



WILHELM WELLNER



OLAF BORKERS

BRIEF DES VORSTANDS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

die Corona-Pandemie trifft alle Bereiche unseres Lebens. Gesellschaft und Wirtschaft stehen vor der größten Herausforderung, die es seit dem zweiten Weltkrieg zu bewältigen gilt. Dabei haben die Gesundheit und das Wohlergehen der Menschen höchste Priorität. Bei jährlich über 175 Mio. Besuchern und rund 17.000 Menschen, die über ihre Arbeitsplätze mit unseren Shoppingcentern direkt verbunden sind, teilen wir diese Sicht bei der Deutsche EuroShop uneingeschränkt. In der aktuellen Phase der stufenweisen Wiederöffnung der Geschäfte in den Shoppingcentern kommt daher der Einhaltung der gesundheitlichen Auflagen sowie eine enge Abstimmung mit den Behörden und Mietern eine große Bedeutung zu. Wir sind beeindruckt, wie die mit dem Betrieb unserer Shoppingcenter betrauten Menschen sachlich und verantwortungsvoll und mit größtem persönlichen Einsatz alles tun, um den Geschäftsbetrieb unter diesen besonderen Umständen sicher wieder aufzunehmen. Ihnen gilt unser besonderer Dank und Respekt.

Das erste Quartal 2020 markiert für uns mit Blick auf die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf unser Geschäft einen Wendepunkt, da es die negativen finanziellen Auswirkungen der Krisensituation nur in geringem Umfang beinhaltet. Entsprechend können wir für die ersten drei Monate des laufenden Geschäftsjahres noch zufriedenstellende operative Zahlen präsentieren. Der Umsatz in Höhe von 55,8 Mio. € (-0,9%) und das EBIT in Höhe von 48,3 Mio. € (-2,0%) lagen nur leicht unter den Vorjahresniveaus, resultierend aus ersten Corona-bedingten Mietausfällen seit Mitte März in unseren ausländischen Centern. Da das Vorjahresquartal von einmaligen Sondereffekten positiv beeinflusst war, sanken das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) um 3,7% auf 40,8 Mio. € (ohne Sondereffekt +2,6%) und die EPRA Earnings um 19,1% auf 38,5 Mio. € (ohne Sondereffekt: -0,5%). Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten FFO lagen mit 38,6 Mio. € auf Vorjahresniveau.

Aktuell wirken sich die Geschäftsschließungen und Einschränkungen des Geschäftsbetriebes sowie das zurückhaltende Konsumentenverhalten unmittelbar negativ auf unsere Mietpartner und damit auf unsere geplanten Mieteinnahmen und unseren Cashflow aus. Nach der Wiederöffnung der Geschäfte steht eine intensive Phase der Abstimmung wirtschaftlicher und kooperativer Lösungsansätze bezüglich der vertraglichen Verpflichtungen mit unseren Mietpartnern im Mittelpunkt. Die Entwicklung der stationären Einzelhandelsumsätze und das Ergebnis der Verhandlungen mit unseren Mietpartnern sind dabei auf absehbare Zeit nicht quantifizierbar. Wir haben vor diesem Hintergrund unsere Prognose für das Gesamtjahr 2020 zurückgezogen und darüber hinaus beschlossen, der für den 16. Juni 2020 geplanten Hauptversammlung eine Aussetzung der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2019 vorzuschlagen. Es ist aus

WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019	+/-
Umsatzerlöse	55,8	56,2	-0,9%
Nettobetriebsergebnis (NOI)	50,0	50,6	-1,2%
EBIT	48,3	49,3	-2,0%
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	40,8	42,3	-3,7%
EPRA ² Earnings ⁵	38,5	47,6	-19,1%
FFO	38,6	39,1	-1,3%
Konzernergebnis	28,0	39,4	-28,9%

in €	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie ⁵	0,62	0,77	-19,5%
FFO je Aktie	0,62	0,63	-1,6%
Ergebnis je Aktie	0,45	0,64	-29,7%
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0%

in Mio. €	31.03.2020	31.12.2019	+/-
Eigenkapital ³	2.631,6	2.601,5	1,2%
Verbindlichkeiten	1.962,1	1.957,1	0,3%
Bilanzsumme	4.593,7	4.558,6	0,8%
Eigenkapitalquote in % ³	57,3	57,1	
LTV-Verhältnis in % ⁴	30,7	31,5	
Liquide Mittel	182,7	148,1	23,3%

