Deutsche Konsum REIT-AG (DKR)

Ordentliche Hauptversammlung 2018

8. März 2018

Herzlich willkommen

Redner

Deutsche Konsum REIT-AG

Hans-Ulrich Sutter

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Rolf Elgeti

Vorstandsvorsitzender (CEO)

Lindencenter Ludwigslust

Überblick

1. **Unternehmen und Strategie**
2. Portfolioentwicklung
3. Das Geschäftsjahr 2016/2017
4. Zwischenstand Geschäftsjahr 2017/2018
5. Aktie
6. Ausblick

1. Unternehmen und Strategie

Renditestarke Immobilien mit schlanken Strukturen und REIT

Deutsche Konsum REIT-AG

Immobilienportfolio mit starkem Cashflow

+

Stabile und effiziente Finanzierungsstruktur

+

Wertschöpfung durch aktives Assetmanagement

+

Schlanke Unternehmensstruktur

+

Vorteile als REIT

=

Attraktive und stabile Dividenden

1. Unternehmen und Strategie
Investmentansatz

Deutsche Konsum REIT-AG

Typische Investitionen[1]:

- Einzelhandelsimmobilien
- Etablierte Einkaufslagen in regionalen und mittleren Zentren
- Einzelhandelsmieter des täglichen Bedarfs
- Mindestens zwei antizyklische Ankermieter
- Starker Anfangscashflow
- Hohe Wahrscheinlichkeit von Mietvertragsverlängerungen
- Immobilien mit Wertschöpfungspotential
- Investitionsvolumen je Immobilie bis zu EUR 25 Mio.

Neiße Center Guben

Rüdersdorf

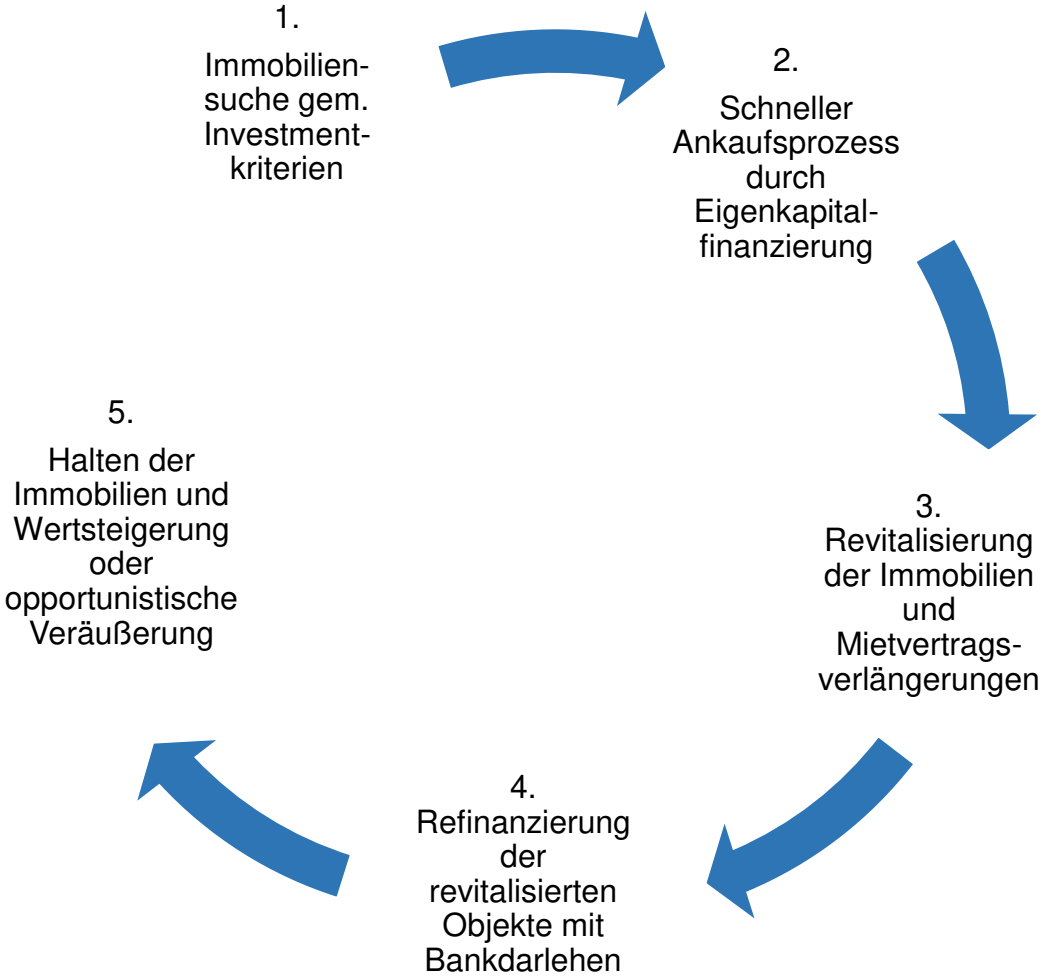
[1] Ausnahmen bei allen Kriterien möglich

1. Unternehmen und Strategie

Schneller Ankaufsprozess und aktives Assetmanagement

Deutsche Konsum REIT-AG

- Vorteile durch schnelle Ankaufsprozesse
- Der Revitalisierung nachgelagerte Darlehensfinanzierung zu besseren Konditionen
- Haltestrategie und Aufbau eines diversifizierten Immobilienportfolios
- Opportunistische Veräußerung in Einzelfällen

