

# HAUPTVERSAMMLUNG

HAMBURG, 30. AUGUST 2022

# RETAILTAINMENT



## Agenda

- Rahmenbedingungen
- Geschäftsergebnisse
- Bewertungsergebnis
- Bilanzstruktur
- Finanzierung
- Situationsbericht aus den Centern
- Aktienkursentwicklung
- Übernahme durch Hercules BidCo
- Ausblick
- Beantwortung der Fragen
- Abstimmung

## Rahmenbedingungen 2021

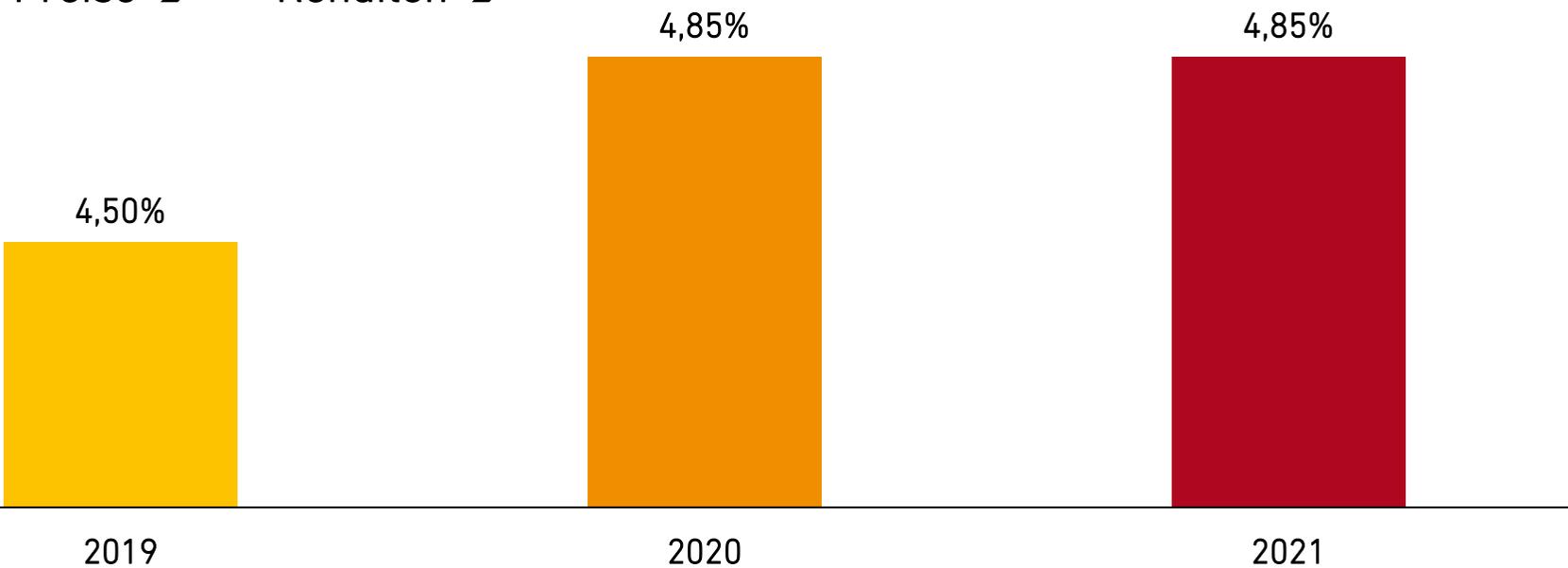
- BIP +2,7 %
- Arbeitslosenquote bei 5,7 %
- Inflationsrate bei 3,1 %
- Reallöhne und -gehälter -0,1 %
- Konsumneigung der Verbraucher stabil
- Transaktionsmarkt



## Shoppingcenter-Immobilienmarkt

Preise →

Renditen →



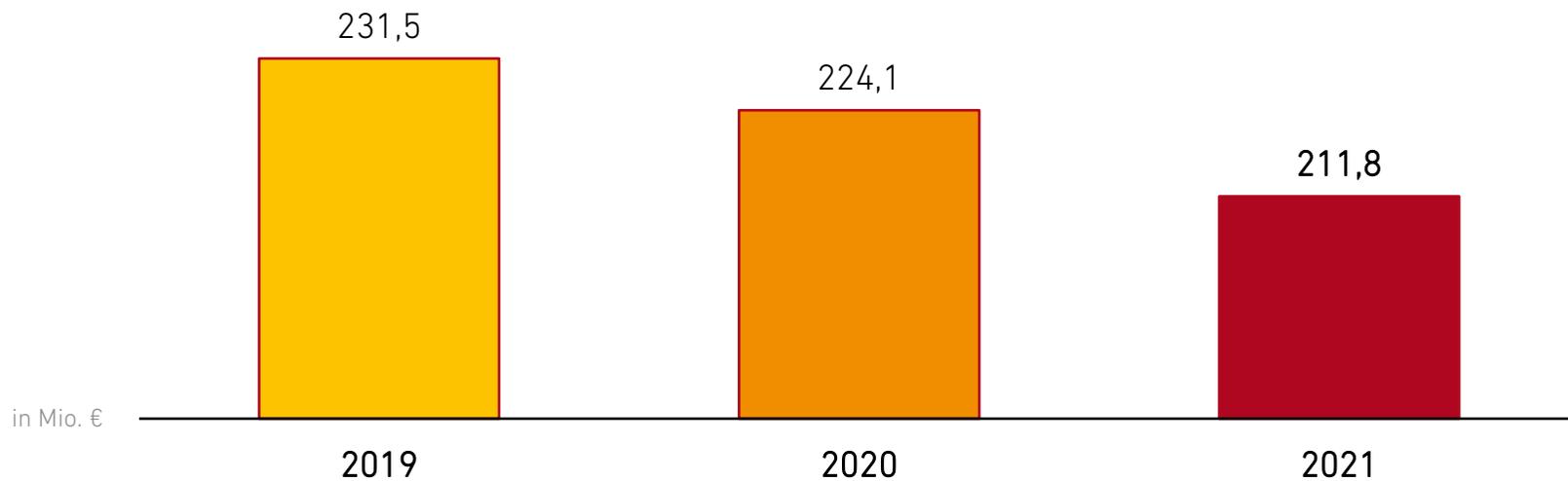
## Rahmenbedingungen 2021 – aktuelle Entwicklungen 2022

- BIP +2,7 % ➔ 2022\* +2,2 %
- Arbeitslosenquote bei 5,7 % ↓ Juli 2022 bei 5,4 %
- Inflationsrate bei 3,1 % ↑ Juli 2022 bei 7,5 %
- Reallöhne und -gehälter -0,1 % ↓
- Konsumneigung der Verbraucher stabil ↓
- Transaktionsmarkt ↓

