

QUARTALSMITTEILUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2023

Brief des Vorstands SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023 konnte die Deutsche EuroShop ein deutliches Wachstum verzeichnen, sowohl in operativer Hinsicht als auch in Bezug auf ihr Investmentportfolio. Die Kundenfrequenzen und die Umsätze unserer Mieter setzten ihre Erholung fort. Im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2022 besuchten 7,4 % mehr Menschen unsere Einkaufszentren, und unsere Mieter verzeichneten eine Steigerung der Handelsumsätze um 11,0 %. Damit haben die Handelsumsätze das Niveau von 2019 übertroffen. Zusätzlich zu dieser Erholung im Bestandportfolio trugen auch die zu Beginn des Jahres getätigten Zukäufe von Anteilen an sechs Einkaufszentren positiv zu unseren Erfolgskennzahlen bei.

In einem Pro-forma-Vergleich auf Basis eines identischen Portfolios ergibt sich die folgende Entwicklung: Die Umsatzerlöse stiegen um 2,9 % von 197,5 Mio. € auf 203,2 Mio. €. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) entwickelte sich ähnlich positiv und erreichte 160,2 Mio. €, unter anderem aufgrund geringerer Wertberichtigungen auf Mietforderungen. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verzeichnete eine signifikante Steigerung um 17,9 % auf 168,7 Mio. €, hauptsächlich aufgrund von Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen für nicht umlegbare Nebenkosten und Instandhaltungen sowie niedrigeren Beratungsaufwendungen.

Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) stieg um 24,1 % auf 135,4 Mio. €, und die bereinigten EPRA Earnings, die von Bewertungseffekten unberührt sind, erhöhten sich um 23,3 % von 105,2 Mio. € auf 129,7 Mio. €. Auch die bereinigten Funds from

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022	+/-	01.01.–30.09.2022 (pro forma) ⁷	+/-
Umsatzerlöse	203,2	158,7	28,1 %	197,5	2,9 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	160,2	123,9	29,3 %	154,8	3,5 %
EBIT	168,7	111,5	51,2 %	143,1	17,9 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	135,4	94,4	43,3 %	109,1	24,1 %
EPRA ² Earnings	129,7	90,5	43,3 %	105,2	23,3 %
FFO	129,7	96,4	34,5 %	111,0	16,8 %
Konzernergebnis	68,2	64,6	5,5 %	77,8	-12,4 %

in €	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022	+/-	01.01.–30.09.2022 (pro forma) ⁷	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie ⁶	1,74	1,47	18,4 %	1,41	23,6 %
FFO je Aktie	1,74	1,56	11,5 %	1,49	17,0 %
Ergebnis je Aktie	0,91	1,05	-13,3 %	1,04	-12,6 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien ⁶	74.689.725	61.783.594	20,9 %	74.689.725	0,0 %

in Mio. €	30.09.2023	31.12.2022	+/-	31.12.2022 (pro forma) ⁷	+/-
Eigenkapital ³	2.513,9	2.343,4	7,3 %	2.627,8	-4,3 %
Verbindlichkeiten	2.038,3	1.864,7	9,3 %	2.040,1	-0,1 %
Bilanzsumme	4.552,2	4.208,1	8,2 %	4.667,9	-2,5 %
Eigenkapitalquote in % ³	55,2	55,7		56,3	
LTV-Verhältnis in % ⁴	32,4	30,3		30,0	
EPRA ⁶ LTV in % ⁵	34,1	33,1		32,1	
Liquide Mittel	280,6	334,9	-16,2 %	366,3	-23,4 %

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).

⁵ EPRA Loan to Value (EPRA LTV): Verhältnis Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu Immobilienvermögen (Investment Properties, Eigen genutzte Immobilien, immaterielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte (netto)). Dabei werden Nettoverschuldung und Immobilienvermögen auf Basis des Konzernanteils an den Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ermittelt.

