

EMOTIONAL

„FRÜHER HAB’ ICH  
NUR IN SCHUHE UND  
HANDTASCHEN  
INVESTIERT ...“

RATIONAL

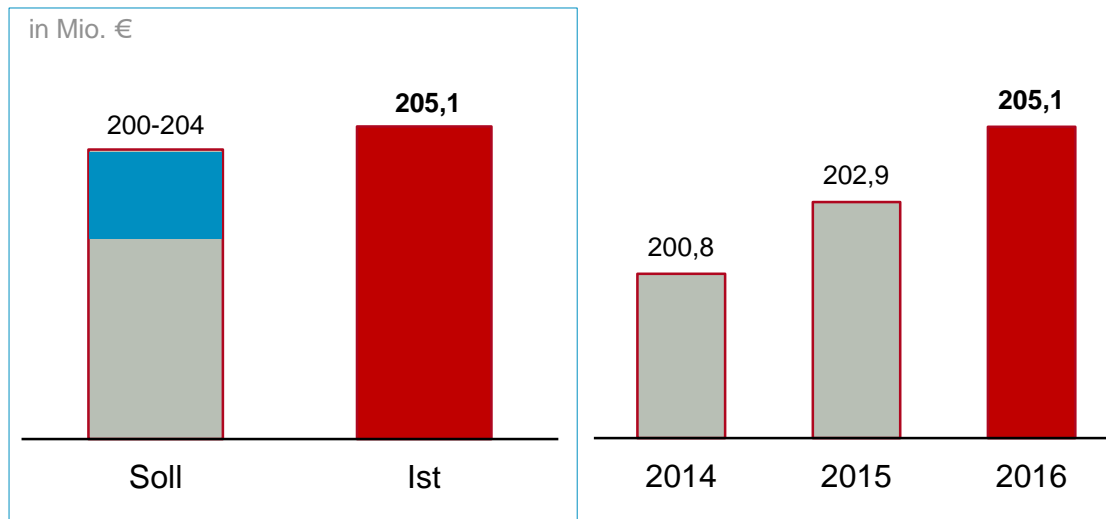
„... HEUTE STEH’ ICH  
AUCH AUF EINE  
HOHE DIVIDENDE.“

## AGENDA

- Soll-Ist-Vergleich
- Ergebnisse im Detail
- Aktie & Dividende
- Rahmenbedingungen 2016
- Einzelhandel im Umbruch
- Märkte 2016
- 2017: Akquisition, Zinsen & Ausblick
  
