

Hauptversammlung

HAMBURG, 12. JUNI 2019



SHOW
and
ROOM

The image features a stylized floor plan with four distinct rooms. A large red room is positioned in the upper left, a yellow room is in the lower left, a large green room is in the lower right, and a white room is in the upper right. The rooms are outlined with black lines, and the text 'SHOW and ROOM' is placed within the white room.

Agenda

- Rahmenbedingungen 2018
- Soll-Ist-Vergleich
- Ergebnisse im Detail
- Investitionsprogramme
- Digital Mall
- Shoppingcenter-Transaktionsmarkt
- Aktie & Dividende
- Ausblick
- Generaldebatte
- Abstimmung

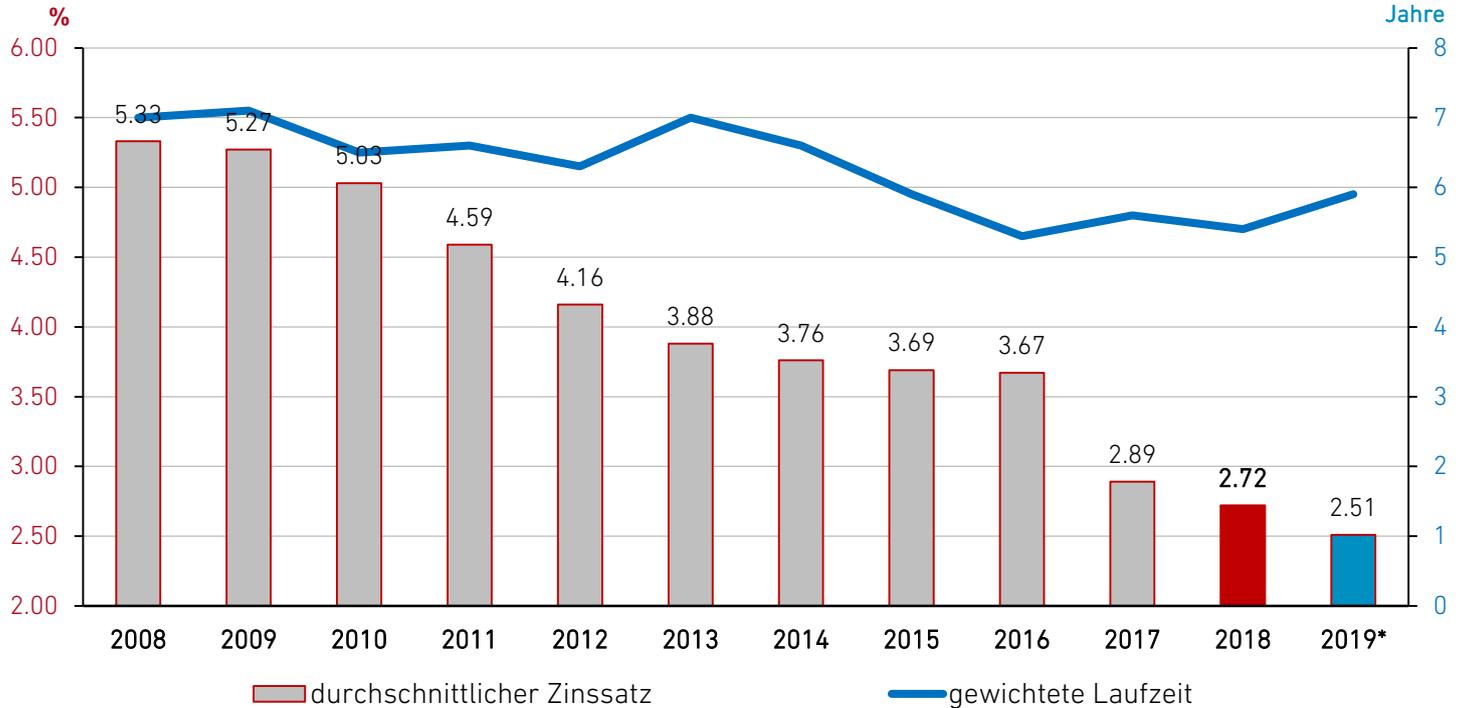
Rahmenbedingungen 2018

- BIP +1,5 %
- starker Konsum
- höhere Bauinvestitionen
- Arbeitslosenquote bei 5,2 %
- Inflationsrate bei 1,9 %
- Sparquote stabil bei 10,3 %
- Reallöhne und -gehälter +1,0 %
- Erneut steigende Konsumneigung der Verbraucher (+1 %)

Entwicklung des Einzelhandels

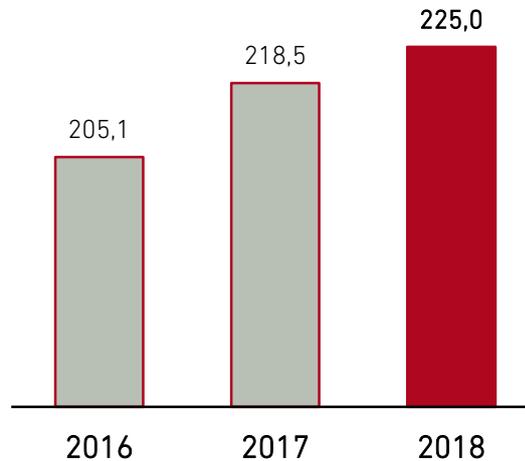
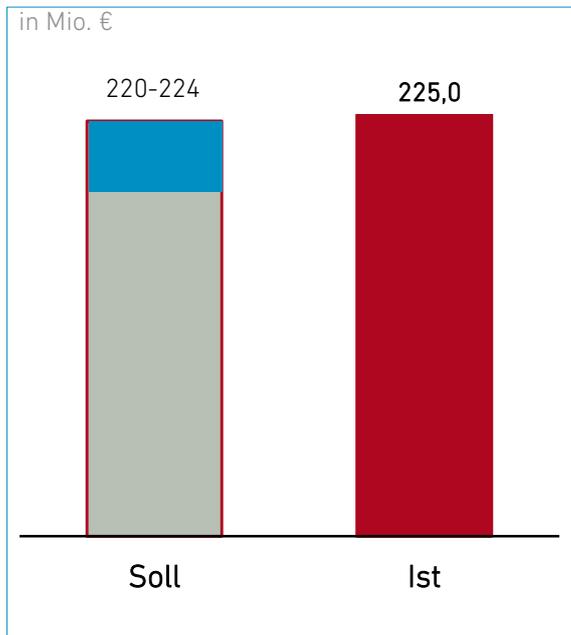
- Deutscher Einzelhandel 2018: +2,8 %
- Onlinehandel (rd. 10 % stärker) erneut Wachstumstreiber
- Anteil des Onlinehandels lt. HDE: 10,1 %
- Online-Anteil im Textilhandel: rd. 28 %
- Stationärer Einzelhandel insgesamt wuchs um 1,2 %
- Stationärer Textileinzelhandel schrumpfte um 2,0 %
 - DES-Shoppingcenter spiegeln diesen Trend