⁶ Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien für das dritte Quartal 2023 berücksichtigt zeitgewichtet die Anfang 2023 durchgeführte und am 3. Februar 2023 ins Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlage, durch die sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Deutsche EuroShop AG von 61.783.594 auf 76.464.319 Stückaktien erhöht hat.

⁷ Die angegebenen Pro-forma-Zahlen beziehen sich auf einen vergleichbaren Konzern, der unter der Annahme aufgestellt wurde, dass der Erwerb der sechs Objektgesellschaften bereits Anfang 2022 erfolgt wäre. Einmaleffekte, die sich aus dem Wechsel der Konsolidierungsmethode und der Erstkonsolidierung ergeben, wurden dabei nicht berücksichtigt. Ebenso wurden keine Anschaffungsnebenkosten in den Pro-forma-Zahlen angesetzt. Zur Verbesserung der Vergleichbarkeit wurde bei der Angabe der wesentlichen Konzernkennzahlen je Aktie die gleiche gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien verwendet.



Operations (FFO), unter Berücksichtigung von Bewertungs- und Sondereffekten, verbesserten sich von 111,0 Mio. € auf 129,7 Mio. €, was einem Zuwachs von 16,8% entsprach. Das Konzernergebnis lag – vor allem aufgrund des Bewertungsergebnisses – mit 68,2 Mio. € um 12,4% unter dem Vergleichszeitraum 2022. Die Konzernliquidität belief sich nach Ausschüttung der Dividende (191,2 Mio. €) zum Periodenende auf 280,6 Mio. €.

Aus unserem Center-Portfolio gibt es ebenso positive Nachrichten: Der zukünftige „Foodgarden“ im Main-Taunus-Zentrum ist nahezu komplett vorvermietet und der Baubeginn erfolgt. Auf einer Fläche von rund 7.000 m² im Herzen des Zentrums werden ab voraussichtlich Frühjahr 2025 acht lokale und internationale Restaurant-Konzepte sowie ergänzende Feinkost-Angebote mit besonderen kulinarischen Köstlichkeiten angeboten.

Im Rhein-Neckar-Zentrum machen die Bauarbeiten und Vermietungsaktivitäten ebenfalls erhebliche Fortschritte. Auf dem ehemaligen Gelände eines Baumarkts, das sich direkt am Center befindet, entstehen bis Mitte 2024 zwei bemerkenswerte Neuerungen. Zum einen wird ein modernes, freistehendes Restaurantgebäude mit attraktiven Außenterrassen gebaut, das vom erfolgreichen Pizza- und Pasta-Konzept L'Osteria betrieben wird. Zum anderen werden drei neue Mieter das Angebot des Rhein-Neckar-Zentrums ergänzen, darunter der Fahrrad-Fachhändler B.O.C., das Erlebniskonzept JUMP House und ein weiterer Anbieter für Indoor-Entertainment.

In unseren Shoppingcentern treiben wir die Ansiedlung neuer vielversprechender Mieter weiter aktiv voran. Mit Pepco haben wir einen neuen Mieter für diverse Flächen gefunden, die nach der Insolvenz einer Schuhhandelskette

vakant waren. Im Rathaus-Center Dessau, im Phoenix-Center Harburg, im Billstedt-Center in Hamburg und in der Altmarkt-Galerie Dresden bietet der europäische Einzelhändler nun Kleidung, Haushaltswaren und Dekoartikel an – weitere Standorte sollen folgen. Pepco stellt damit eine Bereicherung für unsere Shoppingcenter dar. Diese und andere Neuvermietungen unterstreichen unsere Flexibilität und unser Engagement, die Attraktivität unserer Standorte kontinuierlich zu steigern.