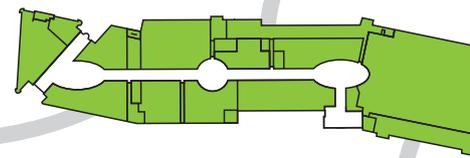
¹ inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

² European Public Real Estate Association

³ inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

⁴ Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen)

⁵ Die EPRA Earnings beinhalten in der Vorjahresperiode eine einmalige Steuererstattung inklusive aufgelaufener Zinsen für Vorjahre. Ohne diese Steuererstattung hätten die EPRA Earnings im Vorjahr 38,7 Mio. € bzw. 0,63 € je Aktie betragen.



unserer Sicht zum jetzigen Zeitpunkt unerlässlich, möglichst viel Liquidität im Unternehmen vorzuhalten, um auf die vor uns liegenden unwägbareren Monate bestmöglich vorbereitet zu sein. Darüber hinaus haben wir im abgelaufenen Quartal mit unseren Banken frühzeitig Verträge für anstehende Refinanzierungen unterzeichnen können. Durch diese Maßnahmen und die konservative Finanzierungsstrategie verfügt die Deutsche EuroShop auch in diesen Zeiten über eine gesunde Bilanz und eine hohe Liquidität und damit über einen soliden finanziellen Handlungsspielraum für die kommenden Herausforderungen.

Die Deutsche EuroShop ist auch in dieser außergewöhnlichen Situation insgesamt gut aufgestellt und wird ihre strategischen Maßnahmen weiter umsetzen. Dazu zählen unsere Investitionen in die Attraktivität und den Mietermix in unseren Einkaufszentren, die je nach Bedarf auch in der aktuellen Phase durchgeführt werden, sowie die zunehmende Digitalisierung. Mit dem Digital-Mall-Konzept verbinden wir die Offline- und Online-Shoppingwelt weiter miteinander, Ende 2019 war die bequeme Online-Produktsuche bereits bei allen deutschen Shoppingcentern für über 1,9 Millionen Produkte

verfügbar. Durch die sukzessive Anbindung von immer mehr Händlern und Standorten wächst dieses Omni-Channel-Angebot kontinuierlich. Daran werden wir auch weiterhin intensiv arbeiten.

Wir handeln in dieser Zeit der besonderen Unsicherheit weiterhin vorausschauend und flexibel – im Interesse aller Stakeholder. Auch wenn wir die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Deutsche EuroShop zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen können, sind wir weiter zuversichtlich, dass unser Unternehmen die aktuellen Herausforderungen meistern wird. Dabei stellen die nun erfolgten Öffnungen eines Großteils der Geschäfte einen ersten wichtigen Schritt in Richtung einer neuen Normalität dar. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf dem Weg dorthin weiter begleiten.

Hamburg, im Mai 2020

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

ERTRAGSLAGE

in T€			Veränderung	
			+/-	in %
	01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019		
Umsatzerlöse	55.756	56.234	-478	-0,9%
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-5.726	-5.606	-120	-2,1%
NOI	50.030	50.628	-598	-1,2%
Sonstige betriebliche Erträge	655	151	504	333,8%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.378	-1.491	-887	-59,5%
EBIT	48.307	49.288	-981	-2,0%
<i>At-equity-Ergebnis</i>	<i>6.517</i>	<i>6.973</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>1.167</i>	<i>606</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>181</i>	<i>62</i>		
At-equity-Ergebnis (operativ)	7.865	7.641	224	2,9%
Zinsaufwendungen	-11.003	-12.530	1.527	12,2%
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.402	-4.644	242	5,2%
Übriges Finanzergebnis	5	2.576	-2.571	-99,8%
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-7.535	-6.957	-578	-8,3%
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	40.772	42.331	-1.559	-3,7%
<i>Bewertungsergebnis</i>	<i>-4.735</i>	<i>-1.917</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>-1.167</i>	<i>-606</i>		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-5.902	-2.523	-3.379	-133,9%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.180	5.689	-7.869	-138,3%
<i>Latente Steuern</i>	<i>-4.475</i>	<i>-6.030</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>-181</i>	<i>-62</i>		
Latente Steuern (mit at-equity)	-4.656	-6.092	1.436	23,6%
KONZERNERGEBNIS	28.034	39.405	-11.371	-28,9%

