

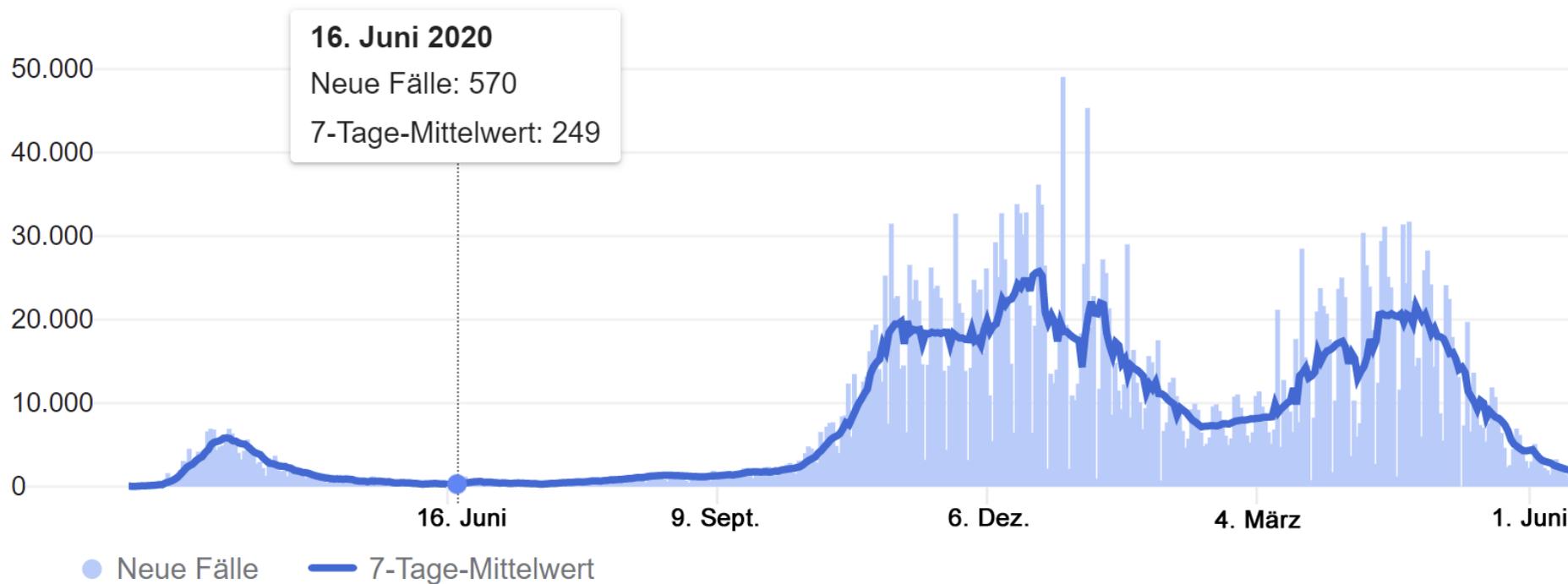
# HAUPTVERSAMMLUNG Deutsche EuroShop AG

HAMBURG, 18. JUNI 2021

#vorfreude

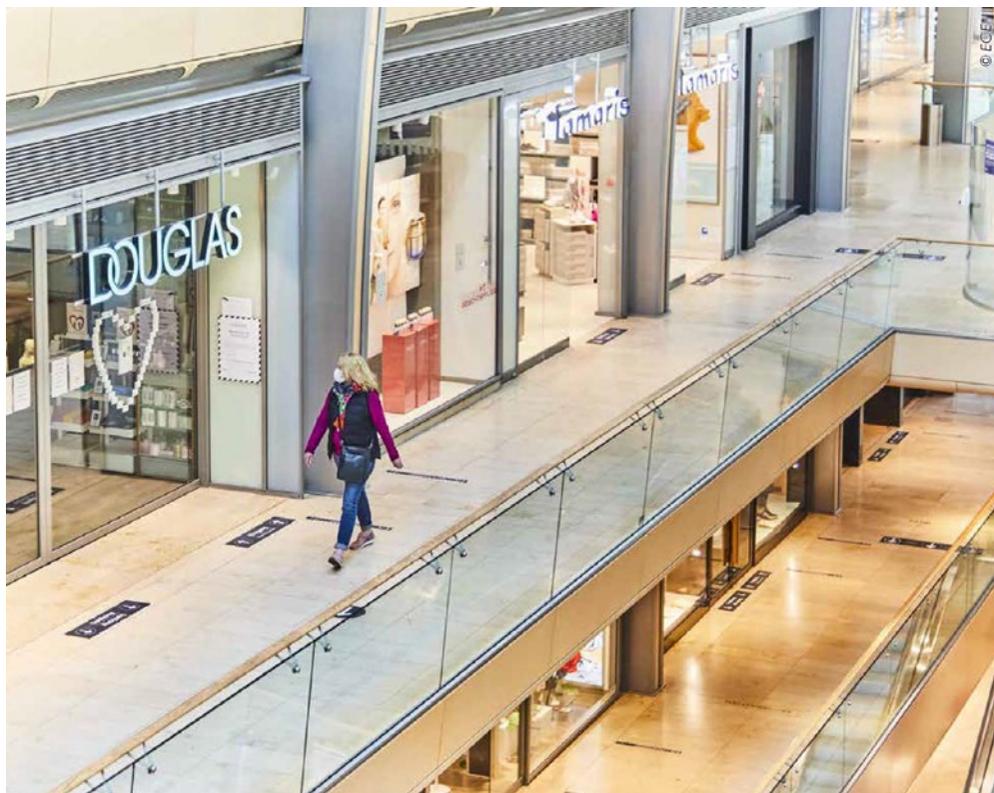
**DES**  
Deutsche EuroShop

## Zwei weitere Pandemiewellen seit letzter Hauptversammlung

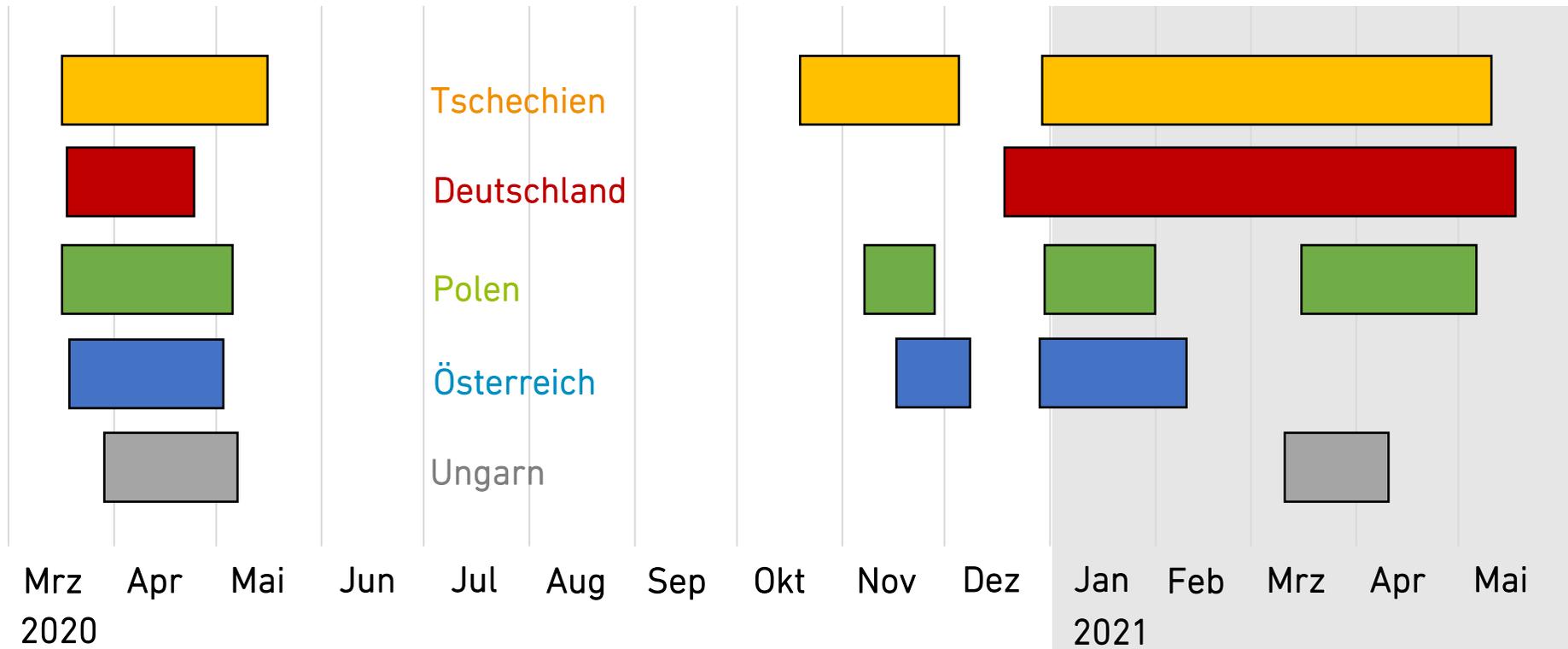


Quelle: COVID-19 Data Repository by the Center for Systems Science and Engineering (CSSE) at Johns Hopkins University

## Lockdown



## Langandauernde Geschäftsschließungen in unseren Märkten



## Wiedereröffnungsfreude



## Agenda

- Rahmenbedingungen 2020 und 2021
- Geschäftsergebnisse
- Shoppingcenter-Transaktionsmarkt
- Bewertungsergebnis
- Bilanzstruktur
- Finanzierung
- Aktienkursentwicklung
- Corona-Situationsbericht
- Vermietungssituation
- Update Digital Mall
