



BRIEF DES VORSTANDS

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

im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres hat sich die Coronala-
ge weiter verbessert. Die Gesellschaft und das Wirtschaftsleben
haben gute Fortschritte hin zur Normalität gemacht. Die Menschen
kommen wieder in die Städte, suchen die Gemeinschaft und persön-
liche Erlebnisse, nutzen mit Freude auch die Shoppingvielfalt des
stationären Einzelhandels und genießen die Gastronomie. Es beste-
hen allerdings weiterhin Einschränkungen, die sich nachteilig auf
unser Geschäft auswirken. In den meisten unserer Shoppingcenter
sind immer noch Masken zu tragen und es existieren verschiedene
Zugangsbeschränkungen. Diese Sicherheitsmaßnahmen können mit
der aktuell jahreszeitbedingten Zunahme der Infektionszahlen auch
wieder verschärft werden. Auf Basis des Impfstatus der Bevölkerung
bleiben wir jedoch optimistisch, dass sich die verbesserte Pandemie-
beherrschbarkeit insgesamt fortsetzen wird, auch wenn es über den
Winter temporär zu höheren Inzidenzen kommt.

Die Kundenfrequenzen in unseren Shoppingcentern lagen im drit-
ten Quartal bei 75 % des Vor-Corona-Niveaus. Besser als die Kunden-
frequenzen entwickelten sich die Umsätze unserer Mieter. Im drit-
ten Quartal lagen sie durchschnittlich bei 90 % des Vorkrisenniveaus.
Dabei entwickelten sich insbesondere die Shoppingcenter mit weni-
ger Beschränkungen besser. Insbesondere der Entfall der Masken-
pflicht wirkte sich positiv aus. Hier zeichnete sich das Aufholpotenzial
für die Kundenfrequenzen und die Mieterumsätze ab, welches wir mit
den weiteren Lockerungen der Beschränkungen erwarten.

WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020	+ / -
Umsatzerlöse ⁵	157,8	168,7	-6,4 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	113,7	121,1	-6,1 %
EBIT	111,5	118,1	-5,6 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	90,5	93,4	-3,1 %
EPRA ² Earnings	88,2	90,8	-2,9 %
FFO	88,2	90,9	-3,0 %
Konzernergebnis	44,1	-105,5	
in €	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020	+ / -
EPRA ² Earnings je Aktie	1,43	1,47	-2,7 %
FFO je Aktie	1,43	1,47	-2,7 %
Ergebnis je Aktie	0,71	-1,71	
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %
in Mio. €	30.09.2021	31.12.2020	+ / -
Eigenkapital ³	2.364,5	2.314,8	2,1 %
Verbindlichkeiten	1.894,8	1.922,6	-1,4 %
Bilanzsumme	4.259,3	4.237,4	0,5 %
EPRA ² NTA	2.357,9	2.309,7	2,1 %
EPRA ² NTA je Aktie in €	38,16	37,38	2,1 %
Eigenkapitalquote in % ³	55,5	54,6	
LTV-Verhältnis in % ⁴	31,1	32,9	
LTV-Verhältnis (quotal) in % ⁴	34,0	35,8	
Liquide Mittel	306,1	266,0	15,1 %

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). Der LTV (quotal) wird dabei auf Basis des Konzernanteils an den Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ermittelt.

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“.

Die Auswirkungen der Pandemie und der Geschäftsschließungen in den ersten fünf Monaten des Geschäftsjahres und deren Nachwirkungen zeigen sich in unseren Finanzkennzahlen. Der Umsatz in Höhe von 157,8 Mio. € (-6,4%) und das EBIT in Höhe von 111,5 Mio. € (-5,6%) lagen unter den Werten des Vergleichszeitraumes 2020, welcher ebenfalls – wenn auch in deutlich geringerem Umfang – von Geschäftsschließungen betroffen war. Unser Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) sank um 3,1% auf 90,5 Mio. €. Die EPRA Earnings und die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten FFO lagen jeweils

bei 88,2 Mio. € und damit um 2,9% bzw. um 3,0% unter dem Vorjahr. Die Collection Ratio hat sich mit den Wiedereröffnungen weiter verbessert. Im dritten Quartal liegt sie bereits bei 98%. Die Konzernliquidität hat sich seit Anfang des Jahres weiter erhöht, wozu auch die aufgrund der Schließungszeiten niedrigeren Investitionen sowie die Auszahlungen für Investitionskredite beitrugen.