Darlehenszinsen 2018

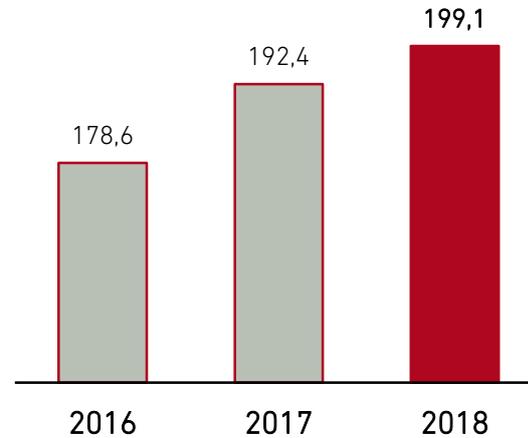
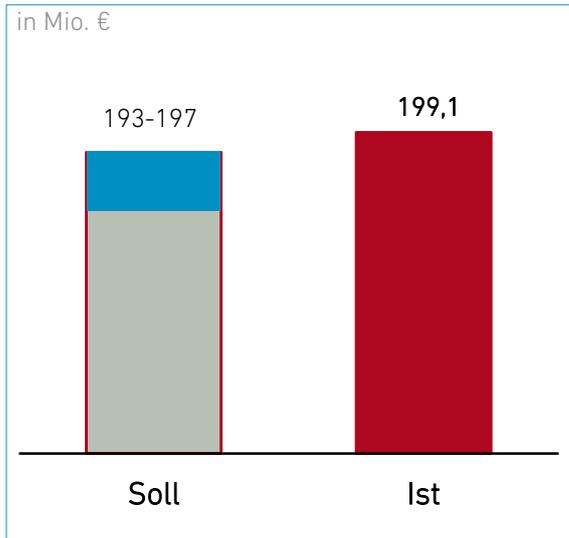


* Stand 31. März 2019

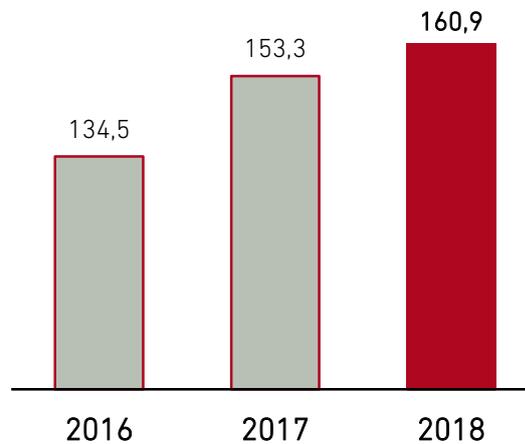
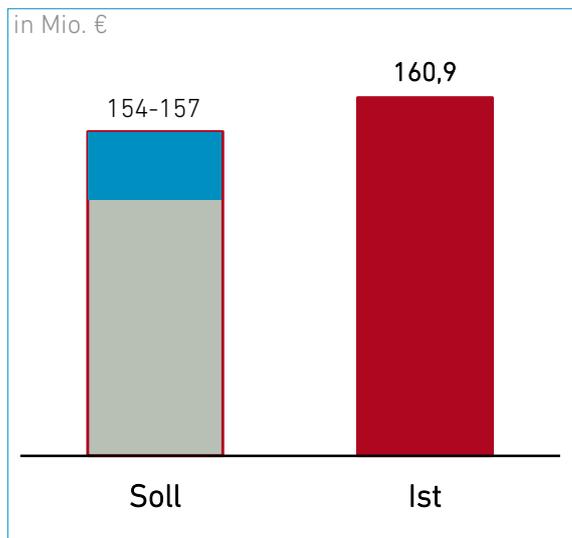
Umsatz über den Erwartungen



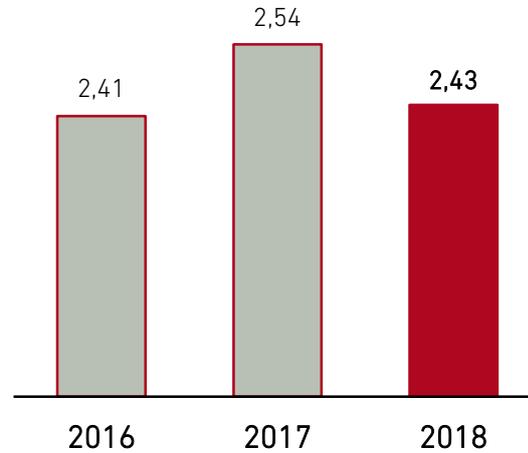
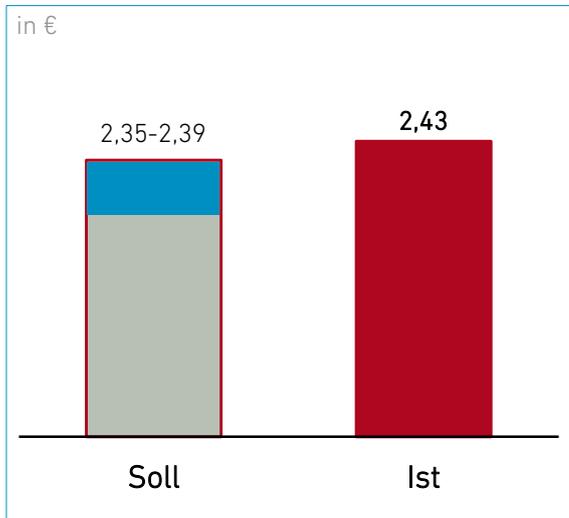
EBIT besser als erwartet



