



### Brief des Vorstands

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

nach zwei Geschäftsjahren, die maßgeblich von den Auswirkungen der Pandemie geprägt waren, sind wir zuversichtlich, dass 2022 in einem viel geringeren Ausmaß betroffen sein wird. Wir erwarten ein Übergangsjahr zu einer neuen Normalität – operativ ebenso wie im Umgang mit dem Coronavirus. Verlässliche Prognosen sind aber schwierig. Für Unsicherheit sorgt der Krieg in der Ukraine.

Im März 2022 haben wir recht erfreuliche Lockerungen der Corona-Regelungen in unseren Auslandsmärkten gesehen. In Polen, der Tschechischen Republik sowie in Ungarn gibt es aktuell fast keine Beschränkungen mehr. Auch die Maskenpflicht wurde dort abgeschafft, während sie in Österreich Anfang März wieder eingeführt wurde. In Deutschland ist die Situation seit Anfang April landesweit weitestgehend gelockert, eine Maskenpflicht gibt es nur noch im öffentlichen Personennahverkehr sowie in Altersheimen und Krankenhäusern.

In Bezug auf die Kundenfrequenzen war das erste Quartal erwartungsgemäß deutlich besser (+100 %) als das Vorjahresquartal, das weitgehende Lockdownphasen zu verzeichnen hatte. Verglichen mit dem von der Pandemie unbeeinflussten ersten Quartal 2019 lagen die Besucherzahlen bei ca. 70 %. Die Menschen genießen die wiedergewonnene Einkaufsfreiheit und eine gewisse Normalität. Sie kehren in die Innenstädte, Einkaufszentren und Geschäfte zurück.

Die Umsätze unserer Mieter lagen im ersten Quartal im Durchschnitt etwa bei 83 % des Niveaus von 2019. Für die Collection-Ratio, das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern, registrierten wir wieder fast das gewohnte Normalniveau für die vereinbarten Zahlungseingänge, genau genommen 99 %. Das sind erfreuliche Entwicklungen in unserem operativen Geschäft.

Diese Entwicklungen zeigen sich auch in den Finanzkennzahlen des ersten Quartals: Während der Umsatz nur leicht (+0,3 %) auf 52,1 Mio. € zulegte, stiegen das Nettobetriebsergebnis (40,4 Mio. €, +24,0 %) und

## WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021	+/-
Umsatzerlöse	52,1	51,9	0,3 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	40,4	32,5	24,0 %
EBIT	39,3	31,4	24,9 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	33,4	23,7	40,8 %
EPRA <sup>2</sup> Earnings	31,3	23,1	35,5 %
FFO	31,3	22,5	39,1 %
Konzernergebnis	24,5	22,3	9,9 %
in €	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021	+/-
EPRA <sup>2</sup> Earnings je Aktie	0,51	0,37	37,8 %
FFO je Aktie	0,51	0,36	41,7 %
Ergebnis je Aktie	0,40	0,36	11,1 %
Gewichtete Anzahl der aus- gegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %
in Mio. €	31.03.2022	31.12.2021	+/-
Eigenkapital <sup>3</sup>	2.408,9	2.377,8	1,3 %
Verbindlichkeiten	1.892,0	1.901,0	-0,5 %
Bilanzsumme	4.300,9	4.278,8	0,5 %
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	56,0	55,6	
LTV-Verhältnis in % <sup>4</sup>	29,7	30,5	
LTV-Verhältnis (quotal) in % <sup>4</sup>	32,4	33,3	
Liquide Mittel	356,6	328,8	8,4 %

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

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

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

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

das EBIT (39,3 Mio. €, +24,9%) gegenüber dem Vorjahresquartal signifikant an, da wir deutlich geringere Wertberichtigungen auf Mietforderungen vornehmen mussten. Unser Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) erhöhte sich um 40,8% auf 33,4 Mio. € und die EPRA Earnings um 35,5% auf 31,3 Mio. €. Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten FFO lagen mit gleichfalls 31,3 Mio. € um 39,1% über dem Vorjahr. Die Konzernliquidität stieg seit Jahresende 2021 von 328,8 Mio. € auf 356,6 Mio. € an.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir einen FFO von 1,95 bis 2,05 € je Aktie. Im Vergleich zu den Zeiten vor Corona haben wir etwas vorsichtigere Annahmen zu Mietausfällen getroffen und gehen bei dieser Prognose davon aus, dass die Pandemie-Situation ohne weitere Geschäftsschließungen oder signifikante Einschränkungen des Centerbetriebs nachhaltig unter Kontrolle gebracht werden kann. Der Krieg in der Ukraine kann sich belastend auf Konsumverhalten, Lieferketten und letztlich unser Geschäft auswirken. In unserer Prognose wird das bisher nicht reflektiert, da mögliche Auswirkungen noch nicht quantifizierbar sind.