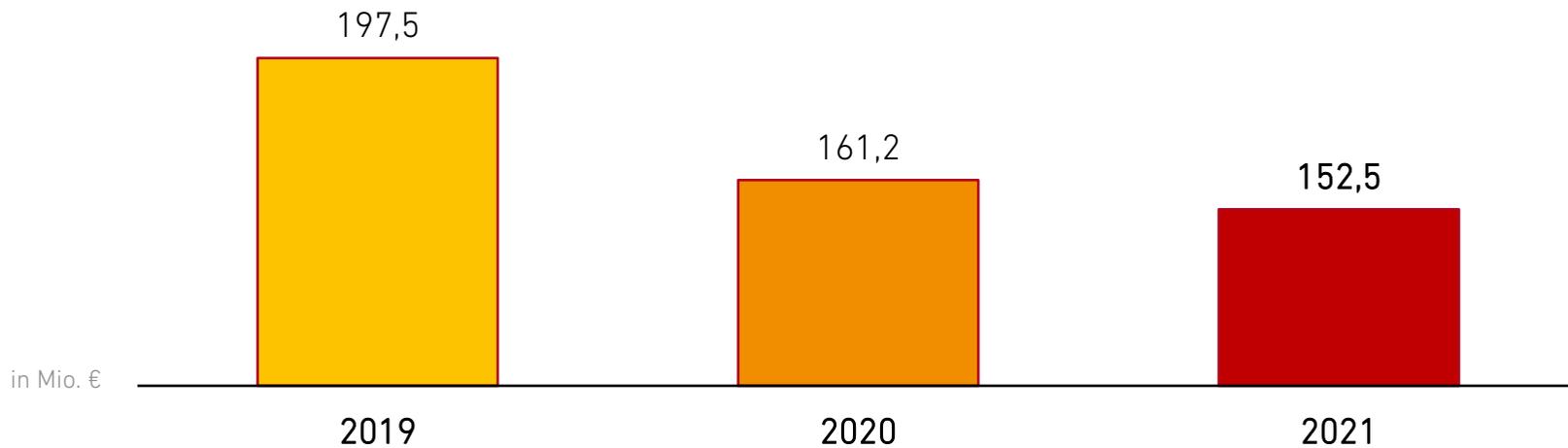


\* Prognose

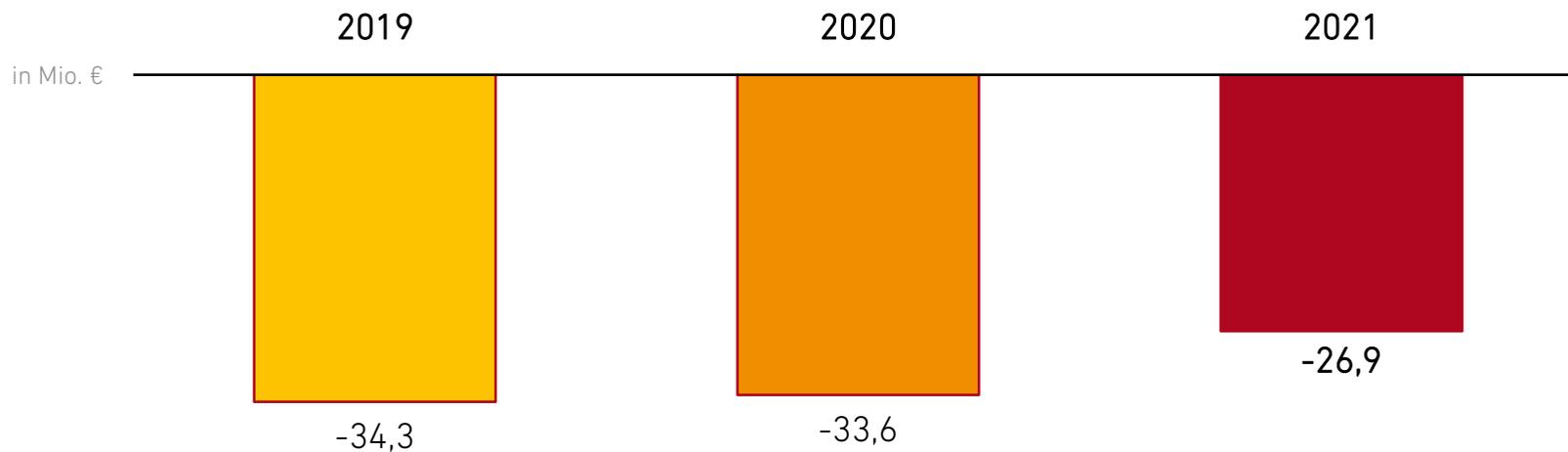
## Pandemie beeinflusste Umsatzerlöse



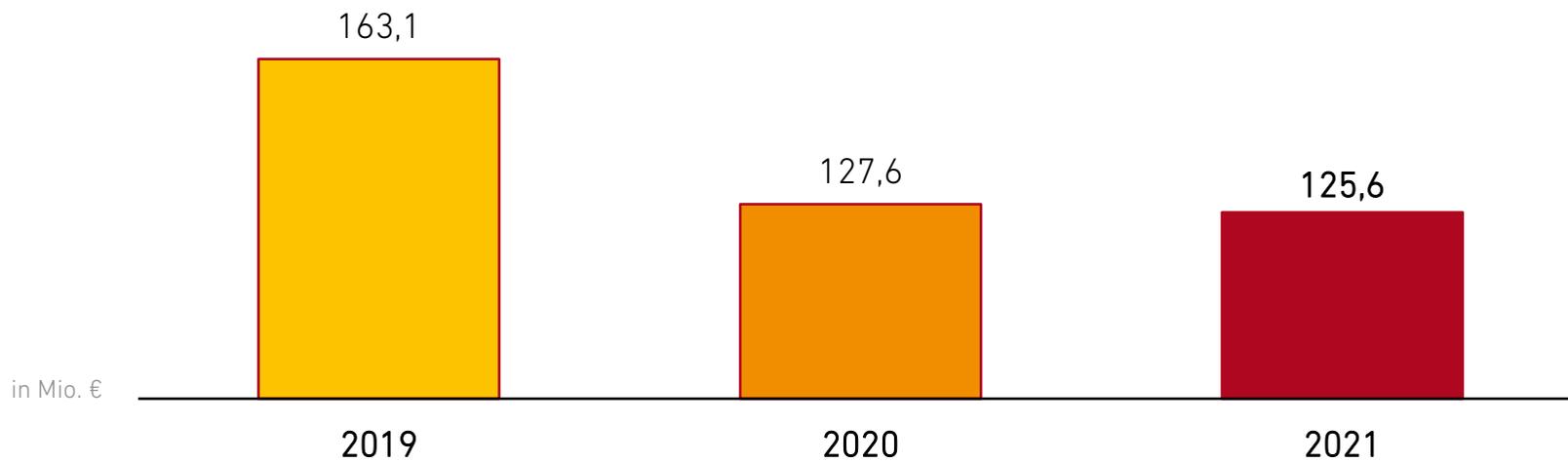
## EBIT unterhalb des Vorjahres



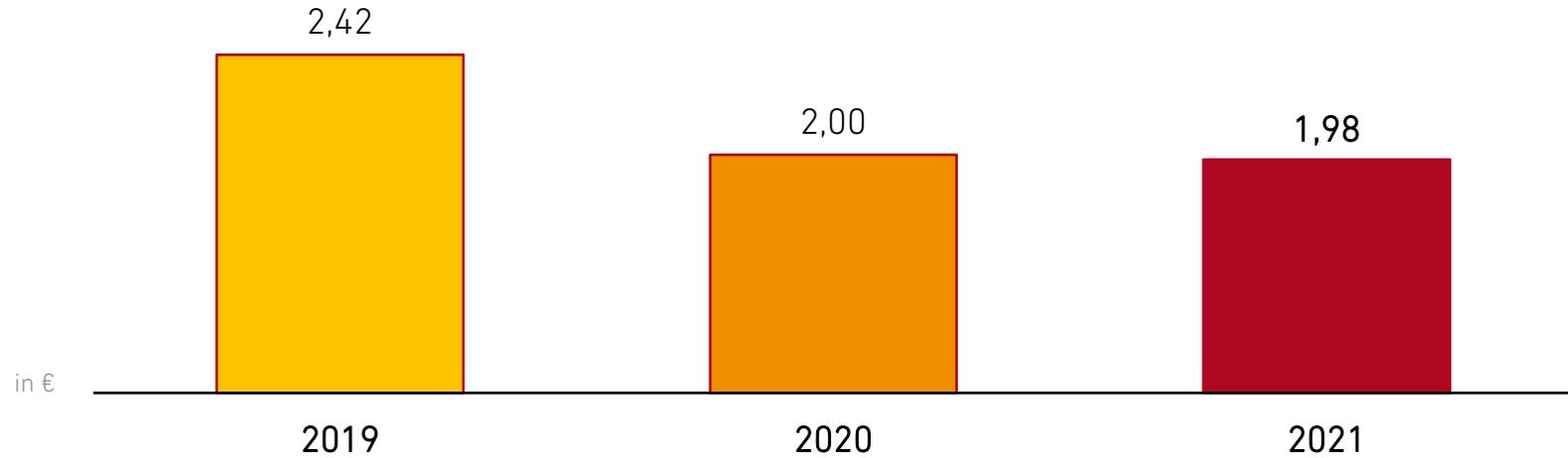
## Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert



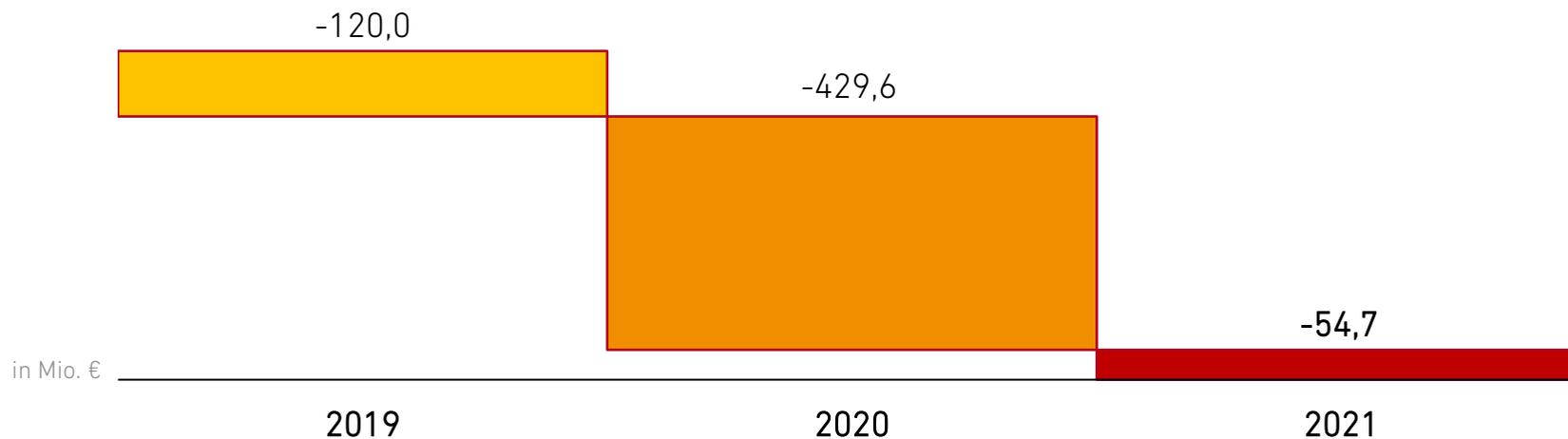