- Generaldebatte

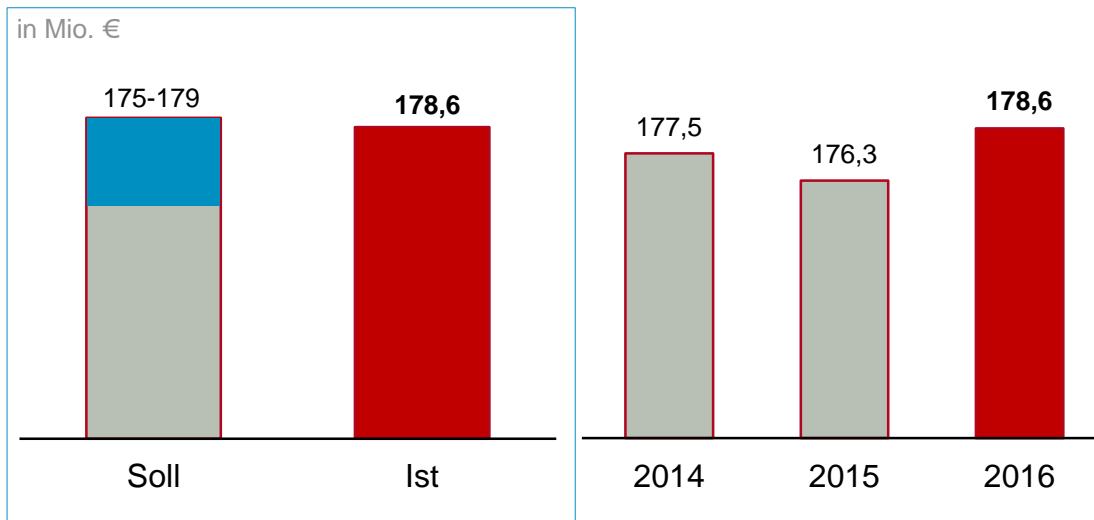
## UMSATZZIEL LEICHT ÜBERTROFFEN

Soll-Ist-Vergleich



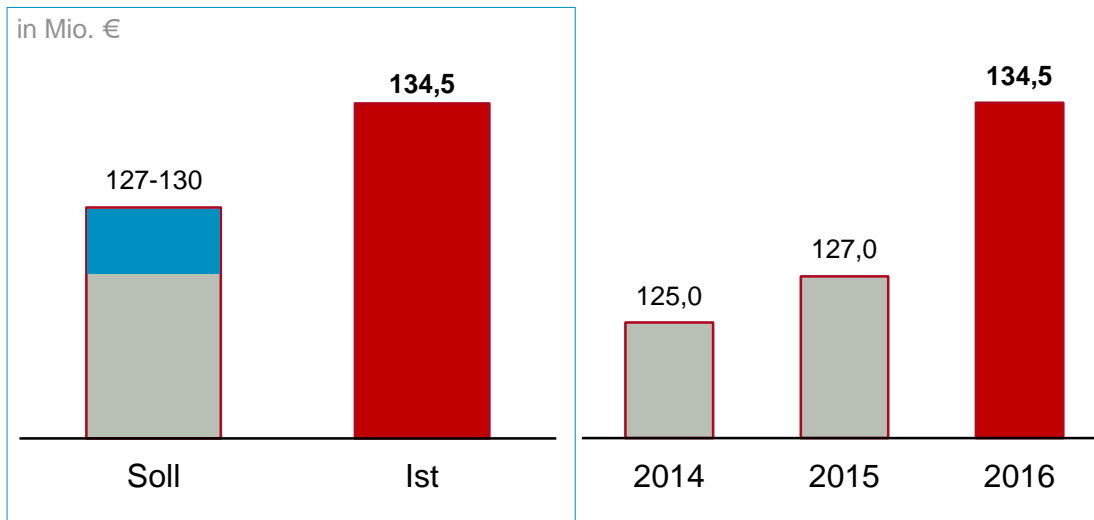
## EBIT IM ZIELKORRIDOR

Soll-Ist-Vergleich



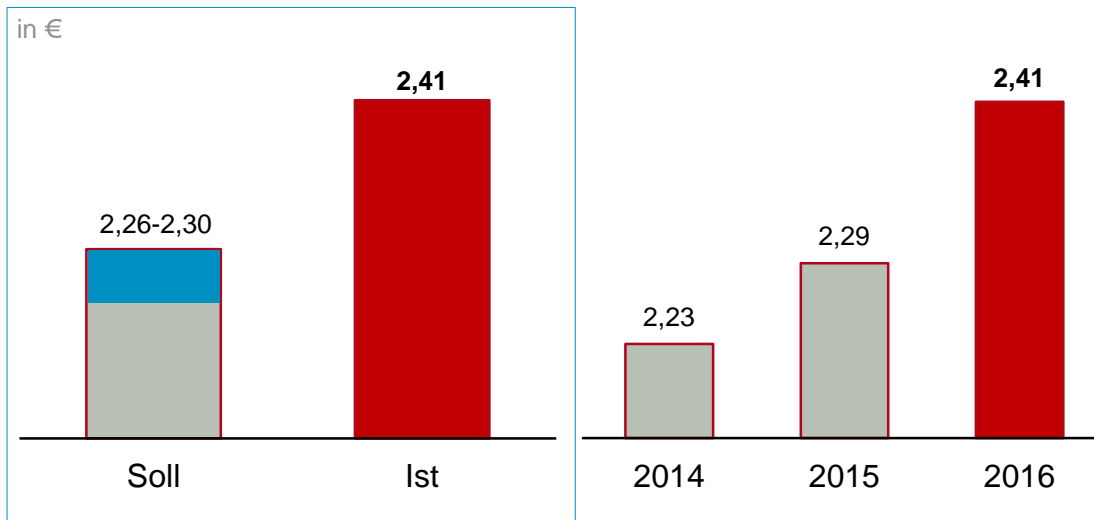
## EBT OHNE BEWERTUNG: OBERHALB DER PROGNOSE

