



## BRIEF DES VORSTANDS

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

die Menschen kommen zurück in die Shoppingcenter. In Deutschland dauerten die Geschäftsschließungen teilweise bis Anfang Juni an, seitdem sind die Kundenfrequenzen wieder deutlich angestiegen. Ende Juli lagen sie bei rund 77 % des Vor-Corona-Niveaus. Unsere Centerbesucherinnen und -besucher beachten die Auflagen zur Eindämmung der Pandemie weiterhin mit großer Disziplin, so dass ein sicherer Betrieb der Center und Geschäfte gewährleistet werden kann. Gemeinsam mit unseren Mietpartnern und der ECE, unserem Partner für das Centermanagement, stellen wir einen gefahrlosen Besuch der Einzelhandelsimmobilien und Shops auch in Coronazeiten sicher. Center und Geschäfte waren und sind keine Corona-Hotspots. Wir sind über Verbände mit der Politik weiter in Abstimmung, damit dies auch bei einer nicht auszuschließenden erneuten Verschlechterung der Pandemiesituation Berücksichtigung findet und die Geschäfte sowie Shoppingcenter weiter geöffnet bleiben können. Davon gehen wir aktuell aus.

Mit den Kundenfrequenzen haben sich auch die Umsätze unserer Mieter verbessert. Im Juni 2021 lagen sie durchschnittlich bei 85 % des Vorkrisenniveaus. Die operativen Kennzahlen zeigen damit einen deutlich positiven Trend, wenngleich sie – wie nach dem ersten Lockdown 2020 und nun so kurz nach den vollständigen Geschäftsöffnungen – teilweise noch ein deutliches Aufholpotenzial haben. Zur Bewältigung der negativen Aus- und Nachwirkungen der Lockdownphasen auf den stationären Einzelhandel ist daher eine Fortsetzung der temporären Unterstützung vieler unserer Mieter zur Bestandssicherung der Immobilien notwendig. Für unseren Hauptmarkt Deutschland könnten die zuletzt deutlich verbesserten staatlichen Unterstützungsprogramme den Einzelhändlern ebenfalls etwas Entlastung bringen.

## WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020	+ / -
Umsatzerlöse <sup>5</sup>	104,9	112,3	-6,5 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	71,9	80,0	-10,2 %
EBIT	70,5	78,5	-10,2 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	55,7	62,1	-10,2 %
EPRA <sup>2</sup> Earnings	54,3	59,8	-9,2 %
FFO	54,3	59,9	-9,3 %
Konzernergebnis	36,8	-129,3	

in €	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020	+ / -
EPRA <sup>2</sup> Earnings je Aktie	0,88	0,97	-9,3 %
FFO je Aktie	0,88	0,97	-9,3 %
Ergebnis je Aktie	0,60	-2,09	
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %

in Mio. €	30.06.2021	31.12.2020	+ / -
Eigenkapital <sup>3</sup>	2.355,4	2.314,8	1,8 %
Verbindlichkeiten	1.893,1	1.922,6	-1,5 %
Bilanzsumme	4.248,5	4.237,4	0,3 %
EPRA <sup>2</sup> NTA	2.350,1	2.309,7	1,8 %
EPRA <sup>2</sup> NTA je Aktie in €	38,03	37,38	1,7 %
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	55,4	54,6	
LTV-Verhältnis in % <sup>4</sup>	31,9	32,9	
Liquide Mittel	268,1	266,0	0,8 %

<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 liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und at-equity bilanzierte Finanzanlagen)

<sup>5</sup> 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“.

In der aktuellen Situation liegt unsere Vermietungsquote bei 93,8 % nach 95,4 % zum Jahresende 2020. Ein Schwerpunkt unserer Aktivitäten ist darauf ausgerichtet, diese coronabedingt erhöhten Leerstände mit attraktiven Konzepten nachzubelegen. Hierzu gibt es bereits eine Reihe von konkreten Ansätzen und Verhandlungen mit Mietern, wobei wir erwarten, dass es eine gewisse Zeit dauern wird, bis die entstandenen Lücken wieder geschlossen werden können.

Die negativen Auswirkungen der Pandemie zeigen sich in unseren Finanzkennzahlen für das erste Halbjahr 2021. Der Umsatz in Höhe von 104,9 Mio. € (-6,5 %) und das EBIT in Höhe von 70,5 Mio. € (-10,2 %) lagen deutlich unter den Werten des ersten Halbjahres 2020, welches

bereits – wenn auch in geringerem Umfang – von den Geschäftsschließungen des ersten Lockdowns betroffenen war. Unser Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) sank ebenfalls um 10,2% auf 55,7 Mio. €. Die EPRA Earnings und die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten FFO lagen jeweils bei 54,3 Mio. € bzw. um 9,2% und 9,3% unter dem Vorjahr. Die Collection Ratio hat sich mit den Wiedereröffnungen weiter verbessert. Für den Monat Juli liegt sie bereits bei 94%. Unter Einbeziehung der Effekte der Rückführung unserer Kreditlinie Anfang des Jahres hat sich die Konzernliquidität weiter erhöht, wozu auch die aufgrund der Schließungszeiten niedrigeren Investitionen beitrugen.

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 prolongiert bzw. abgelöst. In dieser fortgesetzt außergewöhnlichen Situation stimmen wir uns mit unseren Finanzpartnern laufend und vertrauensvoll ab.

Mit dem Ende des Lockdowns wurde ein wichtiger Meilenstein in Richtung einer Normalisierung des Wirtschaftslebens erreicht, wobei der stationäre Einzelhandel weiterhin vor besonderen Herausforderungen steht, aus denen sich erhöhte Unsicherheiten bzgl. der geschäftlichen Entwicklung ergeben. Auf Basis der aktuellen Situation erwarten wir für das Geschäftsjahr 2021 Funds from Operations (FFO) von 1,70 € bis 1,90 € je Aktie (2020: 2,00 €).