- Beantwortung der Fragen
- Abstimmung

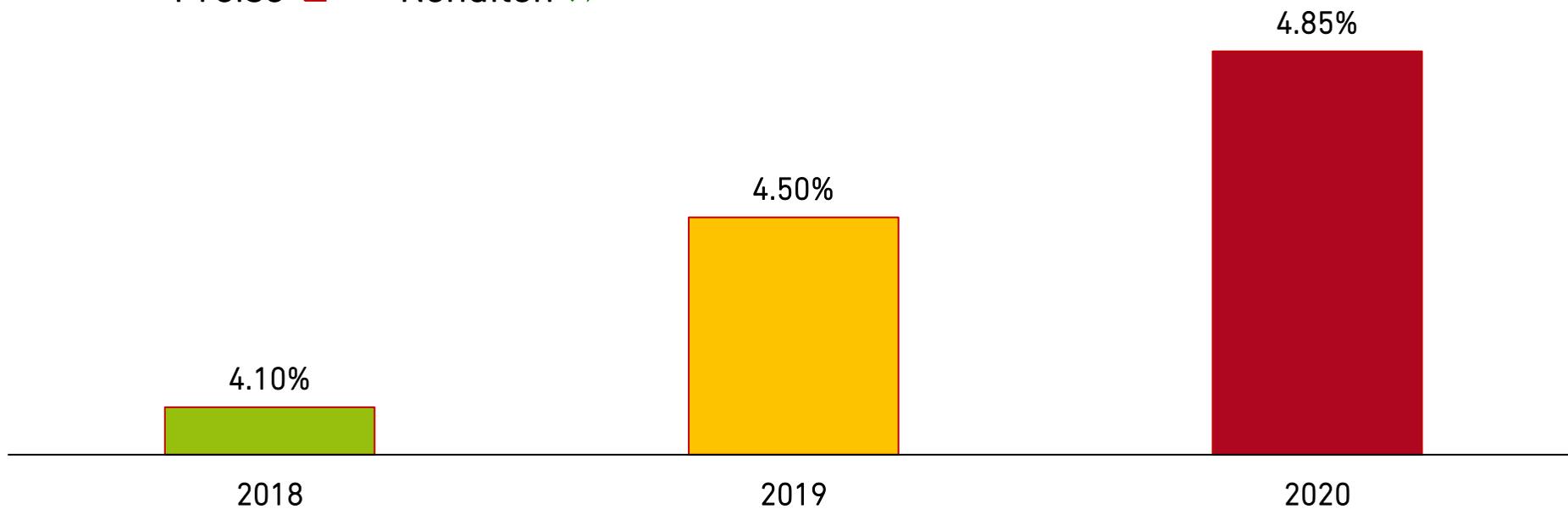
## Rahmenbedingungen 2020

- BIP -5 %
- Arbeitslosenquote bei 5,9 %
- Inflationsrate bei 0,5 %
- Sparquote steigt auf 16,3 %
- Reallöhne und -gehälter -1 %
- Konsumneigung der Verbraucher -6 %
- Einzelhandelsumsatz real +3,9 % (Online +20 %)



## Shoppingcenter-Immobilienmarkt

Preise  Renditen 



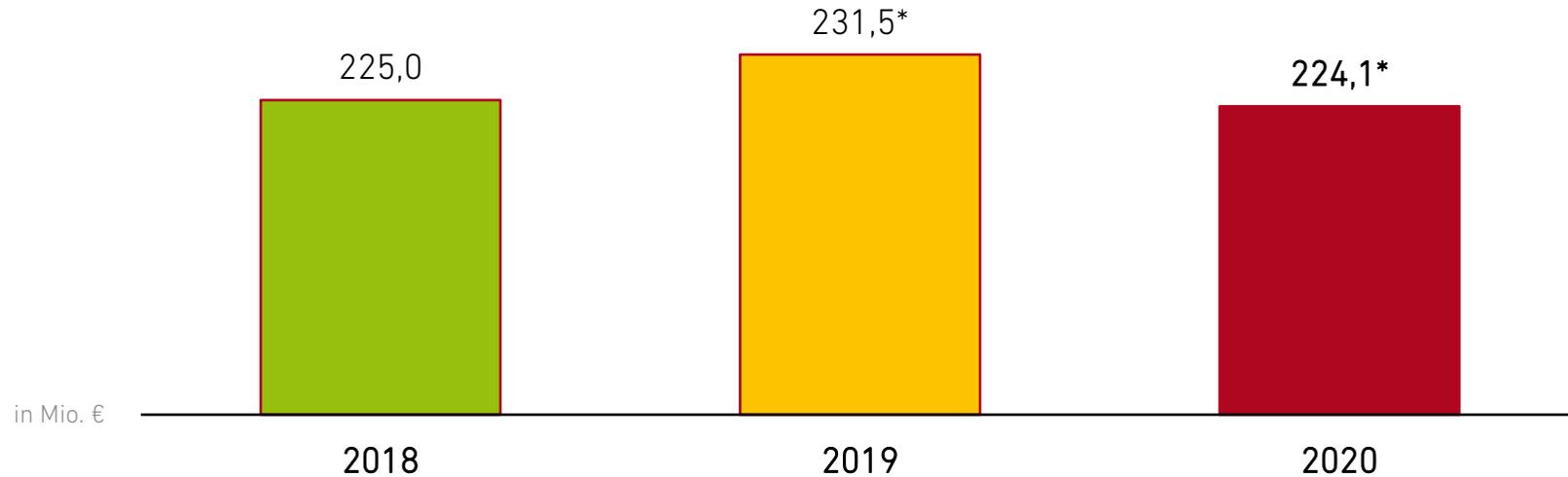
## Rahmenbedingungen 2020 – aktuelle Entwicklungen 2021

- BIP -5 %    ▲ 2021\* +3,5 %
- Arbeitslosenquote bei 5,9 %    ➔ Mai 2021 bei 5,9 %
- Inflationsrate bei 0,5 %    ▲ Mai 2021 bei 2,5 %
- Sparquote steigt auf 16,3 %    ▼
- Reallöhne und -gehälter -1 %    ▲
- Konsumneigung der Verbraucher -6 %    ▲
- Transaktionsmarkt    ➔