Wir bleiben optimistisch und sehen die Deutsche EuroShop solide aufgestellt. Wir sind Wandel gewohnt und wissen damit umzugehen. Die Nachwirkungen der Corona-Pandemie werden uns noch einige Zeit beschäftigen. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns weiterhin begleiten, und danken für Ihr Vertrauen.

Unserem derzeit aus gesundheitlichen Gründen pausierendem Vorstand Wilhelm Wellner wünschen wir eine schnelle Genesung und freuen uns auf seine Rückkehr im vierten Quartal.

Hamburg, im Mai 2022



Olaf Borkers



## ERTRAGSLAGE

in T€			Veränderung	
	01.01. – 31.03.2022	01.01. – 31.03.2021	+/-	in %
Umsatzerlöse	52.061	51.904	157	0,3
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-8.245	-7.499	-746	-9,9
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-3.457	-11.868	8.411	70,9
<b>NOI</b>	<b>40.359</b>	<b>32.537</b>	<b>7.822</b>	<b>24,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.693	784	909	115,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.773	-1.878	-895	-47,7
<b>EBIT</b>	<b>39.279</b>	<b>31.443</b>	<b>7.836</b>	<b>24,9</b>
<i>At-equity-Ergebnis</i>	<i>6.917</i>	<i>4.388</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>231</i>	<i>357</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>-28</i>	<i>11</i>		
At-equity-Ergebnis (operativ)	7.120	4.756	2.364	49,7
Zinsaufwendungen	-9.095	-10.205	1.110	10,9
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.943	-2.293	-1.650	-72,0
Übriges Finanzergebnis	13	2	11	550,0
<b>Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>-5.905</b>	<b>-7.740</b>	<b>1.835</b>	<b>23,7</b>
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>33.374</b>	<b>23.703</b>	<b>9.671</b>	<b>40,8</b>
<i>Bewertungsergebnis</i>	<i>-3.216</i>	<i>2.843</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>-231</i>	<i>-357</i>		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-3.447	2.486	-5.933	-
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.113	-1.221	-892	-73,1
<i>Latente Steuern</i>	<i>-3.300</i>	<i>-2.635</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>28</i>	<i>-11</i>		
Latente Steuern (mit at-equity)	-3.272	-2.646	-626	-23,7
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>24.542</b>	<b>22.322</b>	<b>2.220</b>	<b>9,9</b>



### Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau

Im Gegensatz zum Vorjahr, welches maßgeblich von behördlich angeordneten Geschäftsschließungen betroffen war, konnten in den ersten drei Monaten 2022 alle unsere Mieter ihre Geschäfte öffnen. Die für die Schließungsphasen im ersten Quartal 2021 gewährten Mietzugeständnisse finden sich im Wesentlichen in der Position „Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen“ des Vorjahres wieder und nur zu einem kleinen Anteil in den Umsatzerlösen. Daher sind die Umsatzerlöse mit 52,1 Mio. € etwa auf Vorjahresniveau. Die im ersten Quartal 2022 weiterhin geltenden Schutzmaßnahmen und anhaltenden Auswirkungen der Corona-Pandemie wie Ausfälle von in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Mietern, niedrigere Umsatzmieten sowie längere Nachvermietungszeiten und höhere Leerstände bedingen, dass die Umsatzerlöse weiterhin von ihrem Vor-Pandemie-Niveau entfernt sind.

### Operative Centeraufwendungen über Vorjahr

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 8,2 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 9,9% erhöht. Ursache hierfür waren höhere leerstandsbedingte nicht umlegbare Nebenkosten.

