



Brief des Vorstands

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

in dieser Quartalsmitteilung wende ich mich zum ersten Mal an Sie und möchte mich kurz vorstellen: Mein Name ist Hans-Peter Kneip, ich bin 43 Jahre alt und seit dem 1. Oktober 2022 neuer Vorstand der Deutsche EuroShop AG. Seit nunmehr 17 Jahren bin ich beruflich im Finanz- und Immobilienbereich tätig und habe in dieser Zeit vielschichtige Erfahrungen in Leitungsfunktionen sowie im Vorstand börsennotierter Unternehmen erlangt. Diese Erfahrungen und meine Expertise werde ich nutzen, um unser Unternehmen durch den nach der Übernahme durch Oaktree und CURA anstehenden Neuausrichtungsprozess zu führen und erfolgreich weiterzuentwickeln.

Nun zum operativen Geschäft in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres. Es ist operativ planmäßig und weiter stabil verlaufen. Auf der einen Seite führten nachlassende Einflüsse und Nachwirkungen der Corona-Pandemie, die unser Ergebnis besonders im ersten Halbjahr des Vorjahres negativ beeinflussten, zu einer operativen Aufhellung des Geschäfts. Andererseits wird der private Konsum vor allem durch den Krieg in der Ukraine, gestörte Lieferketten, die Energie-Krise und die deutlich steigende Inflation belastet. Vor diesem Hintergrund sind unsere Umsatzerlöse von 157,8 Mio. € auf 158,7 Mio. € gestiegen. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) lag mit 123,9 Mio. € um 8,9 % über dem Vorjahresniveau und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) war mit 111,5 Mio. € unverändert.

Die Kundenfrequenzen waren in den ersten neun Monaten 2022 erfreulich besser (+44 %) als im von langen Lockdownphasen geprägten Vorjahr. Verglichen mit der von der Pandemie unbeeinflussten Vergleichsperiode 2019 lagen die Besucherzahlen bei ca. 79 %. Die Collection-Ratio, das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern, wich mit 98 % nur minimal vom Normalniveau für vereinbarte Zahlungseingänge ab.

WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021	+/-
Umsatzerlöse	158,7	157,8	0,5 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	123,9	113,7	8,9 %
EBIT	111,5	111,5	0,1 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	94,4	90,5	4,3 %
EPRA ² Earnings	90,5	88,2	2,6 %
FFO	96,4	88,2	9,3 %
Konzernergebnis	64,6	44,1	46,6 %

in €	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie	1,47	1,43	2,8 %
FFO je Aktie	1,56	1,43	9,1 %
Ergebnis je Aktie	1,05	0,71	47,9 %
Gewichtete Anzahl der aus- gegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %

in Mio. €	30.09.2022	31.12.2021	+/-
Eigenkapital ³	2.396,2	2.377,8	0,8 %
Verbindlichkeiten	1.882,1	1.901,0	-1,0 %
Bilanzsumme	4.278,3	4.278,8	0,0 %
EPRA ² NTA	2.387,7	2.374,4	0,6 %
EPRA ² NTA je Aktie in €	38,65	38,43	0,6 %
Eigenkapitalquote in % ³	56,0	55,6	
LTV-Verhältnis in % ⁴	30,1	30,5	
LTV-Verhältnis (quotal) in % ⁴	32,9	33,3	
Liquide Mittel	320,7	328,8	-2,5 %

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

² European Public Real Estate Association

³ inklusive Fremddanteile am Eigenkapital

⁴ 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.

Während sich das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) in den ersten neun Monaten um 4,3 % auf 94,4 Mio. € verbesserte, erhöhte sich das Konzernergebnis sehr deutlich um 46,6 % auf 64,6 Mio. €. Dies ist vor allem auf das Bewertungsergebnis zurückzuführen, welches das Konzernergebnis deutlich geringer belastete als im Vorjahr. Die EPRA Earnings stiegen um 2,6 % auf 90,5 Mio. €. Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) lagen mit 96,4 Mio. € (1,56 € pro Aktie) um 9,3 % über dem Vorjahreszeitraum. Die Eigenkapitalquote lag bei 56,0 % und der Loan to Value (LTV) bei 30,1 %. Nach Ausschüttung der Dividende von 1,00 € je Aktie (insgesamt ca. 61,8 Mio. €) verfügte der DES-Konzern zum 30. September 2022 über liquide Mittel in Höhe von 320,7 Mio. €.