EBT ohne Bewertung: deutlich oberhalb der Prognose

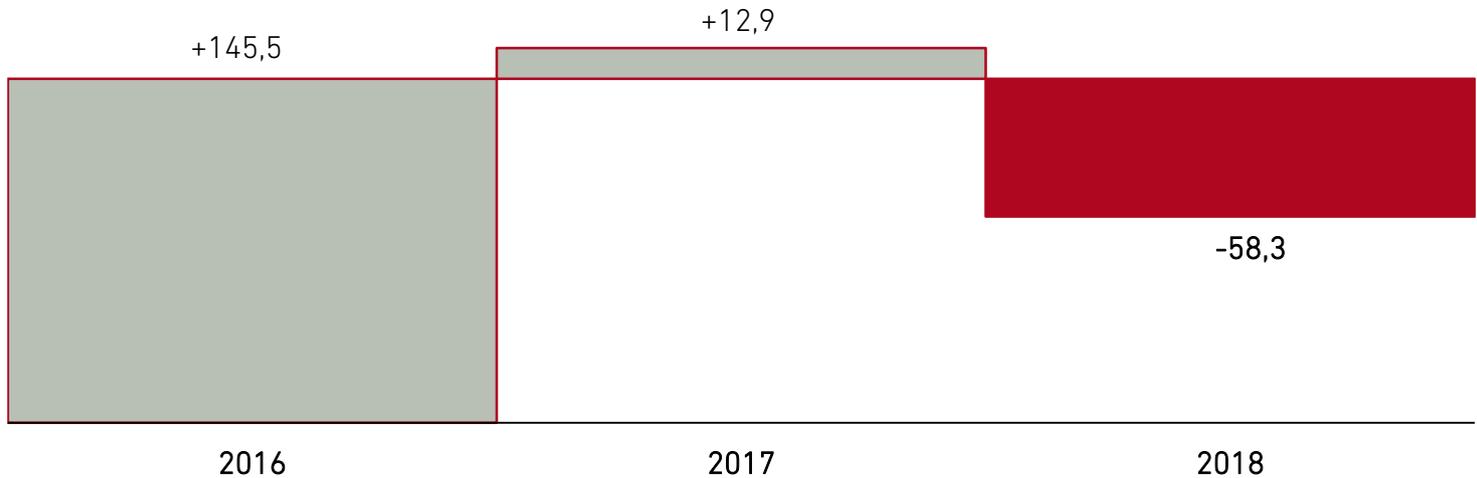


FFO-Ziel ebenfalls deutlich übertroffen



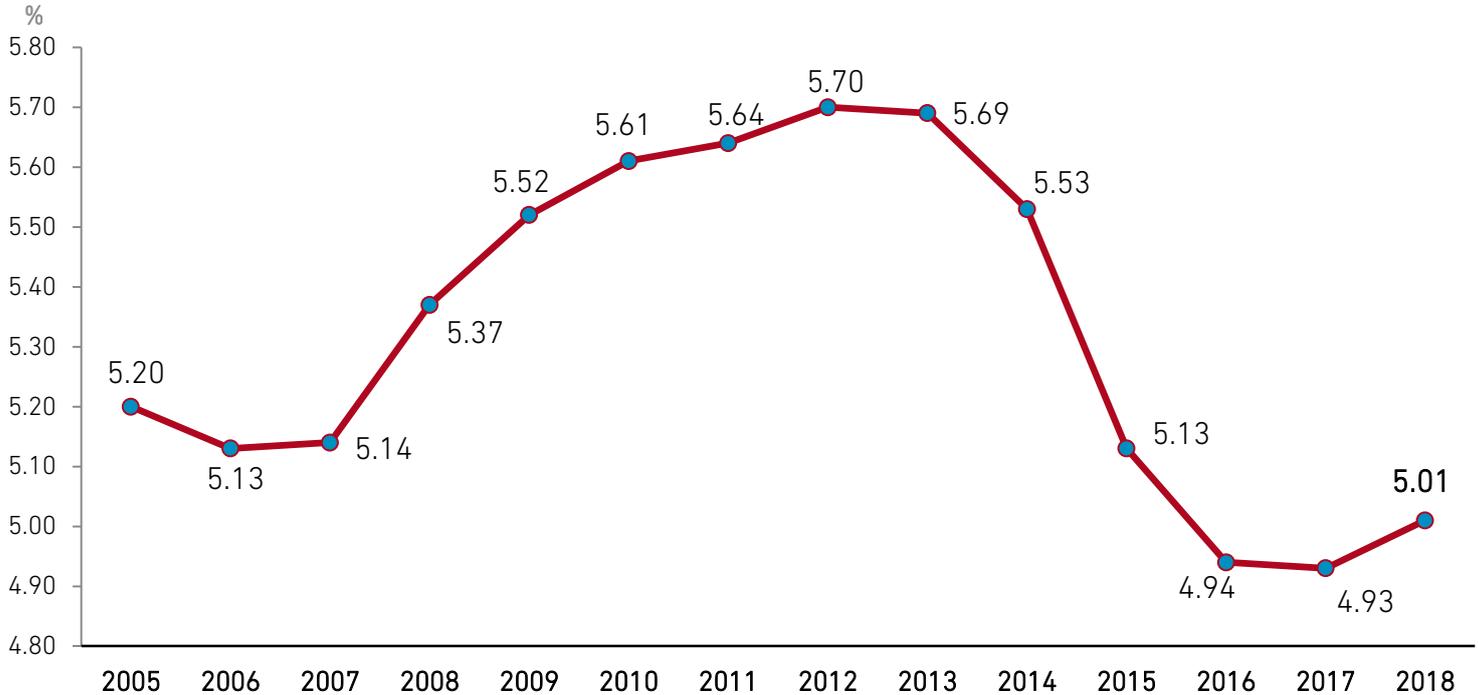
Immobilienbewertung

in Mio. €¹



¹ inkl. des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Beteiligungen entfällt