Voraussetzung hierfür sind eine nachhaltige Beherrschbarkeit der Pandemielage ohne erneute Geschäftsschließungen bzw. ohne wesentliche Einschränkungen für den Centerbetrieb, eine sich im Jahresverlauf weiter positiv entwickelnde private Konsumneigung und die damit einhergehende weitere Erholung der Mieterumsätze und Collection Ratio. Grundlage dieser Erwartungen ist dabei auch, dass die in Deutschland zugesagten staatlichen Corona-Unterstützungsprogramme einem wesentlichen Teil unserer betroffenen Mieter gewährt und zeitnah ausgezahlt werden.

Wir haben seit Ausbruch der Pandemie im März 2020 bis zu den nun erfolgten Wiedereröffnungen des stationären Einzelhandels jeweils schnell und entschieden die notwendigen Maßnahmen zur langfristigen Bestandssicherung der Deutsche EuroShop getroffen. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen in dieser außergewöhnlichen Situation.

Hamburg, im August 2021



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### Geschäftsmodell des Konzerns

Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Zum Immobilienportfolio gehören 21 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen, Ungarn und Tschechien. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

Die Einkaufszentren werden von eigenständigen Gesellschaften gehalten, über die die Deutsche EuroShop an zwölf Shoppingcentern zu 100 % und an neun Shoppingcentern mit 50 % bis 75 % beteiligt ist. Das operative Management der Einkaufszentren ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben.

Konzernführende Gesellschaft ist die Deutsche EuroShop AG. Sie ist verantwortlich für Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation. Der Deutsche EuroShop-Konzern ist zentral und in einer personell schlanken Struktur organisiert.

Das Grundkapital betrug zum 30. Juni 2021 61.783.594 € und war in 61.783.594 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

### Ziele und Strategie

Die Unternehmensführung konzentriert sich auf Investments in qualitativ hochwertige Shoppingcenter in Innenstadtlagen und an etablierten Standorten, die das Potenzial für eine dauerhaft stabile Wertentwicklung haben. Die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der Vermietung der Shoppingcenter, der zu einem wesentlichen Teil als jährliche Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet werden kann, ist ein wichtiges Anlageziel. Dazu investiert die Gesellschaft ihr Kapital nach dem Grundsatz der Risikostreuung in Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Regionen; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbemieten gewährleisten die gewünschte hohe Rentabilität.

Mit bis zu 10 % des Eigenkapitals kann sich die Gesellschaft im Rahmen von Joint Ventures an Shoppingcenter-Projektentwicklungen im Frühstadium beteiligen.

Die Finanzierung neuer Investments soll in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen, und der Fremdfinanzierungsanteil im Konzern 55 % dauerhaft nicht übersteigen. Grundsätzlich werden Zinssätze bei der Aufnahme oder Prolongation von Darlehen langfristig gesichert. Ziel ist es, die Duration (durchschnittliche Zinsbindungsdauer) bei über fünf Jahren zu halten.

### Steuerungssystem

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Geschäftsverfahren des Vorstands sind in einer Geschäftsordnung sowie einem Geschäftsverteilungsplan festgelegt.

Aus den Zielen, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung der Shoppingcenter zu erreichen und einen hohen Liquiditätsüberschuss aus deren langfristiger Vermietung zu erwirtschaften, leiten sich die Steuerungsgrößen (Leistungsindikatoren) ab. Dies sind Umsatz, EBIT (Earnings before Interest and Taxes), EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations).

Aufgrund der coronabedingt höheren Mietausfälle und Mietaußenstände haben diese Steuerungskennzahlen aktuell teilweise nur eine eingeschränkte Aussagekraft, so dass bis auf Weiteres die Collection Ratio ergänzend zu Steuerungszwecken genutzt wird. Die Collection Ratio misst das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern.





## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie führte in der ersten Jahreshälfte 2021 zu einem erneuten Rückgang der Wirtschaftsleistung. Davon war besonders der private Konsum betroffen, was vorrangig auf die Lockdown-Maßnahmen zurückzuführen war, die mit kurzen Unterbrechungen und regional unterschiedlichen Ausprägungen bis in den Juni andauerten. In Deutschland, dem Hauptmarkt der Deutsche EuroShop, ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) – nach einem 2,1-prozentigem Rückgang im Auftaktquartal 2021 – im zweiten Quartal um real 1,5% gestiegen. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2021 bei 5,7% (Ende Juni 2020: 6,2%). Trotz langer Lockdown-Phasen hat sich die Verbraucherstimmung in Deutschland seit Jahresanfang wieder erholt. Sowohl bei den Konjunktur- und Einkommenserwartungen als auch bei der Anschaffungsneigung war ein positiver Trend festzustellen.

Der stationäre Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln profitierte von ersten Lockerungen, ist aber teilweise noch deutlich vom Vorkrisenniveau entfernt. Gemäß Statistischem Bundesamt stiegen die deutschen Einzelhandelsumsätze (inkl. Onlinehandel) in den ersten sechs Monaten 2021 real um 1,6%. Wesentlich für das Wachstum war dabei erneut der Online- und Versandhandel (+26,1%), der von den Restriktionen betroffene stationäre Handel hatte dagegen Umsatzeinbußen zu verzeichnen (-2,5%). Nach Ende der Lockdown-Maßnahmen waren im Juni im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln deutliche Steigerungen (real +8,7%) auf Monatsbasis zu beobachten. Der besonders von den Geschäftsschließungen durch die Bundes-Notbremse betroffene Handel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren verzeichnete ein Umsatzplus von 70,5% gegenüber Mai 2021 und lag damit erstmals wieder über dem Vorkrisenniveau vom Februar 2020 (+4,8%). Im Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (u. a. Waren- und Kaufhäuser) stieg der Umsatz um 34,3% gegenüber dem Vormonat und lag damit 7,6% über dem Vor-Corona-Niveau.

