

JAHRESABSCHLUSS
2022



DESTINATION: SHOPPING



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Die im zusammengefassten Lagebericht bereitgestellten Informationen gelten, soweit nicht gesondert vermerkt, sowohl für den Konzern als auch für die Deutsche EuroShop AG. In einem gesonderten Kapitel des zusammengefassten Lageberichts wird über den Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG berichtet.

Der Vergütungsbericht ist nicht mehr Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts. Er wird gemeinsam mit dem Vermerk zur formellen Prüfung auf der Website der Deutsche EuroShop AG spätestens bis zu dem Zeitpunkt der Bekanntmachung der Einladung zur Hauptversammlung veröffentlicht.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategie

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.

Diese 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. Weitere Informationen zur Einbeziehung dieser Gesellschaften in den Konzernabschluss sind im Konzernanhang aufgeführt.

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.

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 zehn Prozent des Eigenkapitals kann sich die Gesellschaft im Rahmen von Joint Ventures an Shoppingcenter-Projektentwicklungen im Frühstadium beteiligen.

Die Deutsche EuroShop ist bestrebt, günstige Finanzierungsbedingungen zu nutzen und gleichzeitig ihren Pool an Kreditgebern und Finanzierungsquellen zu erhalten und zu erweitern. Die Gesellschaft hat ihre Investitionstätigkeit in der Vergangenheit hauptsächlich durch besicherte Kredite bei verschiedenen Kreditgebern finanziert. Zur weiteren Diversifizierung ihrer Kapital- und Finanzierungsstruktur, insbesondere in einem Marktumfeld steigender Zinsen und tendenziell strengerer Kreditaufgaben, prüft die Unternehmensführung eine Weiterentwicklung der Kapital- und Finanzierungsstruktur. Dabei werden auch Marktchancen für die Emission eines oder mehrerer Kapitalmarktinstrumente abgewogen. Die LTV-Quote des Konzerns könnte infolgedessen auf eine Bandbreite von 50 % bis 60 % erhöht werden. Eine Emission

steht unter dem Vorbehalt der vorherrschenden Marktbedingungen und soll, abhängig vom Finanzierungsinstrument, über ein „Investment Grade“-Rating verfügen. Darüber hinaus wurde durch die von der Hauptversammlung am 30. August 2022 beschlossene und am 16. September 2022 im Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung aus Rücklagen (verbunden mit einer Kapitalherabsetzung in gleicher Höhe) die künftige Dividendenfähigkeit der Gesellschaft erhöht.

Diversifiziertes Shoppingcenter Portfolio

Die Deutsche EuroShop verfügt über ein ausgewogen diversifiziertes Portfolio aus deutschen und europäischen Shoppingcentern. Bei Investitionen konzentriert sich die Unternehmensführung auf 1a-Lagen in Städten mit einem Einzugsgebiet von mindestens 300.000 Einwohnern, die einen hohen Grad an Investitionssicherheit bieten.

Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

Im Rahmen einer grundsätzlichen „Buy & Hold“-Strategie legt das Management stets mehr Wert auf die Qualität und Rendite der Shoppingcenter als auf die Wachstumsgeschwindigkeit des Portfolios. Es beobachtet den Markt kontinuierlich und nimmt durch Zu- und Verkäufe Portfolioanpassungen vor, wenn sich wirtschaftlich attraktive Gelegenheiten bieten.

Durch kurze Entscheidungswege sowie hohe Flexibilität in Bezug auf mögliche Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen kann sich die Deutsche EuroShop auf unterschiedlichste Wettbewerbssituationen einstellen. Parallel dazu fokussiert sich die Konzernleitung auf die Wertoptimierung der vorhandenen Objekte im Portfolio.

Differenziertes Mietensystem

Ein wichtiger Bestandteil des Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgt das Management der Deutsche EuroShop mit einer Mischkalkulation für einen attraktiven Branchenmix und langfristig optimierte Mieterträge. Die Mietpartner zahlen eine branchenübliche Miete, die sich regelmäßig im Wesentlichen aus einer an den Verbraucherpreisindex gekoppelten Mindestmiete sowie einer umsatzabhängigen Miete zusammensetzt.

Konzept des Erlebnis-Shoppings

Das Centermanagement hat die Deutsche EuroShop an einen erfahrenen externen Partner, die Hamburger ECE Marketplaces GmbH & Co. KG (ECE), ausgelagert. Die ECE-Unternehmensgruppe entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Einkaufszentren. Mit derzeit etwa 200 Einkaufszentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer. Die Deutsche EuroShop sieht in einem professionellen Centermanagement den Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsatmosphäre, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis. Täglich besuchen 400.000 bis 500.000 Menschen die 21 Deutsche-EuroShop-Center und lassen sich von der Branchen- und Gastronomievielfalt, dem Freizeitangebot sowie von Aktionen wie Autoausstellungen, Castingshows, Modenschauen und Kinderattraktionen verschiedenster Art begeistern. Die Einkaufszentren werden so zu Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird.

Omni-Channel-Ansatz

Die Verbindung von Offline- und Online-Welt gewinnt aus Sicht der Deutsche EuroShop zunehmend an Bedeutung. Um diesen Omni-Channel-Ansatz in den eigenen Centern anzubieten, unterstützt die Gesellschaft die von der ECE Marketplaces entwickelte „Digital Mall“, die darauf abzielt, dass Kunden Produkte, die sofort in einem Einkaufszentrum verfügbar sind, bequem und mit wenigen Klicks über ihr

Smartphone oder über das Internet recherchieren und perspektivisch reservieren und bestellen können. Ende 2022 waren in allen ECE-gemanagten Shoppingcentern insgesamt über 89 Handelspartner in 62 Shoppingcentern und 850 Shops mit über drei Millionen zum Verkauf stehenden Produkten verbunden. Im Rahmen des Digital-Mall-Konzepts sollen Einkaufszentren als Mikrologistik-Hubs dienen können. Die Deutsche EuroShop sieht dabei im Standortnetz der von der ECE Marketplaces verwalteten Shoppingcenter in Deutschland ein Alleinstellungsmerkmal, da rund 80 % der Bevölkerung in Deutschland nur 45 Autominuten von einem der über 100 von der ECE Marketplaces verwalteten Einkaufszentren entfernt wohnen.

Steuerungssystem

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG leitet den Konzern 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. Für den Konzern sind diese Umsatz, EBIT (Earnings before Interest and Taxes), EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations) je Aktie. Aufgrund der coronabedingt höheren Mietausfälle und Mietaußenstände der letzten drei Jahre wurde ergänzend bis auf Weiteres die Collection Ratio zu Steuerungs Zwecken genutzt. Die Collection Ratio misst das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern. Für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG sind die Beteiligungserträge und das Ergebnis vor Steuern die Leistungsindikatoren.

Auf Basis einer dreijährigen Mittelfristplanung je Shoppingcenter wird einmal jährlich eine aggregierte Konzernplanung erstellt, und die Zielvorgaben für die Steuerungsgrößen werden festgelegt. Unterjährig (quartalsweise) erfolgt auf Konzernebene ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit den Zielvorgaben und der aktuellen Hochrechnung. Des Weiteren werden mithilfe von monatlichen Controllingberichten die Werttreiber der Steuerungsgrößen, wie beispielsweise Mieterlöse, Frequenzen und Nachvermietungsstand sowie Collection Ratio, überwacht. Dies soll ermöglichen, rechtzeitig erforderliche Sofortmaßnahmen im Konzern zu treffen.

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Geschäftsführung nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Er bestellt die Vorstandsmitglieder, und wesentliche Geschäfte des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern, die alle von der Hauptversammlung gewählt werden.

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf der Grundlage der §§ 84, 85 AktG. Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG, wobei der Aufsichtsrat auch ermächtigt ist, die Satzung ohne Beschluss der Hauptversammlung an neue gesetzliche Vorschriften anzupassen, die für die Gesellschaft verbindlich werden, sowie Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

Weitere Informationen zu Vorstand und Aufsichtsrat sind in der Erklärung zur Unternehmensführung zu finden.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist trotz nachlassender Pandemielage im Jahresverlauf 2022 aufgrund der Folgen des Krieges in der Ukraine mit steigenden Energiepreisen, Liefer- und Materialengpässen sowie weiteren Preissteigerungen nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Berichtsjahr nur um 1,8 % (2021: 2,6 %) gestiegen. Der massive Einbruch des BIP nach Ausbruch der Corona-Pandemie konnte damit wieder aufgeholt werden, so dass das BIP um 0,6 % höher als im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 ausfiel.

Die Wirtschaftsleistung hat sich 2022 im Vergleich zum Vorjahr in den einzelnen Bereichen unterschiedlich entwickelt. Sonstige Dienstleistungen (+6,3 %), zu denen auch die Unterhaltungsbranche gehört, sowie die Bereiche Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %) wiesen deutliche Nachholeffekte nach Aufhebung der Schutzmaßnahmen auf. Das Baugewerbe musste hingegen aufgrund von Material- und Fachkräftemangel, steigenden Baukosten sowie zunehmend höheren Finanzierungskosten einen deutlichen Rückgang (-2,3 %) hinnehmen.

Die privaten Konsumausgaben waren der wichtigste Wachstumstreiber mit einem preisbereinigten Anstieg von 4,6 % im Vergleich zu 2021. Sie erreichten damit fast das Vor-Pandemie-Niveau von 2019. Nachholeffekte nach Aufhebung der Schutzmaßnahmen führten insbesondere in den Bereichen Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur zu deutlich höheren Ausgaben. Die Konsumausgaben des Staates stiegen nach zwei Jahren, die durch Ausgaben im Zusammenhang mit der Bekämpfung der Corona-Pandemie geprägt waren, preisbereinigt nur moderat um 1,1 %. Die deutliche Reduzierung der Ausgaben für die Pandemiebekämpfung wurde durch höhere Ausgaben für Schutzsuchende aus der Ukraine und anderen Staaten kompensiert. Der Nachholeffekt bei den privaten Konsumausgaben spiegelt sich auch in der Sparquote wider, die im Vergleich zum Vorjahr um 4 Prozentpunkte auf 11,2 % sank. Die Sparquote bewegt sich damit wieder nah am langjährigen Durchschnitt.

Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind auch 2022 weiter gesunken, so dass die Zahl der Arbeitslosen sich auf einen Jahresdurchschnitt von 2,4 Mio. reduzierte. Dies entsprach einer Arbeitslosenquote von 5,3 % (2021: 5,7 %). Auch die Anzahl der Personen in Kurzarbeit ging im Jahresdurchschnitt von 1,85 Mio. im Jahr 2021 auf 0,43 Mio. im Berichtsjahr erneut deutlich zurück.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2022 deutlich um 7,9 %. Ursächlich hierfür waren insbesondere die extremen Preisanstiege für Energie und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine. Energieprodukte verteuerten sich um 34,7 %, Waren um 13,5 %, Nahrungsmittel um 13,4 % und Dienstleistungen um 2,9 %.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer im Berichtsjahr um 4,1 % gesunken. Während im Jahr 2021 vor allem der vermehrte Einsatz von Kurzarbeit zur negativen Nominal- und Reallohnentwicklung beigetragen hatte, zehrte 2022 die hohe Inflation den Nominallohnanstieg auf, obwohl dieser mit 3,4 % so hoch war wie seit 2008 nicht mehr.

Basierend auf vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der deutsche Einzelhandel (inklusive Onlinehandel) im Berichtsjahr nominal ein Umsatzplus von 7,8 %; real jedoch musste der Einzelhandel inflationsbedingt einen Umsatzrückgang von 0,6 % im Vergleich zu 2021 hinnehmen. Neben den deutlichen Preisanstiegen, insbesondere für Lebensmittel und Energie, kann hierzu auch der Wegfall der Corona-Schutzmaßnahmen in der Gastronomie beigetragen haben, die im Vorjahr noch für einen Rekordumsatz im Lebensmitteleinzelhandel gesorgt hatten. Der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren hatte real mit 27,0 % im Vergleich zum Vorjahr den höchsten Umsatzzuwachs. Die coronabedingten Verluste der Vorjahre wurden damit jedoch noch nicht vollständig

kompensiert. Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 lag der Umsatz in diesem Bereich real immer noch 7,6 % niedriger.

Zur positiven Umsatzentwicklung des Einzelhandels trug der Onlinehandel 2022 mit einem nominalen Rückgang um 2,0 % (real -6,9 %) nicht bei. Der in der Vergangenheit kontinuierlich und stark gewachsene Onlinehandel hat nach zwei durch das coronabedingte Ausweichen der Konsumenten auf diese Einkaufsoption starken Jahren einen Wachstumsdämpfer erhalten. Es ist dennoch davon auszugehen, dass der stationäre Einzelhandel seinen Umsatzanteil nach Normalisierung der Pandemiesituation nicht vollständig zurückgewinnen kann.

Die Konkurrenzsituation der Center im Portfolio der Deutsche EuroShop wird neben dem Onlinehandel zum einen durch die Geschäfte der jeweiligen Innenstädte sowie der Einkaufszentren im Einzugsgebiet bestimmt. Zum anderen befinden sich die Center aber auch im Wettbewerb mit den Innenstädten benachbarter Oberzentren. So stellen z. B. die Innenstädte von Dortmund für das Allee-Center Hamm, Mannheim für das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim sowie Braunschweig für die City-Galerie Wolfsburg wichtige Wettbewerber dar.

Weiterer Wettbewerb für den innerstädtischen Einzelhandel kann durch die Ansiedlung oder Erweiterung von Factory-/Designer-Outlet-Centern außerhalb der Stadtgrenzen auf der grünen Wiese, aber auch teilweise in Stadtlagen entstehen. Aktuell gibt es umstrittene Planungen, ein Designer-Outlet-Center im saarländischen Zweibrücken zu erweitern, das im Einzugsgebiet des Saarpark-Centers in Neunkirchen liegt.

Einzelhandel

Nach Berechnungen von JLL, einem Beratungsunternehmen im Immobilienbereich, war 2022 bei den Vertragsabschlüssen für Einzelhandelsflächen in Deutschland mit -3 % nur leicht unter dem Vorjahr. Insgesamt wurden 421.000 qm in 914 Transaktionen vermittelt. Der Textilsektor lag mit einem Anteil von 33 % wieder an der Spitze der Flächenumsätze, während im Vorjahr die Gastronomie und Food-Branche dominierten. Laut BTE Handelsverband Textil lag der Umsatz mit Mode, Schuhen und Accessoires 2022 fast wieder auf dem Vor-Corona-Niveau. Allerdings gab es deutliche Unterschiede zwischen den Absatzkanälen. So verlor der Onlinehandel zwar gegenüber 2021 real 6,9 % Umsatz, gegenüber 2019 liegt er aber mit geschätzten 34 % stark im Plus. Dagegen hinkte der stationäre Mode-, Schuh- und Lederwarenhandel noch deutlich hinter den Vor-Corona-Werten hinterher. Im Vergleich zu 2021 steigerten Modehäuser, Schuhläden und Lederwarengeschäfte ihren Umsatz zwar um etwa ein Viertel, zum Niveau von 2019 fehlen aber immer noch rund 8 %.

Gemäß HDE lag der Umsatz im Onlinehandel 2022 bei ca. 85,0 Mrd. €. Das entspricht einem Anteil von etwa 13,5 % (2021: 14,7 %) am gesamten Einzelhandelsumsatz, der sich nach HDE-Angaben auf 631,9 Mrd. € (2021: 589,5 Mrd. €) belief. Der stationäre Einzelhandel in Deutschland verzeichnete 2022 einen nominalen Umsatzanstieg von 8,8 %, wobei der für Shoppingcenter wichtige stationäre Modehandel den Umsatz um etwa 27 % (preisbereinigt) steigern konnte – was sich allerdings mit der niedrigen Vorlage aufgrund des langen Lockdowns im Frühjahr 2021 erklären lässt.

Während der Umsatz des stationären Lebensmittelhandels preisbereinigt um 4,6 % zurückging, verzeichnete der stationäre Non-Food-Handel einen Umsatzanstieg von 2,0 %.

Immobilienmarkt

Der Investmentmarkt für Immobilien in Deutschland musste 2022 – nach Angaben von JLL – nach dem Rekordjahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen von 111 Mrd. € ein deutliches Minus von 41 % hinnehmen und landete bei 66 Mrd. €. Maßgeblich hierfür sind die gestiegenen Zinsen, die die Attraktivität der klassischen Finanzanlagen für institutionelle Anleger gegenüber Immobilien wieder deutlich aufgewertet haben. Mit rund 55 % des Transaktionsvolumens dominierten weiterhin die Assetklassen Büro und Wohnen,

deren Anteil am Gesamtvolumen jedoch im Vorjahr noch 73 % betragen hatte. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 14 % (i. Vj. 8 %).

Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich – nach Berechnungen des Immobilienmaklers CBRE – im Gesamtjahr 2022 auf rund 2,7 Mrd. € (2021: 0,9 Mrd. €), was nahezu einer Verdreifachung gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese Entwicklung war vor allem auf die Übernahme der Deutsche EuroShop AG durch Oaktree und CURA zurückzuführen, die im dritten Quartal erfolgte. JLL spricht von einem „Revival“ der Shoppingcenter, CBRE nennt es ein „Comeback“.

JLL beobachtete teilweise deutliche Anstiege der Spitzenrenditen in den einzelnen Sektoren zwischen 15 Basispunkten für Shoppingcenter und 90 Basispunkten für Logistikimmobilien, die durch die gestiegenen Zinsen getrieben waren. Für die Top-Shoppingcenter in Deutschland lagen die Spitzenrenditen demnach zum Jahresende bei durchschnittlich 5,00 % (2021: 4,85 %).

Entwicklung des Aktienkurses

Nach einem Jahresschlusskurs (Xetra) 2021 von 14,64 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop mit einem positiven Trend in die ersten Wochen des Jahres 2022 gestartet und kletterte bis zum 17. Februar 2022 auf einen Kurs von 18,36 €. In den folgenden Tagen fiel der Aktienkurs im Zusammenhang mit der unsicheren Lage in der Ukraine sowie der folgenden Invasion durch Russland, die am 24. Februar 2022 begann. Die DES-Aktie verzeichnete den tiefsten Kurs des Jahres am 7. März 2022 mit 14,02 €. Im Anschluss erholte sich der Kurs wieder etwas. Mit der Veröffentlichung des Abschlusses einer Investorenvereinbarung im Hinblick auf ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot durch Oaktree und CURA am 23. Mai 2022 pendelte sich der Kurs der Aktie auf einem Niveau zwischen etwa 22,00 € und 22,50 € ein. Nach Ablauf der weiteren Annahmefrist am 26. Juli 2022 ist der Aktienkurs zunächst leicht gefallen und dann wiederum kurzfristig bis zum 15. August 2022 auf den Jahreshöchstkurs von 26,38 € angestiegen. In den folgenden Wochen verlor die Aktie wieder etwas, oszillierte ab Mitte September um das Niveau von 22,00 € und beendete am 30. Dezember 2022 das Jahr mit einem Schlusskurs von 22,12 €. Unter Berücksichtigung der am 2. September 2022 ausgeschütteten Dividende von 1,00 € je Aktie entsprach dies einer Performance von +57,5 %. Der SDAX verlor im selben Zeitraum 27,3 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende 2022 auf 1,4 Mrd. €.

Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	+/-
Umsatzerlöse	212,8	211,8	0,5 %
EBIT	152,4	152,5	0,0 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	130,2	125,6	3,7 %
EPRA ² Earnings	129,6	122,0	6,3 %
FFO	130,1	122,3	6,4 %
Eigenkapitalquote in % ³	55,7	55,6	
LTV-Verhältnis in % ⁴	30,3	30,5	
EPRA ² LTV in % ⁵	33,1	33,2	
in €	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie	2,10	1,97	6,6 %
FFO je Aktie	2,11	1,98	6,6 %
EPRA ² NTA je Aktie	37,81	38,43	-1,6 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %

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

² European Public Real Estate Association

³ inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

⁴ Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen)

⁵ 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.

Die nachlassenden Einflüsse und Nachwirkungen der Corona-Pandemie, die das Vorjahr noch maßgeblich beeinflusst hatten, haben zu einer operativen Aufhellung im Geschäftsjahr 2022 geführt. Jedoch war das Berichtsjahr vor allem durch den Krieg in der Ukraine, gestörte Lieferketten, die Energie-Krise und die deutlich steigende Inflation belastet.

Die Kundenfrequenzen waren 2022 mit rund +36 % erfreulich besser als im von langen Lockdownphasen geprägten Vorjahr. Verglichen mit der von der Pandemie unbeeinflussten Vergleichsperiode 2019 lagen die Besucherzahlen bei ca. 80 %. Die Umsätze der Mieter bewegten sich im Durchschnitt um etwa 34 % über dem Vorjahr bzw. bei 82 % des Niveaus von 2019. Die Collection Ratio, das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern, erreichte mit 98,5 % wieder ein sehr hohes Niveau (i. Vj. 94,8 %). Die Vermietungsquote lag zum Bilanzstichtag unverändert bei 94,3 %.

Während das Vorjahr noch massiv von Geschäftsschließungen im ersten Halbjahr betroffen war, was Wertberichtigungen in Höhe von 25,0 Mio. € erforderlich machte, konnten diese 2022 auf 8,1 Mio. € reduziert werden. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Mitte 2022 vollzogenen Übernahme der Mehrheit der Anteile an der Deutsche EuroShop AG durch das Bieterkonsortium aus Oaktree Capital Management und CURA Vermögensverwaltung, die Vorbereitung der Anfang 2023 vollzogenen Kapitalmaßnahme und des Erwerbs weiterer Anteile an Shoppingcenterbeteiligungen sowie die Neubesetzung des Vorstandes führten zu einem deutlichen Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 12,6 Mio. €. Bei nahezu

unveränderten Umsatzerlösen bedingen diese beiden gegenläufigen Effekte, dass das EBIT mit 152,4 Mio. € auf Vorjahresniveau (i. Vj. 152,5 Mio. €) verharrte. Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) stieg um 3,7 % auf 130,2 Mio. €. Die EPRA Earnings und die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten FFO lagen bei 129,6 Mio. € bzw. bei 130,1 Mio. € und damit um 6,3 % bzw. 6,4 % über dem Vorjahr.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 wurde im letztjährigen Abschluss wie folgt benannt: Leicht niedrigere Umsatzerlöse, EBIT auf Vorjahresniveau, leicht steigendes EBT (ohne Bewertungsergebnis) und ein FFO je Aktie im Korridor von 1,95 € bis 2,05 €. Während sich EBIT und EBT (ohne Bewertungsergebnis) im Rahmen der Erwartungen bewegten, haben sich die Umsatzerlöse und der FFO je Aktie besser als prognostiziert entwickelt. Maßgeblich hierfür waren insbesondere niedrigere Mietforderungsausfälle und geringere Rückgänge der Mieten als zuvor angenommen.

Insgesamt hat sich die Ertragslage des Konzerns aus Sicht des Vorstandes trotz der Belastungsfaktoren des Geschäftsjahres (Krieg in der Ukraine, Energiekrise und deutlich gestiegene Inflation) operativ positiv entwickelt. Die Vermögenslage des Konzerns wertet der Vorstand bei einer Eigenkapitalquote von 55,7 % und einem LTV von 30,3 % weiterhin als sehr solide. Darüber hinaus hat sich die Finanzlage des Konzerns mit einem Liquiditätsbestand von 334,9 Mio. € weiter verbessert.

Ertragslage des Konzerns

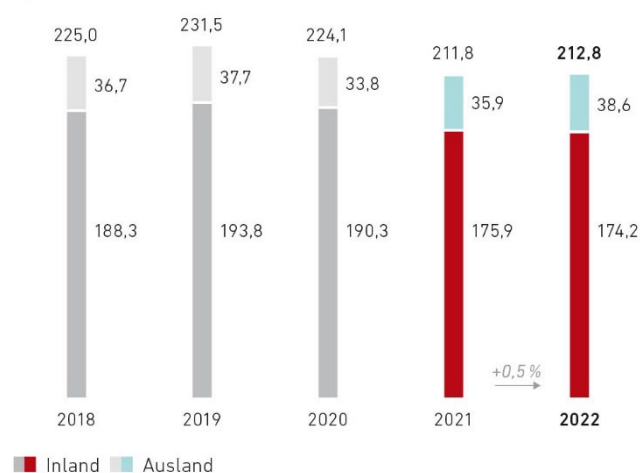
in T€	Veränderung			
	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	+/-	in %
Umsatzerlöse	212.811	211.752	1.059	0,5%
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-37.213	-32.547	-4.666	-14,3%
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-8.130	-25.029	16.899	67,5%
NOI	167.468	154.176	13.292	8,6%
Sonstige betriebliche Erträge	5.504	6.265	-761	-12,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-20.540	-7.940	-12.600	-158,7%
EBIT	152.432	152.501	-69	0,0%
<i>At-equity-Ergebnis</i>	<i>12.926</i>	<i>29.612</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>16.604</i>	<i>-4.092</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>-7</i>	<i>132</i>		
At-equity-Ergebnis (operativ)	29.523	25.652	3.871	15,1%
Zinsaufwendungen	-36.107	-39.188	3.081	7,9%
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-15.954	-13.408	-2.546	-19,0%
Übriges Finanzergebnis	272	7	265	3.785,7%
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-22.266	-26.937	4.671	17,3%
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	130.166	125.564	4.602	3,7%
<i>Bewertungsergebnis</i>	<i>-89.746</i>	<i>-58.821</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>-16.604</i>	<i>4.092</i>		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-106.350	-54.729	-51.621	-94,3%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.060	-3.293	-1.767	-53,7%
<i>Latente Steuern</i>	<i>2.594</i>	<i>-7.465</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>7</i>	<i>-132</i>		
Latente Steuern (mit at-equity)	2.601	-7.597	10.198	134,2%
Konzernergebnis	21.357	59.945	-38.588	-64,4%

Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau

Im Gegensatz zum Vorjahr, welches maßgeblich von behördlich angeordneten Geschäftsschließungen betroffen war, konnten die Mieter ihre Geschäfte 2022 durchgehend öffnen. Die für die Schließungsphasen 2021 gewährten Mietzugeständnisse finden sich im Wesentlichen in der Position „Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen“ des Vorjahres wieder und nur zu einem kleinen Anteil in den Umsatzerlösen. Daher liegen die Umsatzerlöse mit 212,8 Mio. € trotz des Wegfalls der Schließungsphasen nur leicht über denen des Vorjahres.

