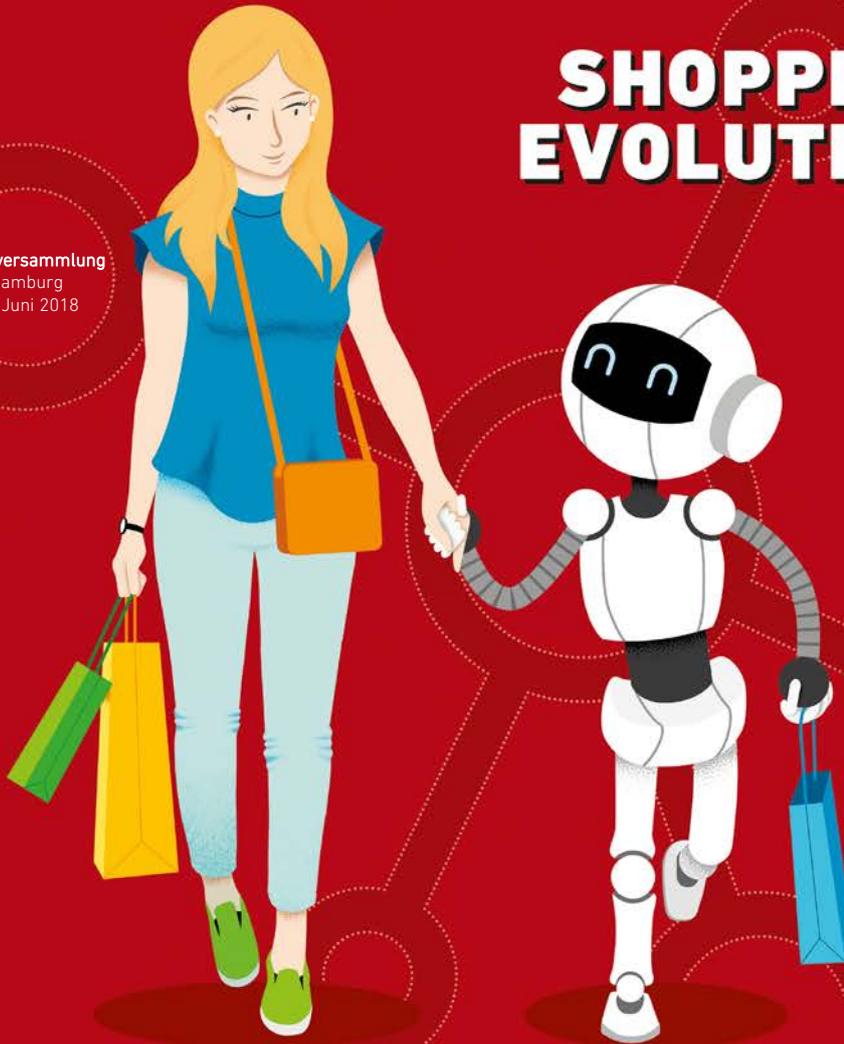


# SHOPPING EVOLUTION

Hauptversammlung  
Hamburg  
28. Juni 2018



**DES**  
Deutsche EuroShop

## Agenda

- Rahmenbedingungen 2017
- Soll-Ist-Vergleich
- Ergebnisse im Detail
- Olympia Center Brunn
- Evolution im Einzelhandel
- Shoppingcenter-Transaktionsmarkt
- Aktie & Dividende
- Ausblick
- Generaldebatte
- Abstimmung

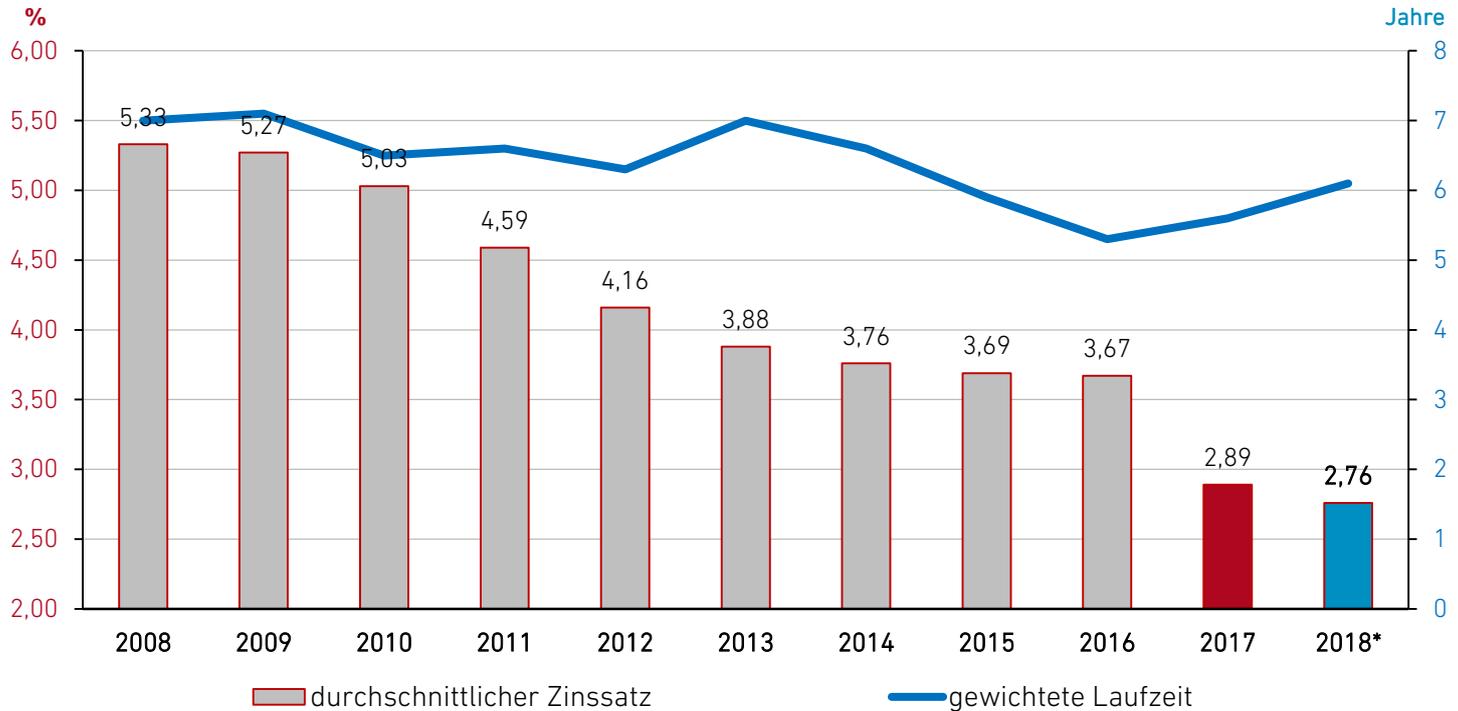
## Rahmenbedingungen 2017

- BIP +2,2 %
- Starke binnen- und außenwirtschaftliche Daten
- Positiver Einfluss auf den Konsum
- Arbeitslosenquote bei 5,7 %
- Inflationsrate bei 1,8 %
- Reallöhne und -gehälter +0,8 %
- Erneut steigende Konsumneigung der Verbraucher (+2 %)
- Sparquote stabil bei 9,7 %