Erste Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Umsatzerlöse

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Umsatzerlöse auf 55,8 Mio. €. Dies war auf vergleichbarer Basis ein Rückgang um 0,9% gegenüber der Vorjahresperiode (56,2 Mio. €). Hier wirkten sich seit Mitte März in unseren ausländischen Märkten verabschiedete gesetzliche Maßnahmen zur Abfederung der Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie aus, die u. a. das Aussetzen von Mietverhältnissen für die von den Schließungen betroffenen Mietern vorsahen. Ohne diese Maßnahmen hätten wir die Umsatzerlöse des Vorjahres leicht übertroffen.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskostenanteil entspricht den Erwartungen

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes lagen mit 5,7 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau (5,6 Mio. €). Die operativen Kosten, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, Instandhaltungsaufwendungen, Wertberichtigungen auf Mietforderungen und nicht umlegbare Nebenkosten umfassen, betragen 10,3% der Umsatzerlöse und lagen damit im Bereich unserer Erwartungen.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen sowie aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen resultierten, betragen 0,7 Mio. € und lagen damit deutlich über dem Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, lagen mit 0,9 Mio. € insbesondere aufgrund einmaliger Finanzierungskosten im Rahmen der Verlängerung unserer Kreditlinie sowie aufgrund höherer Beratungskosten über der Vorjahresperiode.

EBIT unterhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 48,3 Mio. € unter dem Vorjahr (49,3 Mio. €), was im Wesentlichen auf den Corona-bedingten Umsatzrückgang und die höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen ist.

Finanzergebnis rückläufig aufgrund einmaliger Zinserträge im Vorjahr

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) verschlechterte sich von -6,9 Mio. € um -0,6 Mio. € auf jetzt -7,5 Mio. €. Im Vorjahr beinhaltete das übrige Finanzergebnis eine einmalige Zinserstattung von 2,6 Mio. € für eine Gewerbesteuerrückzahlung. Ohne diesen Sondereffekt des Vorjahres konnte sich das Finanzergebnis um

2,0 Mio. €, insbesondere aufgrund der weiteren Senkung des Zinsaufwands der Konzerngesellschaften um 1,5 Mio. €, verbessern. Hier wirkten sich neben planmäßiger Tilgungen, die günstigeren Anschlussfinanzierungen für das Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim und das A10 Center Wildau positiv aus.

Das im Finanzergebnis enthaltene at-equity Ergebnis lag dabei mit 7,9 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau (7,6 Mio. €).

EBT (ohne Bewertungsergebnis) sinkt

Das rückläufige EBIT sowie die einmalige Zinserstattung des Vorjahres bedingten den Rückgang des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 42,3 Mio. € auf 40,8 Mio. € (-3,7%).

Bewertungsergebnis von Modernisierungsinvestitionen beeinflusst

Das Bewertungsergebnis von -5,9 Mio. € (i.Vj. -2,5 Mio. €) beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten (einschließlich des at-equity Anteils) angefallen sind und im Wesentlichen im Zusammenhang mit Investitionen in die Gebäudeinfrastruktur sowie unseren Investitionsprogrammen „At-your-Service“ und „Mall Beautification“ standen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf -2,2 Mio. € (i.Vj. Steuerertrag 5,7 Mio. €) und beinhalten im Vorjahr eine Gewerbesteuerrückzahlung in Höhe von 7,1 Mio. €. Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögen resultierten, betragen 4,7 Mio. € (i.Vj. 6,1 Mio. €).

EPRA Earnings und Konzernergebnis aufgrund Sondereffekte im Vorjahr rückläufig

Die EPRA Earnings, welche das Bewertungsergebnis ausklammern, waren im Vorjahr von der Gewerbesteuererstattung einschließlich der aufgelaufenen Zinserträge und unter Berücksichtigung der hierauf entfallenden Steuern maßgeblich in Höhe von 8,9 Mio. € positiv beeinflusst worden. Ohne diesen Einmaleffekt im Vorjahr lägen die EPRA Earnings mit 38,5 Mio. € bzw. mit 0,62 € je Aktie auf Vorjahresniveau.

Das Konzernergebnis lag mit 28,0 Mio. € um 11,4 Mio. € unterhalb der Vergleichsperiode (39,4 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie reduzierte sich von 0,64 € auf 0,45 €.