Die ersten drei Quartale 2023 verliefen operativ besser als erwartet, darüber hinaus beeinflussten einmalige Erträge das Ergebnis positiv. Nach der im August erfolgten Anhebung unserer Prognose für 2023 und einem planmäßigen Geschäftsverlauf im dritten Quartal, bestätigen wir unsere Prognose mit Funds from Operations (FFO) von 2,08 € bis 2,18 € für das Geschäftsjahr 2023.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im November 2023

Hans-Peter Kneip

Erwerb von Minderheitenanteilen

Der Deutsche-EuroShop-Konzern hat am 12. Januar 2023 weitere Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen er zuvor mit 50 % bis 75 % bereits beteiligt war, erworben.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gesellschaften:

Objektgesellschaft	Anteil des Konzerns		
	vor Erwerb	Erwerb 2023	nach Erwerb
1. Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50 %	50 %	100 %
2. Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75 %	25 %	100 %
3. Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50 %	40 %	90 %
4. Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50 %	25 %	75 %
5. Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	74 %	26 %	100 %
6. Forum Wetzlar KG, Hamburg	65 %	35 %	100 %

Die Finanzierung dieser Erwerbe erfolgte durch eine Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlagen. Durch den Hinzuerwerb der Anteile wurden mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2023 vier bisher als at-equity bilanzierte Objektgesellschaften nun erstmalig voll in den Konzernabschluss einbezogen. Es handelt sich um die vier erstgenannten Gesellschaften in der obigen Tabelle (wir verweisen auf die

entsprechenden Ausführungen im Geschäftsbericht 2022 auf S. 168 ff.). Ein Vorjahresvergleich ist aufgrund der Veränderung des Konsolidierungskreises nur eingeschränkt möglich.

Bei der Beschreibung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns werden im Folgenden, wenn dies der Verbesserung der Vergleichbarkeit mit dem Vorjahreszeitraum dient, auch Angaben auf Basis eines

vergleichbaren Konzerns (pro forma) erfolgen. Der vergleichbare Konzern wurde unter der Annahme aufgestellt, dass der Erwerb der sechs Objektgesellschaften bereits Anfang 2022 stattgefunden hätte.

Ertragslage

in T€			Veränderung	
	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022	+/-	in %
Umsatzerlöse	203.172	158.662	44.510	28,1 %
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-36.047	-28.477	-7.570	-26,6 %
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-6.896	-6.302	-594	-9,4 %
NOI	160.229	123.883	36.346	29,3 %
Sonstige betriebliche Erträge	13.359	3.082	10.277	333,5 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.905	-15.418	10.513	68,2 %
EBIT	168.683	111.547	57.136	51,2 %
At-equity-Ergebnis	7.607	20.336		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-1.139	1.642		
Latente Steuern (at-equity)	87	53		
At-equity-Ergebnis (operativ)	6.555	22.031	-15.476	-70,2 %
Zinsaufwendungen	-32.328	-27.157	-5.171	-19,0 %
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-11.293	-12.073	780	6,5 %
Übriges Finanzergebnis	3.756	89	3.667	4.120,2 %
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-33.310	-17.110	-16.200	-94,7 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	135.373	94.437	40.936	43,3 %
Bewertungsergebnis	-56.298	-13.832		
Bewertungsergebnis (at-equity)	1.139	-1.642		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-55.159	-15.474	-39.685	-256,5 %
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.695	-3.947	-1.748	-44,3 %
Latente Steuern	-6.242	-10.358		
Latente Steuern (at-equity)	-87	-53		
Latente Steuern (mit at-equity)	-6.329	-10.411	4.082	39,2 %
Konzernergebnis	68.190	64.605	3.585	5,5 %

Umsatzerlöse vergleichbar um 2,9 % gestiegen

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 44,5 Mio. € (+28,1 %). Der wesentliche Anteil des Anstiegs (38,8 Mio. €) ist durch die erstmalige volle Einbeziehung der vier bisher at-equity bilanzierten Gesellschaften begründet. Der verbleibende Anstieg von 5,7 Mio. € (+2,9 %) spiegelt den Umsatzanstieg zum Vorjahr auf vergleichbarer Basis (like-for-like) wider.

Anteil der operativen Centeraufwendungen auf Vorjahresniveau

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 36,0 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, lagen mit ihrem Anteil am Umsatz von 17,7 % auf Vorjahresniveau (i. Vj. 17,9 %).