### ERTRAGSLAGE

in T€	01.01. – 30.06.2021		01.01. – 30.06.2020 (angepasst) <sup>1</sup>	Veränderung	
				+/-	in %
Umsatzerlöse		104.928	112.274	-7.346	-6,5
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten		-14.962	-13.226	-1.736	-13,1
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen		-18.103	-19.002	899	4,7
<b>NOI</b>		<b>71.863</b>	<b>80.046</b>	<b>-8.183</b>	<b>-10,2</b>
Sonstige betriebliche Erträge		2.309	2.089	220	10,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.650	-3.636	-14	-0,4
<b>EBIT</b>		<b>70.522</b>	<b>78.499</b>	<b>-7.977</b>	<b>-10,2</b>
<i>At-equity-Ergebnis</i>	13.278		-37.300		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	-1.777		49.171		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	11		-146		
At-equity-Ergebnis (operativ)		11.512	11.725	-213	-1,8
Zinsaufwendungen		-20.483	-21.979	1.496	6,8
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile		-5.807	-6.198	391	6,3
Übriges Finanzergebnis		4	6	-2	-33,3
<b>Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>		<b>-14.774</b>	<b>-16.446</b>	<b>1.672</b>	<b>10,2</b>
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>		<b>55.748</b>	<b>62.053</b>	<b>-6.305</b>	<b>-10,2</b>
<i>Bewertungsergebnis</i>	-13.090		-168.702		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	1.777		-49.171		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)		-11.313	-217.873	206.560	94,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.479	-2.195	716	32,6
<i>Latente Steuern</i>	-6.138		28.564		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	-11		146		
Latente Steuern (mit at-equity)		-6.149	28.710	-34.859	
<b>KONZERNERGEBNIS</b>		<b>36.807</b>	<b>-129.305</b>	<b>166.112</b>	

<sup>1</sup> 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 104,9 Mio. €. Dies war auf vergleichbarer Basis ein Rückgang um 6,5% gegenüber der Vorjahresperiode (112,3 Mio. €) und auf die im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 längeren Schließungsphasen 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 sind Ausfälle von in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Mietern, niedrigere Umsatzmieten sowie längere Nachvermietungszeiten und höhere Leerstände.

### Operative Centeraufwendungen über Vorjahr aufgrund höherer nicht umlegbarer Nebenkosten

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 15,0 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 13,1% erhöht. Ursache hierfür waren höhere leerstandsbedingte nicht umlegbare Nebenkosten, die trotz der umgehend eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden konnten.

### Coronabedingte Wertberichtigungen belasten das erste Halbjahr

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben auch das erste Halbjahr 2021 mit 18,1 Mio. € (i. Vj. 19,0 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 ersten Halbjahres berücksichtigen mit 14,0 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 2,3 Mio. € und lagen damit leicht über dem Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, lagen mit 3,7 Mio. € auf Vorjahresniveau.

### EBIT unterhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 70,5 Mio. € unter dem Vorjahr (78,5 Mio. €), was im Wesentlichen auf den coronabedingten Umsatzrückgang zurückzuführen ist.

### Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -14,8 Mio. € über dem Vorjahr (-16,4 Mio. €).

Das at-equity Ergebnis (operativ) war auch im ersten Halbjahr 2021 wie bereits im Vergleichszeitraum durch coronabedingte Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Umsatzausfälle negativ belastet und lag mit 11,5 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau (11,7 Mio. €). Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften konnte um weitere 1,5 Mio. € gesenkt werden. Hier wirkten sich neben planmäßigen Tilgungen die günstigere Anschlussfinanzierung für die City-Arkaden Wuppertal positiv aus. Der den Kommanditisten zustehende Ergebnisanteil hat sich dem reduzierten EBIT entsprechend um 0,4 Mio. € verringert.

### EBT (ohne Bewertungsergebnis) sinkt pandemiebedingt

Die Verbesserung des Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) kompensierte nicht den Rückgang des EBIT, so dass sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) im Vorjahresvergleich von 62,1 Mio. € auf 55,7 Mio. € (-10,2%) 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. Im aktuellen Umfeld der Wiedereröffnungen des Einzelhandels und Gastronomie unter Auflagen sowie der Impffortschritte blieben die Immobilienwerte weitgehend stabil und resultierten in einem negativen Bewertungsergebnis von 11,3 Mio. €. Dabei beinhaltet das Bewertungsergebnis einen positiven Bewertungseinfluss aus der Aufwertung eines unbebauten und aktuell ungenutzten Grundstücks in Höhe von 4,0 Mio. €.

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

Im Durchschnitt wurden die Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen im ersten Halbjahr 2021 um -0,3% abgewertet, wobei die Marktwertveränderungen in einer Bandbreite von +1,7% bis -3,4% lagen. Der Vermietungsstand lag bei 93,8% 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 1,5 Mio. € (i. Vj. 2,2 Mio. €) reduziert. Die latenten Steuern resultierten aufgrund der Abschreibungen der Steuerbilanzwerte und der Abwertungen des Immobilienvermögens in einem Aufwand von 6,1 Mio. € (i. Vj. Steuerertrag von 28,7 Mio. €).

### EPRA Earnings rückläufig; Konzernergebnis deutlich verbessert

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich insbesondere aufgrund des Umsatzrückgangs auf 54,3 Mio. € bzw. 0,88 € je Aktie reduziert. Das Konzernergebnis lag mit 36,8 Mio. € aufgrund der hohen Bewertungsverluste im Vorjahr deutlich um 166,1 Mio. € über der Vergleichsperiode (-129,3 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von -2,09 € auf 0,60 €.