## Entwicklung des Einzelhandels

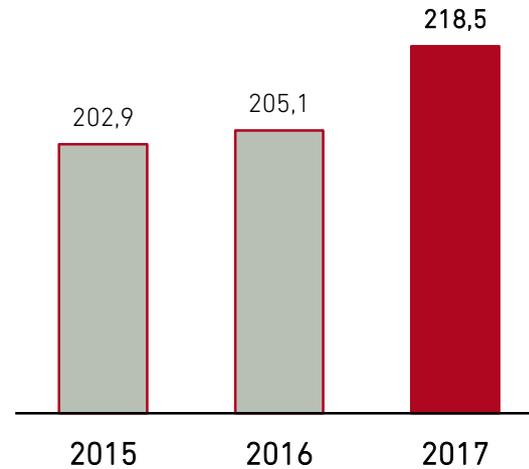
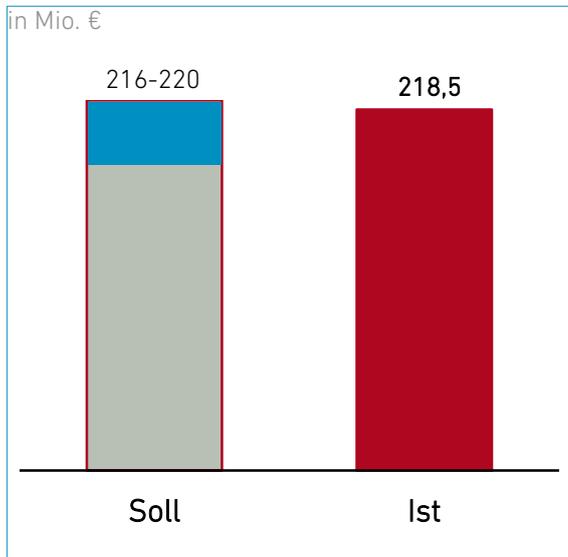
- Deutscher Einzelhandel 2017: +4,2 %
- Onlinehandel (über 10 %) erneut Wachstumstreiber
- Stationärer Einzelhandel insgesamt wuchs um 3,5 %
- Stationärer Textileinzelhandel schrumpfte um 0,1 %  
→ DES-Shoppingcenter spiegeln diesen Trend

## Darlehenszinsen 2017

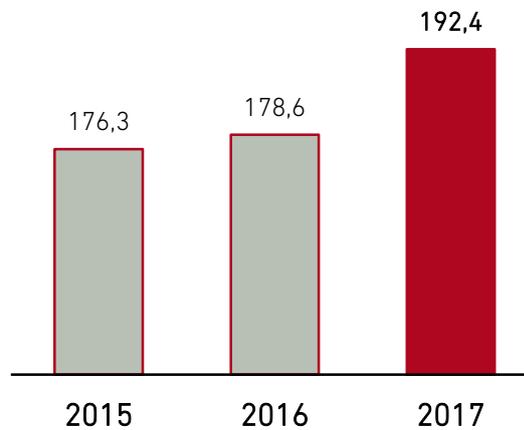
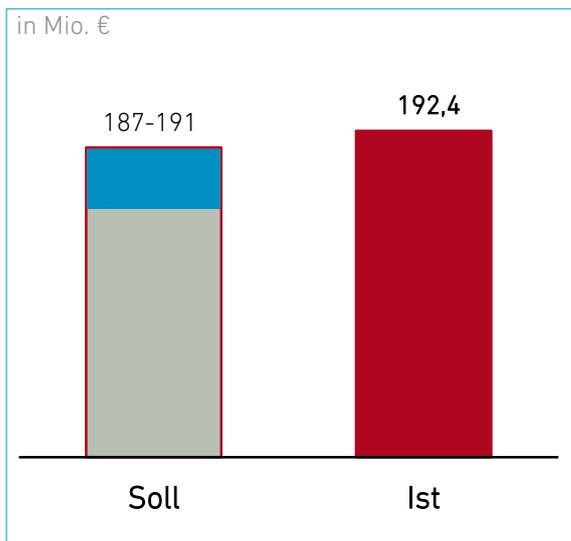


\* Stand 31. März 2018

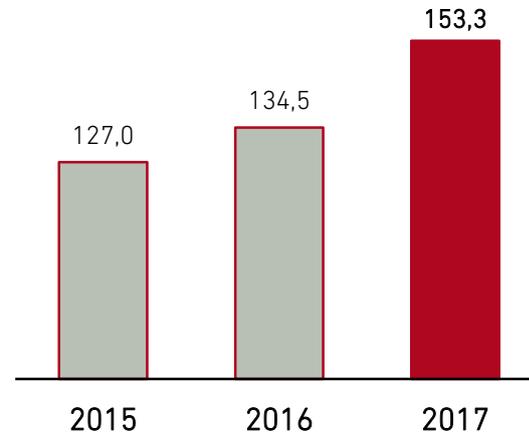
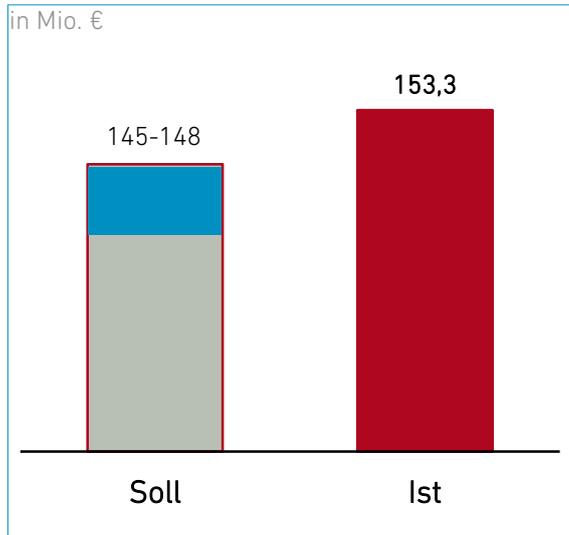
## Umsatzziel im Plan



