



## QUARTALSMITTEILUNG ZUM 31. MÄRZ 2023

### Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022	in %
Umsatzerlöse	67,8	52,1	30,2
Nettobetriebsergebnis (NOI)	54,5	40,4	35,1
EBIT	57,4	39,3	46,2
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	45,5	33,4	36,4
EPRA <sup>2</sup> Earnings	44,2	31,3	41,2
FFO	44,2	31,3	41,2
Konzernergebnis	26,5	24,5	8,2

in €	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022	in %
EPRA <sup>2</sup> Earnings je Aktie	0,62	0,51	21,6
FFO je Aktie	0,62	0,51	21,6
Ergebnis je Aktie	0,37	0,40	-7,5
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien <sup>6</sup>	71.081.386	61.783.594	15,0

in Mio. €	31.03.2023	31.12.2022	in %
Eigenkapital <sup>3</sup>	2.661,30	2.343,40	13,6
Verbindlichkeiten	2.042,20	1.864,70	9,5
Bilanzsumme	4.703,50	4.208,10	11,8
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	56,6	55,7	
LTV-Verhältnis in % <sup>4</sup>	29,3	30,3	
EPRA <sup>2</sup> LTV in % <sup>5</sup>	30,3	33,1	
Liquide Mittel	404,5	334,9	20,8

<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 liquide Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen).

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

<sup>6</sup> Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien für das erste 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.

### Brief des Vorstands

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

im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023 hat die Deutsche EuroShop strategisch wie operativ erfreuliche Ergebnisse erzielt. Einerseits führten Anteilserwerbe an Shoppingcentern zu einem deutlichen Portfoliowachstum und zur Verbesserung wesentlicher Erfolgskennzahlen. Andererseits entwickelte sich unser operatives Geschäft weiterhin positiv, basierend auf einer spürbaren Erholung von Kundenfrequenzen und Mieterumsätzen in unseren Shoppingcentern.

Wir haben die Portfoliostruktur der Deutsche EuroShop optimiert, indem wir unsere jeweiligen Beteiligungsquoten an sechs Shoppingcentern auf 75 % bis 100 % erhöht haben. Mit dieser Maßnahme haben wir auch unser Finanzprofil gestärkt, was uns im Rahmen zukünftiger Finanzierungsmaßnahmen zugutekommen sowie unsere Fähigkeit zur Ausschüttung von Dividenden verbessern wird. Die Anteilserwerbe erhöhen weiterhin unsere Flexibilität im Hinblick auf mögliche zukünftige Portfolioanpassungen.

Finanziert haben wir diese Anteilserwerbe mittels einer Bezugsrechtskapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlagen. Mit der Ausgabe von 14.680.725 neuen Aktien im Verhältnis 21:5 und einem Bezugspreis von 21,50 € pro Aktie haben wir 315,6 Mio. € eingeworben. 304,1 Mio. € wurden für die Anteilserwerbe verwendet, 11,5 Mio. € des Emissionserlöses stehen für einen möglichen künftigen Erwerb zusätzlicher Minderheitsbeteiligungen zur Verfügung.

Durch diese Portfoliooptimierung haben sich unsere Erfolgskennzahlen signifikant verbessert. Aber auch ohne die Anteilserwerbe ging es operativ weiter bergauf. Unsere Mieteinnahmen stiegen vergleichbar (like-for-like) um 3,9 %. Die Umsätze der DES-Mieterpartner haben sich weiter erfreulich entwickelt und im ersten Quartal 97,5 % des Niveaus von 2019 erreicht. Inflationsbereinigt lässt sich ein Trend zu gezielteren Besuchen unserer Shoppingcenter mit erhöhten Umsätzen pro Centergast erkennen. Die Collection Ratio, das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern, hat sich bereits in den Vorquartalen normalisiert, sodass wir auf den expliziten Ausweis dieser Kennzahl zukünftig verzichten werden.

Dennoch müssen wir uns intensiv mit den Langzeitfolgen der Pandemie, der unverändert wachsenden Bedeutung des Onlinehandels und sich wandelnden Shopkonzepten auseinandersetzen und gemeinsam mit unserem Assetmanager und unseren Mieterpartnern zukunftsorientierte Lösungen finden. In unserem Portfolio kam es unter anderem →



zu Insolvenzen von groß- und kleinflächigen Textil-Einzelhändlern, Schuh-Filialisten und einer Warenhauskette. Gleichzeitig streben expansive Konzepte eine Vergrößerung ihrer Mietflächen an und ausländische Einzelhändler planen Markteintritte nach Deutschland. Die alte Einzelhandelsweisheit behält offensichtlich Gültigkeit: Handel ist Wandel.