Zur Bewältigung der negativen Aus- und Nachwirkungen der Lockdownphasen auf den stationären Einzelhandel haben wir bereits mit vielen unserer Mieter Einigungen erzielt. Darüber hinaus bringen die zuletzt deutlich verbesserten staatlichen Unterstützungsprogramme den Einzelhändlern ebenfalls etwas Entlastung, was zur Bestandsicherung unserer Immobilien beiträgt. Unsere Vermietungsquote liegt aktuell bei 94,7% nach 95,4% zum Jahresende 2020. In dieser Situation hat die Nachvermietung auslaufender Mietverträge bzw. coronabedingter Leerstände eine hohe Priorität.

Für das laufende Geschäftsjahr konnten wir alle anstehenden Refinanzierungen bereits bis Sommer dieses Jahres erfolgreich und zu attraktiven Konditionen abschließen. Insgesamt wurden vier Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 191 Mio. € mit unseren Bankpartnern für weitere 10 Jahre prolongiert bzw. refinanziert. Für die aktuell anstehenden Refinanzierungen im Jahr 2022 gibt es ein gutes Interesse am Bankenmarkt. Mit den uns finanzierenden Banken und Sparkassen stimmen wir uns in dieser Phase weiter kontinuierlich und vertrauensvoll ab.

Auf Basis der aktuellen Situation erwarten wir für das Geschäftsjahr 2021 unverändert Funds from Operations (FFO) von 1,70 € bis 1,90 € je Aktie (2020: 2,00 €). Grundlage hierfür ist eine nachhaltige Beherrschbarkeit der Pandemielage ohne erneute Geschäftsschließungen bzw. ohne wesentliche Einschränkungen für den Centerbetrieb, eine weitere Erholung der Mieterumsätze insbesondere im anstehenden Weihnachtsgeschäft sowie eine Stabilisierung der Collection Ratio auf dem zuletzt deutlich verbesserten Niveau.

Wir bedanken uns für Ihr fortgesetztes Vertrauen.

Hamburg, im November 2021



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers



Wilhelm Wellner
und Olaf Borkers

ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE

in T€	01.01. – 30.09.2021		01.01. – 30.09.2020 (angepasst) ¹		Veränderung	
					+/-	in %
Umsatzerlöse		157.815		168.689	-10.874	-6,4%
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten		-23.551		-20.853	-2.698	-12,9%
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen		-20.537		-26.768	6.231	23,3%
NOI		113.727		121.068	-7.341	-6,1%
Sonstige betriebliche Erträge		3.521		2.393	1.128	47,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.775		-5.390	-385	-7,1%
EBIT		111.473		118.071	-6.598	-5,6%
<i>At-equity-Ergebnis</i>	21.427		-31.934			
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	-2.652		49.893			
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	14		-88			
At-equity-Ergebnis (operativ)		18.789		17.871	918	5,1%
Zinsaufwendungen		-29.821		-32.746	2.925	8,9%
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile		-9.911		-9.802	-109	-1,1%
Übriges Finanzergebnis		5		8	-3	-37,5%
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)		-20.938		-24.669	3.731	15,1%
EBT (ohne Bewertungsergebnis)		90.535		93.402	-2.867	-3,1%
<i>Bewertungsergebnis</i>	-40.276		-171.450			
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	2.652		-49.893			
Bewertungsergebnis (mit at-equity)		-37.624		-221.343	183.719	83,0%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.291		-2.536	245	9,7%
<i>Latente Steuern</i>	-6.536		24.856			
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	-14		88			
Latente Steuern (mit at-equity)		-6.550		24.944	-31.494	
KONZERNERGEBNIS		44.070		-105.533	149.603	

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 von der Corona-Pandemie beeinflusst

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Umsatzerlöse auf 157,8 Mio. €. Dies entsprach auf vergleichbarer Basis ein Rückgang um 6,4% gegenüber der Vorjahresperiode (168,7 Mio. €) und war auf die im Vergleich zu 2020 längeren Schließungsphasen der Geschäfte zurückzuführen. In unseren ausländischen Märkten sahen u. a. gesetzliche Regelungen das temporäre Aussetzen von Zahlungsverpflichtungen aus Mietverhältnissen für die von den Schließungen betroffenen Mieter vor. Weitere im Wesentlichen pandemiebedingte Faktoren für den Rückgang der Umsatzerlöse waren Ausfälle von in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Mietern, niedrigere Umsatzmieten sowie höhere Leerstände.

Operative Centeraufwendungen über Vorjahr aufgrund höherer nicht umlegbarer Nebenkosten

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 23,6 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassten, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 12,9% erhöht. Ursache hierfür waren höhere leerstandsbedingte, nicht umlegbare Nebenkosten, die trotz der umgehend eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden konnten.

Coronabedingte Wertberichtigungen belasteten die ersten neun Monate deutlich

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben auch die abgelaufenen drei Quartale 2021 mit 20,5 Mio. € (i. Vj. 26,8 Mio. €) deutlich belastet. Die Höhe der Wertberichtigungen ist dabei abhängig vom aktuellen Stand der Verhandlungen mit den Mietern hinsichtlich lockdownbedingter Mietreduzierungen sowie vom Zahlungsverhalten der Mieter.