Die insbesondere im ersten Quartal 2022 weiterhin geltenden Schutzmaßnahmen und anhaltenden Auswirkungen der Corona-Pandemie wie Ausfälle von in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Mietern, niedrigere Umsatzmieten sowie längere Nachvermietungszeiten und höhere Leerstände bedingen, dass die Umsatzerlöse weiterhin von ihrem Vor-Pandemie-Niveau entfernt blieben.

UMSATZERLÖSE* in Mio. €



* In 2020 erfolgte eine Ausweisänderung bei den Umsatzerlösen mit Anpassung der Vorjahresvergleichswerte 2019. Ein Vergleich mit dem Jahr 2018 ist daher nur eingeschränkt möglich.

Umsatzerlöse

in T€			Veränderung	
	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	+/-	in %
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	34.291	34.442	-151	-0,4%
Altmarkt-Galerie, Dresden	24.162	24.283	-121	-0,5%
A10 Center, Wildau	17.925	18.317	-392	-2,1%
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.201	17.044	157	0,9%
Herold-Center, Norderstedt	11.844	11.794	50	0,4%
Billstedt-Center, Hamburg	10.468	10.732	-264	-2,5%
Allee-Center, Hamm	9.970	10.036	-66	-0,7%
Forum, Wetzlar	9.743	9.522	221	2,3%
City-Galerie, Wolfsburg	8.311	9.039	-728	-8,1%
City-Arkaden, Wuppertal	8.116	8.601	-485	-5,6%
Rathaus-Center, Dessau	7.347	7.442	-95	-1,3%
Stadt-Galerie, Hameln	6.941	6.344	597	9,4%
City-Point, Kassel	6.733	7.465	-732	-9,8%
DES Verwaltung GmbH	1.159	837	322	38,5%
Inland	174.211	175.898	-1.687	-1,0%
Galeria Baltycka, Danzig	16.707	15.823	884	5,6%
Olympia Center, Brünn	21.893	20.031	1.862	9,3%
Ausland	38.600	35.854	2.746	7,7%
Gesamt	212.811	211.752	1.059	0,5%

Operative Centeraufwendungen über Vorjahr aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 37,2 Mio. € (i. Vj. 32,5 Mio. €), die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlegbare Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 14,3 % erhöht. Der Anteil der operativen Centeraufwendungen am Umsatz stieg von 15,4 % auf 17,5 %. Ursache hierfür waren geplante und nachgeholte Instandhaltungsmaßnahmen.

Erforderliche Wertberichtigungen rückläufig

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen berücksichtigten im Vorjahr den wesentlichen Teil der vereinbarten und erwarteten Mietzugeständnisse zur Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen der weitreichenden Geschäftsschließungen Anfang 2021. Des Weiteren mussten sowohl im Vorjahr als auch 2022 ausfallgefährdete Forderungen wertberichtigt und Forderungen insolvenzbedingt ausgebucht werden. Insgesamt haben sich die erforderlichen Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen im Vergleich zum Vorjahr von 25,0 Mio. € auf 8,1 Mio. € reduziert.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Erstattungen und Schadensersatzzahlungen, aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen sowie aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen resultierten, beliefen sich auf 5,5 Mio. € (i. Vj. 6,3 Mio. €) und lagen damit unterhalb des Vorjahres. Dabei wirkten sich eine ertragswirksam vereinnahmte Corona-Beihilfe in Höhe von 2,0 Mio. € sowie die Rückerstattung eines geleisteten Straßenausbaubeitrages aus 2018 in Höhe von 0,5 Mio. € im Vorjahr positiv aus.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelt, lagen mit 20,5 Mio. € (i. Vj. 7,9 Mio. €) – insbesondere aufgrund höherer Beratungsaufwendungen im Rahmen des Übernahmeangebots, der Vorbereitung des Erwerbs weiterer Anteile an Shoppingcenterbeteiligungen Anfang 2023 in Verbindung mit einer Kapitalerhöhung sowie der Abfindungszahlungen an ausgeschiedene Vorstände – deutlich über der Vorjahresperiode.

EBIT unverändert

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 152,4 Mio. € auf Vorjahresniveau (i. Vj. 152,5 Mio. €). Den geringeren Wertberichtigungen standen höhere Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten sowie gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen gegenüber.

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert

Das at-equity-Ergebnis (operativ) war im Vorjahr coronabedingt durch höhere Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Umsatzausfälle belastet und verbesserte sich 2022 um 3,8 Mio. € auf 29,5 Mio. € (i. Vj. 25,7 Mio. €). Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften konnte um weitere 3,1 Mio. € gesenkt werden. Hier wirkten sich neben planmäßigen Tilgungen insbesondere die mit niedrigeren Zinssätzen vereinbarten Anschlussfinanzierungen für das Billstedt-Center Hamburg, die City-Galerie Wolfsburg und die Altmarkt-Galerie Dresden positiv aus. Der den Kommanditisten zustehende Ergebnisanteil hat sich aufgrund des verbesserten EBIT um 2,5 Mio. € auf 15,9 Mio. € erhöht.

Gewinn- und Verlustrechnung der Gemeinschaftsunternehmen

in T€	Veränderung			
	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	+/-	in %
Allee-Center, Magdeburg	8.316	8.196	120	1,5%
Phoenix-Center, Harburg	6.675	6.708	-33	-0,5%
Stadt-Galerie, Passau	7.410	7.282	128	1,8%
Saarpark-Center, Neunkirchen	6.016	5.845	171	2,9%
City-Arkaden, Klagenfurt	6.725	6.314	411	6,5%
Árkád, Pécs	4.415	4.229	186	4,4%
Sonstige	38	40	-2	-5,0%
Umsatzerlöse	39.595	38.614	981	2,5%
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-5.891	-5.693	-198	-3,5%
Wertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen	-1.827	-3.833	2.006	52,3%
NOI	31.877	29.088	2.789	9,6%
Sonstige betriebliche Erträge	1.212	605	607	100,3%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-644	-699	55	7,9%
EBIT	32.445	28.994	3.451	11,9%
Zinserträge	10	0	10	-
Zinsaufwendungen	-2.713	-3.172	459	14,5%
Finanzergebnis	-2.703	-3.172	469	14,8%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-219	-170	-49	-28,8%
At-equity-Ergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	29.523	25.652	3.871	15,1%
Bewertungsergebnis	-16.604	4.092	-20.696	-505,8%
Latente Steuern	7	-132	139	105,3%
Gewinn- oder Verlustanteil	12.926	29.612	-16.686	-56,3%

EBT (ohne Bewertungsergebnis) erhöht

Das verbesserte EBIT und at-equity-Ergebnis sowie die weiter gesunkenen Zinsaufwendungen führten zu einer Steigerung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 125,6 Mio. € um 3,7 % auf 130,2 Mio. €.

Bewertungsergebnis negativ

Der deutliche Zinsanstieg im Berichtsjahr hat sich negativ auf die Bewertung des Immobilienvermögens des Konzerns (IAS 40) ausgewirkt und resultiert in einem Bewertungsverlust von -106,3 Mio. € (i. Vj. -54,7 Mio. €).

Von dem Bewertungsverlust auf das Immobilienvermögen entfielen, nach Berücksichtigung des Anteils der Fremdgegesellschafter, -89,7 Mio. € (i. Vj. -58,8 Mio. €) auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und -16,6 Mio. € (i. Vj. 4,1 Mio. €) auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt wurden die Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen um -3,0 % abgewertet (i. Vj. -1,5 %), wobei die Bandbreite der Bewertungsänderungen zwischen -6,3 % und 3,4 % lag. Der Vermietungsstand lag zum Jahresende unverändert zum Vorjahr bei 94,3 %.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie latente Steuern

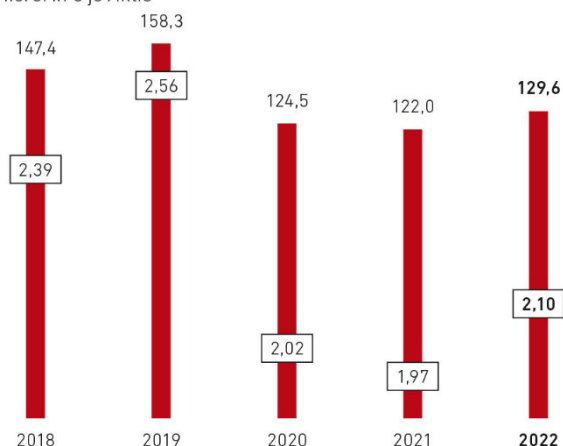
Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich infolge der verbesserten Ergebnisse auf 5,1 Mio. € (i. Vj. 3,3 Mio. €) erhöht.

Die latenten Steuerrückstellungen, inklusive des im at-equity-Ergebnis enthaltenen Anteils, wurden im Berichtsjahr als Folge des Rückgangs der Immobilienverkehrswerte um 2,6 Mio. € reduziert (i. Vj. Erhöhung um 7,6 Mio. €).

EPRA Earnings über, Konzernergebnis unter dem Vorjahr

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich insbesondere aufgrund gegenüber dem Vorjahr geringeren Wertberichtigungen auf Mietforderungen auf 129,6 Mio. € bzw. 2,10 € je Aktie erhöht. Das Konzernergebnis lag mit 21,4 Mio. € um 38,5 Mio. € unter der Vorjahresvergleichsperiode (59,9 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie reduzierte sich von 0,97 € auf 0,35 €.

EPRA EARNINGS
in Mio. €/in € je Aktie



EPRA EARNINGS

	01.01.-31.12.2022		01.01.-31.12.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	21.357	0,35	59.945	0,97
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	106.350	1,72	54.729	0,89
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen ²	1.889	0,03	7.284	0,11
EPRA Earnings	129.596	2,10	121.958	1,97
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

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

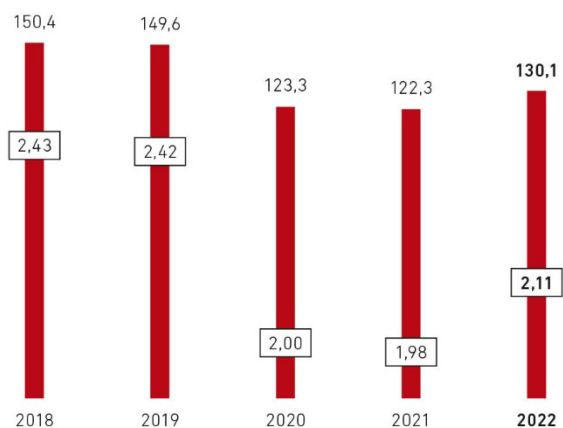
² betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

Entwicklung der Funds from Operations

Die Funds from Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie als Basis für Dividendenausschüttungen. Wesentliche Einmaleffekte, die nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehören, werden bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO erhöhten sich von 122,3 Mio. € um 6,4 % auf 130,1 Mio. € bzw. von 1,98 € auf 2,11 € je Aktie.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in Mio. €/in € je Aktie



FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01.-31.12.2022		01.01.-31.12.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	21.357	0,35	59.945	0,97
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	106.350	1,72	54.729	0,89
Aufwendungen im Rahmen des Übernahmeangebots ²	4.997	0,08	0	0,00
Latente Steuern ¹	-2.601	-0,04	7.597	0,12
FFO	130.103	2,11	122.271	1,98
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

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

² nach Berücksichtigung von Steuern

Ertragslage der Segmente

In der Segmentberichterstattung des Konzerns werden die Tochterunternehmen und die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Anteil quotal einbezogen. Dabei wird zwischen den Shoppingcentern in Deutschland („Inland“) und im europäischen Ausland („Ausland“) unterschieden (wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zur Segmentberichterstattung im Konzernanhang):

in T€	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	Veränderung	
			+/-	in %
Umsatzerlöse	227.952	226.449	1.503	0,7%
- Inland	182.590	184.061	-1.471	-0,8%
- Ausland	45.362	42.388	2.974	7,0%
EBIT	181.842	166.459	15.383	9,2%
- Inland	142.421	132.798	9.623	7,2%
- Ausland	39.421	33.661	5.760	17,1%
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	147.100	128.074	19.026	14,9%
- Inland	114.459	101.323	13.136	13,0%
- Ausland	32.641	26.751	5.890	22,0%

Die Corona-Pandemie hatte als weltweites Ereignis auf alle unsere Shoppingcenter starke negative Auswirkungen, auf die von den Ländern in Form von Einschränkungen und Schutzmaßnahmen unterschiedlich reagiert wurde. Dementsprechend unterschiedlich haben sich auch die Umsatzerlöse und damit auch das EBIT sowie EBT (ohne Bewertungsergebnis) in den Segmenten im Vergleich zum Vorjahr erholt.

Finanzlage des Konzerns

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Für die Finanzierung ihrer Investitionen nutzt die Deutsche EuroShop grundsätzlich die Börse zur Beschaffung von Eigenkapital sowie die Kredit- und Kapitalmärkte zur Beschaffung von Fremdkapital. Dabei fungieren innerhalb des Konzerns sowohl die einzelnen Objektgesellschaften als auch die Deutsche EuroShop AG als Darlehensnehmer der Banken oder gegebenenfalls Anleiheschuldner. Darlehen und Anleihen werden für alle Konzerngesellschaften in Euro aufgenommen. Die Verwendung von Eigen- und Fremdkapital für Investitionen soll prinzipiell gleich gewichtet werden. Die Eigenkapitalquote im Konzern (inklusive Fremdanteile) soll dabei 45 % nicht wesentlich unterschreiten. Dabei werden auch Marktchancen für eine Emission von Kapitalmarktinstrumenten eruiert. Eine Neuordnung der Kapital- und Finanzierungsstruktur könnte die LTV-Quote des Konzerns zukünftig auf eine Bandbreite von 50 % bis 60 % erhöhen.

Die Finanzierung unserer Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich langfristig. Dabei setzen wir auch derivative Finanzinstrumente ein, um uns gegen steigende Kapitalmarktzinsen abzusichern. Diese Sicherungsgeschäfte dienen der Absicherung einzelner Kredite. Die Deutsche EuroShop AG hat zudem Zugang zu kurzfristigen Finanzierungsinstrumenten, um unmittelbar auf Investitionsmöglichkeiten reagieren zu können. Nicht benötigte Liquidität wird bis zur Verwendung für Investitionen, zur Finanzierung laufender Kosten oder zur Auszahlung von Dividenden kurzfristig angelegt.

Finanzierungsanalyse

Zum 31. Dezember 2022 wies der Deutsche-EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>Veränderung</u>
Bilanzsumme	4.208,1	4.278,8	-70,7
Eigenkapital (inklusive Fremdgesellschafter)	2.343,4	2.377,8	-34,4
Eigenkapitalquote in %	55,7	55,6	0,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.144,3	1.173,3	-29,0
Loan to value (LTV) in %	30,3	30,5	-0,2

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 2.343,4 Mio. €, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktionäre (2.036,2 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (307,2 Mio. €) zusammensetzt, hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der gezahlten Dividende reduziert (i. Vj. 2.377,8 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stieg gegenüber dem Vorjahr auf 55,7 % (i. Vj. 55,6 %) und ist damit weiterhin auf einem hohen und soliden Niveau.

<u>Finanzverbindlichkeiten</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>Veränderung</u>
<u>in T€</u>			
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.464.917	1.264.748	200.169
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	14.334	237.366	-223.032
Summe	1.479.251	1.502.114	-22.863
Abzüglich liquider Mittel	334.943	328.839	6.104
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.144.308	1.173.275	-28.967

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich im Berichtsjahr aufgrund von planmäßigen Tilgungen von 1.502,1 Mio. € um 22,9 Mio. € auf 1.479,3 Mio. €. Zusammen mit dem Anstieg der liquiden Mittel um 6,1 Mio. € lagen die Nettofinanzverbindlichkeiten mit 1.144,3 Mio. € per saldo um 29,0 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2021 (1.173,3 Mio. €).

Die zum Jahresende bestehenden Nettofinanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren am Bilanzstichtag 30,3 % (i. Vj. 30,5 %) des langfristigen Vermögens fremdfinanziert (LTV).

Der EPRA LTV¹, welcher auf den quotalen Anteil des Konzerns an den Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen abstellt, lag am Bilanzstichtag bei 33,1 % (i. Vj. 33,2 %).

EPRA Loan to Value (EPRA LTV)			
Werte quotale in T€	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Lang- und kurzfristige Bankverbindlichkeiten	1.481.149	1.504.549	-23.400
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Verbindlichkeit)	354	88	266
Liquide Mittel	-330.894	-324.339	-6.555
Nettofinanzverschuldung	1.150.609	1.180.298	-29.689
Investment Properties	3.474.145	3.544.148	-70.003
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Nutzungsrecht)	351	86	265
Immaterielle Vermögenswerte	29	32	-3
Sonstige Vermögenswerte (netto)	3.445	6.600	-3.155
Immobilienvermögen	3.477.970	3.550.866	-72.896
EPRA LTV in %	33,1	33,2	-0,1

Die Konditionen der konsolidierten Darlehen zum 31. Dezember 2022 waren für durchschnittlich 6,8 Jahre (i. Vj. 4,7 Jahre) zu 2,43 % p. a. (i. Vj. 2,09 % p. a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält für die konsolidierten Darlehen Kreditverbindungen zu 18 Banken und Sparkassen. Dabei handelt es sich um Kreditinstitute aus Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik.

¹ Im Februar 2022 wurden überarbeitete „Best Practice Recommendations“ der EPRA veröffentlicht, die als wesentliche Neuerung den EPRA Loan to Value vorsahen. Der EPRA LTV entspricht nahezu unserem zuvor bereits berichteten LTV (quotale), welcher ebenfalls auf Basis des Anteils des Konzerns an den Vermögenswerten und Schulden der Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ermittelt wurde. Abweichend zum bisherigen LTV (quotale) bezieht der EPRA LTV noch zusätzliche Vermögenswerte und Schulden mit ein. Dabei ist der wesentliche weitere Posten die Sonstigen Vermögenswerte (netto), welche die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Steuerverbindlichkeiten, sonstige Rückstellungen und sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten beinhalten. Der EPRA LTV ersetzt in der Berichterstattung die bisherige Kennzahl LTV (quotale). Zur Überleitung des EPRA LTV verweisen wir auch auf unsere „EPRA Berichterstattung“ in unserem Geschäftsbericht.

DARLEHENSSTRUKTUR

per 31. Dezember 2022

Zinsbindung	Anteil der Darlehen in %	Betrag in Mio. €	Duration in Jahren	Durchschnittszinssatz in %
bis 1 Jahr	0,0	0,0	1,0	0,00
1 Jahr bis 5 Jahre	30,0	444,1	3,8	2,61
5 bis 10 Jahre	70,0	1.035,1	8,1	2,35
GESAMT	100,0	1.479,2	6,8	2,43

Von 18 Darlehen im Konzern sind bei 14 Darlehen Kreditaufgaben mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um insgesamt 29 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Höhe von Mieteinnahmen, zur Verschuldungsquote und zum Verhältnis zwischen Darlehen und Marktwert des Objekts (LTV). Alle Auflagen wurden im Geschäftsjahr 2022 eingehalten. Die Kreditaufgaben werden nach aktueller Planung und Einschätzung auch 2023 erfüllt. Hinsichtlich der Unsicherheiten zum Planungszeitraum als Folge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs verweisen wir auf den Nachtragsbericht.

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgen planmäßige Tilgungen aus dem laufenden Cashflow in Höhe von 14,8 Mio. €. In den Jahren 2024 bis 2026 wird die durchschnittliche Tilgungsleistung bei 13,3 Mio. € p. a. liegen.

Ein Anfang 2023 auslaufendes Darlehen in Höhe von 209,1 Mio. € wurde bereits 2022 prolongiert. Im Jahr 2025 ist ein Darlehen in Höhe von 58,7 Mio. € zu prolongieren.

Investitionsanalyse

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Investitionen in die Modernisierung und Positionierung des Bestandsportfolios fortgeführt und lagen bei 39,5 Mio. € nach 18,8 Mio. € im Vorjahr.

Liquiditätsanalyse

in T€	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	140.625	130.266
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-39.498	-18.791
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-95.023	-48.666
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	6.104	62.809
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	328.839	266.030
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	334.943	328.839

Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit des Konzerns in Höhe von 140,6 Mio. € (i. Vj. 130,3 Mio. €) stellt den Betrag dar, den der Konzern nach Abzug aller Kosten aus der Vermietung der Shoppingcenter-Flächen erwirtschaftet hat. Er dient vornehmlich dazu, die Dividende der Deutsche EuroShop AG, die Auszahlungen an Fremdgesellschafter sowie die laufenden Tilgungen und Investitionen zu finanzieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasste die cashwirksamen Investitionen in die Bestandsobjekte (39,5 Mio. €; i. Vj. 18,8 Mio. €).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -95,0 Mio. € beinhaltete den Mittelabfluss aus den laufenden Tilgungen der Finanzverbindlichkeiten von 25,5 Mio. €, den Mittelzufluss aus der Aufnahme von

Finanzverbindlichkeiten von 2,7 Mio. €, die Auszahlung der Dividende an die Konzernaktionäre von 61,8 Mio. € (i. Vj. 2,5 Mio. €) sowie die Ausschüttung an die Fremdgesellschafter von 10,4 Mio. € (i. Vj. 6,5 Mio. €).

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um 6,1 Mio. € auf 334,9 Mio. € (i. Vj. 328,8 Mio. €).

Vermögenslage des Konzerns

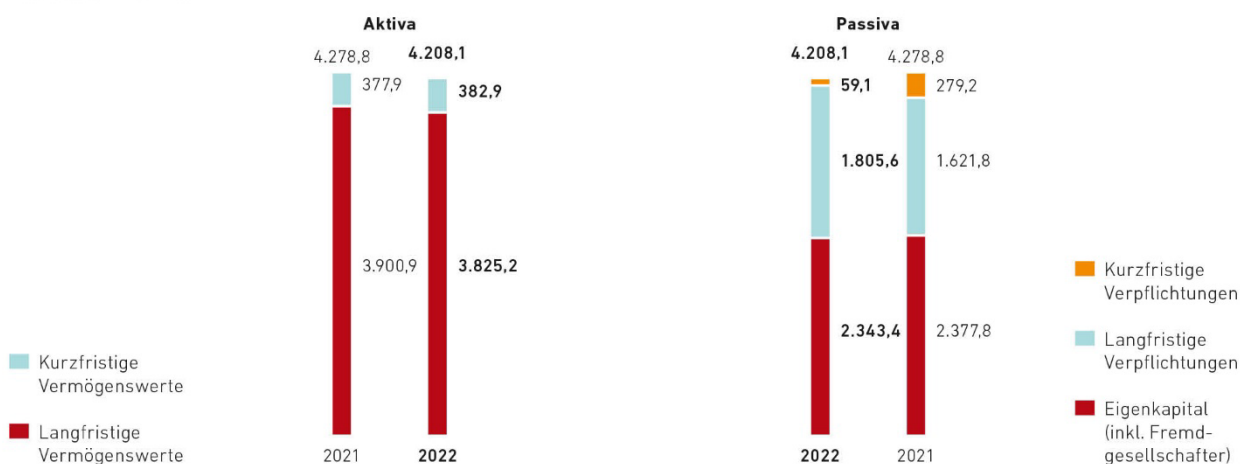
Bilanzsumme leicht rückläufig

Die Bilanzsumme des Konzerns reduzierte sich um 70,7 Mio. € von 4.278,8 Mio. € auf 4.208,0 Mio. €.

in T€	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	382.858	377.900	4.958
Langfristige Vermögenswerte	3.825.248	3.900.890	-75.642
Kurzfristige Verpflichtungen	59.085	279.230	-220.145
Langfristige Verpflichtungen	1.805.654	1.621.780	183.874
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.343.367	2.377.780	-34.413
Bilanzsumme	4.208.106	4.278.790	-70.684

BILANZSTRUKTUR

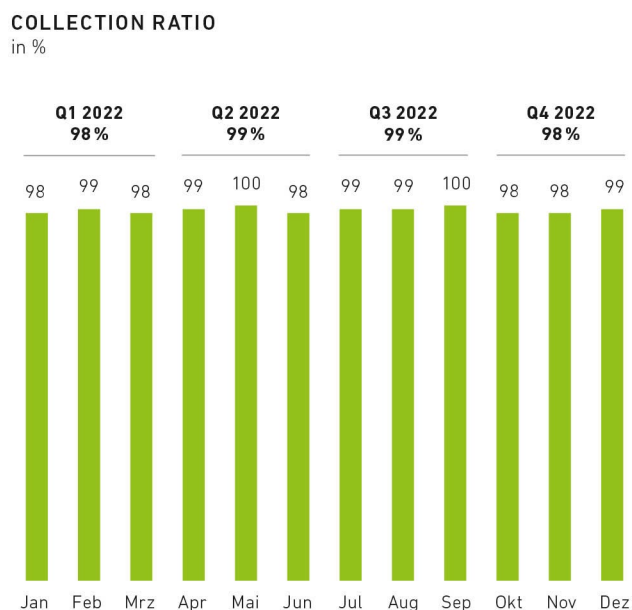
Bilanzsumme in Mio. €



Kurzfristige Vermögenswerte auf Vorjahresniveau

Zum Jahresende beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte mit 382,9 Mio. € nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (377,9 Mio. €). Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 334,9 Mio. € (i. Vj. 328,8 Mio. €).