Einige Details zu den Ergebnissen: Der Umsatz hat sich um 30,2% auf 67,8 Mio. € erhöht, das Nettobetriebsergebnis (54,5 Mio. €, +35,1%) und das EBIT (57,4 Mio. €, +46,2%) stiegen gegenüber dem Vorjahresquartal ebenfalls signifikant an, auch weil wir deutlich geringere Wertberichtigungen auf Mietforderungen vornehmen mussten. Unser Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) erhöhte sich um 36,4% auf 45,5 Mio. € und die EPRA Earnings um 41,2% auf 44,2 Mio. €. Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten FFO stiegen gleichermaßen an (44,2 Mio. €, +41,2%). Die Konzernliquidität wuchs seit Jahresende 2022 von 334,9 Mio. € auf 404,5 Mio. € an.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir einen FFO von 2,00 € bis 2,10 € je Aktie. Als Dividende für 2022 wollen wir der in Hamburg stattfindenden Hauptversammlung am 29. August 2023 2,50 € je Aktie vorschlagen.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im Mai 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 Vorjahresquartal 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 erfolgt wäre.

## Ertragslage

in T€			Veränderung	
	01.01. – 31.03.2023	01.01.–31.03.2022	+/-	in %
Umsatzerlöse	67.785	52.061	15.724	30,2
Grundstücksbetriebs- und verwaltungskosten	-10.633	-8.245	-2.388	-29,0
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-2.632	-3.457	825	23,9
<b>NOI</b>	<b>54.520</b>	<b>40.359</b>	<b>14.161</b>	<b>35,1</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4.740	1.693	3.047	180,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.828	-2.773	945	34,1
<b>EBIT</b>	<b>57.432</b>	<b>39.279</b>	<b>18.153</b>	<b>46,2</b>
At-equity-Ergebnis	2.204	6.917		
Bewertungsergebnis (at-equity)	6	231		
Latente Steuern (at-equity)	14	-28		
At-equity-Ergebnis (operativ)	2.224	7.120	-4.896	-68,8
Zinsaufwendungen	-10.688	-9.095	-1.593	-17,5
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.805	-3.943	138	3,5
Übriges Finanzergebnis	371	13	358	2.753,8
<b>Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>-11.898</b>	<b>-5.905</b>	<b>-5.993</b>	<b>-101,5</b>
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>45.534</b>	<b>33.374</b>	<b>12.160</b>	<b>36,4</b>
Bewertungsergebnis	-14.184	-3.216		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-6	-231		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-14.190	-3.447	-10.743	-311,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.368	-2.113	745	35,3
Latente Steuern	-3.415	-3.300		
Latente Steuern (at-equity)	-14	28		
Latente Steuern (mit at-equity)	-3.429	-3.272	-157	-4,8
<b>Konzernergebnis</b>	<b>26.547</b>	<b>24.542</b>	<b>2.005</b>	<b>8,2</b>

### Umsatzerlöse vergleichbar um 3,9 % gestiegen

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,7 Mio. € (+30,2%). Der wesentliche Anteil des Anstiegs (13,2 Mio. €) ist durch die erstmalige volle Einbeziehung der vier bisher at-equity bilanzierten Gesellschaften begründet. Der verbleibende Anstieg von 2,5 Mio. € (+3,9%) spiegelt den Umsatzanstieg zum Vorjahr auf vergleichbarer Basis (like-for-like) wider.

### Anteil der operativen Centeraufwendungen am Umsatz auf Vorjahresniveau

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 10,6 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, lagen mit ihrem Anteil am Umsatz von 15,7% auf Vorjahresniveau (15,8%).

### Erforderliche Wertberichtigungen rückläufig

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Mio. € (23,9%) reduziert. Bezogen auf den vergleichbaren Konzern (pro-forma) konnten die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen um 1,9 Mio. € (42,4%) gesenkt werden. Hier waren die im Vorjahresquartal anhaltenden 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 4,7 Mio. € und lagen damit über dem Vorjahr (pro-forma +2,8 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, lagen mit 1,8 Mio. € – vor allem aufgrund höherer Beratungsaufwendungen im Vorjahr – unter der Vergleichsperiode.

