



WILHELM WELLNER



OLAF BORKERS

BRIEF DES VORSTANDS

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

im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres konnten wir eine deutliche Erholung der Geschäftsaktivitäten beobachten. Ende September sind die Kundenfrequenzen in unseren Centern auf 78 % und die Mieterumsätze auf 89 % des Vorjahresniveaus angestiegen. Das als Collection Ratio bezeichnete Verhältnis der gezahlten zur fälligen Miete hat sich ebenfalls deutlich verbessert. Nachdem im zweiten Quartal coronabedingt nur durchschnittlich 55 % aller Mietforderungen beglichen wurden, lag die Collection Ratio für das dritte Quartal bei 92 %.

Insgesamt gab es seit den Wiedereröffnungen einen klar positiven Trend, auch wenn die Geschäftsaktivitäten in einigen Segmenten noch deutlich von ihren Normalniveaus entfernt waren. Diese Gesamtentwicklung zeigt uns, dass die Konsumenten den stationären Handel sowie das Einkaufen in unseren attraktiven Shoppingcentern weiter sehr schätzen. Das reale Shopperlebnis wird auch nach Ausbruch der Corona-Pandemie gesucht und die aktuellen Sicherheitsauflagen und Beschränkungen werden akzeptiert, so dass ein sicherer Centerbetrieb möglich ist.

Allerdings bleibt die Situation angespannt. Die Entwicklung der Ansteckungszahlen in den letzten Wochen und die damit einhergehenden erneuten behördlichen Geschäftsschließungen bzw. Einschränkungen des Geschäftsbetriebes sowie das wieder zurückhaltende Konsumentenverhalten wirken sich erneut negativ auf unsere Mietpartner aus. Wir kommunizieren in dieser besonderen Situation über die Immobilien-Verbände intensiv mit Vertretern der Politik, damit diese substantziellen Auswirkungen bei der Abwägung der aktuellen oder gegebenenfalls zukünftigen behördlichen Maßnahmen, aber auch beim Aufsetzen von Hilfsprogrammen, Berücksichtigung finden. Gleichzeitig wollen wir darlegen, dass ein sicherer Center-, Shop- und auch Gastronomiebetrieb jederzeit gewährleistet werden kann. Es ist gut, dass die Geschäfte in Deutschland in der aktuellen Situation geöffnet bleiben können und die Beschränkung der Kundenzahlen nicht zu restriktiv festgesetzt wurde. Fakt ist aber auch, dass die Kundenfrequenzen aufgrund der Maßnahmen und der allgemeinen Verunsicherung zuletzt wieder deutlich gesunken sind. Zuversichtlich stimmt uns, dass die Forschung konkrete Fortschritte im Kampf gegen die Pandemie erzielt. Die jüngste Ankündigung der Entwicklung eines wirksamen Impfstoffes ist eine sehr gute Nachricht, auch wenn die Zulassung und damit ein möglicher Einsatz noch aussteht.

WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019	+/-
Umsatzerlöse	164,4	167,6	-1,9 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	121,1	150,1	-19,4 %
EBIT	118,1	146,9	-19,6 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	93,4	121,6	-23,2 %
EPRA ² Earnings ⁵	90,8	120,5	-24,6 %
FFO	90,9	111,7	-18,6 %
Konzernergebnis	-105,5	93,3	-213,1 %

in €	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie ⁵	1,47	1,95	-24,6 %
FFO je Aktie	1,47	1,81	-18,8 %
Ergebnis je Aktie	-1,71	1,51	-213,2 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %

in Mio. €	30.09.2020	31.12.2019	+/-
Eigenkapital ³	2.482,3	2.601,5	-4,6 %
Verbindlichkeiten	1.928,0	1.957,1	-1,5 %
Bilanzsumme	4.410,3	4.558,6	-3,3 %
Eigenkapitalquote in % ³	56,3	57,1	
LTV-Verhältnis in % ⁴	31,5	31,5	
Liquide Mittel	213,3	148,1	44,0 %

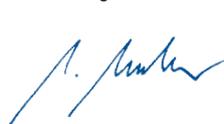
¹ inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt
² European Public Real Estate Association
³ inklusive Fremdanteile am Eigenkapital
⁴ Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich 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 111,5 Mio. € bzw. 1,81 € je Aktie betragen.

Der Lockdown der ersten Jahreshälfte 2020 hatte im zweiten und dritten Quartal einen erheblich negativen Einfluss auf unsere Ertragslage und unser Bewertungsergebnis. Wir sind weiterhin in intensiven Gesprächen mit unseren Mietern, um für beide Seiten tragfähige, wirtschaftliche Lösungen zu finden und konnten bereits für die Mehrzahl der Fälle Einigungen erzielen bzw. Vereinbarungen schließen.

Die weitere Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage und der Corona-Pandemie sowie deren Auswirkungen auf unser Geschäft sind mit deutlichen Unwägbarkeiten behaftet. Eine Prognose für das Geschäftsjahr 2020 ist auf dieser Basis derzeit verlässlich nicht möglich. Wir sehen die Deutsche EuroShop aber auf Basis einer soliden Bilanz und niedrigen Verschuldung sowie einer stabilen Liquiditätssituation weiterhin gut gerüstet für die aktuellen Herausforderungen.

Wir bedanken uns für Ihr fortgesetztes Vertrauen.