Wertberichtigungen auf vergleichbarer Basis rückläufig

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Mio. € (9,4 %) erhöht. Bezogen auf den vergleichbaren Konzern (pro forma) konnten die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen hingegen um 0,8 Mio. € (9,9 %) gesenkt

werden. Hier waren die im Vorjahr aufgetretenen Auswirkungen der Corona-Pandemie besonders maßgeblich, die höhere Wertberichtigungen von ausfallgefährdeten Forderungen und insolvenzbedingte Ausbuchungen erforderlich machten.

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 13,4 Mio. € und lagen damit deutlich über der Vorjahresperiode. Hintergrund hierfür sind insbesondere die in den Jahren 2020 und 2021 coronabedingt gebildeten Rückstellungen für nicht umlegbare Nebenkosten und Instandhaltungen, die mit den Nebenkostenabrechnungen in diesem Jahr aufgelöst werden konnten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, lagen mit 4,9 Mio. € – vor allem aufgrund höherer Beratungsaufwendungen im Vorjahr – unter der Vergleichsperiode.

EBIT deutlich über dem Vorjahreszeitraum

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 168,7 Mio. € deutlich über dem Vorjahreszeitraum (111,5 Mio. €), was mit 31,6 Mio. € auf den Erwerb der Minderheitenanteile zurückzuführen ist. Aber auch im Pro-forma-Vergleich lag das EBIT um 25,6 Mio. € (+17,9%) über dem Vorjahr, insbesondere aufgrund der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für nicht umlegbare Nebenkosten und Instandhaltungen, den höheren Beratungsaufwendungen im Vorjahr sowie niedrigeren Wertberichtigungen im Berichtsjahr.

Niedrigeres Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) hat sich um -16,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr von -17,1 Mio. € auf -33,3 Mio. € reduziert. Dabei hat sich das at-equity Ergebnis (operativ) hauptsächlich durch die Veränderung des Konsolidierungskreises um 15,5 Mio. € auf 6,6 Mio. € vermindert.

Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften ist um 5,2 Mio. € gestiegen. Hier wirkte sich ebenfalls die Veränderung des Konsolidierungskreises, aber auch der im Rahmen der Anschlussfinanzierung für das Main-Taurus-Zentrum erhöhte Zinssatz und Darlehensbetrag aus.

Das übrige Finanzergebnis konnte um 3,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund von Zinserträgen aus der kurzfristigen Anlage von Geldern deutlich gesteigert werden.

EBT (ohne Bewertungsergebnis) durch Minderheitenkauf stark gestiegen

Der Erwerb der Minderheitenanteile führte zu einer deutlichen Steigerung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 94,4 Mio. € auf 135,4 Mio. € (+43,3%). Im Pro-forma-Vergleich hat sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) um 26,3 Mio. € (+24,1%) erhöht.

Bewertungsergebnis berücksichtigt Ergebnisauswirkungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises

Das Bewertungsergebnis beinhaltet mit -46,9 Mio. € das Ergebnis aus der Bewertung der Immobilienwerte, mit +12,7 Mio. € die Ergebnisauswirkungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises und mit -21,0 Mio. € die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der weiteren Anteile, die im Wesentlichen die Grunderwerbsteuer beinhalten (basierend auf einer bestmöglichen Schätzung). Die einzelnen Erwerbe wurden bis zur Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht vollständig veranlagt.

Vom Ergebnis aus der Bewertung der Immobilienwerte (-46,9 Mio. €) entfielen unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter -48,0 Mio. € auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und ein Gewinn von 1,1 Mio. € auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich auf 5,7 Mio. € (i. Vj. 3,9 Mio. €) infolge des deutlich verbesserten Ergebnisses erhöht. Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens sowie der Marktwertbewertung der Immobilien zum Halbjahr resultierten, machten 6,3 Mio. € (i. Vj. 10,4 Mio. €) aus.