Die Collection Ratio, als das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern, hat sich im Jahr 2022 in den einzelnen Monaten wie folgt entwickelt (Anpassungen aus vereinbarten Mietreduzierungen wurden bereits berücksichtigt):



Die Forderungen des Konzerns (nach Wertberichtigungen) sind um 5,8 Mio. € auf 17,0 Mio. € (i. Vj. 22,8 Mio. €) gesunken.

Die sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich insbesondere aufgrund der gewährten Mietincentives von 26,3 Mio. € um 4,6 Mio. € auf 30,9 Mio. €.

Langfristige Vermögenswerte sinken aufgrund leichter Abwertung des Immobilienvermögens

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 3.900,9 Mio. € um 75,7 Mio. € auf 3.825,2 Mio. € reduziert. Mit 90,9 % (i. Vj. 91,2 %) stellen sie weiterhin den bedeutendsten Anteil der Bilanzsumme dar.

Die Investment Properties reduzierten sich dabei um 63,6 Mio. € auf 3.330,0 Mio. € (-1,9 %). Während die Zugänge und Investitionskosten der Bestandsobjekte bei 39,5 Mio. € lagen, ergaben sich aus der Bewertung des Immobilienbestands Abwertungen in Höhe von 103,1 Mio. €.

Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen reduzierten sich von 455,3 Mio. € um 12,3 Mio. € auf 443,1 Mio. €. Die Veränderung ist auf das anteilige Ergebnis (12,9 Mio. €) und die Entnahmen des Geschäftsjahres (25,2 Mio. €) zurückzuführen.

Kurz- und langfristige Verpflichtungen insgesamt rückläufig

Die kurzfristigen Verpflichtungen von 59,1 Mio. € umfassten im Vorjahr noch die 2022 auslaufenden Darlehen, die mittlerweile verlängert wurden.

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhten sich von 1.621,8 Mio. € um 183,8 Mio. € auf 1.805,6 Mio. € im Wesentlichen bedingt durch die Verlängerung der 2022 ausgelaufenen Darlehen sowie aufgrund des Saldos aus planmäßigen Tilgungen und der Neuaufnahme von langfristigen Darlehen.

Eigenkapital (inkl. Fremdge-sellschafter)

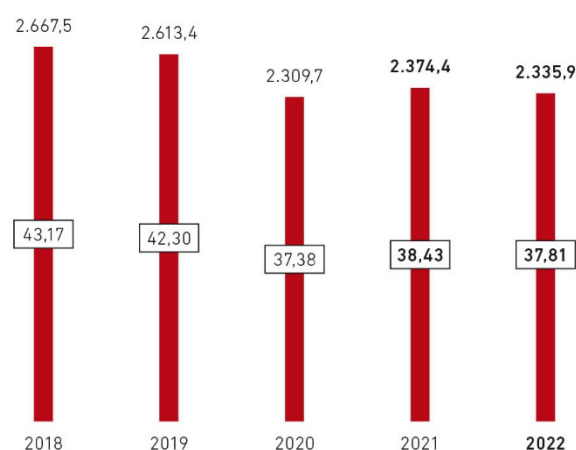
Das Eigenkapital (inkl. Fremdge-sellschafter) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.343,4 Mio. € aufgrund der ausgeschütteten Dividende von 61,8 Mio. € und des Konzernergebnisses von 21,4 Mio. € um 34,4 Mio. € unter dem Eigenkapital des Vorjahres (2.377,8 Mio. €). Die Abfindungsansprüche der Fremdge-sellschafter sanken dabei um 7,8 Mio. € und die Marktwerte der Swaps haben sich mit 13,8 Mio. € eigenkapitalerhöhend ausgewirkt.

Net Tangible Assets nach EPRA

Die Net Tangible Assets (NTA) zum 31. Dezember 2022 lagen bei 2.335,9 Mio. € oder 37,81 € je Aktie gegenüber 2.374,4 Mio. € oder 38,43 € je Aktie im Vorjahr. Damit sind die Net Tangible Assets um 0,62 € je Aktie (-1,6 %) gegenüber dem Vorjahr gesunken.

EPRA NET TANGIBLE ASSETS

in Mio. € / in € je Aktie



EPRA NTA	31.12.2022		31.12.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.036.237	32,96	2.062.866	33,39
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	5.637	0,09	23.398	0,38
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente	2.041.874	33,05	2.086.264	33,77
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	345.789	5,60	339.937	5,50
Immaterielle Vermögenswerte	-29	0,00	-32	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,84	-51.719	-0,84
EPRA NTA	2.335.915	37,81	2.374.450	38,43
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		61.783.594

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

NACHTRAGSBERICHT

Der Deutsche-EuroShop-Konzern hat am 12. Januar 2023 sechs Kaufverträge zum Erwerb weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen er mit 50 % bis 75 % bereits beteiligt war, abgeschlossen (siehe Erläuterungen in Konzernanhang Abschnitt „2. Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb nach dem Bilanzstichtag“). Zur Finanzierung dieser Erwerbe hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am gleichen Tag beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft, unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals, um bis zu 14.710.375 € durch Ausgabe von bis zu 14.710.375 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlage zu erhöhen. Nach Ende der Bezugsfrist hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 1. Februar 2023 den endgültigen Umfang der Kapitalerhöhung auf 14.680.725 neue Aktien festgelegt. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich dementsprechend um 14.680.725 € auf 76.464.319 €. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden Aktien gegen Barmittel in Höhe von 64.252 T€ und in Höhe von 251.384 T€ gegen Einlage von Kaufpreisforderungen aus dem Erwerb der weiteren Anteile an sechs Objektgesellschaften gezeichnet.

Mit Datum vom 31. März 2023 hat die Gesellschaft mit der Großaktionärin Hercules BidCo GmbH, Hamburg, einen Darlehensvertrag abgeschlossen. Danach gewährt die Hercules BidCo GmbH der Gesellschaft ein zinsloses Darlehen, sofern ein mit ihrer Stimmenmehrheit gefasster Gewinnverwendungsbeschluss auf der kommenden oder zukünftigen Hauptversammlungen der Gesellschaft zu einem Unterschreiten der jeweils geltenden Mindestliquidität (derzeit 100.000 T€) führen sollte. Die aus Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats angemessene Mindestliquidität wird anhand der Unternehmensplanung regelmäßig neu bewertet. Die entsprechende Darlehensfazilität ist grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen und umfasst anfänglich 500.000 T€, die sich jedoch im Zeitablauf bei Eintreten vereinbarter Ereignisse reduzieren kann. Der Darlehensvertrag steht noch unter Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind darüber hinaus keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

Rahmenbedingungen

Der Geschäftserfolg der Deutsche EuroShop hängt im Wesentlichen von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Dies gilt aufgrund der hohen Exportabhängigkeit unseres Kernmarktes Deutschland sowohl für die Weltwirtschaft als auch für die spezifische Entwicklung der Binnenwirtschaft in unseren fünf europäischen Märkten. Eine prosperierende Wirtschaftstätigkeit, basierend auf stabilen politischen Rahmenbedingungen und guten Handelsbeziehungen sowie funktionierenden internationalen Wertschöpfungsketten, ist dabei ein wesentlicher Einflussfaktor für die Entwicklung des jeweiligen Bevölkerungseinkommens, des Konsumklimas sowie der Einzelhandelsumsätze.

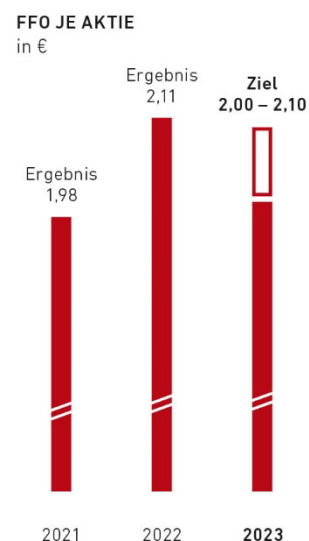
Die Bundesregierung erwartet in ihrem Ende Januar 2023 veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht ein sehr geringes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,2 % für das laufende Jahr. Dabei wird auch 2023 durch die wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine geprägt sein, welche bereits 2022 zu einem drastischen Anstieg der Energie- und Nahrungsmittelpreise geführt hatten. Für 2023 erwartet die Bundesregierung eine im Vergleich zu 2022 niedrigere Inflationsrate von 6 % im Jahresdurchschnitt, die damit jedoch weiterhin auf einem sehr hohen Niveau liegen wird. Dabei werden sich die per Gesetz eingeführten Strom- und Gaspreisbremsen dämpfend auf die hohen Preissteigerungen auswirken. Die Entlastungsmaßnahmen werden jedoch nicht verhindern, dass es bei den privaten Haushalten zu realen Einkommens- und Kaufkraftverlusten kommen wird, die eine Belastung der binnenwirtschaftlichen Entwicklung erwarten lassen.

Die Erholung am Arbeitsmarkt im Jahr 2022 wird nach Prognose der Bundesregierung durch die wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges 2023 vorerst zum Erliegen kommen. Es wird mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote von 5,3 % auf 5,4 % gerechnet.

Die Projektion ist aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen weithin mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Insbesondere können ein erneuter Energiepreisanstieg mit entsprechenden Zinsmaßnahmen der Zentralbanken zur Eindämmung der Inflation oder ein nochmaliger regionaler oder globaler Ausbruch der Corona-Pandemie mit negativen Auswirkungen auf Nachfrage und Lieferketten zu einer deutlich ungünstigeren Entwicklung führen.

Erwartete Ertragslage

Die nachlassenden Einflüsse und Nachwirkungen der Corona-Pandemie haben einerseits zu einer operativen Aufhellung des Geschäfts im Berichtsjahr geführt. Andererseits wurde der private Konsum vor allem durch den Krieg in der Ukraine, gestörte Lieferketten, die Energie-Krise und die deutlich gestiegenen Inflationsraten belastet. Die operativen Zahlen unserer Mieter, insbesondere die Kundenfrequenzen und Mieterumsätze, haben sich 2022 positiv entwickelt und die Collection Ratios haben sich normalisiert. Wir erwarten für 2023, dass die Inflation zwar eingedämmt wird, jedoch vorerst auf einem hohen Niveau verharrt. Auch wenn die Mehrzahl der Mietverträge eine Indexierung vorsehen, besteht das Risiko, dass aufgrund der wirtschaftlichen Belastungen für die Mieter nicht sämtliche Mietsteigerungen durchgesetzt werden können. Gleiches gilt für die umlegbaren Nebenkosten, die aufgrund von Preissteigerungen von einzelnen Mietern eventuell nicht mehr getragen werden könnten. Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen herausfordernden Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalerhöhung wird stabiles Geschäftsjahr 2023 mit Funds from Operations (FFO) von 2,00 € bis 2,10 € je Aktie erwartet. Dabei werden die Umsatzerlöse, das EBIT und das EBT (ohne Bewertungsergebnis) aufgrund des Erwerbs weiterer Anteile an sechs Shoppingcentern Anfang 2023 (siehe Abschnitt „Nachtragsbericht“) deutlich oberhalb der Werte des Jahres 2022 liegen.



Bei der Schätzung der FFO für 2023 wurde der Erwerb der weiteren Anteile an sechs Shoppingcentern und deren Finanzierung mittels einer Kapitalerhöhung berücksichtigt. Die Anschaffungsnebenkosten (u. a. Grunderwerbsteuer), etwaige Unterschiedsbeträge aus der erstmaligen Vollkonsolidierung sowie Zinseffekte aus der Zeitwertbewertung der Darlehen wurden bei der Prognose der FFO nicht miteinbezogen.

Dividendenpolitik

Zu den wesentlichen Investitionszielen der Deutsche EuroShop gehört es, aus der langfristigen Vermietung von Shoppingcentern einen attraktiven Liquiditätsüberschuss zu erwirtschaften, der über regelmäßige Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet wird. Die Gesellschaft prüft laufend Möglichkeiten, ihre Ausschüttungsfähigkeit zukünftig weiter zu erhöhen. Im Geschäftsjahr 2022 hat die Deutsche EuroShop ihre Dividendenkapazität durch die Auflösung gebundener Kapitalrücklagen erhöht. Hierfür erfolgte eine Kapitalerhöhung aus den Rücklagen in Verbindung mit einer anschließenden Kapitalherabsetzung, die von der Hauptversammlung am 30. August 2022 beschlossen und am 16. September 2022 in das Handelsregister eingetragen wurden. Grundsätzlich beabsichtigt die Gesellschaft, über den Liquiditätsbedarf hinausgehende Mittel an ihre Aktionäre auszuschütten. Die Ausschüttung von Dividenden hängt jedoch in hohem Maße von den vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dem Finanzierungsbedarf für weiteres Wachstum sowie anderen Faktoren ab.

Bedingt durch die Unsicherheiten hinsichtlich Umfang und Dauer der Corona-Pandemie hat die Deutsche EuroShop signifikante Liquiditätsreserven angespart. Aufgrund der nachlassenden Pandemie und der Stabilisierung des operativen Geschäfts soll der Liquiditätsbestand der Gesellschaft nun wieder auf ein normales Niveau reduziert werden. Für das Geschäftsjahr 2022 hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat angesichts der vorhandenen Liquidität und des stabilen operativen Ausblicks beschlossen, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,50 € je Aktie vorzuschlagen.

RISIKOBERICHT

Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems²

Die Strategie der Deutsche EuroShop zielt darauf ab, das Vermögen der Aktionäre zu erhalten und langfristig zu steigern sowie aus der Vermietung der Immobilien einen anhaltend hohen Liquiditätsüberschuss zu erwirtschaften, der die Ausschüttung einer angemessenen und nachhaltigen Dividende ermöglicht. Der Schwerpunkt des Risikomanagementsystems liegt daher auf der Überwachung der Einhaltung der Strategie und, hierauf aufbauend, auf der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung über den Umgang mit diesen Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Überwachung und die Steuerung der identifizierten Risiken bilden den Schwerpunkt des internen Kontrollsystems, für das auf Konzernebene im Wesentlichen der Vorstand verantwortlich ist. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig und wenn erforderlich umgehend durch den Vorstand über identifizierte Risiken informiert. Das interne Kontrollsystem ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems.

Der Abschlussprüfer prüft im Rahmen seines gesetzlichen Prüfungsauftrages für die Jahresabschlussprüfung, ob das Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, unternehmensgefährdende Risiken und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Die Risikoanalyse als kontinuierlicher Prozess identifiziert, bewertet und kommuniziert zeitnah die Faktoren, welche die Erreichung der Geschäftsziele gefährden können. Zudem umfasst der Prozess die Steuerung und Kontrolle der identifizierten Risiken.

Im Berichtsjahr lagen dem Vorstand keine Informationen vor, die auf wesentliche Ineffizienzen bei der Wirksamkeit oder Unangemessenheit des internen Kontrollsystems bzw. des Risikomanagementsystems schließen ließen. Grundsätzlich ist aber zu berücksichtigen, dass ein internes Kontrollsystem, unabhängig von der Gestaltung, keine absolute Sicherheit liefert, Fehler in unseren Geschäftsprozessen aufzudecken.

² Dieser Abschnitt ist kein prüfungspflichtiger Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts. Die Angaben sind somit nicht durch den Abschlussprüfer geprüft.

Risikoanalyse

Im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge wird der Vorstand der Deutsche EuroShop AG laufend über die Geschäftsentwicklung der Shoppingcenter und der dazugehörigen Objektgesellschaften unterrichtet. Dabei werden quartalsweise für jedes Shoppingcenter Abschlüsse und Controllingberichte sowie einmal jährlich mittelfristige Unternehmensplanungen vorgelegt. Der Vorstand überprüft und analysiert diese Berichte, indem er unter anderem folgende Informationen zur Risikoeinschätzung heranzieht:

1. Bestandsobjekte

- Entwicklung der Außenstände
- Entwicklung der Vermietungsstände
- Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in den Shoppingcentern
- Abweichungen von geplanten Objektergebnissen
- Einhaltung der Financial Covenants aus Kreditverträgen

2. Im Bau befindliche Objekte

- Entwicklung der Vorvermietung
- Bautenstand
- Budgetstand
- Entwicklung der Financial Covenants aus Kreditverträgen und Einhaltung von Auszahlungsvoraussetzungen

Hierbei werden Risiken identifiziert, indem Sachverhalte und Veränderungen betrachtet werden, die von den ursprünglichen Planungen und Kalkulationen abweichen. Auch die planmäßige Auswertung von Konjunkturdaten wie z. B. das Konsumklima oder die Entwicklung der Einzelhandelsumsätze fließen in das Risikomanagement ein. Ebenso werden Aktivitäten der Wettbewerber laufend beobachtet.

Risikoinventar

Die im Rahmen der Risikoanalyse identifizierten Risiken werden in einem Risikoinventar zusammengefasst und hinsichtlich möglicher Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten unter Berücksichtigung von kompensierenden Maßnahmen (Nettobetrachtung) bewertet. Das Risikoinventar wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert.

Des Weiteren beurteilt der Vorstand mittels Szenariorechnungen, bei denen die wesentlichen Parameter der Planung (u. a. Mieten-, Kosten-, Rendite- und Zinsentwicklung) verändert werden, wie sich Risikoaggregationen auf den Bestand des Konzerns auswirken. Zudem erlaubt diese Betrachtung eine Einschätzung, welche Risiken der Konzern tragen kann.

Der Vorstand berichtet in den Aufsichtsratssitzungen über bedeutende Risiken. Im Falle von bestandsgefährdenden Risiken erfolgt eine unverzügliche Berichterstattung.

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

Die Abschlusserstellung ist ein weiterer wichtiger Bestandteil des internen Kontrollsystems, deren Überwachungs- und Kontrollfunktion auf Ebene der Konzernholding erfolgt. Dabei sollen interne Regelungen und Leitlinien die Konformität des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sicherstellen.

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Berichte seitens des Dienstleisters erfolgen die Aggregation und Konsolidierung der einzelnen Jahresabschlüsse sowie die Aufbereitung der Informationen für die Berichterstattung im Anhang und zusammengefassten Lagebericht im Rechnungswesen der Holdinggesellschaft mithilfe der Konsolidierungssoftware Conmezzo. Des Weiteren erfolgen hier manuelle Prozesskontrollen wie das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands. Der Konzernabschlussprüfer führt zudem im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit externe, prozessunabhängige Prüfungstätigkeiten durch, auch in Bezug auf die Rechnungslegung.

Einschränkende Hinweise

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglicht durch die im Konzern festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Konzernrechnungslegung.

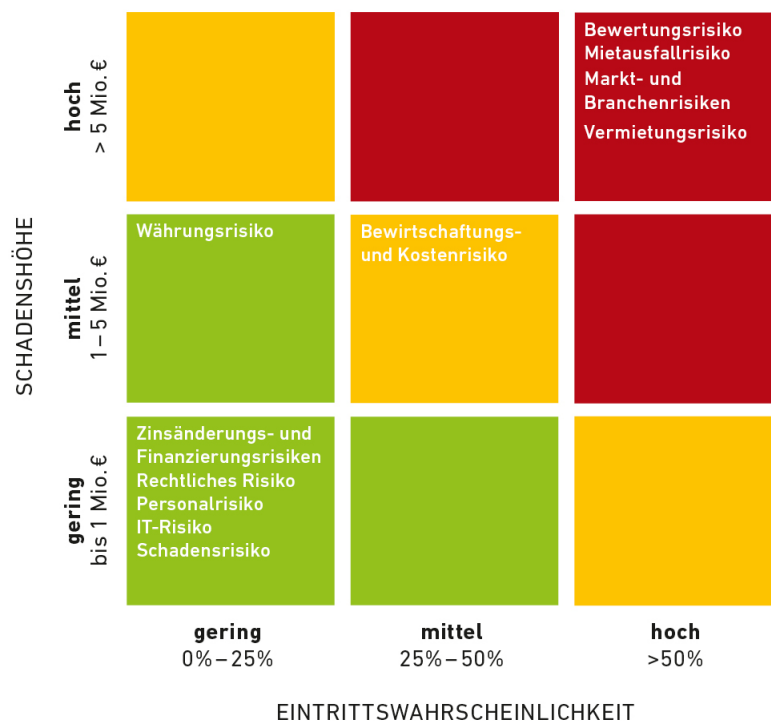
Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände die Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingeschränkt werden. Daher kann die Anwendung der eingesetzten Systeme keine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten.

Die getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die in den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik zu bestimmen.

Einschätzung der Gesamtrisikoposition

Die Gesamtrisikosituation ist in der nachfolgenden Matrix dargestellt. Das mögliche Schadensausmaß wird auf Basis der Auswirkungen für das dem Berichtsjahr folgende Geschäftsjahr bemessen. Dabei erfolgt eine konsolidierte Betrachtung. Die Nachwirkungen der Corona-Pandemie sind weiterhin ein wesentlicher Faktor bei der Analyse und Bewertung der Einzelrisiken des Deutsche EuroShop Konzerns. Mögliche Einflüsse auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe der Einzelrisiken sowie auf die Bewertung der Gesamtrisikoposition aufgrund des Ukraine-Krieges sind derzeit nicht quantifizierbar. Die Einzelrisiken und die Gesamtrisikoposition werden laufend überwacht und regelmäßig neu bewertet.

RISIKO-MATRIX



Die Deutsche EuroShop AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken.

Der Vorstand hat, wie im Vorjahr, zur Beurteilung, in welchem Maße der Konzern einzelne Risiken abzw. das Zusammentreffen verschiedener Einzelrisiken tragen kann, Simulationen anhand einer konsolidierten Liquiditätsplanung vorgenommen. Dem Vorstand sind danach keine Risiken oder Risikoaggregationen bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens und des Konzerns gefährden würden. Auch sieht der Vorstand den Konzern hinreichend aufgestellt, um zukünftige sich bietende Chancen nutzen zu können, ohne dabei unvermeidbare Risiken eingehen zu müssen.

Darstellung wesentlicher Einzelrisiken

Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits insbesondere von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, den Bewirtschaftungskosten und den Investitionsbedarfen, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, dem allgemeinen Zustand der Immobilie, der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen sowie insbesondere von der Nachfrage nach Shoppingcenter-Immobilien abhängt. Darüber hinaus wird die Wertentwicklung von Immobilien auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen und regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst. Diese Faktoren sind zu einem größeren Teil nicht vorhersehbar oder von der Gesellschaft beeinflussbar. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und können zu einer sehr hohen Volatilität des Konzernergebnisses führen. Zudem kann die Verkehrsbewertung der Bestandsimmobilien auch Einfluss auf die Einhaltung von Kreditaufgaben bestehender Finanzierungen (bspw. Einhaltung von Verschuldungskennzahlen) sowie die Konditionen von Neu- und Anschlussfinanzierungen haben.

Durch die Beauftragung von externen, unabhängigen und branchenerfahrenen Gutachtern sowie unsere eigene kritische Würdigung der Gutachten wird das Risiko einer fehlerhaften Bewertung minimiert. Im Rahmen der Beeinflussbarkeit der werttreibenden Faktoren hat die Gesellschaft weitere Maßnahmen getroffen, um das Bewertungsrisiko zu minimieren. Im Zentrum steht dabei ein professionelles Center-, Kosten- und Vermietungsmanagement der Einkaufszentren. Dieses wird durch die Auswahl geeigneter Asset Manager sichergestellt. Derzeit werden alle Shoppingcenter durch die ECE als dem europäischen Marktführer im Bereich des Managements von Shoppingcentern betreut. Ein aktives Instandhaltungsmanagement stellt dabei sicher, dass die Immobilien laufend in einem guten Allgemeinzustand gehalten werden.

Während in den letzten beiden Jahren die Corona-Pandemie unmittelbare Auswirkungen auf die Bewertung des Immobilienportfolios hatte, werden die einfließenden Schätzparameter, wie abgeleitete Zinssätze, Marktmieten, Bewirtschaftungskosten und Nachvermietungszeiten, derzeit maßgeblich durch die mittelbaren Folgen des Ukraine-Krieges mit steigender Inflation und Zinssätzen beeinflusst. Auch ist nicht absehbar, welche Auswirkungen die geänderte Corona-Politik der Chinesischen Zentralregierung auf die Weltwirtschaft hat. Aufgrund der daraus anhaltenden großen Unsicherheit über die künftige Entwicklung können kurzfristig entstehende wesentliche Marktwertveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Die Wahrscheinlichkeit und Schadenshöhe des Bewertungsrisikos ist daher unverändert als hoch anzusehen.