Hamburg, im November 2020



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

ERTRAGSLAGE

in T€	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019	Veränderung	
			+/-	in %
Umsatzerlöse	164.410	167.594	-3.184	-1,9
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-43.342	-17.466	-25.876	-148,2
NOI	121.068	150.128	-29.060	-19,4
Sonstige betriebliche Erträge	2.393	1.346	1.047	77,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.390	-4.562	-828	-18,1
EBIT	118.071	146.912	-28.841	-19,6
At-equity-Ergebnis	-31.934	21.356		
Bewertungsergebnis (at-equity)	49.893	1.622		
Latente Steuern (at-equity)	-88	129		
At-equity-Ergebnis (operativ)	17.871	23.107	-5.236	-22,7
Zinsaufwendungen	-32.746	-37.392	4.646	12,4
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-9.802	-13.745	3.943	28,7
Übriges Finanzergebnis	8	2.740	-2.732	-99,7
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-24.669	-25.290	621	2,5
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	93.402	121.622	-28.220	-23,2
Bewertungsergebnis	-171.450	-11.489		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-49.893	-1.622		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-221.343	-13.111	-208.232	-1.588,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.536	-887	-1.649	-185,9
Latente Steuern	24.856	-14.155		
Latente Steuern (at-equity)	88	-129		
Latente Steuern (mit at-equity)	24.944	-14.284	39.228	274,6
KONZERNERGEBNIS	-105.533	93.340	-198.873	-213,1

Umsatzerlöse von der Corona-Pandemie beeinflusst

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Umsatzerlöse auf 164,4 Mio. €. Dies war auf vergleichbarer Basis ein Rückgang um 1,9% gegenüber der Vorjahresperiode (167,6 Mio. €). Hierbei wirkten sich gesetzliche Regelungen in unseren ausländischen Märkten 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; diese Regelungen stehen für einen Umsatzrückgang von 2,1 Mio. €.

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 25,9 Mio. € auf 43,3 Mio. €. Die Gründe 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 summierten sich die Wertberichtigungen auf Mietforderungen auf 26,8 Mio. € (i. Vj. 1,3 Mio. €).

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, erhöhten sich von 1,3 Mio. € auf 2,4 Mio. €.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, lagen mit 5,4 Mio. € aufgrund einmaliger Finanzierungskosten (0,5 Mio. €) im Zusammenhang mit der Verlängerung unserer Kreditlinie sowie höherer Beratungskosten (0,2 Mio. €) über der Vorjahresperiode.

EBIT deutlich unterhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 118,1 Mio. € deutlich unter dem der ersten neun Monate 2019 (146,9 Mio. €), was im Wesentlichen auf die Wertberichtigung der aufgelaufenen Mietrückstände und den coronabedingten Umsatzrückgang zurückzuführen ist.

Finanzergebnis auf Vorjahresniveau

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) verbesserte sich leicht auf -24,7 Mio. € (i. Vj. -25,3 Mio. €) und ist das Resultat gegenläufiger, sich aufhebender Effekte. Das at-equity Ergebnis (operativ) hat sich insbesondere aufgrund coronabedingt höherer Wertberichtigungen auf Mietforderungen um 5,2 Mio. € reduziert. Des Weiteren beinhaltete das übrige Finanzergebnis im Vorjahr eine einmalige Zinserstattung von 2,7 Mio. € für eine Gewerbesteuerrückzahlung. Gegenläufig konnte der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften um 4,6 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 um 3,9 Mio. € verringert.

EBT (ohne Bewertungsergebnis) sank coronabedingt um knapp ein Viertel

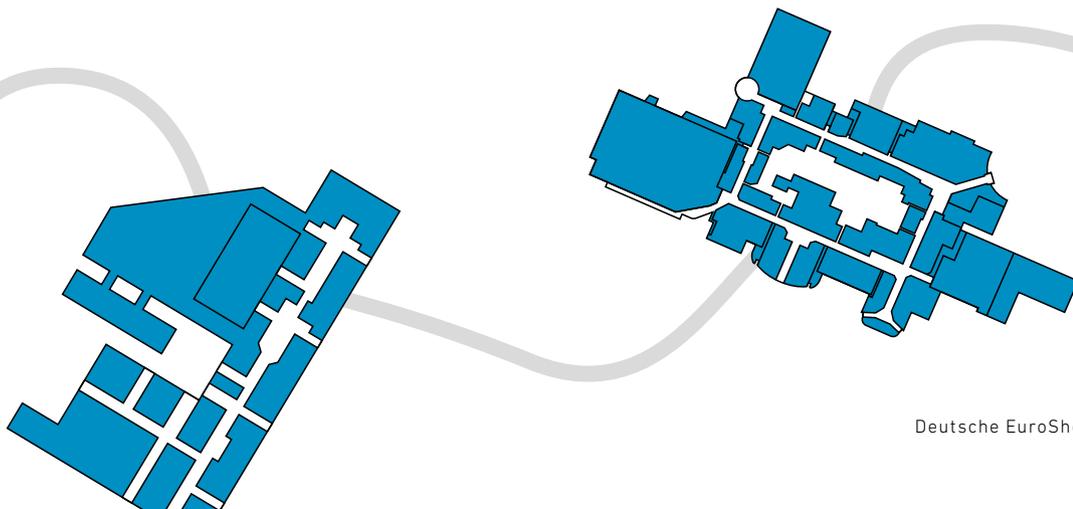
Das rückläufige EBIT und at-equity Ergebnis sowie die einmalige Zinserstattung des Vorjahres bedingten den Rückgang des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 121,6 Mio. € auf 93,4 Mio. € (-23,2%).

