



BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

vor über einem Jahr breitete sich die Corona-Pandemie aus und hält seitdem große Teile der Welt, viele Wirtschaftssektoren sowie die Menschen in ihrem Bann. Davon besonders betroffen ist der stationäre Einzelhandel und damit auch die Deutsche EuroShop. Seit dem erneuten Anstieg der Infektionszahlen dauern die Mitte Dezember 2020 behördlich angeordneten und flächendeckenden Geschäftsschließungen bis heute an. Unterbrochen wurden diese nur durch kurze Öffnungsphasen in unseren ausländischen Centern. In Deutschland gab es nur im März 2021 punktuelle Öffnungen teilweise unter weiteren Auflagen, wie beispielsweise „Click & Collect“ oder „Click & Meet“, die für die Einzelhändler in der Regel kaum rentabel sind.

Aber es gibt auch positive Signale, die uns für die erwartete Stabilisierung der Situation im Sommer optimistisch stimmen. Die Verfügbarkeit von Impfstoffen steigt stetig und der Impfstatus der Bevölkerung verbessert sich weiter. In unseren Centern unterstützen wir eine schnellstmögliche Geschäftsöffnung durch umfangreiche Hygiene- und Schutzmaßnahmen und zusätzlich durch die Einrichtung von Testzentren. Verschiedene Länder haben bereits eine relativ hohe Immunisierung der Bevölkerung erreicht und deutliche Lockerungen für den stationären Einzelhandel umgesetzt. In unseren ausländischen Märkten gehen die Regierungen lokal individuell und dynamisch mit Restriktionen um und bieten dem Einzelhandel auf diese Weise deutliche Entlastungen. In Teilen Österreichs sind viele Geschäfte bereits seit Anfang Februar wieder unter Sicherheitsvorkehrungen geöffnet und auch in Polen, der Tschechischen Republik und Ungarn erfolgten im April und Mai weitere Öffnungen. Dabei können wir beobachten, dass sich der stationäre Handel weiter großer Beliebtheit erfreut. Wann immer Wiedereröffnungen von Geschäften erfolgten, stiegen die Kundenfrequenzen in unseren Centern dynamisch an. Auch wenn die Besucherzahlen aufgrund der verbliebenen Beschränkungen verständlicherweise noch unterhalb des Niveaus von 2019 liegen, zeigt uns dies, dass sich die Menschen darauf freuen, auszugehen und sich an belebten Plätzen zu treffen, sich auszutauschen und in den Geschäften der realen Welt zu shoppen.

Für unseren Hauptmarkt Deutschland hat die Bundesregierung leider ihren deutlich restriktiveren Weg zur Bekämpfung der Pandemie, der sich im Wesentlichen auf Inzidenzwerte stützt, fortgesetzt und zuletzt mit dem seit 23. April 2021 geltenden Infektionsschutzgesetz verschärft. In der aktuellen Pandemielage ist nun zu erwarten, dass die „Bundesnotbremse“ auch im zweiten Quartal weiter zu flächendeckenden Geschäftsschließungen in Deutschland führen wird – mit entsprechenden Auswirkungen auf unsere Mieter und damit auch auf unser Geschäft. Es gilt für uns, diese Situation – wie wir in Hamburg sagen – weiter „abzuwettern“ und entsprechend umsichtig zu agieren. Dazu gehören auch die fortgesetzte Unterstützung unserer Mieter zur Bestandssicherung der Immobilien, weitere Kostenreduzierungen und zeitliche Verschiebungen von Investitionen, die weitgehende

WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020	+/-
Umsatzerlöse ⁵	51,9	57,2	-9,2 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	32,5	50,0	-35,0 %
EBIT	31,4	48,3	-34,9 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	23,7	40,8	-41,9 %
EPRA ² Earnings ⁵	23,1	38,5	-40,0 %
FFO	22,5	38,6	-41,7 %
Konzernergebnis	22,3	28,0	-20,4 %
in €	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie ⁵	0,37	0,62	-40,3 %
FFO je Aktie	0,36	0,62	-41,9 %
Ergebnis je Aktie	0,36	0,45	-20,0 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %
in Mio. €	31.03.2021	31.12.2020	+/-
Eigenkapital ³	2.341,0	2.314,8	1,1 %
Verbindlichkeiten	1.889,2	1.922,6	-1,7 %
Bilanzsumme	4.230,2	4.237,4	-0,2 %
Eigenkapitalquote in % ³	55,3	54,6	
LTV-Verhältnis in % ⁴	32,5	32,9	
Liquide Mittel	244,1	266,0	-8,3 %