Soll-Ist-Vergleich



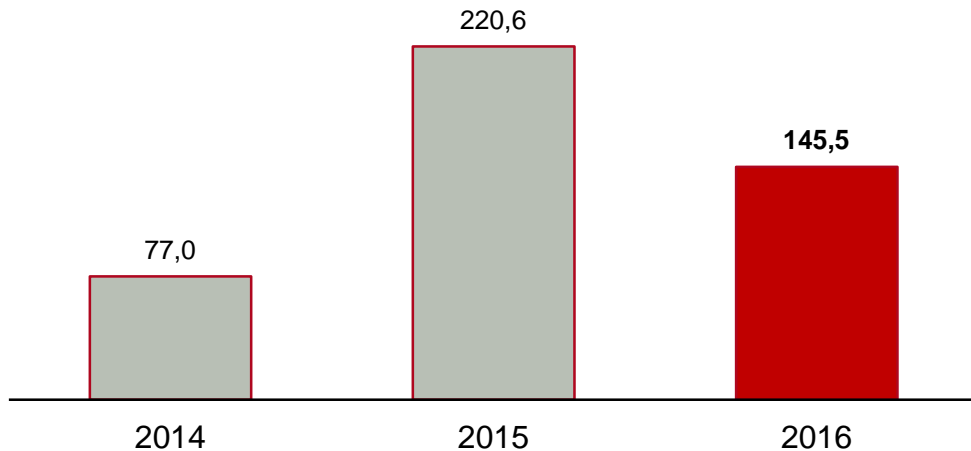
## FFO-ZIEL ERNEUT ÜBERTROFFEN

Soll-Ist-Vergleich



## BEWERTUNGSERGEBNIS ERNEUT DREISTELLIG

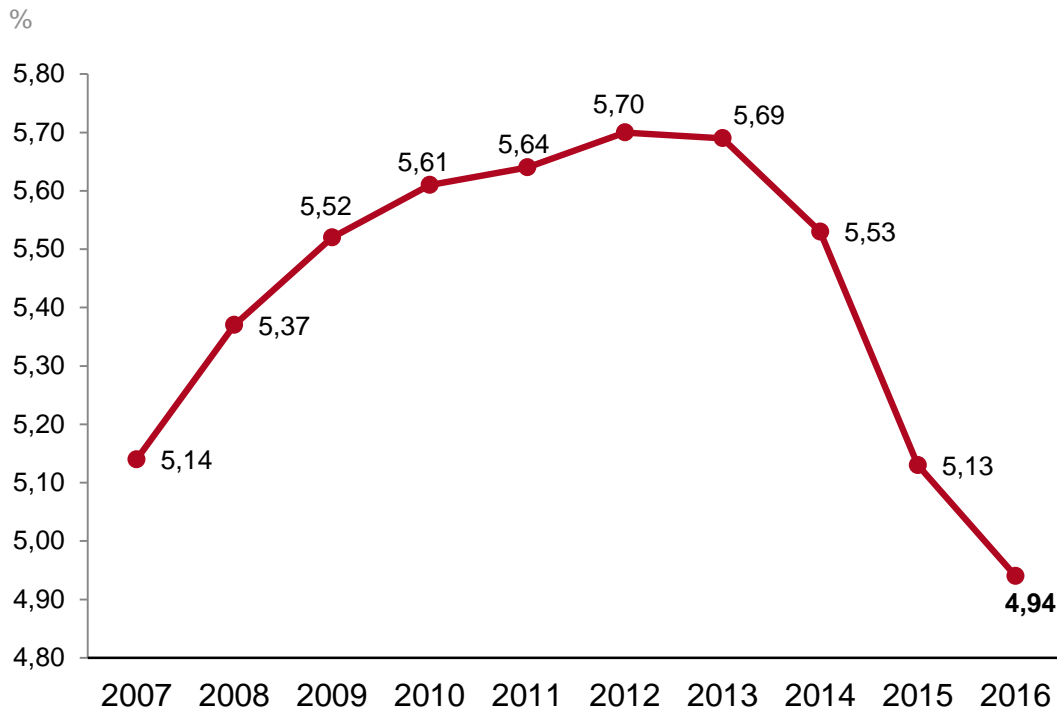
in Mio. €



Ergebnisse im Detail



## NETTOANFANGSRENDITE<sup>1</sup> DES PORTFOLIOS BEI 4,94 %<sup>2</sup>



Ergebnisse im Detail

<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



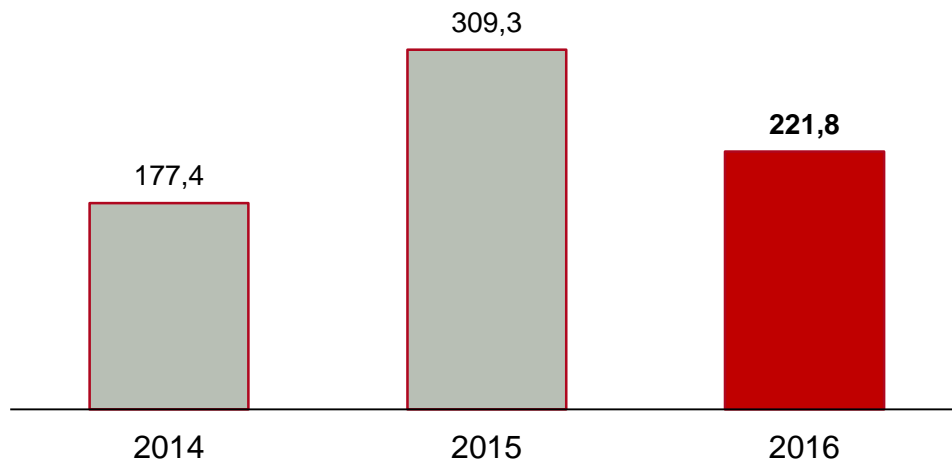
## ERGEBNIS VOR STEUERN

- Ergebnis vor Steuern: 281,5 Mio. €
  
- Steuern vom Einkommen und Ertrag bei 59,8 Mio. €  
(2015: 85,4 Mio. €)
  
- Ursache für den 30%igen Rückgang:  
28,2 Mio. € weniger Zuführungen zu den latenten  
Steuerrückstellungen infolge der niedrigeren  
Zuschreibungsgewinne
  
- 5,6 Mio. € Steueraufwand aus den Ertragsteuerzahlungen, davon
  - in Deutschland: 4,5 Mio. €
  - im Ausland 1,1 Mio. €