Bewertungsergebnis im veränderten Marktumfeld negativ

Zum 30. Juni 2020 wurden die Verkehrswerte der Shoppingcenter durch den externen Gutachter Jones Lang LaSalle GmbH (JLL) überprüft und von uns gemäß IAS 40 ergebniswirksam angepasst. Zusammen mit den weiteren Investitionskosten im dritten Quartal ergab sich zum Stichtag ein negatives Bewertungsergebnis von 221,3 Mio. €. Vom Bewertungsrückgang entfielen unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter -171,4 Mio. € auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und -49,9 Mio. € auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf -2,5 Mio. € (i. Vj. -0,9 Mio. €) und beinhalteten im Vorjahr eine Gewerbesteuerrückzahlung in Höhe von 7,1 Mio. €. Die latenten Steuern resultierten aufgrund des negativen Bewertungsergebnisses in einem Ertrag von 24,9 Mio. € (i. Vj. -14,3 Mio. € latenter Steueraufwand).



EPRA Earnings und Konzernergebnis stark rückläufig

Die EPRA Earnings, welche das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich insbesondere aufgrund der Wertberichtigungen auf Mieterforderungen sowie dem Umsatzrückgang deutlich auf 90,8 Mio. € bzw. 1,47 € je Aktie reduziert (-18,8%). Der Ergebnisrückgang ist zusätzlich mit einem im Vorjahr enthaltenen einmaligen Ertrag aus Gewerbesteuererstattungen sowie den darauf aufgelaufenen Zinsenträgen zu begründen.

Bedingt durch das hohe negative Bewertungsergebnis ergab sich ein Konzernverlust von -105,5 Mio. € nach einem Konzerngewinn von 93,3 Mio. € in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Das Ergebnis je Aktie wurde mit -1,71 € (i. Vj. 1,51 €) ermittelt.

EPRA EARNINGS

	01.01.–30.09.2020		01.01.–30.09.2019	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	-105.533	-1,71	93.340	1,51
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	221.343	3,58	13.111	0,21
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹	-88	0,00	-227	0,00
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ²	-24.944	-0,40	14.231	0,23
EPRA EARNINGS³	90.778	1,47	120.455	1,95
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 111,5 Mio. € bzw. 1,81 € je Aktie betragen.

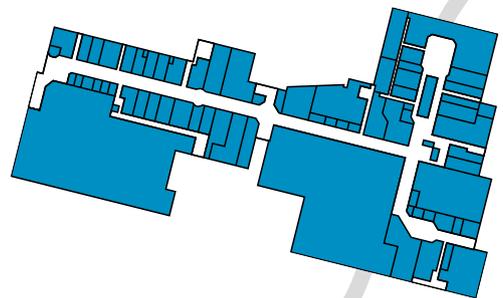
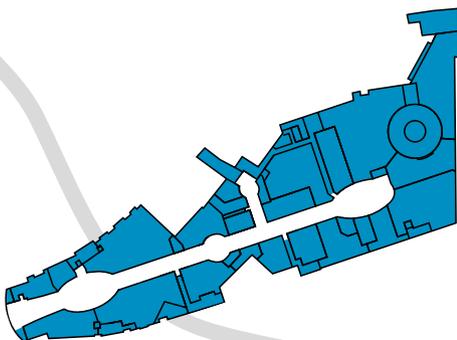
Entwicklung der Funds from Operations (FFO)

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 111,7 Mio. € auf 90,9 Mio. € bzw. um 0,34 € auf 1,47 € je Aktie. 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 98 %, im zweiten Quartal auf 55 % und im dritten Quartal auf 92 %.

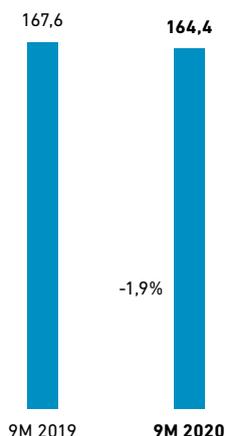
FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01.–30.09.2020		01.01.–30.09.2019	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	-105.533	-1,71	93.340	1,51
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	221.343	3,58	13.111	0,21
Steuererstattung für Vorjahre	0	0,00	-8.996	-0,14
Latente Steuern ¹	-24.944	-0,40	14.284	0,23
FFO	90.866	1,47	111.739	1,81
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

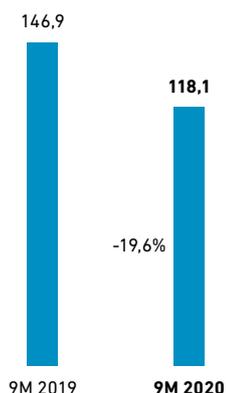
¹ inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt



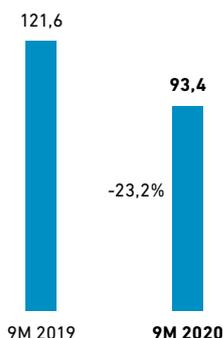
UMSATZ
in Mio. €



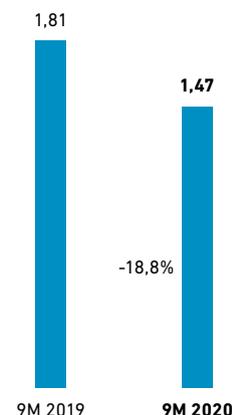
EBIT
in Mio. €



EBT *
in Mio. €



FFO JE AKTIE
in €



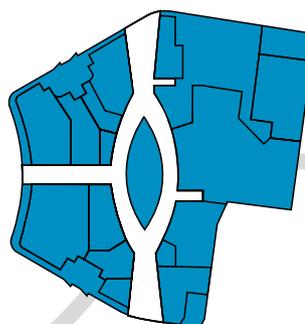
* ohne Bewertungsergebnis

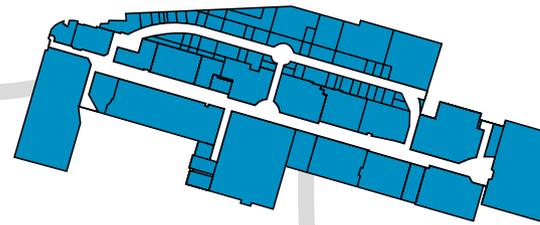
FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