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

² European Public Real Estate Association

³ inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

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

⁵ Der Ausweis innerhalb des Nettobetriebsergebnisses wurde zum 31. Dezember 2020 geändert und die Vorjahresquartalszahlen wurden zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Wir verweisen auch auf die Ausführungen im Konzernanhang 2020 im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Senkung der Dividende zur nachhaltigen Liquiditätssicherung sowie die aktive und vertrauensvolle Kommunikation mit unseren finanzierenden Banken.

Die Auswirkungen der Pandemie auf das erste Quartal 2021 zeigten sich sehr deutlich in unseren Finanzkennzahlen. Der Umsatz in Höhe von 51,9 Mio. € (-9,2 %) lag deutlich und das EBIT in Höhe von 31,4 Mio. € (-34,9 %) substanziiell unter den Werten des von Corona noch weitgehend unbeeinflussten ersten Vorjahresquartals. Unser Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) sank um 41,9 % auf 23,7 Mio. € und die EPRA Earnings entsprechend um 40,0 % auf 23,1 Mio. €. Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten FFO lagen mit 22,5 Mio. € um 41,7 % unter dem Vorjahr. Bei einer Collection Ratio von 67 % erhöhte sich die Konzernliquidität trotz der umfangreichen Geschäftsschließungen auf vergleichbarer Basis leicht auf 244,1 Mio. €.

Auch wenn wir die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Deutsche EuroShop zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen können und der Sektor im zweiten Quartal 2021 erneut vor großen Herausforderungen steht, sind wir auf Basis unserer guten Bilanzstruktur und soliden Liquiditätsausstattung weiter zuversichtlich, dass unser Unternehmen diese meistern wird. Dabei stellen die nun zunehmenden Öffnungen eines großen Teils der Geschäfte in unseren ausländischen Centern sowie die für Deutschland erwarteten deutlichen Lockerungen im Sommer wichtige Schritte in Richtung einer nachhaltigen Stabilisierung dar.

Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auf dem Weg dorthin weiter begleiten.

Hamburg, im Mai 2021



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

ERTRAGSLAGE

in T€	01.01. – 31.03.2021		01.01. – 31.03.2020 (angepasst) ¹		Veränderung	
					+/-	in %
Umsatzerlöse		51.904		57.182	-5.278	-9,2
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten		-7.499		-6.782	-717	-10,6
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen		-11.868		-370	-11.498	-3.107,6
NOI		32.537		50.030	-17.493	-35,0
Sonstige betriebliche Erträge		784		655	129	19,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.878		-2.378	500	21,0
EBIT		31.443		48.307	-16.864	-34,9
At-equity-Ergebnis	4.388		6.517			
Bewertungsergebnis (at-equity)	357		1.167			
Latente Steuern (at-equity)	11		181			
At-equity-Ergebnis (operativ)		4.756		7.865	-3.109	-39,5
Zinsaufwendungen		-10.205		-11.003	798	7,3
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile		-2.293		-4.402	2.109	47,9
Übriges Finanzergebnis		2		5	-3	-60,0
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)		-7.740		-7.535	-205	-2,7
EBT (ohne Bewertungsergebnis)		23.703		40.772	-17.069	-41,9
Bewertungsergebnis	2.843		-4.735			
Bewertungsergebnis (at-equity)	-357		-1.167			
Bewertungsergebnis (mit at-equity)		2.486		-5.902	8.388	142,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.221		-2.180	959	44,0
Latente Steuern	-2.635		-4.475			
Latente Steuern (at-equity)	-11		-181			
Latente Steuern (mit at-equity)		-2.646		-4.656	2.010	43,2
KONZERNERGEBNIS		22.322		28.034	-5.712	-20,4

¹ Der Ausweis innerhalb des Nettobetriebsergebnisses wurde zum 31. Dezember 2020 geändert und die Vorjahresquartalszahlen wurden zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Wir verweisen auch auf die Ausführungen im Konzernanhang 2020 im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Umsatzerlöse deutlich von Corona-Pandemie beeinflusst