Markt- und Branchenrisiken

Die Corona-Pandemie und die ergriffenen behördlichen Hygiene- und Schutzmaßnahmen haben sich in Form von Umsatzausfällen massiv auf den stationären Einzelhandel ausgewirkt. Neben den temporären Geschäftsschließungen in den Jahren 2020 und 2021, die den Hauptteil unserer Mieter betrafen, bestanden auch Anfang 2022 weiterhin Einschränkungen, die sich negativ auf den stationären Einzelhandel auswirkten. Die verschiedenen Zugangsbeschränkungen, wie beispielsweise 2G und 2G+ sowie eine Maskenpflicht, wurden 2022 sukzessive aufgehoben. Das Erlebnis Shopping, der Marktplatzgedanke sowie der Treffpunkt- und Freizeitcharakter der Center trat in Phasen, in denen Zugangsbeschränkungen bestanden, in den Hintergrund. Zudem haben die Schließungsmaßnahmen und die Angst vor Ansteckung das Kaufverhalten wesentlich und zum Teil auch nachhaltig beeinflusst. In Deutschland stieg der Anteil online getätigter Einkäufe im Jahr 2022 auf 14,7 %.

Der Onlinehandel wird zukünftig weiter wachsen und seinen Anteil am Gesamteinzelhandelsumsatz steigern. Dominierend im Onlinehandel sind weiterhin vor allem die Segmente Mode, Schuhe und Unterhaltungselektronik, die insbesondere auch in Shoppingcentern stark vertreten sind. Trotz dieses allgemeinen Trends üben attraktive Einzelhandelsflächen weiterhin eine große Anziehungskraft auf Kunden

aus. Nach der Wiedereröffnung der Geschäfte war eine schnelle und deutliche Erholung der Kundenfrequenzen zu beobachten. Die Besucherzahlen lagen zwar noch unterhalb der Werte vor Corona, jedoch zeigen sie, dass sich attraktive, großflächige und in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet führende Einzelhandelseinrichtungen, die dem Kunden ein breites Sortimentsangebot sowie ein besonderes Aufenthalts- und Shopping-Erlebnis bieten können, weiter behaupten können.

Neben dem wachsenden Onlinehandel können am Vermietungsmarkt angebotene zusätzliche Einzelhandelsmietflächen, die beispielsweise durch die Errichtung, Erweiterung oder Modernisierung inner- oder außerstädtischer Shopping- oder Factory-Outlet-Center, aber auch durch die Revitalisierung von Einzelhandelslagen in den Innenstädten entstehen, dazu führen, dass sich die realisierbaren stationären Einzelhandelsumsätze auf insgesamt mehr Mietflächen verteilen und die Raumleistungen sinken. Ein erhöhtes bzw. verbessertes Mietflächenangebot im Wettbewerbsumfeld unserer Shoppingcenter und eine mögliche nachhaltige Umverteilung von Einzelhandelsumsätzen in den Onlinehandel und damit einhergehend nachhaltig sinkende Raumleistungen im stationären Einzelhandel beinhalten das Risiko, dass Anschluss- und Nachvermietungen zu niedrigeren Mieten bzw. zu weniger vorteilhaften Mietvertragskonditionen abgeschlossen werden.

Dem steigenden Anteil des Onlinehandels sowie dem möglichen Druck auf die Raumleistungen begegnet der stationäre Einzelhandel, neben Flächenbereinigungen und der Fokussierung auf gute Einzelhandelslagen, mit Sortimentsoptimierungen sowie der Verbesserung der Servicequalität und Betonung der individuellen Beratung beim Einkauf. Außerdem gewinnt die Verknüpfung von Offline- und Onlinewelt zunehmend an Bedeutung. Hier sind die Einzelhandelsunternehmen insbesondere in Bezug auf die Umsetzung von Omnichannel-Konzepten unterschiedlich weit vorangekommen und erfolgreich. Eine fehlende oder nur geringe Onlinepräsenz führte dazu, dass während der Phasen pandemiebedingter Geschäftsschließungen bzw. Einschränkungen zahlreiche stationäre Einzelhändler keine oder nur deutlich geringere Vertriebsmöglichkeiten hatten. Als Folge wurden die Unternehmensreserven bei den betroffenen Mietpartnern mit andauerndem Pandemieverlauf stark in Anspruch genommen – eine Reihe von Einzelhändlern musste daraufhin Insolvenz anmelden. Die der Höhe nach limitierten staatlichen Unterstützungsmaßnahmen sowie das Entgegenkommen der Vermieter konnten diesen Schaden nur zum Teil kompensieren.

Seit Beginn der Corona-Pandemie ist ein verstärkter Trend bei den Einzelhändlern erkennbar, die Entwicklung bzw. Ausweitung eigener Omnichannel-Strategien zu verstärken. Die Deutsche EuroShop AG begleitet diese Entwicklungen aktiv durch vielfältige Maßnahmen. Im Zentrum der Aktivitäten steht die Integration der Offline- und Online-Shopping-Welt durch das Digital-Mall-Konzept, bei dem die in einem Shoppingcenter sofort verfügbaren Produkte für die Kunden bequem und mit wenigen Klicks über das Smartphone oder Internet sichtbar, perspektivisch reservierbar und bestellbar werden sollen. Die Digital-Mall wurde bis Ende 2019 in ihrer Grundfunktion („Produktsuche“) bereits bei allen unseren deutschen Shoppingcentern umgesetzt. Das Angebot ist in der Markteinführungsphase noch begrenzt. Ende 2022 waren jedoch bereits über 3,1 Millionen Produkte verfügbar und das Omnichannel-Angebot wächst kontinuierlich durch die sukzessive Anbindung einer immer größeren Zahl von Händlern und Standorten.

Darüber hinaus wird der Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakter unserer Center weiter gestärkt. Hierzu gehören neben der Schaffung attraktiver und neuer Gastronomieflächen unsere bereits 2018 gestarteten Investitionsprogramme „At-your-Service“ und „Mall Beautification“, auch wenn diese coronabedingt angepasst bzw. zeitlich teilweise verschoben wurden. Ziel ist es, die Aufenthalts- und Servicequalität durch gezielte Investitionen zu erhöhen, u. a. in die Verbesserung von Service- und Lounge-Bereichen, moderne Kids-Entertainment-Zonen, eine vereinfachte Inhouse-Navigation bei der Shop- oder Parkplatzsuche mittels Touchscreen- oder Smartphone-Lösungen sowie durch intelligente Parkleitsysteme. Zur Erhöhung der Centerattraktivität wird auch der Ausbau des Entertainmentangebots geprüft und vorangetrieben; beispielsweise hat im Jahr 2021 ein Indoor-Skydive-Konzept in unserem Rhein-Neckar-Zentrum erfolgreich eröffnet und derzeit entsteht im Main-Taunus Zentrum der „Foodgarden“, der das kulinarische Angebot des Centers deutlich erweitern wird. Solche Investitionen verbessern zudem die überregionale Anziehungskraft

der Standorte. Der Abschluss möglichst langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente vermindert darüber hinaus die Markt- und Branchenrisiken.

Als Folge des Ukraine-Krieges und der getroffenen Sanktionen gegen Russland sind die Energiepreise 2022 deutlich angestiegen und haben maßgeblich zur Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums, insbesondere in Europa, geführt. Neben den gestiegenen Kosten hat die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf des Krieges das Konsumverhalten der Verbraucher getrübt. Für den Einzelhandel können steigende Energiepreise zu einer massiven Belastung werden, wenn diese nicht vollständig an die Kunden weitergegeben werden können. Zudem können die Kostensteigerungen sowie eventuelle Energieengpässe zu Lieferschwierigkeiten bei den Herstellern führen und damit den Umsatz unserer Mieter nachhaltig belasten. Auch ist noch nicht absehbar, welche gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen die geänderte Corona-Politik Chinas haben wird. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten haben wir die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit der Markt- und Branchenrisiken unverändert auf hoch gesetzt.

Vermietungsrisiko

Der langfristige Erfolg des Geschäftsmodells der Deutsche EuroShop AG hängt im Besonderen von der Vermietung der Einzelhandelsflächen und der Erzielung stabiler bzw. wachsender Mieterträge sowie einer geringen Leerstandsquote ab. Aufgrund der mittel- und langfristigen Vermietung von Einzelhandelsflächen ist die Deutsche EuroShop AG im Vergleich zu Unternehmen anderer Branchen nicht in dem Maße direkt von der kurzfristigen Wirtschaftsentwicklung abhängig. Dennoch ist, insbesondere vor dem Hintergrund der stärkeren Konjunkturabhängigkeit des Einzelhandels, nicht auszuschließen, dass eine Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen Einfluss auf das Geschäft der Deutsche EuroShop AG haben könnte.

Konjunkturelle Schwankungen haben neben den strukturellen Veränderungen im Einzelhandelsmarkt einen Einfluss auf Flächennachfrage, Miethöhe und Vertragskonditionen. Das Risiko besteht somit darin, dass Flächen nicht oder nicht zu einer angemessenen Miethöhe oder zu weniger vorteilhaften Konditionen, beispielsweise hinsichtlich Mietvertragslaufzeiten und Nebenkostenumlagen, vermietet werden können. Zudem kann es zu niedrigeren Umsatzmietbeteiligungen bzw. zu einer Erhöhung der Leerstandsquote kommen.

In der Folge würden die Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert und eventuell Ausschüttungsreduzierungen nötig werden. Sofern die Mieteinnahmen für eine Objektgesellschaft nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen zu erfüllen, könnte dies zum Verlust des gesamten Objekts führen.

Wir begegnen diesem Risiko durch Übertragung des Vermietungsmanagements an professionelle und marktstarke Asset Manager sowie durch eine intensive Marktbeobachtung mit einem laufenden und frühzeitigen Monitoring anstehender regulärer oder potenziell zu erwartender außerplanmäßiger Vermietungen. Darüber hinaus schließen wir, soweit marktseitig durchsetzbar, vorzugsweise mittel- und langfristige Mietverträge mit anteilig hohen Mindestmietenvereinbarungen ab.

Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie beeinflussen die Flächennachfrage, Miethöhen und die Vertragskonditionen der anstehenden Nach- und Neuvermietungen. Auch die Dauer für eine Flächenneuvermietung hat sich verlängert und zu einem höheren Leerstand geführt. So stieg die Leerstandsquote von 2,9 % Ende 2019 auf 5,7 % Ende 2022 an.

Aufgrund der massiven Auswirkungen der Geschäftsschließungen und Einschränkungen in den letzten drei Jahren auf unsere Mieter und der damit einhergehenden erhöhten pandemiebedingten Insolvenz- und Nachvermietungsrisiken haben wir die Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit des Vermietungsrisikos unverändert auf hoch gesetzt.

Mietausfallrisiko

Aufgrund sich verschlechternder Performance und Bonität von Mietern, ggf. auch ausgelöst durch schwere externe politische oder konjunkturelle Schocks sowie durch pandemiebedingte behördliche flächendeckende Geschäftseinschränkungen bzw. Schließungsanordnungen und damit einhergehende Gesetzgebungsmaßnahmen, kann es zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommen. Das Risiko des Mietausfalls beinhaltet die vollständige Miete, die umlagefähigen Nebenkosten sowie etwaige Rechtsverfolgungs- und Rückbaukosten. Des Weiteren kann es bei Insolvenzen von Mietern, insbesondere bei Ankermietern oder Filialisten, zu einer Erhöhung der Leerstandsquote kommen.

Mit der sorgfältigen Auswahl der Mieter, der regelmäßigen Analyse der Umsatzentwicklung und Außenstände der Mieter sowie dem frühzeitigen Ergreifen von Nachvermietungsmaßnahmen bei auftretenden Negativentwicklungen wird das Risiko minimiert. Zudem stellen die Mieter in der Regel entsprechende Mietsicherheiten, die einen Teil der finanziellen Belastungen beim Ausfall kompensieren können.

Notwendige Wertberichtigungen werden im Einzelfall bei der Bilanzierung berücksichtigt. Diese summierten sich im Geschäftsjahr 2022 auf 8,1 Mio. € (i. Vj. 25,0 Mio. €). Hohe Wertberichtigungen im laufenden Geschäftsjahr sind in Anbetracht des deutlichen Strukturwandels im stationären Einzelhandel sowie in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung, die insbesondere vom weiteren Verlauf des Ukraine-Krieges und der Entwicklung der Corona-Pandemie in China beeinflusst wird, nicht auszuschließen. Dementsprechend haben wir die Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unverändert auf hoch belassen.

Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko

Aufgrund der Komplexität und Änderungen in der Rechtsprechung kann es zu Korrekturen und Einsprüchen bei den Nebenkostenabrechnungen kommen, die zu einer Begrenzung der Weiterbelastungen an Mieter bzw. zu nachträglichen Rückerstattungen an die Mieter führen können. Neben dem finanziellen Schaden kann dies auch die Zufriedenheit der Mieter beeinflussen. Durch eine laufende Überprüfung der Nebenkostenabrechnung auf Basis aktueller Rechtsprechung wird dieses Risiko minimiert. Neue Gesetzesänderungen können auch dazu führen, dass zusätzliche Kosten rechtlich und/oder wirtschaftlich in Zukunft nicht vollständig auf die Mietpartner als Nebenkosten umgelegt werden können.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Anforderungen der EU-Klima-Taxonomie können sich zukünftig erhöhte Investitionsbedarfe ergeben. Die entsprechenden Maßnahmen werden sukzessive und im Rahmen der Instandhaltungszyklen für die Center individuell geprüft, bewertet und in die langfristigen Planungen für die Center einbezogen. Hierdurch wird eine kosteneffiziente und zeitlich verteilte Weiterentwicklung der Immobilien unter – soweit vorhanden – Einbeziehung öffentlicher Fördermittel erreicht.

Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen oder Investitionsprojekte können höher ausfallen als auf Basis von Erfahrungswerten geplant. Zudem können sich Abweichungen durch externe Schäden, eine unzutreffende Einschätzung des Instandhaltungsbedarfs oder nicht bzw. zu spät entdeckte Mängel ergeben.

Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen werden dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden größere Bauaufträge in der Regel an bonitätsstarke Generalunternehmen zum Festpreis vergeben. Baubegleitend wird durch die von uns beauftragten Unternehmen ein professionelles Projektmanagement gewährleistet. Kostenüberschreitungen können im Einzelfall aber grundsätzlich nicht gänzlich vermieden werden.

Der Ukraine-Krieg hat insbesondere zu steigenden Energiekosten geführt und damit un- und -mittelbaren Einfluss auf das Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko. Grundsätzlich kann ein Großteil der Nebenkosten an die Mieter umgelegt werden, jedoch verbleibt ein nicht unerheblicher Teil beim Vermieter, so dass sich hier

Kostensteigerungen unmittelbar auswirken. Mittelbar können die Belastungen aus den Kostensteigerungen dazu führen, dass Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten oder es sogar zur Beendigung von Mietverhältnissen kommt, mit der Folge von möglichen längeren Leerstandszeiten und eventuell erforderlichen Umbaumaßnahmen. Der Anteil der nicht umlegbaren Nebenkosten und erforderlichen Investitionen würde demnach steigen. Zur Eindämmung des Kostenrisikos aus steigenden Energiepreisen werden unsere Shoppingcenter energetisch überprüft und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, umgesetzt.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

Die Zinsentwicklung wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für die Gesellschaft nicht vorhersehbar. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Dies hätte einen negativen Effekt auf EBT und FFO.

Zum Bilanzstichtag bestanden für die Konzernfinanzierungen langfristige Zinssicherungen. Derzeit stehen unmittelbar (erst wieder planmäßig im Jahr 2025) keine Neu- und Anschlussfinanzierungen an, so dass aus heutiger Sicht im Konzern kein Zinsänderungsrisiko erkennbar ist. Das Zinsumfeld wird laufend überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen reagieren zu können. Das Zinsänderungsrisiko wird bei neuen Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu zehn Jahren reduziert.

Die Deutsche EuroShop AG setzt vereinzelt derivative Finanzinstrumente im Sinne des Hedge Accounting von Zinsänderungsrisiken ein. Durch diese eingesetzten Zinsswapgeschäfte werden aus variablen Zinsen feste Zinsen. Ein Zinsswap ist ein wirksames Sicherungsgeschäft, wenn die Kapitalbeträge, Laufzeiten, Zinsanpassungs- bzw. Rückzahlungstermine, die Zeitpunkte für Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Zinsen beim Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft identisch sind und die Vertragspartei den Vertrag erfüllt. Dem Ausfallrisiko begegnet die Gesellschaft mit einer strengen Prüfung ihrer Vertragspartner, die gleichzeitig Kreditgeber sind. Die Zinsswaps stellen mit dem Grundgeschäft i. d. R. eine Bewertungseinheit im Jahresabschluss dar. Liquiditätsrisiken sowie andere Risiken bestehen aus den Finanzinstrumenten nicht. Ein Effektivitätstest für die beschriebenen Sicherungsgeschäfte wird regelmäßig durchgeführt.

Eine Wirtschafts- und Finanzkrise, die substanziellen indirekten Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf den Betrieb und den Cashflow von Einzelhandelsimmobilien sowie eine deutliche Verschärfung des Online-Wettbewerbs oder eine weiter verschärfte Regulierung des Finanzsektors könnten dazu führen, dass sich die Kreditvergabepraxis der Banken in Bezug auf Kreditmargen, Finanzierungslaufzeiten und -ausläufe sowie Kreditaufgaben deutlich verschlechtert. Dies hätte eine negative Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. In Extremsituationen könnte es zu einer Austrocknung des Finanzierungsmarktes kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage einzelner Objektgesellschaften oder einer Änderung der Kreditvergabepolitik Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung bereit sind. Die Deutsche EuroShop AG begegnet diesem Finanzierungsrisiko durch den Abschluss langfristiger Kreditverträge, die Vermeidung einer zeitlichen Kumulierung von Kreditfälligkeiten sowie die Einhaltung konservativer Verschuldungsquoten. Darüber hinaus unterhält die Gesellschaft in ihren Zielmärkten zu einer Vielzahl von Investment-, Geschäfts- und Hypothekenbanken langfristige Geschäftsbeziehungen, die einen bestmöglichen Kapitalmarktzugang ermöglichen.

Für das 2023 auslaufende Darlehen des Konzerns in Höhe von 209 Mio. € wurde bereits 2022 eine Anschlussfinanzierung abgeschlossen.

Währungsrisiko

Die Aktivitäten der Deutsche EuroShop AG finden ausschließlich im Wirtschaftsraum der Europäischen Union statt. Überschaubare Währungsrisiken ergeben sich bei den osteuropäischen Beteiligungsgesellschaften. Diese Risiken werden nicht abgesichert, da es sich um reine Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insoweit damit keine Cashflow-Risiken verbunden sind. Das operative Währungsrisiko ist durch die Kopplung von Mieten und Darlehensverbindlichkeiten an den Euro weitgehend abgesichert. Ein Risiko besteht darin, dass Mieter durch einen nachhaltigen Kursverfall des ungarischen Forint, des polnischen Zloty oder der tschechischen Krone nicht mehr in der Lage sein könnten, die dann deutlich höheren fremdwährungsasierten Mieten zu zahlen.

Schadensrisiko

Die Immobilien unterliegen dem Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung durch externe Einflussfaktoren (z. B. Brand- oder Wasserschäden, Vandalismus, Terror). Es können Kosten durch die Instandsetzung und Mietausfälle entstehen. Diese Schäden sind durch bonitätsstarke Versicherungen weitestgehend abgesichert. Es ist jedoch denkbar, dass nicht für alle theoretisch möglichen Schäden hinreichender Versicherungsschutz besteht oder dieser Versicherungsschutz bei sich verändernden Bedingungen am Versicherungsmarkt zu adäquaten Konditionen nicht aufrechterhalten werden kann bzw. ein hinreichender Versicherungsschutz überhaupt nicht angeboten wird. Darüber hinaus können Versicherer ihre Leistungen verweigern oder kann eine Verschlechterung der Bonität des Versicherers zu möglichen Zahlungsausfällen bei der Geltendmachung von Versicherungsschäden führen.

Zur Vermeidung von Schäden werden die Objekte zusätzlich durch Maßnahmen im Bereich Brand- und Einbruchschutz sowie zur Vermeidung von Vandalismus aktiv gesichert.

Rechtliches Risiko

Die Konzeption unseres Geschäftsmodells erfolgt auf der Basis der derzeitigen Gesetzeslage, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung, die sich jedoch jederzeit ändern können. Aufgrund der Corona-Pandemie haben verschiedene Gesetzgeber in Europa, darunter auch in Deutschland und Polen, in kurzer Frist neue Gesetze erlassen bzw. Gesetzesänderungen vorgenommen, die Mietern temporäre Erleichterungen bezüglich ihrer Mietzahlungsverpflichtungen in behördlich angeordneten und pandemiebedingten Geschäftsschließungszeiträumen bieten können. Die genaue Auslegung und Wirkung dieser Gesetze ist in vielen Fällen aufgrund fehlender Präzedenzfälle und -urteile noch nicht möglich. Aufgrund der in der Pandemiesituation geführten, regelmäßig konsensorientierten Verhandlungen mit unseren Mietern bezüglich einer möglichen und angemessenen Schadensbegrenzung bzw. -teilung für die betroffenen Zeiträume gehen wir aktuell nicht von einem erhöhten rechtlichen Risiko aus. Der Gesellschaft sind derzeit keine Rechtsrisiken bekannt, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage haben könnten.

Personalrisiko

Mit Blick auf die geringe Mitarbeitendenzahl der Deutsche EuroShop AG ist das Unternehmen abhängig von einzelnen Personen in Schlüsselpositionen. Der Abgang von Leistungsträgern würde zu einem Verlust von Know-how führen, und die Ersatzrekrutierung und Einarbeitung neuer Mitarbeitender könnte das Tagesgeschäft temporär beeinträchtigen. Durch Vertretungsregelungen und die Dokumentation von wesentlichen Arbeitsprozessen werden diese Beeinträchtigungen minimal gehalten.

IT-Risiko

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop AG basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung. Die Wartung und Pflege des Systems erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Mitarbeiter und das externe Dienstleistungsunternehmen erhalten über detaillierte Zugriffsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Ein Virenschutzkonzept und die permanente

Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte sollen gegen Angriffe von außen schützen. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich durch eine Fernsicherung und regelmäßig auf mehreren Speichermedien. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf unserem System sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

CHANCENBERICHT

Die Deutsche EuroShop AG ist Teil eines sich dynamisch und strukturell wandelnden Einzelhandelsmarktes. Während der stationäre Einzelhandel sich aktuell den Herausforderungen des stark wachsenden Onlinehandels stellt und viele Transformationsprozesse verstärkt aktiv angestoßen werden, verschwimmen die starren Grenzen zwischen der On- und Offline-Handelswelt weiter. Die Corona-Pandemie hat dabei den Handlungsdruck und die erforderliche Umsetzungsgeschwindigkeit deutlich erhöht. Auch war vor der Pandemie ein Trend sichtbar, dass reine Onlinehändler zunehmend Shops und Filialnetze eröffnen bzw. sich durch Akquisitionen oder Kooperationen Zugriff auf stationäre Einzelhandelsketten und deren Filialnetz verschaffen. Hinter dieser Entwicklung steht die Erwartungshaltung von Kunden, alle Produkte je nach Situation on- oder offline kaufen zu können. Viele Einzelhändler mussten erkennen, dass sie nur mit einem Omnichannel-Vertriebsansatz während der Schließungsphase in der Lage waren, Umsätze generieren zu können, zumal dieser Vertriebsansatz neue Möglichkeiten in den Bereichen Kundenansprache und -service eröffnet und damit Umsatzwachstumspotenzial bietet. Bei der Transformation des Einzelhandels zu einem weitgehend integrierten Omnichannel-Vertrieb spielen attraktive stationäre Einzelhandelsflächen und damit auch Shoppingcenter weiter eine wichtige Rolle. Die für viele Segmente schnelle und relativ deutliche Erholung der Kundenfrequenzen und Mieterumsätze nach Wiedereröffnung der Geschäfte nach den Lockdowns belegt dies. Darüber hinaus bieten sich stationäre Flächen zunehmend auch als lokale Logistik-Hubs für einen schnellen und kosteneffizienten Lieferservice an.

Aufgrund der Ansiedelung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Lagen, einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center, der zunehmenden Anbindung der Shoppingcenter an den Onlinehandel über die Digital Mall sowie der konzeptionellen Anpassungen zur Betonung des Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakters und der zunehmenden komplementären Bedeutung von Shop-Flächen für den Onlinehandel sehen wir auch in der aktuell noch einmal beschleunigten Phase der Strukturänderungen Chancen, weiterhin Geschäftserfolge erzielen zu können.

Durch die Anfang 2023 vollzogene Portfoliooptimierung durch den Ankauf weiterer Minderheitenanteile (Näheres siehe „Nachtragsbericht“) sehen wir Chancen, die Erträge der Gesellschaft langfristig zu steigern, die Agilität des Unternehmens zu erhöhen sowie einen besseren Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt zu erreichen. Zusätzliche attraktive Finanzierungsmöglichkeiten können insbesondere in einem Marktumfeld steigender Zinsen und tendenziell strengerer Kreditauflagen zu positiven Effekten auf EBT und FFO führen.