Ergebnisse im Detail

## KONZERNERGEBNIS

in Mio. €



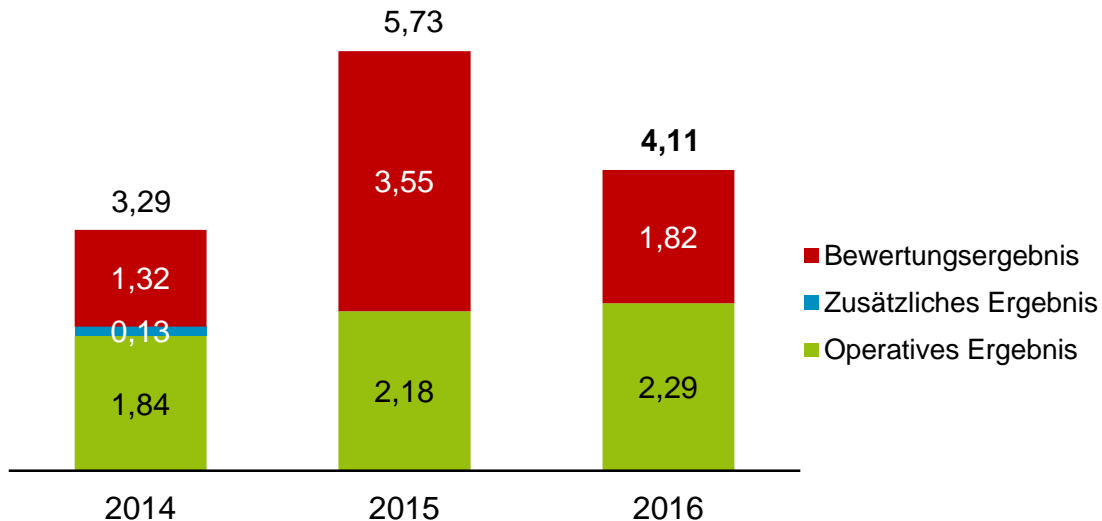
Ergebnisse im Detail



## ERGEBNIS JE AKTIE

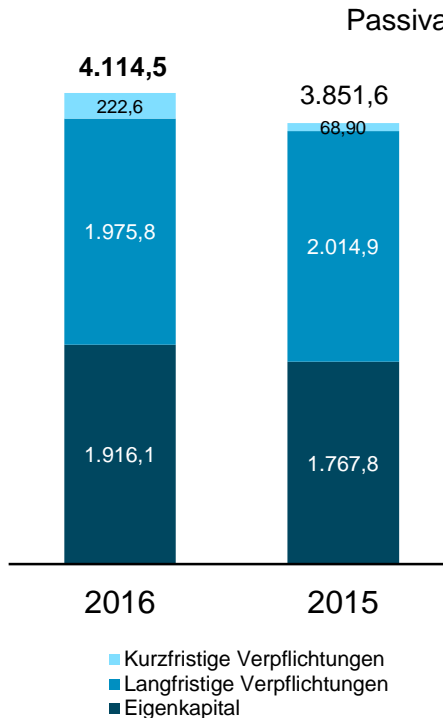
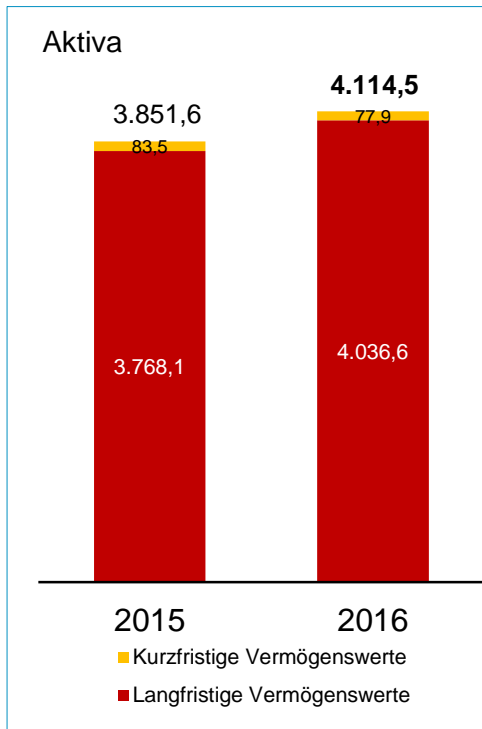
Ergebnisse im Detail