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Umsatzerlöse auf 51,9 Mio. €. Dies war auf vergleichbarer Basis ein Rückgang um 9,2 % gegenüber der Vorjahresperiode (57,2 Mio. €). Hier wirkten sich die im Vergleich zum Vorjahr längeren Schließungsphasen in unseren ausländischen Märkten aus, die u. a. aufgrund gesetzlicher Regelungen das temporäre Aussetzen von Zahlungsverpflichtungen aus Mietverhältnissen für die von den Schließungen betroffenen Mieter vorsahen. Weitere im Wesentlichen pandemiebedingte Faktoren für den Rückgang der Umsatzerlöse sind Ausfälle von in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Mietern, niedrigeren Umsatzmieten sowie längere Nachvermietungszeiten und höhere Leerstände.

Operative Centeraufwendungen leicht über Vorjahr

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 7,5 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 10,6 % erhöht. Ursache hierfür waren höhere leerstandsbedingte nicht umlegbare Nebenkosten und Instandhaltungen.

Wertberichtigungen coronabedingt stark gestiegen

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 11,9 Mio. € (i. Vj. 0,4 Mio. €) erhöht. Sie berücksichtigen sowohl die im ersten Quartal vertraglich vereinbarten Mietzugeständnisse (5,3 Mio. €) als auch die erwarteten weiteren Mietzugeständnisse auf zum Bilanzstichtag bestehende Forderungen (3,6 Mio. €). Zusätzlich mussten insbesondere insolvenzbedingt Forderungen ausgebucht oder einzelwertberichtigt werden (3,0 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, beliefen sich auf 0,8 Mio. € und lagen damit über dem Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, lagen mit 1,9 Mio. € – insbesondere aufgrund einmaliger Finanzierungskosten im Vergleichsquarter im Zusammenhang mit der Verlängerung der Kreditlinie – unter der Vorjahresperiode.

EBIT deutlich unterhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 31,4 Mio. € deutlich unter dem Vorjahr (48,3 Mio. €), was im Wesentlichen auf die Ausbuchung und Wertberichtigung der aufgelaufenen Mietrückstände sowie den coronabedingten Umsatzrückgang zurückzuführen ist.

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte auf Vorjahresniveau

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -7,7 Mio. € nur geringfügig unter dem Vorjahr (i. Vj. -7,5 Mio. €) und ist das Resultat gegenläufiger, sich aufhebender Effekte.

Das at-equity Ergebnis (operativ) hat sich ebenfalls insbesondere aufgrund coronabedingt höherer Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Umsatzausfälle um 3,1 Mio. € auf 4,8 Mio. € reduziert. Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften konnte hingegen um weitere 0,8 Mio. € gesenkt werden. Hier wirkten sich neben planmäßigen Tilgungen die günstigere Anschlussfinanzierung für die City-Arkaden Wuppertal positiv aus. Der den Kommanditisten zustehende Ergebnisanteil hat sich entsprechend dem reduzierten EBIT um 2,1 Mio. € verringert.

EBT (ohne Bewertungsergebnis) sinkt pandemiebedingt substantiell

Das rückläufige EBIT und at-equity Ergebnis bedingten den Rückgang des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 40,8 Mio. € auf 23,7 Mio. € (-41,9 %).

Bewertungsergebnis von Sondereffekt positiv beeinflusst

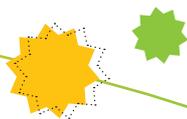
Das Bewertungsergebnis von 2,5 Mio. € (i. Vj. -5,9 Mio. €) beinhaltet einen positiven Bewertungseinfluss aus der Aufwertung eines unbebauten und aktuell ungenutzten Grundstücks in Höhe von 4,0 Mio. €, der sich auf Basis eines erhaltenen ersten Ankaufsangebotes ergeben hat. Des Weiteren beinhaltet das Bewertungsergebnis Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten (einschließlich des at-equity Anteils) angefallen sind.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich auf 1,2 Mio. € (i. Vj. 2,2 Mio. €) infolge der rückläufigen Ergebnisse reduziert. Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögen resultierten, betragen 2,6 Mio. € (i. Vj. 4,7 Mio. €).

