



WILHELM WELLNER



OLAF BORKERS

## BRIEF DES VORSTANDS

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

nach einem planmäßigen Start ins Geschäftsjahr 2020 hat die Corona-Pandemie seit März 2020 die Bevölkerung, die Wirtschaft und auch die Deutsche EuroShop vor große Herausforderungen gestellt. Bei unseren Mietpartnern und uns verursachte die Ausbreitung des Virus außergewöhnliche Einschnitte in die Geschäftsaktivitäten. Auf einen Lockdown nahezu aller Geschäfte in den Centern folgte die anspruchsvolle Phase der sicheren Wiedereröffnungen sowie die aktuell laufende Phase des Centerbetriebes unter vielfältigen Präventionsauflagen.

Wir haben zu Beginn der Pandemie schnell und konsequent alle notwendigen Maßnahmen ergriffen, um die Auswirkungen der Krise auf uns und unsere Stakeholder bestmöglich abzufedern. Zur weiteren Verbesserung unserer Liquidität sowie des finanziellen Spielraumes wurden operative Kosten gesenkt und nicht essenzielle Investitionsmaßnahmen gestoppt bzw. verschoben. Die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2019 wurde ausgesetzt. Parallel haben wir uns intensiv mit unseren Banken ausgetauscht und erfolgreich die im laufenden Jahr anstehenden Refinanzierungen vertraglich gesichert.

In dieser schwierigen Situation haben wir unseren Mietern temporär Entlastung verschafft und – über die gesetzlichen Regelungen hinaus – vorerst davon abgesehen, coronabedingte Mietaußenstände von betroffenen Mietern rechtlich durchzusetzen. Im Sinne eines partnerschaftlichen Ansatzes sprechen wir mit allen betroffenen Mietern über faire Lösungsansätze und auch Schadensteilungen, jeweils in Abhängigkeit von der individuellen Situation. Wir sind der Überzeugung, dass dieses Vorgehen in dieser besonderen Lage die beste Basis für die Zukunft und einen gemeinsamen und nachhaltigen Geschäftserfolg ist.

Bei allen Herausforderungen beobachten wir in den letzten Wochen eine positive Entwicklung beim Konsumentenverhalten, die uns optimistischer stimmt: Die Menschen kommen zurück in die Center und beachten die besonderen Auflagen zur Eindämmung der Pandemie, so dass ein sicherer Betrieb der Center und Geschäfte jederzeit sichergestellt ist. Seit Ende des Lockdowns sind die Kundenfrequenzen in unseren Centern auf aktuell 77 % und die Mieterumsätze im Juni weiter auf 82 % des Vorjahresniveaus angestiegen. Das als Collection Ratio bezeichnete Verhältnis der gezahlten zur fälligen Miete hat sich ebenfalls deutlich verbessert. Nachdem im zweiten Quartal durchschnittlich 48 % aller Mietforderungen beglichen wurden, beträgt die Collection Ratio für Juli bereits 78 %. Insgesamt lassen diese Zahlen einen positiven Trend erkennen, allerdings sind die Werte teilweise noch deutlich von ihren Normalniveaus entfernt.

## WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019	+/-
Umsatzerlöse	109,4	111,9	-2,2 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	80,0	100,4	-20,3 %
EBIT	78,5	98,2	-20,1 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	62,1	81,9	-24,2 %
EPRA <sup>2</sup> Earnings <sup>5</sup>	59,8	84,3	-29,1 %
FFO	59,9	75,9	-21,1 %
Konzernergebnis	-129,3	66,2	-295,2 %

in €	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019	+/-
EPRA <sup>2</sup> Earnings je Aktie <sup>5</sup>	0,97	1,37	-29,2 %
FFO je Aktie	0,97	1,22	-20,5 %
Ergebnis je Aktie	-2,09	1,07	-295,3 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %

in Mio. €	30.06.2020	31.12.2019	+/-
Eigenkapital <sup>3</sup>	2.454,0	2.601,5	-5,7 %
Verbindlichkeiten	1.926,2	1.957,1	-1,6 %
Bilanzsumme	4.380,2	4.558,6	-3,9 %
EPRA <sup>2</sup> NAV	2.454,7	2.613,4	-6,1 %
EPRA <sup>2</sup> NAV je Aktie in €	39,73	42,30	-6,1 %
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	56,0	57,1	
LTV-Verhältnis in % <sup>4</sup>	32,5	31,5	
Liquide Mittel	178,8	148,1	20,7 %

<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 liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen)  
<sup>5</sup> Die EPRA Earnings beinhalten in der Vorjahresperiode eine einmalige Steuererstattung inklusive aufgelaufener Zinsen für Vorjahre. Ohne diese Steuererstattung hätten die EPRA Earnings im Vorjahr 75,3 Mio. € bzw. 1,22 € je Aktie betragen.

Die Corona-Pandemie hat im ersten Halbjahr einen erheblich negativen Einfluss auf unsere Ertragslage und unser Bewertungsergebnis gehabt. Auf Basis unserer soliden Bilanz und niedrigen Verschuldung sowie einer weiter stabilen Liquiditätssituation sind wir gut positioniert, dies zu verkraften. Die weitere Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage und der Corona-Pandemie sowie deren andauernde Auswirkungen auf unser Geschäft sind weiter mit deutlichen Unwägbarkeiten behaftet. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die für uns wichtige Kaufkraft der Privathaushalte sowie das Konsumverhalten und damit auf die weitere Erholung unseres operativen Geschäftes. Ein Geschäftsausblick auf den Verlauf des zweiten Halbjahres 2020 ist auf dieser Basis aktuell verlässlich nicht möglich. Wir werden eine Prognose abgeben, sobald wir die Auswirkungen der Corona-Pandemie hinreichend quantifizieren können.

In dieser besonderen Corona-Pandemie-Situation haben wir alle in unserem Einflussbereich liegenden wichtigen Maßnahmen zur Bewältigung der Krise umgesetzt bzw. eingeleitet. Wir sind im engen Dialog mit unseren Geschäftspartnern, insbesondere unseren Mietern, und wir sind zuversichtlich, dass sich die Lage weiter stabilisieren wird.

Wir bedanken uns für Ihr fortgesetztes Vertrauen.

Hamburg, im August 2020



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Zum Immobilienportfolio gehören 21 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen, Ungarn und Tschechien. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

Die Einkaufszentren werden von eigenständigen Gesellschaften gehalten, über die die Deutsche EuroShop an zwölf Shoppingcentern zu 100 % und an neun Shoppingcentern mit 50 % bis 75 % beteiligt ist. Das operative Management der Einkaufszentren ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben.

Konzernführende Gesellschaft ist die Deutsche EuroShop AG. Sie ist verantwortlich für Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation. Der Deutsche EuroShop-Konzern ist zentral und in einer personell schlanken Struktur organisiert.

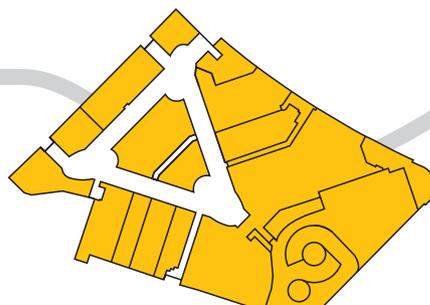
Das Grundkapital betrug zum 30. Juni 2020 61.783.594 € und war in 61.783.594 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

### ZIELE UND STRATEGIE

Die Unternehmensführung konzentriert sich auf Investments in qualitativ hochwertige Shoppingcenter in Innenstadtlagen und an etablierten Standorten, die das Potenzial für eine dauerhaft stabile Wertentwicklung haben. Die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, der zu einem wesentlichen Teil als jährliche Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet werden kann, ist ein wichtiges Anlageziel. Dazu investiert die Gesellschaft ihr Kapital nach dem Grundsatz der Risikostreuung in Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Regionen; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbemieten gewährleisten die gewünschte hohe Rentabilität.