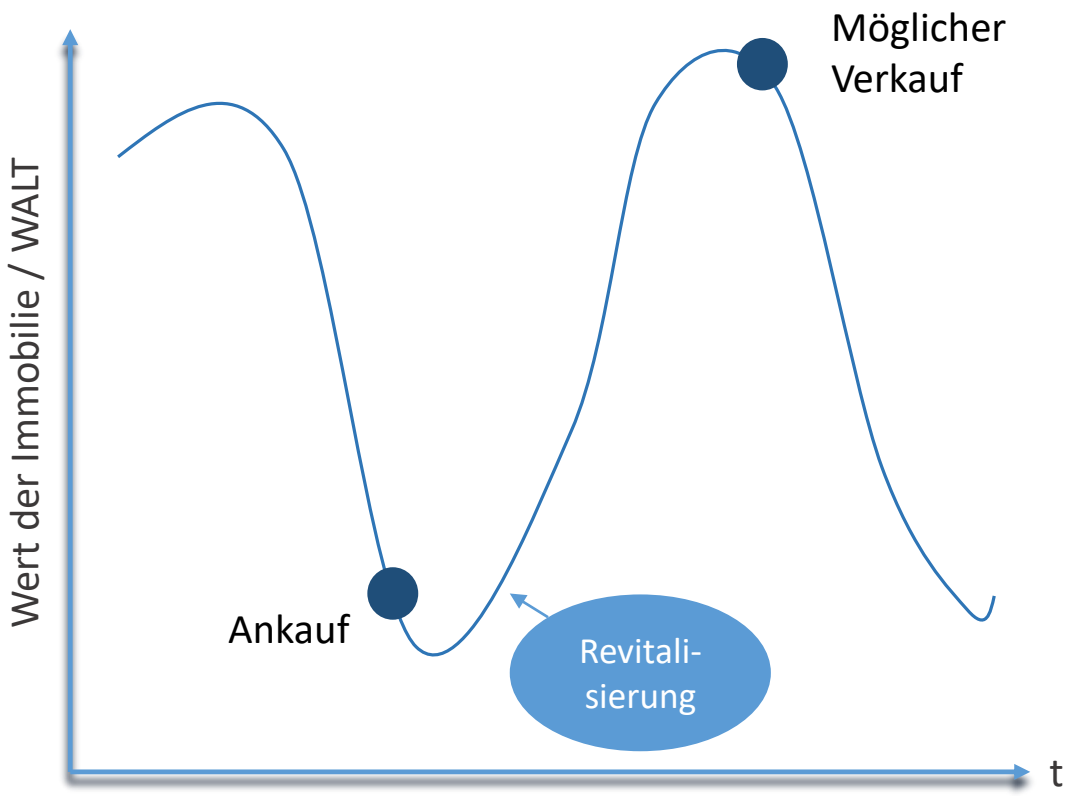


1. Unternehmen und Strategie
Wertschöpfungsstrategie

Deutsche Konsum REIT-AG

- Kauf im Abschwungzyklus der Immobilie
- Höherer Leerstand und geringe WALT wird bewusst akzeptiert, da geringer Ankaufspreis
- Leerstandsabbau und Mietvertrags-verlängerungen beinhalten hohes Wertschöpfungspotential
- Opportunistische Verkäufe in Einzelfällen nach erfolgreicher Revitalisierung
- Durch dieses Geschäftsmodell immer ein Leerstandssockel vorhanden

Idealtypischer Wertzyklus einer Einzelhandelsimmobilie:



Überblick

1. Unternehmen und Strategie
2. **Portfolioentwicklung**
3. Das Geschäftsjahr 2016/2017
4. Zwischenstand Geschäftsjahr 2017/2018
5. Aktie
6. Ausblick

2. Portfolioentwicklung
Aktuelle Ankäufe

Deutsche Konsum REIT-AG

Torgelow

Sassnitz (Rügen)

Leipzig

- Standorte in seit Jahrzehnten etablierten Mikrolagen
- Starke Hauptmieter REWE, OBI, Hagebaumarkt und Dänisches Bettenlager
- Investititionsvolumen 15,9 Mio. EUR
- Jahresmiete 1,8 Mio. EUR
- Ankaufsrendite > 11%

2. Portfolioentwicklung

82 Einzelhandelsimmobilien mit rund 385,000 m² und EUR 320 Mio.

Deutsche Konsum REIT-AG

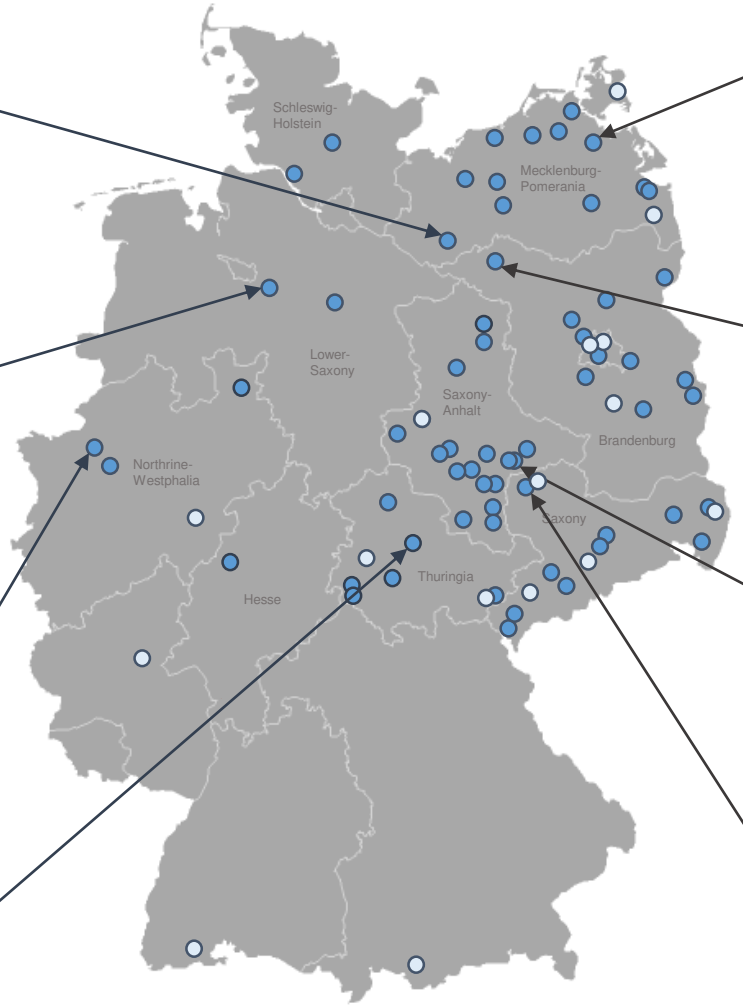
>> **Top 8 Objekte zum 31.12.2017:**

Stadt	Ludwigslust
Mietfläche (m²)	14.386
Baujahr	2000
Jahresmiete (Mio. EUR)	1,6
Bewertung (Mio. EUR)	23,7

Stadt	Verden
Mietfläche (m²)	7.128
Baujahr	1999
Jahresmiete (Mio. EUR)	1,2
Bewertung (Mio. EUR)	13,3

Stadt	Oer-Erk.
Mietfläche (m²)	9.555
Baujahr	1996
Jahresmiete (Mio. EUR)	1,3
Bewertung (Mio. EUR)	16,2

Stadt	Erfurt
Mietfläche (m²)	16.920
Baujahr	1994
Jahresmiete (Mio. EUR)	2,8
Bewertung (Mio. EUR)	30,0