### Erforderliche Wertberichtigungen rückläufig

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen berücksichtigten im Vorjahr den wesentlichen Teil der vereinbarten und erwarteten Mietzugeständnisse zur Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen der weitreichenden Geschäftsschließungen Anfang 2021. Des Weiteren mussten sowohl im Vorjahresquartal als auch im ersten Quartal 2022 ausfallgefährdete Forderungen wertberichtigt und Forderungen insolvenzbedingt ausgebucht werden. Insgesamt haben sich die erforderlichen Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen im Vergleich zum Vorjahr von 11,9 Mio. € auf 3,5 Mio. € reduziert.

### 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 1,7 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 2,8 Mio. € – insbesondere aufgrund höherer Beratungsaufwendungen – über der Vorjahresperiode.

### EBIT deutlich oberhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 39,3 Mio. € deutlich über dem Vorjahr (31,4 Mio. €), was im Wesentlichen auf die im Vorjahr für die Schließungsphasen gewährten höheren Mietzugeständnisse zurückzuführen war.

### Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) hat sich mit -5,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (i. Vj. -7,7 Mio. €) verbessert.

Das at-equity Ergebnis (operativ) hat sich insbesondere aufgrund coronabedingt höherer Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Umsatzausfälle im Vorjahr um 2,4 Mio. € auf 7,1 Mio. € erhöht. Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften konnte um weitere 1,1 Mio.€ gesenkt werden. Hier wirkten sich neben planmäßigen Tilgungen insbesondere die mit niedrigeren Zinssätzen vereinbarten Anschlussfinanzierungen für das Billstedt-Center und die City-Galerie Wolfsburg positiv aus. Der den Kommanditisten zustehende Ergebnisanteil hat sich aufgrund des verbesserten EBIT um 1,7 Mio.€ auf 3,9 Mio. € erhöht.

### EBT (ohne Bewertungsergebnis) steigt deutlich

Das verbesserte EBIT und at-equity Ergebnis sowie die weiter gesenkten Zinsaufwendungen führten zu einer deutlichen Steigerung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 23,7 Mio. € auf 33,4 Mio. € (+40,8%).

### Bewertungsergebnis des Vorjahres von Sondereffekt positiv beeinflusst

Das Bewertungsergebnis im Vorjahr in Höhe von 2,5 Mio. € beinhaltete auch die Aufwertung eines unbebauten und aktuell ungenutzten Grundstücks in Höhe von 4,0 Mio. €, der sich auf Basis eines erhaltenen ersten Ankaufsangebotes ergeben hatte. Im ersten Quartal 2022 beinhaltet das Bewertungsergebnis nur 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 2,1 Mio. € (i. Vj. 1,2 Mio. €) infolge der verbesserten Ergebnisse erhöht. Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögen resultierten, machten 3,3 Mio. € (i. Vj. 2,6 Mio. €) aus.

### EPRA Earnings und Konzernergebnis über Vorjahr

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich insbesondere aufgrund der im Vorjahr höheren Wertberichtigungen auf Mietforderungen auf 31,3 Mio. € bzw. 0,51 € je Aktie erhöht. Das Konzernergebnis lag mit 24,5 Mio. € um 2,2 Mio. € oberhalb der Vergleichsperiode (22,3 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,36 € auf 0,40 €.

## EPRA EARNINGS

	01.01. – 31.03.2022		01.01. – 31.03.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	24.542	0,40	22.322	0,36
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	3.447	0,06	-2.486	-0,04
Latente Steueranpas- sungen gemäß EPRA <sup>2</sup>	3.272	0,05	3.290	0,05
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>31.261</b>	<b>0,51</b>	<b>23.126</b>	<b>0,37</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

## Entwicklung der Funds From Operations (FFO)

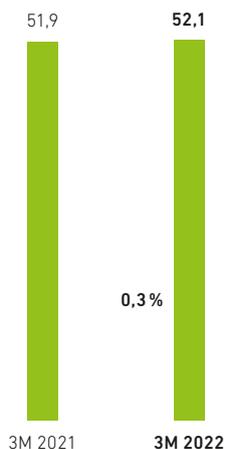
Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie als Basis für Dividendenausschüttungen. Wesentliche Einmaleffekte, die nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehören, werden bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO erhöhten sich von 22,5 Mio. € auf 31,3 Mio. € bzw. von 0,36 € auf 0,51 € je Aktie.