## EBT ohne Bewertung sinkt



## Entwicklung der Funds from Operations

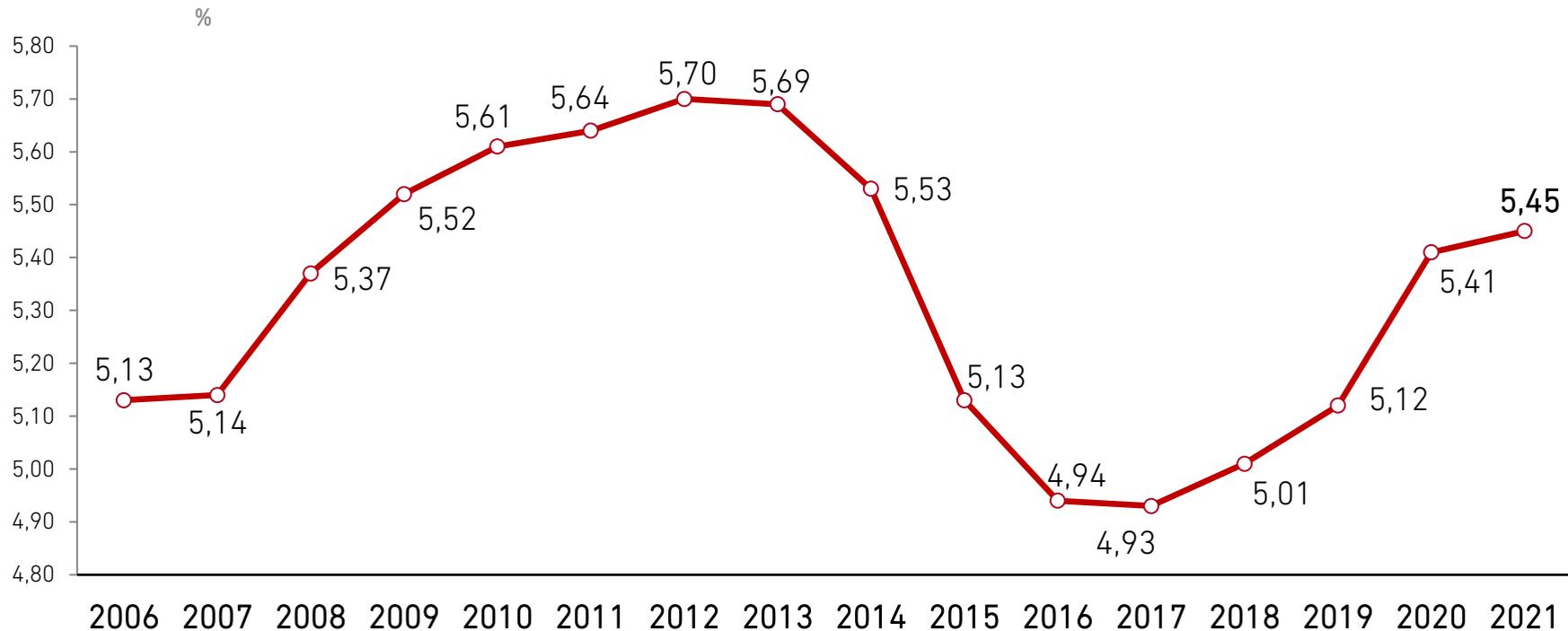


## Bewertungsergebnis\* nur noch leicht negativ



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

## Nettoanfangsrendite<sup>1</sup> des Portfolios steigt leicht auf 5,45 %<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 fortgesetzt