in €



# BILANZSTRUKTUR

in Mio. €



Ergebnisse im Detail

## SAARPARK-CENTER NEUNKIRCHEN

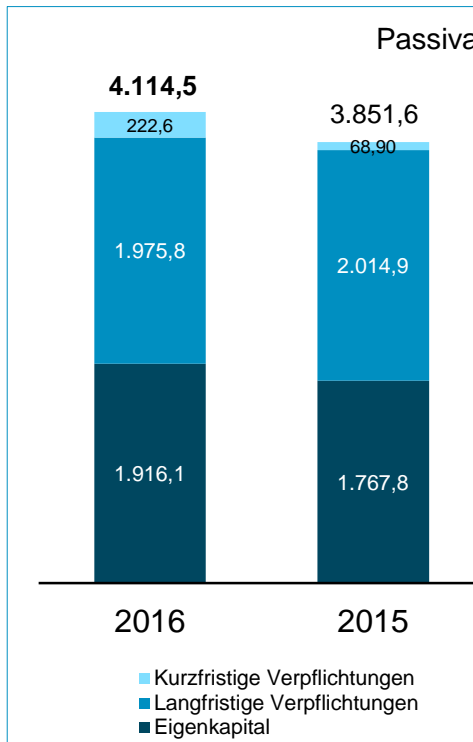
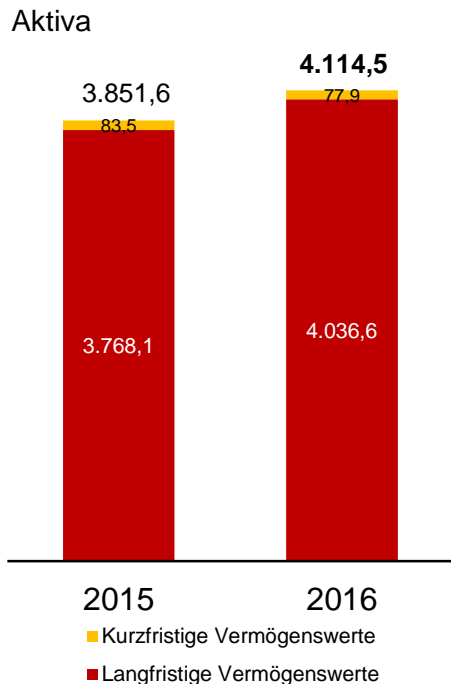
- Anteil von 50 % vom Pensionsfonds BAT Custodian übernommen
- Gesamtinvestitionsvolumen: ca. 113 Mio. € (50%)
- Finanzierung anfangs über die Kreditlinie und inzwischen über ein langfristiges Darlehen
- Erwartete Mieteinnahmen für 2017: 6,4 Mio. € (anteilig)
- Erwartete NOI-Rendite: 5,0 %
- Das Center wird at-equity bilanziert