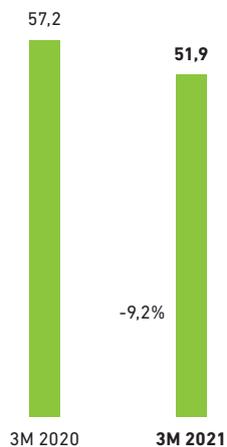
EPRA Earnings und Konzernergebnis von Corona-Pandemie stark negativ beeinflusst

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich insbesondere aufgrund der Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie aufgrund des Umsatzrückgangs deutlich auf 23,1 Mio. € bzw. 0,37 € je Aktie reduziert. Das Konzernergebnis lag mit 22,3 Mio. € um 5,7 Mio. € unterhalb der Vergleichsperiode (28,0 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie reduzierte sich von 0,45 € auf 0,36 €.

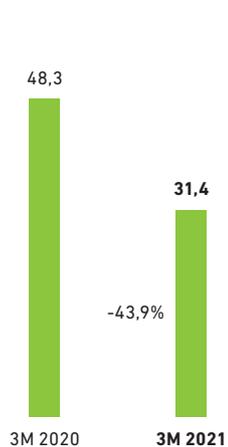


**UMSATZ**

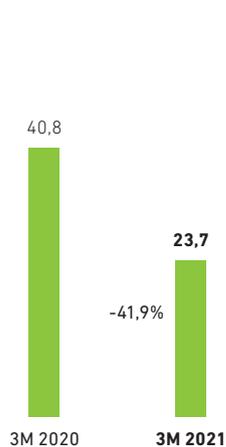
in Mio. €

**EBIT**

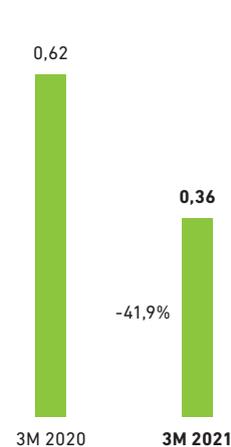
in Mio. €

**EBT***

in Mio. €

**FFO JE AKTIE**

in €



* ohne Bewertungsergebnis

EPRA EARNINGS

	01.01. – 31.03.2021		01.01. – 31.03.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	22.322	0,36	28.034	0,45
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	-2.486	-0,04	5.902	0,10
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹	0	0,00	-90	0,00
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ²	3.290	0,05	4.656	0,07
EPRA EARNINGS	23.126	0,37	38.502	0,62
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

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 38,6 Mio. € auf 22,5 Mio. € bzw. je Aktie um 0,26 € auf 0,36 €. Als ertragsbasierte Zahl spiegeln die FFO die coronabedingt gestiegenen 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 67 %.

FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01. – 31.03.2021		01.01. – 31.03.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	22.322	0,36	28.034	0,45
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	-2.486	-0,04	5.902	0,10
Latente Steuern ¹	2.646	0,04	4.656	0,07
FFO	22.482	0,36	38.592	0,62
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

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns reduzierte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag leicht um 7,2 Mio. € auf 4.230,2 Mio. €.

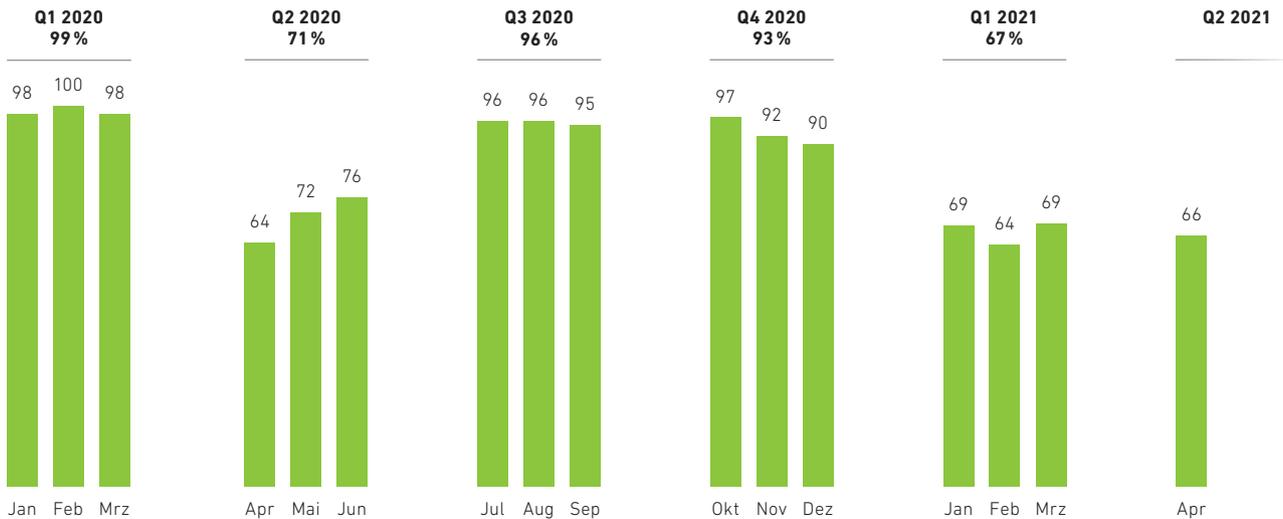
Die Collection Ratio, die das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern darstellt, hat sich coronabedingt im Jahr 2020 und bis Ende April 2021 in den einzelnen Monaten wie folgt entwickelt (Anpassungen aus vereinbarten Mietreduzierungen wurden dabei bereits berücksichtigt):