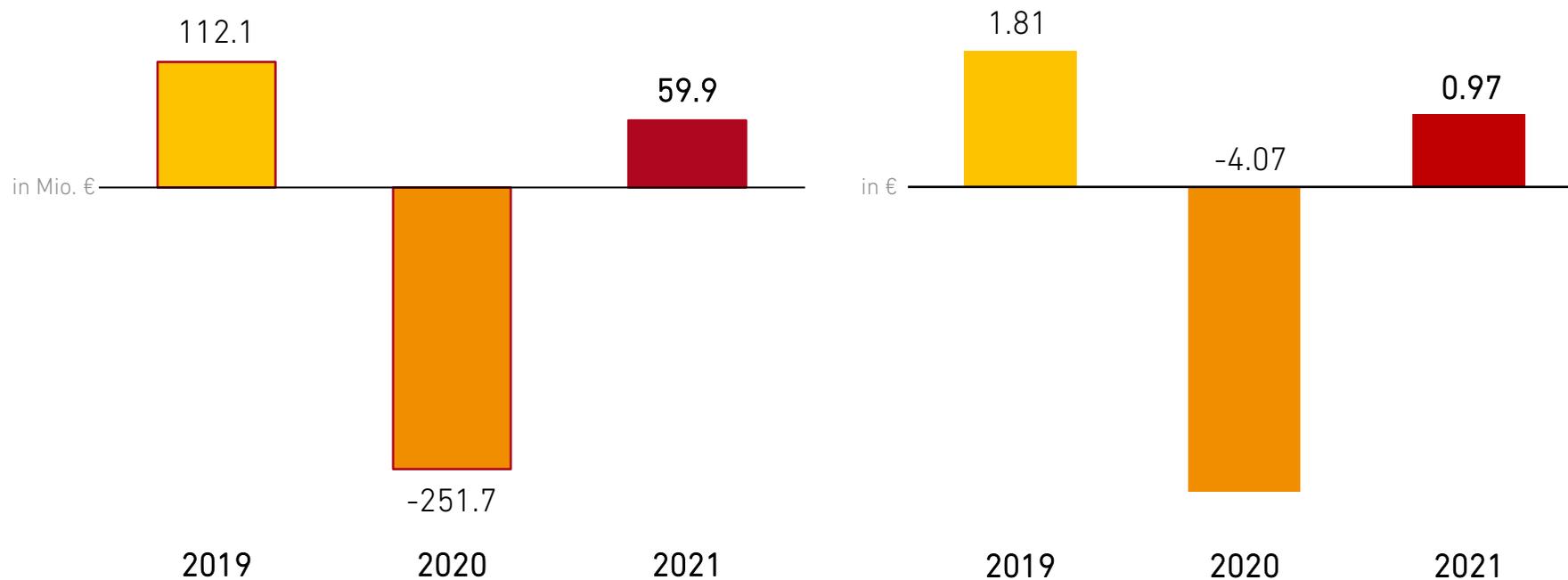
©ECE/Symbolfoto

## EBT & Steuern

- Ergebnis vor Steuern: 70,7 Mio. €
- 3,3 Mio. € effektiver Ertragsteueraufwand
- Abschreibung Steuerbilanzwerte und Reduzierung Immobilienwerte resultieren in latenten Steuern von 7,6 Mio. €
- Steuern vom Einkommen und Ertrag bei -10,8 Mio. € (2020: +51,0 Mio. €)