## FUNDS FROM OPERATIONS

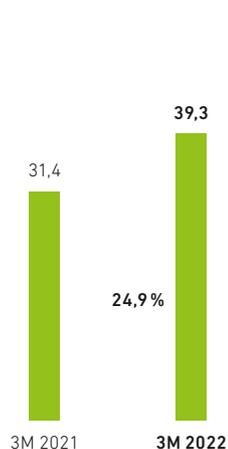
	01.01. – 31.03.2022		01.01. – 31.03.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	24.542	0,40	22.322	0,36
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	3.447	0,06	-2.486	-0,04
Latente Steuern <sup>1</sup>	3.272	0,05	2.646	0,04
<b>FFO</b>	<b>31.261</b>	<b>0,51</b>	<b>22.482</b>	<b>0,36</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

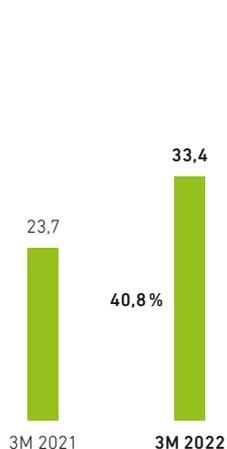
**UMSATZ**  
in Mio.€



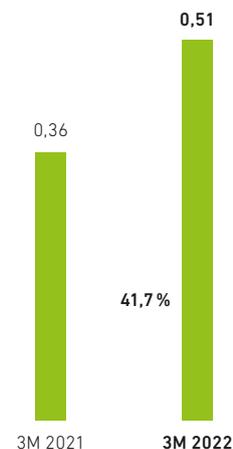
**EBIT**  
in Mio.€



**EBT\***  
in Mio.€



**FFO JE AKTIE**  
in €



\* ohne Bewertungsergebnis



# FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

## VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION

Die Bilanzsumme des Deutsche-EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag leicht um 22,1 Mio. € auf 4.300,9 Mio. €.

Die Collection Ratio, die das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern darstellt, hat sich coronabedingt im Jahr 2021 und bis Ende April 2022 in den einzelnen Monaten wie folgt entwickelt (Anpassungen aus vereinbarten Mietreduzierungen wurden dabei bereits berücksichtigt):

### COLLECTION RATIO \*

in %



\* nach Mietreduzierungen

Die Verbesserung der Collection Ratio bedingte, dass die Forderungen des Konzerns (nach Wertberichtigungen) sich um 3,0 Mio. € auf 19,7 Mio. € (i. Vj. 22,8 Mio. €) reduziert haben. Die Liquidität des Konzerns verbesserte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 27,7 Mio. € auf 356,6 Mio. €.

### Eigenkapitalquote bei 56,0%

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 56,0% war gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (55,6%) nahezu unverändert und weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

### Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2022 mit 1.499,6 Mio. € aufgrund von planmäßigen Tilgungen um 2,5 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2021. Wir sind in fortgeschrittenen Verhandlungen mit Banken für die anstehenden Refinanzierungen der Jahre 2022 und 2023. Über die möglichen Auswirkungen der pandemiebedingten Geschäftsschließungen und deren Nachwirkungen auf unsere Finanzkennzahlen und Kreditauflagen tauschen wir uns regelmäßig mit unseren Banken aus. Zum 31. März 2022 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 4,7 Mio. € auf 337,7 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 11,1 Mio. €.

## NACHTRAGSBERICHT

Der Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, hat am 20. April 2022 die Bestellung des Sprechers des Vorstands der Gesellschaft, Wilhelm Wellner, auf dessen Wunsch zeitlich befristet bis zum 30. September 2022 widerrufen. Herr Wellner hatte den Aufsichtsrat zuvor darüber informiert, dass er aus gesundheitlichen Gründen zumindest für den entsprechenden Zeitraum seine Vorstandspflichten nicht ausüben können. Im Hinblick auf die erwartete Rückkehr von Herrn Wellner in den Vorstand, hat der Aufsichtsrat zugleich dessen Wiederbestellung zum 1. Oktober 2022

beschlossen. Abhängig vom Stand der Genesung kann das genaue Datum der erwarteten Rückkehr von Herrn Wellner noch Änderungen unterliegen. Die bisherigen Aufgaben von Herrn Wellner werden in der Zwischenzeit vom weiteren Mitglied des Vorstands, Olaf Borkers, übernommen.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Ereignisse zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2022 und dem Tag der Abschlusserstellung eingetreten.