Mit bis zu zehn Prozent des Eigenkapitals kann sich die Gesellschaft im Rahmen von Joint Ventures an Shoppingcenter-Projektentwicklungen im Frühstadium beteiligen.

Die Finanzierung neuer Investments soll in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen, und der Fremdfinanzierungsanteil im Konzern 55 % dauerhaft nicht übersteigen. Grundsätzlich werden Zinssätze bei der Aufnahme oder Prolongation von Darlehen langfristig gesichert. Ziel ist es, die Duration (durchschnittliche Zinsbindungsdauer) bei über fünf Jahren zu halten.



## STEUERUNGSSYSTEM

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Geschäftsverfahren des Vorstands sind in einer Geschäftsordnung sowie einem Geschäftsverteilungsplan festgelegt.

Aus den Zielen, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung der Shoppingcenter zu erreichen und einen hohen Liquiditätsüberschuss aus deren langfristiger Vermietung zu erwirtschaften, leiten sich die Steuerungsgrößen (Leistungsindikatoren) ab. Dies sind Umsatz, EBIT (Earnings before Interest and Taxes), EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations).

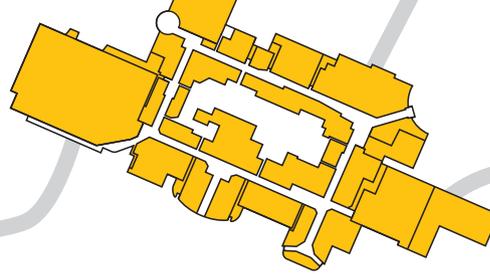
Aufgrund der coronabedingt höheren Mietausfälle und Mietaußenstände haben diese Steuerungskennzahlen aktuell teilweise nur eine eingeschränkte Aussagekraft, so dass bis auf Weiteres die Collection Ratio ergänzend zu Steuerungszwecken genutzt wird. Die Collection Ratio misst das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Corona-Pandemie hat die wirtschaftliche Entwicklung weltweit jäh gebremst. In Deutschland, dem Hauptmarkt der Deutsche EuroShop, ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach einem um 2,0 prozentigem Rückgang im Auftaktquartal 2020 im zweiten Quartal nochmals um real 11,7% eingebrochen – der stärkste Rückgang seit Beginn der vierteljährlichen BIP-Berechnungen für Deutschland im Jahr 1970. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juli 2020 bei 6,3% (Ende Juli 2019: 5,0%). Trotz einiger neuer regionaler Infektionszentren hat sich die Verbraucherstimmung in Deutschland seit Mai auf einem niedrigen Niveau wieder erholt. Sowohl bei den Konjunktur und Einkommenserwartungen als auch bei der Anschaffungsneigung war ein positiver Trend festzustellen. Obwohl sich die Verbraucherstimmung aufgeheitert hat, sind Deutschlands Verbraucher von einer „guten“ Kauflaune noch etwas entfernt. Gemäß Statistischem Bundesamt stiegen die deutschen Einzelhandelsumsätze (inkl. Onlinehandel) in den ersten sechs Monaten 2020 real um 2,0%. Wesentlich für das Wachstum war dabei weiterhin der Online- und Versandhandel (+19,7%), der von den Lockdown-Maßnahmen betroffene stationäre Handel hatte dagegen Umsatzeinbußen zu verzeichnen (-0,6%).





## ERTRAGSLAGE

in T€			Veränderung	
			+ / -	in %
	<b>01.01. – 30.06.2020</b>	<b>01.01. – 30.06.2019</b>		
Umsatzerlöse	109.422	111.884	-2.462	-2,2
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-29.376	-11.471	-17.905	-156,1
<b>NOI</b>	<b>80.046</b>	<b>100.413</b>	<b>-20.367</b>	<b>-20,3</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.089	712	1.377	193,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.636	-2.920	-716	-24,5
<b>EBIT</b>	<b>78.499</b>	<b>98.205</b>	<b>-19.706</b>	<b>-20,1</b>
<i>At-equity-Ergebnis</i>	-37.300	14.092		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	49.171	1.248		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	-146	93		
At-equity-Ergebnis (operativ)	11.725	15.433	-3.708	-24,0
Zinsaufwendungen	-21.979	-25.132	3.153	12,5
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-6.198	-9.320	3.122	33,5
Übriges Finanzergebnis	6	2.687	-2.681	-99,8
<b>Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>-16.446</b>	<b>-16.332</b>	<b>-114</b>	<b>-0,7</b>
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>62.053</b>	<b>81.873</b>	<b>-19.820</b>	<b>-24,2</b>
<i>Bewertungsergebnis</i>	-168.702	-7.143		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	-49.171	-1.248		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-217.873	-8.391	-209.482	-2.496,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.195	2.942	-5.137	-174,6
<i>Latente Steuern</i>	28.564	-10.095		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	146	-93		
Latente Steuern (mit at-equity)	28.710	-10.188	38.898	381,8
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>-129.305</b>	<b>66.236</b>	<b>-195.541</b>	<b>-295,2</b>

### Umsatzerlöse von der Corona-Pandemie beeinflusst

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Umsatzerlöse auf 109,4 Mio. €. Dies war auf vergleichbarer Basis ein Rückgang um 2,2% gegenüber der Vorjahresperiode (111,9 Mio. €). Hier wirkten sich in unseren ausländischen Märkten gesetzliche Regelungen zur Abfederung der Auswirkungen der Corona-Pandemie seit Mitte März aus, die u. a. das temporäre Aussetzen von Zahlungsverpflichtungen aus Mietverhältnissen für die von den Schließungen betroffenen Mieter vorsahen (2,0 Mio. €). Wir verweisen diesbezüglich auf die weiteren Ausführungen unter „Auswirkung der Coronavirus-Pandemie auf den Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020“ auf S. 12 ff. in diesem Bericht, in der die relevanten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hierzu dargestellt werden.

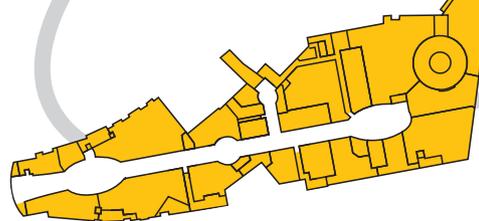
### Wertberichtigungen coronabedingt stark gestiegen

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes, die hauptsächlich Centermanagement-Honorare, nicht umlegbare Nebenkosten, Instandhaltungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen umfassen, erhöhten sich deutlich um 17,9 Mio. € auf

29,4 Mio. €. Grund hierfür waren die höheren Wertberichtigungen auf Mietforderungen, die auf Basis erwarteter Mietausfälle im Zusammenhang mit Mieterstützungsmaßnahmen bemessen wurden, sowie erhöhte Wertberichtigungen im Zusammenhang mit Mieterinsolvenzen. Insgesamt beliefen sich die Wertberichtigungen auf Mietforderungen auf 19,0 Mio. € (i.Vj. 0,9 Mio. €). In Bezug auf die relevanten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir ebenfalls auf die weiteren Ausführungen unter „Auswirkung der Coronavirus-Pandemie auf den Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020“ auf S. 12 ff. in diesem Bericht.