EPRA EARNINGS

	01.01. – 31.03.2020		01.01. – 31.03.2019	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	28.034	0,45	39.405	0,64
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	5.902	0,10	2.523	0,04
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹	-90	0,00	-84	0,00
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ²	4.656	0,07	5.724	0,09
EPRA EARNINGS³	38.502	0,62	47.568	0,77
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

- ¹ inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt
- ² betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente
- ³ Die EPRA Earnings beinhalten in der Vorjahresperiode eine einmalige Steuererstattung inklusive aufgelaufener Zinsen für Vorjahre. Ohne diese Steuererstattung hätten die EPRA Earnings im Vorjahr 38,7 Mio. € bzw. 0,63 € je Aktie betragen.

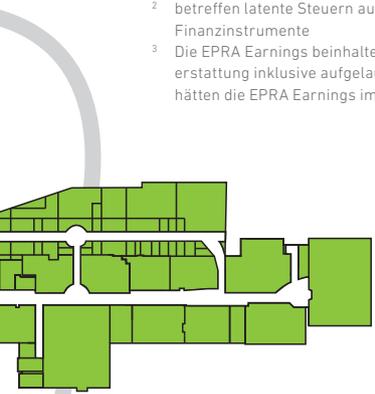
Entwicklung der Funds from Operations (FFO)

Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie als Basis für Dividendenausschüttungen. Wesentliche Einmaleffekte, die nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehören, werden bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO reduzierten sich von 39,1 Mio. € auf 38,6 Mio. € bzw. je Aktie um 0,01 € auf 0,62 €.

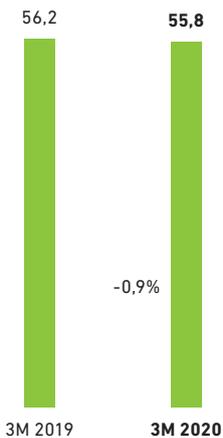
FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01. – 31.03.2020		01.01. – 31.03.2019	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	28.034	0,45	39.405	0,64
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	5.902	0,10	2.523	0,04
Steuererstattung für Vorjahre ²	0	0,00	-8.886	-0,15
Latente Steuern ¹	4.656	0,07	6.092	0,10
FFO	38.592	0,62	39.134	0,63
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

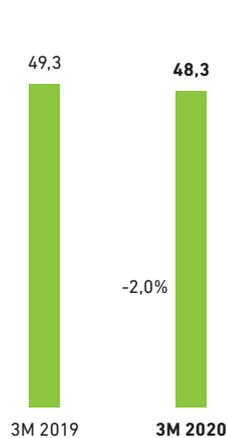
- ¹ inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt
- ² unter Berücksichtigung des Steueraufwandes, welcher auf die Zinserstattung entfällt



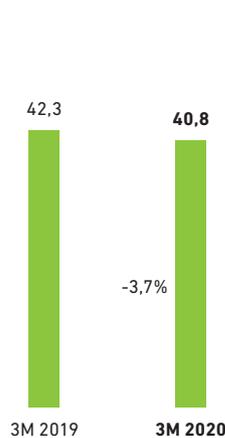
UMSATZ
in Mio. €



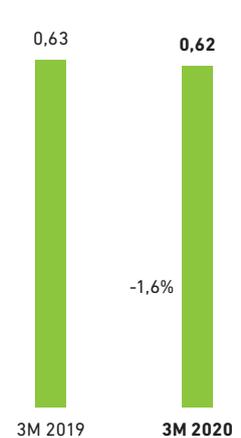
EBIT
in Mio. €



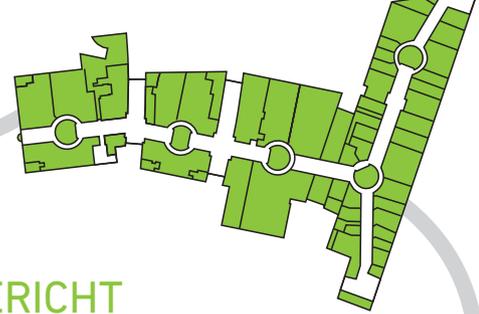
EBT*
in Mio. €



FFO JE AKTIE
in €



* ohne Bewertungsergebnis



FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag leicht um 35,1 Mio. € auf 4.593,7 Mio. €.