Mein Vorgänger Olaf Borkers hat mir ein finanziell solide aufgestelltes Unternehmen übergeben, dessen für die Jahre 2022 und

2023 anstehenden Anschlussfinanzierungen bereits erfolgreich abgeschlossen sind. Bis September 2025 stehen keine weiteren Anschlussfinanzierungen mehr an. Ein in der aktuellen Phase steigender Zinsen nicht zu unterschätzender Vorteil.

Das aktuelle wirtschaftliche Umfeld ist nicht einfach. Doch ist die Deutsche EuroShop mit einem hochwertigen Immobilienbestand, finanzieller Stärke und einem erfahrenen, agilen Team gut gerüstet. Auf diese Stärken aufbauend werde ich das Unternehmen für eine erfolgreiche Zukunft ausrichten.

Ich freue mich auf die anstehenden Aufgaben und danke für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im November 2022

Hans-Peter Kneip

Hans-Peter Kneip



ERTRAGSLAGE

in T€			Veränderung	
	01.01. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2021	+/-	in %
Umsatzerlöse	158.662	157.815	847	0,5%
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-28.477	-23.551	-4.926	-20,9%
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-6.302	-20.537	14.235	69,3%
NOI	123.883	113.727	10.156	8,9%
Sonstige betriebliche Erträge	3.082	3.521	-439	-12,5%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.418	-5.775	-9.643	-167,0%
EBIT	111.547	111.473	74	0,1%
<i>At-equity-Ergebnis</i>	<i>20.336</i>	<i>21.427</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>1.642</i>	<i>-2.652</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>53</i>	<i>14</i>		
At-equity-Ergebnis (operativ)	22.031	18.789	3.242	17,3%
Zinsaufwendungen	-27.157	-29.821	2.664	8,9%
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-12.073	-9.911	-2.162	-21,8%
Übriges Finanzergebnis	89	5	84	1.680,0%
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-17.110	-20.938	3.828	18,3%
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	94.437	90.535	3.902	4,3%
<i>Bewertungsergebnis</i>	<i>-13.832</i>	<i>-40.276</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>-1.642</i>	<i>2.652</i>		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-15.474	-37.624	22.150	58,9%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.947	-2.291	-1.656	-72,3%
<i>Latente Steuern</i>	<i>-10.358</i>	<i>-6.536</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>-53</i>	<i>-14</i>		
Latente Steuern (mit at-equity)	-10.411	-6.550	-3.861	-58,9%
KONZERNERGEBNIS	64.605	44.070	20.535	46,6%



Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau

Im Gegensatz zum Vorjahr, welches maßgeblich von behördlich angeordneten Geschäftsschließungen betroffen war, konnten alle unsere Mieter ihre Geschäfte in 2022 öffnen. Die für die Schließungsphasen in 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 158,7 Mio. € trotz des Wegfalls der Schließungsphasen nur leicht oberhalb des Vorjahres. Die insbesondere 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 blieben.

Operative Centeraufwendungen über Vorjahr aufgrund höherer nicht umlegbarer Nebenkosten

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 28,5 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 20,9 % erhöht. Ursachen hierfür waren höhere leerstandsbedingte nicht umlegbare Nebenkosten sowie nachgeholte Instandhaltungsmaßnahmen.

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 Vorjahr als auch 2022 ausfallgefährdete Forderungen wertberichtigt und Forderungen insolvenzbedingt ausgebucht werden. Insgesamt haben sich die erforderlichen Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen im Vergleich zum Vorjahr von 20,5 Mio. € auf 6,3 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 3,0 Mio. € und lagen damit unter dem Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, lagen mit 15,4 Mio. € – insbesondere aufgrund höherer Beratungsaufwendungen und Abfindungszahlungen im Zusammenhang mit der erfolgten Übernahme – deutlich über der Vorjahresperiode.