### 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, summierten sich auf 2,1 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 3,6 Mio. € aufgrund einmaliger Finanzierungskosten im Rahmen der Verlängerung unserer Kreditlinie (0,5 Mio. €) sowie höherer Beratungskosten (0,2 Mio. €) über der Vorjahresperiode.

### EBIT deutlich unterhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 78,5 Mio. € deutlich unter dem Vorjahr (98,2 Mio. €), was im Wesentlichen auf die Wertberichtigung der aufgelaufenen Mietrückstände und den coronabedingten Umsatzrückgang zurückzuführen ist.

### Finanzergebnis nahezu auf Vorjahresniveau

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit 16,4 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau (i.Vj. 16,3 Mio. €) und ist das Resultat gegenläufiger, sich aufhebender Effekte. Das at-equity Ergebnis (operativ) hat sich insbesondere aufgrund coronabedingt höherer Wertberichtigungen auf Mietforderungen um 3,7 Mio. € reduziert. Des Weiteren beinhaltete das übrige Finanzergebnis im Vorjahr eine einmalige Zinserstattung von 2,7 Mio. € für eine Gewerbesteuerzurückzahlung. Gegenläufig konnte der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften um 3,2 Mio. € gesenkt werden. Hier wirkten sich neben planmäßigen Tilgungen die günstigeren Anschlussfinanzierungen für das Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim und das A10 Center Wildau positiv aus. Der den Kommanditisten zustehende Ergebnisanteil hat sich entsprechend dem reduzierten EBIT verringert.

### EBT (ohne Bewertungsergebnis) sinkt coronabedingt um ein Viertel

Das rückläufige EBIT und at-equity Ergebnis sowie die einmalige Zinserstattung des Vorjahres bedingten den Rückgang des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 81,9 Mio. € auf 62,1 Mio. € (-24,2%).

### Bewertungsergebnis im veränderten Marktumfeld negativ

Die Corona-Pandemie hat sich auch auf die Bewertung des Immobilienvermögens des Konzerns nach IAS 40 ausgewirkt und zu einem negativen Bewertungsergebnis von 217,9 Mio. € geführt. Vom Bewertungsrückgang entfielen unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter -168,7 Mio. € auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und -49,2 Mio. € auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt wurden die Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen im ersten Halbjahr 2020 um 5,5 % abgewertet, wobei die Marktwertveränderungen in einer Bandbreite von -3,1 % bis -9,9 % lagen. Bei einem insgesamt weiter hohen Vermietungsstand von 97,0 % (-0,6 % im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag) wurde die Bewertung des Immobilienportfolios im Umfeld

der Corona-Pandemie von verschiedenen Faktoren wesentlich beeinflusst. Zu den Abwertungen haben gestiegene Ankaufsrenditen für Shoppingcenter, eine Senkung der durchschnittlichen Marktmiete, erwartete längere Nachvermietungszeiten sowie erhöhte Investitionsanforderungen beigetragen.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf -2,2 Mio. € (i.Vj. Steuerertrag 2,9 Mio. €) und beinhalteten im Vorjahr eine Gewerbesteuerzurückzahlung in Höhe von 7,1 Mio. €. Die latenten Steuern resultierten aufgrund der Abwertungen des Immobilienvermögens in einem Ertrag von 28,7 Mio. € (i.Vj. latenter Steueraufwand -10,2 Mio. €).

### EPRA Earnings und Konzernergebnis stark rückläufig

Die EPRA Earnings, welche das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich insbesondere aufgrund der Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie dem Umsatzrückgang deutlich auf 59,8 Mio. € bzw. 0,97 € je Aktie reduziert. Der Ergebnisrückgang ist zusätzlich mit einem im Vorjahr enthaltenen einmaligen Ertrag aus Gewerbesteuererstattungen sowie den darauf aufgelaufenen Zinserträgen zu begründen.

Bedingt durch das hohe negative Bewertungsergebnis ergab sich ein Konzernverlust von -129,3 Mio. € nach einem Konzerngewinn von 66,2 Mio. € in der Vergleichsperiode. Das Ergebnis je Aktie betrug -2,09 € (i.Vj. 1,07 €).

## EPRA EARNINGS

	01.01. – 30.06.2020		01.01. – 30.06.2019	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	-129.305	-2,09	66.236	1,07
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	217.873	3,53	8.391	0,14
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	-88	0,00	-141	0,00
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA <sup>2</sup>	-28.710	-0,47	9.820	0,16
<b>EPRA EARNINGS<sup>3</sup></b>	<b>59.770</b>	<b>0,97</b>	<b>84.306</b>	<b>1,37</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

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

<sup>2</sup> betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

<sup>3</sup> Die EPRA Earnings beinhalten in der Vorjahresperiode eine einmalige Steuererstattung inklusive aufgelaufener Zinsen für Vorjahre. Ohne diese Steuererstattung hätten die EPRA Earnings im Vorjahr 75,3 Mio. € bzw. 1,22 € 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 75,9 Mio. € auf 59,9 Mio. € bzw. je Aktie um 0,25 € auf 0,97 €. Als ertragsbasierte Zahl spiegeln die FFO den aktuell deutlichen Anstieg der Mietaußenstände nicht wider, so dass ergänzend die Analyse des Zahlungsverhaltens der Mieter, ausgedrückt in der Collection Ratio, notwendig ist. Diese belief sich im ersten Quartal auf 97 % und im zweiten Quartal auf 48 %.

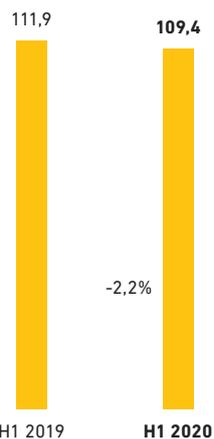
### FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01. – 30.06.2020		01.01. – 30.06.2019	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	-129.305	-2,09	66.236	1,07
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	217.873	3,53	8.391	0,14
Steuererstattung für Vorjahre	0	0,00	-8.961	-0,15
Latente Steuern <sup>1</sup>	-28.710	-0,47	10.188	0,16
<b>FFO</b>	<b>59.858</b>	<b>0,97</b>	<b>75.854</b>	<b>1,22</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

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

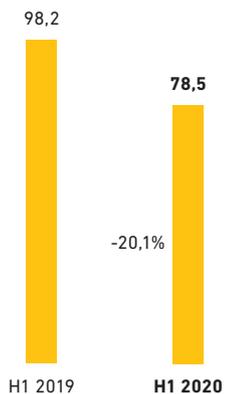
#### UMSATZ

in Mio. €



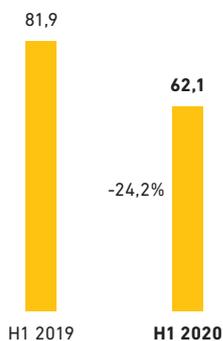
#### EBIT

in Mio. €



#### EBT\*

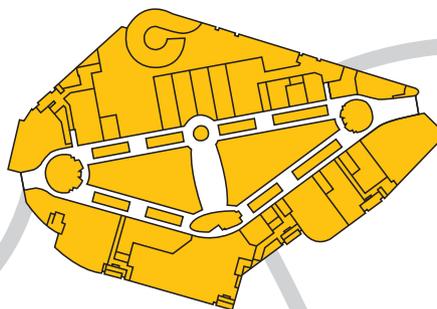
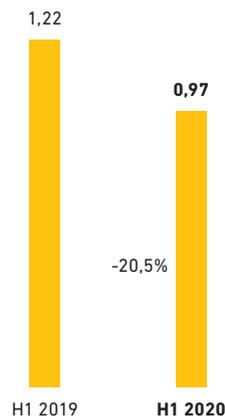
in Mio. €