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen des Berichtszeitraumes berücksichtigen mit 16,4 Mio. € sowohl die bereits vertraglich vereinbarten Mietzugeständnisse als auch die erwarteten weiteren Mietzugeständnisse auf zum Bilanzstichtag bestehende Forderungen. Zusätzlich mussten insbesondere insolvenzbedingt Forderungen ausgebucht oder einzelwertberichtigt werden (4,1 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 3,5 Mio. € und lagen damit über dem Vorjahr. Darüber hinaus wirkte sich ein einmaliger Ertrag aus der Rückerstattung eines geleisteten Straßenausbaubeitrages aus 2018 in Höhe von 0,5 Mio. € positiv aus. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, lagen mit 5,8 Mio. € aufgrund von coronabedingt höheren Beratungskosten leicht über dem Vorjahr.

EBIT unterhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 111,5 Mio. € unter dem des Vorjahres (118,1 Mio. €), was im Wesentlichen auf coronabedingte Umsatzrückgänge zurückzuführen ist.

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) war mit -20,9 Mio. € besser als in der Vergleichsperiode 2020 (-24,7 Mio. €). Das at-equity Ergebnis (operativ) wurde – wie bereits im Vorjahr – durch coronabedingte Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Umsatzausfälle negativ belastet. Es lag mit 18,8 Mio. € nur leicht über dem Vorjahresergebnis (17,9 Mio. €). Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften konnte um weitere 2,9 Mio. € gesenkt werden. Hier wirkten sich neben planmäßigen Tilgungen insbesondere die günstigeren Anschlussfinanzierungen für die City-Arkaden Wuppertal, das Billstedt-Center und die City-Galerie Wolfsburg positiv aus. Der den Kommanditisten zustehende Ergebnisanteil hat sich dem reduzierten EBIT entsprechend leicht um 0,1 Mio. € verringert.

EBT (ohne Bewertungsergebnis) sinkt pandemiebedingt

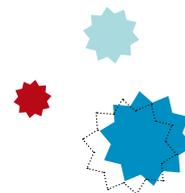
Die Verbesserung des Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) konnte den Rückgang des EBIT nicht kompensieren, so dass sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) im Vorjahresvergleich von 93,4 Mio. € auf 90,5 Mio. € (-3,1%) reduzierte.

Bewertungsergebnis im veränderten Marktumfeld leicht negativ

Die Corona-Pandemie hatte sich im Vorjahr auch auf die Bewertung des Immobilienvermögens des Konzerns nach IAS 40 deutlich negativ ausgewirkt. Die Auswirkungen der anhaltenden Pandemie sind auch nach der Wiedereröffnungen des Einzelhandels und Gastronomie unter Auflagen weiter spürbar und haben zu einer leichten Korrektur der Immobilienwerte geführt. Bei im Geschäftsjahresverlauf aufgrund von fehlenden Markttransaktionen weitgehend unveränderten Marktrenditen wirkten sich hier insbesondere angepasste Marktmieten aus. Das negative Bewertungsergebnis von 37,6 Mio. € beinhaltet dabei einen positiven Bewertungseinfluss aus der Aufwertung eines unbebauten und aktuell ungenutzten Grundstücks in Höhe von 2,7 Mio. €.

Vom Bewertungsrückgang zum 30. September 2021 entfielen unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter -40,3 Mio. € auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und +2,7 Mio. € auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt wurden die Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen auf den Bilanzstichtag um -0,5% abgewertet, wobei die Marktwertveränderungen in einer Bandbreite von -7,0% bis +2,9% lagen. Der Vermietungsstand lag bei 94,7% im Vergleich zu 95,4% Ende 2020.



Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich infolge der rückläufigen Ergebnisse auf 2,3 Mio. € (i. Vj. 2,5 Mio. €) reduziert. Die latenten Steuern resultierten in Folge der Abschreibungen der Steuerbilanzwerte und der Abwertungen des Immobilienvermögens in einem Aufwand von 6,6 Mio. € (i. Vj. Steuerertrag von 24,9 Mio. €).

EPRA Earnings rückläufig; Konzernergebnis positiv

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich insbesondere aufgrund des Umsatzrückgangs auf 88,2 Mio. € bzw. 1,43 € je Aktie leicht reduziert. Das Konzernergebnis lag mit 44,1 Mio. € aufgrund der hohen Bewertungsverluste im Vorjahr deutlich um 149,6 Mio. € über der Vergleichsperiode (-105,5 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich entsprechend von -1,71 € um 2,42 € auf 0,71 €.