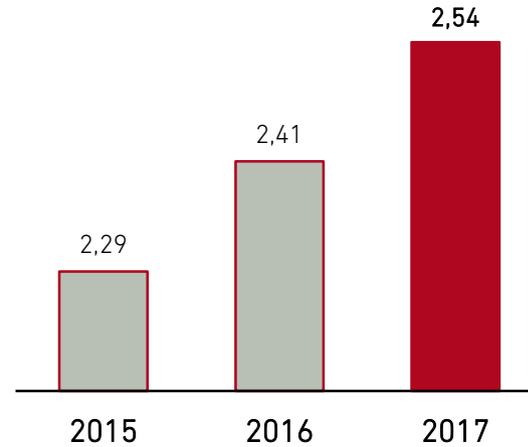
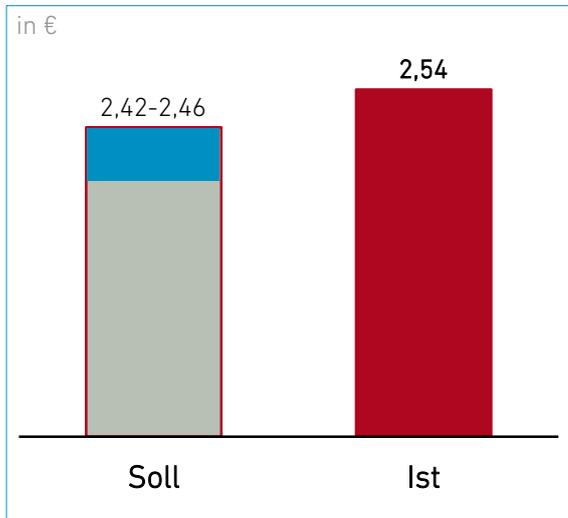
## EBIT besser als erwartet