EPRA Earnings über Vorjahr

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich durch den Erwerb der Minderheitenanteile um 39,2 Mio. € auf 129,7 Mio. € bzw. um 0,27 € auf 1,74 € je Aktie verbessert. Aber auch im Pro-forma-Vergleich kam es zu einer Steigerung um 24,5 Mio. €, insbesondere aufgrund der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und den niedrigeren Beratungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr.

Konzernergebnis aufgrund des Bewertungsergebnisses nahezu unverändert

Das Konzernergebnis lag mit 68,2 Mio. € um 3,6 Mio. € oberhalb der Vergleichsperiode (64,6 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie reduzierte sich aufgrund der höheren gewichteten Anzahl der ausgegebenen Stückaktien von 1,05 € auf 0,91 €.

EPRA Earnings

	01.01. – 30.09.2023		01.01. – 30.09.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	68.190	0,91	64.605	1,05
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	46.826	0,63	15.474	0,25
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ²	8.333	0,11	0	0,00
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ³	6.329	0,09	10.411	0,17
EPRA Earnings	129.678	1,74	90.490	1,47
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	74.689.725		61.783.594	

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

² inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile

³ 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 erhöhten sich von 96,4 Mio. € auf 129,7 Mio. € bzw. von 1,56 € auf 1,74 € je Aktie, auf Basis einer zeitgewichteten Anzahl der ausgegebenen Stückaktien.

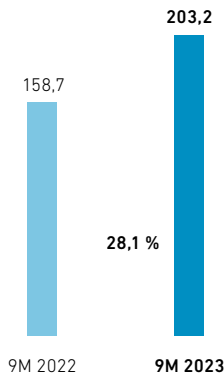
Funds from operations

	01.01. – 30.09.2023		01.01. – 30.09.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	68.190	0,91	64.605	1,05
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	46.826	0,63	15.474	0,25
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ²	8.333	0,11	0	0,00
Aufwendungen im Rahmen des Übernahmeangebots	0	0,00	5.884	0,09
Latente Steuern	6.329	0,09	10.411	0,17
FFO	129.678	1,74	96.374	1,56
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	74.689.725		61.783.594	

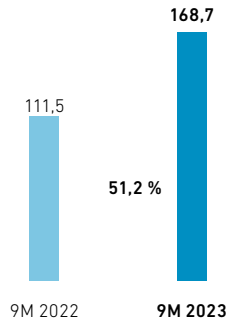
¹ inklusive des Anteil der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

² inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile

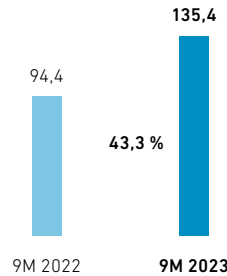
UMSATZ
in Mio. €



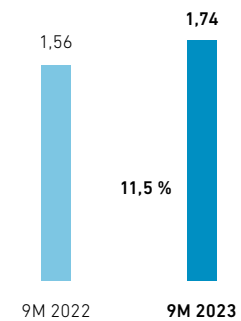
EBIT
in Mio. €



EBT *
in Mio. €



FFO JE AKTIE
in €



* ohne Bewertungsergebnis

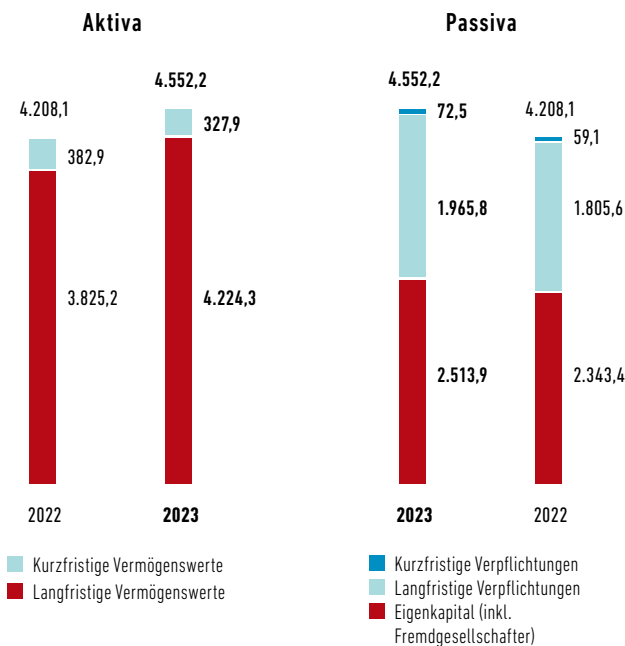
Finanz- und Vermögenslage

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag aufgrund des Erwerbs der Minderheitenanteile deutlich um 344,1 Mio. € auf 4.552,2 Mio. €. Auf Pro-forma-Basis sank die Bilanzsumme um 115,7 Mio. €.

Bilanzstruktur

Bilanzsumme in Mio. €



Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 5,9 Mio. € auf 340,3 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 16,4 Mio. €.

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2023 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Nach der im August erfolgten Anhebung unserer Prognose für 2023 und einem planmäßigen Geschäftsverlauf im dritten Quartal, bestätigen wir unsere Prognose mit Funds from Operations (FFO) von 2,08 € bis 2,18 € für das Geschäftsjahr 2023. Der Prognose wurde eine zeitgewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien von 75.137.020 zu Grunde gelegt.

RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen zu den im Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2022 gemachten Angaben (siehe Geschäftsbericht 2022, S. 142 ff.) ergeben. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft

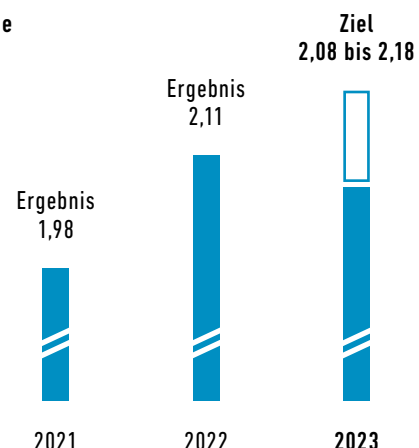
Eigenkapitalquote bei 55,2 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 55,2% hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (55,7%) aufgrund der für das Geschäftsjahr 2022 im September ausgezahlten Dividende von 191,2 Mio. € leicht reduziert und bewegt sich weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. September 2023 mit 1.630,5 Mio. € aufgrund des Minderheitenerwerbs um 151,3 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2022. Auf Basis des vergleichbaren Konzerns haben sich die Finanzverbindlichkeiten um 3,9 Mio. € erhöht. Zum 30. September 2023 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

FFO je Aktie
in €



KONZERNBILANZ

Aktiva in T€	30.09.2023	31.12.2022
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	51.740	51.748
Sachanlagen	362	436
Investment Properties	4.075.535	3.329.995
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	96.666	443.069
Langfristige Vermögenswerte	4.224.303	3.825.248
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.609	16.991
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	28.718	30.924
Liquide Mittel	280.585	334.943
Kurzfristige Vermögenswerte	327.912	382.858
Summe Aktiva	4.552.215	4.208.106
Passiva in T€	30.09.2023	31.12.2022
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	76.464	61.784
Kapitalrücklage	793.943	494.526
Gewinnrücklagen	1.358.328	1.479.927
Summe Eigenkapital	2.228.735	2.036.237
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.621.079	1.464.917
Passive latente Steuern	340.320	334.404
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	285.118	307.130
Sonstige Verbindlichkeiten	4.414	6.333
Langfristige Verpflichtungen	2.250.931	2.112.784
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	9.467	14.334
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.205	8.067
Steuerverbindlichkeiten	1.179	474
Sonstige Rückstellungen	28.582	11.267
Sonstige Verbindlichkeiten	27.116	24.943
Kurzfristige Verpflichtungen	72.549	59.085
Summe Passiva	4.552.215	4.208.106