## PROGNOSEBERICHT

### ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Quartals bestätigen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2022 mit Funds from Operations (FFO) von 1,95 € bis 2,05 € je Aktie (2021: 1,98 €).

### Dividendenplanung

Der Vorstand hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beschlossen, der für den 23. Juni 2022 geplanten (virtuellen) Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende 1,00 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 vorzuschlagen.

## RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben die wirtschaftlichen Unsicherheiten aufgrund des Krieges in der Ukraine und den corona-bedingten Lockdowns in China deutlich zugenommen. Eine quantifizierbare Abschätzung ist derzeit noch nicht möglich. Wir beobachten diese Entwicklungen laufend und werden, soweit erforderlich, unsere Einschätzung über die künftige Geschäftsentwicklung anpassen. Bisher ergaben sich keine wesentlichen Änderungen zu den im Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2021 gemachten Angaben (siehe Geschäftsbericht 2021, S. 19 ff.). Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

# KONZERN**BILANZ**

## AKTIVA

in T€	31.03.2022	31.12.2021
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	51.755	51.751
Sachanlagen	233	244
Investment Properties	3.393.554	3.393.554
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	456.878	455.341
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.902.420</b>	<b>3.900.890</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.742	22.763
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	22.166	26.298
Liquide Mittel	356.556	328.839
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>398.464</b>	<b>377.900</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>4.300.884</b>	<b>4.278.790</b>

## PASSIVA

in T€	31.03.2022	31.12.2021
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	812.825	783.522
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.092.169</b>	<b>2.062.866</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	1.158.729	1.264.748
Passive latente Steuern	337.701	333.037
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	316.693	314.914
Sonstige Verbindlichkeiten	17.911	23.995
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.831.034</b>	<b>1.936.694</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	340.879	237.366
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.663	5.345
Steuerverbindlichkeiten	1.060	196
Sonstige Rückstellungen	9.232	10.120
Sonstige Verbindlichkeiten	21.847	26.203
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>377.681</b>	<b>279.230</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>4.300.884</b>	<b>4.278.790</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
Umsatzerlöse	52.061	51.904
Grundstücksbetriebskosten	-5.610	-4.697
Grundstücksverwaltungskosten	-2.635	-2.802
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-3.457	-11.868
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>40.359</b>	<b>32.537</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.693	784
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.773	-1.878
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>39.279</b>	<b>31.443</b>
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	6.917	4.388
Zinsaufwendungen	-9.095	-10.205
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.943	-2.293
Zinserträge	13	2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-6.108</b>	<b>-8.108</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-3.216</b>	<b>2.843</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>29.955</b>	<b>26.178</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.413	-3.856
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>24.542</b>	<b>22.322</b>
Ergebnis je Aktie (€)	0,40	0,36

## KONZERN-GESAMT- ERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>24.542</b>	<b>22.322</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	6.125	-2.491
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-1.364	561
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>4.761</b>	<b>-1.930</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>29.303</b>	<b>20.392</b>
Anteil Konzernaktionäre	29.303	20.392

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Cashflow- Hedges	Summe
<b>01.01.2021</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>742.183</b>	<b>2.000</b>	<b>-20.281</b>	<b>2.003.246</b>
Gesamtergebnis		0	0	22.322	0	-1.930	20.392
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
<b>31.03.2021</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>764.505</b>	<b>2.000</b>	<b>-22.211</b>	<b>2.023.638</b>
<b>01.01.2022</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>799.657</b>	<b>2.000</b>	<b>-18.135</b>	<b>2.062.866</b>
Gesamtergebnis		0	0	24.542	0	4.761	29.303
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
<b>31.03.2022</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>824.199</b>	<b>2.000</b>	<b>-13.374</b>	<b>2.092.169</b>



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.–31.03.2022	01.01.–31.03.2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>24.542</b>	<b>22.322</b>
Ertragsteuern	5.413	3.856
Finanzergebnis	6.108	8.108
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	15	37
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	3.216	-2.843
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	5.380	2.267
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	6.979	-5.122
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-888	-1.026
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-4.973	-3.476
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>45.792</b>	<b>24.123</b>
Gezahlte Zinsen	-9.495	-10.112
Erhaltene Zinsen	13	2
Gezahlte Ertragsteuern	-1.074	-80
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>35.236</b>	<b>13.933</b>
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-3.500	-1.247
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-9	-35
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.509</b>	<b>-1.282</b>
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-2.106	-34.544
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-25	-22
Auszahlungen an Kommanditisten	-1.879	-38
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.010</b>	<b>-34.604</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>27.717</b>	<b>-21.953</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>328.839</b>	<b>266.030</b>
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>356.556</b>	<b>244.077</b>