Nettoanfangsrendite¹ des Portfolios bei 5,01 %²



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

² Externe Gutachter: seit 2015: JLL, zuvor: Feri Research und GfK GeoMarketing

EBT & Steuern

- Ergebnis vor Steuern: 102,6 Mio. €

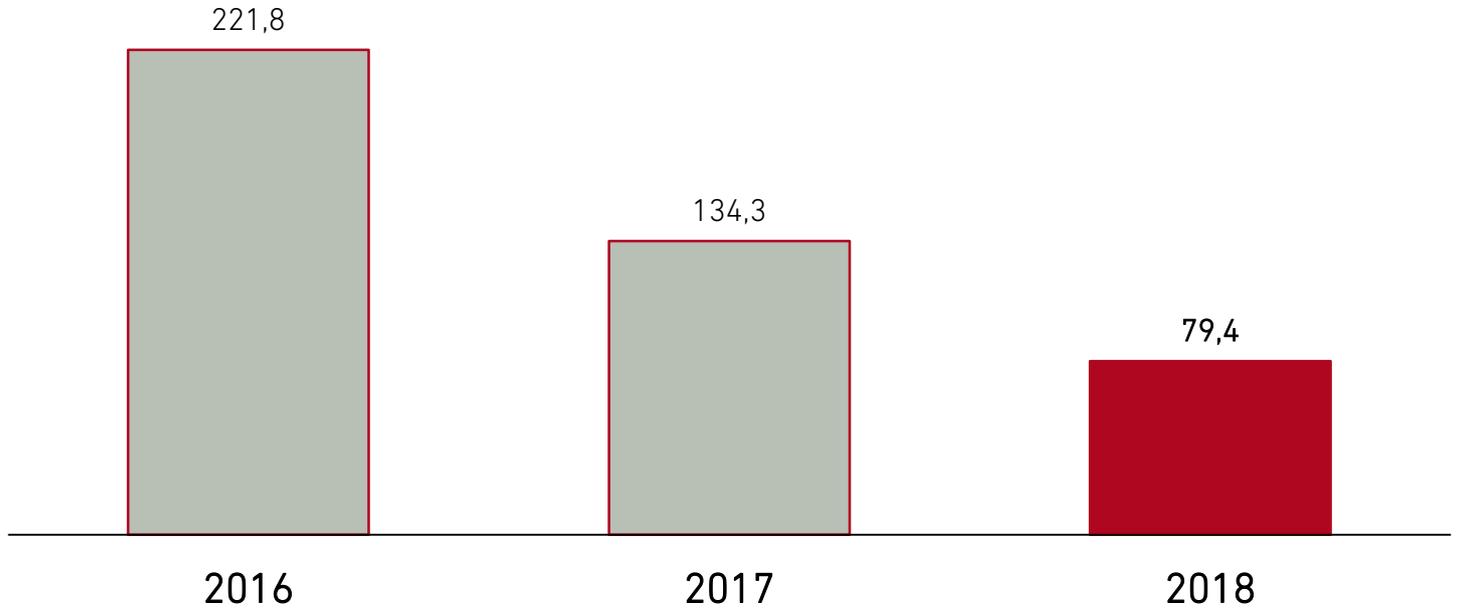
- Steuern vom Einkommen und Ertrag bei 23,2 Mio. €
(2017: 31,9 Mio. €)

- Ursache für den Rückgang:
13,3 Mio. € weniger Zuführungen zu den latenten Steuerrückstellungen
infolge der deutlichen Veränderung des Bewertungsergebnisses

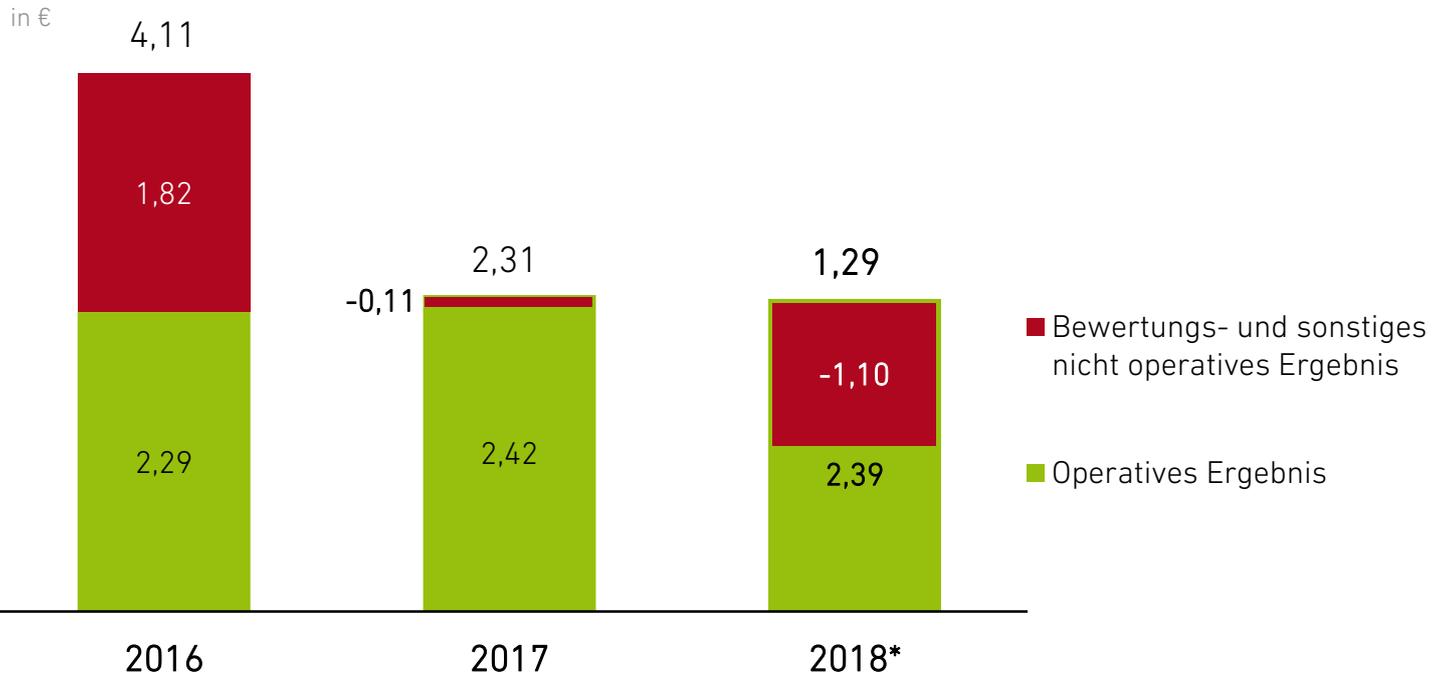
- 10,6 Mio. € Steueraufwand aus den Ertragssteuerzahlungen, davon
 - in Deutschland: 7,2 Mio. €
 - im Ausland 3,4 Mio. €