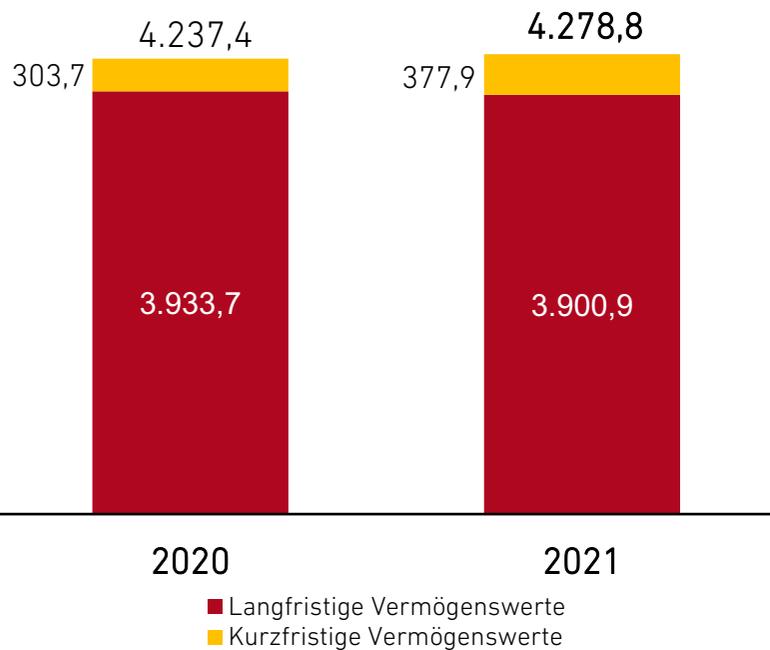


## Konzernergebnis und Ergebnis je Aktie

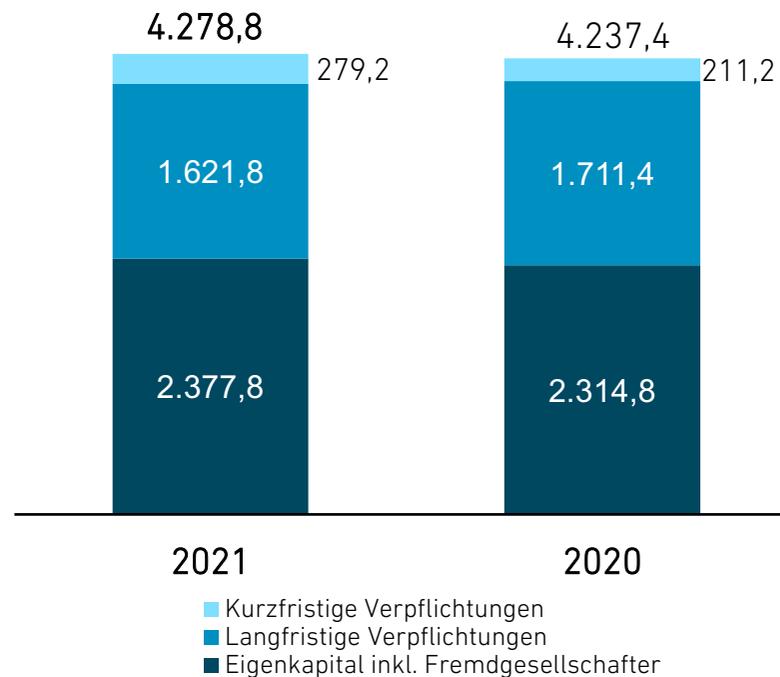


## Bilanzstruktur

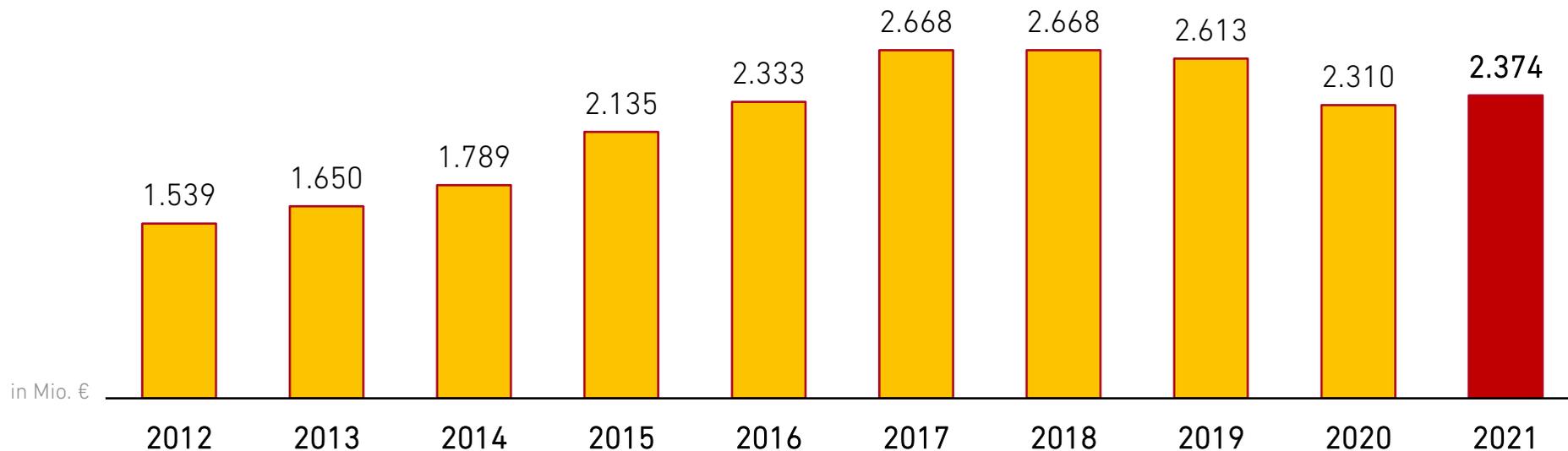
### Aktiva



### Passiva



## Substanzwert: EPRA Net Tangible Assets (NTA)



EPRA NTA je Aktie: 38,43 € (2020: 37,38 €)

## Erstes Halbjahr 2022 könnte Trendumkehr signalisieren

in Mio. €	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021	+/-
Umsatzerlöse	105,7	104,9	0,7 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	84,1	71,9	17,1 %
EBIT	76,0	70,5	7,8 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	64,7	55,7	16,1 %
EPRA <sup>2</sup> Earnings	60,8	54,3	12,0 %
FFO	66,7	54,3	22,8 %
<b>Konzernergebnis</b>	<b>46,2</b>	<b>36,8</b>	<b>25,5 %</b>

in €	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021	+/-
EPRA <sup>2</sup> Earnings je Aktie	0,98	0,88	11,4 %
<b>FFO je Aktie</b>	<b>1,08</b>	<b>0,88</b>	<b>22,7 %</b>
Ergebnis je Aktie	0,75	0,60	25,0 %
Gewichtete Anzahl der aus- gegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %

in Mio. €	30.06.2022	31.12.2021	+/-
Eigenkapital <sup>3</sup>	2.432,6	2.377,8	2,3 %
Verbindlichkeiten	1.888,6	1.901,0	-0,7 %
Bilanzsumme	4.321,2	4.278,8	1,0 %
EPRA <sup>2</sup> NTA	2.427,1	2.374,4	2,2 %
EPRA <sup>2</sup> NTA je Aktie in €	39,29	38,43	2,2 %
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	56,3	55,6	
<b>LTV-Verhältnis in %<sup>4</sup></b>	<b>29,0</b>	<b>30,5</b>	
<b>LTV-Verhältnis (quotal) in %<sup>4</sup></b>	<b>31,7</b>	<b>33,3</b>	
<b>Liquide Mittel</b>	<b>377,8</b>	<b>328,8</b>	<b>14,9 %</b>

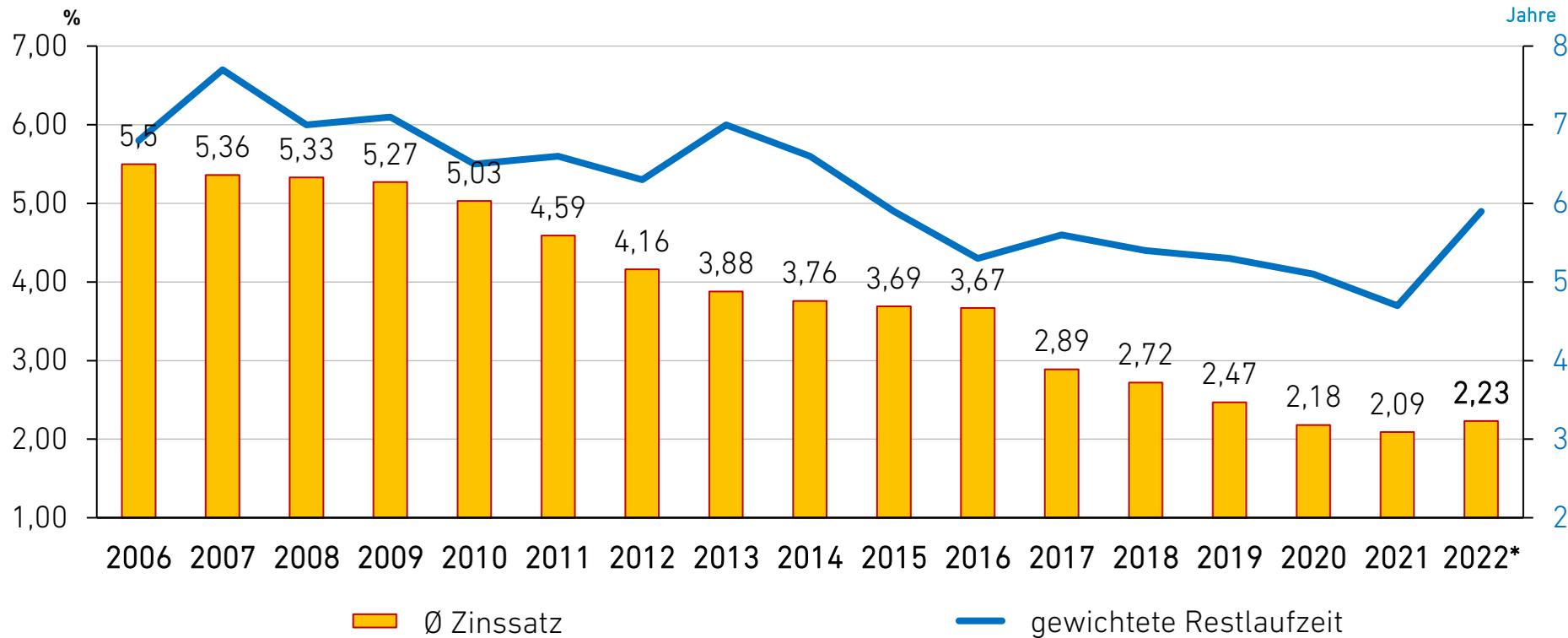
<sup>1</sup> inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

<sup>2</sup> European Public Real Estate Association

<sup>3</sup> inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

<sup>4</sup> Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquide Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen). Der LTV (quotal) wird dabei auf Basis des Konzernanteils an den Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ermittelt.