EBIT unverändert

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 111,5 Mio. € auf Vorjahresniveau. Den geringeren Wertberichtigungen standen höhere Grundstücksbetriebs- und verwaltungskosten sowie gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen gegenüber.

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) hat sich mit -17,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (-20,9 Mio. €) verbessert. Das at-equity Ergebnis (operativ) hat sich insbesondere aufgrund coronabedingt höherer Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Umsatzausfälle im Vorjahr um 3,2 Mio. € auf 22,0 Mio. € erhöht. Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften konnte um weitere 2,7 Mio. € gesenkt werden. Hier wirkten sich neben planmäßigen Tilgungen insbesondere die mit niedrigeren Zinssätzen vereinbarten Anschlussfinanzierungen für das Billstedt-Center Hamburg, die City-Galerie Wolfsburg und die Altmarkt-Galerie Dresden positiv aus. Der den Kommanditisten zustehende Ergebnisanteil hat sich aufgrund des verbesserten EBIT um 2,2 Mio. € auf 12,1 Mio. € erhöht.

EBT (ohne Bewertungsergebnis) erhöht

Das verbesserte EBIT und at-equity Ergebnis sowie die weiter gesenkten Zinsaufwendungen führten zu einer Steigerung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 90,5 Mio. € um 4,3 % auf 94,4 Mio. €.

Bewertungsergebnis belastet Konzernergebnis weniger als im Vorjahr

Die Immobilienwerte blieben in den ersten neun Monaten 2022 weitgehend stabil und resultierten nach Investitionen in einem negativen Bewertungsergebnis von 15,5 Mio. €.

Vom Bewertungsrückgang entfielen unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter -13,8 Mio. € auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und -1,7 Mio. € auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt blieb die Bewertung der Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen zum 30. September 2022 nahezu unverändert, wobei die Marktwertveränderungen bei den einzelnen Shoppingcentern in einer Bandbreite von -4,0 % bis +3,5 % lagen. Der Vermietungsstand von 94,1 % (-0,2 Prozentpunkte im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag) ist leicht zurückgegangen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich auf 3,9 Mio. € (i. Vj. 2,3 Mio. €) infolge der verbesserten Ergebnisse erhöht. Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultierten, machten 10,4 Mio. € (i. Vj. 6,5 Mio. €) aus.

EPRA Earnings und Konzernergebnis über Vorjahr

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich insbesondere aufgrund gegenüber dem Vorjahr geringerer Wertberichtigungen auf Mietforderungen auf 90,5 Mio. € bzw. 1,47 € je Aktie erhöht. Das Konzernergebnis lag mit 64,6 Mio. € um 20,5 Mio. € über der Vorjahresvergleichsperiode (44,1 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,71 € auf 1,05 €.

EPRA EARNINGS

	01.01.–30.09.2022		01.01.–30.09.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	64.605	1,05	44.070	0,71
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	15.474	0,25	37.624	0,61
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹	0	0,00	0	0,00
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ²	10.411	0,17	6.550	0,11
EPRA EARNINGS	90.490	1,47	88.244	1,43
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: +9,3 %

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 88,2 Mio. € um 9,3 % auf 96,4 Mio. € bzw. von 1,43 € auf 1,56 € je Aktie.

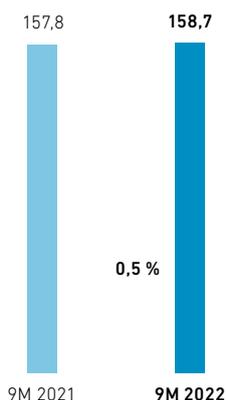
FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01.–30.09.2022		01.01.–30.09.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	64.605	1,05	44.070	0,71
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	15.474	0,25	37.624	0,61
Aufwendungen im Rahmen des Übernahmeangebots	5.884	0,09	0	0,00
Latente Steuern ¹	10.411	0,17	6.550	0,11
FFO	96.374	1,56	88.244	1,43
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