Eigenkapitalquote bei 57,3 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 57,3 % war gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (57,1 %) nahezu unverändert und weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2020 mit 1.515,4 Mio. € um 3,1 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2019. Den planmäßigen Tilgungen stand die Aufstockung eines Darlehens um 7,4 Mio. € zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen gegenüber.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 4,9 Mio. € auf 383,6 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 2,9 Mio. €.

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2020 und dem Tag der Abschlusserstellung sind von behördlicher Seite Lockerungen der im Rahmen der Corona-Pandemie beschlossenen Geschäftsschließungen vorgenommen, bzw. angekündigt worden. Dabei gab es je nach Land, bzw. in Deutschland je nach Bundesland, sehr individuelle Zeitpläne und Regulierungen. Seit dem 11. Mai 2020 sind alle Geschäfte in unseren deutschen Shoppingcentern grundsätzlich wieder geöffnet. In Österreich, Polen und Ungarn sind die Shops in Einkaufszentren seit Anfang Mai 2020 und in der Tschechischen Republik seit dem 11. Mai 2020 ebenfalls weitgehend geöffnet. Generell gelten weiterhin deutliche Einschränkungen für die Bereiche Gastronomie und Entertainment. Des Weiteren sind für den Betrieb von Shoppingcentern umfangreiche Gesundheits- und Sicherheitsvorkehrungen zu beachten (bspw. Verpflichtungen zum Tragen von Gesichtsmasken, begrenzte Kundenzahlen je Shopfläche und eingeschränkte Öffnungszeiten). Insgesamt sind die Kundenfrequenzen in den Shoppingcentern kurz nach den Wiedereröffnungen noch deutlich unter den Vorkrisen-Niveaus und variieren sehr zwischen den Shoppingcentern.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Ereignisse zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2020 und dem Tag der Abschlusserstellung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Anfang April 2020 haben wir unsere bisherige Prognose für 2020 zurückgezogen, da eine Einschätzung der Auswirkungen der Corona-Pandemie nicht möglich war. Erst seit kurzem können in unseren Centern wieder mehr Mieter unter Auflagen öffnen. Eine quantifizierbare Einschätzung des weiteren Geschäftsverlaufs 2020 zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch weiterhin nicht möglich. Wir erwarten, dass Umsatzerlöse, EBIT, EBT (ohne Bewertungsergebnis) und die FFO unterhalb der Geschäftszahlen 2019 liegen werden.

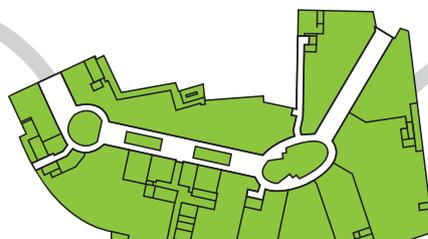
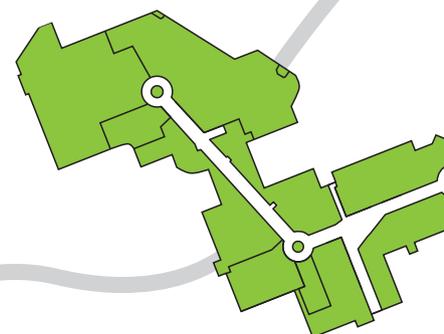
DIVIDENDENPLANUNG

Als Vorsorgemaßnahme zur Sicherung und weiteren Stärkung der Liquidität der Gesellschaft hat der Vorstand beschlossen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den nach Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen verbleibenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 auf neue Rechnung vorzutragen und die Dividendenzahlung auszusetzen. Wir beabsichtigen, unsere auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik nach Stabilisierung dieser außergewöhnlichen Situation fortzusetzen.

RISIKOBERICHT

Die Corona-Pandemie wird sich auf die Einzelrisiken des Konzerns hinsichtlich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit auswirken. Wie bereits in unserem Risikobericht 2019 (siehe Finanzbericht 2019 S. 18) dargestellt, ist das Ausmaß derzeit nicht quantifizierbar. Abhängig vom weiteren Verlauf der Pandemie werden die Einzelrisiken und die Gesamtrisikoposition überprüft und regelmäßig neu bewertet. Wir erwarten jedoch, dass sich einzelne Risiken hinsichtlich Schadenshöhe und /oder Eintrittswahrscheinlichkeit erhöhen werden.

Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.



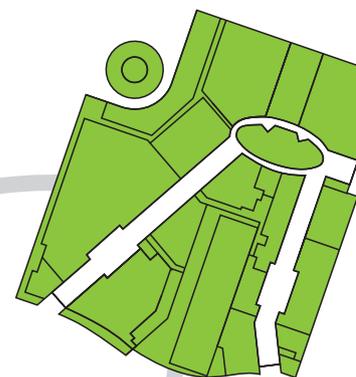
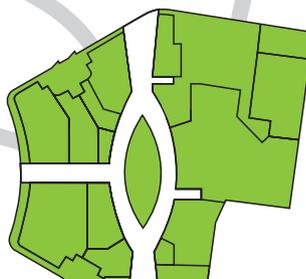
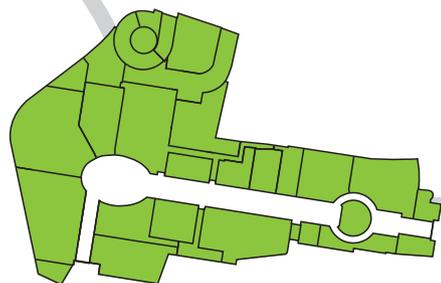
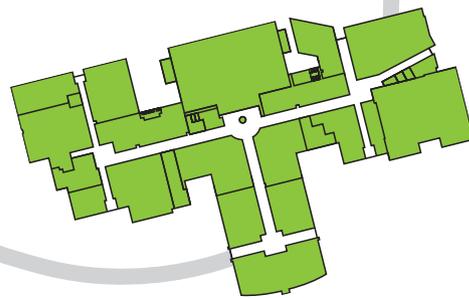
KONZERNBILANZ

AKTIVA

in T€	31.03.2020	31.12.2019
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	53.749	53.752
Sachanlagen	394	424
Investment Properties	3.822.786	3.822.786
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	513.377	511.493
Langfristige Vermögenswerte	4.390.306	4.388.455
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.185	7.417
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.578	14.646
Liquide Mittel	182.663	148.087
Kurzfristige Vermögenswerte	203.426	170.150
SUMME AKTIVA	4.593.732	4.558.605

PASSIVA

in T€	31.03.2020	31.12.2019
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	999.644	970.229
Summe Eigenkapital	2.278.988	2.249.573
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.498.303	1.433.373
Passive latente Steuern	383.624	378.755
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	352.585	351.905
Sonstige Verbindlichkeiten	32.222	33.863
Langfristige Verpflichtungen	2.266.734	2.197.896
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	17.106	78.974
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.938	5.805
Steuerverbindlichkeiten	2.035	1.401
Sonstige Rückstellungen	6.972	8.120
Sonstige Verbindlichkeiten	14.959	16.836
Kurzfristige Verpflichtungen	48.010	111.136
SUMME PASSIVA	4.593.732	4.558.605



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
Umsatzerlöse	55.756	56.234
Grundstücksbetriebskosten	-3.074	-2.957
Grundstücksverwaltungskosten	-2.652	-2.649
Nettobetriebsergebnis (NOI)	50.030	50.628
Sonstige betriebliche Erträge	655	151
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.378	-1.491
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	48.307	49.288
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	6.517	6.973
Zinsaufwendungen	-11.003	-12.530
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.402	-4.644
Zinserträge	5	2.576
Finanzergebnis	-8.883	-7.625
Bewertungsergebnis	-4.735	-1.917
Ergebnis vor Steuern (EBT)	34.689	39.746
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.655	-341
KONZERNERGEBNIS	28.034	39.405
Ergebnis je Aktie (€)	0,45	0,64

KONZERN-GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
Konzernergebnis	28.034	39.405
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:		
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	1.774	-1.501
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-393	344
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	1.381	-1.157
GESAMTERGEBNIS	29.415	38.248
Anteil Konzernaktionäre	29.415	38.248

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Cashflow- Hedges	Summe
01.01.2019	61.783.594	61.784	1.217.560	974.484	2.000	-26.080	2.229.748
Gesamtergebnis		0	0	39.405	0	-1.157	38.248
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
31.03.2019	61.783.594	61.784	1.217.560	1.013.889	2.000	-27.237	2.267.996
01.01.2020	61.783.594	61.784	1.217.560	993.900	2.000	-25.671	2.249.573
Gesamtergebnis		0	0	28.034	0	1.381	29.415
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
31.03.2020	61.783.594	61.784	1.217.560	1.021.934	2.000	-24.290	2.278.988