79,4 Mio. € Konzernergebnis

in Mio. €



Ergebnis je Aktie bei 1,29 €

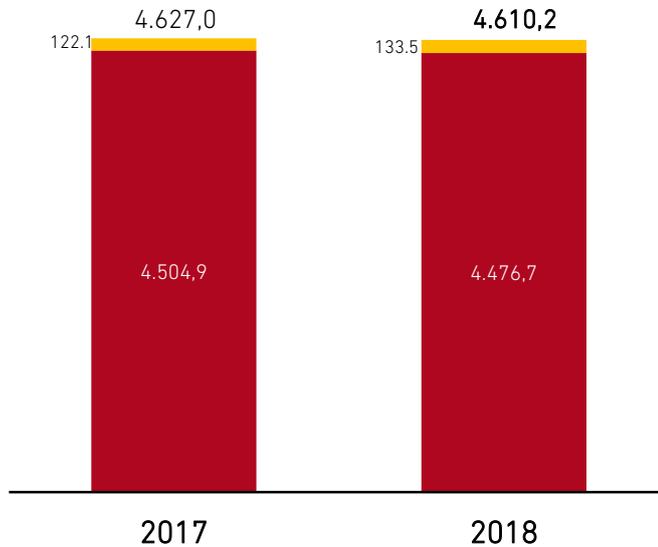


* = höhere durchschnittliche Aktienzahl durch Wandelanleihe

Bilanzstruktur

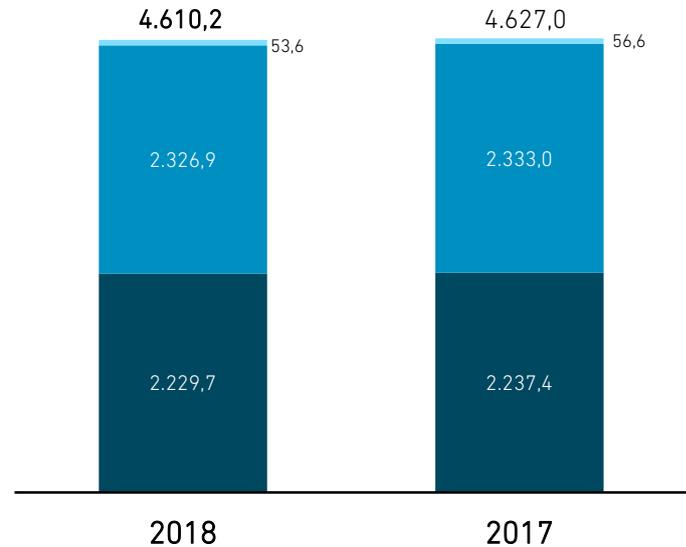
in Mio. €

Aktiva



■ Langfristige Vermögenswerte
■ Kurzfristige Vermögenswerte

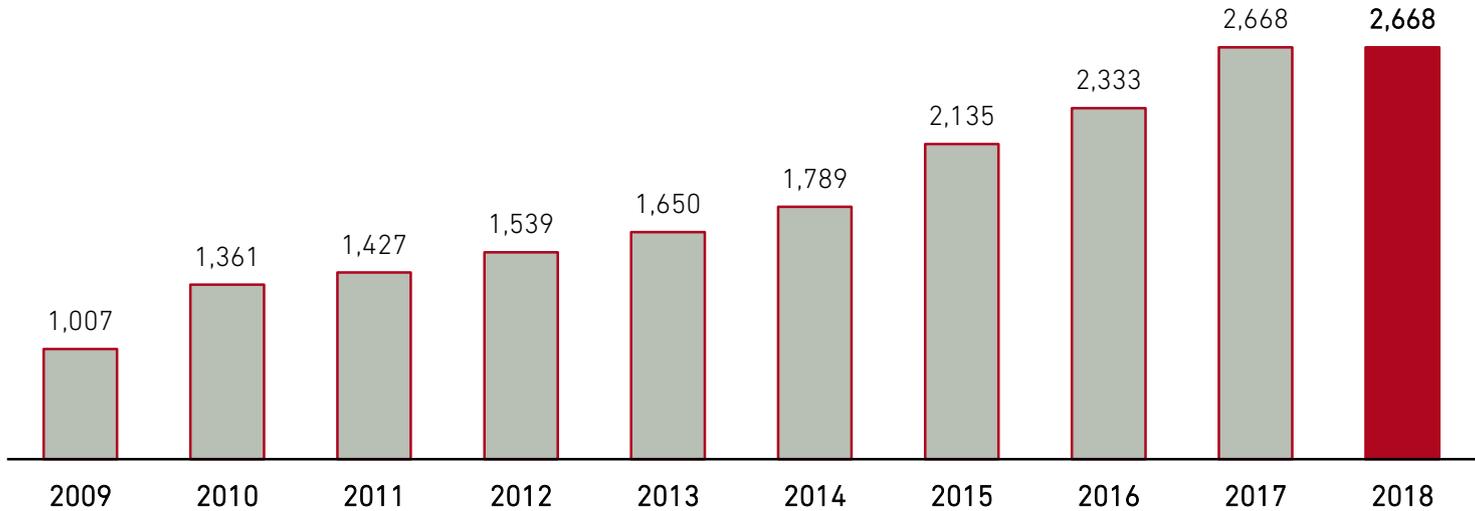
Passiva



■ Eigenkapital
■ Langfristige Verpflichtungen
■ Kurzfristige Verpflichtungen

EPRA Net asset value

in Mio. €



EPRA NAV je Aktie: 43,17 € (2017: 43,19 €)

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



Rhein-Neckar-Zentrum

- „At your Service“:
Weiter verbessertes
und vielfältigeres
Komfortangebot
- „Mall Beautification“:
Erhöhte Aufenthalts-
qualität und
modernisiertes
Ambiente