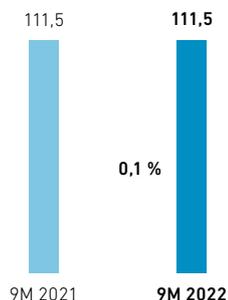
¹ inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

UMSATZ

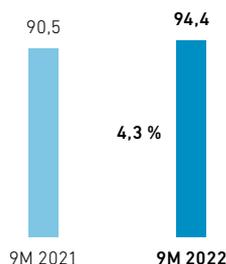
in Mio. €

**EBIT**

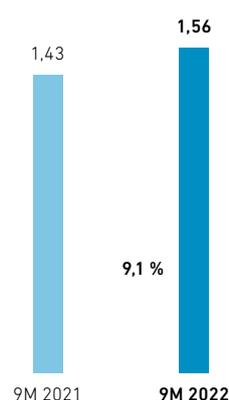
in Mio. €

**EBT ***

in Mio. €

**FFO JE AKTIE**

in €



* ohne Bewertungsergebnis



FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION

Die Bilanzsumme des Deutsche-EuroShop-Konzerns war mit 4.278,3 Mio. € nahezu unverändert gegenüber dem letzten Bilanzstichtag.

in T€	30.09.2022	31.12.2021	Ver- änderung
Kurzfristige Vermögenswerte	368.590	377.900	-9.310
Langfristige Vermögenswerte	3.909.734	3.900.890	8.844
Kurzfristige Verpflichtungen	268.476	279.230	-10.754
Langfristige Verpflichtungen	1.613.677	1.621.780	-8.103
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.396.171	2.377.780	18.391
BILANZSUMME	4.278.324	4.278.790	-466

Investment Properties

Die Investment Properties haben sich bis zum 30. September 2022 wie folgt entwickelt:

in T€	2022	2021
Buchwert zum 01.01.	3.393.554	3.437.145
Aktivierete bauliche Maßnahmen	22.896	18.732
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-14.466	-62.323
Buchwert zum 30.09. / 31.12.	3.401.984	3.393.554

Die Investment Properties (IAS 40) wurden zum Marktwert (Fair Value) bewertet. Zum 30. September 2022 erfolgte, wie auch bereits 31. Dezember 2021, eine Bewertung durch den Gutachter JLL. Dabei kam wie zum 31. Dezember 2021 die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen zur DCF-Methode in unserem Geschäftsbericht 2021 auf S.42 ff.

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

Bewertungsparameter in %	30.09.2022	31.12.2021
Mietsteigerungsrate ¹	1,49	1,34
Kostenquote	12,18	11,59
Diskontierungsrate	6,96	6,06
Kapitalisierungszinssatz	5,31	5,24

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

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):