Portfolio zum 31.12.2017 (66 Immobilien) Notarisierte Immobilien (16 Objekte)

Stadt	Greifswald
Mietfläche (m²)	9.410
Baujahr	1997
Jahresmiete (Mio. EUR)	1,1
Bewertung (Mio. EUR)	9,9

Stadt	Pritzwalk
Mietfläche (m²)	15.157
Baujahr	1993/2011
Jahresmiete (Mio. EUR)	1,4
Bewertung (Mio. EUR)	15,4

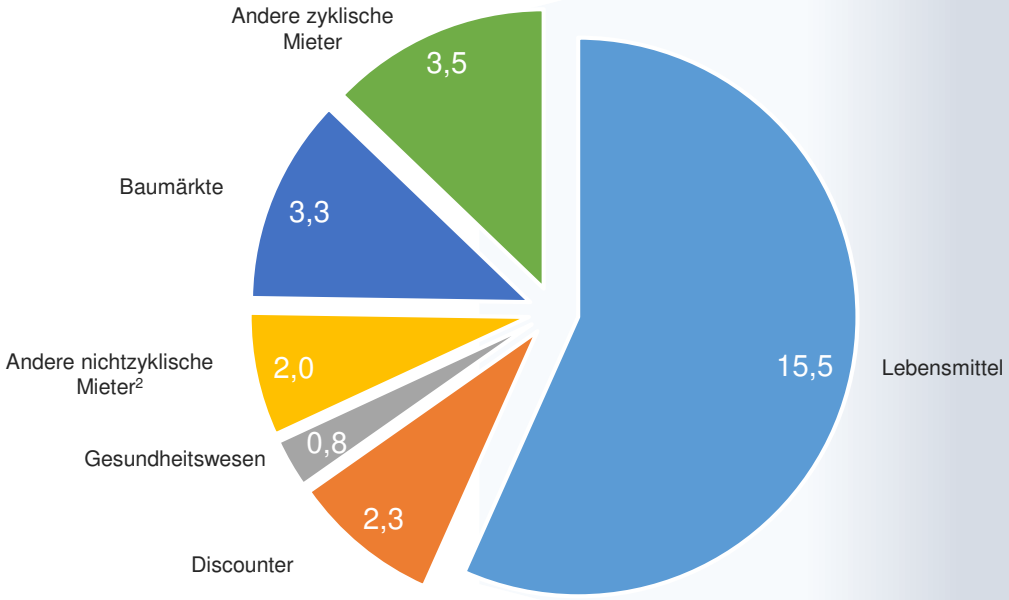
Stadt	Bitterfeld
Mietfläche (m²)	19.541
Baujahr	1995/2015
Jahresmiete (Mio. EUR)	1,0
Bewertung (Mio. EUR)	13,1

Stadt	Leipzig
Mietfläche (m²)	22.400
Baujahr	1993/1999
Jahresmiete (Mio. EUR)	1,6
Bewertung (Mio. EUR)	26,0

2. Portfolioentwicklung
Qualitätsmieter mit 75% nichtzyklischen Mieten

Deutsche Konsum REIT-AG

>> **Mieteinkünfte nach Sektor (Mio. EUR)[1]:**



>> **Annualisierte Mieteinkünfte nach Großmietern[1]:**

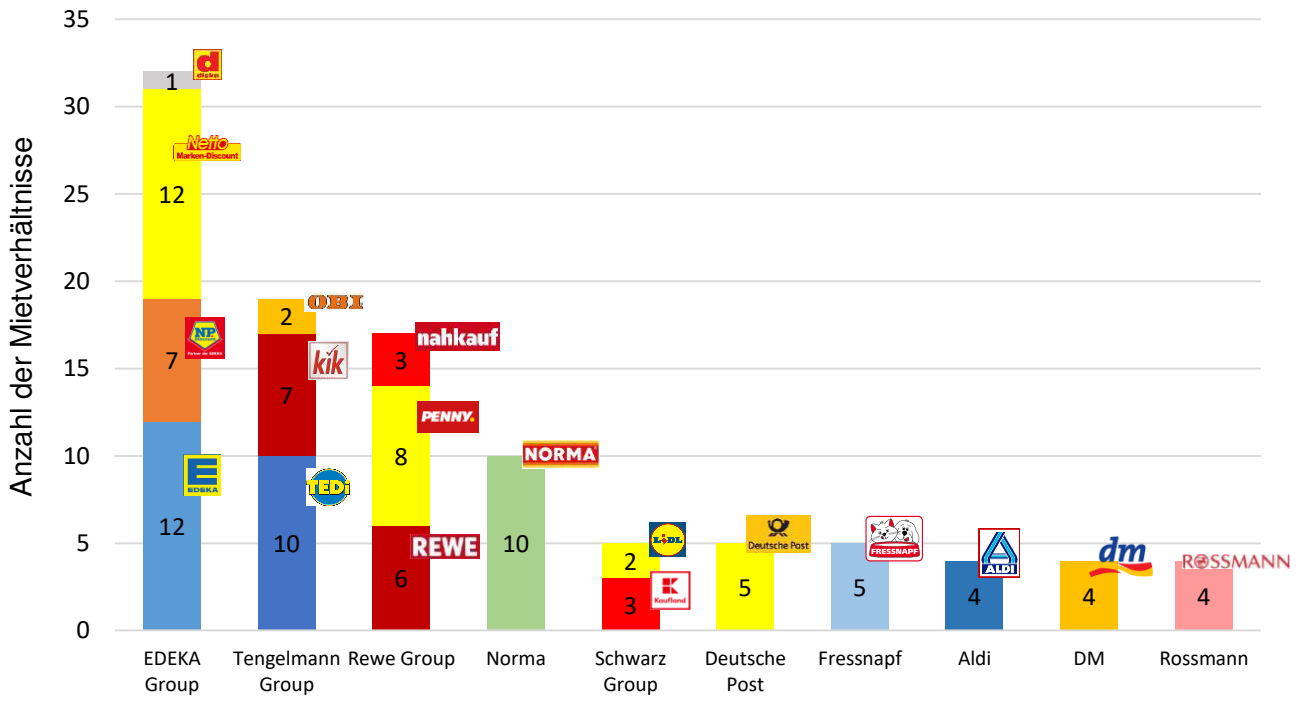
Konzern	Marken	Mieten (Mio. EUR)	WALT in Jahren
Edeka		5,1	3,9
Schwarz		3,5	7,1
Metro		2,6	2,9
Bartels-Langness		1,0	9,9
REWE		1,8	7,4
Norma		0,5	2,9
ALDI		0,4	4,7
Andere		0,6	3,9
Summe Lebensmittel		**15,5**	**5,3**
REWE		1,5	2,7
Tengelmann		0,8	6,9
Andere		1,0	3,4
Summe Baumärkte		**3,3**	**4,3**
Tengelmann		0,9	4,8
Andere		1,5	3,0
Summe Discounter		**2,3**	**3,6**