## EPRA EARNINGS

	01.01. – 30.06.2021		01.01. – 30.06.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	36.807	0,60	-129.305	-2,09
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	11.313	0,18	217.873	3,53
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	0	0,00	-88	0,00
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA <sup>2</sup>	6.149	0,10	-28.710	-0,47
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>54.269</b>	<b>0,88</b>	<b>59.770</b>	<b>0,97</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

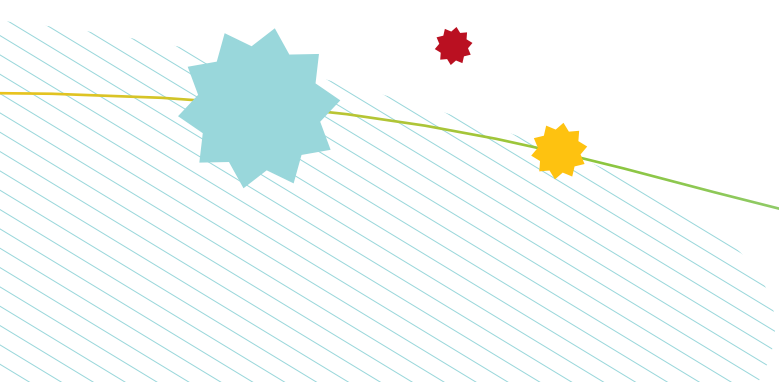
## Entwicklung der Funds from Operations

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 59,9 Mio. € auf 54,3 Mio. € bzw. je Aktie um 0,09 € auf 0,88 €. 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 belief sich im ersten Halbjahr 2021 auf 80%.

## FUNDS FROM OPERATIONS

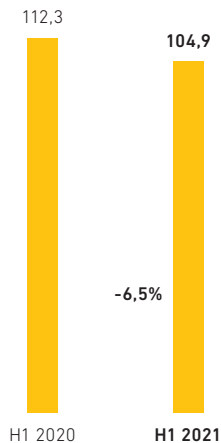
	01.01. – 30.06.2021		01.01. – 30.06.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	36.807	0,60	-129.305	-2,09
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	11.313	0,18	217.873	3,53
Latente Steuern <sup>1</sup>	6.149	0,10	-28.710	-0,47
<b>FFO</b>	<b>54.269</b>	<b>0,88</b>	<b>59.858</b>	<b>0,97</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

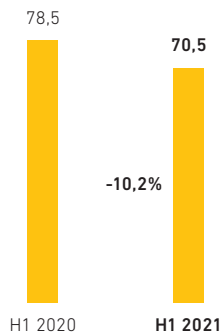




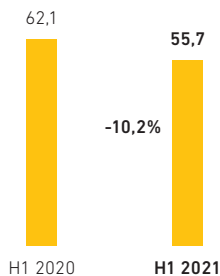
**UMSATZ**  
in Mio. €



**EBIT**  
in Mio. €

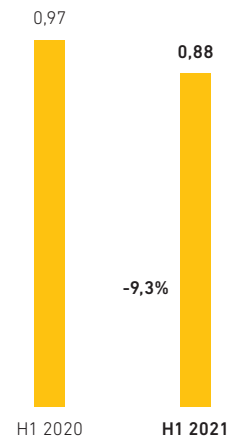


**EBT \***  
in Mio. €



\* ohne Bewertungsergebnis

**FFO JE AKTIE**  
in €



## FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

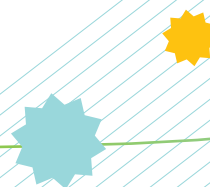
### VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION

Die Bilanzsumme des Deutsche-EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag leicht um 11,1 Mio. € auf 4.248,5 Mio. €. Wesentlichen Einfluss auf die Veränderung hatten die coronabedingt gestiegenen Forderungen, denen ein Rückgang der Immobilienverkehrswerte gegenüberstand.

in T€	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	316.080	303.657	12.423
Langfristige Vermögenswerte	3.932.456	3.933.724	-1.268
Kurzfristige Verpflichtungen	199.209	211.169	-11.960
Langfristige Verpflichtungen	1.693.915	1.711.441	-17.526
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.355.412	2.314.771	40.641
<b>BILANZSUMME</b>	<b>4.248.536</b>	<b>4.237.381</b>	<b>11.155</b>

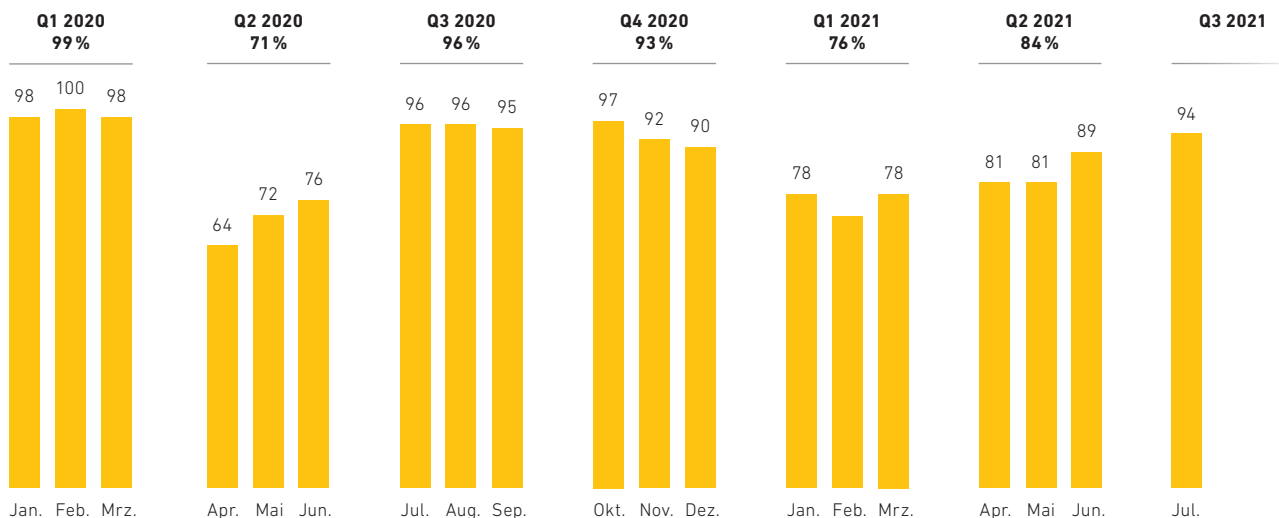
Die Collection Ratio, die das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern darstellt, hat sich coronabedingt im Jahr 2020 und bis Ende Juli 2021 in den einzelnen Monaten wie folgt entwickelt (Anpassungen aus vereinbarten Mietreduzierungen wurden dabei bereits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