Allee-Center Magdeburg



Allee-Center Magdeburg



Rhein-Neckar-Zentrum



Rhein-Neckar-Zentrum



Rhein-Neckar-Zentrum



Rhein-Neckar-Zentrum

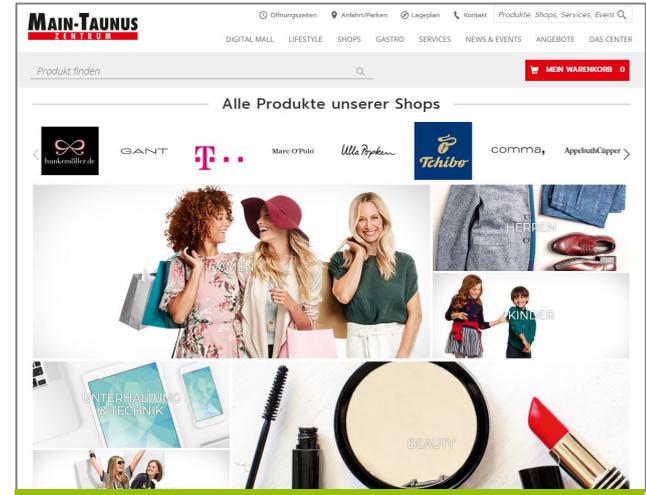
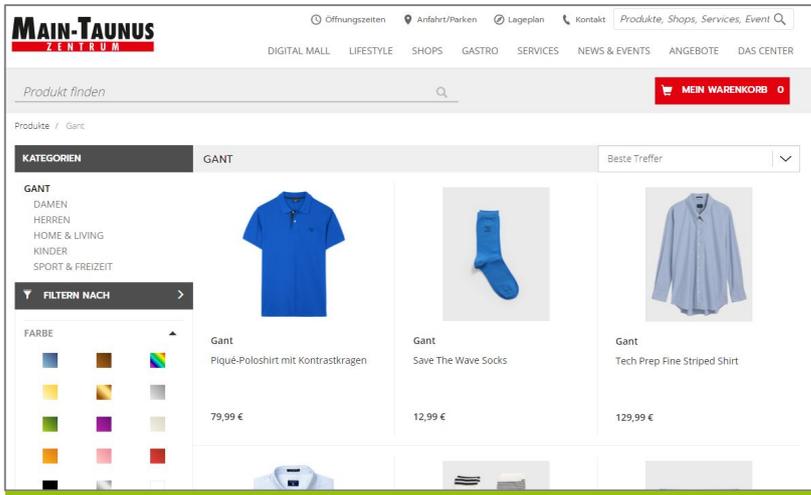


Onlinehandel weiter im Aufwind

- Bisher keine größeren Insolvenzen von Einzelhändlern innerhalb unseres Portfolios
- Enger Kontakt zu den betroffenen Mietpartnern
- Schwerere Plan- und Abschätzbarkeit
- Vermietungsstand im Portfolio nach wie vor bei rund 99 %
- Onlinehandel als Herausforderung **und** Chance

Digital Mall

- Digitaler Zwilling des Shoppingcenters
- Nahezu alle im Center verfügbaren Waren sollen per Klick gesucht, ausgewählt und reserviert werden können
- Aktuell bereits im Main-Taunus-Zentrum sowie in der Altmarkt-Galerie Dresden verfügbar



Digital Mall

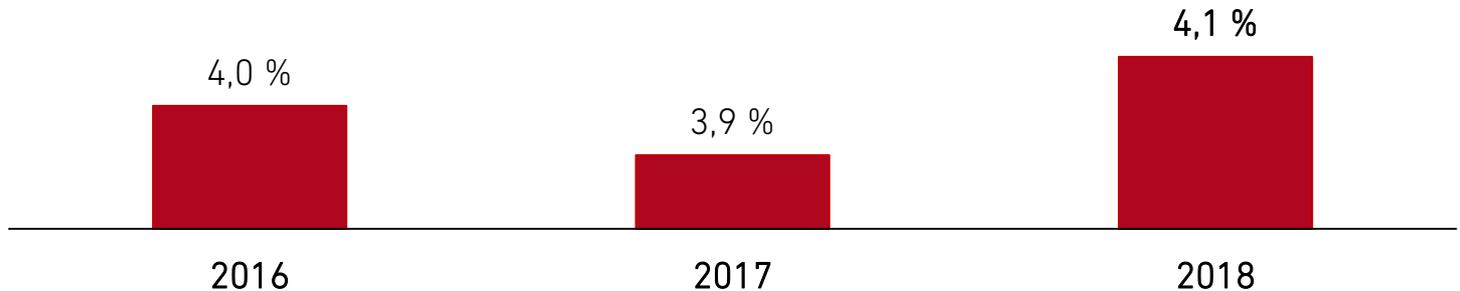
- Warum durch die Weiten des Internets streifen, wenn das Objekt der Begierde häufig bereits im nahen Umfeld, zum Beispiel im Shoppingcenter um die Ecke, sofort verfügbar ist?