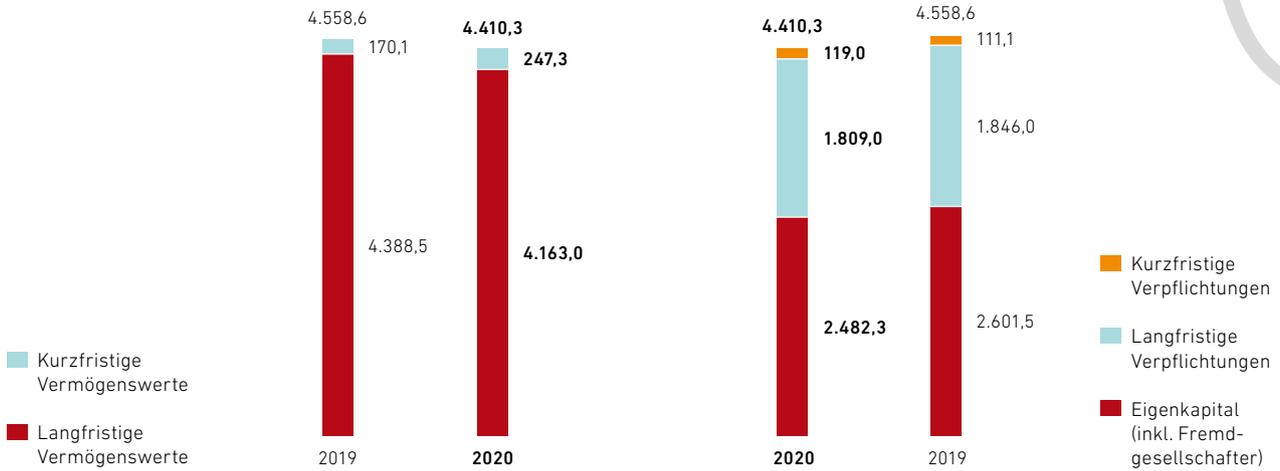
Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns reduzierte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag, insbesondere aufgrund des Rückgangs der Immobilienverkehrswerte, um 148,3 Mio. € auf 4.410,3 Mio. €. Demgegenüber hat sich die Liquidität in diesem Zeitraum um 65,2 Mio. € auf 213,3 Mio. € erhöht. Aufgrund der corona-bedingt insbesondere im zweiten Quartal niedrigen Collection Ratio sind die Forderungen des Konzerns um 12,5 Mio. € auf 19,9 Mio. € (nach Wertberichtigungen) angestiegen. Die langfristigen Verpflichtungen haben sich insbesondere infolge der Auflösung von latenten Steuern als Ergebnis der niedrigeren Immobilienwerte um 37,0 Mio. € reduziert.

in T€	30.09.2020	31.12.2019	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	247.309	170.150	77.159
Langfristige Vermögenswerte	4.163.032	4.388.455	-225.423
Kurzfristige Verpflichtungen	119.025	111.136	7.889
Langfristige Verpflichtungen	1.809.028	1.845.991	-36.963
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.482.288	2.601.478	-119.190
BILANZSUMME	4.410.341	4.558.605	-148.264





BILANZSTRUKTUR
Bilanzsumme in Mio. €



Eigenkapitalquote bei 56,3%

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 56,3% 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. September 2020 mit 1.506,8 Mio. € um 5,6 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 Abwertungen der Shoppingcenter unverändert bei sehr soliden 31,5% (Jahresultimo 2019: 31,5%).

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2020 und dem Tag der Abschlusserstellung sind von behördlicher Seite aufgrund der seit Mitte Oktober deutlich steigenden Corona-Infektionszahlen erneut verschärfte und zeitlich befristete Sicherheitsmaßnahmen beschlossen worden, welche die weitere Ausdehnung des Virus eindämmen sollen. Dabei gibt es je nach Land (bzw. in Deutschland je nach Bundesland) und Infektionslage unterschiedliche Regulierungen.

In Deutschland sind seit 2. bis vorerst 30. November 2020 im Wesentlichen Gastronomiebetriebe („Take-Away-Geschäft“ ist weiter zulässig), Freizeitaktivitäten, Fitnessstudios und Dienstleister im Bereich der Körperpflege von Schließungsanordnungen betroffen. Der Einzelhandel bleibt geöffnet, jedoch gelten – in ähnlichem Umfang wie bisher - Beschränkungen bei der Kundenanzahl (regelmäßig maximal ein Kunde je 10 m² Verkaufsfläche). Ähnliche Einschränkungen gelten auch in Österreich (seit 3. bis vorerst 30. November). In der Tschechischen Republik (seit 22. Oktober und bis auf Weiteres) und in Polen (seit 7. und bis zum 29. November) sind alle Einzelhandelsgeschäfte und Restaurants („Take-Away-Geschäft“ ist weiter zulässig) geschlossen mit Ausnahme von Lebensmittelgeschäften sowie Geschäften mit Produktsortimenten des täglichen Bedarfs.