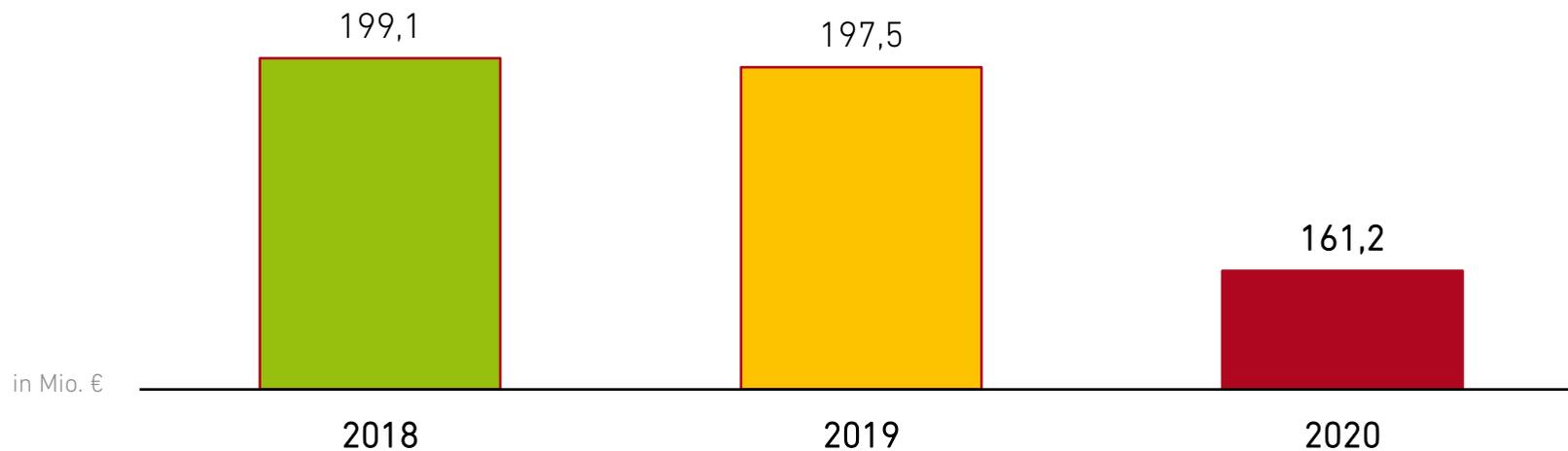
\* Prognose

## Umsatzerlöse von der Corona-Pandemie nur teilweise beeinflusst

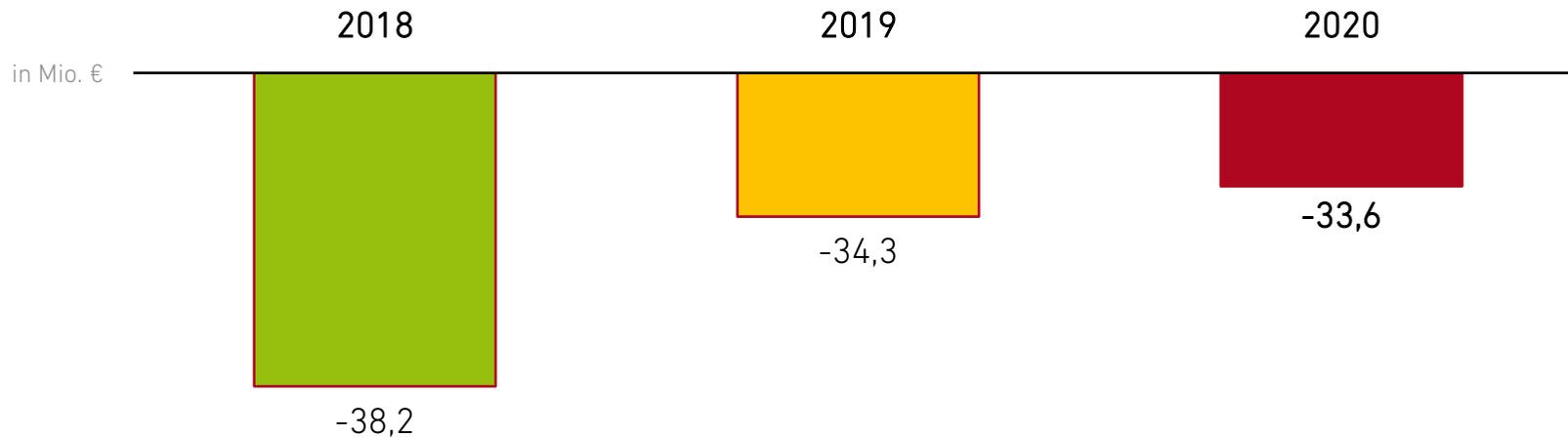


\* 2020 erfolgte eine Ausweisänderung bei den Umsatzerlösen mit Anpassung des Vorjahresvergleichswerts. Ein Vergleich mit 2018 ist daher nur eingeschränkt möglich.

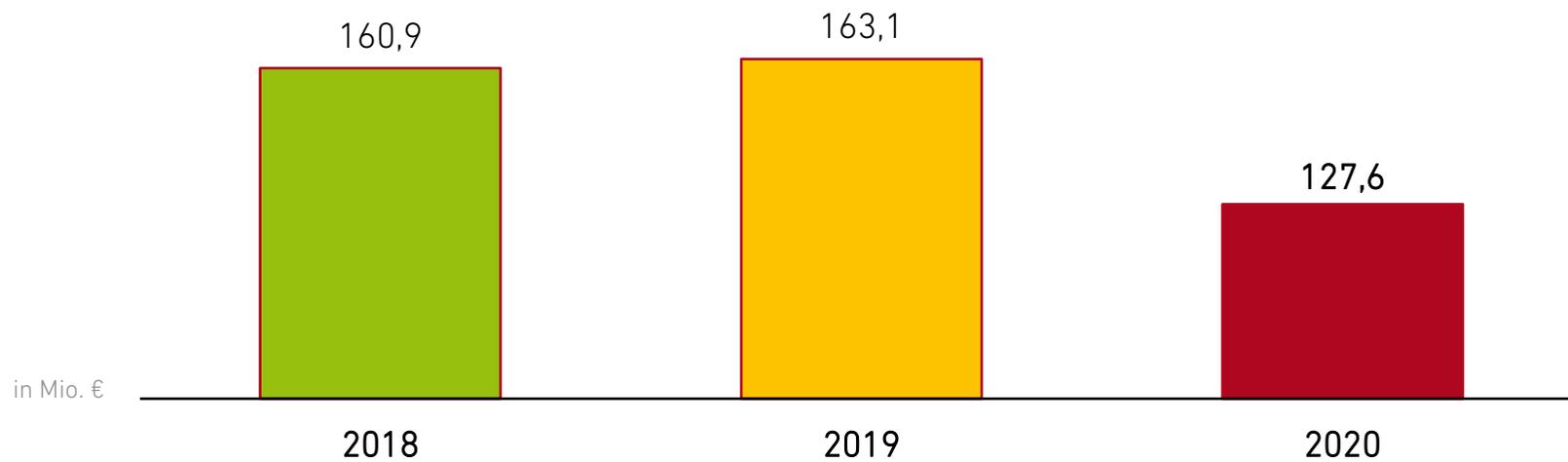
## EBIT deutlich unterhalb des Vorjahres