Die Forderungen des Konzerns (nach Wertberichtigungen) haben sich dementsprechend um 10,1 Mio. € auf 29,9 Mio. € (i. Vj. 19,8 Mio. €) erhöht. Die Liquidität des Konzerns ohne Berücksichtigung von Ziehungen der kurzfristigen Kreditlinie verbesserte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 32,1 Mio. € auf 268,1 Mio. €, wobei sich hierbei auch die aufgrund der Geschäftsschließungen niedrigeren Investitionen sowie eine Krediterhöhung um 5,1 Mio. € ausgewirkt haben.



**COLLECTION RATIO**

in %



**Eigenkapitalquote bei 55,4%**

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 55,4% hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (54,6%) leicht erhöht und ist weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

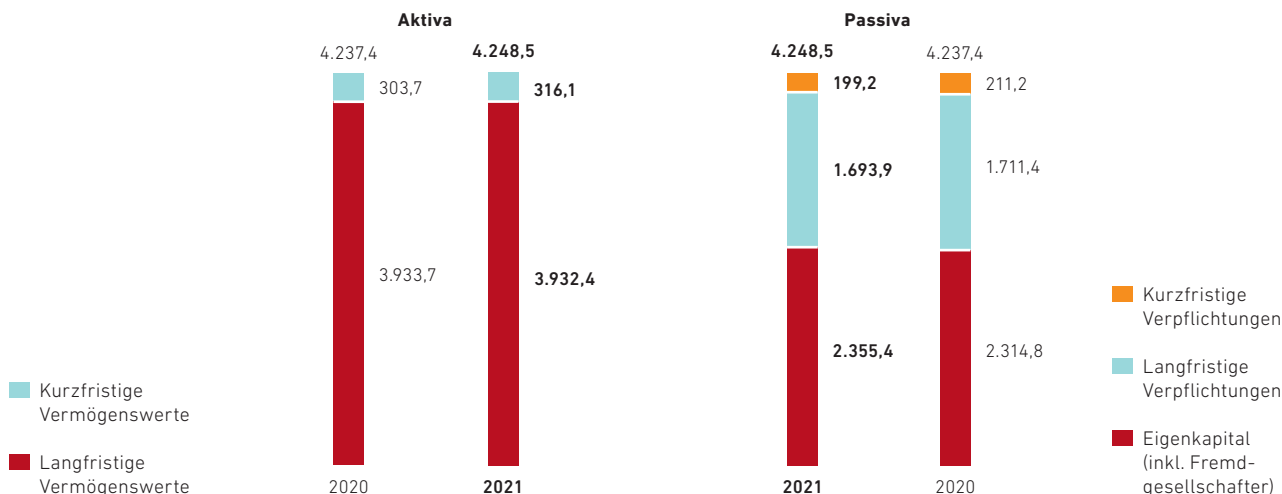
**Verschuldungsquote weiterhin auf niedrigem Niveau**

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. Juni 2021 mit 1.507,9 Mio. € um 33,6 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 liegt bei sehr soliden 31,9% (31. Dezember 2020: 32,9%).

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 prolongiert bzw. abgelöst. Wir sind nun in Verhandlungen bzw. in Abstimmungen mit Banken für die ab 2022 anstehenden Refinanzierungen sowie in Bezug auf die Auswirkungen der pandemiebedingten Geschäftsschließungen auf unsere Finanzkennzahlen und Kreditauflagen. Zum 30. Juni 2021 wurden die Kreditauflagen eingehalten oder aufgrund dieser außergewöhnlichen Situation von den Banken temporär ausgesetzt.

**BILANZSTRUKTUR**

Bilanzsumme in Mio. €





Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich leicht um 5,9 Mio. € auf 330,8 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 1,8 Mio. €.

### Net Tangible Assets nach EPRA

Die Net Tangible Assets (NTA) zum 30. Juni 2021 lagen bei 2.350,1 Mio. € gegenüber 2.309,7 Mio. € zum Jahresende 2020. Dies entsprach einem leichten Anstieg der NTA je Aktie um 0,65 € von 37,38 € auf 38,03 € je Aktie (1,7 %).