## EBT ohne Bewertung: deutlich oberhalb der Prognose

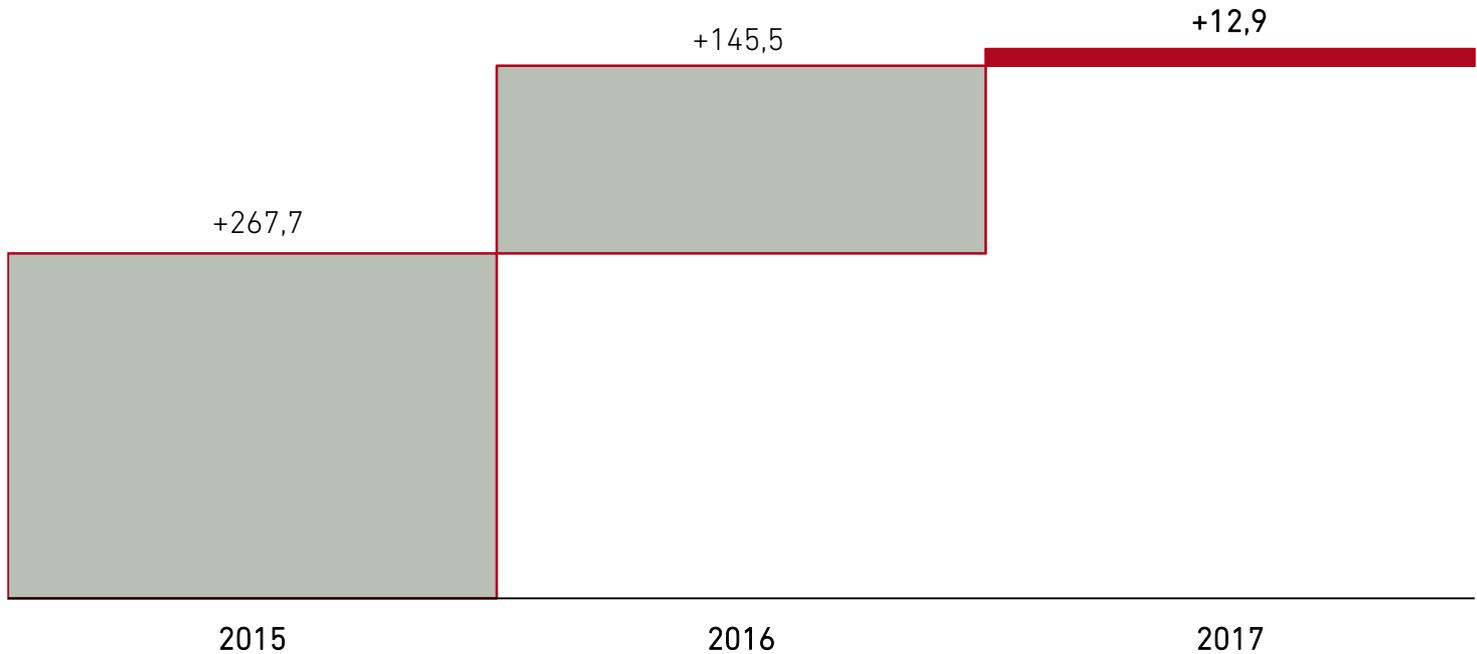


## FFO-Ziel ebenfalls deutlich übertroffen



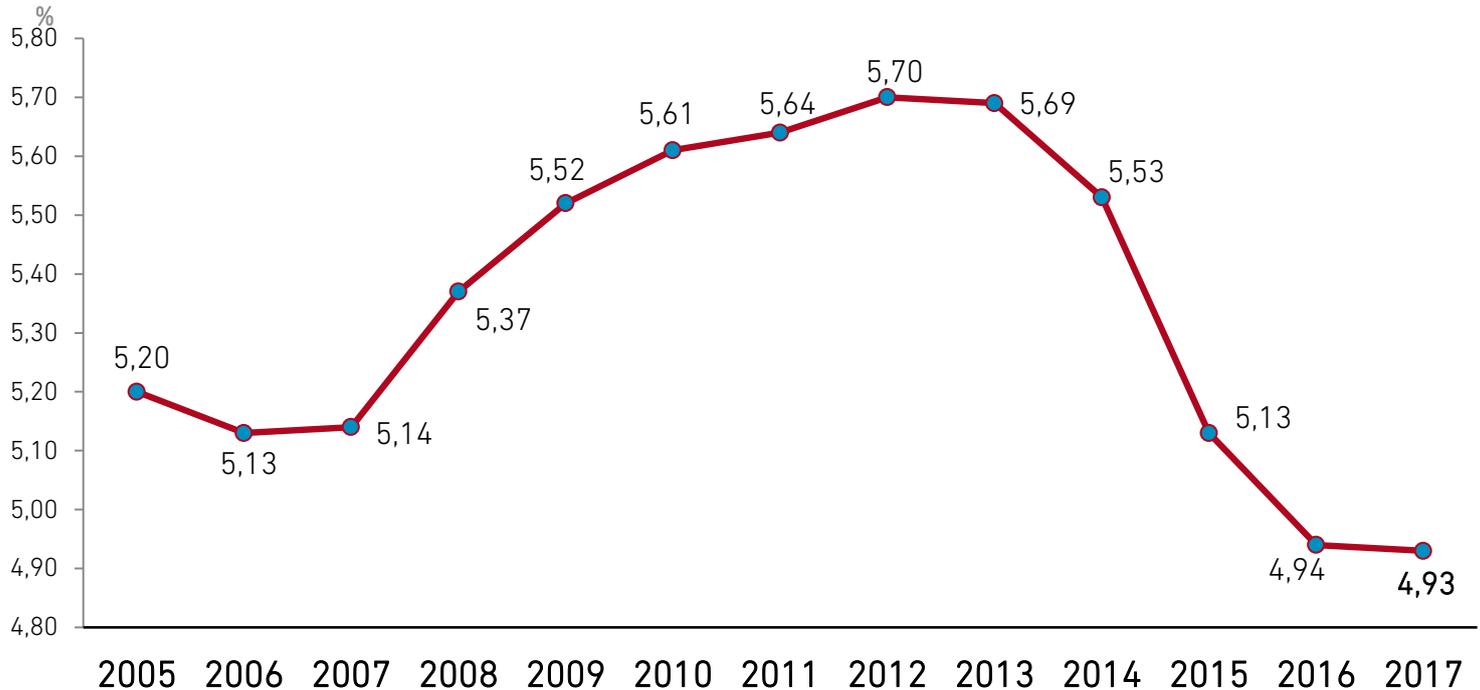
# Immobilienbewertung

in Mio. €<sup>1</sup>



<sup>1</sup> inkl. des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Beteiligungen entfällt

## Nettoanfangsrendite<sup>1</sup> des Portfolios bei 4,93 %<sup>2</sup>



<sup>1</sup> Nettoanfangsrendite:  $\frac{\text{Net Operating Income}}{\text{Net Asset Value} + \text{Transaktionskosten}}$

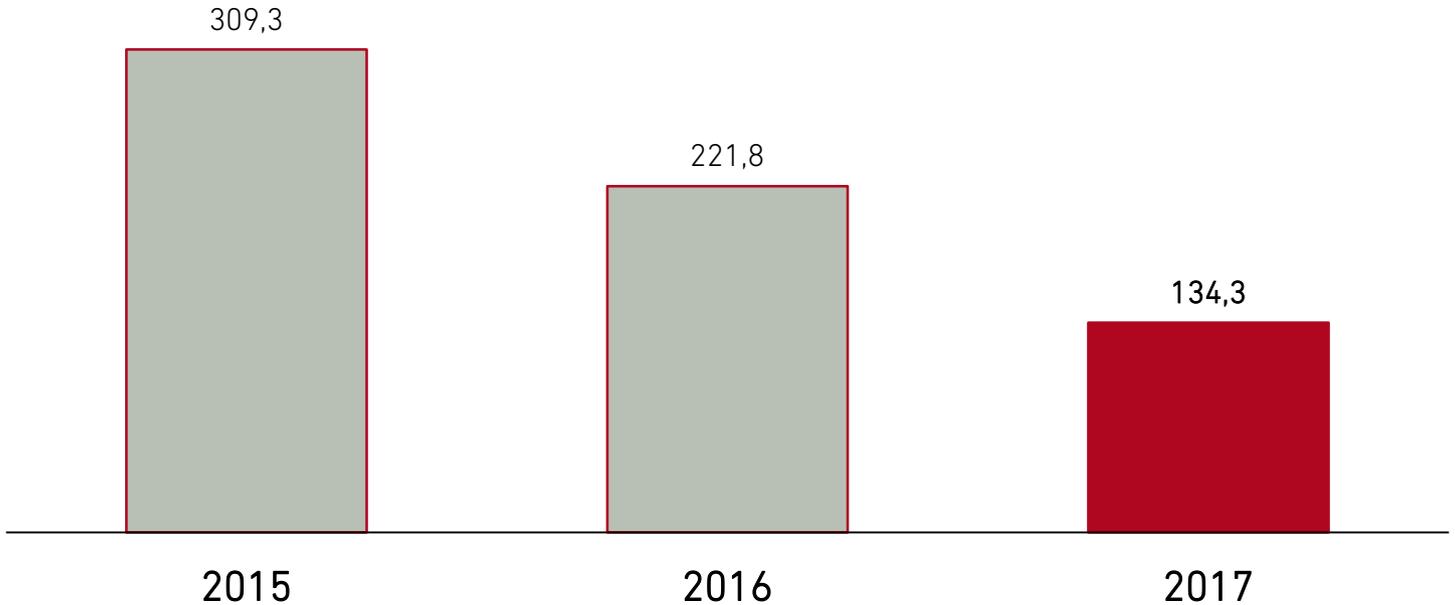
<sup>2</sup> Externe Gutachter: seit 2015: JLL, zuvor: Feri Research und GfK GeoMarketing

## EBT & Steuern

- Ergebnis vor Steuern: 165,8 Mio. €
  
- Steuern vom Einkommen und Ertrag bei 31,5 Mio. €  
(2016: 59,8 Mio. €)
  
- Ursache für den Rückgang:  
28,6 Mio. € weniger Zuführungen zu den latenten Steuerrückstellungen infolge der niedrigeren Zuschreibungsgewinne
  
- 6,0 Mio. € Steueraufwand aus den Ertragsteuerzahlungen, davon
  - in Deutschland: 4,6 Mio. €
  - im Ausland 1,4 Mio. €