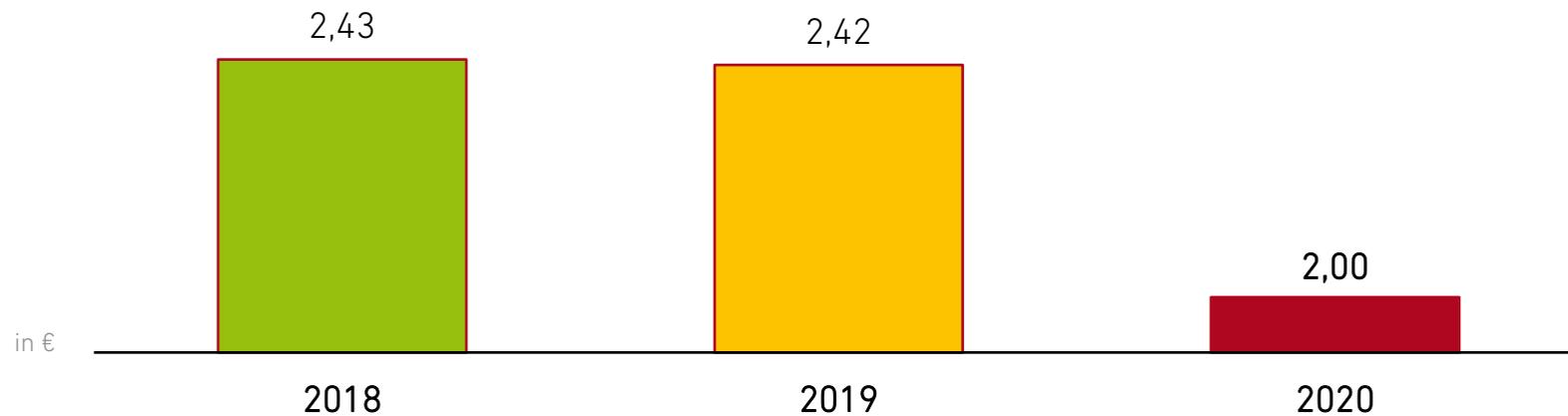
## Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte leicht verbessert



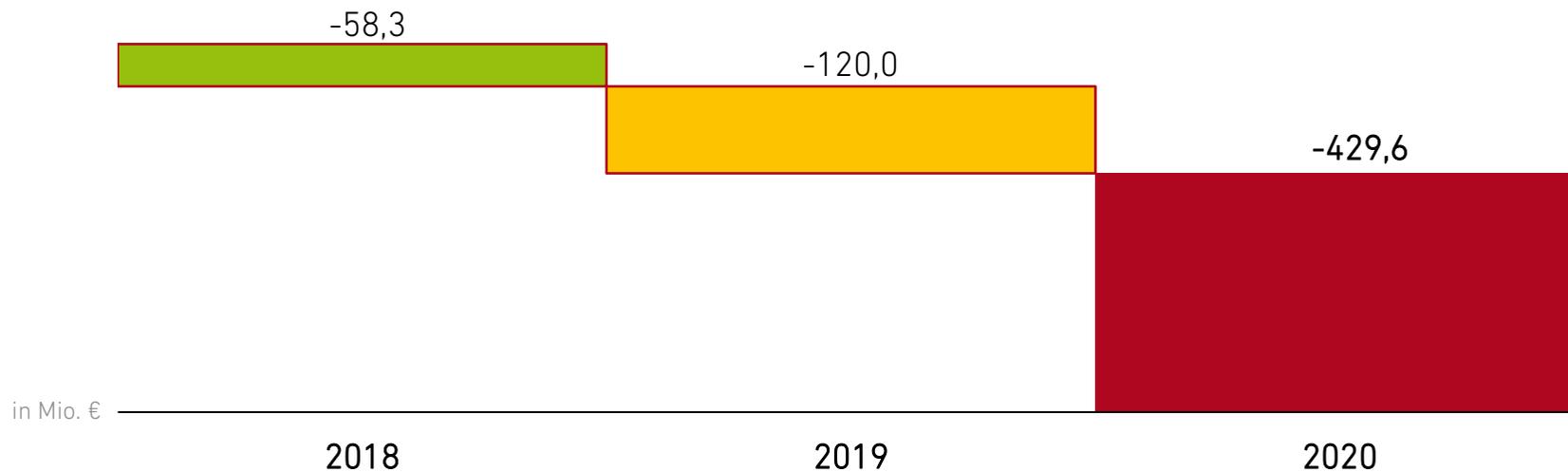
## EBT ohne Bewertung sinkt um ein Fünftel



## Entwicklung der Funds from Operations

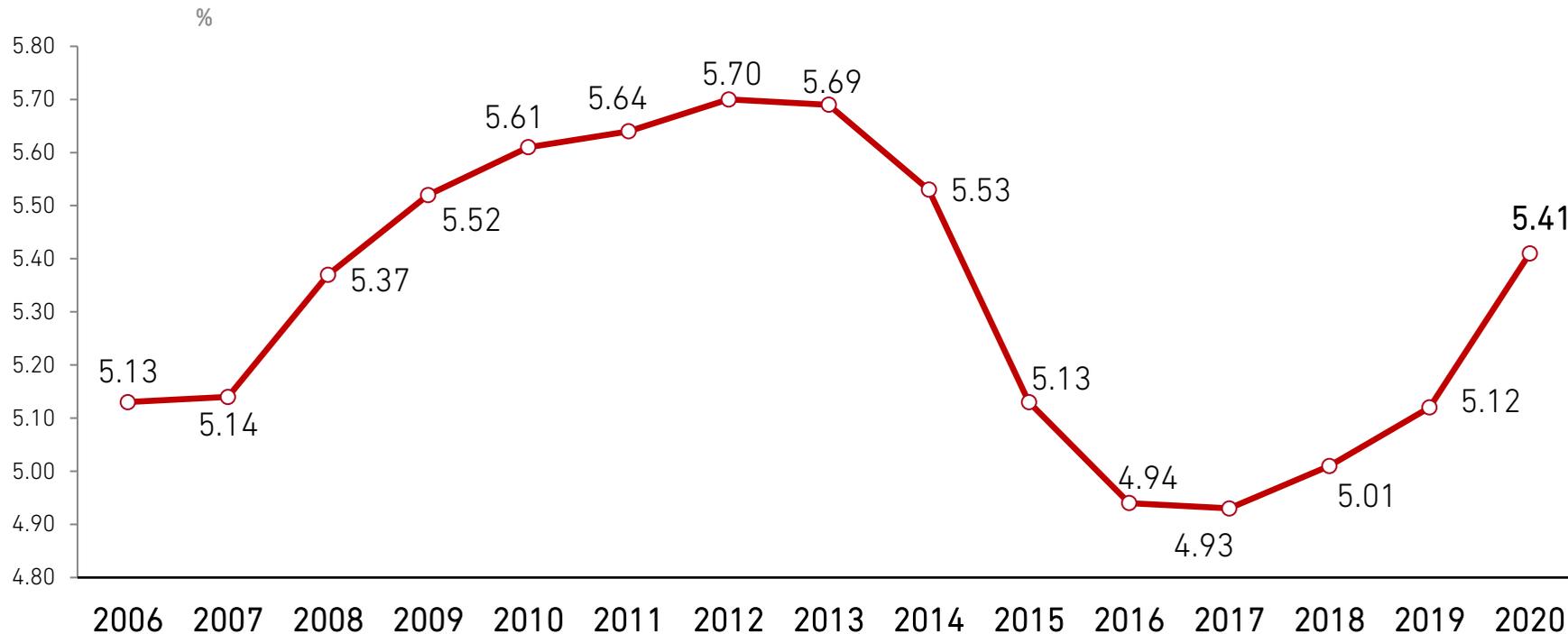


## Bewertungsergebnis\* deutlich negativ



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

## Nettoanfangsrendite<sup>1</sup> des Portfolios steigt auf 5,41 %<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