## Finanzierung



\* Stand 30. Juni 2022

## Fälligkeiten der Darlehen bis 2027<sup>1,2</sup>

in Mio. €	Ende der Zinsbindungsfristen bzw. auslaufende Darlehen	Ø Zinssatz	Regelmäßige Tilgungszahlungen	Gesamtfälligkeiten
2022	225.9	3.26%	7.4	233.3
2023	209.0	2.99%	12.9	221.9
2024	0		13.4	13.4
2025	58.3	2.07%	14.0	72.3
2026	168.6	2.39%	9.6	178.2
2027	189.8	3.13%	6.0	195.8
	<b>851.6</b>			

### Bereits abgeschlossen:

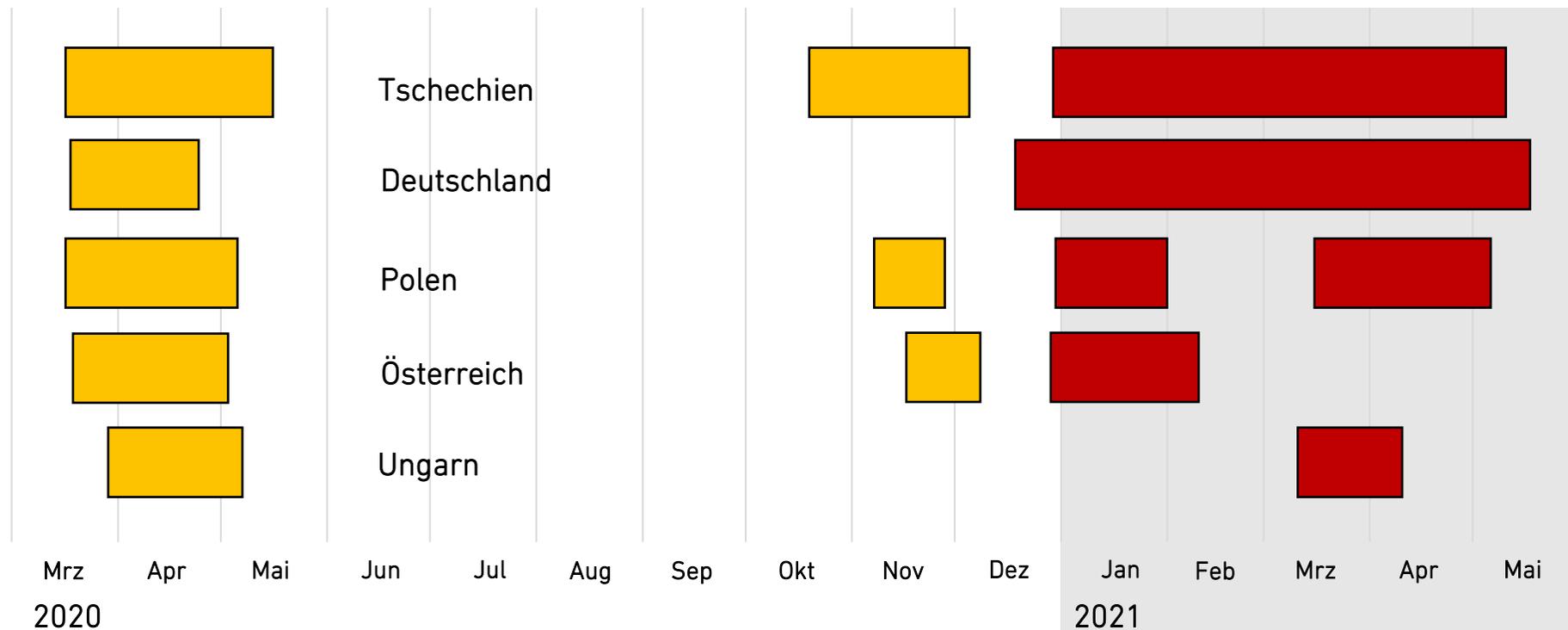
- €107.4m, 2.45%, 10 J. (03/2022)
- €52.9m, 3.83%, 10 J. (06/2022)
- €55.2m, 3.18%, 10 J. (09/2022)

**Ø Zinssatz: 2.98%**

## At-equity consolidated loans<sup>1</sup>

In Mio. €	Ende der Zinsbindungsfristen bzw. auslaufende Darlehen	Ø Zinssatz	Anteil DES
2022 – 2025	0		
2026	88.0	2.16%	50%
2027	0		

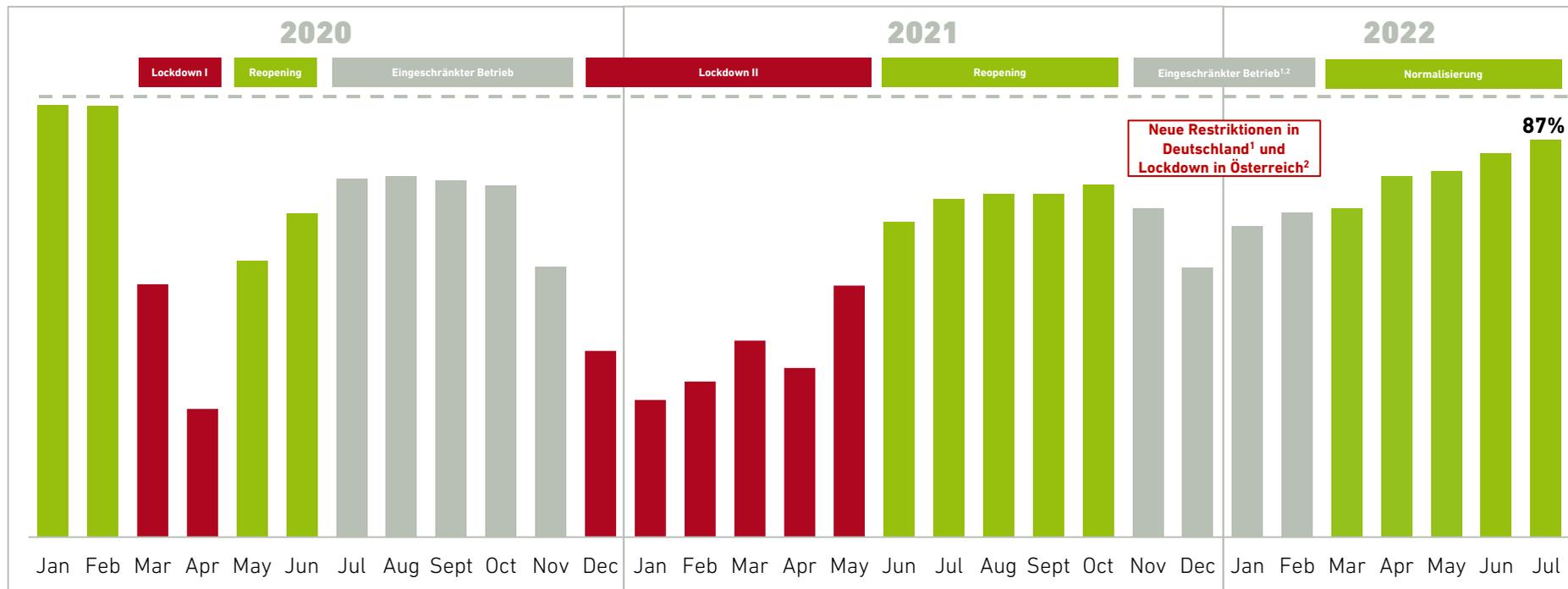
## Geschäftsschließungen 2021 länger als 2020