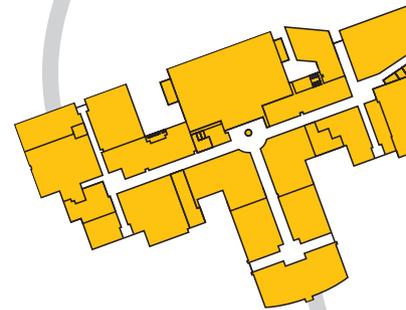


\* ohne Bewertungsergebnis

#### FFO JE AKTIE

in €





## FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

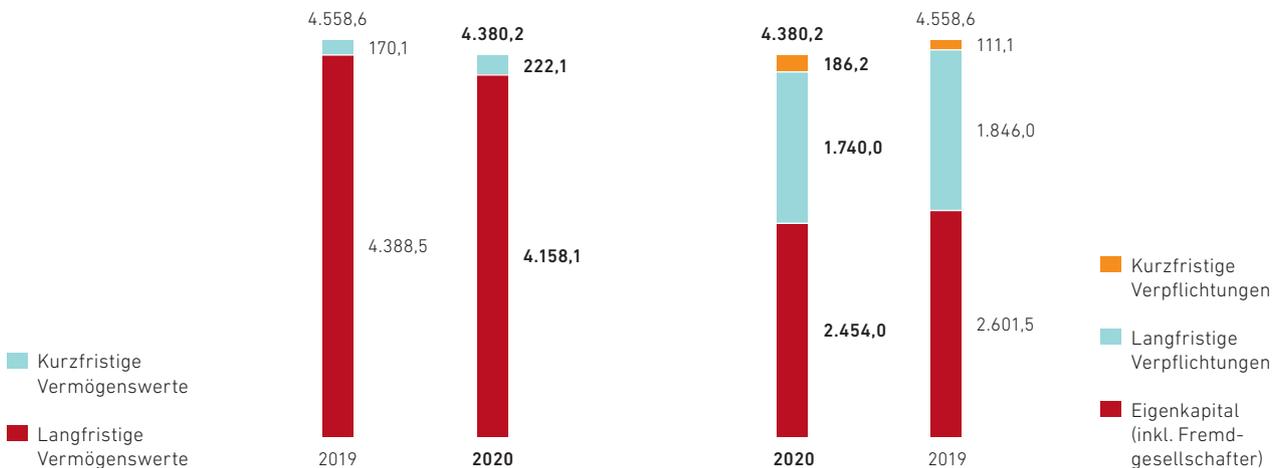
### Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns reduzierte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag, insbesondere aufgrund des Rückgangs der Immobilienverkehrswerte um 178,4 Mio. € auf 4.380,2 Mio. €. Demgegenüber hat sich die Liquidität in diesem Zeitraum um 30,7 Mio. € auf 178,8 Mio. € erhöht. Nach einem deutlichen Liquiditätsaufbau im ersten Quartal des Jahres, ist die Liquidität im zweiten Quartal 2020 insgesamt stabil geblieben. Aufgrund der coronabedingt niedrigen Collection Ratio im zweiten Quartal sind die Forderungen des Konzerns deutlich um 21,0 Mio. € (nach Wertberichtigungen) angestiegen. Die kurzfristigen Verpflichtungen erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund von Darlehen, deren Laufzeiten planmäßig Ende Juni 2021 enden und die entsprechend aus den langfristigen in die kurzfristigen Verpflichtungen umgegliedert wurden.

in T€	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	222.057	170.150	51.907
Langfristige Vermögenswerte	4.158.093	4.388.455	-230.362
Kurzfristige Verpflichtungen	186.156	111.136	75.020
Langfristige Verpflichtungen	1.740.024	1.845.991	-105.967
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschaften)	2.453.970	2.601.478	-147.508
<b>BILANZSUMME</b>	<b>4.380.150</b>	<b>4.558.605</b>	<b>-178.455</b>

### BILANZSTRUKTUR

Bilanzsumme in Mio. €



### Eigenkapitalquote bei 56,0%

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 56,0% hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (57,1%) leicht reduziert und ist weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

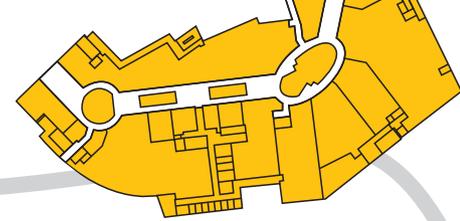
### Verschuldungsquote weiterhin auf niedrigem Niveau

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. Juni 2020 mit 1.511,5 Mio. € um 0,9 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2019. Den planmäßigen Tilgungen stand die Aufstockung eines Darlehens um 7,4 Mio. € zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen gegenüber. Der Loan-to-Value liegt trotz der deutlichen Abwertungen der Shoppingcenter bei sehr soliden 32,5% (31. Dezember 2019: 31,5%).

Die langfristigen passiven latenten Steuern sanken infolge der Reduzierung Immobilienverkehrswerte um 27,7 Mio. € auf 351,1 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 2,4 Mio. €.

### Net Asset Value nach EPRA sinkt aufgrund von Immobilienabwertungen

Der Net Asset Value (NAV) zum 30. Juni 2020 lag bei 2.454,7 Mio. € gegenüber 2.613,4 Mio. € zum Jahresende 2019. Dies entsprach einem Rückgang des Net Asset Value je Aktie um 2,57 € von 42,30 € auf 39,73 € je Aktie (-6,1%).



## EPRA NAV

	30.06.2020		31.12.2019	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.123.383	34,37	2.249.573	36,41
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente <sup>1</sup>	29.057	0,47	33.726	0,55
<b>Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente</b>	<b>2.152.440</b>	<b>34,84</b>	<b>2.283.299</b>	<b>36,96</b>
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	355.996	5,76	383.818	6,21
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-53.727	-0,87	-53.727	-0,87
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.454.709</b>	<b>39,73</b>	<b>2.613.390</b>	<b>42,30</b>
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		61.783.594

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

## NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2020 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung eingetreten.

## PROGNOSEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Für 2020 geht der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung („Die fünf Wirtschaftsweisen“) von einer sehr deutlichen Schrumpfung der deutschen Wirtschaft um real 6,5% aus. Für die Preisentwicklung erwarten die Experten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie einen Rückgang der Inflationsrate auf 0,5% und einen durch die Corona-Pandemie bedingten starken Anstieg der Zahl der Arbeitslosen und der Empfänger von Kurzarbeitergeld zum Jahresende. Damit einhergehend rechnen Volkswirte mit einem Rückgang der privaten Konsumausgaben um 7,4% und einer gleichzeitig deutlichen Zunahme der

Sparquote auf 12,5% des verfügbaren Einkommens. Dieses Geld wird dem Einzelhandel ebenso fehlen wie die verlorenen Umsätze aus der Lockdown-Phase. Die jüngst von der Bundesregierung beschlossenen Konjunkturmaßnahmen (u. a. Überbrückungshilfen, Kinderbonus für Familien und Absenkung der Mehrwertsteuer) könnten eine gewisse Linderung erwarten lassen. Für die das kommende Jahr hält der Sachverständigenrat eine V-förmige Erholung der deutschen Wirtschaft für möglich, andere Institute wie die OECD und die Bundesbank gehen von einer langsameren Erholung aus.

### ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Wir befinden uns aktuell weiterhin in einer Situation mit hoher Unsicherheit hinsichtlich der Höhe und Dauer der substantiellen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Geschäft unserer Mieter und damit auf unseren Geschäftsausblick. Die operativen Zahlen, insbesondere die Kundenfrequenzen und Mieterumsätze, haben sich seit der Wiedereröffnung der Geschäfte positiv entwickelt und auch die Collection Ratios haben sich zuletzt weiter verbessert. Allerdings liegen die Zahlen noch deutlich unter dem Vorjahresniveau. Wir sind in intensiven Gesprächen mit unseren Mietern, um für beide Seiten tragfähige wirtschaftliche Lösungen zu finden. Wir konnten bereits erste Vereinbarungen treffen, jedoch befinden wir uns bei dem Großteil unserer Mieter weiterhin in laufenden Verhandlungen. Zudem ist der weitere Geschäftsverlauf 2020 von der Entwicklung der Pandemie und den erforderlichen Schutzmaßnahmen abhängig. Eine quantifizierbare Einschätzung ist zum jetzigen Zeitpunkt weiterhin nicht verlässlich möglich. Wir erwarten jedoch, dass die aufgelaufenen Umsatzeinbußen und erforderlichen Wertberichtigungen des ersten Halbjahres 2020 bis zum Jahresende nicht kompensiert werden können und daher Umsatzerlöse, EBIT, EBT (ohne Bewertungsergebnis) und FFO unterhalb der Geschäftszahlen 2019 liegen werden. Eine neue Prognose wird abgegeben, sobald die Auswirkungen der Corona-Pandemie hinreichend quantifiziert werden können.

## 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. Auf Basis unserer guten Bilanzstruktur und soliden Liquiditätsausstattung sowie einer Bewertung über verschiedene Risikoszenarien sehen wir daher derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

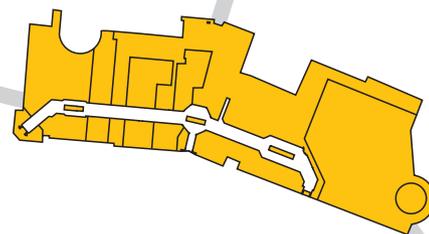
## KONZERNBILANZ

### AKTIVA

in T€	30.06.2020	31.12.2019
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	53.746	53.752
Sachanlagen	386	424
Investment Properties	3.635.872	3.822.786
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	468.089	511.493
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>4.158.093</b>	<b>4.388.455</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.390	7.417
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.863	14.646
Liquide Mittel	178.804	148.087
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>222.057</b>	<b>170.150</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>4.380.150</b>	<b>4.558.605</b>

### PASSIVA

in T€	30.06.2020	31.12.2019
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	844.039	970.229
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.123.383</b>	<b>2.249.573</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	1.359.109	1.433.373
Passive latente Steuern	351.079	378.755
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	330.587	351.905
Sonstige Verbindlichkeiten	29.836	33.863
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>2.070.611</b>	<b>2.197.896</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	152.349	78.974
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.692	5.805
Steuerverbindlichkeiten	2.102	1.401
Sonstige Rückstellungen	5.691	8.120
Sonstige Verbindlichkeiten	23.322	16.836
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>186.156</b>	<b>111.136</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>4.380.150</b>	<b>4.558.605</b>

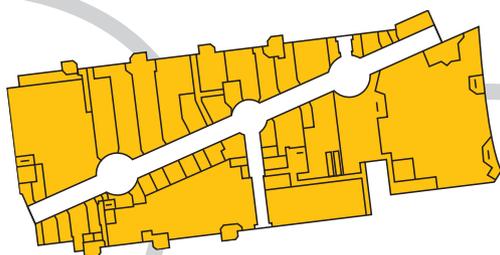


## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.04.– 30.06.2020	01.04.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
Umsatzerlöse	53.666	55.650	109.422	111.884
Grundstücksbetriebskosten	-21.252	-2.965	-24.326	-5.922
Grundstücksverwaltungskosten	-2.398	-2.900	-5.050	-5.549
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>30.016</b>	<b>49.785</b>	<b>80.046</b>	<b>100.413</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.434	561	2.089	712
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.258	-1.429	-3.636	-2.920
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>30.192</b>	<b>48.917</b>	<b>78.499</b>	<b>98.205</b>
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	-43.817	7.119	-37.300	14.092
Zinsaufwendungen	-10.976	-12.602	-21.979	-25.132
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-1.796	-4.676	-6.198	-9.320
Zinserträge	1	111	6	2.687
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-56.588</b>	<b>-10.048</b>	<b>-65.471</b>	<b>-17.673</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-163.967</b>	<b>-5.226</b>	<b>-168.702</b>	<b>-7.143</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-190.363</b>	<b>33.643</b>	<b>-155.674</b>	<b>73.389</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33.024	-6.812	26.369	-7.153
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>-157.339</b>	<b>26.831</b>	<b>-129.305</b>	<b>66.236</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	-2,54	0,43	-2,09	1,07

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.04.– 30.06.2020	01.04.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2019
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-157.339</b>	<b>26.831</b>	<b>-129.305</b>	<b>66.236</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>				
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	2.229	-829	4.003	-2.330
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-495	196	-888	540
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>1.734</b>	<b>-633</b>	<b>3.115</b>	<b>-1.790</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>-155.605</b>	<b>26.198</b>	<b>-126.190</b>	<b>64.446</b>
Anteil Konzernaktionäre	-155.605	26.198	-126.190	64.446



## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Cashflow-Hedges	Summe
<b>01.01.2019</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>974.484</b>	<b>2.000</b>	<b>-26.080</b>	<b>2.229.748</b>
Gesamtergebnis		0	0	66.236	0	-1.790	64.446
Dividendenauszahlungen		0	0	-92.675	0	0	-92.675
<b>30.06.2019</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>948.045</b>	<b>2.000</b>	<b>-27.870</b>	<b>2.201.519</b>
<b>01.01.2020</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>993.900</b>	<b>2.000</b>	<b>-25.671</b>	<b>2.249.573</b>
Gesamtergebnis		0	0	-129.305	0	3.115	-126.190
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
<b>30.06.2020</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>864.595</b>	<b>2.000</b>	<b>-22.556</b>	<b>2.123.383</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2020	01.01. – 30.06.2019
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-129.305</b>	<b>66.236</b>
Ertragsteuern	-26.369	7.153
Finanzergebnis	65.471	17.673
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	72	89
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	168.702	7.143
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	6.104	13.104
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	-21.190	519
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-2.429	624
Veränderungen der Verbindlichkeiten	3.369	250
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>64.425</b>	<b>112.791</b>
Gezahlte Zinsen	-21.883	-25.132
Erhaltene Zinsen	6	7
Gezahlte Ertragsteuern	-1.494	-3.209
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>41.054</b>	<b>84.457</b>
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-6.037	-7.239
Einzahlungen aus dem Abgang von Investment Properties	490	0
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-3	-19
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.550</b>	<b>-7.258</b>
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	7.416	2.500
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-8.401	-6.539
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-45	-83
Auszahlungen an Kommanditisten	-3.757	-8.784
Auszahlungen an Konzernaktionäre	0	-92.675
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.787</b>	<b>-105.581</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>30.717</b>	<b>-28.382</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>148.087</b>	<b>116.335</b>
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>178.804</b>	<b>87.953</b>

## ANHANG / ERLÄUTERUNGEN

### GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2020 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischenabschluss) in verkürzter Form aufgestellt. Der verkürzte Zwischenabschluss ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 zu lesen.

