen EUR 40 und 44 Mio. / FFO Run Rate bei EUR 45 Mio.**

- TOP 1 **Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses zum 30. September 2021 (HGB)**
- TOP 2 Beschlussfassung über die **Verwendung des Bilanzgewinns des Geschäftsjahres 2020/2021**
- TOP 3 Beschlussfassung über die **Entlastung der Vorstandsmitglieder** für das Geschäftsjahr 2020/2021
- TOP 4 Beschlussfassung über die **Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder** für das Geschäftsjahr 2020/2021
- TOP 5 **Wahl des Abschlussprüfers** für das **Geschäftsjahr 2021/2022**
- TOP 6 **Wahl des Aufsichtsrats**
- TOP 7 Billigung der **Änderung des Vergütungssystems des Vorstands**