Die Deutsche EuroShop AG hat darüber hinaus Chancen, im Rahmen der klar definierten und selektiven Investitionsstrategie durch den Ankauf von oder die Beteiligung an weiteren Shoppingcentern zu wachsen. Dies hätte einen positiven Effekt auf die Ertragslage. Darüber hinaus kann ein weiteres externes Wachstum den Diversifikationseffekt im Beteiligungsportfolio erhöhen. Aufgrund der hohen Flexibilität bei der Umsetzung von Akquisitions- und Beteiligungsstrukturen, der guten Reputation bei Banken und als verlässlicher Partner am Immobilienmarkt ist die Gesellschaft gut positioniert, um auch in Zukunft opportunistisch am Transaktionsmarkt agieren zu können.

BERICHT DES VORSTANDS ÜBER DIE BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der folgende Schlusserklärung enthält: „Ich erkläre, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und anderen Maßnahmen nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden ist.“

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Die Aktien der Deutsche EuroShop werden unter anderem an der Börse in Frankfurt am Main gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2022 zu 84,38 % im Besitz der Hercules BidCo GmbH, die aufgrund von Stimmbindungsvereinbarungen u.a. Alexander Otto (i. Vj. 20,03 %) zuzurechnen sind. Im Hinblick auf die Angaben zu direkten oder indirekten Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, verweisen wir auf den Anhang und den Konzernanhang.

Das Grundkapital beträgt zum 31. Dezember 2022 61.783.594 € und ist in 61.783.594 nennwertlose Namensaktien (Stückaktien) eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sind in den §§ 84, 85 AktG und § 7 der Satzung geregelt. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen; im Übrigen bestimmt der Aufsichtsrat die Anzahl der Vorstandsmitglieder. Die Änderung der Satzung erfolgt nach §§ 179, 133 AktG sowie § 13 der Satzung. Nach § 13 Nr. 4 der Satzung ist der Aufsichtsrat ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

Gemäß § 5 der Satzung war der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 27. Juni 2022 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 11.680.999 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2017) zu erhöhen. Bis zum Auslaufen des genehmigten Kapitals 2017 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 2022 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 29. Juni 2027 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 18.535.078 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2022) zu erhöhen. Bis zum 31. Dezember 2022 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht. Hinsichtlich der Inanspruchnahme des genehmigten Kapitals Anfang 2023 verweisen wir auf den Abschnitt „Nachtragsbericht“.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2018 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – des bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 27. Juni 2023 zu erwerben. Bis zum 31. Dezember 2022 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2021 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 17. Juni 2026 einmalig oder mehrmals Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200 Mio. € mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10,0 Mio. €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (Bedingtes Kapital 2021). Die Wandelschuldverschreibungen können auch mit einer variablen

Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann. Bis zum 31. Dezember 2022 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Mit zwei Mitarbeitern wurde eine sogenannte Change-of-Control-Regelung vereinbart. Danach haben sie ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens eines Kontrollwechsels für zwölf Monate ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von einem Monat zum Quartalsende, soweit ihnen die Gesellschaft mitgeteilt hat, dass sie in ihren derzeitigen Positionen nicht mehr eingesetzt werden.

Ein Change of Control liegt vor, wenn die Deutsche EuroShop AG mit einer anderen Gesellschaft fusioniert, ein öffentliches Übernahmeangebot nach dem Deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) abgegeben und von den Aktionären mehrheitlich angenommen wurde, eine Eingliederung in einen neuen Unternehmensverbund erfolgt oder ein Going Private inklusive Delisting vollzogen wird.

Bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses erhalten diese Mitarbeiter in diesem Falle eine Einmalzahlung in Höhe von drei Bruttomonatsgehältern multipliziert mit der Anzahl der Jahre der Betriebszugehörigkeit, maximal jedoch begrenzt auf 24 Bruttomonatsgehälter.

Im Übrigen gibt es derzeit im Deutsche-EuroShop-Konzern keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands oder weiteren Arbeitnehmern für den Fall eines Kontrollwechsels.

Die wesentlichen Vereinbarungen der Deutsche EuroShop AG, die eine Klausel für den Fall einer Übernahme (Change of Control) der Deutsche EuroShop AG enthalten, betreffen hauptsächlich bilaterale Kreditfazilitäten sowie mehrere Darlehensverträge. Im Übernahmefall haben die jeweiligen Kreditgeber das Recht, die Fazilität zu kündigen und gegebenenfalls fällig zu stellen bzw. die Rückzahlung der Darlehen zu verlangen. Dabei wird eine Übernahme angenommen, wenn ein Dritter die Kontrolle über die Deutsche EuroShop AG erlangt; dies kann auch eine gemeinschaftlich handelnde Gruppe sein.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 289F, § 315D HGB)

Die zusammengefasste Erklärung gemäß § 289f, § 315d HGB über die Unternehmensführung und zum Corporate Governance Kodex ist auf der Website der Deutsche EuroShop veröffentlicht unter www.deutsche-euroshop.de/EZU

BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE EUROSHOP AG

Die Deutsche EuroShop AG ist als konzernführende Gesellschaft verantwortlich für die Bereiche Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation. Als Holdinggesellschaft hängt die wirtschaftliche Entwicklung der Deutsche EuroShop AG hauptsächlich vom Geschäftsverlauf der operativen Gesellschaften des Konzerns ab. Zudem partizipiert und teilt die Deutsche EuroShop AG unmittelbar die Chancen und Risiken der Konzerngesellschaften. Wir verweisen daher hierzu auf die Berichterstattung des Konzerns in den Abschnitten „Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen“, „Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns“, „Risikobericht“ und „Chancenbericht“ in diesem zusammengefassten Lagebericht.

Der Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) – unter Beachtung des Aktiengesetzes – aufgestellt, während der Konzernabschluss nach den Regelungen der IFRS aufgestellt wurde.

Ertragslage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

in T€	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021	Veränderung	
			+/-	in %
Sonstige betriebliche Erträge	459	3.829	-3.370	-88%
Personalaufwand	-4.277	-1.997	-2.280	-114%
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.489	-4.658	-8.831	-190%
Beteiligungserträge	46.700	41.533	5.167	12%
Finanzergebnis	-9.194	-3.931	-5.263	-134%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.011	-4.069	5.080	125%
Jahresüberschuss	21.210	30.707	-9.497	-31%
Gewinnvortrag	35	41.312	-41.277	
Ertrag aus der Kapitalherabsetzung	723.034	0	723.034	
Auflösung und Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-53.118	-10.200	-42.918	
Bilanzgewinn	691.161	61.819	629.342	

Das Geschäftsjahr 2022 der Deutsche EuroShop AG war auf der einen Seite durch die Verbesserung der Beteiligungsergebnisse geprägt, die im Vorjahr noch wesentlich durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst waren, auf der anderen Seite war es jedoch mit deutlich höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen und der Wertberichtigung des Beteiligungsansatzes an der Saarpark Center Neunkirchen KG belastet. Dies begründet auch, warum das erwartete Ergebnis vor Steuern (28,0 Mio. € bis 34,0 Mio. €) mit 20,2 Mio. € nicht erreicht wurde. Das Vorjahr profitierte zudem von einmaligen Erträgen, denen keine entsprechenden Erträge im Geschäftsjahr gegenüberstehen, so dass sich das Ergebnis vor Steuern von 34,8 Mio. € um 14,6 Mio. € auf 20,2 Mio. € reduzierte.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge ist durch eine im Vorjahr erfolgte Zuschreibung des Beteiligungsansatzes an der Saarpark Center Neunkirchen KG (1,6 Mio. €) sowie durch die im Vorjahr enthaltene Corona-Beihilfe in Höhe von 2,0 Mio. € begründet. Die Corona-Beihilfe wurde durch die Deutsche EuroShop AG für sich und ihre verbundenen deutschen Unternehmen beantragt und sieht eine anteilige Fixkostenerstattung vor. Die Weiterreichung des Anteils der Beihilfe, der den verbundenen Unternehmen zuzurechnen ist, wurde in Höhe von 1,8 Mio. € in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen des Vorjahres erfasst.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,8 Mio. € erhöht. Maßgeblich hierfür waren Aufwendungen im Zusammenhang mit der Mitte 2022 vollzogenen Übernahme der Mehrheit der Anteile an der Deutsche EuroShop AG durch das Bieterkonsortium aus Oaktree Capital Management und CURA Vermögensverwaltung, die Vorbereitung der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalmaßnahme und des Erwerbs weiterer Anteile an Shoppingcenterbeteiligungen sowie die Neubesetzung des Vorstandes.

Wesentliche Ertragskomponente der Gesellschaft sind die Beteiligungserträge von 46,7 Mio. € (i. Vj. 41,5 Mio. €), die um 5,2 Mio. € über dem Vorjahr und oberhalb der Prognose des Vorjahres (36 Mio. € bis 42 Mio. €) lagen. Das Ergebnis der Beteiligungen hat sich insbesondere aufgrund der Reduzierung der erforderlichen Wertberichtigungen auf Forderungen verbessert, die für 2022 höher erwartet wurden. Gegenläufig haben sich geplante und nachgeholte Instandhaltungsmaßnahmen ergebnismindernd in einzelnen Beteiligungen ausgewirkt.

Das Finanzergebnis ist durch die Wertberichtigung der Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen KG in Höhe von 5,3 Mio. € belastet, die auf Basis eines externen Bewertungsgutachtens für die Beteiligung vorgenommen wurde.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 1,0 Mio. € gegenüber einem Aufwand von 4,1 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfielen 1,5 Mio. € auf die Auflösung von passiven latenten Steuern (i. Vj. Erhöhung um 3,6 Mio. €) sowie 0,5 Mio. € (i. Vj. 0,5 Mio. €) auf zu zahlende Steuern.

Vermögenslage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

<u>in T€</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>Veränderung</u> <u>+/-</u>
Finanzanlagen	1.099.246	1.159.112	-59.866
Übriges Anlagevermögen	69	104	-35
Forderungen und übrige Vermögenswerte	849	3.439	-2.590
Kasse und Bankguthaben	139.518	119.069	20.449
Aktiva	1.239.682	1.281.724	-42.042
Eigenkapital	1.049.438	1.090.010	-40.572
Rückstellungen	3.069	1.966	1.103
Verbindlichkeiten	104.156	105.201	-1.045
Passive latente Steuern	83.019	84.547	-1.528
Passiva	1.239.682	1.281.724	-42.042

Der Rückgang der Finanzanlagen resultierte aus den im Geschäftsjahr 2022 getätigten Entnahmen aus den Beteiligungsgesellschaften, gemindert um die anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse.

Die Eigenkapitalquote der Deutsche EuroShop AG lag nahezu unverändert bei 84,7 % und damit weiterhin auf einem sehr soliden und hohen Niveau.

Finanzlage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

in T€	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
Jahresüberschuss	21.210	30.707
Ergebnisneutrale Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	55.773	11.414
Nicht liquiditätswirksame Bewertung von Beteiligungen	5.324	-1.637
Auflösung/Zuführung latente Ertragsteuern	-1.528	3.557
1. Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	80.779	44.041
2. Auszahlungen für Neuinvestments	0	0
3. Einzahlungen aus Eigenmitteln	0	0
Ein-/Auszahlungen aus Bankdarlehen	-1.988	-1.799
4. Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-1.988	-1.799
5. Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	3.442	87
6. Dividende für das Vorjahr	-61.784	-2.471
Liquiditätsbestand Jahresanfang	119.069	79.211
Zahlungswirksame Veränderungen des Liquiditätsbestandes (Zwischensumme 1.- 6.)	20.449	39.858
Liquiditätsbestand Jahresende	139.518	119.069

Der Free Cashflow aus operativer Tätigkeit in Höhe von 80,8 Mio. € hat sich im Vergleich zum Vorjahr (44,0 Mio. €) deutlich erhöht. Hier wirkten sich die im Vorjahr geringeren Ergebnisse der Beteiligungen und der teilweise Verzicht auf Ausschüttungen zur Stärkung der Liquidität in den Beteiligungen aus. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ergab sich eine Rendite auf das eingezahlte Eigenkapital in Höhe von 1.369,0 Mio. € von 5,9 % gegenüber 3,2 % im Vorjahr. Der Free Cashflow je Aktie erhöhte sich von 0,71 € auf 1,31 €.

Die Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit resultieren aus planmäßigen Tilgungen der langfristigen Bankdarlehen.

Unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderungen des Nettoumlaufvermögens ergab sich ein Liquiditätsendbestand von 139,5 Mio. €.

Prognose der Deutsche EuroShop AG (HGB)

Bei der Prognose für das Geschäftsjahr 2023 ist die Anfang 2023 erfolgte Aufstockung von Anteilen an sechs Shoppingcentergesellschaften berücksichtigt worden (Näheres siehe „Nachtragsbericht“). Das Management erwartet, dass sich die wesentlichen Leistungsindikatoren stabil wie folgt entwickeln: Beteiligungserträge von 45 Mio. € bis 51 Mio. € und damit auf dem Niveau von 2022 (46,7 Mio. €) sowie ein Ergebnis vor Steuern zwischen 36 Mio. € und 42 Mio. €, welches damit leicht über dem Wert von 2022 liegen wird.

Hamburg, 31. März 2023

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser zusammengefasste Lagebericht 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 (-).

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva in €	Anhang	31.12.2022	31.12.2021	Passiva in €	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
A. Anlagevermögen	1.			A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	4.	61.783.594,00	61.783.594,00
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		5.720,84	1.618,88	II. Kapitalrücklage		187.573.782,45	910.608.162,45
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen	5.	108.918.480,00	55.800.000,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		62.883,83	102.708,87	IV. Bilanzgewinn	6.	691.160.885,44	61.818.600,14
III. Finanzanlagen				1.049.436.741,89		1.090.010.356,59	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.009.492.866,94	1.062.376.219,81	B. Rückstellungen			
2. Beteiligungen		89.752.696,95	96.735.638,74	1. Steuerrückstellungen		173.682,00	0,00
		1.099.245.563,89	1.159.111.858,55	2. Sonstige Rückstellungen	7.	2.895.610,98	1.965.674,37
		1.099.314.168,56	1.159.216.186,30	3.069.292,98		1.965.674,37	
B. Umlaufvermögen	2.			C. Verbindlichkeiten	8.		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		89.522.877,84	91.510.453,49
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		0,00	49.765,62	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.018.754,20	87.317,39
2. Sonstige Vermögensgegenstände		847.902,93	3.365.299,65	3. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften		11.836.954,47	10.655.581,70
		847.902,93	3.415.065,27	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.774.700,00	2.944.431,25
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		139.518.278,40	119.068.769,22	5. Sonstige Verbindlichkeiten		3.009,01	3.006,00
		140.366.181,33	122.483.834,49	104.156.295,52		105.200.789,83	
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.	1.380,50	24.200,00	D. Passive latente Steuern	9.	83.019.400,00	84.547.400,00
Summe Aktiva		1.239.681.730,39	1.281.724.220,79	Summe Passiva		1.239.681.730,39	1.281.724.220,79

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022

in €	Anhang	01.01.- 31.12.2022	01.01.- 31.12.2021
1. Sonstige betriebliche Erträge	10.	459.413,42	3.828.673,28
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		4.182.825,69	1.762.660,50
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	11.	93.699,22	233.996,99
		4.276.524,91	1.996.657,49
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		49.603,46	53.837,82
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.	13.441.023,66	4.603.671,08
5. Erträge aus Beteiligungen	13.	46.700.102,24	41.533.347,12
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		102.300,00	0,00
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	14.	5.324.351,68	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.971.567,65	3.931.301,62
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	15.	-1.011.235,00	4.069.488,09
10. Ergebnis nach Steuern		21.209.979,30	30.707.064,30
11. Jahresüberschuss		21.209.979,30	30.707.064,30
12. Gewinnvortrag		35.006,14	41.311.535,84
13. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung		723.034.380,00	0,00
14. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		669.915.900,00	0,00
15. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-723.034.380,00	-10.200.000,00
16. Bilanzgewinn		691.160.885,44	61.818.600,14

I. Allgemeine Angaben

Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg, eingetragen in HRB 91799, Amtsgericht Hamburg.

Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches - unter Beachtung des Aktiengesetzes - aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Soweit Angaben wahlweise im Anhang oder in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgen können, erfolgen sie im Anhang.

Es wurde abweichend zur Bilanzgliederung nach § 266 HGB gemäß § 265 Abs. 5 HGB der zusätzliche Posten "Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften" in die Bilanz aufgenommen.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 am 31. März 2023 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Feststellung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und die **Sachanlagen** stehen mit Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen zu Buche. Der Umfang der Anschaffungskosten entspricht § 255 Abs. 1 HGB. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über Nutzungsdauern von 3 bis 13 Jahren vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** werden mit Blick auf die Personenhandelsgesellschaften mit den Anschaffungskosten reduziert um Ausschüttungsbeträge, die über die jeweiligen anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse der Beteiligungsgesellschaften hinausgehen, angesetzt und bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bewertet. Zuschreibungen werden bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen, wenn die Gründe für die dauernde Wertminderung nicht mehr bestehen. Kapitalgesellschaften werden mit ihren Anschaffungskosten reduziert um getätigte Entnahmen angesetzt und bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bewertet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie **flüssige Mittel** sind zum Nennbetrag beziehungsweise mit den Anschaffungskosten bilanziert. Flüssige Mittel in Fremdwährung werden zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag umgerechnet.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags zur Abdeckung erkennbarer Risiken und ungewisser Verpflichtungen angesetzt. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden soweit erforderlich dabei berücksichtigt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird saldiert in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt.

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Zur Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den zum Anhang beigefügten Anlagepiegel.

Die Finanzanlagen sind in der Anteilsbesitzliste aufgeführt.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (848 T€, i. Vj. 3.415 T€) haben, wie im Vorjahr, insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betrafen im Vorjahr, sonstige Vermögensgegenstände und resultieren aus verauslagten Kosten für ein Tochterunternehmen.

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten vorausgezahlte Gebühren und Beiträge (1 T€, i. Vj. 24 T€) für das Jahr 2023.

4. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt 61.783.594 € und ist in 61.783.594 nennwertlose Namensaktien (Stückaktien) eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gemäß § 5 der Satzung war der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 27. Juni 2022 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 11.680.999 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (**Genehmigtes Kapital 2017**) zu erhöhen. Bis zum Auslaufen des genehmigten Kapitals 2017 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 2022 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 29. Juni 2027 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu

18.535.078 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (**Genehmigtes Kapital 2022**) zu erhöhen. Bis zum 31. Dezember 2022 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht. Hinsichtlich der Inanspruchnahme des genehmigten Kapitals Anfang 2023 verweisen wir auf Abschnitt „V. Sonstige Angaben / Ereignisse nach dem Abschlussstichtag“. Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2018 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 27. Juni 2023 zu erwerben. Bis zum 31. Dezember 2022 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2021 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 17. Juni 2026 einmalig oder mehrmals Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200 Mio. € mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10,0 Mio. €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (**Bedingtes Kapital 2021**). Die Wandelschuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann. Bis zum 31. Dezember 2022 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 2022 wurde das Grundkapital der Deutsche EuroShop AG über eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln um 723.034 T€ auf 784.818 T€ durch Umwandlung eines Teilbetrags der Kapitalrücklage in Höhe von 723.034 T€ erhöht. Mit gleichem Datum wurde eine ordentliche Kapitalherabsetzung von 784.818 T€ um 723.034 T€ auf 61.784 T€ durch Einstellung des Herabsetzungsbetrages in die anderen Gewinnrücklagen beschlossen.

Stimmrechtsmitteilungen

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass unserer Gesellschaft folgende Beteiligungen und Stimmrechtsveränderungen entsprechend den Mitteilungspflichten nach § 33 Wertpapierhandelsgesetz gemeldet worden sind. Es wurden die Angaben jeweils aus der zeitlich letzten Mitteilung der Meldepflichtigen entnommen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Vorgang zur Schwellen... (in %)	Neuer Stimm- rechts Anteil (in %)	davon direkt (in %)	davon zu- zurechnen (in %)
Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	03.02.2023	...unterschreitung (75)	73,96	0,00	73,96 ¹
CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg	03.02.2023	...unterschreitung (75)	73,96	0,00	73,96 ²
Alexander Otto	03.02.2023	Freiwillige Konzernmitteilung aufgrund Schwellenberührung eines Tochterunternehmens	76,69	0,46	76,23 ³
Thomas Armbrust	03.02.2023	...überschreitung (3)	3,44	0,01	3,43
Maren Otto	03.02.2023	...überschreitung (5)	7,75	0,32	7,43
Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	10.08.2022	...überschreitung (75)	84,38	0,00	84,38
CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg	10.08.2022	...überschreitung (75)	84,38	0,00	84,38
Alexander Otto	10.08.2022	...überschreitung (75)	84,38	0,57	83,81
Claudia Morales Ramón und David Schorr	10.08.2022	...unterschreitung (3)	0,00	0,00	0,00
The Goldman Sachs Group, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	09.08.2022	...unterschreitung (3)	2,04	0,00	2,04 ⁴
Morgan Stanley, Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	22.07.2022	...unterschreitung (3)	2,46	0,00	2,46 ⁵
JPMorgan Chase & Co., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	20.07.2022	...unterschreitung (3)	0,29	0,00	0,29 ⁶
Norwegisches Finanzministerium im Auftrag des Königreichs Norwegen, Oslo, Norwegen	14.07.2022	...unterschreitung (3)	1,26	0,00	1,26
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	11.07.2022	...unterschreitung (3)	2,95	0,00	2,95 ⁷
UBS Group AG, Zürich, Schweiz	11.07.2022	...unterschreitung (3)	2,38	0,00	2,38 ⁸
DWS Investment GmbH, Frankfurt am Main	05.07.2022	...unterschreitung (3)	0,77	0,00	0,77
PGGM Coöperatie U.A., Zeist, Niederlande	21.06.2022	...unterschreitung (3)	1,53	0,00	1,53
State Street Corporation, Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika	31.03.2020	...unterschreitung (3)	1,22	0,00	1,22

¹ Zusätzlich wurde uns von Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC eine „Put-Option“ (3,06 %) gemeldet.

² Zusätzlich wurde uns von CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. eine „Put-Option“ (3,06 %) gemeldet.

³ Zusätzlich wurde uns von Alexander Otto eine „Put-Option“ (3,06 %) gemeldet.

⁴ Zusätzlich wurden uns von The Goldman Sachs Group, Inc. ein „Right to Recall“ (2,19 %), ein „Right of Use“ (0,71 %) sowie ein Swap (0,07 %) gemeldet.

⁵ Zusätzlich wurden uns von Morgan Stanley ein „Right of recall over securities lending agreements“ (0,41 %) sowie ein „Retail Structured Product“ (0,00 %) gemeldet.

⁶ Zusätzlich wurde uns von JPMorgan Chase & Co. ein „Equity Swap“ (0,47 %) gemeldet.

⁷ Zusätzlich wurden uns von BlackRock, Inc. „Lent Securities (right to recall)“ (1,16 %) gemeldet.

⁸ Zusätzlich wurden uns von UBS Group AG „Right to recall lent shares“ (0,00 %) sowie „Right to use over shares“ (0,02 %) gemeldet.

Sämtliche bei der Deutsche EuroShop AG eingegangenen Stimmrechtsmitteilungen finden sich auf der Internetseite der Deutsche EuroShop AG unter Investor Relations > Aktie > Stimmrechte.

5. Gewinnrücklagen

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 2022 wurde im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln mit gleichzeitiger Kapitalherabsetzung ein Teilbetrag von 723.034 T€ aus der Kapitalrücklage den anderen Gewinnrücklagen zugeführt. Die Gewinnrücklagen umfassen zum Bilanzstichtag die gesetzliche Rücklage von 2.000 T€ (i. Vj. 2.000 T€) sowie die anderen Gewinnrücklagen von 106.918 T€ (i. Vj. 53.800 T€).

6. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2022 beträgt 691.161 T€ und beinhaltet einen Gewinnvortrag von 35 T€ (i. Vj. 41.312 T€).

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung im August 2023 vorschlagen, den Bilanzgewinn 2022 für eine Dividende in Höhe von 2,50 € je dividendenberechtigter Aktie zu verwenden sowie den Restbetrag von 500.000 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2022	31.12.2021
Beratungskosten	1.280	0
Personalkosten	770	1.077
Aufsichtsratsvergütung	256	263
Jahresabschlussprüfung	200	200
Geschäftsbericht	158	158
Hauptversammlung	100	115
Übrige	132	153
	2.896	1.966

8. Verbindlichkeiten

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
	89.522	1.597	40.060	47.865
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(91.511)	(54.511)	(4.000)	(33.000)
	1.019	1.019	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(87)	(87)	(0)	(0)
Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	11.837	0	0	11.837
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(2.944)	(2.944)	(0)	(0)
	3	3	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	(3)	(3)	(0)	(0)
	104.156	4.394	40.060	59.702
(Vorjahreswerte in Klammern)	(105.201)	(57.545)	(4.000)	(43.656)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren zum einen aus einem langfristigen Darlehen (37.000 T€), das bis zum 30. Juni 2027 zur Verfügung gestellt wird. Der Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Stadt-Galerie Passau“ besichert. Zum anderen besteht ein weiteres langfristiges Darlehen (52.522 T€), mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2032. Dieser Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Allee-Center Magdeburg“ besichert.

Die Verbindlichkeit aus erhaltenen Vorschüssen aus künftig entstehenden Erträgen aus Personenhandelsgeellschaften besteht, wie im Vorjahr, gegenüber einem Unternehmen, mit dem ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind, wie im Vorjahr, sonstige Verbindlichkeiten und betreffen weiterzureichende Corona Beihilfen (1.775 T€) sowie im Vorjahr zusätzlich verauslagte Steuern durch ein verbundenes Unternehmen (1.169 T€).

9. Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus unterschiedlichen Bewertungsansätzen der Beteiligungen der Gesellschaft in der Handels- und Steuerbilanz in Höhe von 472.869 T€, die mit aktiven latenten Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen verrechnet wurden. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht. Die Veränderung der passiven latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

<u>in T€</u>	<u>Stand 01.01.2022</u>	<u>Verände- rung</u>	<u>Stand 31.12.2022</u>
Passive latente Steuern	86.177	1.713	87.890
Abzgl. Aktiver latenter Steuern	-1.630	-3.241	-4.871
	84.547	-1.528	83.019

Bei der Ermittlung der latenten Steuern wurde für die Gewerbesteuer ein Steuersatz von 16,45% und für die Körperschaftsteuer 15% angewendet. Auf den Körperschaftsteuersatz wurden zusätzlich 5,5% Solidaritätszuschlag gerechnet. Für ungarische Steuern wurde ein Steuersatz von 9% und für polnische Steuern wurde ein Steuersatz von 19% angewendet, für Österreich 23%.

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

10. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 459 T€ resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung einer Rückstellung. Im Vorjahr beinhalteten die sonstigen betrieblichen Erträge eine Zuschreibung der Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg, in Höhe von 1.637 T€ sowie eine Corona-Beihilfe in Höhe von 2.000 T€.

11. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

Die Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich auf 6 T€ (i. Vj. 147 T€).

12. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2022	2021
Rechts- und Beratungskosten	11.107	627
Aufsichtsratsvergütung	256	263
Prüfungskosten	241	203
Gutachterkosten	224	212
Gebühren und Versicherungen	201	222
Marketingkosten	194	122
Geschäftsbericht	178	213
Hauptversammlung	159	102
Mieten	79	82
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	67	69
Finanzierungskosten	54	9
Reisekosten	44	9
Weiterreichung Überbrückungshilfe Corona	0	1.775
Übrige Aufwendungen	637	696
	13.441	4.604

Die Rechts- und Beratungskosten stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der Hercules BidCo GmbH in 2022, der Vorbereitung der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalerhöhung zum Erwerb weiterer Anteile an Shoppingcenter-Gesellschaften (Näheres siehe Abschnitt „V. Sonstige Angaben / Ereignisse nach dem Abschlussstichtag“) sowie der Nachbesetzung des Vorstandes und sind aufgrund ihrer Höhe außergewöhnlich.

13. Erträge aus Beteiligungen

in T€	2022	2021
Verbundene Unternehmen:		
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	17.784	12.758
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	7.892	5.697
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	2.790	4.223
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	2.669	4.435
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	2.665	4.749
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	1.590	1.336
Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg	1.452	1.059
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	487	352
Forum Wetzlar KG, Hamburg	421	338
DES Management GmbH, Hamburg	30	30
	37.780	34.977
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:		
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	3.174	1.960
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	2.103	2.093
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	2.051	1.431
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	1.155	926
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	437	146
	8.920	6.556
	46.700	41.533

Bei den ausgewiesenen Beteiligungserträgen handelt es sich bei Personenhandelsgesellschaften um anteilige Handelsbilanzgewinne des Jahres 2022. Bei den übrigen Beteiligungsgesellschaften wurde der Jahresüberschuss 2021 ausgeschüttet. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB enthalten.

14. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen (2022: 5.324 T€; 2021: 0 T€) betreffen die Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg, die auf Basis eines externen Bewertungsgutachtens der Beteiligung außerplanmäßig vorgenommen wurde und bei der von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung ausgegangen wurde.

15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten eine Auflösung von passiven latenten Steuern von 1.528 T€ (i. Vj. Zuführung von 3.557 T€).

V. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich fünf **Angestellte**.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein langfristiges Darlehen (37.000 T€) enthalten, das bis zum 30. Juni 2027 variabel verzinst wird. Zur Absicherung des variablen Zinssatzes (Zinsänderungsrisiko) wurde zeitgleich ein Zinsswap als **Sicherungsgeschäft** abgeschlossen, das zusammen mit dem Darlehensgeschäft als Bewertungseinheit zu klassifizieren ist (Mikro Hedge). Bei der Bilanzierung der Bewertungseinheit wurde die Einfrierungsmethode verwendet. Der Zinsswap besteht über die Laufzeit und Tilgungsstruktur des Darlehens. Grund und Sicherungsgeschäft stehen sich dabei zu 100% gegenüber. Für dieses Finanzinstrument wird zum Bilanzstichtag ein Effektivitätstest durchgeführt. Zum Bilanzstichtag waren die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB erfüllt. Der beizulegende Zeitwert (entspricht dem Barwert) hat am 31. Dezember 2022 einen negativen Wert in Höhe von 2.491 T€.

Das für das Geschäftsjahr vom **Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar** beträgt 318 T€. Davon entfielen für das Geschäftsjahr 2022 Aufwendungen für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 204 T€ an. Des Weiteren wurden andere Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der prüferischen Durchsicht der Überleitungsrechnungen nach § 4h Abs. 2 Satz 1c) Satz 11 EStG in Höhe von 5 T€ sowie der Erteilung eines Comfort Letters im Rahmen der Vorbereitung der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalhöhung von 109 T€ durch den Abschlussprüfer erbracht.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 47,5 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für ein verbundenes Unternehmen in Höhe von 26 Mio.€. Eine Inanspruchnahme wird aufgrund der stabilen Geschäftsentwicklung bei den Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag als nicht wahrscheinlich eingestuft. Allerdings ist auch rechtlich ein vollständiger Ausschluss nicht möglich.

Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 399 T€ sonstige finanzielle Verpflichtungen, die im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroräumen und PKW-Leasingverpflichtungen resultieren.

Corporate Governance

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung auf der Internetseite der Deutsche EuroShop unter Investor Relations > Corporate Governance > Entsprechenserklärung den Aktionären zugänglich gemacht worden: <https://www.deutsche-euroshop.de/Investor-Relations/Corporate-Governance/Entsprechenserklärung>

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2022:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2022	Ergebnis 2022
				Euro	Euro
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	20.440.573,89	1.150.709,42
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%		100,00%	205.169.810,01	17.783.206,28
DES Management GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	54.444,50	29.444,50
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	312.819.875,59	2.664.768,22
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	57.491.128,41	3.341.272,41
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	100,00%	-	-30.998.227,52	448.806,42
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00%	100,00%	-	39.669,13	1.828,64
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	21.544.344,35	1.590.416,24
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	9.797.483,22	7.891.745,40
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00%	64,90%	10,10%	84.849.153,75	4.825.659,14
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74,00%	-	74,00%	40.490.533,28	3.770.520,23
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50,00%	39,90%	10,10%	50.438.261,01	11.432.786,03
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00%	54,90%	10,10%	-5.469.381,51	4.170.383,43
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01%	42,00%	10,01%	-104.285.470,71	14.500.854,82
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-33.969.538,88	6.347.253,12
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-27.164.070,93	4.205.062,48
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	-36.592.027,94	4.250.238,42
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	703.500,59	33.056,43
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00%	39,90%	10,10%	-41.182.627,83	4.329.285,70
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	14.635.610,29	4.101.265,25
				CZK*	CZK*
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100,00%	-	100,00%	4.876.325.935,36	-8.904.037,05
				PLN**	PLN**
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99%	99,99%	-	3.014.172,39	-22.796.300,70
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00%	100,00%	-	9.377.506,48	-127.093,53

* 31.12.2022 (CZK/EUR): Stichtagskurs 24,12; Durchschnittskurs 24,86

** 31.12.2022 (PLN/EUR): Stichtagskurs 4,6899; Durchschnittskurs 4,6858

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender

Selbstständiger Unternehmensberater, Hamburg

- akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal
- Carl Kühne KG (GmbH & Co.), Hamburg (Vorsitz)
- ECKES AG, Nieder-Olm (seit 01.04.2022; Vorsitz)

Chantal Schumacher, München, Stellv. Vorsitzende (seit 30.08.2022)

Global Program Director, Allianz SE, München (bis 31.12.2022), Selbstständige Unternehmensberaterin (seit 01.01.2023)

- Scope SE & Co. KGaA, Berlin

Benjamin P. Bianchi, London (Vereinigtes Königreich) (seit 30.08.2022)

Partner, Oaktree Capital Management (UK) LLP, London (Vereinigtes Königreich)

Dr. Anja Disput, Bad Soden am Taunus (bis 30.08.2022)

Partnerin von Disput Hübner Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, Frankfurt am Main

Karin Dohm, Kronberg im Taunus, Stellvertretende Vorsitzende (bis 30.08.2022)

Mitglied des Vorstands, Hornbach AG und Hornbach Management AG, Bornheim bei Landau/Pfalz

- Hornbach Immobilien AG, Bornheim
- CECONOMY AG, Düsseldorf
- Danfoss A/S, Norborg (Dänemark) (seit 25.03.2022)

Henning Eggers, Halstenbek

Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H, Hamburg

- ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg

Lemara Dee Grant, London (Vereinigtes Königreich) (seit 30.08.2022)

Vice President und European Tax Counsel, Oaktree Capital Management (UK) LLP, London (Vereinigtes Königreich)

Stuart E. Keith, London (Vereinigtes Königreich) (seit 30.08.2022)

Senior Vice President (bis 28.02.2023), Managing Director (seit 01.03.2023), Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)

Dr. Volker Kraft, Hamburg (seit 30.08.2022)

Geschäftsführer, ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg

- Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., Sao Paulo/Brasilien

Dr. Henning Kreke, Hagen / Westfalen

Geschäftsführender Gesellschafter, Let's Go JMK KG
und Kreke Immobilien KG, Hagen / Westfalen

- Douglas GmbH, Düsseldorf (Vorsitz)
- Thalia Bücher GmbH, Hagen (Westfalen)
- Encavis AG, Hamburg
- Axxum Holding GmbH, Wuppertal
- Noventic GmbH, Hamburg
- Perma-tec GmbH & Co. KG, Euerdorf
- Slyrs Destillerie GmbH & Co. KG, Schliersee

Alexander Otto, Hamburg (bis 23.05.2022)

CEO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg

- SITE Centers Corp. Inc., Beechwood, USA
- Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf
- Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg

Claudia Plath, Hamburg

CFO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg

- CECONOMY AG, Düsseldorf
- MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf

Klaus Striebich, Besigheim (bis 30.08.2022)

Geschäftsführer, RaRE Advise, Besigheim

- Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin
- Klier Hairgroup GmbH, Wolfsburg
- Bez & Roth GmbH & Co. KG, Bietigheim-Bissingen (seit 24.06.2022)
- Sinn GmbH, Hagen (bis 03.09.2022)

Roland Werner, Hamburg (bis 30.08.2022)

Vorsitzender des Vorstands, Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 256 T€ (i. Vj. 263 T€).

Vorstand

Hans-Peter Kneip, Düsseldorf, Vorstand ab 01. Oktober 2022

Wilhelm Wellner, Hamburg, Sprecher des Vorstands bis 20. April 2022

Olaf Borkers, Hamburg, Mitglied des Vorstands bis 30. September 2022

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands – ohne Versorgungsaufwand – betragen insgesamt 1.336 T€ (i. Vj. 1.127 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Zuwendungen von 675 T€ (i. Vj. 585 T€). An ehemalige Vorstände wurden 2.057 T€ (i. Vj. 0 T€) gewährt.

Am 1. Januar 2022 begann die Laufzeit eines Long-Term-Incentive (LTI 2022) für Vorstand und Mitarbeiter für den zum 31. Dezember 2022 eine Rückstellung von 471 T€ gebildet wurde.

Wir verweisen auf die Erläuterungen zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat im separaten auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Vergütungsbericht.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft hält die Mehrheit der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg, der Forum Wetzlar KG, Hamburg, der DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg, der DES Verwaltung GmbH, Hamburg, der DES Management GmbH, Hamburg, der DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, der Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg, der Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg, der A10 Center Wildau GmbH, Hamburg, der Einkaufs-Center Galeria Baltyska G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, der Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg, sowie der Olympia Brno s.r.o., Prag (Tschechische Republik). Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards, der beim Bundesanzeiger eingereicht wird.

Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Die Deutsche EuroShop AG sowie ihre 100%ige Tochtergesellschaft DES Beteiligungs GmbH & Co. KG haben am 12. Januar 2023 sechs Kaufverträge zum Erwerb weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen die beiden Gesellschaften bereits beteiligt waren, abgeschlossen. Zur Finanzierung des Erwerbs hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am gleichen Tag beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft, unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals, um bis zu 14.710.375 € durch Ausgabe von bis zu 14.710.375 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlage zu erhöhen. Nach Ende der Bezugsfrist hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 1. Februar 2023 den endgültigen Umfang der Kapitalerhöhung auf 14.680.725 neue Aktien festgelegt. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich dementsprechend um 14.681 T€ auf 76.464 T€. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden Aktien gegen Barmittel in Höhe von 64.252 T€ und in Höhe von 251.384 T€ gegen Einlage von Kaufpreisanforderungen aus dem Erwerb der weiteren Anteile an sechs Objektgesellschaften gezeichnet.

Mit Datum vom 31. März 2023 hat die Gesellschaft mit der Großaktionärin Hercules BidCo GmbH, Hamburg, einen Darlehensvertrag abgeschlossen. Danach gewährt die Hercules BidCo GmbH der Gesellschaft ein zinsloses Darlehen, sofern ein mit ihrer Stimmenmehrheit gefasster Gewinnverwendungsbeschluss auf der kommenden oder zukünftigen Hauptversammlungen der Gesellschaft zu einem Unterschreiten der jeweils geltenden Mindestliquidität (derzeit 100.000 T€) führen sollte. Die aus Sicht des Vorstands und des Aufsichtsrats angemessene Mindestliquidität wird anhand der Unternehmensplanung regelmäßig neu bewertet. Die entsprechende Darlehensfazilität ist grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen und umfasst anfänglich 500.000 T€, die sich jedoch im Zeitablauf bei Eintreten vereinbarter Ereignisse reduzieren kann. Der Darlehensvertrag steht noch unter Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind darüber hinaus keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Hamburg, den 31. März 2023

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand

Hans-Peter Kneip

Anlagenspiegel

31.12.2022

in Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2022	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	93.862,64	7.232,17	0,00	0,00	101.094,81	92.243,76	3.130,21	0,00	95.373,97	5.720,84	1.618,88
II. Sachanlagen											
Mietereinbauten	222.424,16	0,00	0,00	0,00	222.424,16	192.745,05	22.219,83	0,00	214.964,88	7.459,28	29.679,11
Büroeinrichtung	91.303,05	0,00	0,00	0,00	91.303,05	59.722,87	7.023,30	0,00	66.746,17	24.556,88	31.580,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	133.194,11	6.648,21	0,00	0,00	139.842,32	91.744,53	17.230,12	0,00	108.974,65	30.867,67	41.449,58
	446.921,32	6.648,21	0,00	0,00	453.569,53	344.212,45	46.473,25	0,00	390.685,70	62.883,83	102.708,87
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen											
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	13.696.729,98	0,00	0,00	0,00	13.696.729,98	0,00	0,00	0,00	0,00	13.696.729,98	13.696.729,98
DES Management GmbH, Hamburg	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	209.641.314,62	0,00	4.466.793,72	0,00	205.174.520,90	0,00	0,00	0,00	0,00	205.174.520,90	209.641.314,62
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	127.497.599,64	0,00	2.017.708,19	0,00	125.479.891,45	0,00	0,00	0,00	0,00	125.479.891,45	127.497.599,64
Forum Wetzlar KG, Hamburg	978.019,90	0,00	155.800,34	0,00	822.219,56	0,00	0,00	0,00	0,00	822.219,56	978.019,90
Stadt-Galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	29.263.858,20	0,00	263.686,35	0,00	29.000.171,85	0,00	0,00	0,00	0,00	29.000.171,85	29.263.858,20
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	47.198.720,12	0,00	57.464,43	0,00	47.141.255,69	0,00	0,00	0,00	0,00	47.141.255,69	47.198.720,12
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	9.234.635,67	0,00	280.601,25	0,00	8.954.034,42	0,00	0,00	0,00	0,00	8.954.034,42	9.234.635,67
A10 Wildau GmbH, Hamburg	58.640.856,00	0,00	4.490.000,00	0,00	54.150.856,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.150.856,00	58.640.856,00
DES Shoppingcenter KG, Hamburg	369.270.671,62	0,00	31.308.506,38	0,00	337.962.165,24	3.248.670,20	0,00	0,00	3.248.670,20	334.713.495,04	366.022.001,42
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	186.568.138,33	0,00	9.742.000,00	0,00	176.826.138,33	0,00	0,00	0,00	0,00	176.826.138,33	186.568.138,33
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	13.609.345,93	0,00	100.792,21	0,00	13.508.553,72	0,00	0,00	0,00	0,00	13.508.553,72	13.609.345,93
	1.065.624.890,01	0,00	52.883.352,87	0,00	1.012.741.537,14	3.248.670,20	0,00	0,00	3.248.670,20	1.009.492.866,94	1.062.376.219,81
2. Beteiligungen											
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	21.050.195,34	0,00	156.135,89	0,00	20.894.059,45	0,00	0,00	0,00	0,00	20.894.059,45	21.050.195,34
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	78.479.034,63	0,00	565.273,67	0,00	77.913.760,96	15.064.409,28	5.324.351,68	0,00	20.388.760,96	57.525.000,00	63.414.625,35
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	11.091.805,49	0,00	727.021,92	0,00	10.364.783,57	0,00	0,00	0,00	0,00	10.364.783,57	11.091.805,49
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	1.179.012,56	0,00	210.158,63	0,00	968.853,93	0,00	0,00	0,00	0,00	968.853,93	1.179.012,56
	111.800.048,02	0,00	1.658.590,11	0,00	110.141.457,91	15.064.409,28	5.324.351,68	0,00	20.388.760,96	89.752.696,95	96.735.638,74
	1.177.424.938,03	0,00	54.541.942,98	0,00	1.122.882.995,05	18.313.079,48	5.324.351,68	0,00	23.637.431,16	1.099.245.563,89	1.159.111.858,55
Gesamt	1.177.965.721,99	13.880,38	54.541.942,98	0,00	1.123.437.659,39	18.749.535,69	5.373.955,14	0,00	24.123.490,83	1.099.314.168,56	1.159.216.186,30

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht 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 beschrieben sind.

Hamburg, den 31. März 2023

Hans-Peter Kneip

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns) der Deutsche EuroShop AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

1. Bewertung der Finanzanlagen
2. Ansatz und Bewertung latenter Steuern

1. Bewertung der Finanzanlagen

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG hält Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften, im Wesentlichen in der Rechtsform von Personenhandelsgesellschaften. Zum 31. Dezember 2022 werden entsprechende Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.099,2 Mio. ausgewiesen. Der überwiegende Teil dieser Immobilienobjektgesellschaften

sind Eigentümer und Betreiber eines oder mehrerer Shoppingcenter. Die Jahresüberschüsse der Personenhandelsgesellschaften werden von der Deutsche EuroShop AG phasengleich verein- nahmt. Unterjährig finden Barüberschussentnahmen statt, die im Regelfall aufgrund der Ab- schreibungen die Jahresüberschüsse übersteigen.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen verlangt eine Vielzahl von Ermessensent- scheidungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung der Immobilienobjektgesellschaften bestehen, sowie auch für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte sind die künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzli- chen Vertretern erstellten Planungsrechnungen für die jeweiligen Shoppingcenter ergeben. Durch die Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie des Kriegs in der Ukraine und den damit verbun- denen Inflationsauswirkungen ist die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet. Insbesondere können die mittel- bis langfristigen Auswir- kungen der Pandemie auf das Einkaufsverhalten der Konsumenten und die zukünftige Entwick- lung von Shoppingcentern aus heutiger Sicht nur schwer eingeschätzt werden.

Aufgrund der mit den Ermessensentscheidungen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter ver- bundenen und durch vorstehend beschriebenen Faktoren erhöhten Unsicherheit sowie der be- tragsmäßigen Höhe des Bilanzpostens war die Bewertung der Finanzanlagen im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zu den Finanzanlagen sind im Abschnitt „II. Bilanzie- rungs- und Bewertungsmethoden“, der Aufstellung des Anteilsbesitzes und dem Anlagenspiegel des Anhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben bei den Gesellschaften in der Rechtsform von Personenhandelsgesellschaften die wäh- rend des Jahres erhaltenen Liquiditätsausschüttungen der Tochtergesellschaften mit der entspre- chenden erfolgsneutralen Minderung der Finanzanlagen abgestimmt. Wir haben anhand der Jah- resabschlüsse der Tochterpersonenhandelsgesellschaften, der Gesellschaftsverträge und entspre- chender Gesellschafterbeschlüsse geprüft, ob die Voraussetzungen für die phasengleiche Gewinn- vereinnahmung gegeben sind und die Beträge zutreffend vereinnahmt wurden. Zudem haben wir die von der Deutsche EuroShop AG ermittelten beizulegenden Werte der Immobilienobjektgesell- schaften u. a. anhand von Verkehrswertgutachten des durch die Deutsche EuroShop AG beauf- tragten externen Gutachters für die von den Gesellschaften gehaltenen Immobilien nachvollzo- gen.

Wir haben uns von der beruflichen und fachlichen Qualifikation sowie der Unabhängigkeit des be- auftragten externen Gutachters überzeugt. Darüber hinaus haben wir ein Verständnis erlangt über die Auswahl und Anwendung der Methoden, bedeutsamen Annahmen und Daten, die der Be- wertung zugrunde lagen, und die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen.

Die in den Prognosen enthaltenen Annahmen bzgl. der Auswirkungen der Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie des Kriegs in der Ukraine und den damit verbundenen Inflationsauswirkungen auf die zukünftige Entwicklung der Shoppingcenter haben wir uns vom Vorstand und vom Gutachter erläutern lassen und diese mit veröffentlichten Branchenerwartungen und Analysen abgeglichen.

2. Ansatz und Bewertung latenter Steuern

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 in Höhe von EUR 83,0 Mio. passive latente Steuern aus. Ansatz und Bewertung latenter Steuern im Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG sind durch komplexe steuerliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den als Finanzanlagen gehaltenen Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geprägt.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Ermittlung und Bewertung der latenten Steuern sind im Abschnitt „(9) Passive latente Steuern“ des Anhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben die Berechnung der latenten Steuern im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit handelsrechtlichen Regelungen nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir das Bestätigungsschreiben des steuerlichen Beraters ausgewertet. Wir haben uns von der fachlichen Qualifikation und der Unabhängigkeit des steuerlichen Beraters, der die Deutsche EuroShop AG bei der Ermittlung der latenten Steuern unterstützt, überzeugt. Weiterhin haben wir die Ermittlungsmethodik, die Bewertung und die Darstellung der latenten Steuern geprüft. Hierbei haben wir die eingeflossenen Werte in Stichproben mit den Steuerberechnungen der Gesellschaft und des steuerlichen Beraters abgestimmt und die Richtigkeit der verwendeten Besteuerungsgrundlagen geprüft. Bei der Prüfung der latenten Steuern haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der latenten Steuern eingebunden.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f, § 315d HGB)“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen, lageberichtsfremden und als ungeprüft gekennzeichneten Aussagen zur Angemessenheit bzw. Wirksamkeit des Risikomanagementsystems

- den gesondert veröffentlichten Vergütungsbericht i. S. d. § 162 AktG, auf den in Abschnitt „Zusammengefasster Lagebericht“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als

das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutenden Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG ERSTELLTEN ELEKTRONISCHEN WIEDERGABEN DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS NACH § 317 ABS. 3A HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „529900Y9QTEFHFEKQ736-JA-2022-12-31-de (1).zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen, angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in

der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 30. August 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. November 2022 von der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als Abschlussprüfer der Deutsche EuroShop AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Olaf Oleski.

Hamburg, 12. April 2023

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Kaletta
Wirtschaftsprüfer

gez. Oleski
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Folgenden möchte ich Sie über die Arbeit des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr informieren.

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2022 wahrgenommen und die Entwicklung der Deutsche EuroShop AG intensiv begleitet. Der Vorstand hat die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und den Status der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen mit uns erörtert. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Geschäftsführung überwacht und beraten. Der Vorstand hat uns regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte unterrichtet.

Über alle wichtigen Ereignisse, die von wesentlicher Bedeutung für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens waren, wurde ich als Aufsichtsratsvorsitzender unverzüglich durch den Vorstand informiert. In regelmäßigen Telefonkonferenzen mit dem Vorstand wurde ich auch zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse fortlaufend ausführlich unterrichtet. Das Präsidium und der im März 2022 neu gebildete Ausschuss „Geschäfte mit nahestehenden Personen“ (anfänglich als Ausschuss „Projekt Hercules“ bezeichnet) sowie der im November 2022 gebildete Ausschuss „Projekt Lion“ wurden 2022 fortlaufend über die aktuellen Entwicklungen und im Vorfeld über beabsichtigte, weiterreichende Entscheidungen des Vorstands informiert.

Schwerpunkte der Beratungen

In unseren regelmäßigen Beratungen befassten wir uns detailliert mit der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie mit dem Risikomanagement unserer Gesellschaft. In diesem Zusammenhang prüften wir auch das Vorliegen der formalen Voraussetzungen für die Umsetzung einer effizienten Überwachung unserer Gesellschaft sowie die Wirksamkeit unserer Kontrollmöglichkeiten.