### EBIT deutlich oberhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 57,4 Mio. € deutlich über dem Vorjahr (39,3 Mio. €), was im Wesentlichen auf den Erwerb der Minderheitenanteile zurückzuführen ist. Aber auch im pro-forma Vergleich lag das EBIT mit 8,2 Mio. € um 16,7% über dem Vorjahr, insbesondere aufgrund niedrigerer Wertberichtigungen.

**Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte unter dem Vorjahr**

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) hat sich um –6,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr von –5,9 Mio. € auf –11,9 Mio. € reduziert. Das at-equity Ergebnis (operativ) hat sich hauptsächlich durch die Veränderung des Konsolidierungskreises um 4,9 Mio. € auf 2,2 Mio. € vermindert. Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften ist um 1,6 Mio. € gestiegen. Hier wirkte sich ebenfalls die Veränderung des Konsolidierungskreises, aber auch der im Rahmen der Anschlussfinanzierung für das Main-Taunus-Zentrum erhöhte Zinssatz und Darlehensbetrag aus.

**EBT (ohne Bewertungsergebnis) durch Minderheitenkauf stark gestiegen**

Der Erwerb der Minderheiten führte zu einer deutlichen Steigerung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 33,4 Mio. € auf 45,5 Mio. € (+36,4 %). Im pro-forma Vergleich hat sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) um 7,6 Mio. € (+19,9 %) erhöht.

**Bewertungsergebnis berücksichtigt Ergebnisauswirkungen aus der Konsolidierungskreisveränderung**

Das Bewertungsergebnis beinhaltet 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). Eine Veranlagung der Grunderwerbsteuer erfolgte bis zur Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht. Des Weiteren beinhaltet das Bewertungsergebnis die Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten (einschließlich des at-equity Anteils) angefallen sind.

**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich auf 1,4 Mio. € (i. Vj. 2,1 Mio. €) infolge des Verbrauches von steuerlichen Verlustvorträgen reduziert. Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultierten, machten 3,4 Mio. € (i. Vj. 3,3 Mio. €) aus.

**EPRA Earnings und Konzernergebnis über Vorjahr**

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich durch den Erwerb der Minderheitenanteile um 12,9 Mio. € bzw. um 0,11 € je Aktie verbessert. Aber auch im pro-forma Vergleich kam es zu einer Steigerung um 8,3 Mio. €, insbesondere aufgrund der im Vorjahr höheren Wertberichtigungen auf Mietforderungen. Das Konzernergebnis lag mit 26,5 Mio. € um 2,0 Mio. € oberhalb der Vergleichsperiode (24,5 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie reduzierte sich aufgrund der höheren gewichteten Anzahl der ausgegebenen Stückaktien von 0,40 € auf 0,37 €.

**EPRA Earnings**

	01.01. – 31.03.2023		01.01. – 31.03.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	26.547	0,37	24.542	0,40
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	5.857	0,08	3.447	0,06
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises <sup>3</sup>	8.333	0,12	0	0,00
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA <sup>2</sup>	3.429	0,05	3.272	0,05
<b>EPRA Earnings</b>	<b>44.166</b>	<b>0,62</b>	<b>31.261</b>	<b>0,51</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	71.081.386		61.783.594	