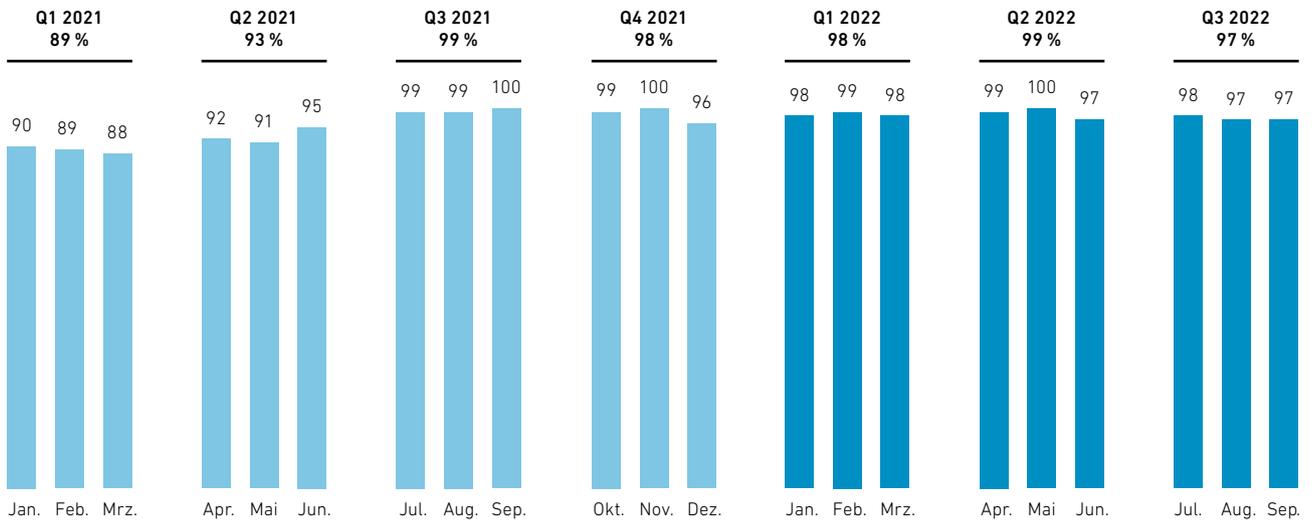
Sensitivitätsanalyse - Bewertungsparameter	Basis	Änderung Parameter		
		in Punkte	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	1,49	+ 0,25 %	144,9	4,1
		- 0,25 %	-111,5	-3,1
Kostenquote	12,18	+ 1,00 %	-33,5	-0,9
		- 1,00 %	41,9	1,2
Diskontierungsrate	6,96	+ 0,25 %	-67,0	-1,9
		- 0,25 %	68,5	1,9
Kapitalisierungszinssatz	5,31	+ 0,25 %	-102,9	-2,9
		- 0,25 %	98,4	2,8

Auf Basis der Gutachten ergab sich für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 6,19 % gegenüber 5,78 % im Geschäftsjahr 2021 bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 5,84 % gegenüber 5,45 % im Jahr 2021.

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 September

2022 in den einzelnen Monaten wie folgt entwickelt (Anpassungen aus vereinbarten Mietreduzierungen wurden dabei bereits berücksichtigt):

COLLECTION RATIO *
in %



* nach Mietreduzierungen, nachlaufende Collection für Vormonate möglich

Die Verbesserung der Collection Ratio bedingte, dass die Forderungen des Konzerns (nach Wertberichtigungen) sich um 4,7 Mio. € auf 18,1 Mio. € (i. Vj. 22,8 Mio. €) reduziert haben. Die Liquidität des Konzerns reduzierte sich aufgrund der Anfang September 2022

ausgezahlten Dividende für das Geschäftsjahr 2021 von 61,8 Mio. € bei gleichzeitiger Erholung des operativen Geschäftes und gesteigerter Collection Ratio nur um 8,1 Mio. € auf 320,7 Mio. €.

^

BILANZSTRUKTUR

Bilanzsumme in Mio. €



Eigenkapitalquote bei 56,0 %

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

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 30. August 2022 wurde eine Kapitalerhöhung von 723,0 Mio. € aus Gesellschaftsmitteln mit gleichzeitiger Kapitalherabsetzung um 723,0 Mio. € beschlossen. Durch die Kapitalmaßnahme wurden 723,0 Mio. € aus der Kapitalrücklage den anderen Gewinnrücklagen zugeführt, um die zukünftige Dividendenfähigkeit der Deutsche EuroShop AG zu erhöhen. Die Gesamthöhe des Eigenkapitals wurde von der Maßnahme nicht beeinflusst.

Verschuldungsquote weiterhin auf niedrigem Niveau

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. September 2022 mit 1.481,9 Mio. € aufgrund von planmäßigen Tilgungen um 20,2 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2021.

Die Refinanzierungen der Jahre 2022 und 2023 sind abgeschlossen. Über die Auswirkungen der pandemiebedingten Geschäftsschließungen und deren Nachwirkungen auf unsere Finanzkennzahlen und Kreditaufgaben tauschen wir uns regelmäßig mit unseren Banken aus. Zum Ende des Berichtszeitraums wurden alle Kreditaufgaben eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 14,0 Mio. € auf 347,0 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 12,7 Mio. €.