## Investitionsprogramme abgeschlossen bzw. verschoben



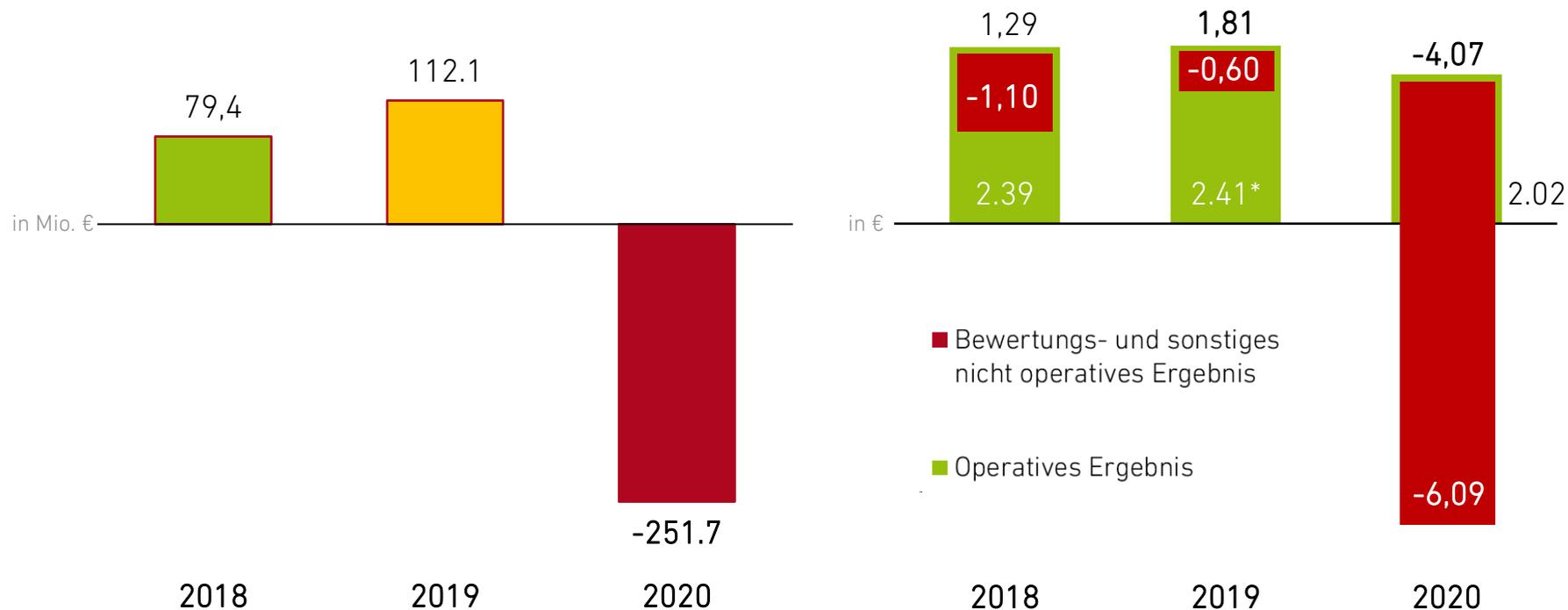
©ECE/Symbolfoto

## EBT & Steuern

- Ergebnis vor Steuern: -302,8 Mio. €
- 4,3 Mio. € effektiver Ertragsteueraufwand
- Steuern vom Einkommen und Ertrag bei +50,3 Mio. € (2019: +69,0 Mio. €)
- Ursache für den Steuerertrag:  
54,6 Mio. € Auflösung latenter Steuerrückstellungen  
aufgrund des Rückgangs der Immobilienverkehrswerte



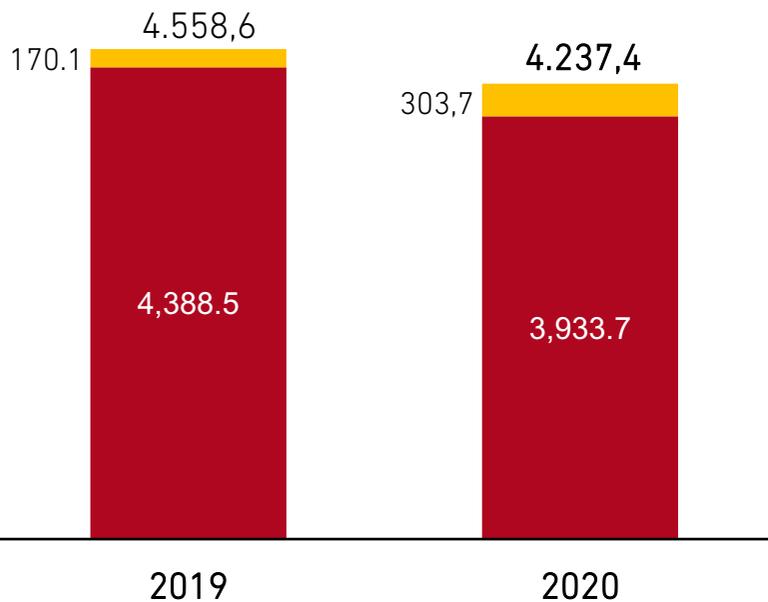
## Konzernergebnis und Ergebnis je Aktie



\* ohne einmalige Steuererstattung inkl. aufgelaufener Zinsen für Vorjahre

## Bilanzstruktur

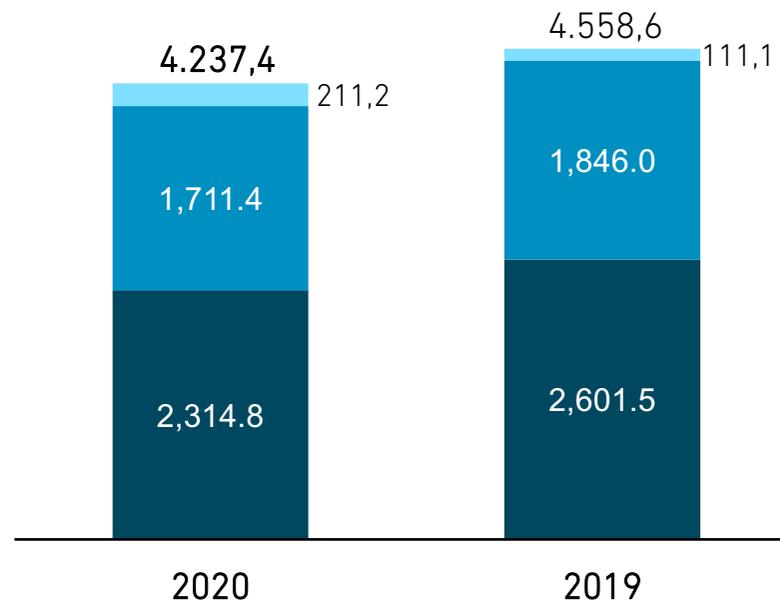
### Aktiva



in Mio. €

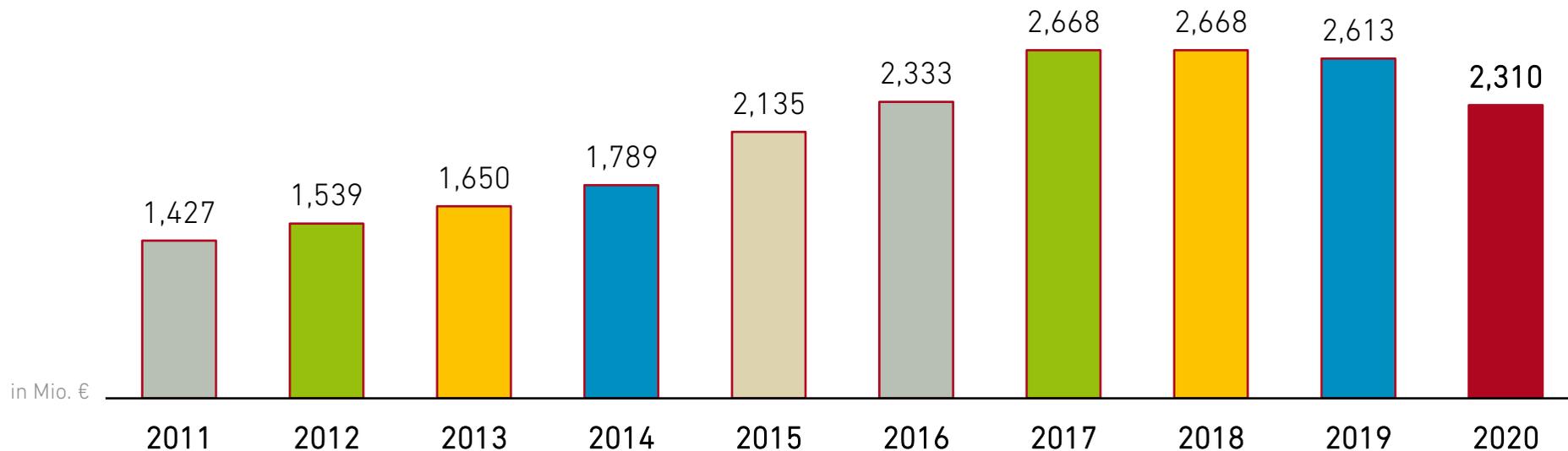
- Langfristige Vermögenswerte
- Kurzfristige Vermögenswerte