### EPRA NTA

	30.06.2021		31.12.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.036.696	32,96	2.003.246	32,42
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente <sup>1</sup>	27.294	0,44	26.138	0,42
<b>Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente</b>	<b>2.063.990</b>	<b>33,40</b>	<b>2.029.384</b>	<b>32,84</b>
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	337.906	5,47	332.059	5,38
Immaterielle Vermögenswerte	-41	0,00	-13	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,84	-51.719	-0,84
<b>EPRA NTA</b>	<b>2.350.136</b>	<b>38,03</b>	<b>2.309.711</b>	<b>37,38</b>
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		61.783.594

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

## NACHTRAGSBERICHT

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

## PROGNOSEBERICHT

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für 2021 geht der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung („Die fünf Wirtschaftsweisen“) von einer Erholung der deutschen Wirtschaft um 3,1% aus. Für die Preisentwicklung erwarten die Experten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie einen Anstieg der Inflationsrate auf 1,5% und eine Stagnation der Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt. Damit einhergehend rechnen Volkswirte mit einer robusten Erholung der privaten Konsumausgaben von nominal 5,3% und einem korrespondierenden Rückgang der Sparquote von 16,3 auf 14,1% des verfügbaren Einkommens. Dieses Geld wird auch dem Einzelhandel zugutekommen, allerdings können dadurch die verlorenen Umsätze aus den Lockdown-Phasen schwer ausgeglichen werden.

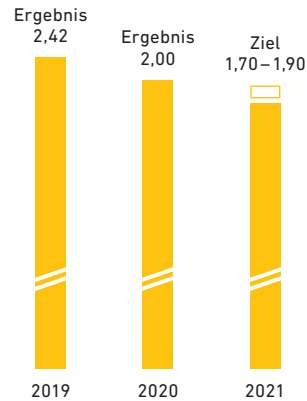
Für das kommende Jahr hält der Sachverständigenrat eine Fortsetzung der Erholung der deutschen Wirtschaft für möglich, die allerdings vom weiteren Pandemieverlauf abhängig ist. Mögliche weitere Infektionswellen stellen ein großes Risiko für die Konjunktur dar, wenn sie zu Einschränkungen oder gar Betriebsschließungen in der Industrie führen würden, so die Wirtschaftsweisen. Dagegen könnten sich Impffortschritte, neue Medikamente, verbesserte Test- und Schutzstrategien förderlich auf die wirtschaftliche Dynamik auswirken.

### Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Mit 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 zuletzt weiter verbessert. Die Entwicklung hat gezeigt, dass der stationäre Einzelhandel, auch unterstützt durch die fortschreitende Vernetzung von Off- und Onlinehandel, weiter eine hohe Attraktivität für die Konsumenten bietet. Es ist zu beobachten, dass sich die Menschen weiter nach dem Erlebnisshopping, den Begegnungen mit anderen Menschen und dem Anfassen und Fühlen der Ware sehnen. Wir sind aufgrund der erfolgten Geschäftsöffnungen daher zuversichtlich, dass sich das zweite Halbjahr 2021 weiter positiv für unsere Mieter entwickeln wird und wir damit wieder ein deutlich stabileres und besser planbares Umsatzniveau erreichen werden.

Allerdings liegen die operativen Kennzahlen aktuell teilweise noch deutlich unter dem Vorkrisenniveau und das erste Halbjahr 2021 war dominiert von Geschäftsschließungen, so dass es erwartungsgemäß zu weiteren lockdown- und insolvenzbedingten Mietreduzierungen bzw. Mietausfällen kommen wird. Zudem ist unsicher, inwieweit die fortschreitende Immunisierung ausreichend sein wird, um die Geschäftsöffnungen in den Herbst- und Wintermonaten beizubehalten und den Schutz auch vor möglichen neuen Virusmutationen zu gewährleisten. Der stationäre Einzelhandel steht damit weiterhin vor besonderen Herausforderungen, aus denen sich anhaltend erhöhte Unsicherheiten bzgl. der wirtschaftlichen und geschäftlichen Entwicklung ergeben.

### FFO JE AKTIE in €



Auf Basis der aktuellen Situation erwarten wir für das Geschäftsjahr 2021 insgesamt Funds from Operations (FFO) von 1,70 € bis 1,90 € je Aktie (2020: 2,00 €). Voraussetzung hierfür sind eine nachhaltige Beherrschbarkeit der Pandemielage ohne Geschäftsschließungen bzw. ohne wesentliche Einschränkungen für den Centerbetrieb, eine sich im Jahresverlauf weiter positiv entwickelnde private Konsumneigung und die damit einhergehende weitere Erholung der Mieterumsätze und Collection Ratio. Grundlage dieser Erwartungen ist dabei auch, dass die in Deutschland zugesagten staatlichen Corona-Unterstützungsprogramme einem wesentlichen Teil unserer betroffenen Mieter gewährt und zeitnah ausgezahlt werden.

## 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€	30.06.2021	31.12.2020
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	51.760	51.732
Sachanlagen	287	330
Investment Properties	3.429.078	3.437.145
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	451.331	444.517
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.932.456</b>	<b>3.933.724</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.918	19.822
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18.071	17.805
Liquide Mittel	268.091	266.030
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>316.080</b>	<b>303.657</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>4.248.536</b>	<b>4.237.381</b>