Net Tangible Assets nach EPRA

Die Net Tangible Assets (NTA) zum 30. September 2022 lagen bei 2.387,7 Mio. € gegenüber 2.374,4 Mio. € zum Jahresende 2021. Dies entsprach einem Anstieg der NTA je Aktie um 0,22 € von 38,43 € auf 38,65 € je Aktie (0,6 %).

EPRA NTA

	30.09.2022		31.12.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.078.389	33,64	2.062.866	33,39
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	7.054	0,11	23.398	0,38
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente	2.085.443	33,75	2.086.264	33,77
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	353.991	5,74	339.937	5,50
Immaterielle Vermögenswerte	-31	0,00	-32	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,84	-51.719	-0,84
EPRA NTA	2.387.684	38,65	2.374.450	38,43
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

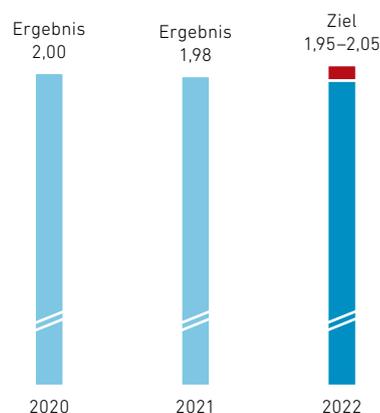
Zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2022 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

Nach dem bisherigen guten planmäßigen Geschäftsverlauf mit Funds from Operations (FFO) von 1,56 € je Aktie bestätigen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2022 mit FFO von 1,95 € bis 2,05 € je Aktie (2021: 1,98 €). Dabei wurden die im Rahmen des Übernahmeangebotes angefallenen einmaligen Rechts- und Beratungsaufwendungen nicht bei Ermittlung der FFO berücksichtigt.

FFO JE AKTIE

in €



RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben die wirtschaftlichen Unsicherheiten aufgrund des Krieges in der Ukraine, coronabedingten Lockdowns in China sowie der gestiegenen Energiepreise mit Auswirkungen auf Konsumverhalten und Kostenbelastung der Haushalte deutlich zugenommen. Eine quantifizierbare Einschätzung der Auswirkungen auf unser Geschäft ist derzeit noch nicht möglich. Wir beobachten diese Entwicklungen laufend und werden, soweit erforderlich, unsere Einschätzung über die künftige Geschäftsentwicklung anpassen. Bisher ergaben sich hieraus keine wesentlichen

Änderungen zu den im Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2021 gemachten Angaben (siehe Geschäftsbericht 2021, S. 19 ff.). Dem gestiegenen Personalrisiko, welches dem Umstand geschuldet ist, dass der Vorstand derzeit nur mit einer Person besetzt ist, begegnen wir mit einem langjährig eingespielten Team der Deutsche EuroShop, welches wesentliche Aufgaben temporär übernehmen könnte. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

KONZERNBILANZ

AKTIVA

in T€	30.09.2022	31.12.2021
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	51.750	51.751
Sachanlagen	140	244
Investment Properties	3.401.984	3.393.554
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	455.860	455.341
Langfristige Vermögenswerte	3.909.734	3.900.890
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.100	22.763
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	29.797	26.298
Liquide Mittel	320.693	328.839
Kurzfristige Vermögenswerte	368.590	377.900
SUMME AKTIVA	4.278.324	4.278.790

PASSIVA

in T€	30.09.2022	31.12.2021
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	494.526	1.217.560
Gewinnrücklagen	1.522.079	783.522
Summe Eigenkapital	2.078.389	2.062.866
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.258.980	1.264.748
Passive latente Steuern	347.037	333.037
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	317.782	314.914
Sonstige Verbindlichkeiten	7.660	23.995
Langfristige Verpflichtungen	1.931.459	1.936.694
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	222.969	237.366
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.576	5.345
Steuerverbindlichkeiten	930	196
Sonstige Rückstellungen	15.404	10.120
Sonstige Verbindlichkeiten	19.597	26.203
Kurzfristige Verpflichtungen	268.476	279.230
SUMME PASSIVA	4.278.324	4.278.790