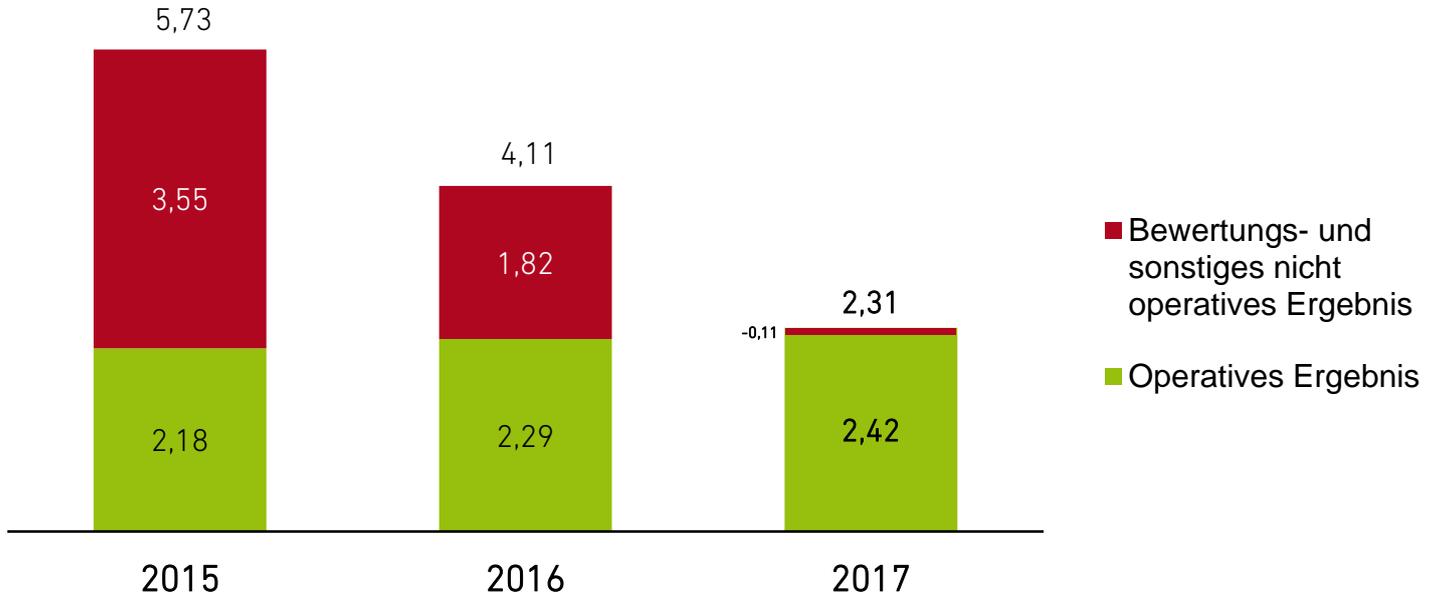
## 134,3 Mio. € Konzernergebnis

in Mio. €



## Ergebnis je Aktie bei 2,31

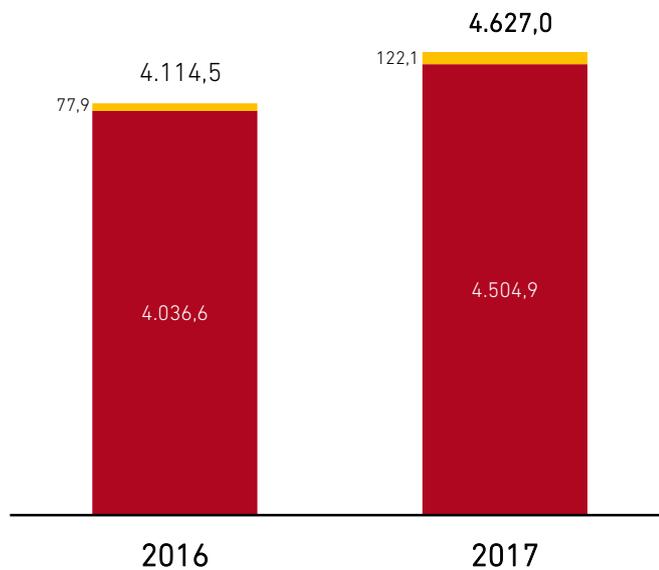
in €



# Bilanzstruktur

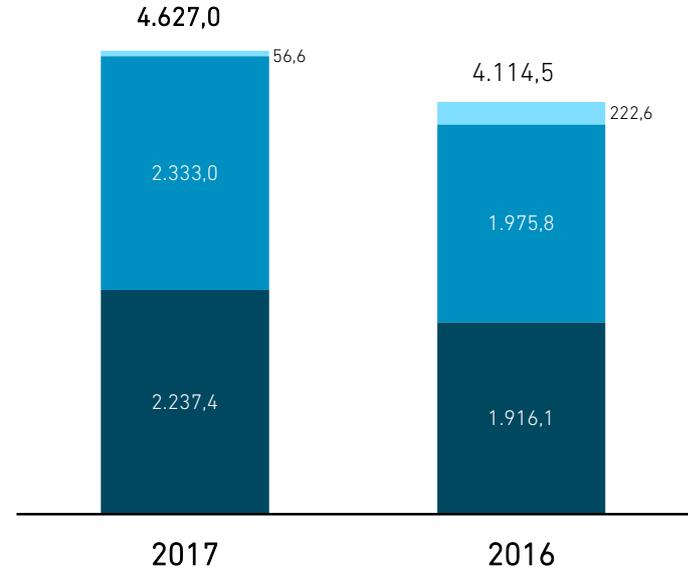
in Mio. €

Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte  
■ Kurzfristige Vermögenswerte