### PASSIVA

in T€	30.06.2021	31.12.2020
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	757.352	723.902
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.036.696</b>	<b>2.003.246</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	1.335.260	1.359.612
Passive latente Steuern	330.846	324.978
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	318.716	311.525
Sonstige Verbindlichkeiten	27.809	26.851
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>2.012.631</b>	<b>2.022.966</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	172.592	181.816
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.767	3.303
Steuerverbindlichkeiten	989	456
Sonstige Rückstellungen	5.576	8.313
Sonstige Verbindlichkeiten	17.285	17.281
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>199.209</b>	<b>211.169</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>4.248.536</b>	<b>4.237.381</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.04.– 30.06.2021	01.04.– 30.06.2020 (angepasst) <sup>1</sup>	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020 (angepasst) <sup>1</sup>
Umsatzerlöse	53.024	55.092	104.928	112.274
Grundstücksbetriebskosten	-5.204	-4.046	-9.901	-8.176
Grundstücksverwaltungskosten	-2.259	-2.398	-5.061	-5.050
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-6.235	18.632	-18.103	-19.002
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>39.326</b>	<b>30.016</b>	<b>71.863</b>	<b>80.046</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.525	1.434	2.309	2.089
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.772	-1.258	-3.650	-3.636
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>39.079</b>	<b>30.192</b>	<b>70.522</b>	<b>78.499</b>
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	8.890	-43.817	13.278	-37.300
Zinsaufwendungen	-10.278	-10.976	-20.483	-21.979
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.514	-1.796	-5.807	-6.198
Zinserträge	2	1	4	6
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-4.900</b>	<b>-56.588</b>	<b>-13.008</b>	<b>-65.471</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-15.933</b>	<b>-163.967</b>	<b>-13.090</b>	<b>-168.702</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>18.246</b>	<b>-190.363</b>	<b>44.424</b>	<b>-155.674</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.761	33.024	-7.617	26.369
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>14.485</b>	<b>-157.339</b>	<b>36.807</b>	<b>-129.305</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	0,24	-2,54	0,60	-2,09

<sup>1</sup> 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

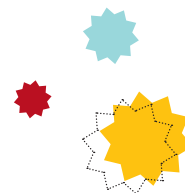
in T€	01.04.– 30.06.2021	01.04.– 30.06.2020	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
<b>Konzernergebnis</b>	<b>14.485</b>	<b>-157.339</b>	<b>36.807</b>	<b>-129.305</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>				
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	1.335	2.229	-1.156	4.003
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-291	-495	270	-888
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>1.044</b>	<b>1.734</b>	<b>-886</b>	<b>3.115</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>15.529</b>	<b>-155.605</b>	<b>35.921</b>	<b>-126.190</b>
Anteil Konzernaktionäre	15.529	-155.605	35.921	-126.190

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Cashflow- Hedges	Summe
<b>01.01.2020</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>993.900</b>	<b>2.000</b>	<b>-25.671</b>	<b>2.249.573</b>
Gesamtergebnis		0	0	-129.305	0	3.115	-126.190
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
<b>30.06.2020</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>864.595</b>	<b>2.000</b>	<b>-22.556</b>	<b>2.123.383</b>
<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	36.807	0	-886	35.921
Dividendenauszahlungen		0	0	-2.471	0	0	-2.471
<b>30.06.2021</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>776.519</b>	<b>2.000</b>	<b>-21.167</b>	<b>2.036.696</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
<b>Konzernergebnis</b>	<b>36.807</b>	<b>-129.305</b>
Ertragsteuern	7.617	-26.369
Finanzergebnis	13.008	65.471
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	63	72
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	13.090	168.702
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	6.464	6.104
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	-10.815	-21.190
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-2.737	-2.429
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-696	3.369
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>62.801</b>	<b>64.425</b>
Gezahlte Zinsen	-20.333	-21.883
Erhaltene Zinsen	4	6
Gezahlte Ertragsteuern	-494	-1.494
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>41.978</b>	<b>41.054</b>
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-3.110	-6.037
Einzahlungen aus dem Abgang von Investment Properties	0	490
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-36	-3
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.146</b>	<b>-5.550</b>
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	5.059	7.416
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-38.785	-8.401
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-45	-45
Auszahlungen an Kommanditisten	-529	-3.757
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-2.471	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-36.771</b>	<b>-4.787</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2.061</b>	<b>30.717</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>266.030</b>	<b>148.087</b>
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>268.091</b>	<b>178.804</b>



## ANHANG / ERLÄUTERUNGEN

### GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2021 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischenabschluss) in verkürzter Form aufgestellt. Der verkürzte Zwischenabschluss ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zu lesen.

Der Zwischenabschluss wurde unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Für eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden verweisen wir auf unseren Konzernanhang für das Jahr 2020 (Geschäftsbericht 2020, S. 42 ff.).

Die erstmalig zum 1. Januar 2021 verpflichtend anzuwendenden neuen Rechnungslegungsstandards und Interpretationen wurden beachtet, hatten jedoch keine Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2021 wurde weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

### ERLÄUTERENDE ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### Investment Properties

Die Investment Properties haben sich im ersten Halbjahr 2021 wie folgt entwickelt:

in T€	2021	2020
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>3.437.145</b>	<b>3.822.786</b>
Abgänge von Investment Properties	0	-490
Aktivierte bauliche Maßnahmen	3.110	6.037
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-11.177	-192.461
<b>Buchwert zum 30.06. / 31.12.</b>	<b>3.429.078</b>	<b>3.635.872</b>

Die Investment Properties (IAS 40) wurden zum Marktwert (Fair Value) bewertet. Zum 30. Juni 2021 erfolgte, wie auch zum 31. Dezember 2020, eine Bewertung durch den Gutachter JLL. Dabei kam wie zum 31. Dezember 2020 die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen zur DCF Methode in unserem Geschäftsbericht 2020 auf S.46 ff. Es handelte sich um ein Bewertungsverfahren des Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.

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

Bewertungsparameter in %	30.06.2021	31.12.2020
Mietsteigerungsrate <sup>1</sup>	1,41	1,00
Kostenquote	11,60	12,00
Diskontierungsrate	6,06	6,07
Kapitalisierungszinssatz	5,24	5,25

<sup>1</sup> 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. Vor diesem Hintergrund wurden die Gutachten, wie vom RICS empfohlen, diesbezüglich mit einem besonderen Hinweis versehen („Auswirkungen von Covid-19“).