EPRA EARNINGS

	01.01.–30.09.2021		01.01.–30.09.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	44.070	0,71	-105.533	-1,71
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	37.624	0,61	221.343	3,58
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹	0	0,00	-88	0,00
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ²	6.550	0,11	-24.944	-0,40
EPRA EARNINGS	88.244	1,43	90.778	1,47
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

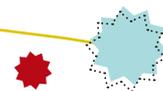
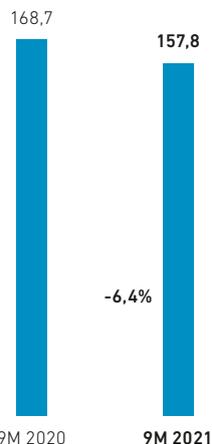
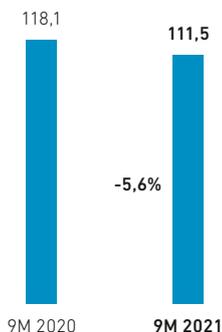
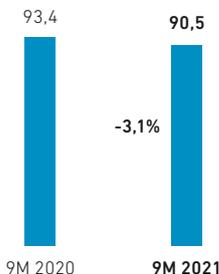
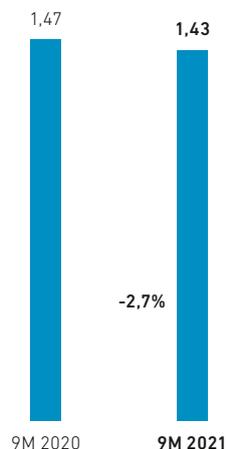
Entwicklung der Funds From Operations

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 90,9 Mio. € leicht auf 88,2 Mio. € bzw. je Aktie um 0,04 € auf 1,43 €. 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 (siehe unten: Vermögens- und Liquiditätssituation). Diese lag in den ersten neun Monaten bis Ende September 2021 bei durchschnittlich 90 %, wobei sie im dritten Quartal bereits wieder 98 % erreicht hat.

FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01.–30.09.2021		01.01.–30.09.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	44.070	0,71	-105.533	-1,71
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	37.624	0,61	221.343	3,58
Latente Steuern ¹	6.550	0,11	-24.944	-0,40
FFO	88.244	1,43	90.866	1,47
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

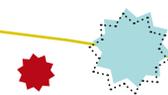
Die Bilanzsumme des Deutsche-EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag leicht um 21,9 Mio. € auf 4.259,3 Mio. €. Wesentlichen Einfluss auf die Veränderung hatte der Aufbau der liquiden Mittel, denen ein Rückgang der Immobilienverkehrswerte sowie coronabedingt gestiegenen Forderungen gegenüberstanden.

in T€	30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	346.730	303.657	43.073
Langfristige Vermögenswerte	3.912.541	3.933.724	-21.183
Kurzfristige Verpflichtungen	206.622	211.169	-4.547
Langfristige Verpflichtungen	1.688.148	1.711.441	-23.293
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.364.501	2.314.771	49.730
BILANZSUMME	4.259.271	4.237.381	21.890

Die **Investment Properties** haben sich bis zum 30. September 2021 wie folgt entwickelt:

in T€	2021	2020
Buchwert zum 01.01.	3.437.145	3.822.786
Abgänge von Investment Properties	0	-490
Aktivierete bauliche Maßnahmen	8.963	15.053
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-40.389	-400.204
Buchwert zum 30.09. / 31.12.	3.405.719	3.437.145

Die Investment Properties (IAS 40) wurden zum Marktwert (Fair Value) bewertet. Zum 30. September 2021 erfolgte, wie auch bereits zum 30. Juni 2021 und 31. Dezember 2020, eine Bewertung durch den Gutachter JLL. Dabei kam wie zum 31. Dezember 2020 die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Wir weisen hierzu auf die Erläuterungen zur DCF Methode in unserem Geschäftsbericht 2020 auf S.46 ff.



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

Bewertungsparameter in %	30.09.2021	31.12.2020
Mietsteigerungsrate ¹	1,41	1,00
Kostenquote	11,60	12,00
Diskontierungsrate	6,05	6,07
Kapitalisierungszinssatz	5,24	5,25

¹ Nominelle Mietsteigerungsrate im DCF-Modell im Bewertungszeitraum von 10 Jahren unter Einbeziehung von inflationsbedingten Mietindexierungen und Veränderungen der Vermietungsquote

Die Verkehrswertermittlung durch JLL erfolgte unter unsicheren Rahmenbedingungen. So waren seit Ausbruch der Pandemie sehr wenige Markttransaktionen im Segment Shoppingcenterimmobilien zu verzeichnen. Des Weiteren bestand eine höhere Unsicherheit bei der Schätzung der künftigen Mietzahlungen. JLL hat diese erhöhte Unsicherheit u. a. durch die Anpassung der Umsatzmieten, geringeren oder stabilen Marktmieten sowie konservativen Wiedervermietungsannahmen berücksichtigt.