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.–31.03.2020	01.01.–31.03.2019
Konzernergebnis	28.034	39.405
Ertragsteuern	6.655	341
Finanzergebnis	8.883	7.625
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	36	45
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	4.735	1.917
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	4.633	5.397
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.300	3.634
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-1.148	1.590
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-588	-1.974
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	52.540	57.980
Gezahlte Zinsen	-11.003	-12.530
Erhaltene Zinsen	5	3
Gezahlte Ertragsteuern	-1.546	-1.186
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	39.996	44.267
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-5.054	-1.921
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3	-19
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.057	-1.940
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	7.416	2.500
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-4.354	-898
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-22	-28
Auszahlungen an Kommanditisten	-3.403	-3.461
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-363	-1.887
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	34.576	40.440
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	148.087	116.335
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	182.663	156.775



SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung der Deutsche EuroShop AG erfolgt auf Basis der internen Berichterstattung, die dem Vorstand zur Steuerung des Konzerns dient. Bei der internen Berichterstattung wird zwischen Shoppingcentern in Deutschland („Inland“) und europäischem Ausland („Ausland“) unterschieden.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungs-träger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach Umsatz, EBIT und dem EBT ohne Bewertungsergebnis. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns.

Zur Beurteilung des Beitrages der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotaal in die interne Berichterstattung einbezogen. Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotaal berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 31.03.2020
Umsatzerlöse (01.01.–31.03.2019)	49.233 (48.790)	10.227 (10.913)	59.460 (59.703)	-3.704 (-3.469)	55.756 (56.234)
EBIT (01.01.–31.03.2019)	43.519 (42.780)	9.514 (10.328)	53.033 (53.108)	-4.726 (-3.820)	48.307 (49.288)
EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01.–31.03.2019)	34.308 (32.120)	7.851 (8.571)	42.159 (40.691)	-1.387 (1.640)	40.772 (42.331)
					31.03.2020
Segmentvermögen (31.12.2019)	3.341.840 (3.315.952)	776.951 (773.700)	4.118.791 (4.089.652)	474.941 (468.953)	4.593.732 (4.558.605)
davon Investment Properties (31.12.2019)	3.246.262 (3.246.262)	743.828 (743.828)	3.990.090 (3.990.090)	-167.304 (-167.304)	3.822.786 (3.822.786)

Die Anpassung der quotalen Einbeziehung der Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht zu 100% beteiligt ist, erfolgt in der Überleitungsspalte. Die passiven latenten Steuern werden von dem Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentschulden enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens

zugeordnet. Des Weiteren enthält die Überleitungsspalte die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH, DES Beteiligungs GmbH & Co. KG).

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

SONSTIGE ANGABEN

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des

Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, 14. Mai 2020



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

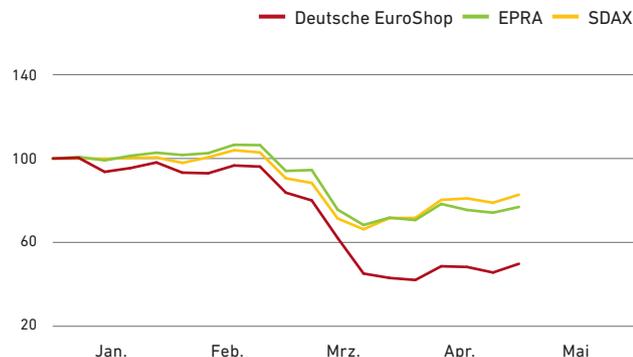
Nach einem Jahresschlusskurs* 2019 von 26,42 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop stabil in die ersten Wochen des Jahres 2020 gestartet. Am 3. Januar 2020 ging die Aktie mit 26,50 € aus dem Handel und erreichte damit den höchsten Kurs in den ersten drei Monaten des Jahres. Ende Februar nahmen die Unsicherheiten der Anleger im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie stark zu. Dies führte bei unserer Aktie, bei den Werten unserer Peer-Unternehmen sowie insgesamt an den Aktienmärkten weltweit zu erheblichen Kurseinbrüchen. Während die DES-Aktie am 21. Februar 2020 noch mit 25,40 € in der Schlussauktion gehandelt wurde, schloss sie nach einer sehr volatilen Baisse-Phase das 1. Quartal 2020 mit 10,46 € auf Xetra ab. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende der Berichtsperiode auf 646,3 Mio. €. Dies entspricht einer Performance von -60,4 % für den Berichtszeitraum. Der SDAX verlor im selben Zeitraum 26,1 %.