Über die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft wurden wir fortlaufend informiert. Wir beschäftigten uns mit der Entwicklung der Bestandsobjekte, insbesondere mit deren Umsatz- und Frequenzentwicklung, den Außen- und Vermietungsständen sowie mit der Liquiditätslage des Unternehmens. Weiterhin wurden wir zeitnah und fortlaufend über das Zahlungsverhalten unserer Mieter informiert. Von März 2022 bis Juni 2022 diskutierten wir wöchentlich in dem hierfür gebildeten Ausschuss über das Übernahmeangebot der Bietergruppe CURA/Oaktree Capital und den jeweils aktuellen Verhandlungsstand mit den Bietern. Von November 2022 bis Februar 2023 befasste sich der neu gegründete Ausschuss „Projekt Lion“ mit dem beabsichtigten Erwerb von Shoppingcenteranteilen und der damit in Verbindung stehenden geplanten Kapitalerhöhung. Im Vordergrund der Diskussionen beider Ausschüsse standen in besonderem Maße die Interessen der Aktionäre und der Gesellschaft. In dieser Phase – unmittelbar nach den coronabedingten Schließungen im Einzelhandel – war für den gesamten Aufsichtsrat weiterhin die Liquiditätsplanung der Gesellschaft ein Schwerpunkt der regelmäßigen Beratungen genauso wie die Veränderung der wesentlichen Kennzahlen aus dem operativen Vermietungsgeschäft.

Mit dem Vorstand wurde regelmäßig über die Entwicklungen an den Kapital-, Kredit-, Immobilien- und Einzelhandelsmärkten und die Auswirkungen auf die aktuelle und mittelfristige Situation der Gesellschaft gesprochen. Dabei wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat verschiedene Refinanzierungsmöglichkeiten erörtert. Regelmäßig wurde uns über die Umsatzentwicklung bei den Mietern sowie über die Kreditpolitik der Banken berichtet. Vorstand und Aufsichtsrat haben zudem regelmäßig die Bewertung der Gesellschaft durch die Börse bzw. deren Teilnehmer diskutiert und Peergroup-Vergleiche angestellt. Auch in diesem Jahr haben wir uns mit den bereits vollzogenen und den zu erwartenden Gesetzesänderungen befasst, die unsere Gesellschaft betreffen. Ein Schwerpunkt unserer Erörterungen und Sitzungen war auch die Besetzung des Vorstands, nachdem der Vorstandssprecher Wilhelm Wellner plötzlich und unerwartet im April 2022 schwer erkrankte und im Dezember 2022 verstarb. Des Weiteren befassten wir uns mit der zukünftigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats, da die Mandate von drei Mitgliedern des Aufsichtsrats zum Ende der diesjährigen Hauptversammlung ausliefen, Herr Alexander Otto sein Mandat als Aufsichtsratsmitglied im Mai 2022

aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung niedergelegt hatte und die Investorengruppe insgesamt sechs Sitze im Aufsichtsrat infolge der Übernahme beanspruchte.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und das Aufsichtsratspräsidium haben mit dem Vorstand weitere aktuelle Themen bei Bedarf erörtert. In den regelmäßigen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die aktuellen Entwicklungen der Nachwirkungen der Pandemie auf unser operatives Geschäft informiert. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses bedurften, haben wir in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Zudem wurden für zustimmungspflichtige Geschäfte des Vorstands bei Bedarf schriftliche Umlaufbeschlüsse vom Aufsichtsrat oder dem zuständigen Ausschuss gefasst. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten enthielten sich die Betroffenen ggf. ihrer Stimme. In einzelnen Sitzungen haben wir zeitweise in Abwesenheit des Vorstands getagt.

Sitzungen, Telefon- und Videokonferenzen

Im Geschäftsjahr 2022 fanden vier ordentliche und aufgrund des Übernahmeangebotes der Investorengruppe CURA/Oaktree Capital sieben außerordentliche Sitzungen statt. Während die ordentlichen Sitzungen als Präsenzveranstaltungen durchgeführt werden konnten, wurden die außerordentlichen Sitzungen aufgrund ihrer Häufigkeit und Kurzfristigkeit als Videokonferenzen durchgeführt. Der neu gebildete Ausschuss „Geschäfte mit nahestehenden Personen“ (anfänglich als „Projekt Hercules“ bezeichnet) hat in den Monaten März bis Juni 2022 in elf Videokonferenzen getagt. Das Präsidium tagte in Präsenz einmal ordentlich und in seiner gleichzeitigen Funktion als Nominierungsausschuss einmal außerordentlich.

Der Prüfungsausschuss tagte in Videokonferenzen viermal ordentlich. Der neu gebildete Ausschuss „Projekt Lion“ tagte in Videokonferenzen zweimal. Der Kapitalmarktausschuss tagte im Geschäftsjahr 2022 nicht.

Es gab im Berichtsjahr mit Ausnahme von Herrn Alexander Otto kein Aufsichtsratsmitglied, das nur an der Hälfte oder an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse, denen es angehört, teilgenommen hat. Die Abwesenheiten von Herrn Alexander Otto sowie auch von Frau Claudia Plath und Herrn Henning Eggers dienten der Vermeidung von Interessenkonflikten beim Übernahmeverfahren „Hercules“. Die individuellen Präsenzen der Aufsichtsratsmitglieder bei den Aufsichtsratssitzungen und den Sitzungen der Ausschüsse finden Sie in der nachfolgenden Übersicht:

Aufsichtsrat	Mitglied seit	Ablauf der Bestellung	Plenum / ordentlich und außerordentlich	Präsidium	Prüfungsausschuss	Ausschuss „Geschäfte mit nahestehenden Personen“	Ausschuss „Projekt Lion“
Reiner Strecker (Vors.)	2012	Hauptversammlung 2025	11/11	2/2	4/4	11/11	2/2
Karin Dohm (stv. Vors.)	2012	Hauptversammlung 2022	9/9	2/2	3/3	11/11	-
Dr. Anja Disput	2019	30.08.2022	9/9	-	-	11/11	-
Henning Eggerts	2019	Hauptversammlung 2024	7/11	2/2	4/4	-	-
Dr. Henning Kreke	2013	Hauptversammlung 2023	10/11	-	-	8/11	2/2
Alexander Otto	2002	23.05.2022	3/6	-	-	-	-
Claudia Plath	2019	Hauptversammlung 2024	7/11	-	-	-	-
Klaus Striebich	2012	Hauptversammlung 2022	9/9	-	-	5/11 ¹	-
Roland Werner	2015	30.08.2022	8/9	-	-	4/11 ¹	-
Benjamin Paul Bianchi	2022	Hauptversammlung 2027	2/2	-	-	-	-
Dr. Volker Kraft	2022	Hauptversammlung 2027	2/2	-	-	-	-
Stuart E. Keith	2022	Hauptversammlung 2027	2/2	-	-	-	-
Lemara Dee Grant	2022	Hauptversammlung 2027	2/2	-	-	-	-
Chantal Schumacher (stv. Vors.)	2022	Hauptversammlung 2027	2/2	-	1/1	-	2/2

¹ eingeladen als Gast

April-Sitzung

In der ersten ordentlichen Sitzung am **21. April 2022** erläuterten der Vorstand und die Vertreter des Wirtschaftsprüfers den Jahresabschluss 2021 für die Gesellschaft und den Konzern sowie die Prüfungshandlungen und -ergebnisse. Der Vorstand erläuterte seinen Dividendenvorschlag von 1,00 € pro Aktie, dem wir zustimmten. Abschließend billigten wir den Jahresabschluss der Gesellschaft und stellten ihn fest. Wir billigten zudem den Konzernabschluss. Im weiteren Verlauf der Konferenz berichtete der Vorstand über die geschäftliche Entwicklung und hier insbesondere über nachlassende Auswirkungen und Nachwirkungen der behördlich angeordneten Lockdown-Maßnahmen sowie mögliche Risiken für unsere Gesellschaft resultierend aus höheren Energiekosten oder einer Energieverknappung. Der Vorstand informierte über die rechtzeitige Refinanzierung von Krediten und die Auflagen für Finanzkennziffern in den Kreditverträgen sowie mögliche Auswirkungen der beabsichtigten Übernahme unserer Gesellschaft auf laufende Kreditverhandlungen. Der Vorstand stellte uns rechtliche Änderungen im Umfeld der Gesellschaft vor und erläuterte mögliche Auswirkungen. Wir befassten uns detailliert mit einer aktualisierten Liquiditätsplanung des Vorstands. Als Vorsitzender des Aufsichtsrats erläuterte ich dem gesamten Aufsichtsrat die Hintergründe für den am Vortag im Umlauf gefassten Beschluss, wonach die Funktion von Herrn Wellner als Organ der

Gesellschaft aus gesundheitlichen Gründen ausgesetzt wird, und berichtete über den aktuellen Stand der Nachfolge für die auslaufenden Mandate von drei Mitgliedern des Aufsichtsrats. Schließlich wurde die Tagesordnung für eine Hauptversammlung am 23. Juni 2022 inklusive des am 1. April 2022 vereinbarten Dividendenvorschlags von 1,00 € pro Aktie einstimmig verabschiedet. Zur Vermeidung von Risiken und entsprechend der Gesetzes- und Pandemielage haben wir auf Vorschlag des Vorstands erneut die Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung beschlossen.

Juni-Videokonferenz

Die virtuelle Hauptversammlung wurde zwischenzeitlich durch die laufende Übernahme der Gesellschaft auf den 30. August 2022 verschoben. Unsere ordentliche Sitzung fand dennoch am **23. Juni 2022** in Form einer Videokonferenz statt. Der Vorstand berichtete uns über die aktuellen Entwicklungen bei den Besucherfrequenzen, Handelsumsätzen und Mietzahlungen sowie den Außenständen. Die Liquiditätssituation und eine aktuelle Planung haben wir mit dem Vorstand diskutiert. Der Vorstand erläuterte die derzeitige Kreditsituation und den aktuellen Stand der angestrebten Veräußerung von Liegenschaften, die nicht für den Shoppingcenterbetrieb benötigt werden. Mit dem Vorstand diskutierten wir Überlegungen, den Nachhaltigkeitsaspekt für unsere Gesellschaft auch in der Arbeit des Aufsichtsrats stärker zu berücksichtigen. Es wurde beschlossen, die erforderliche Kompetenz innerhalb des Aufsichtsrats um das Sachgebiet „Environmental, Social, Governance – ESG“ zu erweitern. Abschließend stellte uns der Vorstand eine aktuelle Hochrechnung der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2022 vor.

August-Sitzung

Unsere Sitzung am **30. August 2022** fand im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung in deutlich veränderter Zusammensetzung statt. Ich begrüßte als ältestes Aufsichtsratsmitglied die fünf neuen Mitglieder im Aufsichtsrat und wir begannen die Sitzung mit den Wahlen zur Bestimmung des Vorsitzenden, der stellvertretenden Vorsitzenden, der Financial Experts und zur Zusammensetzung von Ausschüssen. Anschließend berichtete der Vorstand über den aktuellen Status der Besucherzahlen, der Handelsumsätze und der Mietzahlungen. Sodann stellte der Vorstand seine aktuelle Liquiditätsplanung für die nächsten Jahre vor und ebenso den aktuellen Stand der Veräußerungsvorbereitungen und -verhandlungen zu den nicht benötigten Liegenschaften. In dieser Sitzung berichtete der Vorstand über die Erarbeitung und Vorlage eines energetischen Sanierungsfahrplans (ESF) für unser Shoppingcenter-Portfolio durch die ECE. Der Vorstand erläuterte die gesetzlichen Grundlagen und das Erfordernis, in dieser Richtung noch intensiver tätig zu werden. Abschließend berichtete der Vorstand über seine Vorbereitungen zur Durchführung einer Kapitalerhöhung für einen möglichen Minderheitenankauf von Shoppingcentern, mit dem Ziel der Optimierung der Portfoliostruktur. In Abwesenheit des Vorstands informierte ich die Mitglieder des Aufsichtsrats über den Stand des Auswahlprozesses für zwei neue Mitglieder des Vorstands als Nachfolger für den zwischenzeitlich endgültig ausgeschiedenen Vorstandssprecher Wilhelm Wellner und den damaligen Alleinvorstand Olaf Borkers.

November-Sitzung

In der Sitzung am **16. November 2022** berichtete unser neuer Vorstand Hans-Peter Kneip über den aktuellen Stand der Vermietungen, der Mietzahlungseingänge und Besucherzahlen in unserem Shoppingcenterportfolio. Er ging dabei auch auf aktuelle Insolvenzfälle namhafter Einzelhändler ein, die zum Teil auch unsere Mieter sind. Anschließend erläuterte der Vorstand die seinerzeitige Kreditsituation der Gesellschaft, nachdem bis September 2022 alle Anschlussfinanzierungen für 2022 und 2023 vereinbart worden waren. Der Vorstand ging auch auf die aktuelle Situation an den Kapitalmärkten ein. Die beabsichtigte Veräußerung von nicht benötigten Immobilien aus dem Portfolio wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Preisentwicklungen diskutiert und es wurde entschieden, die Veräußerungen zunächst zurückzustellen. Vom Vorstand wurden weiterhin beabsichtigte Investitionen in unsere Shoppingcenter vorgestellt. Im A10 Center, der Stadt-Galerie Hameln und insbesondere dem Main-Taunus-Zentrum sind bedeutende Neuerungen geplant zur Steigerung der Attraktivität der Center. Detailliert berichtete der Vorstand über die Vorbereitung der geplanten Kapitalerhöhung und den beabsichtigten Ankauf von Shoppingcenter-Minderheiten („Projekt Lion“). Zudem stellte er uns die aktuelle Hochrechnung der Geschäftszahlen 2022 vor sowie die Planungen für die Geschäftsjahre 2023 bis 2027. Wir haben uns in dieser Sitzung aufgrund veränderter Umstände und nach juristischer Prüfung entschieden, Herrn Dr. Henning Kreke als unabhängig im Sinne von Gesetz und Kodex zu qualifizieren. In der Folge haben wir die Mitglieder des nunmehr vierköpfigen Kapitalmarktausschusses gewählt. Abschließend berichtete ein Vertreter der ECE über den möglichen Energetischen Sanierungsfahrplan (ESF) für unser Portfolio. Dieser soll vom Vorstand im Rahmen der ESG-Strategie unserer Gesellschaft analysiert werden für weitere Entscheidungen zu einer Umsetzung.

Gremien/Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat mit dem Aufsichtsratspräsidium, dem Prüfungsausschuss und dem Ausschuss Kapitalmarkt drei feste Ausschüsse gebildet. Die Ausschüsse sind mit drei bzw. vier (Ausschuss Kapitalmarkt) Mitgliedern besetzt. Das Aufsichtsratspräsidium bildet gleichzeitig den Nominierungsausschuss. Die Anzahl der festen Ausschüsse und der Ausschussmitglieder erscheint uns im Hinblick auf die Größe der Gesellschaft und die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats nach wie vor angemessen.

Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr zwei Sonderausschüsse mit unabhängigen Mitgliedern des Aufsichtsrats gebildet, die sich über einen jeweils begrenzten Zeitraum mit Sondervorgängen befasst haben. Mit der Übernahme unserer Gesellschaft befasste sich für den Aufsichtsrat der Ausschuss „Geschäfte mit nahestehenden Personen“, zunächst bezeichnet als „Projekt Hercules“, im Zeitraum von März bis Juni 2022. Der Ausschuss war mit vier unabhängigen Mitgliedern (Herr Reiner Strecker, Frau Karin Dohm, Frau Dr. Anja Disput und Herr Dr. Henning Kreke) besetzt.

Der neu gebildete Ausschuss „Projekt Lion“ befasste sich für den Aufsichtsrat von November 2022 bis Februar 2023 mit dem Erwerb von Shoppingcenter-Minderheitsanteilen und der hierfür geplanten Kapitalerhöhung. Der Ausschuss war mit drei unabhängigen Mitgliedern (Herr Reiner Strecker, Frau Chantal Schumacher, Herr Dr. Henning Kreke) besetzt.

Im Berichtszeitraum tagte der Aufsichtsrat ordentlich am 21. April, 23. Juni, 30. August und am 16. November. Außerordentlich tagte der Aufsichtsrat ohne die Mitglieder mit Interessenkonflikten (Herr Alexander Otto, Herr Henning Eggers, Frau Claudia Plath) am 8. März, 28. März, 13. April, 3. Mai, 21. Mai, 21. Juni und 19. Juli. Das Präsidium tagte ordentlich am 1. April und außerordentlich in seiner weiteren Funktion als Nominierungsausschuss am 23. August. Der Prüfungsausschuss tagte viermal ordentlich am 1. April, 5. Mai, 8. August und 11. November zur Berichterstattung von Vorstand und Abschlussprüfer über den Jahresabschluss 2021 sowie zur Erörterung der Zwischenberichte 2022 mit dem Vorstand.

Der Ausschuss „Geschäfte mit nahestehenden Personen“ (zunächst als „Projekt Hercules“ bezeichnet) tagte elfmal am 11. März, 18. März, 23. März, 1. April, 11. April, 14. April, 22. April, 29. April, 3. Mai, 13. Mai und 17. Juni.

Der Ausschuss „Projekt Lion“ tagte im Geschäftsjahr 2022 am 13. Dezember und am 16. Dezember. Im Geschäftsjahr 2023 tagte der Ausschuss am 6. Januar, 11. Januar und 1. Februar.

An den Sitzungen der beiden Sonderausschüsse nahmen regelmäßig auch die Berater der uns begleitenden Banken sowie unsere Rechtsberater teil.

Der Prüfungsausschuss erteilte den Prüfungsauftrag an den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, überwachte die von diesem erbrachten Leistungen und befasste sich mit der Kontrolle der Qualität der Abschlussprüfung.

Corporate Governance

Im Februar 2022 und Februar 2023 haben wir gemeinsam mit dem Vorstand eine jeweils aktualisierte Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission gemäß § 161 AktG abgegeben und auf der Internetseite der Deutsche EuroShop AG dauerhaft zugänglich gemacht. Über die Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) wird in diesem Geschäftsbericht gesondert berichtet. Die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder haben am Jahresanfang 2023 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2022 entstanden sind.

Eine Kompetenzmatrix der Aufsichtsratsmitglieder haben wir in der „Erklärung zur Unternehmensführung“ veröffentlicht. Wir überprüfen periodisch das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats und passen es bei Bedarf an.

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2017 beschlossen, dass der Aufsichtsratsvorsitzende gemäß den Empfehlungen des DCGK und der „Leitsätze für den Dialog zwischen Investor und Aufsichtsrat“ Gespräche mit Investoren über aufsichtsratsbezogene Themen führen kann. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine derartigen Gespräche geführt.

Im Geschäftsjahr waren zunächst fünf und nach den Neuwahlen zum Aufsichtsrat am 30. August drei Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig.

Jahresabschluss der AG und des Konzerns zum 31. Dezember 2022

In der Prüfungsausschusssitzung am 3. April 2023 und in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. April 2023 haben sich der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und dem Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), jeweils zum 31. Dezember 2022, sowie mit dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2022 befasst. Dabei wurden die erläuterten Nachwirkungen der Corona-Pandemie auf die Deutsche EuroShop AG gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und ebenso die zu erwartenden bilanziellen Auswirkungen des Minderheitenankaufs im Januar 2023, die sich erstmals im Quartalsabschluss zum 31. März 2023 zeigen werden. Weiterhin wurde uns der erstmals erstellte Abhängigkeitsbericht zur Prüfung vorgelegt. Die aus Sicht des Abschlussprüfers besonders wichtigen Sachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses und des Abhängigkeitsberichts wurden für uns gut nachvollziehbar erläutert. Der Aufsichtsrat teilt die Einschätzung des Abschlussprüfers zur Bedeutung dieser Sachverhalte für den Konzernabschluss und den Abhängigkeitsbericht.

Die Jahresabschlussunterlagen, der Nachhaltigkeitsbericht und die Berichte des Abschlussprüfers sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden uns rechtzeitig vorgelegt. Der von der Hauptversammlung am 30. August 2022 gewählte Abschlussprüfer BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hatte die Abschlüsse zuvor geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer hat dabei die Übereinstimmung der Bilanzierung, Bewertung und Konsolidierung im Konzernabschluss mit den jeweiligen Rechnungslegungsvorschriften bestätigt. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer im Rahmen seiner Beurteilung des Risikomanagementsystems festgestellt, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen getroffen hat, um Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Die Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an der Beratung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses anlässlich der Prüfungsausschusssitzung am 3. April 2023 und der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. April 2023 teil und erläuterten die wesentlichen Ergebnisse.

Der Aufsichtsrat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen gegen die Abschlüsse, den Abhängigkeitsbericht und die Prüfung durch den Abschlussprüfer zu erheben sind. Der zusammengefasste Lagebericht entspricht nach der Überzeugung des Aufsichtsrats den gesetzlichen Anforderungen. Der Aufsichtsrat stimmt den Aussagen im Lagebericht zur weiteren Unternehmensentwicklung zu. Der Aufsichtsrat hat dem Ergebnis der Abschlussprüfung seine Zustimmung erteilt und den Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG und den Konzernabschluss des Deutsche-EuroShop-Konzerns gebilligt, womit der Jahresabschluss festgestellt ist. Zudem hat sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen, wonach vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 691.160.885,44 € ein Teilbetrag in Höhe von 191.160.797,50 € zur Ausschüttung einer Dividende von 2,50 € je dividendenberechtigter Stückaktie verwendet und der verbleibende Teilbetrag von 500.000.087,94 € auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Die Nachwirkungen des Coronavirus, die gestiegene Inflation und erhöhte Unsicherheiten sind eine Herausforderung für den Einzelhandel und damit auch für unsere tägliche Arbeit. Gleichzeitig birgt das aktuelle Marktumfeld auch Chancen und Entwicklungsperspektiven für die Deutsche EuroShop. Stabilisierend wirken dabei die erfolgreich vereinbarten Neufinanzierungen der letzten Jahre, die wir im Geschäftsjahr 2022 abschließen konnten. Die nächste Refinanzierung steht damit erst im September 2025 an. Zudem erwarten wir durch unsere neuen Großaktionäre positive Impulse für die Gesellschaft. Ein erster erfolgreicher Schritt war die Kapitalerhöhung im Januar 2023 und der damit finanzierte Ankauf von Shoppingcenteranteilen, womit wir unsere Eigenkapitalausstattung weiter verbessern und unsere Portfoliostruktur vereinfachen konnten.

Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern des Aufsichtsrats, dem ausgeschiedenen Vorstand und dem neuen Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche EuroShop AG für die zuverlässige und gute Arbeit sowie den besonderen Einsatz in einem Jahr bedeutsamer Veränderungen für die Gesellschaft.

Hamburg, 25. April 2023

Reiner Strecker, Vorsitzender

CORPORATE GOVERNANCE 2022 UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Deutsche EuroShop ist ein transparentes Unternehmen, dessen Handeln auf einen langfristigen Erfolg ausgerichtet ist. Diese Orientierung zur Beständigkeit ist wesentlicher Teil unserer Unternehmenskultur. Auf Basis der rechtlichen und unternehmensspezifischen Rahmenbedingungen für die Führung eines börsennotierten Unternehmens wollen wir das Vertrauen von Investoren, Kreditgebern, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Leitung und Kontrolle unserer Gesellschaft fördern. Dieses Ziel deckt sich mit den Anforderungen einer anspruchsvollen Corporate Governance. Der Vorstand berichtet in dieser Erklärung – zugleich auch für den Aufsichtsrat – gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289f Abs. 1 HGB über die Unternehmensführung.

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 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 bilden dabei die Grundlage einer angestrebten hohen Rentabilität.

Mit bis zu zehn Prozent 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. Auf Basis eines geplanten Investment-Grade-Ratings und der Erschließung neuer Finanzierungsinstrumente soll die Finanzierungsstruktur zukünftig weiter diversifiziert werden. 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.

Diversifiziertes Shoppingcenter-Portfolio

Die Deutsche EuroShop AG verfügt über ein ausgewogen diversifiziertes Portfolio aus deutschen und europäischen Shoppingcentern. Bei Investitionen konzentrieren wir uns auf 1a-Lagen von Städten mit einem Einzugsgebiet von mindestens 300.000 Einwohnern, um einen hohen Grad an Investitionssicherheit zu gewährleisten.

Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

Im Rahmen unserer grundsätzlichen „Buy & Hold“-Strategie legen wir stets mehr Wert auf die Qualität und Rendite der Shoppingcenter als auf die Wachstumsgeschwindigkeit unseres Portfolios. Wir beobachten den Markt kontinuierlich und nehmen durch Zu- und Verkäufe Portfolioanpassungen vor, wenn sich entsprechende wirtschaftlich attraktive Gelegenheiten bieten. Durch kurze Entscheidungswege sowie hohe Flexibilität in Bezug auf mögliche Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen kann sich die Deutsche EuroShop auf unterschiedlichste Wettbewerbssituationen einstellen. Parallel dazu fokussiert sich die Konzernleitung auf die Wertoptimierung der vorhandenen Objekte im Portfolio.

Differenziertes Mietensystem

Ein wichtiger Bestandteil unseres Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgen wir mit einer Mischkalkulation für einen attraktiven Branchenmix und langfristig optimierte Mieterträge. Die Mietpartner zahlen branchen- und umsatzabhängige Mieten, die während der Mietlaufzeit regelmäßig durch indexierte Mindestmieten abgesichert sind.