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.07. – 30.09.2023	01.07. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Umsatzerlöse	67.817	52.971	203.172	158.662
Grundstücksbetriebskosten	-9.277	-9.428	-25.486	-20.220
Grundstücksverwaltungskosten	-3.733	-2.894	-10.561	-8.257
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-2.086	-898	-6.896	-6.302
Nettobetriebsergebnis (NOI)	52.721	39.751	160.229	123.883
Sonstige betriebliche Erträge	3.782	602	13.359	3.082
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.354	-4.848	-4.905	-15.418
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	55.149	35.505	168.683	111.547
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	1.803	6.587	7.607	20.336
Zinsaufwendungen	-10.827	-9.091	-32.328	-27.157
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.835	-4.028	-11.293	-12.073
Zinserträge	1.886	44	3.756	89
Finanzergebnis	-10.973	-6.488	-32.258	-18.805
Bewertungsergebnis	-6.740	-6.577	-56.298	-13.832
Ergebnis vor Steuern (EBT)	37.436	22.440	80.127	78.910
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.324	-4.020	-11.937	-14.305
Konzernergebnis	31.112	18.420	68.190	64.605
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	0,41	0,30	0,91	1,05

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.07. – 30.09.2023	01.07. – 30.09.2022	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Konzernergebnis	31.112	18.420	68.190	64.605
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	526	5.526	1.778	16.345
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-120	-1.241	-406	-3.643
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	406	4.285	1.372	12.702
Gesamtergebnis	31.518	22.705	69.562	77.307
Anteil Konzernaktionäre	31.518	22.705	69.562	77.307

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Cashflow-Hedges	Summe
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
01.01.2023	61.783.594	61.784	494.526	1.482.264	2.000	-4.337	2.036.237
Gesamtergebnis		0	0	68.190	0	1.372	69.562
Kapitalerhöhung	14.680.725	14.680	299.417	0	0	0	314.097
Dividendenauszahlungen		0	0	-191.161	0	0	-191.161
30.09.2023	76.464.319	76.464	793.943	1.359.293	2.000	-2.965	2.228.735

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2023	01.01. – 30.09.2022
Konzernergebnis	68.190	64.605
Ertragsteuern	11.937	14.305
Finanzergebnis	32.258	18.805
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	81	117
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	56.298	13.832
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	5.013	19.817
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	4.780	1.022
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-3.685	5.284
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-6.527	-2.292
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	168.345	135.495
Gezahlte Zinsen	-30.177	-27.402
Erhaltene Zinsen	3.756	89
Gezahlte Ertragsteuern	-4.709	-3.071
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	137.215	105.111
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-23.263	-22.896
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-8	-12
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	-33.087	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-56.358	-22.908
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	10.906	0
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-9.188	-19.920
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-57	-74
Auszahlungen an Kommanditisten	-7.696	-8.571
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	61.981	0
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-191.161	-61.784
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-135.215	-90.349
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-54.358	-8.146
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	334.943	328.839
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	280.585	320.693

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 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. – 30.09.2023
Umsatzerlöse	155.960	38.947	194.907	8.265	203.172
(01.01. – 30.09.2022)	(136.324)	(33.356)	(169.680)	(-11.018)	(158.662)
EBIT	128.071	36.086	164.157	4.526	168.683
(01.01. – 30.09.2022)	(104.817)	(28.755)	(133.572)	(-22.025)	(111.547)
EBT ohne Bewertungsergebnis	104.909	30.952	135.861	-488	135.373
(01.01. – 30.09.2022)	(83.679)	(23.708)	(107.387)	(-12.950)	(94.437)
					30.09.2023
Segmentvermögen	3.283.392	794.581	4.077.973	474.242	4.552.215
(31.12.2022)	(3.002.022)	(712.375)	(3.714.397)	(493.709)	(4.208.106)
davon Investment Properties	3.075.248	754.276	3.829.524	246.011	4.075.535
(31.12.2022)	(2.797.177)	(676.968)	(3.474.145)	(-144.150)	(3.329.995)