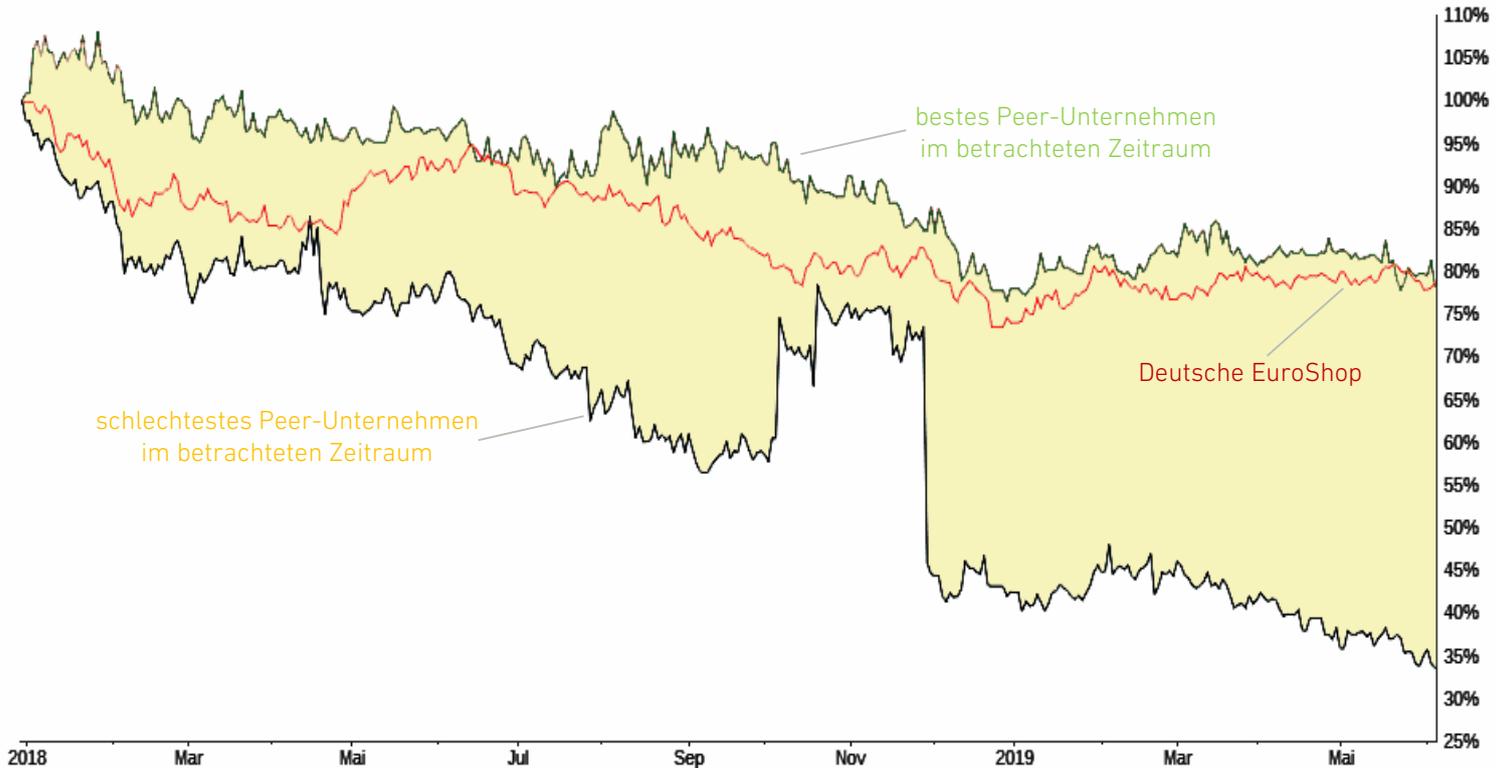
Shoppingcenter-Transaktionsvolumen weiter rückläufig

- Gewerbeimmobilien-Transaktionsmarkt auf Rekordniveau
- Deutsche Shoppingcenter für 1,4 Mrd. € gehandelt (ca. -30 %)
- Deutlich „vorsichtiger“ Haltung der Investoren
- „Spitzenrendite“ für deutsche Shoppingcenter bei 4,1 % (JLL)