Für Deutschland hat die Bundesregierung umfangreiche, temporäre Hilfen in Form von Kostenpauschalen für die von der Schließung betroffenen Betriebe für den Monat November angekündigt. Gleichzeitig sind Unterstützungsmaßnahmen für Betriebe in der Diskussion, die indirekt, aber in vergleichbarer Weise durch die Anordnungen betroffenen sind. In der Tschechischen Republik hat die Regierung mit Beschluss des erneuten weitgehenden Lockdowns für Mieter die Möglichkeit eines Zuschusses in Höhe von 50% der im dritten Quartal 2020 geleisteten Mietzahlungen angekündigt, um die wirtschaftlichen Folgen abzufedern. Die genauen Anspruchsberechtigungen, Ausgestaltungen und Wirkungsweisen dieser Hilfsmaßnahmen sind derzeit noch nicht bekannt.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Ereignisse zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2020 und dem Tag der Abschlusserstellung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

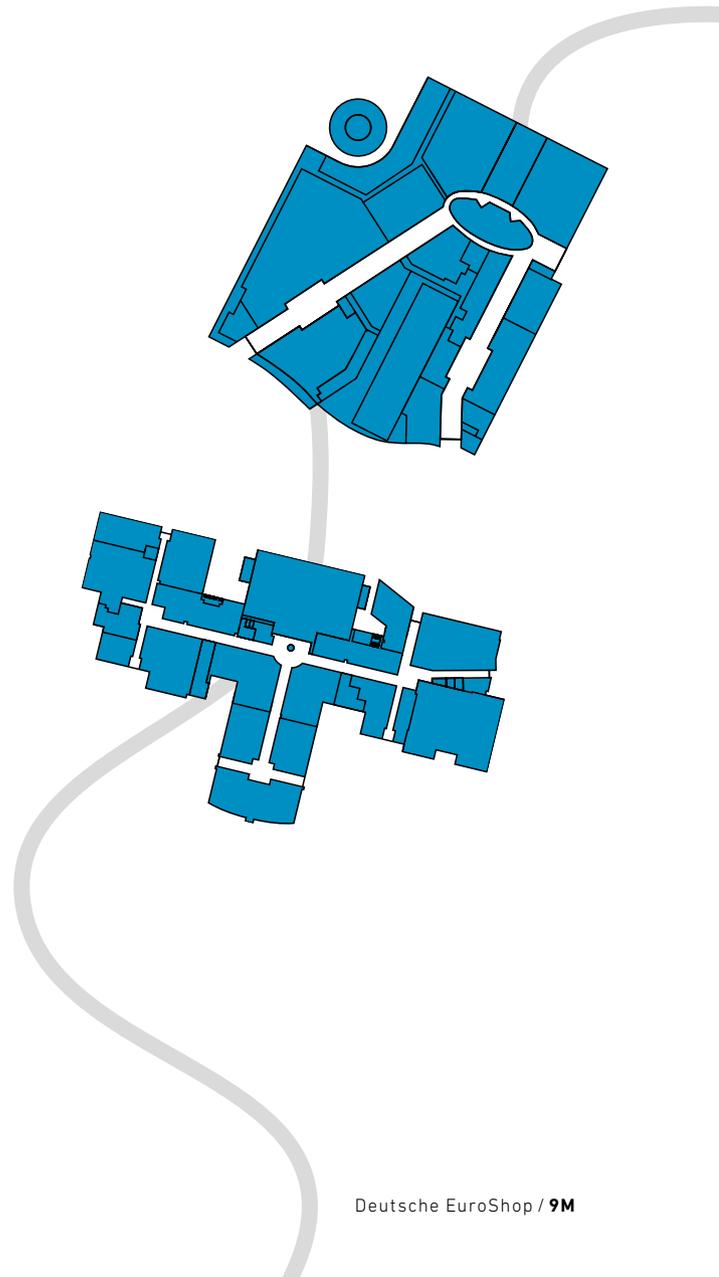
Die operativen Zahlen hatten sich im dritten Quartal 2020 positiv entwickelt. Die Kundenfrequenzen stiegen durchschnittlich auf 78 % und die Umsätze der Mieter lagen bei 89 % des Vorjahresniveaus. Die Collection Ratio, also das Verhältnis von gezahlter Miete zur fälligen Miete verbesserte sich auf 92 %. Obwohl die Zahlen – speziell für manche Branchen – noch deutlich unter dem Vorjahresniveau lagen, hatte sich das Geschäft im dritten Quartal weiter stabilisiert. Diese Entwicklung zeigt uns deutlich, dass die Kunden auch nach Ausbruch der Corona-Pandemie und trotz der vielfältigen Sicherheitsauflagen und Beschränkungen den stationären Handel und das Einkaufen in unseren modernen und vielfältigen Shoppingcentern schätzen.

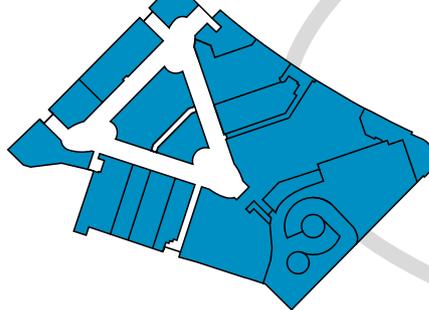
Ungeachtet der bisherigen guten Erholung des Geschäftes befinden wir uns aktuell jedoch wieder in einer Situation mit hoher Unsicherheit hinsichtlich der Höhe und Dauer der substantiellen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Geschäft unserer Mieter und damit auf unseren Geschäftsausblick. Die erneuten Geschäftsschließungen und Einschränkungen des Geschäftsbetriebes sowie das damit einhergehende zurückhaltende Konsumentenverhalten wirken sich erneut unmittelbar negativ auf unsere Mietpartner und damit potenziell auf unsere Mieteinnahmen und unseren Cashflow aus. Dies gilt auch für unsere Mietpartner, die von den Schließungen nicht direkt betroffen sind, da die allgemeine Verunsicherung der Kunden seit Ende Oktober bereits wieder zu deutlich niedrigeren Frequenzen in den Einkaufslagen und auch unseren Shoppingcentern geführt hat.