Die Forderungen des Konzerns (nach Wertberichtigungen) haben sich dementsprechend um 5,4 Mio. € auf 25,2 Mio. € (i. Vj. 19,8 Mio. €) erhöht. Die Liquidität des Konzerns ohne Berücksichtigung von Ziehungen der kurzfristigen Kreditlinie verbesserte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag leicht um 8 Mio. € auf 244 Mio. €.

Eigenkapitalquote bei 55,3 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaften) von 55,3 % war gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (54,6 %) nahezu unverändert und weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

COLLECTION RATIO in %



Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2021 mit 1.507,0 Mio. € um 34,4 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2020. Neben planmäßigen Tilgungen wurde die über den Bilanzstichtag kurzfristig mit 30 in Anspruch genommene Kreditlinie zurückgeführt. Wir sind weiterhin in Verhandlungen bzw. in Abstimmungen mit Banken für die anstehenden Refinanzierungen und die möglichen Auswirkungen der pandemiebedingten Geschäftsschließungen auf unsere Finanzkennzahlen und Kreditauflagen. Zum 31. März 2021 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 2,1 Mio. € auf 327,1 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 1,1 Mio. €.

NACHTRAGSBERICHT

Zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie wurden von behördlicher Seite im ersten Quartal die weitreichenden Sicherheits- und Quarantänemaßnahmen fortgeführt, die u. a. eine Schließung von Einzelhandelsgeschäften vorsehen, die nicht der Grundversorgung dienen. Ausnahmen gelten im Wesentlichen nur für Lebensmittel, Drogerien, Apotheken, Bankdienstleistungen sowie für eine limitierte Anzahl weiterer Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Aktuell sind nur unsere vier ausländischen Center unter Auflagen geöffnet. Bei dem überwiegenden Teil unserer 17 deutschen Center sind weiterhin im Wesentlichen nur die Geschäfte für die Grundversorgung geöffnet. In den einzelnen Ländern gestalten sich die fortgesetzten Sicherheits- und Quarantänemaßnahmen im Aufstellungszeitraum wie folgt:

Für Deutschland wurden die bereits seit 16. Dezember 2020 bestehenden weitreichenden Schließungen des Einzelhandels im ersten Quartal fortgesetzt. Die ab 8. März 2021 geltenden Regelungen erlauben dem Einzelhandel, wieder zu öffnen, wenn eine stabile Sieben-Tage-Inzidenz von unter 50 Neuinfektionen pro 100.000 Einwohner erreicht wird. Bei einer Drei-Tage-Inzidenz zwischen 50 und 100 sollten Käufe im stationären Einzelhandel mit Terminvereinbarung möglich sein. Bei einer Inzidenz von über 100 sollte die sogenannte Notbremse gelten, die eine Rücknahme der Öffnungsschritte vorsieht. Die Umsetzung der Notbremse obliegt dabei den Landesregierungen der Bundesländer. Parallel dazu wurden weitere regional sehr unterschiedliche und für stationäre Einzelhändler einschneidende Geschäftseinschränkungen eingeführt, beispielsweise die Beschränkung auf Konzepte wie „Click & Collect“ oder „Click & Meet“. Im Ergebnis ließen diese Regelungen aufgrund der Pandemielage bisher nur kurze und punktuelle Öffnungen von Geschäften zu, so dass ein profitabler Geschäftsbetrieb in der Regel nicht möglich war. Seit 23. April 2021 gilt auf Grundlage der beschlossenen Änderungen am Infektionsschutzgesetz zusätzlich eine bundeseinheitliche Notbremse, die innerhalb einer Sieben-Tage-Inzidenz von 100 bis 150 vorsieht, dass Terminshopping mit Maske und Test zugelassen werden kann. Aber auch hier dürfen die einzelnen Bundesländer regional strengere Maßnahmen beschließen und umsetzen.