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

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

SONSTIGE ANGABEN

Dividende

Am 29. August 2023 wurde die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,50 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 beschlossen, die am 1. September 2023 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, 14. November 2023



Hans-Peter Kneip

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Die Aktie der Deutsche EuroShop schloss das Jahr 2022 mit einem Kurs* von 22,12 € ab. Nach der Ankündigung einer Bezugsrechtskapitalerhöhung am 12. Januar 2023 entwickelte sich die Aktie bis Ende März rückläufig und startete dann eine deutliche Erholungsphase bis zu einem Periodenhöchstkurs von 24,30 € am 16. August 2023. In den folgenden Wochen tendierte die Aktie leichter und erreichte den tiefsten Kurs in den ersten neun Monaten am 28. September 2023 mit 17,74 €. Sie schloss die Berichtsperiode am folgenden Handelstag mit einem Kurs von 18,28 € ab. Unter Berücksichtigung der am 1. September 2023 ausgeschütteten Dividende von 2,50 € je Aktie entspricht dies einer Performance von -7,7%. Der SDAX gewann im selben Zeitraum 8,0%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende September auf 1,4 Mrd. €.

Kennzahlen der Aktie

Branche / Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.09.2023	76.464.319,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2023 (nennwertlose Namensstückaktien)	76.464.319
Dividende für 2022	2,50 €
Kurs am 30.12.2022	22,12 €
Kurs am 30.09.2023	18,28 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	17,74 €/24,30 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2023	1,4 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	CDAX, EPRA, MSCI Small Cap (+ ESG Screened), HASPAX, Prime All Share Index, Classic All Share Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGN.DE

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

FINANZKALENDER

2023

- 14.11. Quartalsmitteilung 9M 2023
- 16.11. Kepler Cheuvreux UniCredit Pan-European Real Estate Conference, London

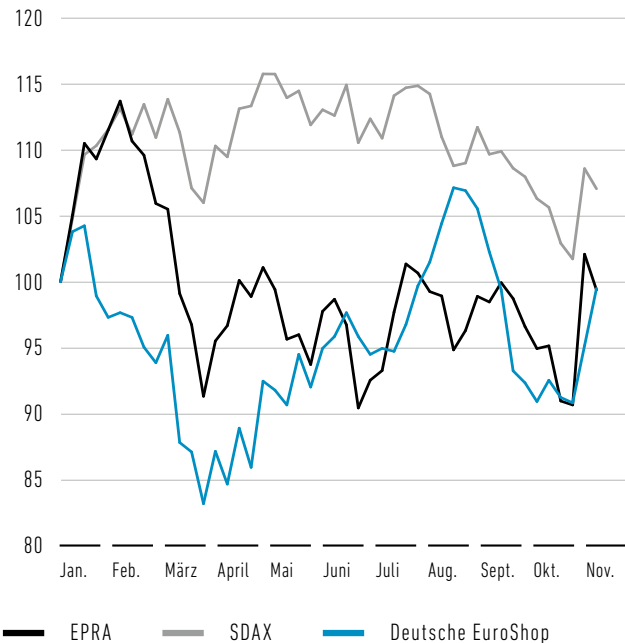
2024

- 15.-16.01. Oddo BHF Forum (virtuell)
- 17.01. Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
- 19.03. Vorläufige Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2023
- 21.03. Bank of America EMEA Real Estate CEO Conference, London
- 26.04. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2023
- 14.05. Quartalsmitteilung 3M 2024
- 25.06. Hauptversammlung
- 14.08. Halbjahresfinanzbericht 2024
- 14.11. Quartalsmitteilung 9M 2024

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

Deutsche EuroShop vs. SDAX und EPRA

im Vergleich Januar bis November 2023
(indexierte Darstellung, Basis 100, in %)



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



**PATRICK KISS
UND NICOLAS LISSNER**

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 (-).