## 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 Konzernserfolg werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotaal in die interne Berichterstattung einbezogen. Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotaal berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:



## AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 31.03.2022
<b>Umsatzerlöse</b> (01.01.– 31.03.2021)	<b>44.717</b> (46.701)	<b>11.176</b> (8.956)	<b>55.893</b> (55.657)	<b>-3.832</b> (-3.753)	<b>52.061</b> (51.904)
<b>EBIT</b> (01.01.– 31.03.2021)	<b>34.132</b> (28.953)	<b>9.958</b> (6.028)	<b>44.090</b> (34.981)	<b>-4.811</b> (-3.538)	<b>39.279</b> (31.443)
<b>EBT ohne Bewertungsergebnis</b> (01.01.– 31.03.2021)	<b>26.991</b> (21.180)	<b>8.300</b> (3.683)	<b>35.291</b> (24.863)	<b>-1.917</b> (-1.160)	<b>33.374</b> (23.703)
					<b>31.03.2022</b>
<b>Segmentvermögen</b> (31.12.2021)	<b>3.089.267</b> (3.079.136)	<b>722.803</b> (719.686)	<b>3.812.070</b> (3.798.822)	<b>488.814</b> (479.968)	<b>4.300.884</b> (4.278.790)
<b>davon Investment Properties</b> (31.12.2021)	<b>2.866.680</b> (2.866.680)	<b>677.468</b> (677.468)	<b>3.544.148</b> (3.544.148)	<b>-150.595</b> (-150.594)	<b>3.393.553</b> (3.393.554)

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 wird 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.

## SONSTIGE ANGABEN

### Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Nach bestem Wissen versichere ich, 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, 12. Mai 2022

Olaf Borkers

## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs<sup>1</sup> 2021 von 14,64 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop mit einem positiven Trend in die ersten Wochen des Jahres 2022 gestartet und kletterte bis zum 17. Februar 2022 auf einen Kurs von 18,36 €. In den folgenden Tagen fiel die Aktie im Zusammenhang mit der unsicheren Lage in der Ukraine sowie der folgenden Invasion durch Russland, die am 24. Februar 2022 begann. Sie erreichte den tiefsten Kurs im Jahresauftaktquartal am 7. März 2022 mit 14,02 €. Im Anschluss erholte sich die DES-Aktie wieder, erreichte mit 18,53 € den Periodenhöchstkurs am 29. März 2022 und schloss das erste Quartal mit 16,72 € ab. Dies entspricht einer Performance von 14,2% für den Berichtszeitraum. Der SDAX verlor im selben Zeitraum 13,2%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende der Berichtsperiode auf 1,0 Mrd. €.

<sup>1</sup> Den Angaben und Berechnungen liegen – sofern nicht anders angegeben – Xetra-Schlusskurse zugrunde.

## KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 31.03.2022	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2022 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende für 2021	1,00 €
Kurs am 30.12.2021	14,64 €
Kurs am 31.03.2022	16,72 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	14,02 € / 18,53 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2022	1,0 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 2022

indizierte Darstellung, Basis 100, in %



## FINANZKALENDER 2022

- 12.05. Quartalsmitteilung 3M 2022
- 19.05. Kempen European Property Seminar, Amsterdam
- 23.06. **Hauptversammlung, Hamburg**
- 29.06. UniCredit Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, Paris
- 11.08. **Halbjahresfinanzbericht 2022**
- 25.08. Montega HIT Hamburger Investorentag, Hamburg
- 08.09. Commerzbank Odfo BHF Corporate Conference, Frankfurt
- 19.09. Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
- 19.-23.09. Baader Investment Conference, München
- 20.10. Société Générale The Pan-European Real Estate Conference, Paris
- 10.11. **Quartalsmitteilung 9M 2022**
- 23.11. DZ BANK Equity Conference, Frankfurt

**Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter**

**[www.deutsche-euroshop.de/ir](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

E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)

Internet: [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)



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 (-).