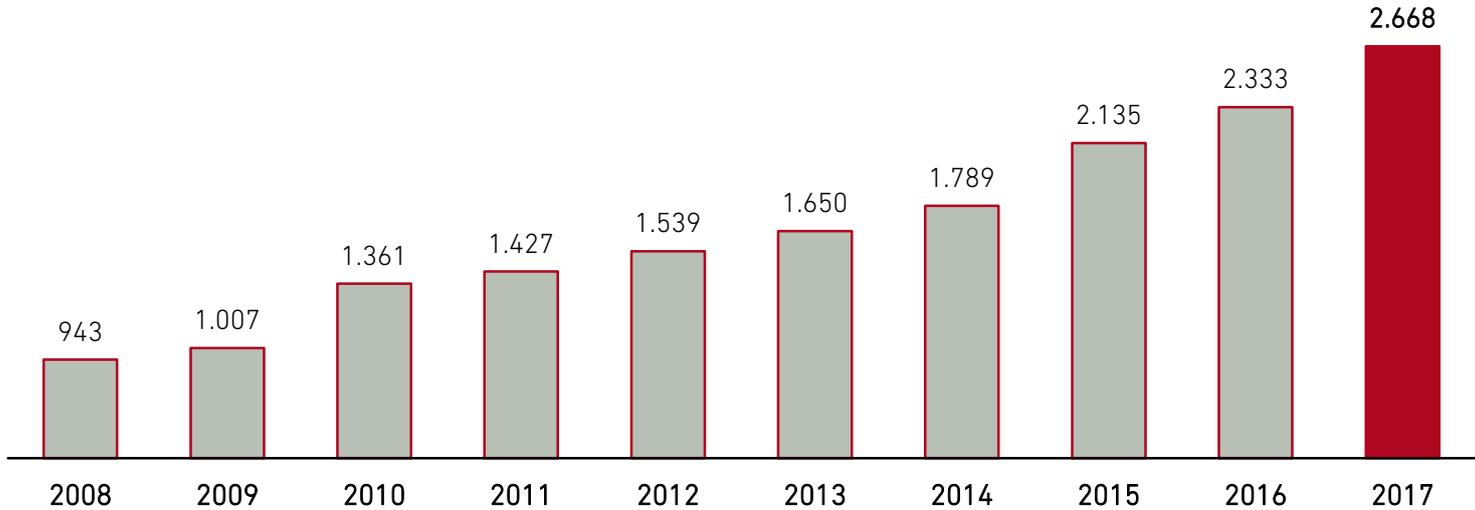
Passiva



■ Eigenkapital  
■ Langfristige Verpflichtungen  
■ Kurzfristige Verpflichtungen

## EPRA Net asset value

in Mio. €



EPRA NAV je Aktie: 43,19 € (2016: 43,24 €)

## Update Olympia Center in Brünn

- Nummer eins in Brünn, der Hauptstadt der Region Mähren und zweitgrößten Stadt Tschechiens.
- Im Einzugsgebiet leben ca. 1,2 Mio. Menschen.
- 1999 eröffnet, laufend vergrößert, heute über 200 Fachgeschäfte auf 85.000 m<sup>2</sup> Mietfläche.
- Eines der größten Shoppingcenter des Landes.
- Mieten im Plan, Umsätze der Mieter entwickeln sich weiter erfreulich: 2017 +8 %, 1. Quartal 2018 +4,2 %.



## Shopping Evolution

- Kompetitives Umfeld
- Aktiver Teil des Evolutionsprozesses sein
- erfolgsversprechende Lösungsansätze erkennbar,  
Verbindung von On- und Offline Shopping → Multi-Channel
- Der „digitalisierte Kunde“
- Click & Collect
- Shoppingcenter als Logistik-Knotenpunkte: idealer Startpunkt für die „letzte Meile“
- Digital Mall
- Shoppingcenter bleiben lebendige Marktplätze
- 2017 sind weltweit über 200 Online-Konzepte in den Offline-Handel expandiert