Der Zwischenabschluss wurde unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen, soweit nicht im nachfolgenden Abschnitt „Auswirkung der Corona-Pandemie auf den Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2020“ abweichend hervorgehoben, denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Für eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden verweisen wir auf unseren Konzernanhang für das Jahr 2019 (Geschäftsbericht 2019, S. 36 ff.).

Die erstmalig zum 1. Januar 2020 verpflichtend anzuwendenden neuen Rechnungslegungsstandards und Interpretationen wurden beachtet, hatten jedoch keine Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2020 wurde weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

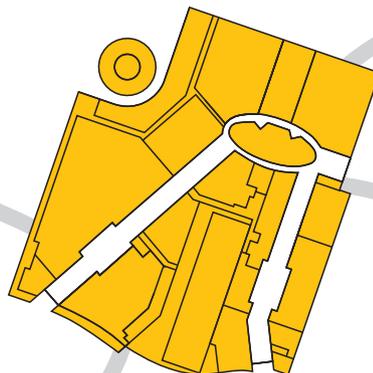
### AUSWIRKUNG DER CORONA-PANDEMIE AUF DEN HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 30. JUNI 2020

Die behördlich angeordneten flächendeckenden Geschäftsschließungen und weiteren Schutzmaßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie hatten massive Auswirkungen auf die Kundenfrequenzen in unseren Shoppingcentern sowie auf die Umsätze und damit wirtschaftliche Leistungsfähigkeit unserer Mieter im ersten Halbjahr 2020. Auch nach der nahezu vollständigen Öffnung aller Geschäfte in unseren Centern sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Kundenfrequenzen und Mieterumsätzen substantiell.

In vielen Ländern wurden zur Abmilderung der Auswirkungen der Corona-Pandemie gesetzliche Mietmoratorien und weitere Unterstützungsmaßnahmen für Mieter beschlossen. So wurde bspw. für Deutschland eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 für den Fall der Nichtleistung der Mietzahlungen gesetzlich festgelegt, wenn dies auf Auswirkungen der Corona-Pandemie beruht. Parallel zu den gesetzlichen Maßnahmen hatten wir uns aufgrund der schwerwiegenden wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf unsere Mieter dazu entschlossen, coronabedingte Mietaußenstände bis auf Weiteres rechtlich nicht durchzusetzen. Ziel war es dadurch den betroffenen Mietern temporär eine finanzielle Entlastung zu geben, um dann mit Beginn der Wiedereröffnung der Geschäfte und in Abhängigkeit der Betroffenheit und Lage mit den Mietern individuelle und faire Lösungsansätze zur Bewältigung der herausfordernden Situation zu suchen.

#### Bewertung aufgelaufener Mietforderungen

Aufgrund der teilweisen Einstellung bzw. Reduzierung von Mietzahlungen durch die Mieter hat sich der Forderungsbestand (vor Wertberichtigungen) im ersten Halbjahr 2020 von 9,9 Mio. € um 39,2 Mio. € auf 49,1 Mio. € erhöht. Abweichend zum bisherigen Vorgehen bei der Ermittlung der Wertberichtigungen auf Forderungen, bei der i.d.R. alle Forderungen älter als 90 Tage unter Berücksichtigung werthaltiger Sicherheiten einzelwertberichtigt werden, wurden die Wertberichtigungen zum 30. Juni 2020 auf Basis der tatsächlichen sowie der erwarteten Ausfälle im Zusammenhang mit Mieterstützungsmaßnahmen bemessen. Bei der Bewertung wurde auch der von beiden Interessensverbänden HDE und ZIA entwickelte Verhaltenskodex miteinbezogen, der in dieser außerordentlichen Situation und im Sinne eines Rechtsfriedens helfen soll, eine angemessene und außergerichtliche Schadensverteilung zwischen Mieter und Vermieter zu erzielen. Die im ersten Halbjahr ermittelten Wertberichtigungen betragen für die Konzerngesellschaften 19,0 Mio. € und anteilig für die at-equity bilanzierten Gesellschaften 2,9 Mio. €. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Schätzwert handelt, der mit wesentlichen Unsicherheiten behaftet ist und von den noch ausstehenden tatsächlichen Einigungen mit den Mietern abweichen kann. Zudem ist zu beachten, dass die im ersten Halbjahr 2020 erfassten Wertberichtigungen keine Rückschlüsse über das Gesamtvolumen der Zugeständnisse zulassen, da es sich um eine Bewertung der ausstehenden Mietforderungen zum Stichtag handelte.



### Umsatzerlöse

Soweit bezüglich Mietzahlungsverpflichtungen bestehende oder neu geschaffene rechtliche Regelungen zu Gunsten von Mietern im Falle einer Pandemie greifen, werden die daraus resultierenden Mietanpassungen direkt in den Umsatzerlösen erfasst. Für die Deutsche EuroShop trifft dies für unsere Shoppingcenter Galeria Baltycka Danzig (Polen) und City Arkaden Klagenfurt (Österreich) zu und führte im Konzern zu Umsatzreduzierungen von 2,0 Mio. € sowie einer Reduzierung des at-equity Ergebnisses um 0,9 Mio. €.

Mit Wiedereröffnung der Geschäfte wurden Gespräche mit den Mietern aufgenommen, mit dem Ziel, für beide Seiten akzeptable und nachhaltige Lösungen zu finden, die Lasten aus der Corona-Pandemie gemeinsam zu tragen. Mit einer Vielzahl von Mietern laufen hierzu bereits intensive Verhandlungen, die in einem partnerschaftlichen Austausch erfolgen. Für einen kleinen Teil der Vertragsverhältnisse konnten bis zum 30. Juni 2020 bereits finale Vereinbarungen abgeschlossen werden. Bis zum Abschluss einer neuen Vereinbarung mit den Mietern gelten grundsätzlich – soweit nicht gesetzliche und/oder mietvertragliche Regelungen für den Fall einer Pandemie eine abweichende Behandlung vorsehen – die Regelungen der ursprünglichen Mietverträge weiter.

Wir erwarten, dass im zweiten Halbjahr 2020 ein Großteil der Vereinbarungen mit unseren Mietern abgeschlossen werden kann. Im Sinne eines gegenseitigen Interessenausgleichs für temporäre Mietanpassungen werden diese Vereinbarungen regelmäßig auch Gegenleistungen der Mieter enthalten (z. B. Mietvertragsverlängerungen). Abhängig davon, ob im Rahmen der Vereinbarung wesentliche Regelungen des ursprünglichen Mietvertrages geändert werden, sind die gewährten Mietzugeständnisse über die Restlaufzeit des Mietvertrages zu verteilen oder sofort aufwandswirksam zu erfassen. Dies kann für das zweite Halbjahr 2020 bedeuten, dass die im ersten Halbjahr erfassten Wertberichtigungen auf Forderungen teilweise wieder aufzulösen sind und anstatt dessen die Zugeständnisse linear über die Restlaufzeit des Mietvertrages zu erfassen sind.