[1] Annualisierte Mieteinkünfte des Pro Forma Portfolios (79 Immobilien) vom 31.12.2017
[2] Beinhaltet zum Beipiel Drogerien, Bäckereien, Banks und Wohnungen

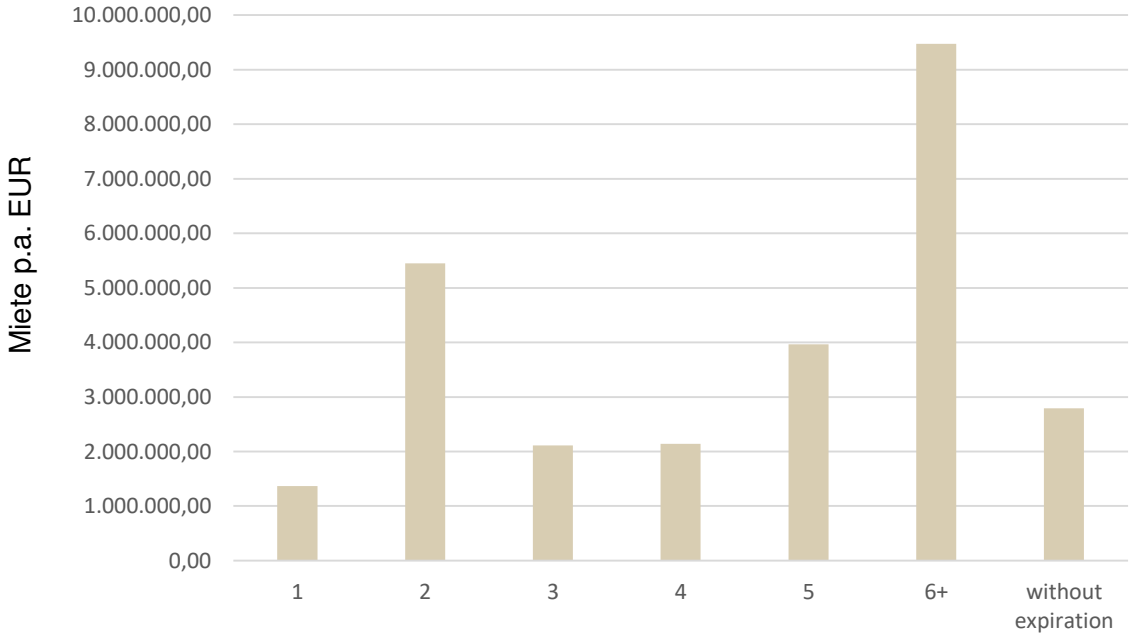
2. Portfolioentwicklung
DKR als Partner der Mieter

Deutsche Konsum REIT-AG

>> Mehrere Mietverhältnisse mit dem gleichen Mieter stärken die Mieterbeziehung[1]:



>> Jahresmieten nach Restmietlaufzeiten[1]:



> Mietverhältnisse ohne feste Mietlaufzeiten betreffen in der Regel lokale Mieter und Wohnungen

[1] Basierend auf dem Pro Forma Portfolio (79 Immobilien) zum 31.12.2017

2. Portfolioentwicklung
Wertschöpfung durch Revitalisierungen

Deutsche Konsum REIT-AG

>> Aktuelle Revitalisierungsprojekte:

Standort	Domcenter Greifswald
Aktueller Leerstand	~ 46%
Revitalisierung	Neues Raumkonzept, neuer attraktiver Mietermix, frisches und modernes Erscheinungsbild mit neuer Fassade
Investment	5 Mio. EUR
Geplanter Abschluss	Frühling 2018

Standort	Kirschbergcenter Hohenmölsen
Aktueller Leerstand	~ 38%
Revitalisierung	Neues Raumkonzept, neuer attraktiver Mietermix, frisches und modernes Erscheinungsbild mit neuer Fassade
Investment	3 Mio. EUR
Geplanter Abschluss	Sommer 2018

Standort	Kolumbus-passage Rostock
Aktueller Leerstand	~ 18%
Revitalisierung	Neues Raumkonzept, neuer attraktiver Lebensmittelanker mieter, neuer Mietermix, frisches Erscheinungsbild
Investment	~ 1 Mio. EUR
Geplanter Abschluss	Herbst 2018

Standort	Lindencenter Stralsund
Aktueller Leerstand	~ 27%
Revitalisierung	Neues Raumkonzept und Erweiterung mit neuem Ankermieter und Verbesserung des Mietermixes
Investment	~ 1 Mio. EUR
Geplanter Abschluss	Herbst 2018

2. Portfolioentwicklung
Aktuelle Leerstandsentwicklung zum 31.12.2017

Deutsche Konsum REIT-AG

- Bewusster Ankauf von Leerstandsflächen mit Entwicklungspotential
- Wertschöpfung durch Revitalisierung
- Im Vergleich zur Peer Group deshalb immer etwas höherer Leerstand
- Fortlaufende Mietvertragsverhandlungen
- Deutliche Leerstandsreduzierungen durch Abschluss neuer Mietverträge nach Revitalisierung (grüne Zeilen)

Objekt	Gesamtfläche m²	Leerstand m²	relativ
Güstrow Hotel Stadt Güstrow	6.285	5.245	83,5%
Bad Dürrenberg	3.384	2.088	61,7%
Greifswald Domcenter	13.178	5.990	45,7%
Ueckermünde Haff-Center	4.620	2.034	44,0%
Hohenmölsen Kirschbergcenter	7.554	2.703	39,8%
Plauen Hypermarkt	24.115	8.082	33,7%
Meißen Hypermarkt	24.475	7.480	30,7%
Bitterfeld BiTZ	19.541	5.745	29,4%
Stralsund Lindencenter	5.882	1.595	27,1%
Wernigerode Altstadtpassagen	11.133	2.204	19,8%
Rostock Kolumbuspassagen	4.492	808	18,0%
Sonstige	206.750	4.695	2,3%
Summe	**334.994**	**48.785**	**14,5%**