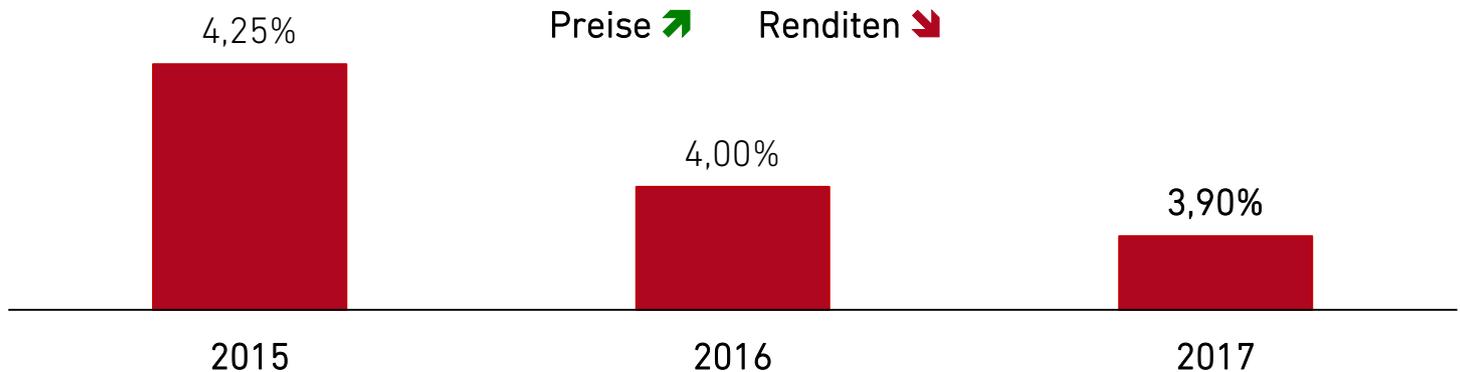


## „At-your-Service“ und „Mall Beautification“

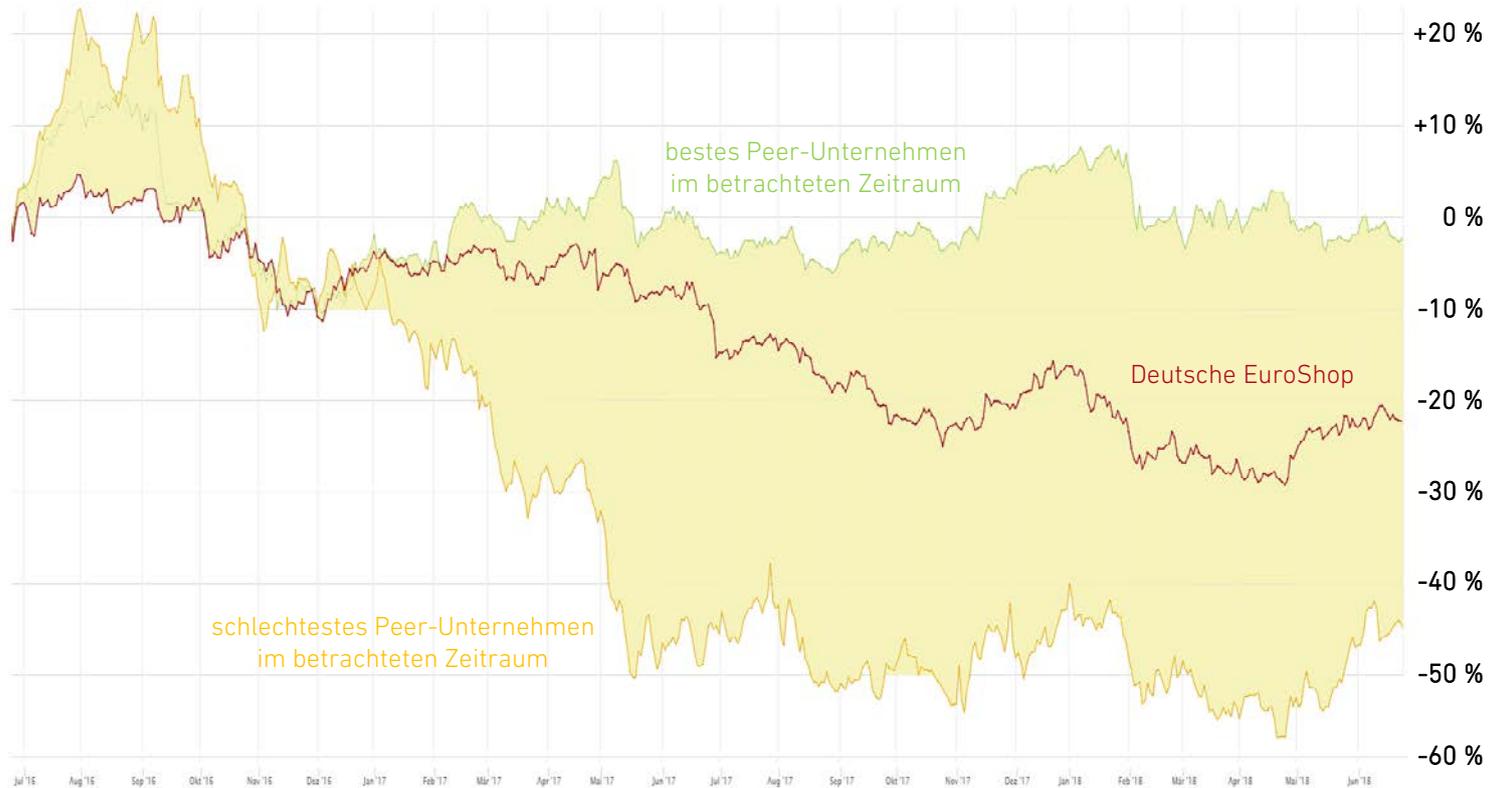


## Shoppingcenter-Transaktionsvolumen nahezu halbiert

- 7 % Anstieg des Gesamthandelsvolumens von Einzelhandelsimmobilien
- Deutsche Shoppingcenter für 2 Mrd. € gehandelt
- Insbesondere kleinere Center wechselten die Besitzer
- „Spitzenrendite“ für deutsche Shoppingcenter bei 3,90 % (JLL)



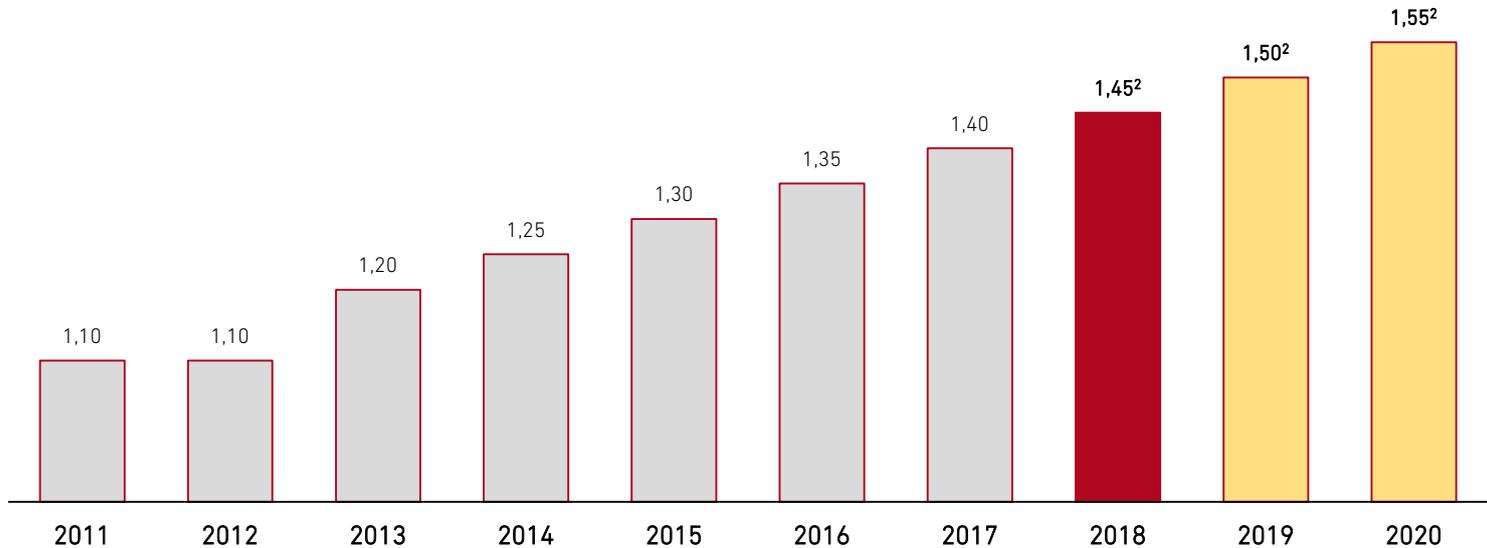
# Aktienkurs<sup>1</sup>



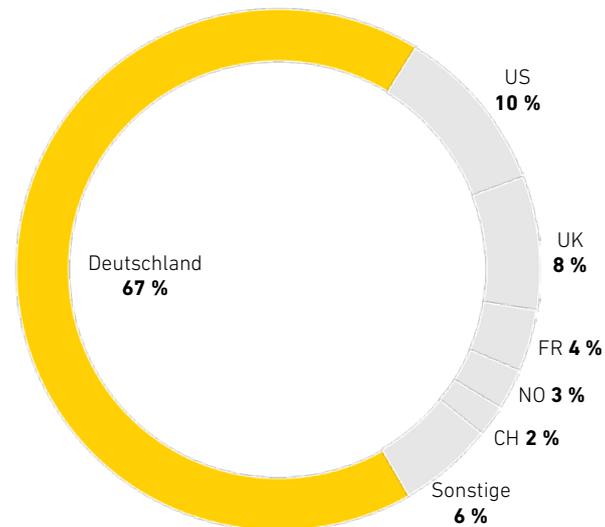
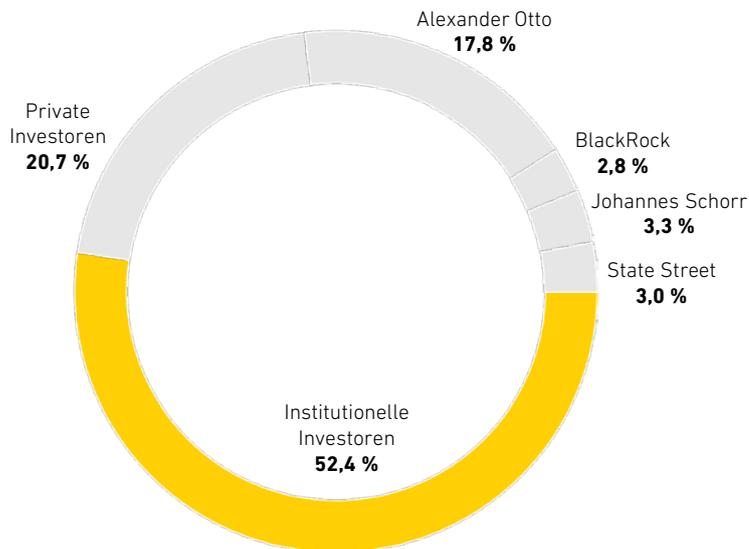
<sup>1</sup> Stand: Juni 2018

# Dividendenpolitik

in €

Dividende<sup>1</sup><sup>1</sup> jeweils gezahlt für das vorherige Geschäftsjahr<sup>2</sup> Vorschlag (2018) bzw. Plan (2019 und 2020)

# 1/3 mehr Aktionäre<sup>1</sup>



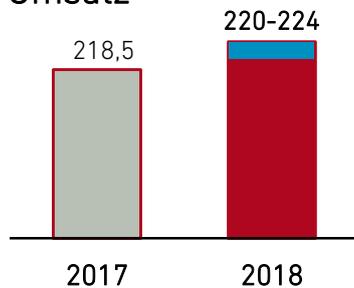
→ **21.800** Aktionäre

→ Streubesitz **82,2 %**

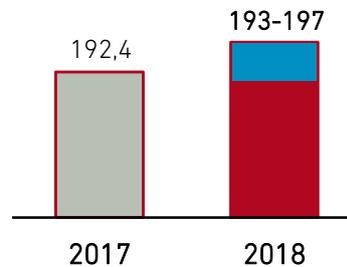
<sup>1</sup> Stand: 26. Juni 2018

## Ausblick 2018<sup>1</sup>

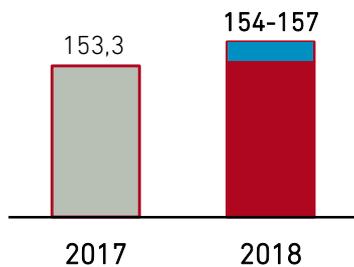
### Umsatz



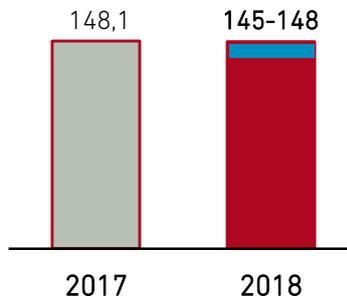
### EBIT



### EBT ohne Bewertung



### FFO



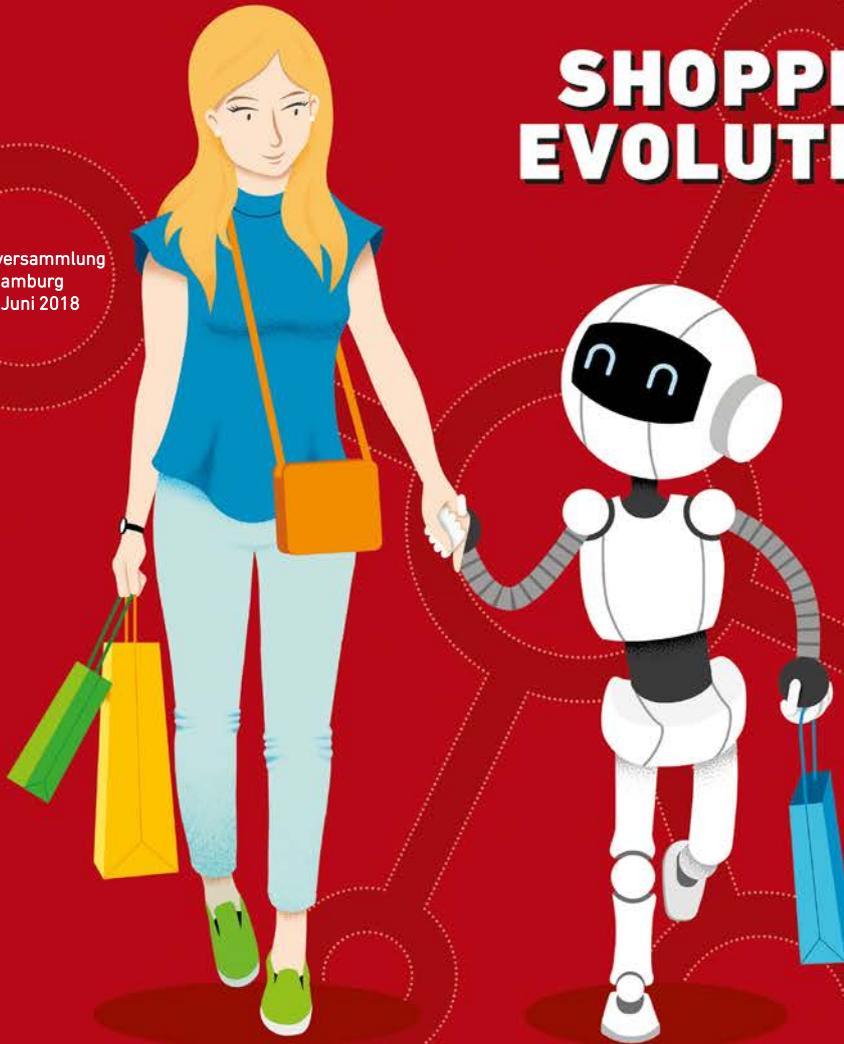
<sup>1</sup> in Mio. €

## Startquartal 2018 bestätigt die Prognosen

in Mio. €	1. Quartal 2018	1. Quartal 2017	+/-
Umsatz	56,0	50,7	11 %
EBIT	49,0	44,3	11 %
EBT ohne Bewertung	39,5	35,3	12 %
<b>Konzernergebnis</b>	<b>30,4</b>	<b>27,5</b>	<b>10 %</b>
Ergebnis je Aktie in €	0,49	0,50	-2 %
EPRA Earnings je Aktie in €	0,60	0,60	0 %
FFO je Aktie in €	0,61	0,62	-2 %

# SHOPPING EVOLUTION

Hauptversammlung  
Hamburg  
28. Juni 2018



**DES**  
Deutsche EuroShop