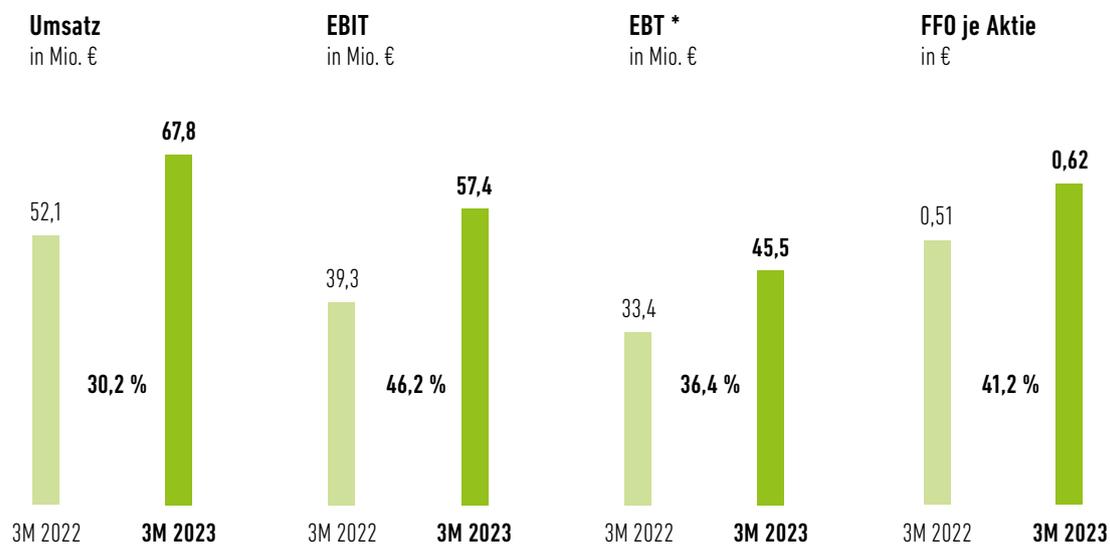
<sup>1</sup> inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

<sup>2</sup> betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

<sup>3</sup> inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile

**Entwicklung der Funds from Operations (FFO)**

Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie als Basis für Dividendenausschüttungen.



\* ohne Bewertungsergebnis

Wesentliche Einmaleffekte, die nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehören, werden bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO erhöhten sich von 31,3 Mio. € auf 44,2 Mio. € bzw. von 0,51 € auf 0,62 € je Aktie, auf Basis einer zeitgewichteten Anzahl der ausgegebenen Stückaktien.

**Funds from operations**

	01.01. – 31.03.2023		01.01. – 31.03.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	26.547	0,37	24.542	0,40
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	5.857	0,08	3.447	0,06
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises <sup>2</sup>	8.333	0,12	0	0,00
Latente Steuern <sup>1</sup>	3.429	0,05	3.272	0,05
<b>FFO</b>	<b>44.166</b>	<b>0,62</b>	<b>31.261</b>	<b>0,51</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	71.081.386		61.783.594	

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

<sup>2</sup> inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile

**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 495,4 Mio. € auf 4.703,5 Mio. €. Auf pro-forma Basis erhöhte sich die Bilanzsumme um 35,6 Mio. €.

**Eigenkapitalquote bei 56,6 %**

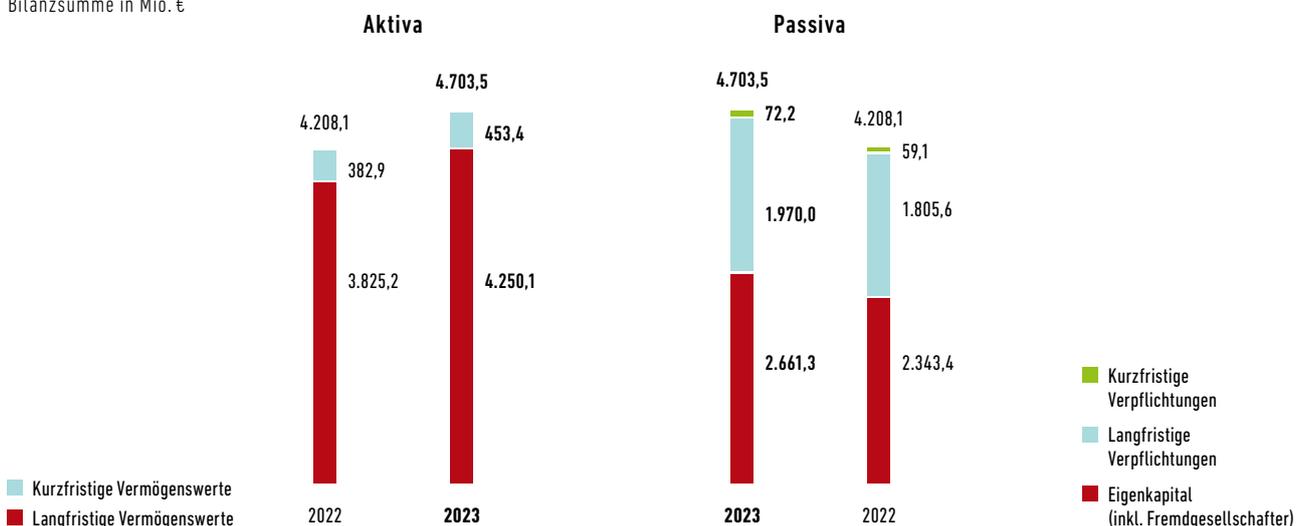
Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgegesellschaftern) von 56,6% hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (55,7%) leicht erhöht und liegt auf einem gewohnt soliden Niveau.