### Passiva



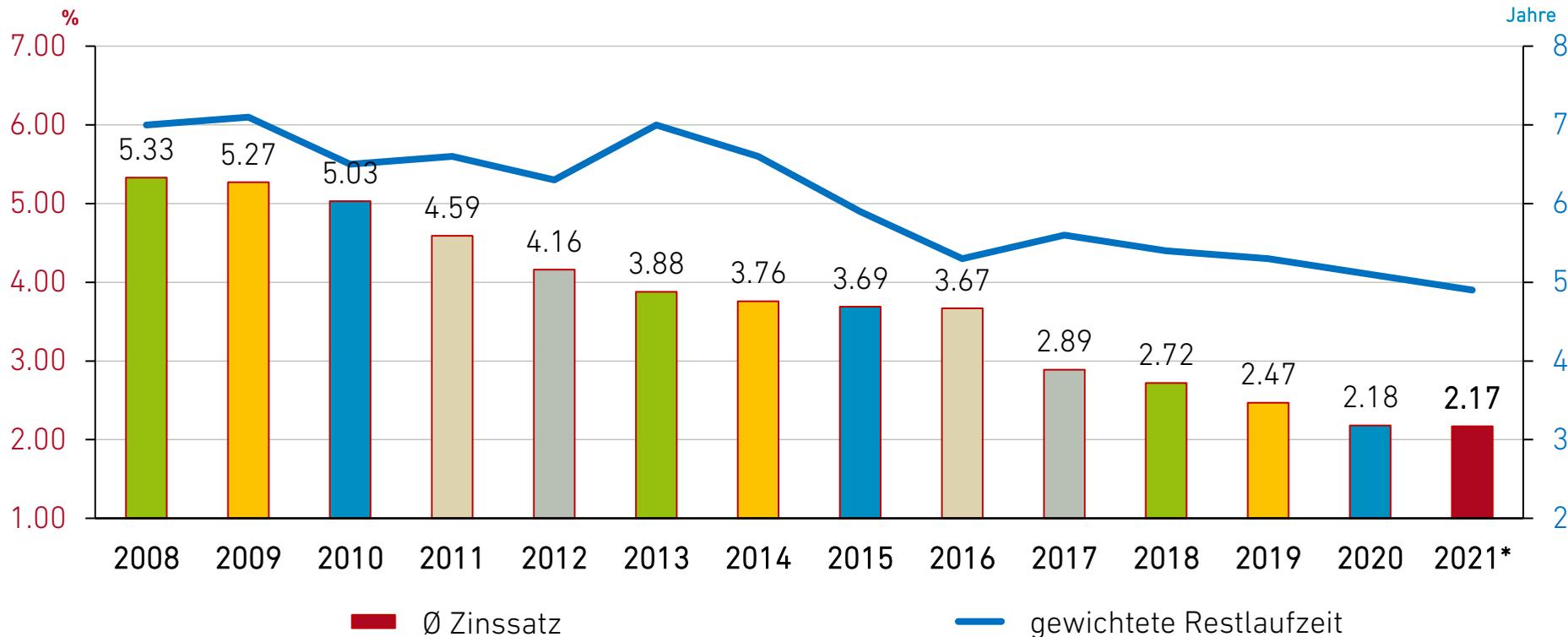
- Kurzfristige Verpflichtungen
- Langfristige Verpflichtungen
- Eigenkapital inkl. Fremdgesellschafter

## Substanzwert der Aktie: EPRA Net Tangible Assets (NTA)



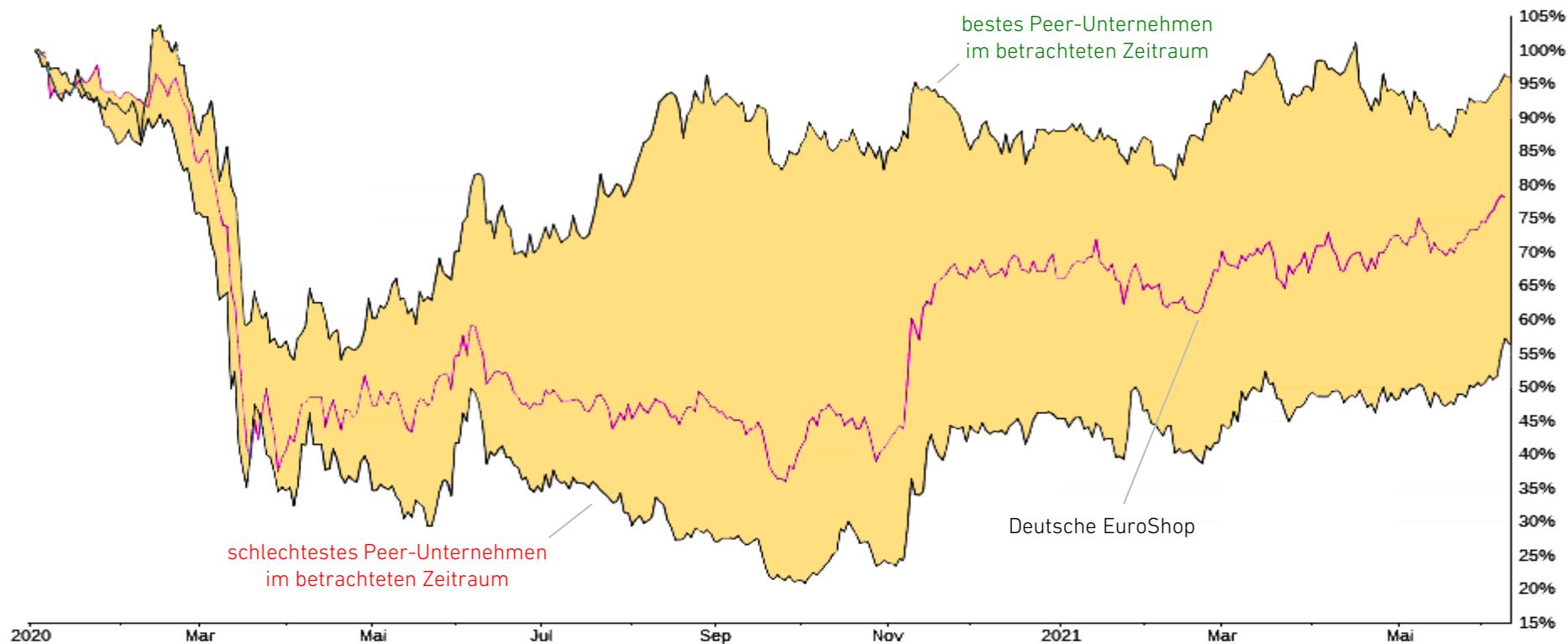
EPRA NTA je Aktie: 37,38 € (2019: 42,30 €)