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

## Besuchfrequenzen nähern sich dem Vor-Pandemie-Niveau

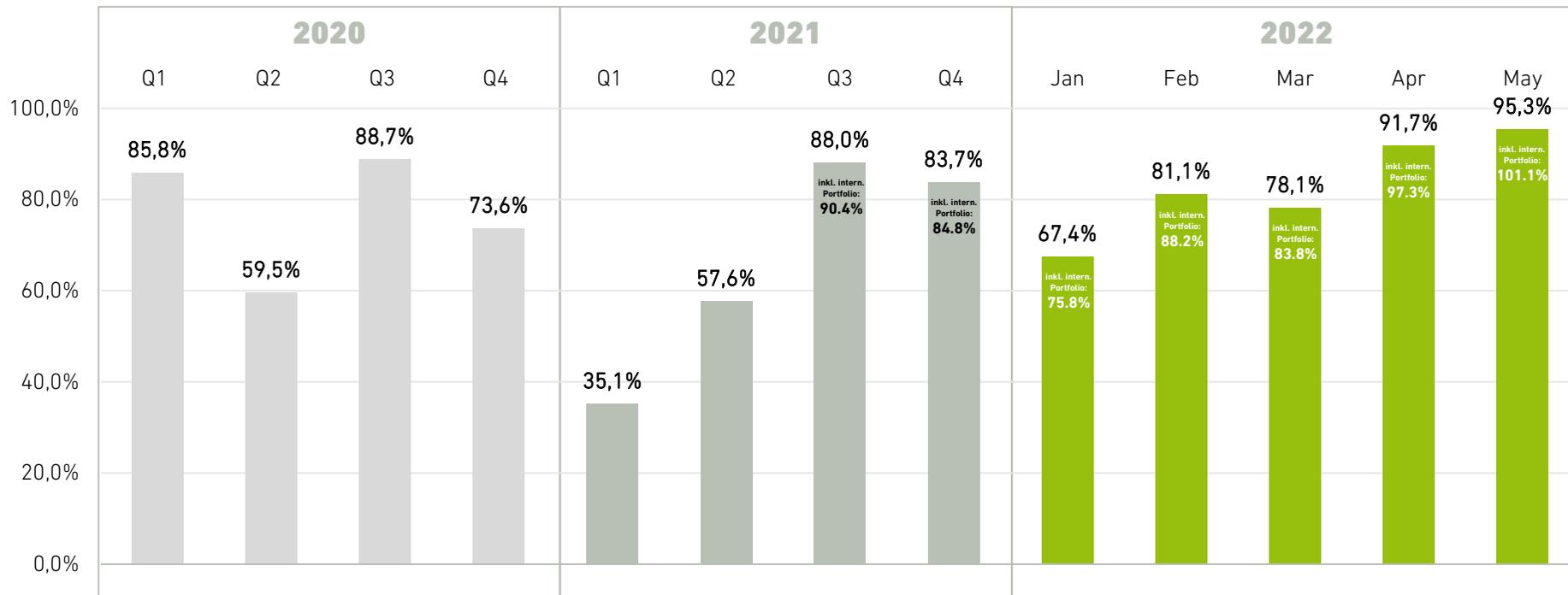
Entwicklung der täglichen Besucherzahlen im Vergleich zum Durchschnitt des jeweiligen Monats im Jahr 2019\*



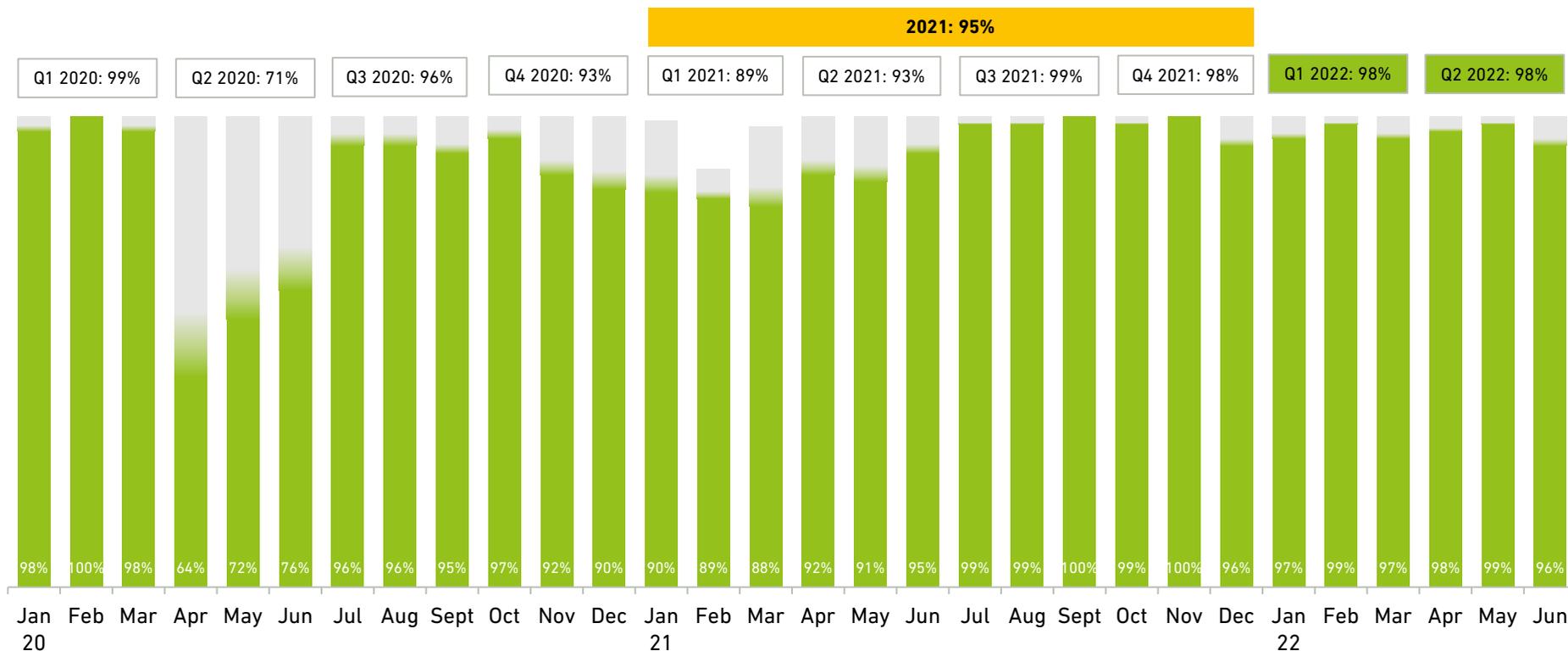
1 „2G“-Regelung: Zugang zu Geschäften nur für geimpfte und genesene Personen (außer Grundversorgung) / eingeführt zw. 24. Nov. und 8. Dez. 2021 je nach Bundesland / abgeschafft Mitte Feb. 2022 | 2 „Harter“ Lockdown in Österreich zw. 22. Nov. und 12. Dez. 2021