**Verbindlichkeiten**

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2023 mit 1.633,6 Mio. € aufgrund des Minderheitenerwerbs um 154,3 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2022. Auf Basis des

**Bilanzstruktur**

Bilanzsumme in Mio. €



vergleichbaren Konzerns haben sich die Finanzverbindlichkeiten um 6,9 Mio. € erhöht. Zum 31. März 2023 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 2,7 Mio. € auf 337,1 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 20,4 Mio. €.

**NACHTRAGSBERICHT**

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2023 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

**PROGNOSEBERICHT**

**Erwartete Ertrags- und Finanzlage**

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Quartals bestätigen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2023 mit Funds from Operations (FFO) von 2,00 € bis 2,10 € je Aktie (2022: 2,11 €). Bei der Prognose der FFO je Aktie wurde eine zeitgewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien von 75.137.020 für das Geschäftsjahr 2023 zu Grunde gelegt.

**Dividendenplanung**

Der Vorstand hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beschlossen, der für den 29. August 2023 geplanten Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende 2,50 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 vorzuschlagen.

**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.

# KONZERNBILANZ

Aktiva in T€	31.03.2023	31.12.2022
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	51.746	51.748
Sachanlagen	406	436
Investment Properties	4.102.947	3.329.995
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	94.953	443.069
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>4.250.052</b>	<b>3.825.248</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.610	16.991
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	32.348	30.924
Liquide Mittel	404.461	334.943
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>453.419</b>	<b>382.858</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>4.703.471</b>	<b>4.208.106</b>
<b>Passiva in T€</b>	<b>31.03.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Gezeichnetes Kapital	76.464	61.784
Kapitalrücklage	793.943	494.526
Gewinnrücklagen	1.506.386	1.479.927
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.376.793</b>	<b>2.036.237</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	1.626.607	1.464.917
Passive latente Steuern	337.065	334.404
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	284.539	307.130
Sonstige Verbindlichkeiten	6.292	6.333
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>2.254.503</b>	<b>2.112.784</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	6.987	14.334
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.403	8.067
Steuerverbindlichkeiten	619	474
Sonstige Rückstellungen	30.988	11.267
Sonstige Verbindlichkeiten	26.178	24.943
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>72.175</b>	<b>59.085</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>4.703.471</b>	<b>4.208.106</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
Umsatzerlöse	67.785	52.061
Grundstücksbetriebskosten	-7.095	-5.610
Grundstücksverwaltungskosten	-3.538	-2.635
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-2.632	-3.457
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>54.520</b>	<b>40.359</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4.740	1.693
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.828	-2.773
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>57.432</b>	<b>39.279</b>
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	2.204	6.917
Zinsaufwendungen	-10.688	-9.095
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.805	-3.943
Zinserträge	371	13
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.918</b>	<b>-6.108</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-14.184</b>	<b>-3.216</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>31.330</b>	<b>29.955</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.783	-5.413
<b>Konzernergebnis</b>	<b>26.547</b>	<b>24.542</b>
Ergebnis je Aktie (€)	0,37	0,40

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
<b>Konzernergebnis</b>	<b>26.547</b>	<b>24.542</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:</b>		
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	-110	6.125
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	22	-1.364
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>-88</b>	<b>4.761</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>26.459</b>	<b>29.303</b>
Anteil Konzernaktionäre	26.459	29.303