Eine Veränderung wesentlicher Parameter (Sensitivitätsanalyse) der Immobilienbewertung um 25 bzw. 100 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis vor Steuern (inklusive des auf die at-equity konsolidierten Unternehmen entfallenden Anteils):

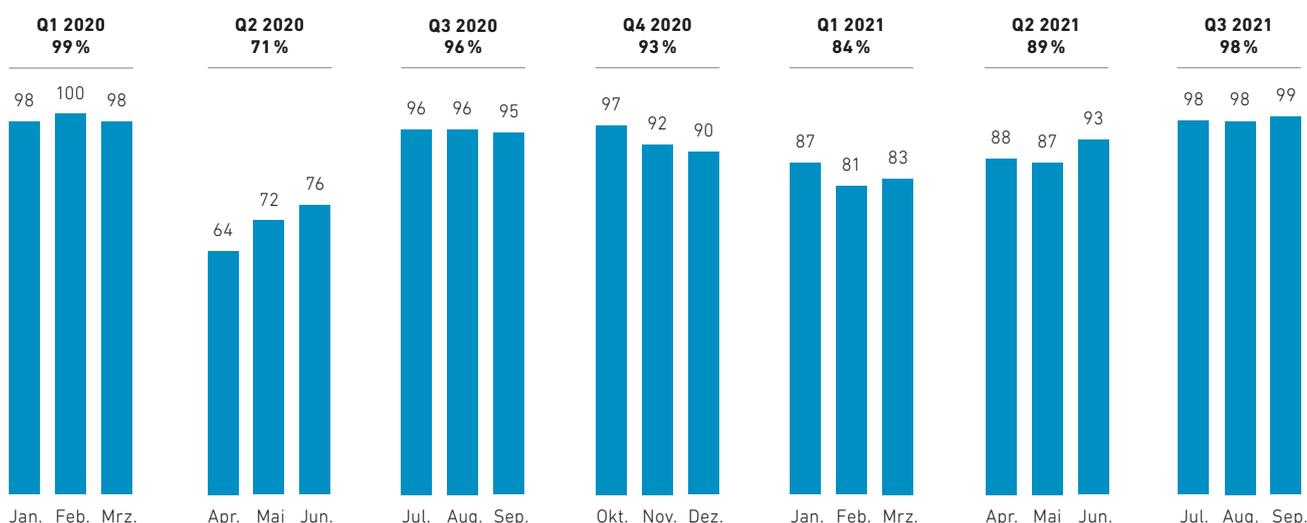
Sensitivitätsanalyse - Bewertungsparameter	Basis	Änderung Parameter		
		in Punkte	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	1,41	+ 0,25 %	157,8	4,4
		- 0,25 %	-97,4	-2,7
Kostenquote	11,60	+ 1,00 %	-33,8	-0,9
		- 1,00 %	39,3	1,1
Diskontierungsrate	6,05	+ 0,25 %	-69,7	-2,0
		- 0,25 %	66,8	1,9
Kapitalisierungszinssatz	5,24	+ 0,25 %	-104,6	-2,9
		- 0,25 %	114,2	3,2

Auf Basis der Gutachten ergab sich für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 5,77% gegenüber 5,73% im Geschäftsjahr 2020 bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 5,45% gegenüber 5,41% im Jahr 2020.

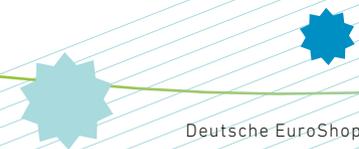
Die **Collection Ratio**, die das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern darstellt, hat sich coronabedingt im Jahr 2020 und bis Ende September 2021 in den einzelnen Monaten wie folgt entwickelt (Anpassungen aus vereinbarten Mietreduzierungen wurden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