Wir sind weiterhin in intensiven Gesprächen mit unseren Mietern, um in dieser besonderen Situation für beide Seiten tragfähige wirtschaftliche Lösungen zu finden und konnten für die Lockdown-Phase im ersten Halbjahr 2020 bereits für die Mehrzahl der Fälle Einigungen erzielen, bzw. Vereinbarungen schließen. Wir befinden uns mit weiteren Mietern in laufenden Verhandlungen. Der Abschluss dieser Verhandlungen sowie der künftige Verlauf der Pandemie werden das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 maßgeblich beeinflussen. Eine quantifizierbare Einschätzung ist zum jetzigen Zeitpunkt daher weiterhin nicht verlässlich möglich. Die aufgelaufenen Umsatzeinbußen und erforderlichen Wertberichtigungen der ersten neun Monate können jedoch bis zum Jahresende nicht kompensiert werden und daher werden Umsatzerlöse, EBIT, EBT (ohne Bewertungsergebnis) und FFO für das Gesamtjahr 2020 unterhalb der Geschäftszahlen 2019 liegen.

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 derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.





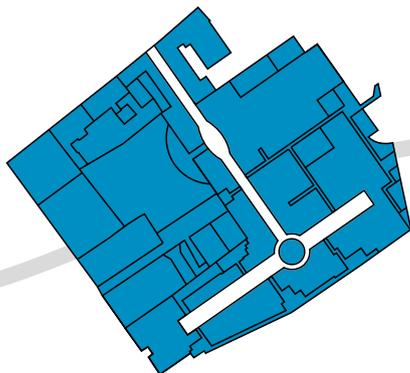
KONZERNBILANZ

AKTIVA

in T€	30.09.2020	31.12.2019
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	53.743	53.752
Sachanlagen	362	424
Investment Properties	3.635.873	3.822.786
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	473.054	511.493
Langfristige Vermögenswerte	4.163.032	4.388.455
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.928	7.417
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	14.119	14.646
Liquide Mittel	213.262	148.087
Kurzfristige Vermögenswerte	247.309	170.150
SUMME AKTIVA	4.410.341	4.558.605

PASSIVA

in T€	30.09.2020	31.12.2019
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	868.992	970.229
Summe Eigenkapital	2.148.336	2.249.573
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.425.683	1.433.373
Passive latente Steuern	355.122	378.755
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	333.952	351.905
Sonstige Verbindlichkeiten	28.223	33.863
Langfristige Verpflichtungen	2.142.980	2.197.896
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	81.083	78.974
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.049	5.805
Steuerverbindlichkeiten	1.363	1.401
Sonstige Rückstellungen	8.014	8.120
Sonstige Verbindlichkeiten	26.516	16.836
Kurzfristige Verpflichtungen	119.025	111.136
SUMME PASSIVA	4.410.341	4.558.605

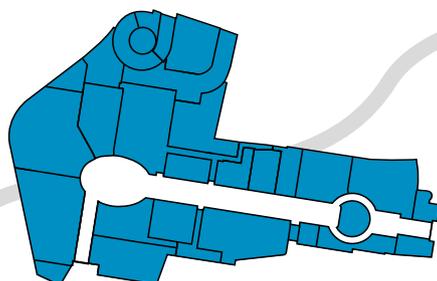


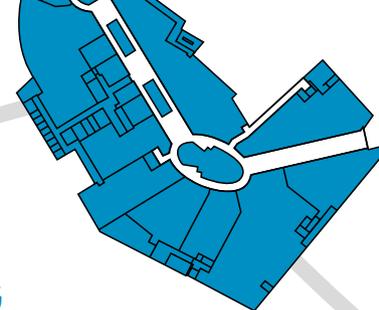
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.07.– 30.09.2020	01.07.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
Umsatzerlöse	54.988	55.710	164.410	167.594
Grundstücksbetriebskosten	-11.421	-3.349	-35.747	-9.271
Grundstücksverwaltungskosten	-2.545	-2.646	-7.595	-8.195
Nettobetriebsergebnis (NOI)	41.022	49.715	121.068	150.128
Sonstige betriebliche Erträge	304	634	2.393	1.346
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.754	-1.642	-5.390	-4.562
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	39.572	48.707	118.071	146.912
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	5.366	7.264	-31.934	21.356
Zinsaufwendungen	-10.767	-12.260	-32.746	-37.392
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.604	-4.425	-9.802	-13.745
Zinserträge	2	53	8	2.740
Finanzergebnis	-9.003	-9.368	-74.474	-27.041
Bewertungsergebnis	-2.748	-4.346	-171.450	-11.489
Ergebnis vor Steuern (EBT)	27.821	34.993	-127.853	108.382
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.049	-7.889	22.320	-15.042
KONZERNERGEBNIS	23.772	27.104	-105.533	93.340
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	0,38	0,44	-1,71	1,51