## Finanzierung



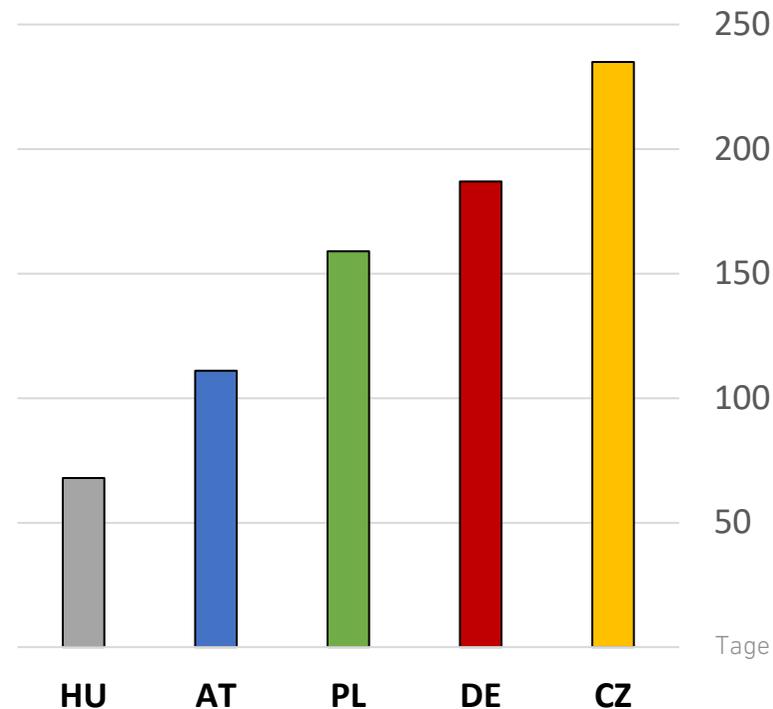
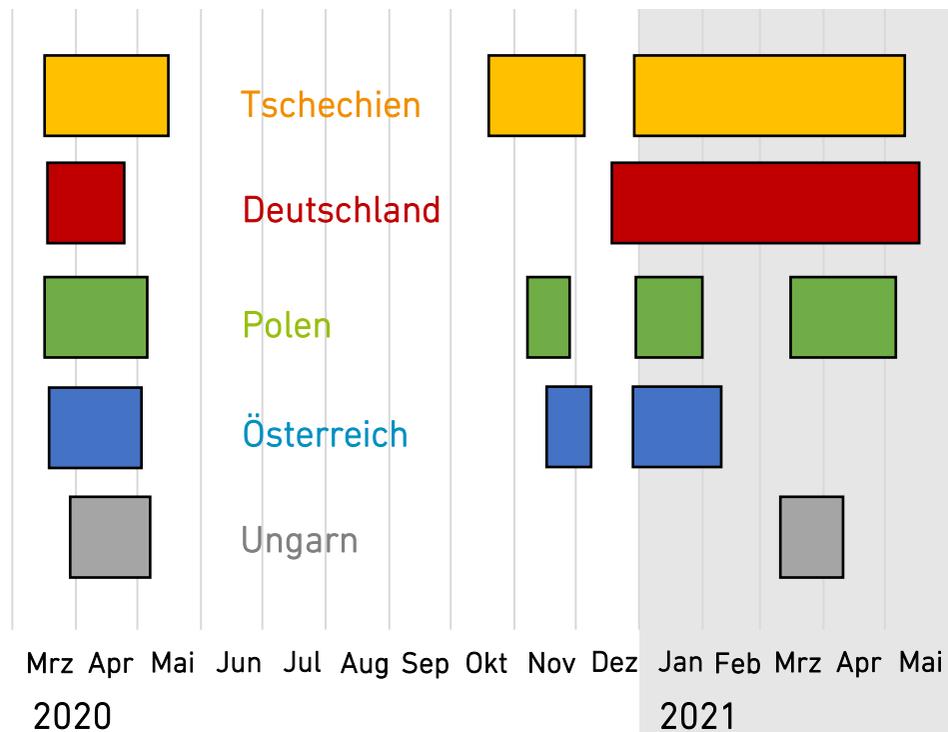
\* Stand 31. März 2021

# Aktienkurs<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Stand: Juni 2021

## Geschäftsschließungen in den einzelnen Ländern



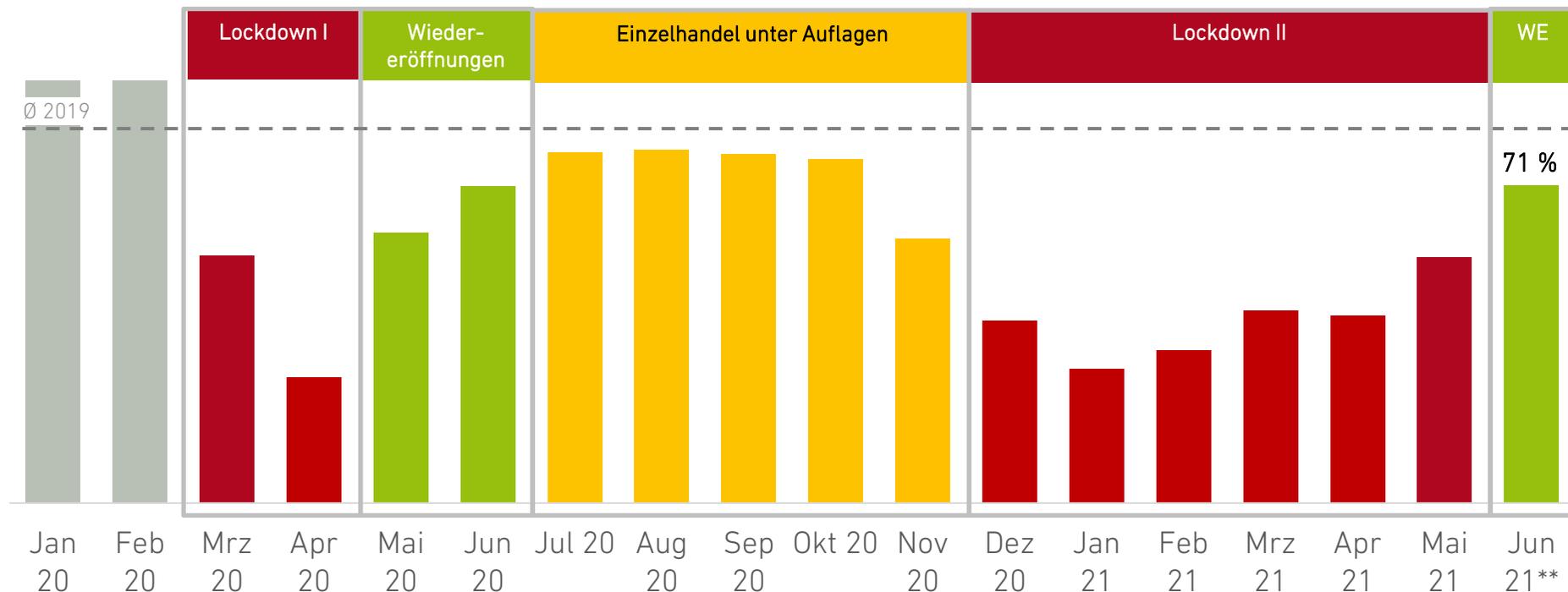
Quelle: European Centre for Disease Prevention and Control, ECE / „Click & Meet“ sowie „Click & Collect“ werden nicht als Öffnung betrachtet

## Shoppingcenter-Betrieb in Corona-Zeiten



## Corona-Folgen in Zahlen – Besucherfrequenzen

Entwicklung der täglichen Besucherzahlen im Vergleich zum Durchschnitt des Vorjahresmonats\*