COLLECTION RATIO *

in %



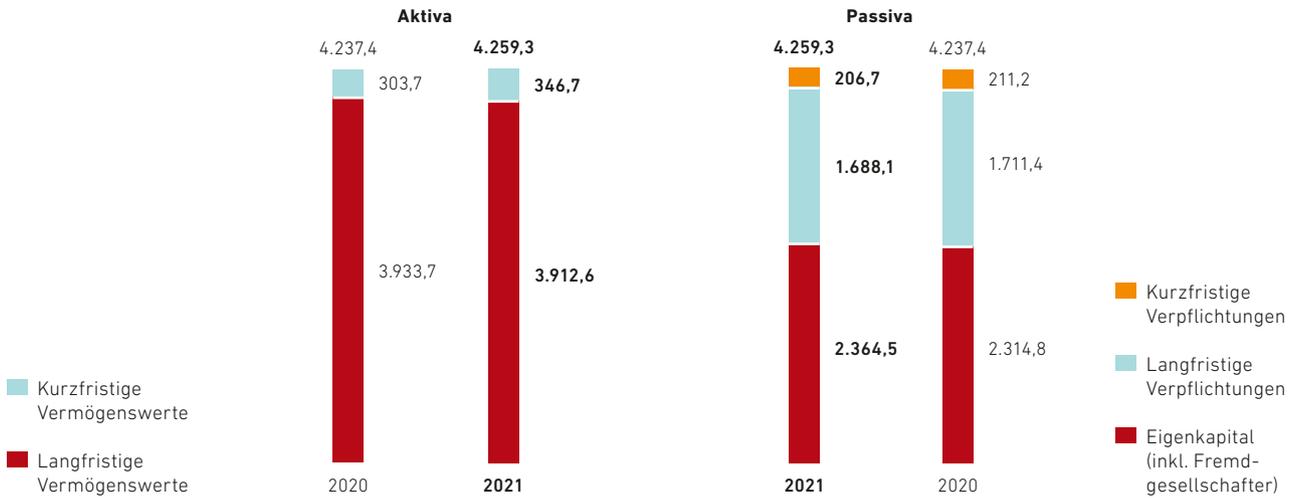
* nach Mietreduzierungen



Die **Forderungen** des Konzerns (nach Wertberichtigungen) haben sich dementsprechend um 3,3 Mio. € auf 23,1 Mio. € (i. Vj. 19,8 Mio. €) erhöht. Die Liquidität des Konzerns verbesserte sich weiter auf 306,1 Mio. €, wobei sich hier auch die aufgrund der Geschäftsschließungen deutlich niedrigeren Investitionen sowie Krediterhöhungen um 6,7 Mio. € ausgewirkt haben.

BILANZSTRUKTUR

Bilanzsumme in Mio. €



Eigenkapitalquote bei 55,5%

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 55,5% hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (54,6%) leicht erhöht und ist weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

Verschuldungsquote weiterhin auf niedrigem Niveau

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. September 2021 mit 1.505,9 Mio. € um 35,5 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2020. Neben planmäßigen Tilgungen wurde die über den Bilanzstichtag kurzfristig mit 30 Mio. € in Anspruch genommene Kreditlinie zurückgeführt. Der Loan-to-Value lag bei sehr soliden 31,1% (31. Dezember 2020: 32,9%). Auf Basis des Konzernanteils an den Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ergab sich ein Loan-to-Value von 34,0% (31. Dezember 2020: 35,8%).

Für das laufende Geschäftsjahr konnten wir alle anstehenden Refinanzierungen unserer Darlehen erfolgreich und zu attraktiven Konditionen abschließen. Insgesamt wurden vier Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 191 Mio. € mit unseren Bankenpartnern für zehn Jahre prolongiert bzw. refinanziert mit Zinssätzen zwischen 1,18% und 1,64%. Derzeit verhandeln wir mit Banken über die 2022 anstehenden Refinanzierungen und stimmen die Auswirkungen der pandemiebedingten Geschäftsschließungen auf unsere Finanzkennzahlen und Kreditauflagen regelmäßig ab. Zum 30. September 2021 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich leicht um 6,6 Mio. € auf 331,6 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 1,1 Mio. €.

Net Tangible Assets nach EPRA

Die EPRA Net Tangible Assets (NTA) zum 30. September 2021 lagen bei 2.357,9 Mio. € gegenüber 2.309,7 Mio. € zum Jahresende 2020. Dies entsprach einem leichten Anstieg der NTA je Aktie um 0,78 € von 37,38 € auf 38,16 € je Aktie (2,1%), der im Wesentlichen aus der höheren Liquidität resultiert.

EPRA NTA

	30.09.2021		31.12.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.045.235	33,10	2.003.246	32,42
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	25.659	0,42	26.138	0,42
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente	2.070.894	33,52	2.029.384	32,84
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	338.715	5,48	332.059	5,38
Immaterielle Vermögenswerte	-36	0,00	-13	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,84	-51.719	-0,84
EPRA NTA	2.357.854	38,16	2.309.711	37,38
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		61.783.594

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

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2021 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

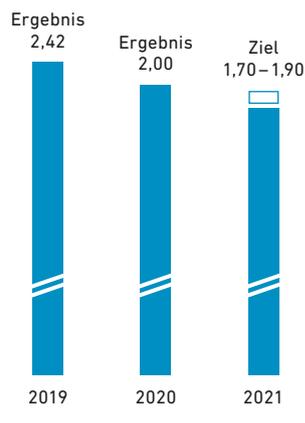
Nach den weiteren Öffnungsschritten im zweiten Quartal 2021 haben sich die operativen Zahlen unserer Mieter, insbesondere die Kundenfrequenzen und Mieterumsätze, positiv entwickelt und auch die Collection Ratios haben sich weiter verbessert.