In Polen wurden die seit 28. Dezember 2020 geltenden Schließungsmaßnahmen für Geschäfte in Shoppingcentern unter Auflagen wie Maskenpflicht und Einhaltung einer Quadratmeter-abhängigen Maximalzahl von Kunden zum 1. Februar 2021 wieder aufgehoben, jedoch ab 13. März 2021 regional und ab 20. März 2021 landesweit wieder eingeführt. Am 4. Mai 2021 wurde die Öffnung des Einzelhandels unter Einhaltung von Schutzmaßnahmen wieder gestattet.

Die weitreichende Schließung des Einzelhandels in Tschechien seit 27. Dezember 2020 wurde ab dem 1. März 2021 verschärft und die Liste der Geschäfte, die weiterhin geöffnet bleiben dürfen, wurde weiter eingeschränkt. Hier erfolgte eine Wiedereröffnung des Einzelhandels unter Beachtung von Schutzmaßnahmen am 10. Mai 2021.

Österreich hat die seit 26. Dezember 2020 geltenden Schließungsmaßnahmen des Handels unter Auflagen mit Wirkung zum 8. Februar 2021 wieder zurückgenommen.

Eine Schließung des Einzelhandels in Ungarn erfolgte erstmalig im Zeitraum 8. März 2021 bis 7. April 2021. Zuvor war aber auch hier der Gastronomiebetrieb nur eingeschränkt möglich (Take-away) und der Einzelhandel hatte die geltenden Schutzmaßnahmen wie Begrenzung der Öffnungszeiten und Maskenpflicht zu beachten.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Ereignisse zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2021 und dem Tag der Abschlusserstellung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Die Unsicherheiten für den Geschäftsbetrieb unserer Mieter in unseren Centern, für die Konjunktur und für das Konsumklima sind aufgrund der Coronavirus-Pandemie weiter sehr hoch. Weiterhin ist für den Hauptteil unserer Shoppingcenter unklar, wann und wie eine Öffnung erfolgen kann. Eine Einschätzung der negativen Auswirkungen der weiter andauernden Pandemie auf unser operatives Ergebnis und damit eine Prognose für das Geschäftsjahr 2021 ist daher unverändert nicht möglich. Wir erwarten weiterhin, dass Umsatzerlöse, EBIT, EBT (ohne Bewertungsergebnis) und die FFO unterhalb der Geschäftszahlen des Jahres 2020 liegen werden.

DIVIDENDENPLANUNG

Als Vorsorgemaßnahme zur Sicherung und weiteren Stärkung der Liquidität der Gesellschaft hat der Vorstand beschlossen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, aus dem nach Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen verbleibenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 und unter Beachtung des § 254 Abs. 1 AktG eine Dividende in Höhe von 4 % des Grundkapitals (entspricht einer Gesamtdividende von 2.471.343,76 € bzw. 0,04 € je Aktie) auszuschütten und den Restbetrag des Bilanzgewinns (41.311.535,84 €) auf neue Rechnung vorzutragen.

Ungeachtet der zuletzt coronabedingt ausgesetzten bzw. limitierten Dividendenzahlungen beabsichtigen wir weiterhin, an unserer auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik nach dem Ende dieser außergewöhnlichen Situation festzuhalten.

RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiter die im Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben (siehe Geschäftsbericht 2020, S. 19 ff.).