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Cashflow-Hedges	Summe
<b>01.01.2022</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>799.657</b>	<b>2.000</b>	<b>-18.135</b>	<b>2.062.866</b>
Gesamtergebnis		0	0	24.542	0	4.761	29.303
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
<b>31.03.2022</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>824.199</b>	<b>2.000</b>	<b>-13.374</b>	<b>2.092.169</b>
<b>01.01.2023</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>494.526</b>	<b>1.482.264</b>	<b>2.000</b>	<b>-4.337</b>	<b>2.036.237</b>
Gesamtergebnis		0	0	26.547	0	-88	26.459
Kapitalerhöhung	14.680.725	14.680	299.417	0	0	0	314.097
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
<b>31.03.2023</b>	<b>76.464.319</b>	<b>76.464</b>	<b>793.943</b>	<b>1.508.811</b>	<b>2.000</b>	<b>-4.425</b>	<b>2.376.793</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2023	01.01. – 31.03.2022
<b>Konzernergebnis</b>	<b>26.547</b>	<b>24.542</b>
Ertragsteuern	4.783	5.413
Finanzergebnis	11.918	6.108
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	34	15
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	14.184	3.216
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	1.323	5.380
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.430	6.979
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-1.279	-888
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-6.314	-4.973
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>54.626</b>	<b>45.792</b>
Gezahlte Zinsen	-10.691	-9.495
Erhaltene Zinsen	371	13
Gezahlte Ertragsteuern	-1.223	-1.074
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>43.083</b>	<b>35.236</b>
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-7.084	-3.500
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-11	-9
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	-33.087	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-40.182</b>	<b>-3.509</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	10.906	0
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-3.986	-2.106
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-20	-25
Auszahlungen an Kommanditisten	-2.264	-1.879
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	61.981	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>66.617</b>	<b>-4.010</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>69.518</b>	<b>27.717</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>334.943</b>	<b>328.839</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>404.461</b>	<b>356.556</b>

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung der Deutsche EuroShop AG erfolgt auf Basis der internen Berichterstattung, die dem Vorstand zur Steuerung des Konzerns dient. Bei der internen Berichterstattung wird zwischen Shoppingcentern in Deutschland („Inland“) und im europäischen Ausland („Ausland“) unterschieden.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach Umsatz, EBIT und dem EBT ohne Bewertungsergebnis. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns.

### Aufteilung nach Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01. – 31.03.2023
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>51.672</b>	<b>13.455</b>	<b>65.127</b>	<b>2.658</b>	<b>67.785</b>
(01.01.-31.03.2022)	(44.717)	(11.176)	(55.893)	(- 3.832)	(52.061)
<b>EBIT</b>	<b>43.759</b>	<b>12.407</b>	<b>56.166</b>	<b>1.266</b>	<b>57.432</b>
(01.01.-31.03.2022)	(34.132)	(9.958)	(44.090)	(- 4.811)	(39.279)
<b>EBT ohne Bewertungsergebnis</b>	<b>35.243</b>	<b>10.633</b>	<b>45.876</b>	<b>-342</b>	<b>45.534</b>
(01.01.-31.03.2022)	(26.991)	(8.300)	(35.291)	(- 1.917)	(33.374)
					<b>31.03.2023</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.346.158</b>	<b>780.757</b>	<b>4.126.915</b>	<b>576.556</b>	<b>4.703.471</b>
(31.12.2022)	(3.002.022)	(712.375)	(3.714.397)	(493.709)	(4.208.106)
<b>davon Investment Properties</b>	<b>3.118.617</b>	<b>736.534</b>	<b>3.855.151</b>	<b>247.796</b>	<b>4.102.947</b>
(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 wird der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb des Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Des Weiteren enthält die Überleitungsspalte die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH, DES Beteiligungs GmbH & Co. KG).

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

## SONSTIGE ANGABEN

### Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, 11. Mai 2023

  
Hans-Peter Kneip

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:

## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

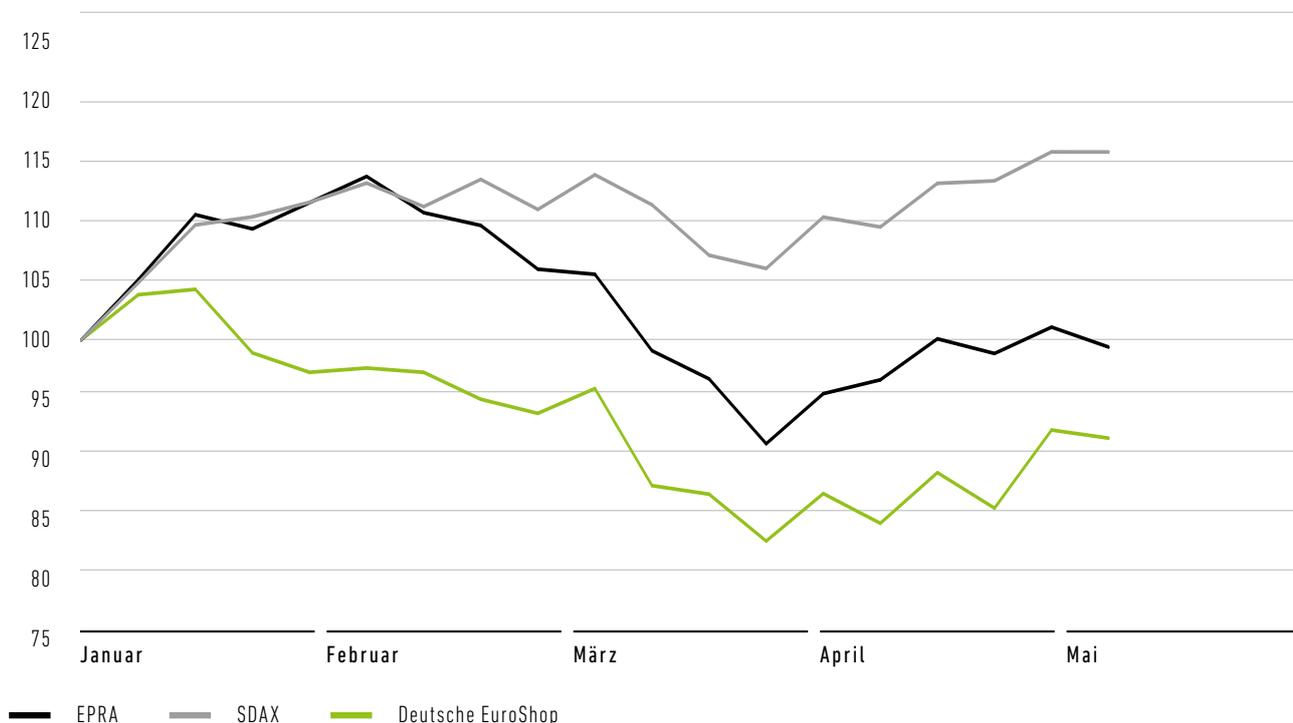
Nach einem Jahresschlusskurs<sup>1</sup> 2022 von 22,12 € erreichte die Aktie der Deutsche EuroShop bereits am 2. Januar 2023 mit 23,38 € ihren Periodenhöchstkurs. Nach der Ankündigung der Bezugsrechtskapitalerhöhung am 12. Januar 2023 entwickelte sich die Aktie rückläufig. Sie erreichte den tiefsten Kurs im Jahresauftaktquartal am 28. März 2023 mit 18,19 € und schloss das erste Quartal nach einer leichten Erholung mit 19,27 € ab. Dies entsprach einer Performance von - 12,9% für den Berichtszeitraum. Der SDAX gewann im selben Zeitraum 10,3%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende der Berichtsperiode auf 1,5 Mrd. €.

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

### Kennzahlen der Aktie

Branche / Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 31.03.2023	76.464.319,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2023 (nennwertlose Namensstückaktien)	76.464.319
Dividende für 2022 (Vorschlag)	2,50 €
Kurs am 30.12.2022	22,12 €
Kurs am 31.03.2023	19,27 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	18,19 € / 23,38 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2023	1,5 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: DEQGn.DE

### Deutsche EuroShop vs. SDAX und EPRA im Vergleich Januar bis Mai 2023 (indexierte Darstellung, Basis 100, in %)



## FINANZKALENDER 2023

- 11.05. Quartalsmitteilung 3M 2023
- 14.08. Halbjahresfinanzbericht 2023
- 29.08. Hauptversammlung, Hamburg
- 18.09. Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
- 19.09. Baader Investment Conference, München
- 14.11. Quartalsmitteilung 9M 2023

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

#### SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?

Dann besuchen Sie uns im Internet oder rufen Sie uns an:

**Patrick Kiss und Nicolas Lissner**

- Tel.: +49 (0)40-41 35 79 20/-22
- Fax: +49 (0)40-41 35 79 29
- E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)
- Internet: [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir).



**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 einem Pluszeichen (+) gekennzeichnet, Verschlechterungen mit einem Minuszeichen (-).