Wir haben im Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2021 unsere Erwartung hinsichtlich der Funds From Operations (FFO) für das Geschäftsjahr 2021 mit 1,70 € bis 1,90 € angegeben. Das 3. Quartal 2021 hat diese Erwartung bestätigt und wir halten daher an unserer Prognose fest.

Voraussetzungen hierfür bleiben eine nachhaltige Beherrschbarkeit der Pandemielage ohne Geschäftsschließungen bzw. ohne wesentliche Einschränkungen für den Centerbetrieb sowie eine weitere Stabilisierung und Verbesserung der Mieterumsätze, insbesondere auch im Hinblick auf das wichtige Weihnachtsgeschäft 2021.

FFO JE AKTIE

in €



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€	30.09.2021	31.12.2020
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	51.755	51.732
Sachanlagen	283	330
Investment Properties	3.405.719	3.437.145
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	454.784	444.517
Langfristige Vermögenswerte	3.912.541	3.933.724
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23.161	19.822
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	17.491	17.805
Liquide Mittel	306.078	266.030
Kurzfristige Vermögenswerte	346.730	303.657
SUMME AKTIVA	4.259.271	4.237.381

PASSIVA

in T€	30.09.2021	31.12.2020
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	765.891	723.902
Summe Eigenkapital	2.045.235	2.003.246
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.330.342	1.359.612
Passive latente Steuern	331.605	324.978
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	319.266	311.525
Sonstige Verbindlichkeiten	26.201	26.851
Langfristige Verpflichtungen	2.007.414	2.022.966
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	175.561	181.816
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.252	3.303
Steuerverbindlichkeiten	1.019	456
Sonstige Rückstellungen	7.628	8.313
Sonstige Verbindlichkeiten	19.162	17.281
Kurzfristige Verpflichtungen	206.622	211.169
SUMME PASSIVA	4.259.271	4.237.381



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.07.– 30.09.2021	01.07.– 30.09.2020 (angepasst) ¹	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020 (angepasst) ¹
Umsatzerlöse	52.887	56.415	157.815	168.689
Grundstücksbetriebskosten	-5.868	-5.082	-15.769	-13.258
Grundstücksverwaltungskosten	-2.721	-2.545	-7.782	-7.595
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-2.434	-7.766	-20.537	-26.768
Nettobetriebsergebnis (NOI)	41.864	41.022	113.727	121.068
Sonstige betriebliche Erträge	1.212	304	3.521	2.393
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.125	-1.754	-5.775	-5.390
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	40.951	39.572	111.473	118.071
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	8.149	5.366	21.427	-31.934
Zinsaufwendungen	-9.338	-10.767	-29.821	-32.746
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.104	-3.604	-9.911	-9.802
Zinserträge	1	2	5	8
Finanzergebnis	-5.292	-9.003	-18.300	-74.474
Bewertungsergebnis	-27.186	-2.748	-40.276	-171.450
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.473	27.821	52.897	-127.853
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.210	-4.049	-8.827	22.320
KONZERNERGEBNIS	7.263	23.772	44.070	-105.533
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	0,11	0,38	0,71	-1,71

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€	01.07.– 30.09.2021	01.07.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020
Konzernergebnis	7.263	23.772	44.070	-105.533
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	1.635	1.516	479	5.519
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-359	-335	-89	-1.223
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	1.276	1.181	390	4.296
GESAMTERGEBNIS	8.539	24.953	44.460	-101.237
Anteil Konzernaktionäre	8.539	24.953	44.460	-101.237

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	-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
01.01.2021	61.783.594	61.784	1.217.560	742.183	2.000	-20.281	2.003.246
Gesamtergebnis		0	0	44.070	0	390	44.460
Dividendenauszahlungen		0	0	-2.471	0	0	-2.471
30.09.2021	61.783.594	61.784	1.217.560	783.782	2.000	-19.891	2.045.235

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.–30.09.2021	01.01.–30.09.2020
Konzernergebnis	44.070	-105.533
Ertragsteuern	8.827	-22.320
Finanzergebnis	18.300	74.474
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	79	108
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	40.276	171.450
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	11.160	6.505
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	-3.716	-11.984
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-685	-106
Veränderungen der Verbindlichkeiten	1.721	5.844
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	120.032	118.438
Gezahlte Zinsen	-29.613	-32.595
Erhaltene Zinsen	5	8
Gezahlte Ertragsteuern	-1.037	-2.573
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	89.387	83.278
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-8.963	-8.894
Einzahlungen aus dem Abgang von Investment Properties	0	490
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-42	-12
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.011	-8.416
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	6.678	7.416
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-42.411	-13.148
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-67	-67
Auszahlungen an Kommanditisten	-2.057	-3.888
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-2.471	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-40.328	-9.687
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	40.048	65.175
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	266.030	148.087
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	306.078	213.262