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.07.– 30.09.2022	01.07.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
Umsatzerlöse	52.971	52.887	158.662	157.815
Grundstücksbetriebskosten	-9.428	-5.868	-20.220	-15.769
Grundstücksverwaltungskosten	-2.894	-2.721	-8.257	-7.782
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-898	-2.434	-6.302	-20.537
Nettobetriebsergebnis (NOI)	39.751	41.864	123.883	113.727
Sonstige betriebliche Erträge	602	1.212	3.082	3.521
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.848	-2.125	-15.418	-5.775
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	35.505	40.951	111.547	111.473
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	6.587	8.149	20.336	21.427
Zinsaufwendungen	-9.091	-9.338	-27.157	-29.821
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.028	-4.104	-12.073	-9.911
Zinserträge	44	1	89	5
Finanzergebnis	-6.488	-5.292	-18.805	-18.300
Bewertungsergebnis	-6.577	-27.186	-13.832	-40.276
Ergebnis vor Steuern (EBT)	22.440	8.473	78.910	52.897
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.020	-1.210	-14.305	-8.827
KONZERNERGEBNIS	18.420	7.263	64.605	44.070
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	0,30	0,11	1,05	0,71

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.07.– 30.09.2022	01.07.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021
Konzernergebnis	18.420	7.263	64.605	44.070
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	5.526	1.635	16.345	479
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-1.241	-359	-3.643	-89
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	4.285	1.276	12.702	390
GESAMTERGEBNIS	22.705	8.539	77.307	44.460
Anteil Konzernaktionäre	22.705	8.539	77.307	44.460

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Cashflow- Hedges	Summe
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
01.01.2022	61.783.594	61.784	1.217.560	799.657	2.000	-18.135	2.062.866
Gesamtergebnis		0	0	64.605	0	12.702	77.307
Kapitalerhöhung	723.034.380	723.034	-723.034	0	0	0	-723.034
Kapitalherabsetzung	-723.034.380	-723.034	0	723.034	0	0	723.034
Dividendenauszahlungen		0	0	-61.784	0	0	-61.784
30.09.2022	61.783.594	61.784	494.526	1.525.512	2.000	-5.433	2.078.389

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.–30.09.2022	01.01.–30.09.2021
Konzernergebnis	64.605	44.070
Ertragsteuern	14.305	8.827
Finanzergebnis	18.805	18.300
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	117	79
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	13.832	40.276
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	19.817	11.160
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.022	-3.716
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	5.284	-685
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-2.292	1.721
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	135.495	120.032
Gezahlte Zinsen	-27.402	-29.613
Erhaltene Zinsen	89	5
Gezahlte Ertragsteuern	-3.071	-1.037
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	105.111	89.387
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-22.896	-8.963
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-12	-42
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22.908	-9.011
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	6.678
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-19.920	-42.411
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-74	-67
Auszahlungen an Kommanditisten	-8.571	-2.057
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-61.784	-2.471
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-90.349	-40.328
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-8.146	40.048
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	328.839	266.030
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	320.693	306.078

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.– 30.09.2022
Umsatzerlöse (01.01.–30.09.2021)	136.324 (138.399)	33.356 (30.463)	169.680 (168.862)	-11.018 (-11.047)	158.662 (157.815)
EBIT (01.01.–30.09.2021)	104.817 (98.147)	28.755 (25.146)	133.572 (123.293)	-22.025 (-11.820)	111.547 (111.473)
EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01.–30.09.2021)	83.679 (73.942)	23.708 (19.984)	107.387 (93.926)	-12.950 (-3.391)	94.437 (90.535)
					30.09.2022
Segmentvermögen (31.12.2021)	3.063.271 (3.079.136)	718.874 (719.686)	3.782.145 (3.798.822)	496.179 (479.968)	4.278.324 (4.278.790)
davon Investment Properties (31.12.2021)	2.867.407 (2.866.680)	682.902 (677.468)	3.550.309 (3.544.148)	-148.325 (-150.594)	3.401.984 (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 von dem Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentvermögen enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Des Weiteren enthält die Überleitungsspalte die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH, DES Beteiligungen GmbH & Co. KG).