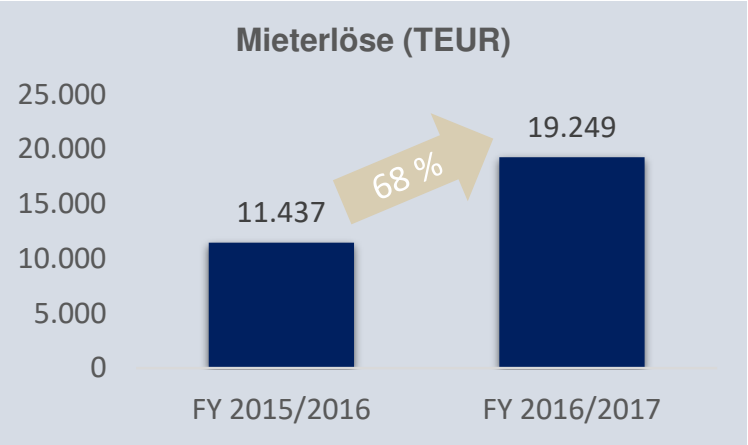
Überblick

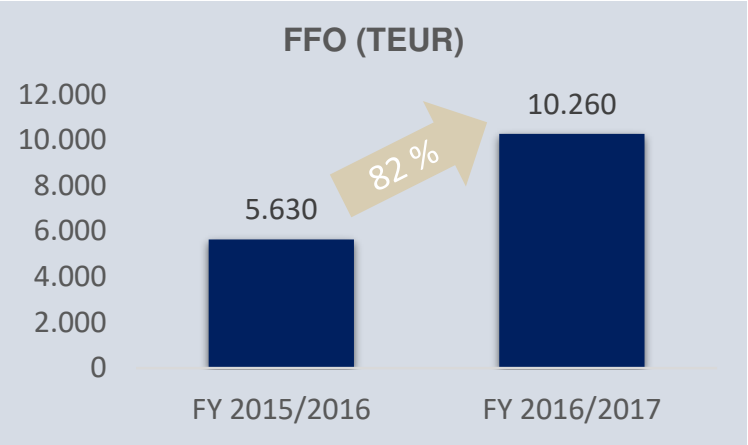
1. Unternehmen und Strategie
2. Portfolioentwicklung
3. **Das Geschäftsjahr 2016/2017**
4. Zwischenstand Geschäftsjahr 2017/2018
5. Aktie
6. Ausblick