Ergebnisse im Detail



# BILANZSTRUKTUR

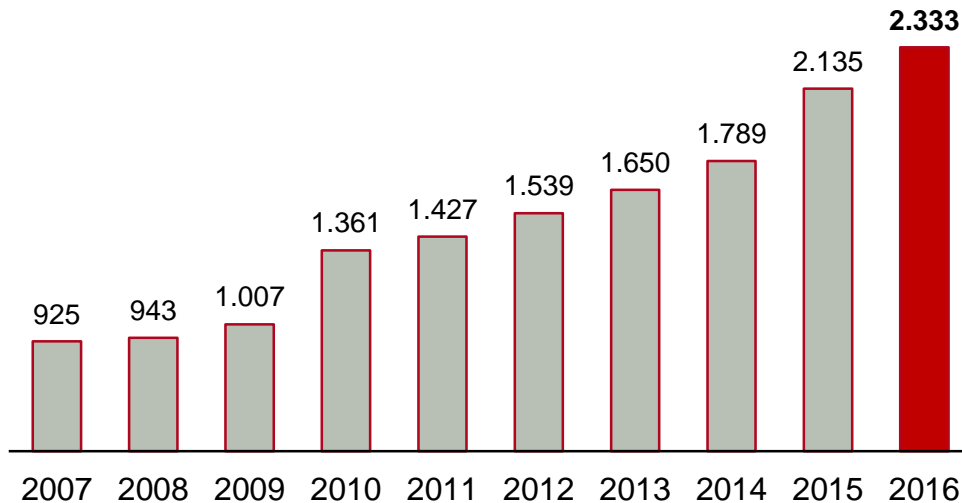
in Mio. €



Ergebnisse im Detail

## EPRA NET ASSET VALUE

in Mio. €



---

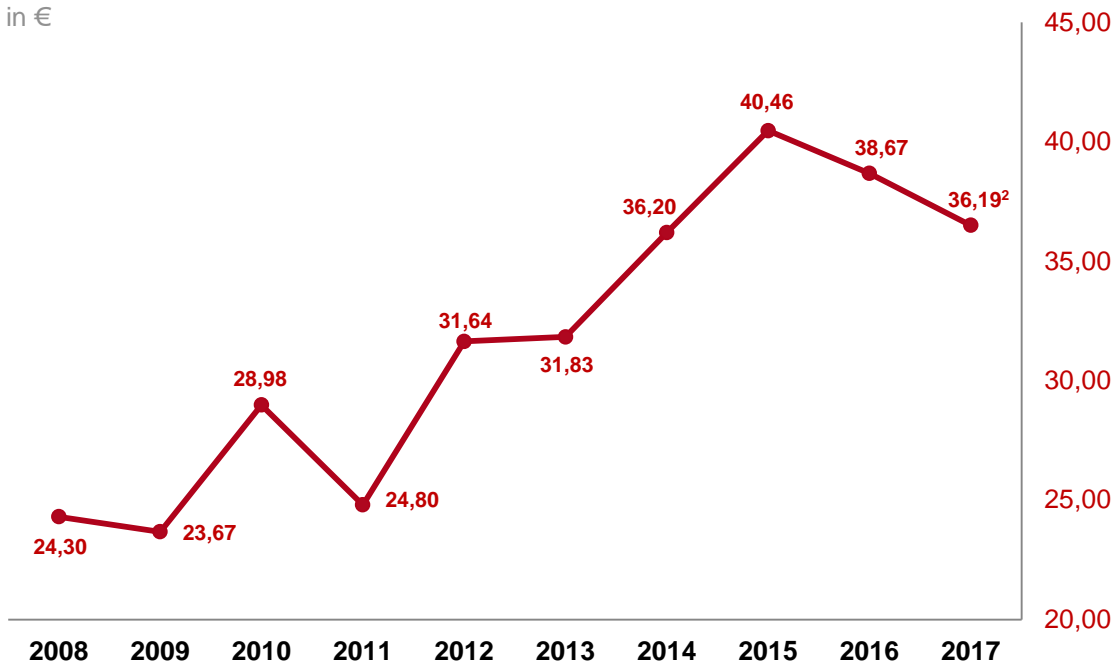
**NAV je Aktie: 43,24 € (2015: 39,58 €)**