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

SONSTIGE ANGABEN

Dividende

Am 30. August 2022 wurde die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,00 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen, die am 2. September 2022 ausgezahlt wurde.

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, 10. November 2022



Hans-Peter Kneip



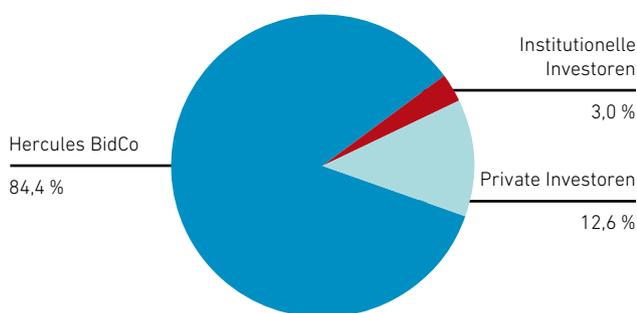
DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs* 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 verzeichnete den tiefsten Kurs in der Berichtsperiode am 7. März 2022 mit 14,02 €. Im Anschluss erholte sich die DES-Aktie wieder etwas. Mit der Veröffentlichung des Abschlusses einer Investorenvereinbarung im Hinblick auf ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot durch Oaktree und CURA am 23. Mai 2022 pendelte sich der Kurs der Aktie auf einem Niveau zwischen etwa 22,00 € und 22,50 € ein. Nach Ablauf der weiteren Annahmefrist am 26. Juli 2022 ist der Aktienkurs zunächst leicht gefallen und dann wiederum kurzfristig bis zum 15. August 2022 auf den Periodenhöchstkurs von 26,38 € angestiegen. In den folgenden Wochen verlor die Aktie wieder etwas und schloss die ersten neun Monate mit einem Kurs von 23,12 € ab. Unter Berücksichtigung der am 2. September 2022 ausgeschütteten Dividende von 1,00 € je Aktie entspricht dies einer Performance von +64,6 %. Der SDAX verlor im selben Zeitraum 35,9 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende der Berichtsperiode auf 1,4 Mrd. €.

Nach der Übernahme durch die Hercules BidCo GmbH (Oaktree und CURA) hat sich die Aktionärsstruktur signifikant verändert und der Streubesitz hat sich auf etwa 15,6 % reduziert.

Die aktuelle Aktionärsstruktur stellt sich wie folgt dar:

AKTIONÄRSSTRUKTUR



Da bei der Zusammenstellung der DAX-Indexfamilie die Marktkapitalisierung des Streubesitzes herangezogen wird, musste die Deutsche EuroShop Mitte September den SDAX verlassen. Aufgrund der Gesamtmarktkapitalisierung von über einer Milliarde Euro werden wir auch zukünftig den SDAX als Benchmark für die Entwicklung unserer Aktie heranziehen.

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

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.09.2022	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2022 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende für 2021	1,00 €
Kurs am 30.12.2021	14,64 €
Kurs am 30.09.2022	23,12 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	14,02 € / 26,38 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2022	1,4 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	CDAX, EPRA, MSCI Small Cap, HASPAX, Prime All Share Index, Classic All Share Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

DEUTSCHE EUROSHOP VS. SDAX UND EPRA IM VERGLEICH JANUAR BIS NOVEMBER 2022

indexierte Darstellung, Basis 100, in %



FINANZKALENDER

2022

10.11. Quartalsmitteilung 9M 2022

2023

09.-10.01. Oddo BHF Forum (virtuell)

17.01. Kepler Cheuvreux German Corporate Conf., Frankfurt

21.03. Vorläufige Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2022

22.-24.03. Bank of America EMEA Real Estate CEO Conf., London

27.04. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2022

11.05. Quartalsmitteilung 3M 2023

22.06. Hauptversammlung

14.08. Halbjahresfinanzbericht 2023

14.11. Quartalsmitteilung 9M 2023

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

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de

Internet: 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 Veränderungsraten

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 (-).