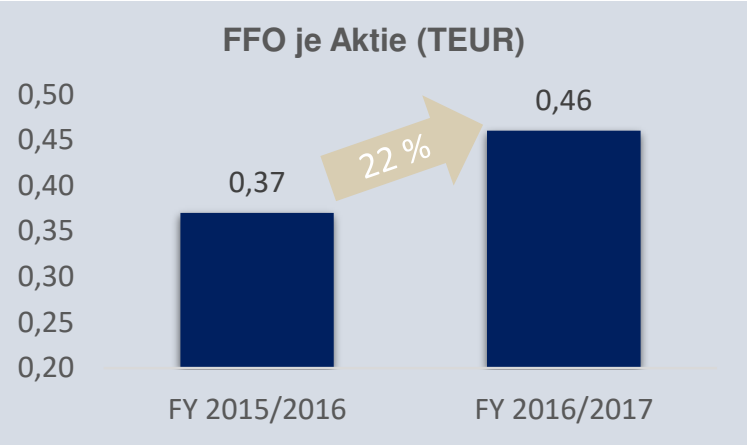
3. Das Geschäftsjahr 2016/2017

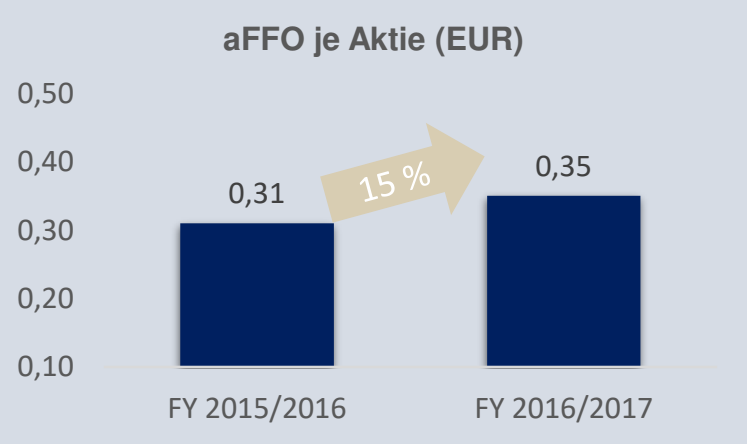
Starkes Wachstum aller Finanzkennzahlen

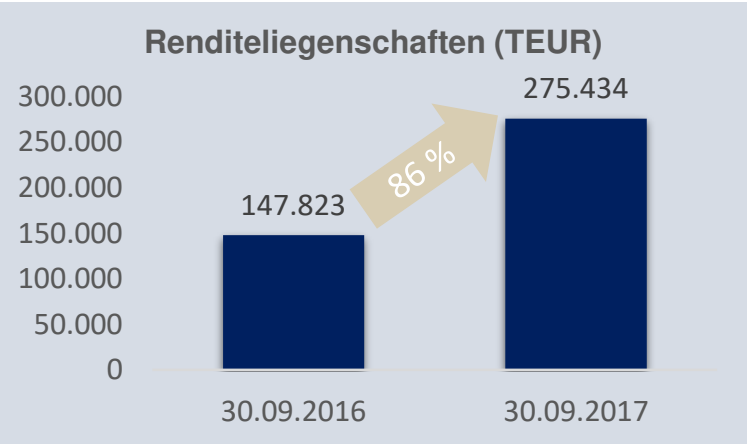
Deutsche Konsum REIT-AG

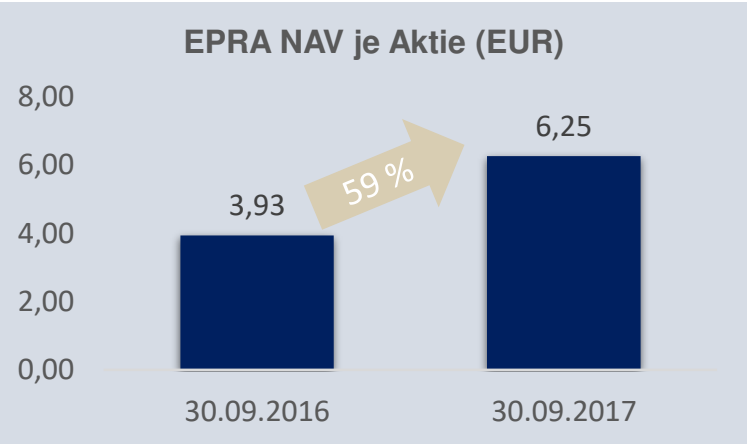












3. Das Geschäftsjahr 2016/2017

Wesentliche Geschäftsvorfälle

Deutsche Konsum REIT-AG

- **Barkapitalerhöhung** am 27. Februar 2017 im Volumen von EUR 38,3 Mio. (netto) für EUR 8,50 je Aktie
- **Immobilienportfolio** durch den Ankauf von 22 Immobilien für rund EUR 96 Mio. auf rund EUR 275 Mio. erhöht
- **Bewertungsgewinn** auf das Immobilienportfolio in Höhe von EUR 28,4 Mio.
- Aufnahme neuer **Darlehen über insgesamt nominal EUR 34,5 Mio.** zu durchschnittlich 2,1% p.a.

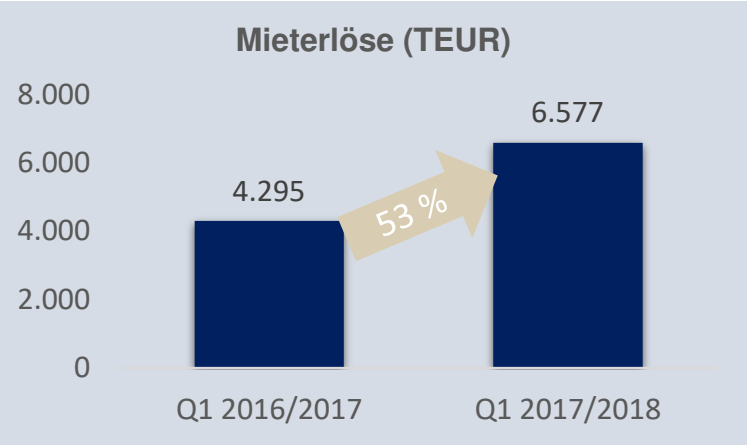
Überblick

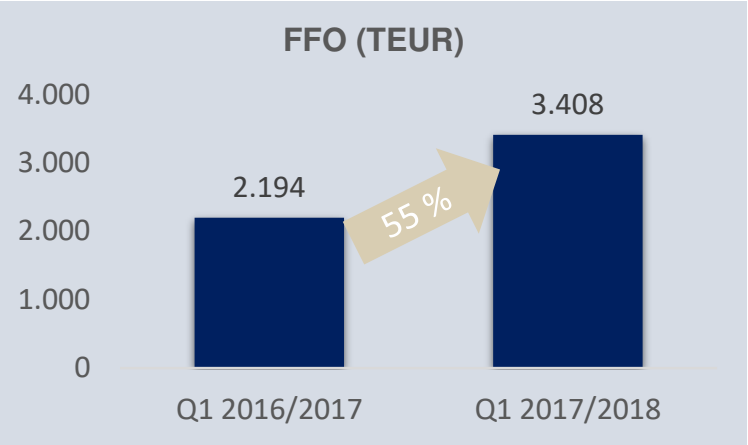
1. Unternehmen und Strategie
2. Portfolioentwicklung
3. Das Geschäftsjahr 2016/2017
4. **Zwischenstand Geschäftsjahr 2017/2018**
5. Aktie
6. Ausblick

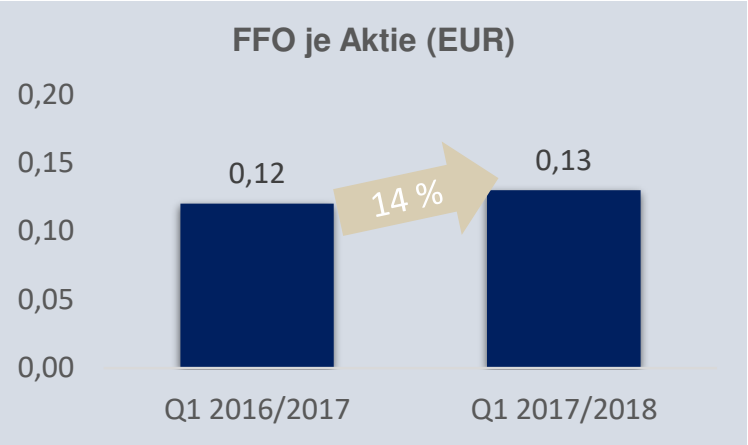
4. Zwischenstand Geschäftsjahr 2017/2018

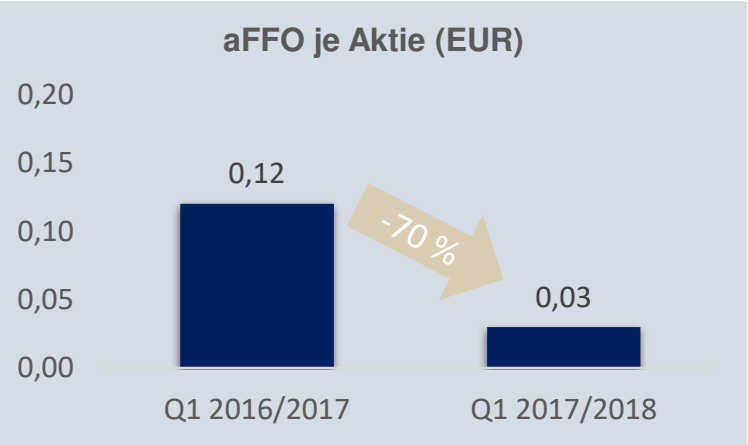
Fortsetzung des kontinuierlichen Wachstums