---

Ergebnisse im Detail

# AKTIENKURS<sup>1</sup>

in €



Ergebnisse im Detail

<sup>1</sup> Jahresschlusskurse  
<sup>2</sup> Schlusskurs am 27. Juni 2017



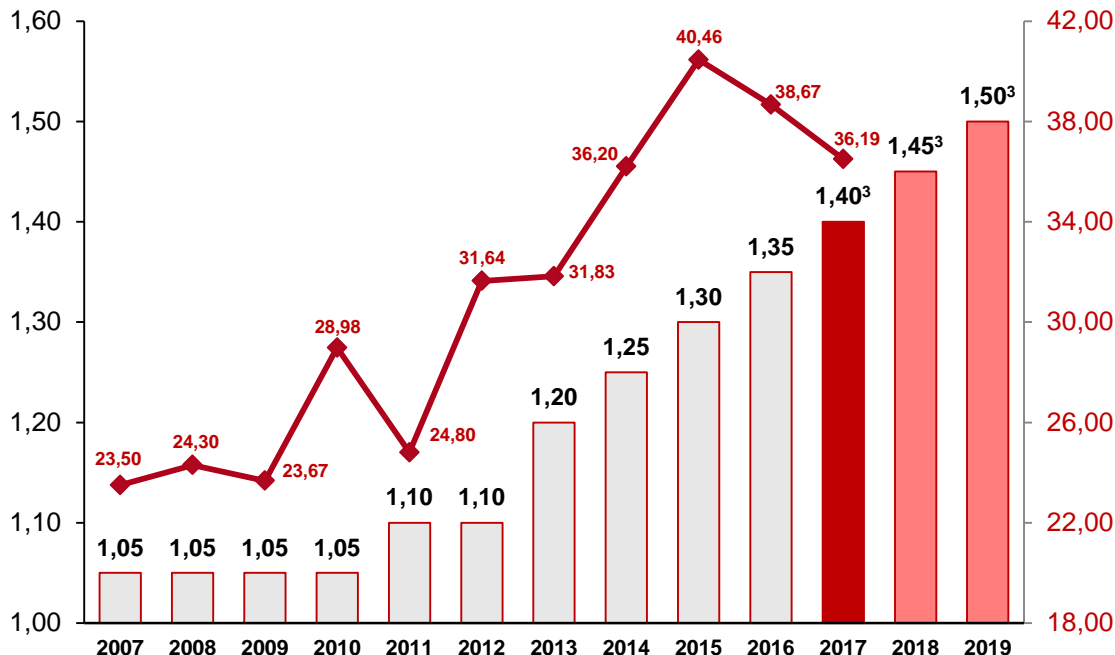
# DIVIDENDENPOLITIK

Ergebnisse im Detail

in €

Dividende<sup>1)</sup>

Aktienkurs<sup>2)</sup>



<sup>1)</sup> jeweils gezahlt für das vorherige Geschäftsjahr

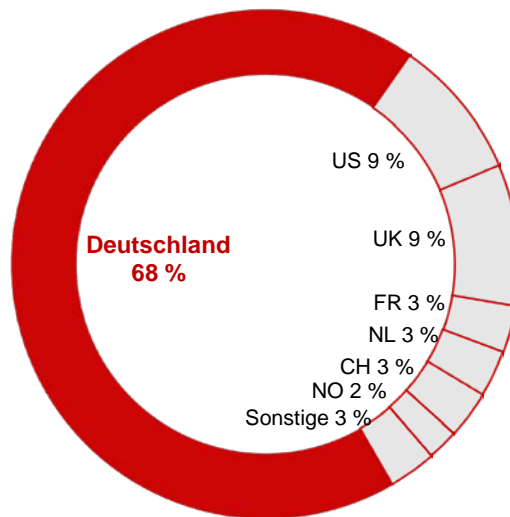
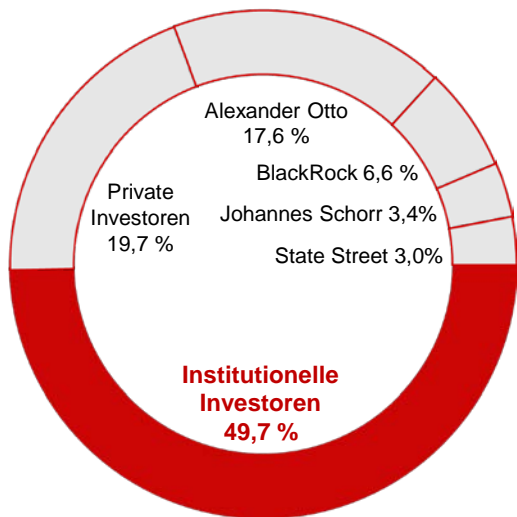
<sup>2)</sup> 2017: Stand 27. Juni 2017

<sup>3)</sup> Vorschlag bzw. Plan (2018 und 2019)

# AKTIONÄRSSTRUKTUR<sup>1</sup>

Ergebnisse im Detail

- 16.400 Aktionäre
- Streubesitz 82,4 %



<sup>1</sup> Stand: 27. Juni 2017

## RAHMENBEDINGUNGEN 2016

- BIP +1,9 %
- Gestiegene Konsumausgaben, höhere Bauinvestitionen
- Arbeitslosenquote bei 6,1 %
- Inflationsrate bei nur 0,5 %
- Reallöhne und -gehälter +1,8 %
- Erneut steigende Konsumneigung der Verbraucher (+2 %)
- Sparquote stabil bei 9,7 %

Rahmenbedingungen



## ENTWICKLUNG DES EINZELHANDELS

- Deutscher Einzelhandel 2016: +2,2 %
- Onlinehandel (+11 %) erneut Wachstumstreiber
- Stationärer Einzelhandel wuchs um 1,5 %,  
der stationäre Textileinzelhandel schrumpfte um 1,1 %
- DES-Shoppingcenter spiegeln diesen Trend

Rahmenbedingungen



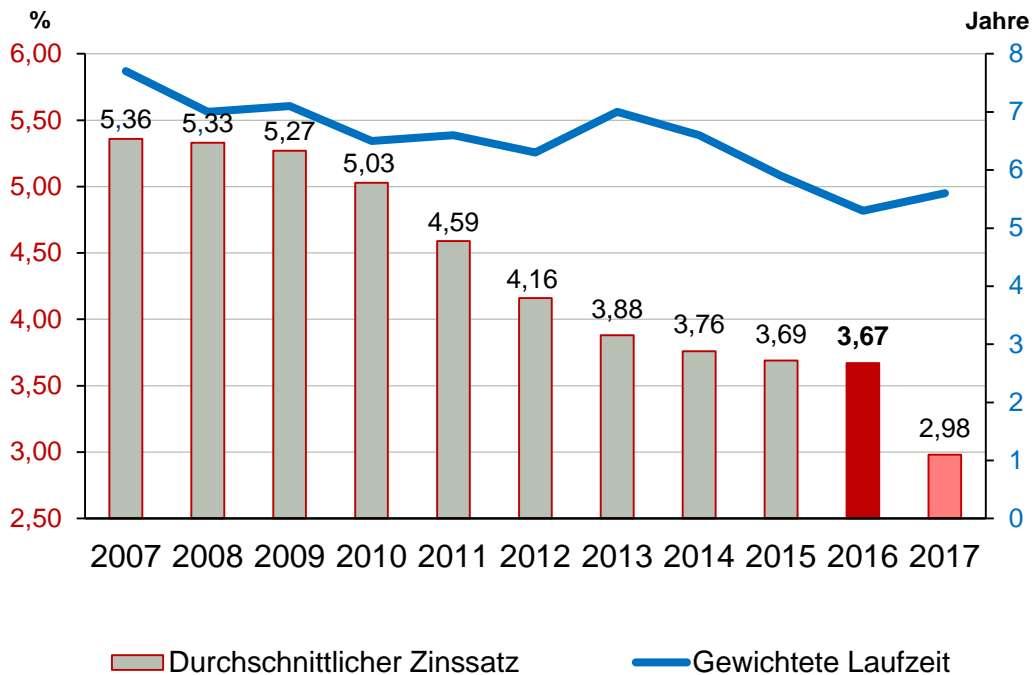
## **EINZELHANDEL UND EINZELHÄNDLER IM UMBRUCH**

Rahmenbedingungen

- Lage bleibt unverändert Erfolgsfaktor Nr. 1
- Lebendige Marktplätze
- Zusammenwachsen der On- und Offline-Welt
- Shoppingcenter als Plattformangebot auch für den Onlinehandel:
  - Touchpoint
  - Servicestelle
  - ein innerstädtischer Logistikstützpunkt