## Einzelhandelsumsätze erholen sich

Entwicklung der Mieterumsätze in deutschen Shoppingcentern im Vergleich zu 2019



## Collection Ratio<sup>1</sup> stimmt zuversichtlich

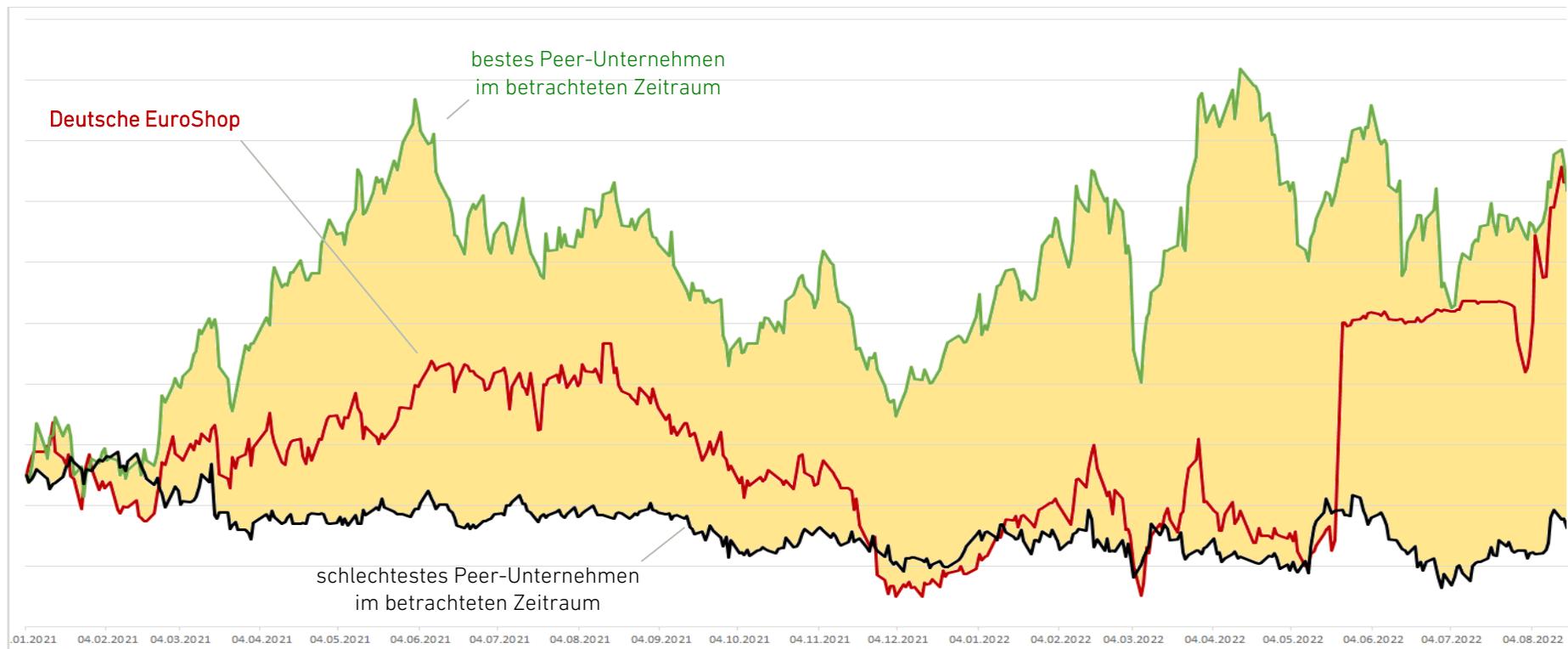


1 unter Berücksichtigung von Mietzugeständnissen

## Neues Konzept für das Main-Taunus-Zentrum: Foodgarden



## Aktienkurs<sup>1</sup> mit negativer Performance in 2021



<sup>1</sup> Stand: August 2022

# Übernahme durch Hercules BidCo

ECE Real Estate Partners CURA OAKTREE

ÜBER UNS KONTAKT EN



AUF EINEN BLICK



ANGEBOTSUNTERLAGE



PFLICHTVERÖFFENTLICHUNGEN



WEITERE VERÖFFENTLICHUNGEN

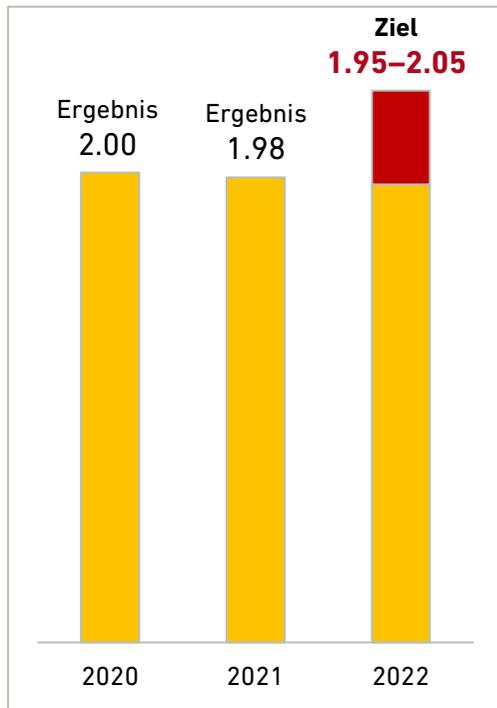
## Freiwilliges Öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche EuroShop AG

Annahmefrist  
endete am  
26. Juli 2022



- Eine gemeinsame Holdinggesellschaft von durch Oaktree verwalteten Fonds und CURA, dem Family Office der Familie Otto und Muttergesellschaft der ECE, hat mit der Deutsche EuroShop eine Investorenvereinbarung abgeschlossen
- Die Abwicklung des Angebots hinsichtlich der während der weiteren Annahmefrist eingeleiteten Aktien wird für den 10. August 2022 erwartet
- Der Gesamtwert für Aktionäre in Höhe von EUR 22,50 pro Aktie entspricht einem substanziellen Aufschlag von 44,0 Prozent auf den unbeeinflussten Aktienkurs der Deutsche EuroShop von EUR 15,63 je Aktie zum Börsenschluss am 20. Mai 2022

## Ausblick



# Herzlichen Dank!



# HAUPTVERSAMMLUNG

HAMBURG, 30. AUGUST 2022

# RETAILTAINMENT