### Bewertung der Investment Properties

Abweichend zu den Zwischenabschlüssen der Vorjahre erforderten die außergewöhnlichen Rahmenbedingungen in diesem Jahr eine Überprüfung der Verkehrswerte unserer Shoppingcenter durch den externen Gutachter Jones Lang LaSalle GmbH (JLL), der diese gemäß den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) durchgeführt hat. Die Verkehrswertermittlung durch JLL erfolgte unter erheblichen unsicheren Rahmenbedingungen. So waren seit Ausbruch der Pandemie sehr wenige Markttransaktionen im Bereich Shoppingcenterimmobilien zu verzeichnen. Des Weiteren bestand eine höhere Unsicherheit bei der Schätzung der künftigen Mietzahlungen. JLL hat diese erhöhte Unsicherheit u. a. durch die Erhöhung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund wurden die Gutachten, wie vom RICS empfohlen, diesbezüglich mit einem besonderen Hinweis versehen („Auswirkungen von Covid-19“).

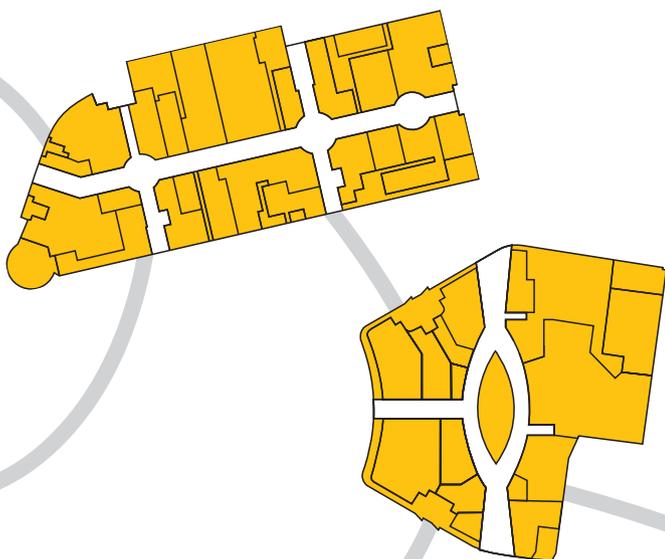
## ERLÄUTERENDE ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Investment Properties

Die Investment Properties haben sich im ersten Halbjahr 2020 wie folgt entwickelt:

in T€	2020	2019
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>3.822.786</b>	<b>3.891.700</b>
Zugang aus Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	322
Abgänge von Investment Properties	-490	0
Aktivierete bauliche Maßnahmen	6.037	19.324
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-192.461	-88.560
<b>Buchwert zum 30.06. / 31.12.</b>	<b>3.635.872</b>	<b>3.822.786</b>

Die Investment Properties (IAS 40) wurden zum Marktwert (Fair Value) bewertet. Zum 30. Juni 2020 erfolgte, wie auch zum 31. Dezember 2019, eine Bewertung durch den Gutachter JLL. Dabei kam wie zum 31. Dezember 2019 die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen zur DCF Methode in unserem Geschäftsbericht 2019 auf S.43 ff. Es handelte sich um ein Bewertungsverfahren des Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.



In der nachfolgenden Übersicht sind wesentliche Annahmen, welche bei der Ermittlung der Marktwerte durch JLL verwendet wurden, dargestellt:

Bewertungsparameter in T€	30.06.2020	31.12.2019
Mietsteigerungsrate	1,10	1,24
Kostenquote	10,73	10,42
Diskontierungsrate	6,09	5,92
Kapitalisierungszinssatz	5,22	5,11

Eine Veränderung wesentlicher Parameter (Sensitivitätsanalyse) der Immobilienbewertung um 25 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis vor Steuern (inklusive des auf die at-equity konsolidierten Unternehmen entfallenden Anteils):

	Basis	Änderung Parameter		in Mio. €	in %
		+ 0,25 %-Punkte	- 0,25 %-Punkte		
Mietsteigerungs- rate	1,10	+ 0,25 %-Punkte	- 0,25 %-Punkte	150,3	4,0
				-115,0	-3,0
Kostenquote	10,73	+ 0,25 %-Punkte	- 0,25 %-Punkte	-10,7	-0,3
				10,0	0,3
Diskontierungs- rate	6,09	+ 0,25 %-Punkte	- 0,25 %-Punkte	-73,0	-1,9
				71,8	1,9
Kapitalisierungs- zinssatz	5,22	+ 0,25 %-Punkte	- 0,25 %-Punkte	-114,6	-3,0
				119,9	3,2

Auf Basis der Gutachten ergab sich für das erste Halbjahr 2020 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 5,71 % gegenüber 5,43 % im Geschäftsjahr 2019 bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 5,39 % gegenüber 5,12 % in 2019.

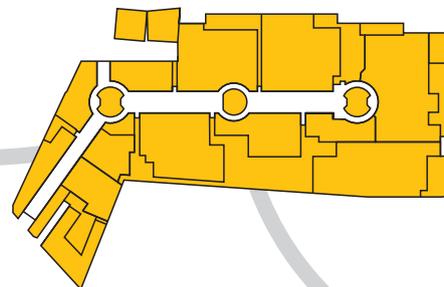
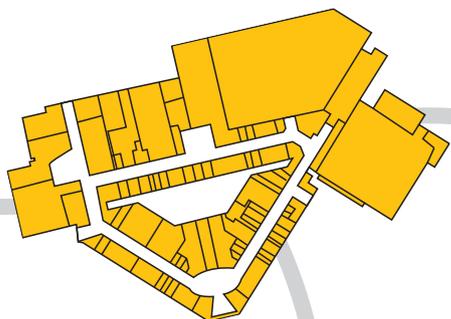
Von dem Wert gemäß Gutachten wurden die ausstehenden und noch über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilenden gewährten Mieteranreize in Höhe von 4,6 Mio. € in Abzug gebracht. Diese wurden unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

### Finanzinstrumente

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumente und übrigen Finanzanlagen wurden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Vermögenswerte und sonstigen Verbindlichkeiten sowie liquiden Mitteln wichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten entsprachen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven (Level 2 nach IFRS 13) und betragen zum 30. Juni 2020 1.550,7 Mio. € (31. Dezember 2019: 1.584,4 Mio.).

Bei den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumenten handelte es sich um Zinssicherungsgeschäfte. Der beizulegende Zeitwert entsprach dabei dem Barwert der auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven erwarteten künftigen Nettozahlungen aus den Sicherungsgeschäften (Level 2 nach IFRS 13). Zum 30. Juni 2020 bestanden Verbindlichkeiten aus den Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 29,1 Mio. € (31. Dezember 2019: 33,1 Mio. €).