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 %	
Mietsteigerungsrate	1,41	+ 0,25 %	153,1	4,3
		- 0,25 %	-104,7	-2,9
Kostenquote	11,60	+ 1,00 %	-41,9	-1,2
		- 1,00 %	41,8	1,2
Diskontierungsrate	6,06	+ 0,25 %	-66,7	-1,9
		- 0,25 %	67,8	1,9
Kapitalisierungszinssatz	5,24	+ 0,25 %	-103,1	-2,9
		- 0,25 %	116,7	3,3

Auf Basis der Gutachten ergab sich für das erste Halbjahr 2021 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 5,76 % gegenüber 5,73 % im Geschäftsjahr 2020 bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 5,43 % gegenüber 5,41 % in 2020.

Von dem Wert gemäß Gutachten wurden die ausstehenden und noch über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilenden gewährten Mieteranreize in Höhe von 9,0 Mio. € in Abzug gebracht. Diese wurden unter den sonstigen Vermögensgegenständen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

### Finanzinstrumente

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumente und übrigen Finanzanlagen wurden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Vermögenswerte und sonstigen Verbindlichkeiten sowie liquiden Mitteln wichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten entsprachen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven (Level 2 nach IFRS 13) und betrugen zum 30. Juni 2021 1.547,0 Mio. € (31. Dezember 2020: 1.566,2 Mio. €).

Bei den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumenten handelte es sich um Zinssicherungsgeschäfte. Der beizulegende Zeitwert entsprach dabei dem Barwert der auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven erwarteten künftigen Nettozahlungen aus den Sicherungsgeschäften (Level 2 nach IFRS 13). Zum 30. Juni 2021 bestanden Verbindlichkeiten aus den Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 27,3 Mio. € (31. Dezember 2020: 26,1 Mio. €).

## 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.– 30.06.2021
<b>Umsatzerlöse</b> (01.01.–30.06.2020)	<b>92.598</b> (99.407)	<b>19.871</b> (19.567)	<b>112.469</b> (118.974)	<b>-7.541</b> (-6.700)	<b>104.928</b> (112.274)
<b>EBIT</b> (01.01.–30.06.2020)	<b>63.578</b> (70.908)	<b>14.766</b> (15.549)	<b>78.344</b> (86.457)	<b>-7.822</b> (-7.958)	<b>70.522</b> (78.499)
<b>EBT ohne Bewertungsergebnis</b> (01.01.–30.06.2020)	<b>46.705</b> (52.576)	<b>11.349</b> (12.087)	<b>58.054</b> (64.663)	<b>-2.306</b> (-2.640)	<b>55.748</b> (62.053)
					<b>30.06.2021</b>
<b>Segmentvermögen</b> (31.12.2020)	<b>3.082.324</b> (3.083.333)	<b>720.212</b> (714.838)	<b>3.802.536</b> (3.798.171)	<b>446.000</b> (439.210)	<b>4.248.536</b> (4.237.381)
<b>davon Investment Properties</b> (31.12.2020)	<b>2.895.171</b> (2.900.461)	<b>677.388</b> (680.092)	<b>3.572.559</b> (3.580.553)	<b>-143.481</b> (-143.408)	<b>3.429.078</b> (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 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.

### 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. Juni 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, 12. August 2021



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

### DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs\* 2020 von 18,45 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop ohne eindeutige Tendenz in die ersten Wochen des Jahres 2021 gestartet und bewegte sich dabei in einem Korridor von etwa 16 € bis 19 €. Am 18. und 19. Februar 2021 ging die Aktie jeweils mit 16,18 € aus dem Handel, was den tiefsten Kurs im ersten Halbjahr markierte. Im Anschluss tendierte die DES-Aktie erneut uneinheitlich und ging ab Anfang Juni bei Kursen um die 20 € in eine Erholungsphase. Dabei wurde der Periodenhöchstkurs am 8. Juni 2021 mit 20,78 € erreicht. Am 30. Juni 2021 schloss die Aktie mit 20,00 €. Unter Berücksichtigung der am 23. Juni 2021 ausgeschütteten Dividende von 0,04 € je Aktie entspricht dies einer Performance von +8,6%. Der SDAX gewann im selben Zeitraum 8,5 % hinzu. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende der Berichtsperiode auf 1,2 Mrd. €.

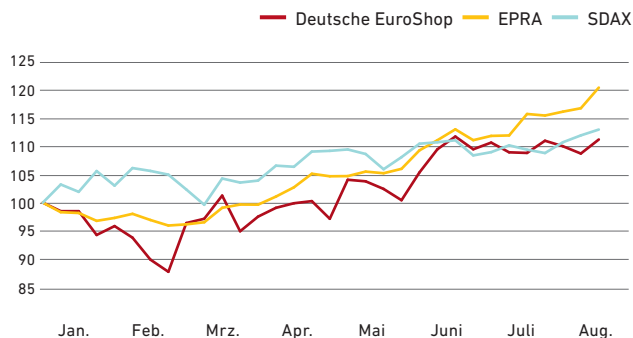
\* Den Angaben und Berechnungen liegen – sofern nicht anders angegeben – Xetra-Schlusskurse zugrunde.

### KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.06.2021	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 30.06.2021 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende für 2020	0,04 €
Kurs am 30.12.2020	18,45 €
Kurs am 30.06.2021	20,00 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	16,18 € / 20,78 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2021	1,2 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 AUGUST 2021

indexierte Darstellung, Basis 100, in %





## FINANZKALENDER 2021

**12.08. Halbjahresfinanzbericht 2021**  
02.09. Commerzbank Sector Conference (virtuell)  
20.09. Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München  
21.09. Baader Investment Conference, München  
22.–23.09. Bank of America Global Real Estate Conference (virtuell)

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

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert.  
Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](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

[www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)  
E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto: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 Veränderungsraten

Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsraten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-).