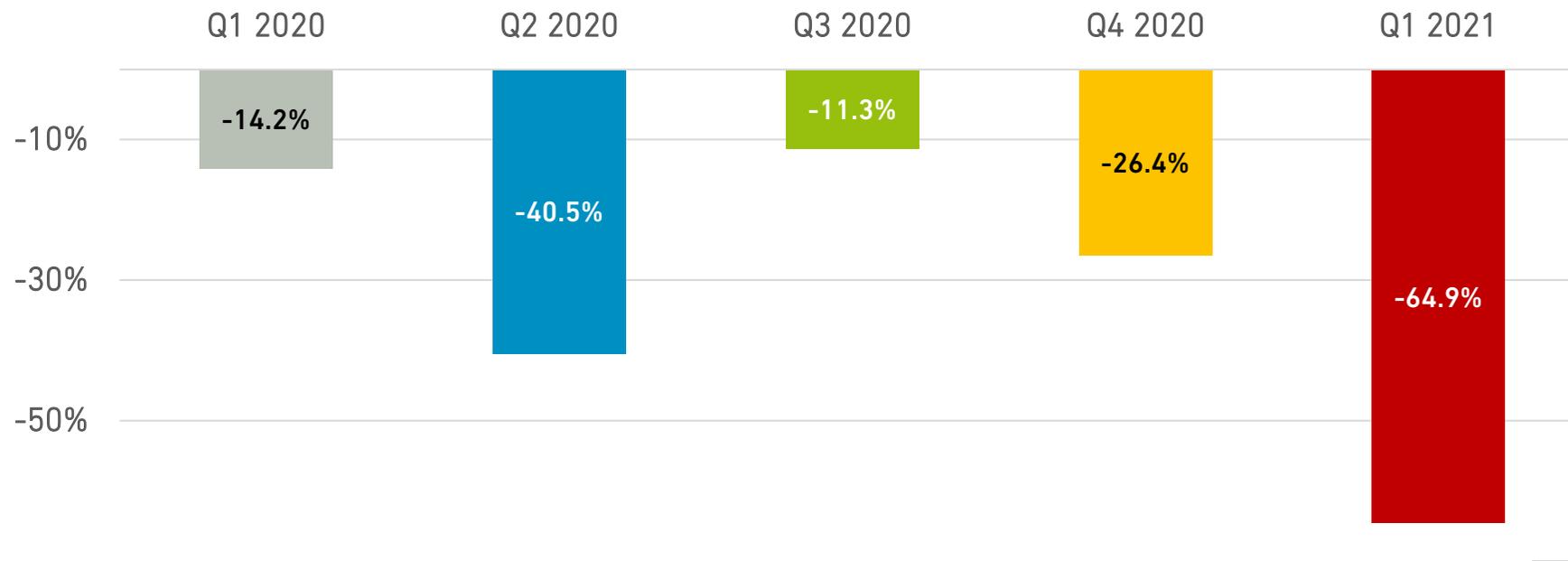


\* für Monate ab März 2021 im Vergleich zum Durchschnitt des jeweiligen Monats im Jahr 2019

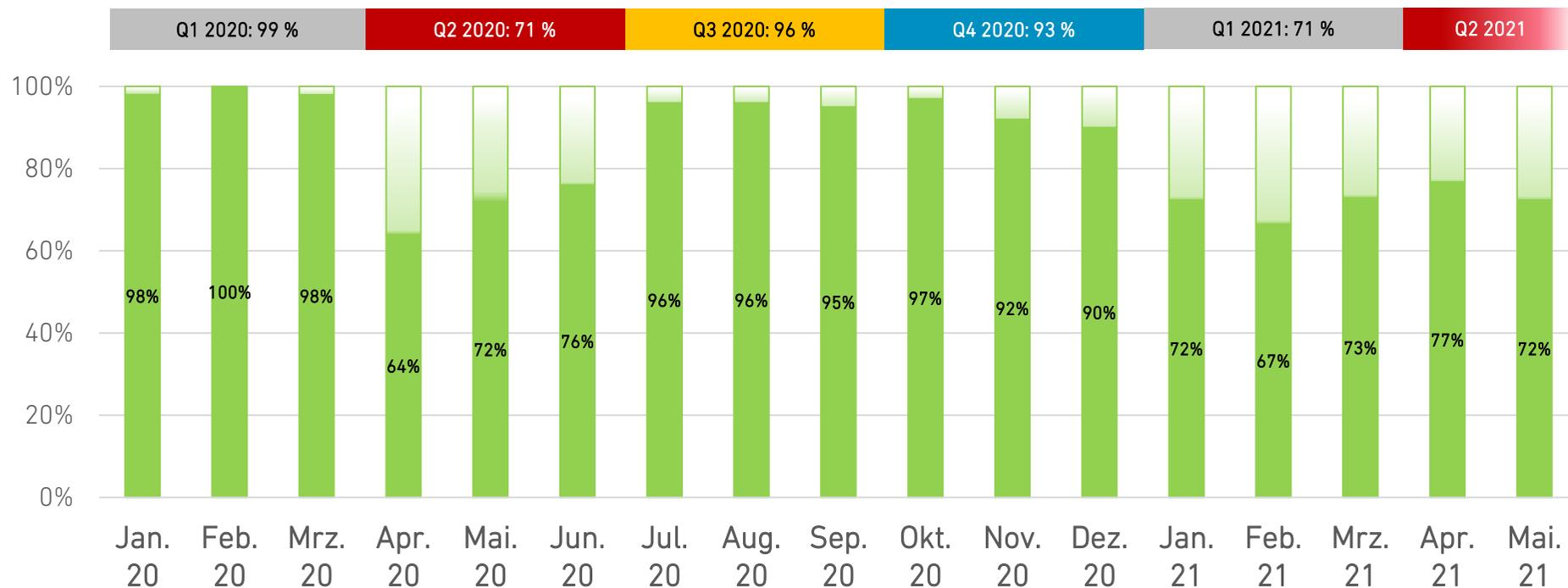
\*\* bis KW 23

## Corona-Folgen in Zahlen – Einzelhandelsumsätze

Entwicklung der Mieterumsätze in deutschen Shoppingcentern im Vergleich zu 2019



## Corona-Folgen in Zahlen – Collection Ratio\*

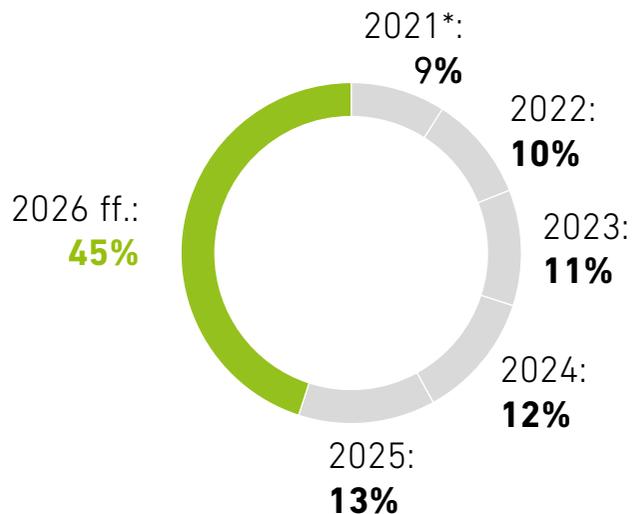


\* unter Berücksichtigung von Mietzugeständnissen

## Vermietungssituation

Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge: 5,0 Jahre

→ Vermietungsstand: 95,4 %



\* in % der Mieteinnahmen zum 31. Dezember 2020



ROSSMANN



NEWYORKER



MediaMarkt

H&M

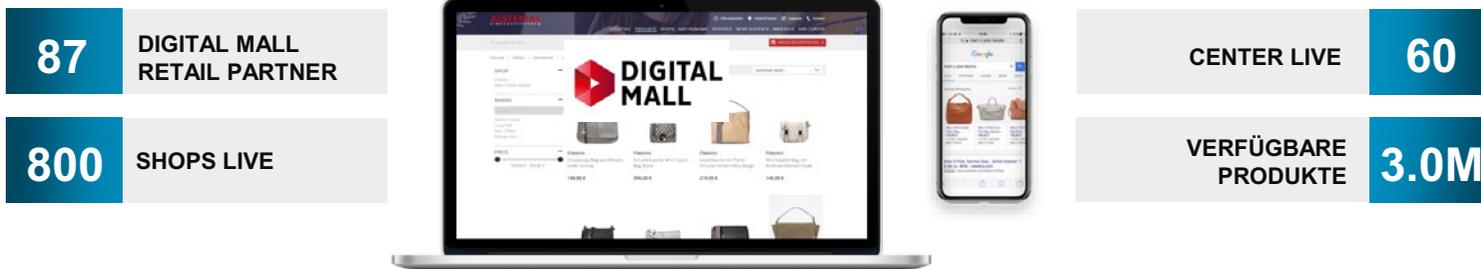


PRIMARK®

## Neue Attraktionen – z. B. Indoor Skydiving



## Update Digital Mall



## Ausblick



# HAUPTVERSAMMLUNG Deutsche EuroShop AG

HAMBURG, 18. JUNI 2021

#vorfreude

**DES**  
Deutsche EuroShop