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 31.03.2020	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2020 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende 2019 (Vorschlag)	0,00 €
Kurs am 30.12.2019	26,42 €
Kurs am 31.03.2020	10,46 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	26,50 € / 9,94 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2020	646,3 Mio. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	SDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, MSCI Small Cap, HASPAX, F.A.Z.-Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

DEUTSCHE EUROSHOP VS. SDAX UND EPRA IM VERGLEICH JANUAR BIS MAI 2020

indizierte Darstellung, Basis 100, in %



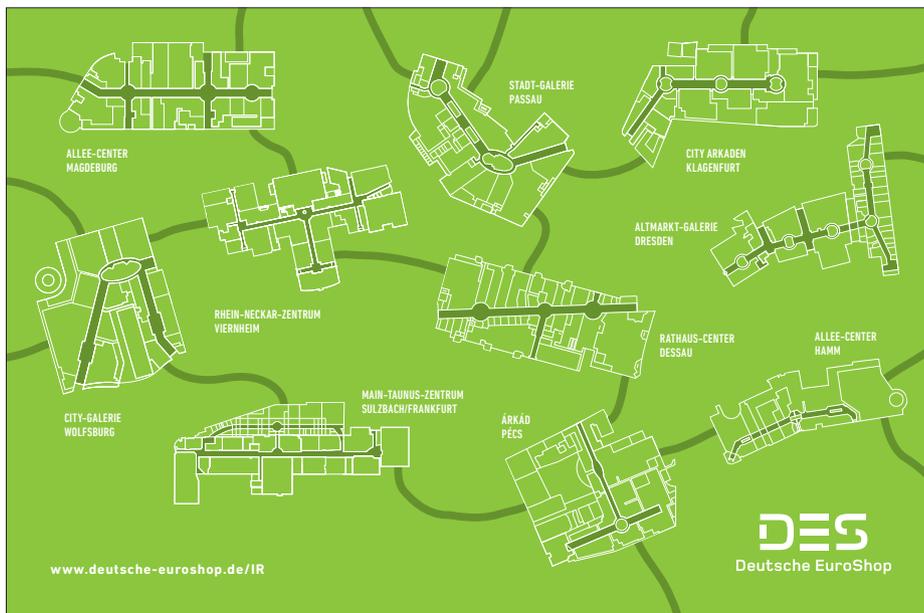
* Den Angaben und Berechnungen liegen – sofern nicht anders angegeben – Xetra-Schlusskurse zugrunde.

FINANZKALENDER 2020

- 14.05. **Quartalsmitteilung 3M 2020**
- 28.05. Societe Generale The Nice Conference (virtuell)
- 16.06. **Hauptversammlung (virtuell)**
- 17.06. UniCredit Kepler Cheuvreux German Property Day (virtuell)
- 13.08. **Halbjahresfinanzbericht 2020**
- 18.08. Roadshow London, J.P. Morgan
- 03.09. Commerzbank Sector Conference, Frankfurt
- 07.09. Jefferies Real Estate Conference, Tel Aviv
- 21.09. Goldman Sachs & Berenberg German Conference, München

- 22.09. Baader Investment Conference, München (hybrid)
- 01.10. Commerzbank German Real Estate Forum, London
- 21.10. Kempen European Property Seminar, Amsterdam
- 12.11. **Quartalsmitteilung 9M 2020**
- 16.11. Roadshow Paris, Societe Generale
- 25.11. DZ Bank Equity Conference, Frankfurt

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert.
Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter www.deutsche-euroshop.de/ir



SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?

Dann besuchen Sie uns im Internet oder rufen Sie uns an:

Patrick Kiss und Nicolas Lissner
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20/-22
Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29

www.deutsche-euroshop.de/ir
E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de

Zukunftsbezogene Aussagen

Diese Quartalsmitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.

Rundungen und Veränderungsdaten

Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsdaten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-).