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.07.– 30.09.2020	01.07.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
Konzernergebnis	23.772	27.104	-105.533	93.340
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	1.516	2.965	5.519	635
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-335	-663	-1.223	-123
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	1.181	2.302	4.296	512
GESAMTERGEBNIS	24.953	29.406	-101.237	93.852
Anteil Konzernaktionäre	24.953	29.406	-101.237	93.852





KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage 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	93.340	0	512	93.852
Dividendenauszahlungen		0	0	-92.675	0	0	-92.675
30.09.2019	61.783.594	61.784	1.217.560	975.149	2.000	-25.568	2.230.925
01.01.2020	61.783.594	61.784	1.217.560	993.900	2.000	-25.671	2.249.573
Gesamtergebnis		0	0	-105.533	0	4.296	-101.237
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
30.09.2020	61.783.594	61.784	1.217.560	888.367	2.000	-21.375	2.148.336

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.–30.09.2020	01.01.–30.09.2019
Konzernergebnis	-105.533	93.340
Ertragsteuern	-22.320	15.042
Finanzergebnis	74.474	27.041
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	108	130
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	171.450	11.489
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	6.505	18.501
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	-11.984	-11
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-106	1.481
Veränderungen der Verbindlichkeiten	5.844	-3.771
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	118.438	163.242
Gezahlte Zinsen	-32.595	-37.392
Erhaltene Zinsen	8	1.405
Gezahlte Ertragsteuern	-2.573	-1.894
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	83.278	125.361
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-8.894	-11.904
Einzahlungen aus dem Abgang von Investment Properties	490	0
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-12	-19
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.416	-11.923
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	7.416	16.775
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-13.148	-19.228
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-67	-84
Auszahlungen an Kommanditisten	-3.888	-12.294
Auszahlungen an Konzernaktionäre	0	-92.675
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-9.687	-107.506
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	65.175	5.932
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	148.087	116.335
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	213.262	122.267

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 Hauptentscheidungsträger 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.

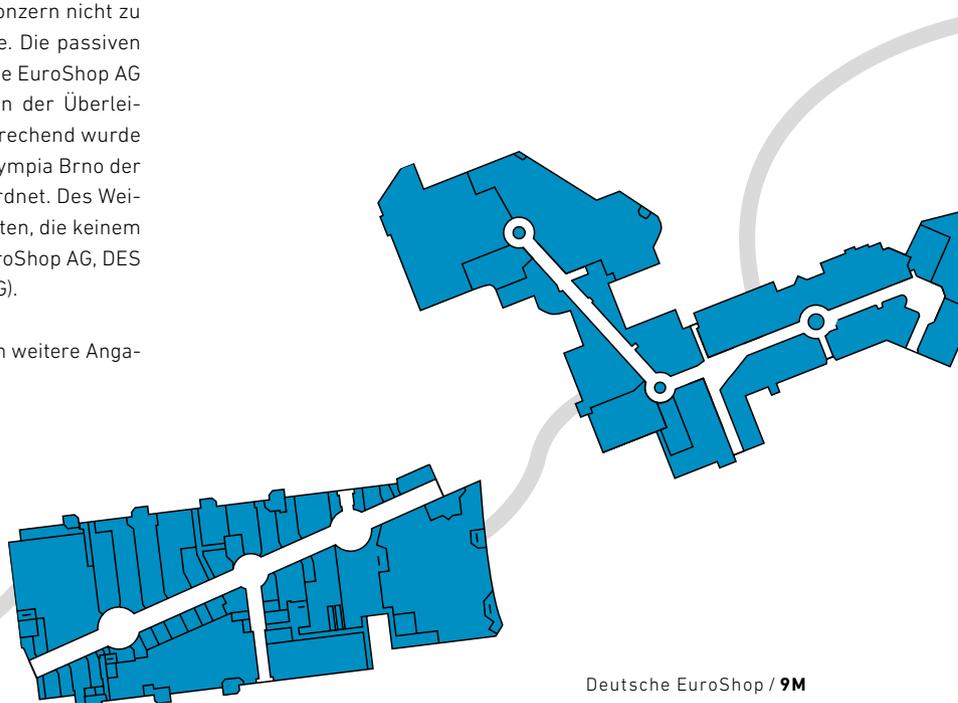
Zur Beurteilung des Beitrages der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotale in die interne Berichterstattung einbezogen. Ebenso werden bei Tochterunternehmen, 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:

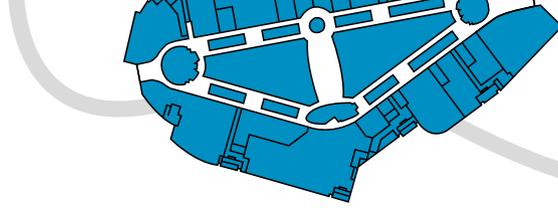
AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 30.09.2020
Umsatzerlöse (01.01.–30.09.2019)	144.072 (146.180)	30.824 (32.349)	174.896 (178.529)	-10.486 (-10.935)	164.410 (167.594)
EBIT (01.01.–30.09.2019)	105.141 (129.121)	24.221 (30.272)	129.362 (159.393)	-11.291 (-12.481)	118.071 (146.912)
EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01.–30.09.2019)	77.924 (97.412)	18.981 (24.935)	96.905 (122.347)	-3.503 (-725)	93.402 (121.622)
					30.09.2020
Segmentvermögen (31.12.2019)	3.203.458 (3.315.952)	753.993 (773.700)	3.957.451 (4.089.652)	452.890 (468.953)	4.410.341 (4.558.605)
davon Investment Properties (31.12.2019)	3.064.700 (3.246.262)	714.450 (743.828)	3.779.150 (3.990.090)	-143.277 (-167.304)	3.635.873 (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 vom Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentvermögen 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 Zwischenberichtserstattung 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, 12. November 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 neun 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 – untertäglich ging der Kurs kurzzeitig bis auf 9,28 € zurück – die Berichtsperiode bei 10,60 € auf Xetra. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich am 30. September 2020 auf 654,9 Mio. €. Dies entsprach einer negativen Performance von 59,9 % in der Berichtsperiode. Der SDAX entwickelte sich ebenfalls mit starken Schwankungen mit -0,2 % im selben Zeitraum letztlich stabil.