Preise ↘ Renditen ↗



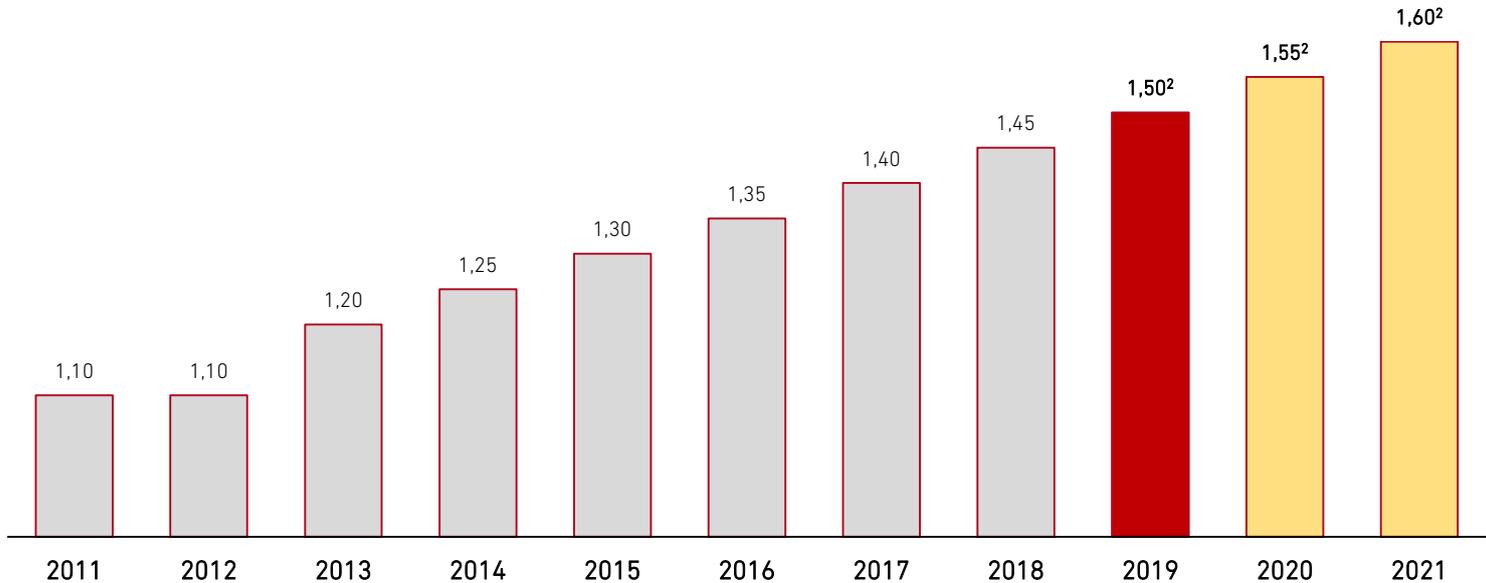
Aktienkurs¹

¹ Stand: Juni 2019

Dividendenpolitik

in €

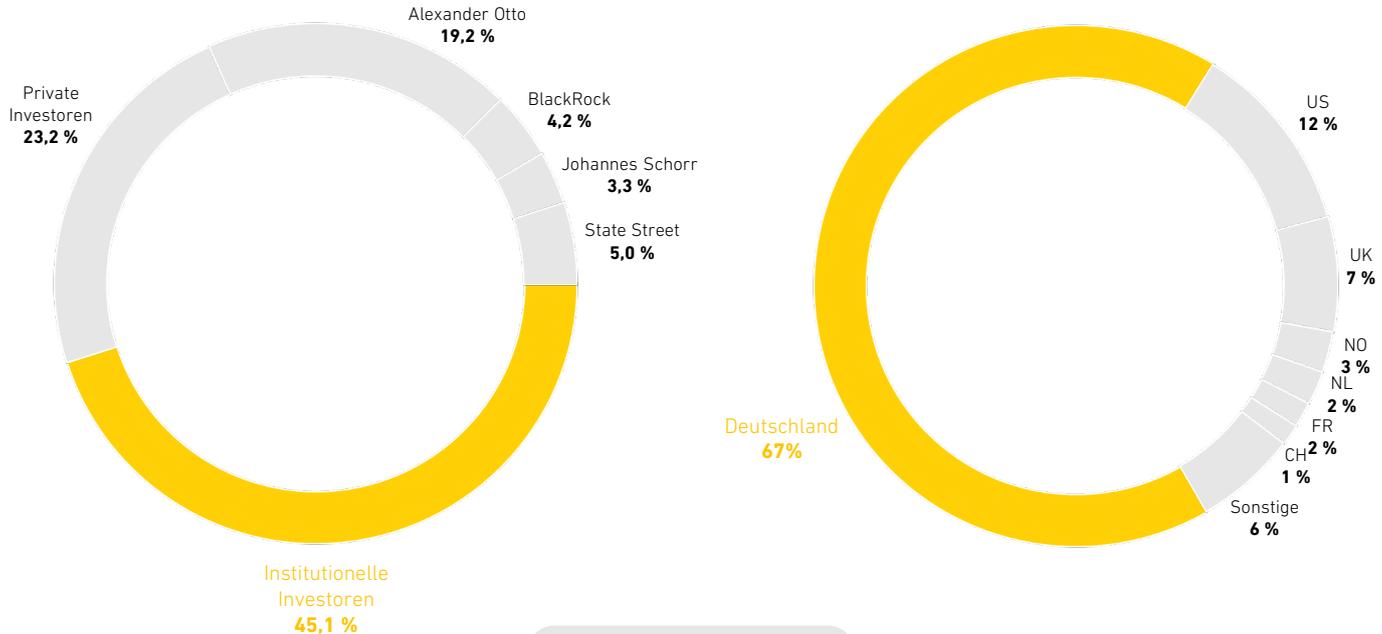
Dividende¹



¹ jeweils gezahlt für das vorherige Geschäftsjahr

² Vorschlag (2019) bzw. Plan (2020 und 2021)

Mehr Aktionäre¹



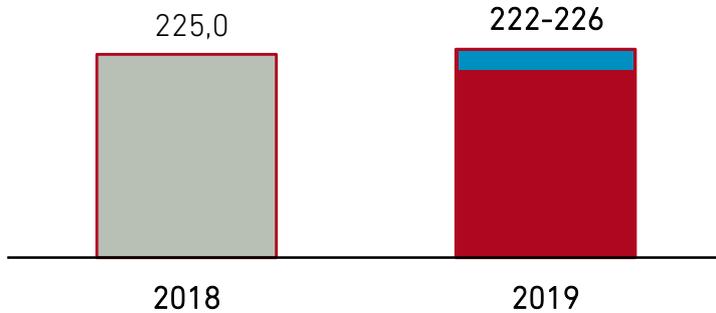
→ **23.600** Aktionäre

→ Streubesitz **80,8 %**

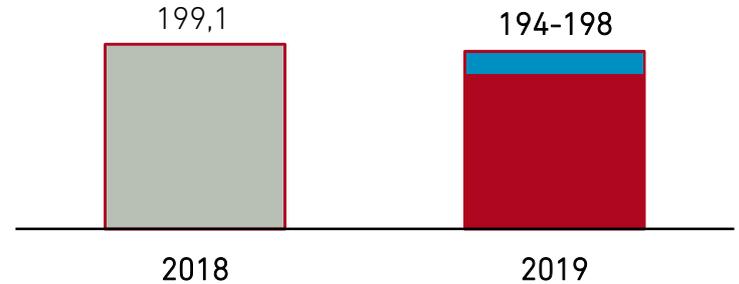
¹ Stand: 27. Mai 2019

Ausblick 2019¹

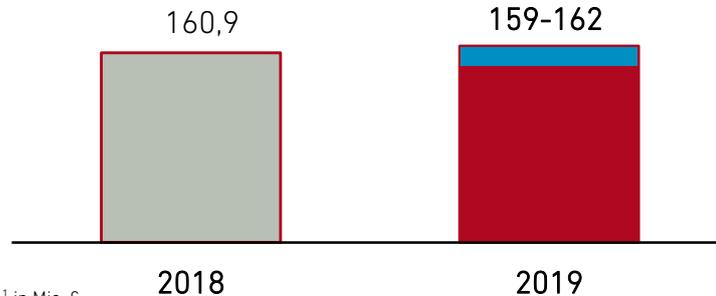
UMSATZ



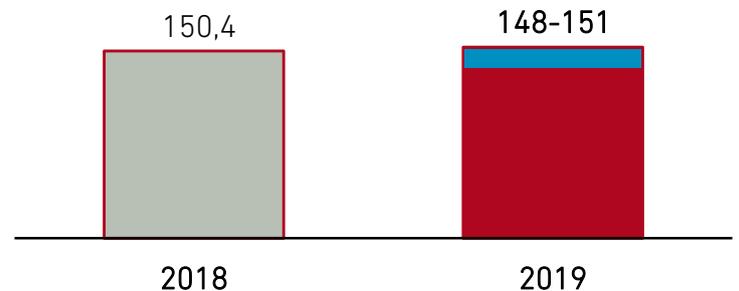
EBIT



EBT ohne Bewertung



FFO



¹ in Mio. €

Startquartal 2019 voll im Plan und mit positivem Steuereffekt

| in Mio. € | 1. Quartal 2019 | 1. Quartal 2018 | +/- |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| Umsatz | 56,2 | 56,0 | 0,3 % |
| EBIT | 49,3 | 49,0 | 0,6 % |
| EBT ohne Bewertung | 42,3 | 39,5 | 7,2 % |
| Konzernergebnis | 39,4 | 30,4 | 29,8 % |
| Ergebnis je Aktie in € | 0,64 | 0,49 | 30,6 % |
| EPRA Earnings je Aktie in € | 0,77 | 0,60 | 28,3 % |
| FFO je Aktie in € | 0,62 | 0,61 | 1,6 % |

Hauptversammlung

HAMBURG, 12. JUNI 2019



SHOW
and
ROOM

The image features a stylized floor plan with four distinct rooms. A large red room is positioned in the upper left, a yellow room is in the lower left, a green room is in the lower right, and a white room is in the upper right. The rooms are outlined with black lines, and the text 'SHOW and ROOM' is placed within the white room.