KONZERNBILANZ

AKTIVA

in T€	31.03.2021	31.12.2020
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	51.763	51.732
Sachanlagen	297	330
Investment Properties	3.444.848	3.437.145
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	446.638	444.517
Langfristige Vermögenswerte	3.943.546	3.933.724
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	25.186	19.822
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	17.383	17.805
Liquide Mittel	244.077	266.030
Kurzfristige Vermögenswerte	286.646	303.657
SUMME AKTIVA	4.230.192	4.237.381

PASSIVA

in T€	31.03.2021	31.12.2020
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	744.294	723.902
Summe Eigenkapital	2.023.638	2.003.246
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.250.674	1.359.612
Passive latente Steuern	327.050	324.978
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	317.393	311.525
Sonstige Verbindlichkeiten	29.140	26.851
Langfristige Verpflichtungen	1.924.257	2.022.966
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	256.303	181.816
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.311	3.303
Steuerverbindlichkeiten	1.417	456
Sonstige Rückstellungen	7.287	8.313
Sonstige Verbindlichkeiten	14.979	17.281
Kurzfristige Verpflichtungen	282.297	211.169
SUMME PASSIVA	4.230.192	4.237.381

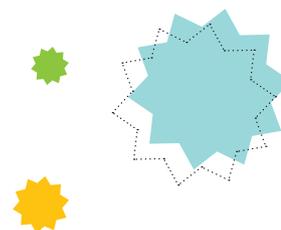
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020 (angepasst) ¹
Umsatzerlöse	51.904	57.182
Grundstücksbetriebskosten	-4.697	-4.130
Grundstücksverwaltungskosten	-2.802	-2.652
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-11.868	-370
Nettobetriebsergebnis (NOI)	32.537	50.030
Sonstige betriebliche Erträge	784	655
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.878	-2.378
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	31.443	48.307
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	4.388	6.517
Zinsaufwendungen	-10.205	-11.003
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-2.293	-4.402
Zinserträge	2	5
Finanzergebnis	-8.108	-8.883
Bewertungsergebnis	2.843	-4.735
Ergebnis vor Steuern (EBT)	26.178	34.689
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.856	-6.655
KONZERNERGEBNIS	22.322	28.034
Ergebnis je Aktie (€)	0,36	0,45

¹ Der Ausweis innerhalb des Nettobetriebsergebnisses wurde zum 31. Dezember 2020 geändert und die Vorjahresquartalszahlen wurden zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Wir verweisen auch auf die Ausführungen im Konzernanhang 2020 im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020
Konzernergebnis	22.322	28.034
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	-2.491	1.774
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	561	-393
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-1.930	1.381
GESAMTERGEBNIS	20.392	29.415
Anteil Konzernaktionäre	20.392	29.415



KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Cashflow- Hedges	Summe
01.01.2020	61.783.594	61.784	1.217.560	993.900	2.000	-25.671	2.249.573
Gesamtergebnis		0	0	28.034	0	1.381	29.415
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
31.03.2020	61.783.594	61.784	1.217.560	1.021.934	2.000	-24.290	2.278.988
01.01.2021	61.783.594	61.784	1.217.560	742.183	2.000	-20.281	2.003.246
Gesamtergebnis		0	0	22.322	0	-1.930	20.392
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
31.03.2021	61.783.594	61.784	1.217.560	764.505	2.000	-22.211	2.023.638

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.–31.03.2021	01.01.–31.03.2020
Konzernergebnis	22.322	28.034
Ertragsteuern	3.856	6.655
Finanzergebnis	8.108	8.883
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	37	36
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	-2.843	4.735
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	2.267	4.633
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	-5.122	1.300
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-1.026	-1.148
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-3.476	-588
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	24.123	52.540
Gezahlte Zinsen	-10.112	-11.003
Erhaltene Zinsen	2	5
Gezahlte Ertragsteuern	-80	-1.546
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	13.933	39.996
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.247	-5.054
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-35	-3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.282	-5.057
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	7.416
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-34.544	-4.354
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-22	-22
Auszahlungen an Kommanditisten	-38	-3.403
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-34.604	-363
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-21.953	34.576
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	266.030	148.087
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	244.077	182.663

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 im europäischen 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:

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 Segmentschulden enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb des 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.

AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 31.03.2021
Umsatzerlöse (01.01.–31.03.2020) ¹	46.701 (50.567)	8.956 (10.455)	55.657 (61.022)	-3.753 (-3.840)	51.904 (57.182)
EBIT (01.01.–31.03.2020)	28.953 (43.519)	6.028 (9.514)	34.981 (53.033)	-3.538 (-4.726)	31.443 (48.307)
EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01.–31.03.2020)	21.180 (34.970)	3.683 (7.189)	24.863 (42.159)	-1.160 (-1.387)	23.703 (40.772)
					31.03.2021
Segmentvermögen (31.12.2020)	3.067.100 (3.083.333)	717.762 (714.838)	3.784.862 (3.798.171)	445.330 (439.210)	4.230.192 (4.237.381)
davon Investment Properties (31.12.2020)	2.904.466 (2.900.461)	680.092 (680.092)	3.584.558 (3.580.553)	-139.710 (-143.408)	3.444.848 (3.437.145)

¹ Der Ausweis innerhalb des Nettobetriebsergebnisses wurde zum 31. Dezember 2020 geändert und die Vorjahresquartalszahlen wurden zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Wir verweisen auch auf die Ausführungen im Konzernanhang 2020 im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

SONSTIGE ANGABEN

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, 11. Mai 2021



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs* 2020 von 18,45 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop ohne eindeutige Tendenz in die ersten Wochen des Jahres 2021 gestartet und bewegte sich dabei in einem Korridor von etwa 16 € bis 19 €. Dabei wurde der Periodenhöchstkurs am 14. Januar 2021 mit 19,02 € erreicht. Am 18. und 19. Februar 2021 ging die Aktie jeweils mit 16,18 € aus dem Handel, was den tiefsten Kurs im Jahresauftaktquartal markierte. Im Anschluss tendierte die DES-Aktie uneinheitlich und schloss das 1. Quartal 2021 mit 17,76 € ab. Dies entspricht einer Performance von -3,7 % für den Berichtszeitraum. Der SDAX gewann im selben Zeitraum 4,6 % hinzu. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende der Berichtsperiode auf 1,1 Mrd. €.

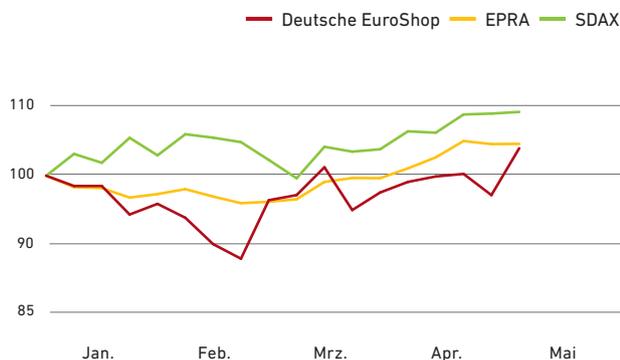
* Den Angaben und Berechnungen liegen – sofern nicht anders angegeben – Xetra-Schlusskurse zugrunde.

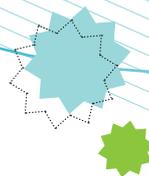
KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 31.03.2021	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2021 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende für 2020 (Vorschlag)	0,04 €
Kurs am 30.12.2020	18,45 €
Kurs am 31.03.2021	17,76 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	16,18 € / 19,02 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2021	1,1 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	SDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, MSCI Small Cap, HASPAX, F.A.Z.-Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

DEUTSCHE EUROSHOP VS. SDAX UND EPRA IM VERGLEICH JANUAR BIS MAI 2021

indexierte Darstellung, Basis 100, in %





FINANZKALENDER 2021

11.05. Quartalsmitteilung 3M 2021

26.05. Société Generale The Nice Conference (virtuell)

27.05. Kempen European Property Seminar (virtuell)

18.06. Hauptversammlung, Hamburg (virtuell)

24.06. UniCredit Kepler Cheuvreux German Property Day (virtuell)

12.08. Halbjahresfinanzbericht 2021

02.09. Commerzbank Sector Conference, Frankfurt

20.09. Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München

21.09. Baader Investment Conference, München

22.–23.09. Bank of America Global Real Estate Conference (virtuell)

11.11. Quartalsmitteilung 9M 2021

01.12. DZ Bank Equity Conference, Frankfurt

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert.

Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter

www.deutsche-euroshop.de/ir



SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?

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

Patrick Kiss und Nicolas Lissner

Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20/-22

Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29

www.deutsche-euroshop.de/ir

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de

Nicolas Lissner
und Patrick Kiss

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 einem Pluszeichen (+) gekennzeichnet, Verschlechterungen mit einem Minuszeichen (-).