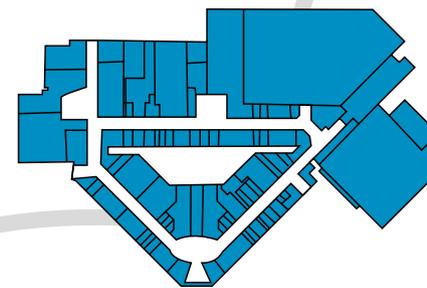
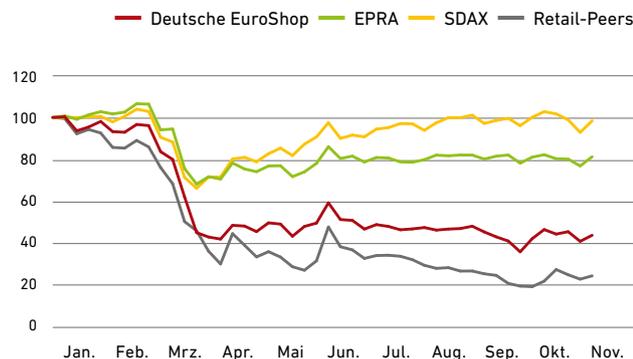
KENNZAHLEN DER AKTIE

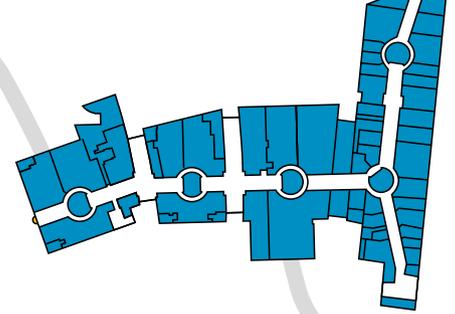
Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.09.2020	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2020 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende 2019	0,00 €
Kurs am 30.12.2019	26,42 €
Kurs am 30.09.2020	10,60 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	9,52 € / 26,50 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2020	654,9 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: DEQn.DE

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

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

indexierte Darstellung, Basis 100, in %





FINANZKALENDER

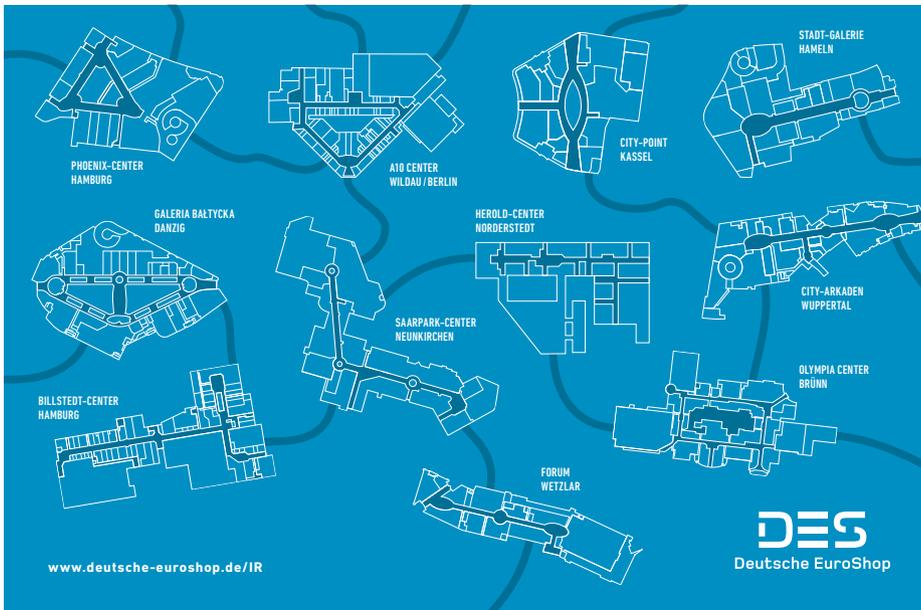
2020

- 12.11. **Quartalsmitteilung 9M 2020**
- 25.11. DZ Bank Equity Conference (virtuell)
- 01.12. Berenberg European Conference (virtuell)
- 07.–08.12. HSBC Virtual Real Estate Conference (virtuell)

2021

- 07.–08.01. Oddo BHF Forum (virtuell)
- 11.–13.01. Bank of America SMID Cap Conf. 2021 (virtuell)
- 19.01. Kepler Cheuvreux GCC (virtuell)
- 25.–26.03. Bank of America EMEA Real Estate CEO Conference 2021 (virtuell)
- 28.04. **Veröffentlichung Geschäftsbericht 2020**
- 11.05. **Quartalsmitteilung 3M 2021**
- 18.06. **Hauptversammlung, Hamburg**
- 12.08. **Halbjahresfinanzbericht 2021**
- 11.11. **Quartalsmitteilung 9M 2021**

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 (-).