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.– 30.09.2021
Umsatzerlöse (01.01.–30.09.2020)	138.399 (148.075)	30.463 (31.507)	168.862 (179.582)	-11.047 (-10.893)	157.815 (168.689)
EBIT (01.01.–30.09.2020)	98.147 (105.141)	25.146 (24.221)	123.293 (129.362)	-11.820 (-11.291)	111.473 (118.071)
EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01.–30.09.2020)	73.942 (77.924)	19.984 (18.981)	93.926 (96.905)	-3.391 (-3.503)	90.535 (93.402)
					30.09.2021
Segmentvermögen (31.12.2020)	3.078.110 (3.083.333)	725.861 (714.838)	3.803.971 (3.798.171)	455.300 (439.210)	4.259.271 (4.237.381)
davon Investment Properties (31.12.2020)	2.873.204 (2.900.461)	678.781 (680.092)	3.551.985 (3.580.553)	-146.266 (-143.408)	3.405.719 (3.437.145)

Die Anpassung der quotalen Einbeziehung der Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht zu 100% beteiligt ist, erfolgt in der Überleitungsspalte. Die passiven latenten Steuern werden von dem Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentschulden enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Des Weiteren enthält die Überleitungsspalte die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH, DES Beteiligungs GmbH & Co. KG).

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Bezüglich der Angaben zu nahestehende Personen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 (Geschäftsbericht 2020, S. 62), an denen sich bis zum 30. September 2021 keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

SONSTIGE ANGABEN

Dividende

Am 18. Juni 2021 wurde die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,04 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 beschlossen, die am 23. Juni 2021 ausgezahlt wurde.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, 11. November 2021



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs¹ 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 €. Am 18. und 19. Februar 2021 ging die Aktie jeweils mit 16,18 € aus dem Handel, was den tiefsten Kurs in den ersten neun Monaten des Jahres markierte. Im Anschluss tendierte die DES-Aktie erneut uneinheitlich und ging ab Anfang Juni bei Kursen um die 20 € in eine leichte Erholungsphase. Dabei wurde der Periodenhöchstkurs am 13. August 2021 mit 21,30 € erreicht. Im Anschluss entwickelte sich die Aktie mit leicht negativer Tendenz und schloss am 30. September 2021 mit 17,63 €. Unter Berücksichtigung der am 23. Juni 2021 ausgeschütteten Dividende von 0,04 € je Aktie entspricht dies einer Performance von -4,3%. Der SDAX gewann im selben Zeitraum 11,8% hinzu. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende der Berichtsperiode auf 1,1 Mrd. €.

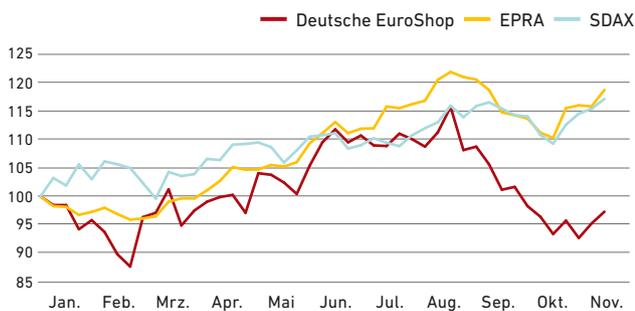
¹ Den Angaben und Berechnungen liegen – sofern nicht anders angegeben – Xetra-Schlusskurse zugrunde.

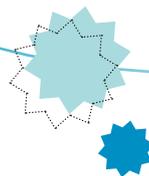
KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.09.2021	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2021 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende für 2020	0,04 €
Kurs am 30.12.2020	18,45 €
Kurs am 30.09.2021	17,63 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	16,18 €/21,30 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2021	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: DEQn.DE

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

indexierte Darstellung, Basis 100, in %





FINANZKALENDER

2021

- 11.11. **Quartalsmitteilung 9M 2021**
- 29.11. Citi's REIT Call Series (virtuell)
- 01.12. DZ Bank Equity Conference, Frankfurt

2022

- 06.01. Oddo BHF Forum (virtuell)
- 19.01. Kepler Cheuvreux GCC (virtuell)
- 22.03. **Vorläufige Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2021**
- 26.04. **Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021**
- 12.05. **Quartalsmitteilung 3M 2022**
- 18.-19.05. Kempen European Property Seminar, Amsterdam
- 23.06. **Hauptversammlung**
- 11.08. **Halbjahresfinanzbericht 2022**
- 10.11. **Quartalsmitteilung 9M 2022**

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 Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-).