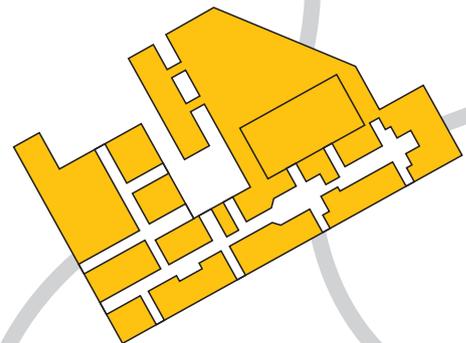


## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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 quotale 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 quotale berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:



### AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 30.06.2020
<b>Umsatzerlöse</b> (01.01.–30.06.2019)	<b>96.738</b> (97.449)	<b>19.111</b> (21.670)	<b>115.849</b> (119.119)	<b>-6.427</b> (-7.235)	<b>109.422</b> (111.884)
<b>EBIT</b> (01.01.–30.06.2019)	<b>70.908</b> (85.741)	<b>15.549</b> (20.507)	<b>86.457</b> (106.248)	<b>-7.958</b> (-8.043)	<b>78.499</b> (98.205)
<b>EBT ohne Bewertungsergebnis</b> (01.01.–30.06.2019)	<b>52.576</b> (64.355)	<b>12.087</b> (16.972)	<b>64.663</b> (81.327)	<b>-2.610</b> (546)	<b>62.053</b> (81.873)
					<b>30.06.2020</b>
<b>Segmentvermögen</b> (31.12.2019)	<b>3.179.874</b> (3.315.952)	<b>750.291</b> (773.700)	<b>3.930.165</b> (4.089.652)	<b>449.985</b> (468.953)	<b>4.380.150</b> (4.558.605)
<b>davon Investment Properties</b> (31.12.2019)	<b>3.064.700</b> (3.246.262)	<b>714.450</b> (743.828)	<b>3.779.150</b> (3.990.090)	<b>-143.278</b> (-167.304)	<b>3.635.872</b> (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.

### NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Bezüglich der Angaben zu nahestehende Personen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 (Geschäftsbericht 2019, S. 57) an denen sich bis zum 30. Juni 2020 keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

## SONSTIGE ANGABEN

### Dividende

Die Hauptversammlung ist dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat gefolgt, den Bilanzgewinn 2019 der Deutsche EuroShop AG in Höhe von 34.629 T€ auf neue Rechnung vorzutragen und keine Dividende auszuschütten.

### 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, 13. August 2020



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

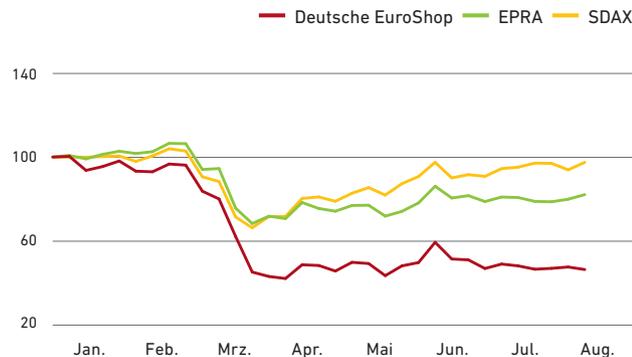
Nach einem Jahresschlusskurs\* 2019 von 26,42€ ist die Aktie der Deutsche EuroShop stabil in die ersten Wochen des Jahres 2020 gestartet. Am 3. Januar 2020 ging die Aktie mit 26,50€ aus dem Handel und erreichte damit den höchsten Kurs in den ersten sechs Monaten des Jahres. Ende Februar nahmen die Unsicherheiten der Anleger im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie stark zu. Dies führte bei unserer Aktie, bei unseren Peer-Unternehmen sowie insgesamt an den internationalen Aktienmärkten zu erheblichen Kurseinbrüchen. Während die DES-Aktie am 21. Februar 2020 noch mit 25,40€ in der Schlussauktion gehandelt wurde, beendete sie nach einer sehr volatilen Baisse-Phase, in der sich der Kurs zwischen 9,94€ und 15,68€ bewegte, das erste Halbjahr 2020 bei 12,55€ auf Xetra. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende der Berichtsperiode auf 775,4 Mio.€. Dies entsprach einer Performance von -52,5% für den Berichtszeitraum. Der SDAX verlor im selben Zeitraum 7,8%.

## KENNZAHLEN DER AKTIE

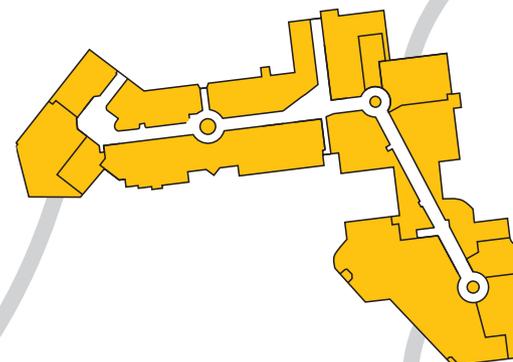
Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.06.2020	61.783.594,00€
Anzahl der Aktien am 30.06.2020 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende 2019	0,00€
Kurs am 30.12.2019	26,42€
Kurs am 30.06.2020	12,55€
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	9,94€ / 26,50€
Marktkapitalisierung am 30.06.2020	775,4 Mio.€
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	SDAX, EPRA, GPR 250, MSCI Small Cap, HASPAX, F.A.Z.-Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGN.DE

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

indexierte Darstellung, Basis 100, in %



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

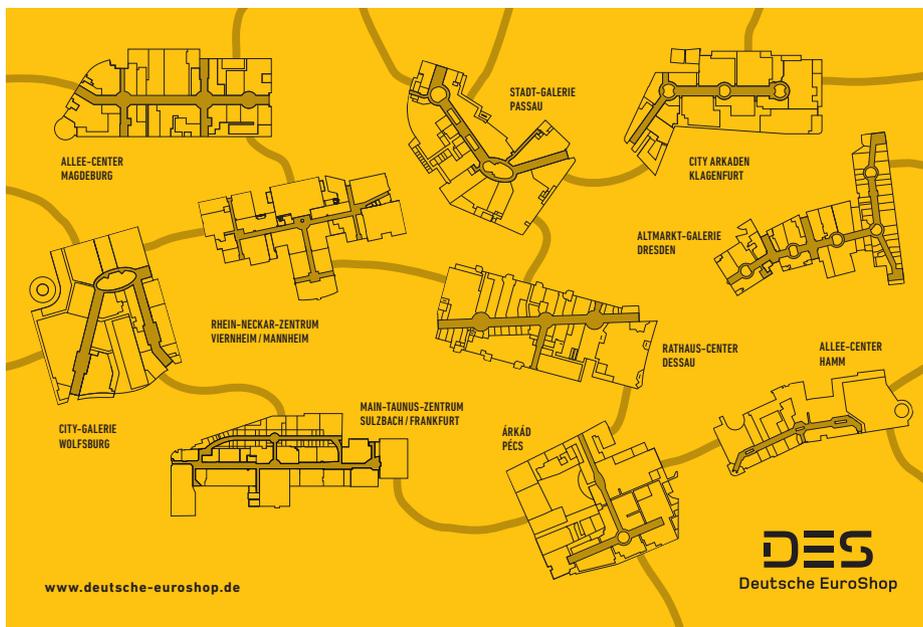


## FINANZKALENDER 2020

**13.08. Halbjahresfinanzbericht 2020**  
20.08. HSBC European Real Estate Conference (virtuell)  
03.09. Commerzbank Sector Conference (virtuell)  
07.09. Jefferies Real Estate Conference (virtuell)  
21.09. Goldman Sachs & Berenberg German Conference (virtuell)  
22.09. Baader Investment Conference, Munich (hybrid)  
01.10. Commerzbank German Real Estate Forum, London

**12.11. Quartalsmitteilung 9M 2020**  
25.11. DZ Bank Equity Conference, Frankfurt  
01.12. Berenberg European Conference, Pennyhill

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert.  
Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://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](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)  
E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto: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 (-).