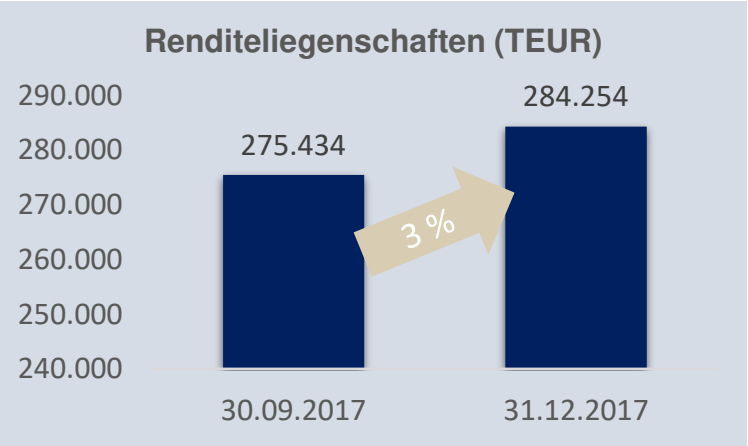
Deutsche Konsum REIT-AG

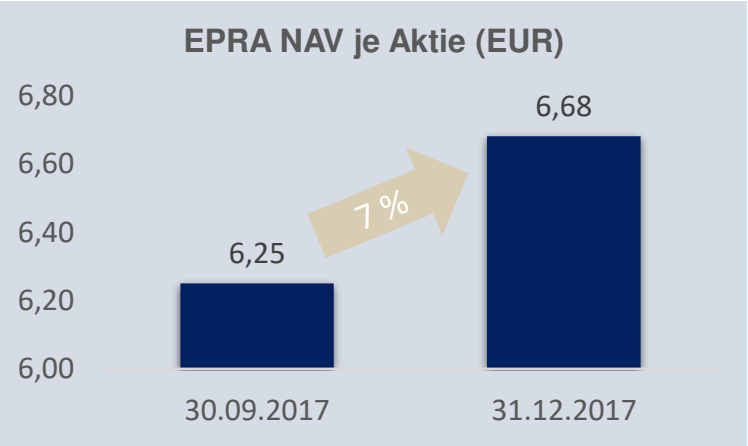












4. Zwischenstand Geschäftsjahr 2017/2018
Aktuelle Geschäftsentwicklungen

Deutsche Konsum REIT-AG

- **Barkapitalerhöhung** am 8. Dezember 2017 im Volumen von EUR 24,2 Mio. (netto) für EUR 10 je Aktie
- **Akquisition** weiterer 20 Einzelhandelsimmobilien seit 30.09.2017 für rund EUR 41 Mio. bei einer annualisierten Miete von rund EUR 4,5 Mio. (circa 11% Anfangsrendite)
- Weiterhin konkrete Ankaufsverhandlungen auf Basis einer sehr **breit gefüllten Ankaufspipeline**
- **Leerstandsreduzierungen durch Mietvertragsabschlüsse** bei den Revitalisierungsobjekten
- **Darlehensaufnahme** über nominal EUR 6 Mio. für 2,25% p.a.
- **Roadshows** in London, Helsinki, Lyon, Frankfurt und Zürich bestätigen ein hohes Anlegerinteresse

Überblick

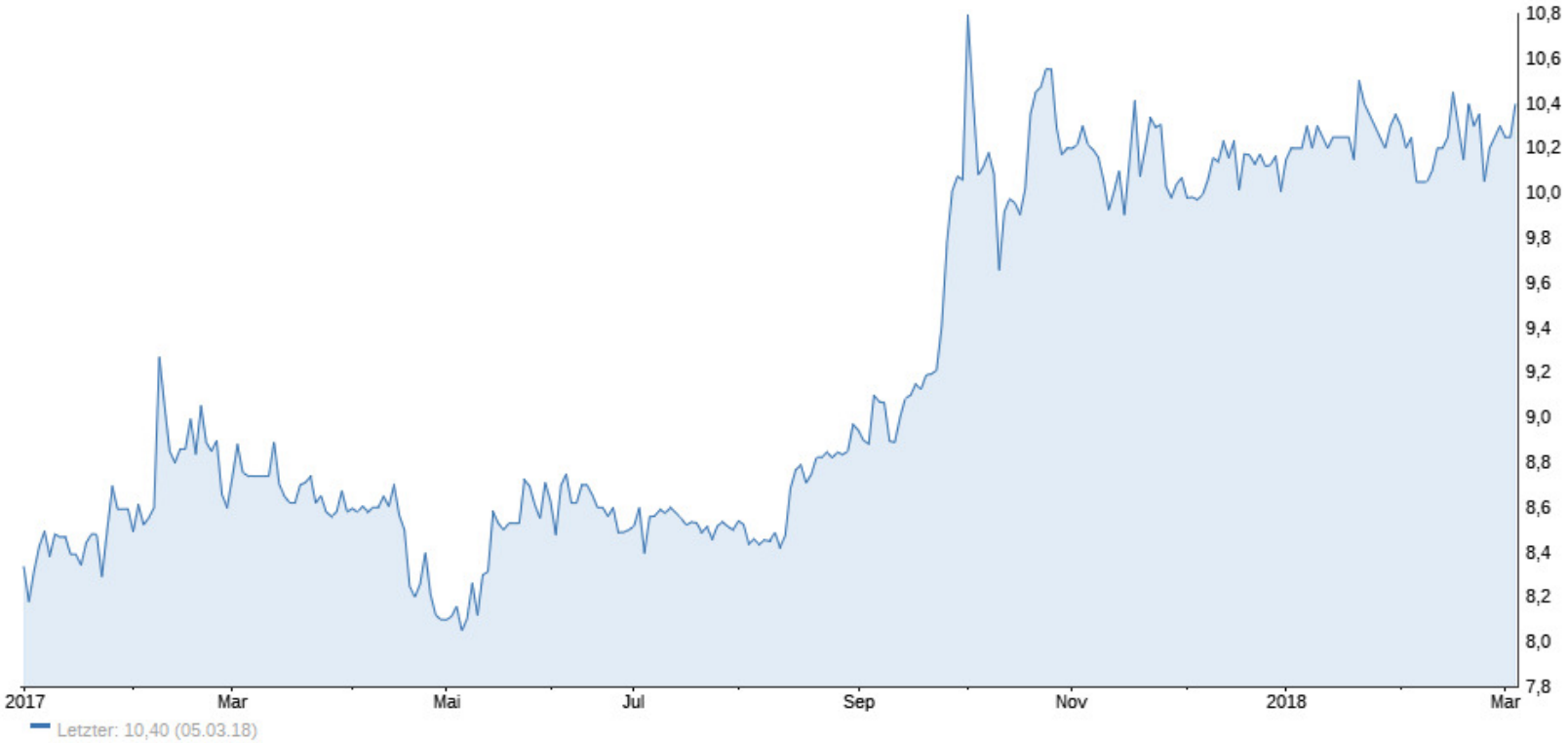
1. Unternehmen und Strategie
2. Portfolioentwicklung
3. Das Geschäftsjahr 2016/2017
4. Zwischenstand Geschäftsjahr 2017/2018
5. **Aktie**
6. Ausblick