## DARLEHENSZINSEN 2017

Kreditportfolio



## AKQUISITION DES OLYMPIA CENTERS IN BRÜNN

- Deutsche EuroShop hat 100 % der Anteile übernommen
- Gesamtinvestitionsvolumen: ca. 382 Mio. €
- Internationaler Bieterprozess
- Erwartete Mieteinnahmen in 2017: 20,1 Mio. €
- Erwartete Nettoanfangsrendite: 5,0 %
- Finanzierung durch langfristige Darlehen (ca. 217 Mio. €, 57 %) und Barmittel aus einer Kapitalerhöhung (ca. 165 Mio. €, 43 %)
- Das Center wird vollkonsolidiert

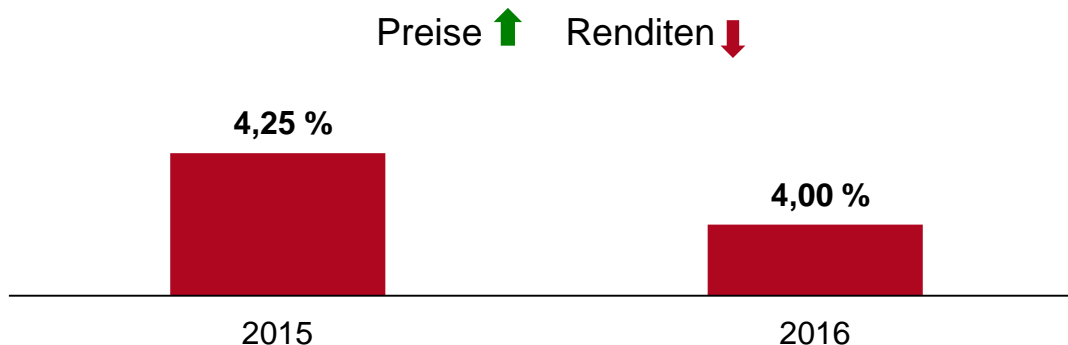
Ergebnisse im Detail



## TRANSAKTIONSVOLUMEN LEICHT RÜCKLÄUFIG

Rahmenbedingungen

- 4 % Rückgang des Gesamtvolumens
- Deutsche Shoppingcenter für 3,6 Mrd. € gehandelt
- Tendenziell kleinere Center
- „Spitzenrendite“ für deutsche Shoppingcenter bei 4,00 % (JLL)

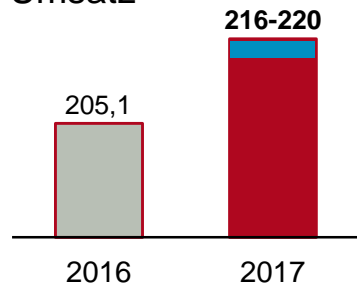




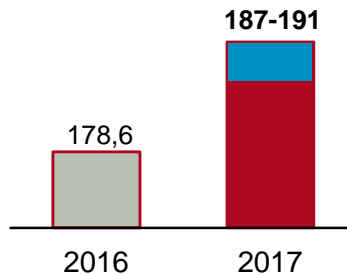
## AUSBLICK 2017

Ausblick

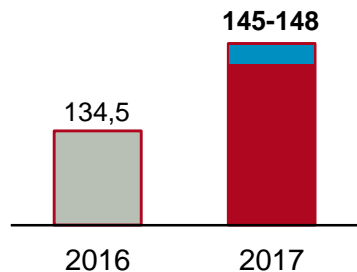
Umsatz



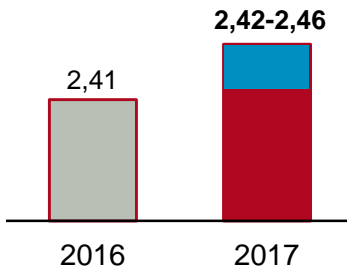
EBIT



EBT ohne Bewertung



FFO je Aktie (in €)



## PLANMÄSSIGER START 2017

Ausblick

In Mio. €	1. Quartal 2017	1. Quartal 2016	+/-
Umsatz	50,7	50,7	0 %
EBIT	44,3	44,6	-1 %
EBT ohne Bewertung	35,3	32,7	8 %
EBT	34,5	31,0	11 %
<b>Konzernergebnis</b>	<b>27,5</b>	<b>24,9</b>	<b>11 %</b>
Gewinn je Aktie in €	0,50	0,46	9 %
EPRA Earnings je Aktie in € <sup>1</sup>	0,60	0,55	9 %
FFO je Aktie in €	0,62	0,58	7 %

<sup>1</sup> unverwässert

RATIONAL  
„KLAR, EIN  
SICHERES  
INVESTMENT ...“

EMOTIONAL  
„... ABER EHRlich,  
SHOPPEN IST  
AUCH GEIL!“

# TEAM

Ausblick



EMOTIONAL

„FRÜHER HAB' ICH  
NUR IN SCHUHE UND  
HANDTASCHEN  
INVESTIERT ...“

RATIONAL

„... HEUTE STEH' ICH  
AUCH AUF EINE  
HOHE DIVIDENDE.“