Konzept des Erlebnis-Shoppings

Das Centermanagement haben wir an einen erfahrenen externen Partner, die Hamburger ECE Marketplaces GmbH & Co. KG (ECE; ehemals ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG), ausgelagert. Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Einkaufszentren. Mit derzeit rund 200 Einkaufszentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer. Wir sehen in einem professionellen Centermanagement den Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsatmosphäre, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis. Im langfristigen Durchschnitt besuchen zwischen 500.000 bis 600.000 Menschen täglich unsere 21 Center und lassen sich von der Branchenvielfalt, aber auch von Aktionen wie Themenwelten, Castingshows, Modenschauen und Kinderattraktionen verschiedenster Art begeistern. Die Einkaufszentren werden so zu lebendigen Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird. Dazu kommen laufend neue Angebote und Serviceleistungen, die im Rahmen der ständig fortschreitenden Integration des stationären Handels und des Online-Handels entstehen.

Arbeitsweisen von Vorstand und Aufsichtsrat

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte zu unterrichten. Vorstand und Aufsichtsrat befassen sich in regelmäßigen Abständen und detailliert mit der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie mit dem Risikomanagement

der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang werden die formalen Voraussetzungen für die Umsetzung einer effizienten Steuerung und Überwachung der Gesellschaft sowie die Wirksamkeit der Kontrollmöglichkeiten überprüft. Die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft werden vom Vorstand ermittelt und der Aufsichtsrat wird darüber informiert. Die Gremien beraten die Entwicklung der Bestandsobjekte, deren Umsatzentwicklung, Außen- und Vermietungsstände, bauliche Maßnahmen und die Liquiditätslage sowie die Investitionskostenentwicklung der Neubauprojekte. Die Umsatzentwicklung und das Zahlungsverhalten der Mieter werden im Detail beobachtet, um daraus gegebenenfalls frühzeitig Konsequenzen abzuleiten.

Neue Investitionsmöglichkeiten werden vom Vorstand geprüft und gegebenenfalls dem Aufsichtsrat im Rahmen der turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen vorgestellt. Die Investitionsentscheidungen werden vom Vorstand getroffen und danach dem Aufsichtsrat im Rahmen einer Entscheidungsvorlage zur Zustimmung vorgelegt.

Zudem wird zwischen Vorstand und Aufsichtsrat über die Entwicklung an den Kapital- und Kreditmärkten und die Auswirkungen auf die Strategie der Gesellschaft sowie die Eigen- und Fremdkapitalbeschaffung diskutiert.

Der Aufsichtsrat und die Ausschüsse erörtern mit dem Vorstand bei Bedarf weitere aktuelle Themen. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden regelmäßig in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Eine zunehmende Bedeutung in der Berichterstattung des Vorstands erhalten der Onlinehandel mit seinen Auswirkungen auf Frequenzen und Umsätze in den Centern sowie die eingeleiteten Schritte, um strategische Vorteile unserer Shoppingcenter mit den Chancen des E-Commerce zu verbinden. Im Geschäftsjahr 2022 haben für das operative Geschäft die zu erwartenden mittelfristigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie wie auch die möglichen Folgen von Energieverknappung und -preissteigerungen sowie die hohe Inflation und steigende Zinsen im Vordergrund der Erörterungen und Entscheidungen gestanden. Daneben haben sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit dem Übernahmeangebot der Investorengruppe CURA/Oaktree befasst.

Für zustimmungspflichtige Geschäfte des Vorstands werden auch Telefon- oder Videokonferenzen mit dem Aufsichtsrat oder den Ausschüssen durchgeführt und schriftliche Umlaufbeschlüsse gefasst.

Corporate Governance 2022

Die Deutsche EuroShop AG entspricht mit nur einer Ausnahme allen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der zum Zeitpunkt der Abgabe der aktuellen Entsprechenserklärung am 14. Februar 2023 geltenden Fassung vom 28. April 2022 (Kodex 2022). Gleiches galt bis dahin für den Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 (Kodex 2020).

Vorstand und Aufsichtsrat

Aufsichtsrat und Vorstand haben die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2022 wahrgenommen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde zwischen Vorstand und Aufsichtsrat neu abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte und die Risikosituation informiert. Über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 informiert der Aufsichtsrat ausführlich im Geschäftsbericht 2022 der Deutsche EuroShop AG.

Im Geschäftsjahr 2022 existierten keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- bzw. Werkverträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschaft.

Vergütungssystem und Vergütungsbericht

Das geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands gemäß § 87a Abs. 1 und 2 Satz 1 AktG, das von der Hauptversammlung am 18. Juni 2021 gebilligt wurde, sowie die von der Hauptversammlung am 30. August 2022 beschlossene Billigung des Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2021 und der Vermerk über dessen Prüfung durch den Abschlussprüfer sind auf der Website der Deutsche EuroShop AG unter www.deutsche-euroshop.de öffentlich zugänglich. Unter derselben Internetadresse werden der Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2022 und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG öffentlich zugänglich gemacht.

Der Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2022 und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG sind ferner Bestandteil des Geschäftsberichts 2022 der Deutsche EuroShop AG. Dieser ist ebenfalls unter der o.g. Internetadresse abrufbar.

Zusammensetzung und Vielfalt

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat die im Jahr 2012 für seine Zusammensetzung konkretisierten Ziele im Jahr 2015 um ein Diversitätskonzept ergänzt, 2017 beides bestätigt und zuletzt im Jahr 2019 aktualisiert. Es orientiert sich an den Bedürfnissen einer börsennotierten Gesellschaft, die mit kleinem Personalstamm langfristige Investitionen mit hohem Kapitaleinsatz tätigt. Vor diesem Hintergrund soll sich der Aufsichtsrat zusammensetzen aus mehrheitlich unabhängigen Mitgliedern beiderlei Geschlechts, die über besondere Kenntnisse und Erfahrungen aus dem Einzelhandel, der Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie im Management von Shoppingcentern, aus der Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung börsennotierter Immobiliengesellschaften sowie der Rechnungslegung und internen Kontrollverfahren nach deutschen und/oder internationalen Vorschriften, der Corporate Governance, im Bereich Recht und der Unternehmensführung verfügen. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat soll mindestens 30 % betragen. Die Altersgrenze für Mitglieder des Aufsichtsrats beträgt 70 Jahre. Der Aufsichtsrat ist

daneben der Auffassung, dass für Aufsichtsratsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten sollen. Eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist daher nicht festgelegt.

Welche Kompetenzen von den einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrats erfüllt werden, hat die Gesellschaft seit 2015 offengelegt.

Die aktuelle Kompetenzmatrix sieht wie folgt aus:

Name	Reiner Strecker (Vorsitzender)	Chantal Schumacher (stellvertretende Vorsitzende)	Benjamin Paul Bianchi	Henning Eggers	Lemara Dee Grant	Dr. Henning Kreke	Stuart E. Keith	Dr. Volker Kraft	Claudia Plath
Kompetenzprofil									
Einzelhandel	x					x		x	
Immobilien			x				x	x	x
Unternehmensführung	x	x	x	x	x	x		x	x
Rechnungslegung / Abschlussprüfung	x	x	x	x		x	x		x
Finanzierung		x	x	x	x		x	x	x
Kapitalmarkt	x	x		x		x	x	x	
Recht					x				
Corporate Governance / ESG	x	x		x		x			x

Der Corporate Governance Kodex legt fest, dass ein Aufsichtsratsmitglied „dann als nicht unabhängig anzusehen (ist), wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann“. Der Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG hat 2015 festgelegt, dass bei Mietpartnern die Wesentlichkeit nicht gegeben ist, wenn der Anteil an den Mieteinnahmen des Konzerns weniger als 1 % beträgt. Dieses galt für Roland Werner, Vorstandsvorsitzender des Mietpartners Bijou Brigitte Modische Accessoires AG. Roland Werner hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates mit Wirkung zum 30. August 2022 niedergelegt im Rahmen der vonseiten der neuen Großaktionäre gewünschten Neubesetzung des Aufsichtsrats. Aus dem gleichem Grund und zum gleichen Zeitpunkt hat Dr. Anja Disput ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrats niedergelegt. Die Amtszeiten von Karin Dohm und Klaus Striebich endeten am 30. August 2022 regulär.

Drei der insgesamt neun Mitglieder des Aufsichtsrats sind sowohl von der Gesellschaft und vom Vorstand als auch vom kontrollierenden Aktionär unabhängig im Sinne des Deutsche Corporate Governance Kodex. Dabei handelt es sich um Reiner Strecker, Chantal Schumacher und Dr. Henning Kreke.

Die Dauer der Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat liegt zwischen 0,5 und 10,5 Jahren, der Durchschnitt bei rund drei Jahren (Stichtag 31.12.2022).

Name	Funktion	erstmal seit	bis zur HV, die über... beschließt	HV im Jahr	Zugehörigkeit (Jahre) zum AR per 12/2022
Dr. Henning Kreke		20.06.2013	2022	2023	9,5
Reiner Strecker	Vorsitzender	13.07.2012	2023	2024	10,5
Henning Eggers		12.06.2019	2023	2024	3,5
Claudia Plath		12.06.2019	2023	2024	3,5
Dr. Volker Kraft		30.08.2022	2026	2027	0,5
Benjamin Paul Bianchi		30.08.2022	2026	2027	0,5
Stuart E. Keith		30.08.2022	2026	2027	0,5
Lemara Dee Grant		30.08.2022	2026	2027	0,5
Chantal Schumacher	Stellvertretende Vorsitzende	30.08.2022	2026	2027	0,5
Durchschnitt					3,3

Der Aufsichtsrat beurteilt seine Wirksamkeit und die seiner Ausschüsse (Selbstbeurteilung) regelmäßig auf der Grundlage eines Fragenkatalogs. Die Aufsichtsratsmitglieder haben die Möglichkeit, Kritik zu äußern, Anregungen zu geben und Verbesserungen vorzuschlagen. Aus dieser Effizienzprüfung ergeben sich mögliche Konsequenzen, die im Aufsichtsrat diskutiert und gegebenenfalls in der Aufsichtsratsarbeit umgesetzt werden. Die letzte Selbstbeurteilung erfolgte im Januar 2021.

Für die D&O-Versicherung des Aufsichtsrats ist kein Selbstbehalt vorgesehen. Ein Selbstbehalt hat nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Loyalität, mit denen die Gremienmitglieder die ihnen übertragenen Aufgaben und Funktionen wahrnehmen.

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Geschäftsführung nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Er bestellt die

Vorstandsmitglieder, und wesentliche Geschäfte des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat hat neun Mitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

Der Aufsichtsrat hat die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands festgelegt. Neben einem aus drei Mitgliedern bestehenden **Aufsichtsratspräsidium** (gleichzeitig Nominierungsausschuss) wurde ein aus drei bzw. vier Mitgliedern bestehender **Prüfungsausschuss** sowie ein **Kapitalmarktausschuss** gebildet.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Reiner Strecker, Vorsitzender
Chantal Schumacher, stellvertretende Vorsitzende
Benjamin Bianchi
Henning Eggers
Lemara Dee Grant
Stuart E. Keith
Dr. Volker Kraft
Dr. Henning Kreke
Claudia Plath

Dem **Aufsichtsratspräsidium** gehören Herr Strecker, Herr Bianchi und Herr Eggers an. Vorsitzender des Präsidiums ist der Aufsichtsratsvorsitzende. Das Präsidium berät bei eiligen Geschäftsangelegenheiten und fasst entsprechende Beschlüsse. Zudem ist es zuständig für die Vorbereitung von Personalangelegenheiten des Vorstands. Das Aufsichtsratspräsidium nimmt gleichzeitig die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahr.

Dem **Prüfungsausschuss** gehören Frau Schumacher als Financial Expert und Vorsitzende sowie Herr Eggers als zweiter Financial Expert sowie Herr Strecker an. Der Prüfungsausschuss ist für Fragen zur Rechnungslegung, Prüfung und Aufstellung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zuständig. Er überwacht die Abschlussprüfung und beurteilt die Qualität der Arbeit des Abschlussprüfers. Weiterhin prüft er die Wirksamkeit der internen Kontroll- und Risikomanagementsysteme und die Corporate-Governance-Grundsätze des Unternehmens. Ehemalige Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und der Aufsichtsratsvorsitzende übernehmen generell nicht den Vorsitz des Prüfungsausschusses, um Interessenkonflikte zu vermeiden.

Frau Schumacher qualifiziert sich als Finanzexpertin sowohl für Rechnungslegung als auch für Abschlussprüfung durch ihre Ausbildung (MBA mit Spezialisierung auf Finanzen im Jahr 1999) und ihre beruflichen Tätigkeiten im Allianz-Konzern (1999–2022), unter anderem als Leiterin Controlling sowie Chief Financial Officer in verschiedenen Tochtergesellschaften des Konzerns. Seit 2021 ist Frau Schumacher Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzende des Prüfungsausschusses bei der Ratingagentur Scope SE & Co. KGaA, Berlin.

Herr Eggers qualifiziert sich als Finanzexperte sowohl für Rechnungslegung als auch für Abschlussprüfung durch seine Ausbildung (Steuerberater seit 1999) und seine berufliche Tätigkeit als Mitarbeiter und Steuerberater bei PKF Fasselt Schlage

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (1995–2000). Seit 2013 ist Herr Eggers Mitglied der Geschäftsführung der KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. und dort für Rechnungslegung und Finanzen zuständig.

Dem **Kapitalmarktausschuss** gehören Frau Plath und die Herren Keith, Dr. Kreke und Dr. Kraft an. Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses ist Herr Dr. Kreke. Die dem Aufsichtsrat im Zusammenhang mit der Ausnutzung eines genehmigten und eines bedingten Kapitals zustehenden Befugnisse werden dem Ausschuss zur Entscheidung und Erledigung übertragen. Daneben werden diesem Ausschuss vereinzelt auch die Entscheidungen über die Zustimmung des Aufsichtsrats bei Finanzierungsvereinbarungen übertragen, wenn diese die Kriterien eines zustimmungspflichtigen Geschäfts erfüllen.

Vorstand

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. Zu den Geschäftsführungsaufgaben des Vorstands zählen in erster Linie die Führung des Konzerns, die Festlegung der strategischen Ausrichtung, die Planung sowie die Einrichtung, Durchführung und Überwachung eines Risikomanagements.

Das Diversitätskonzept des Aufsichtsrats für den Vorstand aus 2015 wurde im April 2017 konkretisiert und erweitert. Demnach soll sich der Vorstand zusammensetzen aus Mitgliedern beiderlei Geschlechts mit einem Frauenanteil von mindestens 30 %. Die Zusammensetzung des Vorstands soll sich an den Bedürfnissen einer börsennotierten Gesellschaft mit kleinem Personalstamm orientieren. Dabei sollten die Anforderungen an die Rechnungslegung bei hohem Kapitaleinsatz ebenso wie die weit überwiegend nationalen Aktivitäten bei der langfristigen Investition in Handelsimmobilien berücksichtigt werden. Von den Vorstandsmitgliedern werden Kenntnisse und Erfahrungen erwartet in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren nach deutscher und/oder internationaler Rechnungslegung, im Einzelhandel sowie im Management von Shoppingcentern, in der Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierung, im Kapitalmarkt, der Corporate Governance, der Unternehmens- und Personalführung, bei Unternehmenskäufen und -zusammenschlüssen sowie Immobilienkäufen und -verkäufen. Die Kenntnis- und Erfahrungsschwerpunkte sollen sich gegenseitig ergänzen.

Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder beträgt 60 Jahre.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG bestand zum 31. Dezember 2022 aus einem Mitglied.

Hans-Peter Kneip
geb. am 11. Juli 1979
erste Bestellung: 1. Oktober 2022
bestellt bis: 30. September 2025

Hans-Peter Kneip wurde mit seinem Eintritt in die Deutsche EuroShop AG im Jahr 2022 Mitglied des Vorstands. Er fungiert gleichzeitig als Geschäftsführer und Verwaltungsrat verschiedener Gesellschaften im Deutsche-EuroShop-Konzern und ist im Vorstand auch für ESG-Fragen (Environmental, Social, Governance) zuständig.

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Einem zeitlich verschobenen Ende der Bestellungszeiten von Vorstandsmitgliedern in Kombination mit deren jeweiligen Erfahrungs- und Kenntnisschwerpunkten kommt hierbei eine besondere Aufmerksamkeit des Aufsichtsrats zu. Die Gespräche und Verhandlungen über eine mögliche Verlängerung der Bestellung beginnen üblicherweise spätestens ein Jahr vor dem Ende der laufenden Bestellung, sodass interne und externe Nachfolgen möglich sind. Nach der schweren Erkrankung des Vorstandssprechers Wilhelm Wellner und dessen Ausscheiden im April 2022 war ursprünglich dessen Rückkehr in den Vorstand zum 1. Oktober 2022 erwartet worden. Dazu kam es jedoch nicht. Der Aufsichtsrat konnte die Suche nach einem Vorstandssprecher somit erst verspätet beginnen und hat diese noch nicht abgeschlossen.

Frauenquote

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben sich mit dem 2015 in Kraft getretenen Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst befasst und entsprechende Quoten festgelegt. Für den Aufsichtsrat wie auch für den Vorstand wurde eine Frauenquote von mindestens 30 % festgelegt. Der Vorstand hat die gleiche Zielgröße für die Führungsebenen unterhalb des Vorstands festgelegt. Aufgrund der Mitarbeiterzahl von fünf gibt es nur eine Führungsebene.

Für den neunköpfigen Aufsichtsrat wird die Quote seit Festlegung 2015 mit drei weiblichen Mitgliedern erfüllt.

Im mit einer Person besetzten Vorstand lag die Frauenquote zum 31. Dezember 2022 bei 0 %.

Der ursprünglich am 30. Juni 2025 endende Vorstandsvertrag von Herrn Wellner wurde im Juli 2022 vorzeitig zum 30. September 2022 aufgelöst.

Der am 30. September 2022 endende Vorstandsvertrag von Herrn Borkers wurde auf dessen Wunsch hin nicht verlängert.

Die Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands, die aus zwei Personen besteht, lag zum 31. Dezember 2022 ebenfalls bei 0 %.

Aktienbesitz

Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2022 keine Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats hielten zum 31. Dezember 2022 260 Aktien sowie indirekte Beteiligungen im Umfang von insgesamt 0,35 % und damit in Summe weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

Neben den allgemeinen rechtlichen Bestimmungen zur Information der Öffentlichkeit regeln zusätzlich die Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats die Berichtspflichten der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder bei Geschäften mit Aktien der Gesellschaft oder darauf bezogenen Erwerbs- oder Veräußerungsrechten sowie Rechten, die unmittelbar vom Börsenkurs der Gesellschaft abhängen.

Directors' Dealings

Der Deutsche EuroShop AG sind im Geschäftsjahr 2022 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden.

Directors' Dealings

Name / Firma	Bezeichnung Finanzinstrument	Geschäftsart	Datum	Preis (€)	Stückzahl	Gesamtvolumen (€)	Ort
Roland Werner	Aktie ¹	Verkauf (Übernahmeangebot ²)	08.07.2022	22,50	525	11.812,50	Außerhalb von Handelsplätzen
Claudia Plath	Aktie ¹	Verkauf (Übernahmeangebot ²)	08.07.2022	22,50	7.000	157.500,00	Außerhalb von Handelsplätzen
Klaus Striebich	Aktie ¹	Verkauf (Übernahmeangebot ²)	08.07.2022	22,50	11.000	247.500,00	Außerhalb von Handelsplätzen
Henning Eggers	Aktie ¹	Verkauf (Übernahmeangebot ²)	08.07.2022	22,50	1.100	24.750,00	Außerhalb von Handelsplätzen
Reiner Strecker	Aktie ¹	Verkauf (Übernahmeangebot ²)	08.07.2022	22,50	9.975	224.437,50	Außerhalb von Handelsplätzen
Olaf Borkers	Aktie ¹	Verkauf (Übernahmeangebot ²)	08.07.2022	22,50	3.500	78.750,00	Außerhalb von Handelsplätzen
Klaus Striebich	Aktie ¹	Verkauf (Übernahmeangebot ²)	18.07.2022	22,50	14.000	315.000,00	Außerhalb von Handelsplätzen
Christine Huber	Aktie ¹	Verkauf (Übernahmeangebot ²)	25.07.2022	22,50	5.943	133.717,50	Außerhalb von Handelsplätzen

¹ ISIN: DE0007480204

² Übernahmeangebot der Hercules BidCo GmbH

Beziehungen zu den Aktionären

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Rechte in Angelegenheiten der Gesellschaft aus. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats und beschließt über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Sie entscheidet über die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über Satzungsänderungen der Gesellschaft. Die Hauptversammlung, in der Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ablegen, findet jährlich statt. Bei der Beschlussfassung in der Hauptversammlung gewährt jede Aktie eine Stimme („one share, one vote“). Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, dort zur Tagesordnung zu sprechen und Fragen zu stellen. Das COVID-19-Abmilderungsgesetz erlaubte den Gesellschaften auch im Geschäftsjahr 2022 die Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung zur Vermeidung des Risikos von Ansteckungen. In diesem Zusammenhang wurden die Rechte der Aktionäre teilweise eingeschränkt. Unsere Gesellschaft

fürte im August 2022 ebenfalls erneut eine virtuelle Hauptversammlung durch. Dabei bemühte sich die Verwaltung um größtmögliche Transparenz: Im Vorfeld der Hauptversammlung wurde die Rede des Vorstands drei Tage vor Ende der Frageneinreichungsfrist im Internet veröffentlicht und auf der Hauptversammlung wurden alle Fragen von der Verwaltung ausführlich beantwortet.

In der Hauptversammlung am 30. August 2022 wurden fünf Mitglieder des Aufsichtsrats – überwiegend als Folge der Übernahme durch die Hercules BidCo GmbH – von den Aktionären neu gewählt und Herr Strecker wurde als Vorsitzender des Aufsichtsrats wiedergewählt. Mit der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022 endet die Mandatsperiode von Herrn Dr. Kreke als Mitglied des Aufsichtsrats.

Viermal jährlich berichtet die Gesellschaft den Aktionären und der Öffentlichkeit nach einem Finanzkalender über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens. Daneben wird durch Mitteilungen direkt an die Öffentlichkeit und die Medien über Aktivitäten der Gesellschaft berichtet. Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden nach rechtlichen Vorgaben als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht.

Im Rahmen der Investor-Relations-Aktivitäten präsentiert der Vorstand regelmäßig in physischen bzw. virtuellen Konferenzen vor Analysten sowie auf Investorenveranstaltungen. Analystenkonferenzen, z. B. anlässlich der Ergebnisveröffentlichungen, werden im Internet, für alle Interessenten zugänglich, übertragen. Zudem bietet die Deutsche EuroShop AG über ihre Internetseiten Finanzinformationen und weitere Informationen über den Deutsche-EuroShop-Konzern.

Compliance Management

Der Vorstand hat ein Compliance Management eingerichtet, welches für eine Holding zweckmäßig ist und die Anforderungen des Gesetzes und der Corporate Governance bei einem wesentlichen, nahestehenden Dienstleister angemessen berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden das Compliance Management und das Interne Kontrollsystem (IKS) insbesondere an die Anforderungen des ARUG II (Gesetz zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie), welches am 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist, angepasst. Ein Hinweisgebersystem (sogenanntes Whistleblower-System) für anonyme interne und externe Hinweise hat die Gesellschaft seit dem 1. Quartal 2018 eingerichtet.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die Rechnungslegung des Deutsche-EuroShop-Konzerns erfolgt auf der Grundlage des § 315a Handelsgesetzbuch (HGB) in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG wird weiterhin nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB erstellt. Für die Aufstellung der Abschlüsse ist der Vorstand verantwortlich. Die Beauftragung des Jahresabschlussprüfers übernimmt die Vorsitzende des Prüfungsausschusses, wobei der Jahresabschlussprüfer zuvor von der Hauptversammlung gewählt wurde. Die erhöhten Anforderungen an die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers werden dabei erfüllt.

Auf der Hauptversammlung am 30. August 2022 wurde die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählt. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die Jahres- und Konzernabschlüsse für die Geschäftsjahre 2005 bis 2022 der Deutsche EuroShop AG ohne Unterbrechung geprüft. Die jeweils verantwortlichen Wirtschaftsprüfer/-innen innerhalb der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben in dem oben genannten Zeitraum verschiedentlich gewechselt. Der Wirtschaftsprüfer Olaf Oleski hat mit dem Jahresabschluss 2022 die dritte Prüfung eines Jahresabschlusses unserer Gesellschaft durchgeführt und erstmalig verantwortet. Andere Beratungsleistungen hat die BDO im Umfang von 113 T€ für unsere Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 erbracht.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Im Februar 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft gemeinsam ihre aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2022 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.deutsche-euroshop.de dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Gemeinsame Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG erklären, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 mit nur einer Ausnahme entsprochen wurde und wird.

Der Konzernabschluss wird binnen 120 Tagen nach Geschäftsjahresende veröffentlicht (Kodex Ziff. F.2).

Die Gesellschaft legt Wert darauf, geprüfte und vom Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschlüsse zu veröffentlichen. Aufgrund der zeitlichen Abläufe für die Erstellung, Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses ist ein früherer Termin für die Veröffentlichung nicht möglich. Untestierete, aber für den Kapitalmarkt wesentliche Kennzahlen werden vorab veröffentlicht.

Hamburg, 14. Februar 2023

Vorstand und Aufsichtsrat
Deutsche EuroShop AG