5. Aktie
Kursentwicklung reflektiert das Potential des Geschäftsmodells

Deutsche Konsum REIT-AG

>> DKR Aktie:

	06.03.2018
ISIN	DE000A14KRD3
WKN	A14KRD3
Symbol	DKG
Anzahl der Aktien	27.236.313
Grundkapital (EUR)	27.236.313
Aktiengattung	Inhaberaktien
Börsenplätze (Segment)	XETRA, Frankfurt, Berlin
Aktienkurs (EUR)	Prime Standard
Indexzugehörigkeit	CDAX, DIMAX, RX REIT
52w Hoch/Tief (EUR)	11.12 / 7.97
Marktkapitalisierung (EUR Mio.)	~ 283



5. Aktie
Analystencoverage

Deutsche Konsum REIT-AG

>> Aktuelles Bankenresearch:

Datum	Bank	Analyst	Empfehlung	Kursziel
5. März 2018	Bankhaus Lampe	Dr. Georg Kanders	„Buy“	EUR 12,00
5. März 2018	ODDO BHF	Thomas Effler	„Buy“	EUR 11,90
5. März 2018	BERENBERG PRIVATBANKIERS SEIT 1590	Kai Klose	„Buy“	EUR 11,50

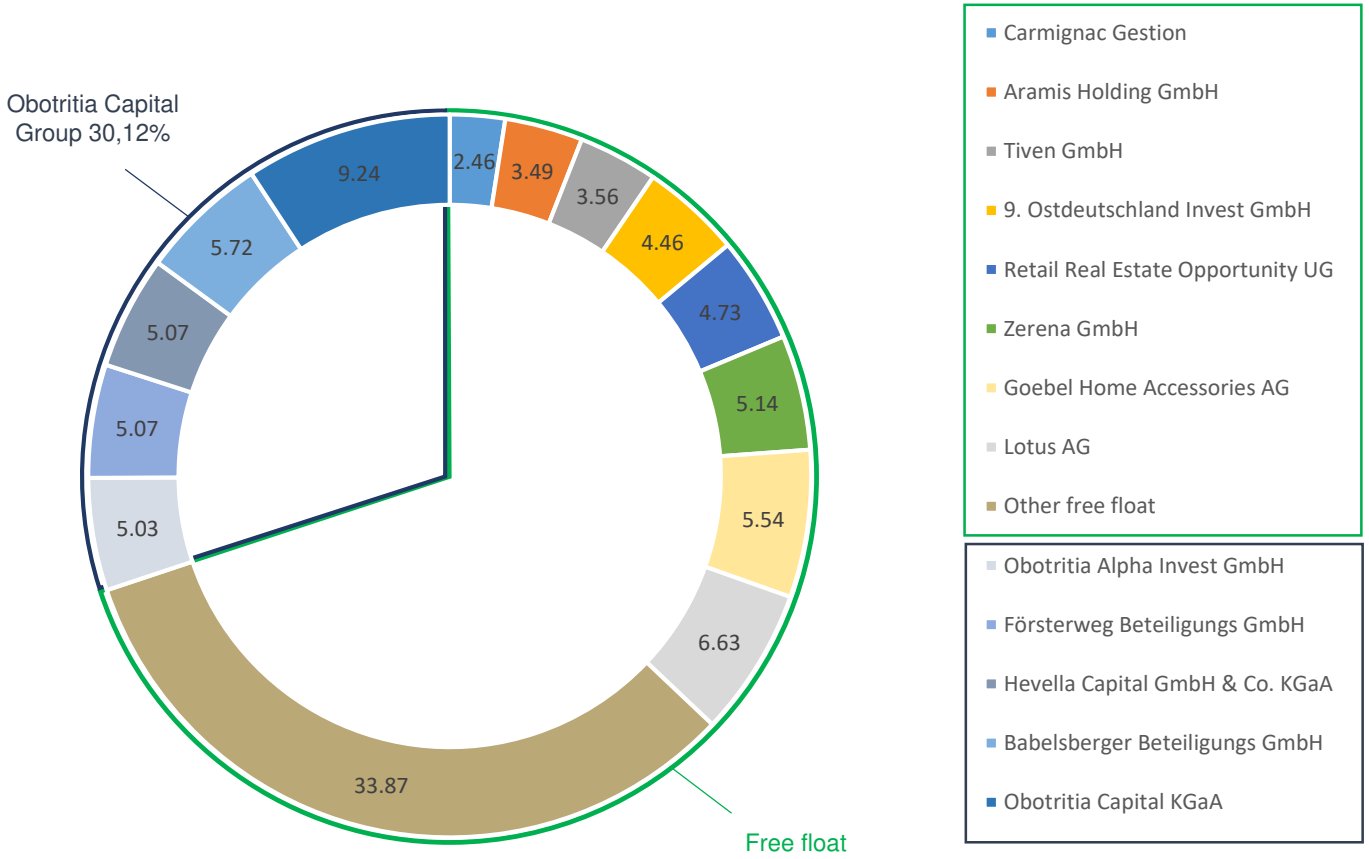
5. Aktie
Erweitertes Aktionariat und höherer Streubesitz

Deutsche Konsum REIT-AG

>> Aktuelle Entwicklung:

- Erfolgreiche Kapitalerhöhung am 8. Dezember 2017
- Ausgabe von 2.476.028 neuen Aktien (10%) für 10 EUR je Aktie
- Streubesitz auf rund 53% gestiegen
- Indexaufnahmen angestrebt

>> Aktionärsstruktur:



Überblick

1. Unternehmen und Strategie
2. Portfolioentwicklung
3. Das Geschäftsjahr 2016/2017
4. Zwischenstand Geschäftsjahr 2017/2018
5. Aktie
6. **Ausblick**

6. Ausblick
Konsequente Fortführung des Wachstumskurses

Deutsche Konsum REIT-AG

- Fortführung des **Wachstums durch Ankauf** weiterer renditestarker Immobilien
- **Erhöhung des LTV auf eine Zielgröße von 50%** durch Fremdkapitalaufnahme zu verbesserten Finanzierungskonditionen
- **Leerstandsabbau** durch Revitalisierungsstrategie
- **Indexaufnahmen** in die EPRA Indizes und perspektivisch in den SDAX
- Prognose GJ 2017/2018: **FFO zwischen 16 und 20 Mio. EUR** / **FFO Run Rate 23 Mio. EUR**
- **Dividendenausschüttung von > 20 cents je Aktie** für aktuelles Geschäftsjahr 2017/2018

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit