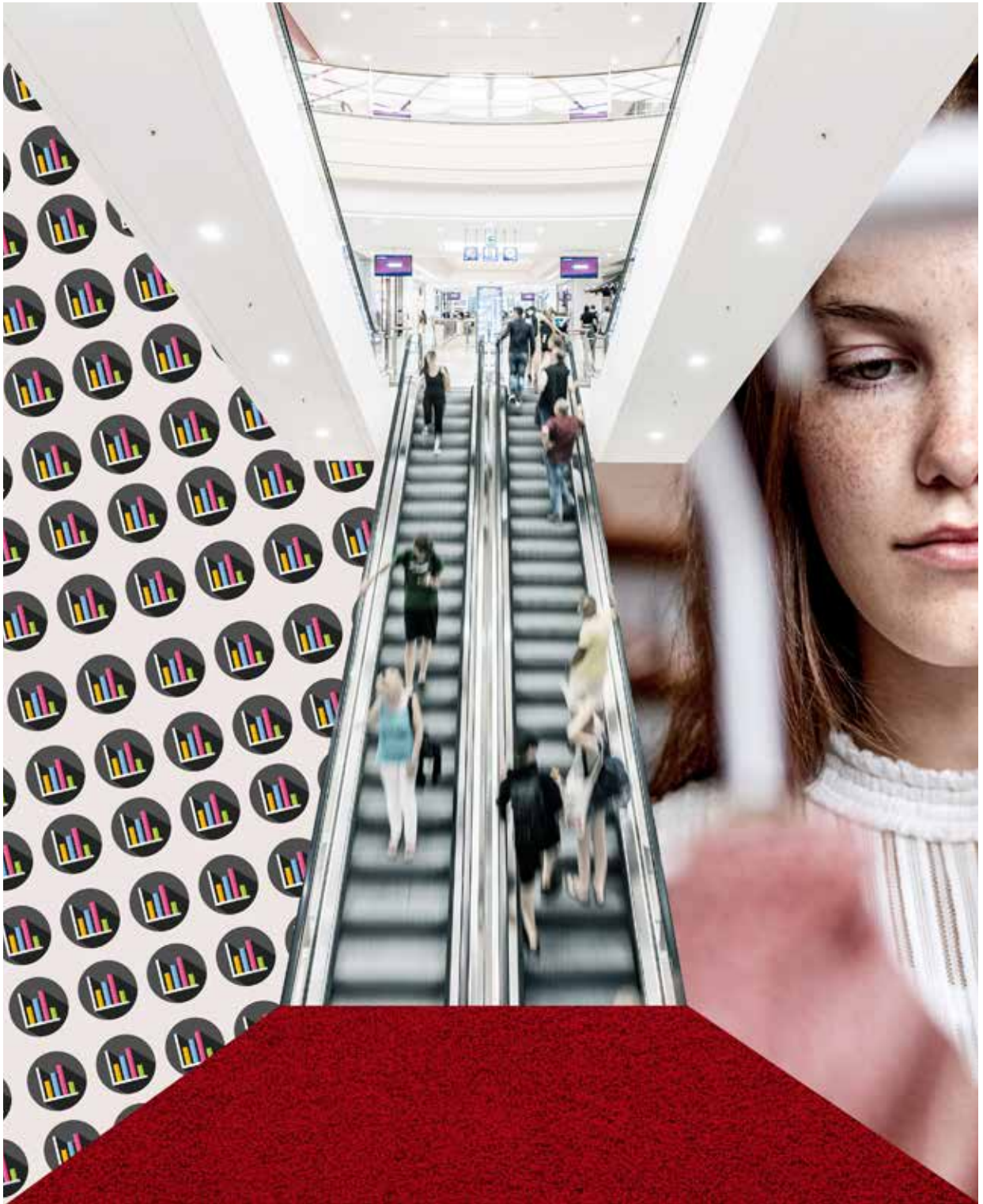


DES

Deutsche EuroShop



GESCHÄFTSBERICHT '21

feelestate.de

RETAIL TAINMENT

KENNZAHLEN

in Mio. €/je Aktie in €	2021	2020	+ / -
Umsatzerlöse	211,8	224,1	-5 %
EBIT	152,5	161,2	-5 %
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis ¹)	-26,9	-33,6	20 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	125,6	127,6	-2 %
Bewertungsergebnis ¹	-54,7	-429,6	87 %
Konzernergebnis	59,9	-251,7	
FFO je Aktie	1,98	2,00	-1 %
Ergebnis je Aktie	0,97	-4,07	
EPRA Earnings je Aktie	1,97	2,02	-2 %
Eigenkapital ²	2.377,8	2.314,8	3 %
Verbindlichkeiten	1.901,0	1.922,6	-1 %
Bilanzsumme	4.278,8	4.237,4	1 %
Eigenkapitalquote in % ²	55,6	54,6	
LTV-Verhältnis in %	30,5	32,9	
LTV-Verhältnis (quotal) in % ⁴	33,3	35,8	
Liquide Mittel	328,8	266,0	24 %
Net Asset Value (EPRA)	2.374,5	2.309,7	3 %
Net Asset Value je Aktie (EPRA)	38,43	37,38	3 %
Dividende je Aktie	1,00 ³	0,04	

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

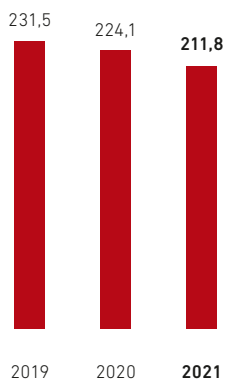
² inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

³ Vorschlag

⁴ Der LTV (quotal) wird auf Basis des Konzernanteils an den Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ermittelt

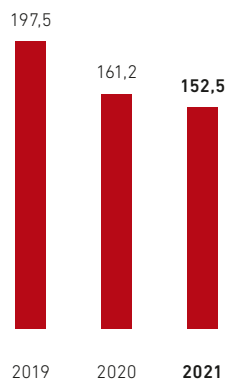
UMSATZ

in Mio. €



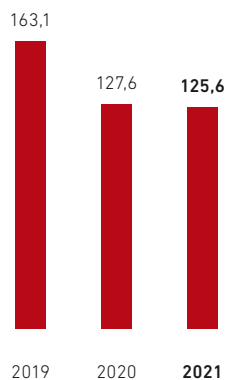
EBIT

in Mio. €



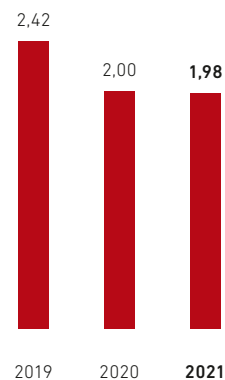
EBT*

in Mio. €



FFO je Aktie

in €



* ohne Bewertungsergebnis

INHALT

KENNZAHLEN	01	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	62
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	02	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	63
Grundlagen des Konzerns	02	EPRA-BERICHTERSTATTUNG	70
Wirtschaftsbericht	04	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	76
Nachtragsbericht	17	CORPORATE GOVERNANCE	82
Prognosebericht	17	VERGÜTUNGSBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2021	90
Risikobericht	19	VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER DIE PRÜFUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS	98
Chancenbericht	25	IMPRESSUM	100
Übernahmerelevante Angaben	26	DISCLAIMER	100
Erklärung zur Unternehmensführung	26		
Berichterstattung zum Einzelabschluss	27		
KONZERNABSCHLUSS	30		
Konzernbilanz	30		
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32		
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	33		
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	33		
Konzern-Kapitalflussrechnung	34		
Konzernanhang	35		

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

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. Vor Ausbruch der Corona-Pandemie haben durchschnittlich täglich 500.000 bis 600.000 Menschen die 21 Deutsche EuroShop-Center besucht und sich von der Branchenvielfalt, aber auch von Aktionen wie Autoausstellungen, Castingshows, Modenschauen und Kinderattraktionen verschiedenster Art begeistern lassen. Die Einkaufszentren werden so zu Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird. Wir sind zuversichtlich, nach Überwindung der Pandemie wieder eine vergleichbare durchschnittliche Besucheranzahl in unseren Centern begrüßen zu dürfen.

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. Dies sind Umsatz, EBIT (Earnings before Interest and Taxes), EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations). Aufgrund der coronabedingt höheren Mietausfälle und Mietaußenstände haben diese Steuerungskennzahlen aktuell teilweise nur eine eingeschränkte Aussagekraft, so dass bis auf Weiteres die Collection Ratio ergänzend zu Steuerungszwecken genutzt wird. Die Collection Ratio misst das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern.

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 ermöglicht es, rechtzeitig erforderliche Sofortmaßnahmen zu ergreifen.

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 anhaltender Pandemielage und zunehmender Liefer- und Materialengpässe nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Berichtsjahr um 2,7 % gestiegen. Trotz dieser Erholung konnte der massive Einbruch des BIP im Vorjahr (-5,0 %) damit noch nicht kompensiert werden, so dass das BIP 2021 im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 noch um 2,0 % niedriger ausfiel.

Die Wirtschaftsleistung hat sich 2021 im Vergleich zum Vorjahr in nahezu allen Bereichen wieder erhöht. Nur das Baugewerbe, das 2020 noch zugelegt hatte, musste aufgrund von Kapazitäts- und Materialengpässen einen leichten Rückgang um -0,4 % hinnehmen. Im Vergleich zu 2019 jedoch konnte kein Wirtschaftsbereich, ausgenommen das Baugewerbe und der Bereich Information und Kommunikation, die auch während der Pandemie Zuwächse verzeichneten, bisher wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Insbesondere waren die Wirtschaftsbereiche sonstige Dienstleistungen (u. a. Sport, Kultur und Unterhaltung) sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe von den Corona-Schutz- und -Schließungsmaßnahmen weiterhin betroffen; die preisbereinigte Bruttowertschöpfung in diesen Bereichen sank im Vergleich zu 2019 um 9,9 % bzw. 2,3 %.

Die privaten Konsumausgaben stabilisierten sich 2021 auf dem niedrigeren Niveau des Vorjahres. Die Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 bedingte, dass der Erwerb langlebiger Gebrauchsgüter vorgezogen wurde und diese Ausgaben somit 2021 fehlten. Hingegen stiegen die privaten Konsumausgaben für kurzlebige Konsumgüter, und auch für Reisen wurde wieder mehr ausgegeben. Wie 2020 führte die unsichere Pandemielage zu einer deutlich höheren Sparquote (15 %) der privaten Haushalte als im Vergleich zur Vorkrisenzeit. Die Konsumausgaben des Staates waren neben dem Export auch im Jahr 2021 ein wesentlicher Wachstumstreiber und stiegen preisbereinigt um 3,4 %. Gründe für den Anstieg der Staatsausgaben waren unter anderem die Beschaffung und Bereitstellung von Impfstoffen, die im Frühjahr 2021 eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests sowie der Betrieb von Test- und Impfzentren.

Die Öffnungsschritte im Frühsommer 2021 belebten die Nachfrage nach neuen Beschäftigten, so dass die Zahl der Arbeitslosen sich auf einen Jahresdurchschnitt von 2,6 Millionen reduzierte. Dies entsprach einer Arbeitslosenquote von 5,7 % (i. Vj. 5,9 %). Nach dem bisherigen Höchststand von 6 Millionen Personen in Kurzarbeit im April 2020 hat sich die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl von 2,94 Millionen auf 1,85 Millionen reduziert.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2020 deutlich um 3,1 %. Ursächlich hierfür waren u. a. Basiseffekte wie die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze sowie der Preisverfall der Mineralölprodukte im 2. Halbjahr 2020. Aber auch Lieferengpässe bedingten einen deutlichen Preisanstieg im Berichtsjahr. Energieprodukte verteuerten sich um 10,4 %, Waren um 4,3 %, Nahrungsmittel um 3,2 % und Dienstleistungen um 2,1 %.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer im Berichtsjahr um 0,1 % gesunken. Während im Jahr 2020 vor allem der vermehrte Einsatz von Kurzarbeit zur negativen Nominal- und Reallohnentwicklung beigetragen hatte, zehrte 2021 die hohe Inflation den Nominallohnanstieg auf.

Basierend auf vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der deutsche Einzelhandel (inklusive Onlinehandel) im Berichtsjahr nominal 2,9 % und real 0,7 % mehr Umsatz als 2020. Zur positiven Umsatzentwicklung des Einzelhandels trug erneut vor allem der Onlinehandel mit einem Wachstum um etwa ein Fünftel bei. Der schon in der Vergangenheit kontinuierlich und stark gewachsene Onlinehandel hat auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie durch das Ausweichen der Konsumenten auf diese Einkaufsoption einen weiteren Wachstumsschub erhalten. Es ist 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 von Factory- / Designer-Outlet-Centern außerhalb der Stadtgrenzen auf der grünen Wiese, aber auch teilweise in Stadtlagen entstehen. Allerdings wurden über Jahre verfolgte Planungen für Designer-Outlet-Center in Wuppertal und jüngst in Remscheid, im Einzugsgebiet unseres Wuppertaler Shoppingcenters, wieder aufgegeben.

Einzelhandel

Nach Berechnungen von JLL, einem Beratungsunternehmen im Immobilienbereich, war 2021 bei den Vertragsabschlüssen für Einzelhandelsflächen in Deutschland nach dem coronabedingten Einbruch des Vorjahres wieder ein Aufwärtstrend zu beobachten. Insgesamt wurden 434.600 qm in 952 Transaktionen vermittelt. Dies

entspricht einem Zuwachs von 13% zum Vorjahr. Das Vorkrisenniveau 2019 mit 499.900 qm wurde trotz der deutlichen Belegung jedoch noch nicht wieder erreicht. Gefragt waren 2021 insbesondere Flächen mit mehr als 1.000 qm, auf die 53% des Vermietungsumsatzes entfielen. Der Handelsverband Deutschland (HDE) sieht allerdings gerade innerstädtische Händler als besonders von Nachwirkungen der Corona-Krise betroffen und schätzt, dass 2021 etwa 16.100 (4,7%) von 344.300 Geschäften und Filialen in Deutschland dauerhaft geschlossen wurden.

Gemäß HDE stieg der Umsatz im Onlinegeschäft im Vergleich zum Vorjahr um 19,2% auf nunmehr ca. 86,7 Mrd. € an. Das entspricht einem Anteil von etwa 14,7% am gesamten Einzelhandelsumsatz 2021, der sich nach HDE-Angaben auf 587,8 Mrd. € belief. Der stationäre Einzelhandel in Deutschland verzeichnete 2021 einen nominalen Umsatzrückgang von 0,7%, wobei der für Shoppingcenter wichtige stationäre Modehandel coronabedingt einen weiteren Umsatzverlust von 9% hinnehmen musste.

Der stationäre Lebensmittelhandel war von Lockdown-Maßnahmen nicht betroffen und konnte sich 2021 über ein leichtes Umsatzplus von 0,8% freuen. Der stationäre Non-Food-Handel verzeichnete einen Umsatzrückgang von 2,1%.

Immobilienmarkt

Der Investmentmarkt für Immobilien in Deutschland verzeichnete – nach Angaben von JLL – mit 111,1 Mrd. € (i. Vj. 81,5 Mrd. €) ein Rekordjahr. Das Plus von 36% gegenüber 2020 dokumentiert den Mangel an renditebringenden Alternativen zur Immobilie. Dabei dominierten mit rund 73% des Transaktionsvolumens weiterhin die Assetklassen Büro und Wohnen. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 8% (i. Vj. 13%). Dabei lag mit über 70% des investierten Kapitals der Schwerpunkt bei den Einzelhandelsimmobilien auf Fachmärkten, Supermärkten, Discountern sowie lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren.

Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich – nach Berechnungen des Immobilienmaklers CBRE – im Gesamtjahr 2021 auf rund 0,93 Mrd. € (i. Vj. 1,5 Mrd. €), was einem weiteren Rückgang von 38% gegenüber dem bereits niedrigen Niveau des Vorjahres entspricht. JLL konstatierte für das Teilsegment Shoppingcenter eine anhaltende Käufer-Zurückhaltung, da diese – ebenso wie Warenhäuser und innerstädtische Geschäftshäuser – substantiell unter pandemiebedingten Einschränkungen litten. Der Anteil von Shoppingcentern am Investitionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien lag daher 2021 nur bei 9,8%.

JLL beobachtete einen Rückgang bzw. eine stabile Entwicklung der Spitzenrenditen in den einzelnen Sektoren. Für die Top-Shoppingcenter in Deutschland lagen die Spitzenrenditen zum Jahresende unverändert bei durchschnittlich 4,85% (i. Vj. 4,85%).

Entwicklung des Aktienkurses

Nach einem Jahresschlusskurs (Xetra) 2020 von 18,45 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop ohne eindeutige Tendenz in die ersten Wochen des Jahres 2021 gestartet und bewegte sich dabei in einem Korridor von etwa 16 € bis 19 €. Im Anschluss tendierte die DES-Aktie erneut uneinheitlich und ging ab Anfang Juni bei Kursen um die 20 € in eine leichte Erholungsphase. Dabei wurde der Jahreshöchstkurs am 13. August 2021 mit 21,30 € erreicht. Im weiteren Jahresverlauf entwickelte sich die Aktie – analog zur Peergroup – wieder rückläufig und verzeichnete am 3. und 13. Dezember 2021 bei jeweils 14,00 € das tiefste Niveau im Berichtsjahr. Am 30. Dezember 2021 ging die Aktie mit einem Jahresschlusskurs von 14,64 € aus dem Handel. Unter Berücksichtigung der am 23. Juni 2021 ausgeschütteten Dividende von 0,04 € je Aktie entspricht dies einer Performance von –20,5% (i. Vj. –30,2%). Der SDAX gewann im selben Zeitraum 11,2% hinzu. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG belief sich Ende 2021 auf 0,9 Mrd. €.

GESCHÄFTSVERLAUF UND GESAMT-AUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES KONZERNES

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio.€	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020	+ / -
Umsatzerlöse	211,8	224,1	–5,5%
EBIT	152,5	161,2	–5,4%
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	125,6	127,6	–1,6%
EPRA ² Earnings	122,0	124,5	–2,1%
FFO	122,3	123,3	–0,9%
Eigenkapitalquote in % ³	55,6	54,6	
LTV-Verhältnis in % ⁴	30,5	32,9	
LTV-Verhältnis (quotat) in % ⁴	33,3	35,8	

in €	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020	+ / -
EPRA ² Earnings je Aktie	1,97	2,02	–2,5%
FFO je Aktie	1,98	2,00	–1,0%
EPRA ² NTA je Aktie	38,43	37,38	2,8%
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). Der LTV (quotat) wird dabei auf Basis des Konzernanteils an den Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ermittelt.

Die Corona-Pandemie hatte auch im Geschäftsjahr 2021 deutlich negative Auswirkungen auf den Deutsche EuroShop Konzern. Insbesondere die ersten fünf Monate waren durch angeordnete Geschäftsschließungen massiv beeinflusst. Mit Wiedereröffnung der Geschäfte im Frühsommer hat sich die Lage deutlich verbessert. Die Menschen kamen wieder in die Städte, suchten die Gemeinschaft und persönliche Erlebnisse, nutzten mit Freude auch die Shoppingvielfalt des stationären Einzelhandels und genossen die Gastronomie. Aber auch diese Phase war weiterhin von Einschränkungen geprägt, die sich nachteilig auf das Geschäftsmodell des Konzerns auswirkten. In der Mehrzahl der Shoppingcenter des Deutsche EuroShop-Konzerns waren 2021 durchgängig Masken zu tragen und es existierten verschiedene Zugangsbeschränkungen, die mit der Zunahme der Infektionszahlen ab Herbst auch weiter verschärft wurden – beispielsweise 2G (geimpft oder genesen) bzw. 2G+ (geimpft oder genesen und getestet) im Einzelhandel und Gastronomie.

Die Kundenfrequenzen in unseren Shoppingcentern spiegeln dabei den Verlauf der Pandemie im Jahr 2021 wider. Während die Frequenz im ersten Quartal 2021 noch bei 36 % des Vor-Corona-Niveaus lag und sich insbesondere ab dem zweiten und dritten Quartal auf 75 % verbesserte, sank die Frequenz im vierten Quartal auf 69 % wieder ab. Insgesamt lag die Kundenfrequenz im Jahr 2021 bei 59 % des Vor-Corona-Niveaus. Besser als die Kundenfrequenzen entwickelten sich im Jahresverlauf die Umsätze unserer Mieter. Im Jahr 2021 lagen diese durchschnittlich bei 69 % des Vorkrisenniveaus. Dabei waren die Shoppingcenter im Vorteil, die mit weniger Beschränkungen belegt waren. Insbesondere der unterjährige Wegfall der Maskenpflicht in einigen Centern des Konzerns wirkte sich positiv auf diese Standorte aus. Hier zeichnete sich das Aufholpotenzial für die Kundenfrequenzen und die Mieterumsätze ab, das mit den weiteren Lockerungen der Beschränkungen verbunden ist.

Zur Bewältigung der negativen Aus- und Nachwirkungen der Lockdownphasen auf den stationären Einzelhandel hat der Konzern proaktiv partnerschaftliche Lösungen vorgeschlagen und mit dem Hauptteil seiner Mieter Einigungen erzielt. Darüber hinaus brachten die deutlich verbesserten staatlichen Unterstützungsprogramme den Einzelhändlern ebenfalls etwas Entlastung, was zur Bestandsicherung der Immobilien des Konzerns beiträgt. Der Deutsche EuroShop-Konzern selbst hat für das Geschäftsjahr 2021 einen Betrag von 2 Mio.€ im Rahmen der Überbrückungshilfe III bewilligt bekommen. Die Vermietungsquote lag zum Bilanzstichtag bei 94,3 % nach 95,4 % zum Jahresende 2020.

Die Auswirkungen der Pandemie und der Ladenschließungen in den ersten fünf Monaten des Geschäftsjahres und deren Nachwirkungen zeigen sich in den Finanzkennzahlen des Konzerns. Der Umsatz in Höhe von 211,8 Mio.€ (-5,5 %) und das EBIT in Höhe von 152,5 Mio.€ (-5,4 %) lagen unter den Werten des Vorjahres, das ebenfalls – allerdings in deutlich geringerem Umfang – von Geschäftsschließungen betroffen war. Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) sank um 1,6 % auf 125,6 Mio.€. Die EPRA Earnings und die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten FFO lagen bei 122,0 Mio.€ bzw. bei 122,3 Mio.€ und damit um 2,1 % bzw. 0,9 % unter dem Vorjahr. Die Collection Ratio, die das Verhältnis der gezahlten zur fälligen Miete beschreibt, hat sich hingegen auf 94,8 % nach 89,6 % im Jahr 2020 verbessert.

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2021 bestehenden großen Unsicherheit hinsichtlich des Ausmaßes und der Dauer der substanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Geschäft der Mieter und damit auf den Geschäftsausblick des Konzerns, konnte dieser erst mit der temporären Entspannung der Infektionslage im Sommer 2021 im Rahmen der Veröffentlichung des Halbjahresabschlusses mit einer Zielbandbreite des FFO je Aktie von 1,70€ bis 1,90€ für 2021 beziffert werden. Mit einem FFO je Aktie von 1,98 € wurde dieser Korridor übertroffen. Maßgeblich hierfür waren insbesondere niedrigere Ausfälle und geringere Rückgänge bei den Mieten als zuvor angenommen.

ERTRAGSLAGE DES KONZERNES

ERTRAGSLAGE

in T€	01.01. – 31.12.2021		01.01. – 31.12.2020		Veränderung	
					+ / -	in %
Umsatzerlöse		211.752		224.104	-12.352	-5,5
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten		-32.547		-28.288	-4.259	-15,1
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen		-25.029		-29.218	4.189	14,3
NOI		154.176		166.598	-12.422	-7,5
Sonstige betriebliche Erträge		6.265		2.400	3.865	161,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.940		-7.759	-181	-2,3
EBIT		152.501		161.239	-8.738	-5,4
<i>At-equity-Ergebnis</i>	29.612		-51.482			
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	-4.092		73.786			
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	132		717			
At-equity-Ergebnis (operativ)		25.652		23.021	2.631	11,4
Zinsaufwendungen		-39.188		-43.716	4.528	10,4
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile		-13.408		-13.501	93	0,7
Übriges Finanzergebnis		7		547	-540	-98,7
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)		-26.937		-33.649	6.712	19,9
EBT (ohne Bewertungsergebnis)		125.564		127.590	-2.026	-1,6
<i>Bewertungsergebnis</i>	-58.821		-355.845			
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	4.092		-73.786			
Bewertungsergebnis (mit at-equity)		-54.729		-429.631	374.902	87,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.293		-4.267	975	22,8
<i>Latente Steuern</i>	-7.465		55.308			
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	-132		-717			
Latente Steuern (mit at-equity)		-7.597		54.591	-62.189	-113,9
KONZERNERGEBNIS		59.945		-251.717	311.662	123,8

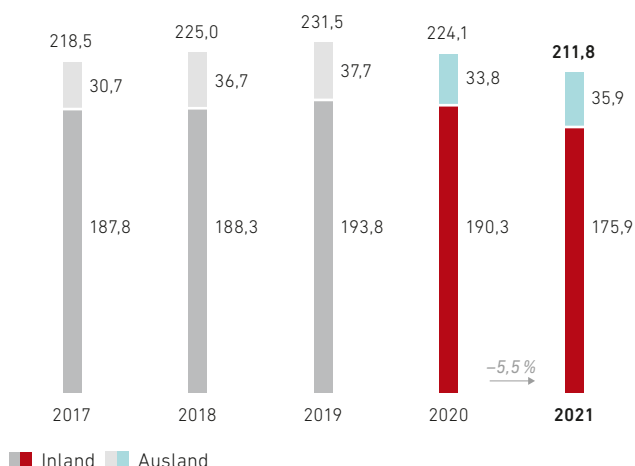
Umsatzerlöse von der Corona-Pandemie beeinflusst

Die Umsatzerlöse im Konzern sanken im Geschäftsjahr um 5,5 % von 224,1 Mio. € auf 211,8 Mio. €. Hier wirkten sich insbesondere die mit den Mietern vereinbarten Mietzugeständnisse aus, die in der Regel einen Mietverzicht in Höhe von 50 % für die Schließungsphasen vorsahen. Diese werden ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Fixierung direkt in den Umsatzerlösen berücksichtigt. Bis zu diesem Zeitpunkt beinhalten die Umsatzerlöse die ursprüngliche geschuldete Miete und die Mietzugeständnisse finden sich in den Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen wieder.

Des Weiteren resultierten aus der Corona-Pandemie Ausfälle von in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Mietern, ein teilweiser Wegfall von Umsatzmieten, längere Nachvermietungszeiten und höhere Leerstände sowie im Durchschnitt angepasste Mietkonditionen. Dies waren weitere Faktoren für den Rückgang der Umsatzerlöse und die verschlechterte Ertragslage.

UMSATZERLÖSE*

in Mio.€



* In 2020 erfolgte eine Ausweisänderung bei den Umsatzerlösen mit Anpassung der Vorjahresvergleichswerte 2019. Ein Vergleich mit den Jahren 2017 und 2018 ist daher nur eingeschränkt möglich.

UMSATZERLÖSE

in T€	01.01.–	01.01.–	Veränderung	
	31.12.2021	31.12.2020	+ / -	in %
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	34.442	35.715	-1.273	-3,6
Altmarkt-Galerie, Dresden	24.283	25.995	-1.712	-6,6
A10 Center, Wildau	18.317	21.984	-3.667	-16,7
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.044	17.757	-713	-4,0
Herold-Center, Norderstedt	11.794	12.633	-839	-6,6
Billstedt-Center, Hamburg	10.732	11.366	-634	-5,6
Allee-Center, Hamm	10.036	11.482	-1.446	-12,6
Forum, Wetzlar	9.522	9.786	-264	-2,7
City-Galerie, Wolfsburg	9.039	9.796	-757	-7,7
City-Arkaden, Wuppertal	8.601	9.419	-818	-8,7
City-Point, Kassel	7.465	8.741	-1.276	-14,6
Rathaus-Center, Dessau	7.442	7.990	-548	-6,9
Stadt-Galerie, Hameln	6.344	6.520	-176	-2,7
DES Verwaltung GmbH	837	1.153	-316	-27,4
Inland	175.898	190.337	-14.439	-7,6
Galeria Baltycka, Danzig	15.823	12.517	3.306	26,4
Olympia Center, Brünn	20.031	21.250	-1.219	-5,7
Ausland	35.854	33.767	2.087	6,2
GESAMT	211.752	224.104	-12.352	-5,5

Operative Centeraufwendungen über Vorjahr aufgrund höherer nicht umlegbarer Nebenkosten

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 32,5 Mio. € (i. Vj. 28,3 Mio. €), die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlegbare Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,1 % erhöht. Der Anteil der operativen Centeraufwendungen am Umsatz stieg von 12,6 % auf 15,4 %. Ursache hierfür waren höhere leerstandsbedingte, nicht umlegbare Nebenkosten, die trotz der umgehend eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden konnten.

Coronabedingte Wertberichtigungen belasteten erneut das Geschäftsjahr

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben auch 2021 mit 25,0 Mio. € (i. Vj. 29,2 Mio. €) das Ergebnis deutlich belastet. Die Höhe der Wertberichtigungen war dabei abhängig vom jeweiligen Stand der Verhandlungen mit den Mietern hinsichtlich lockdownbedingter Mietreduzierungen sowie vom Zahlungsverhalten der Mieter.

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen des Berichtszeitraumes berücksichtigen mit 17,8 Mio. € sowohl die bereits vertraglich vereinbarten Mietzugeständnisse – soweit sie nicht direkt die Umsatzerlöse reduzierten – als auch die erwarteten weiteren Mietzugeständnisse auf zum Bilanzstichtag bestehende Forderungen. Zusätzlich mussten insbesondere insolvenzbedingte Forderungen ausgebucht oder einzelwertberichtigt werden (7,2 Mio. €).

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 6,3 Mio. € (i. Vj. 2,4 Mio. €) und lagen damit oberhalb 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. € positiv aus.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, lagen mit 7,9 Mio. € auf Vorjahresniveau (7,8 Mio. €).

EBIT unterhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 152,5 Mio. € unter dem Vorjahr (161,2 Mio. €), was im Wesentlichen auf den coronabedingten Umsatzrückgang sowie die Ausbuchung und Wertberichtigung der aufgelaufenen Mietrückstände zurückzuführen ist.

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) hat sich mit –26,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (i. Vj. –33,6 Mio. €) verbessert. Das at-equity-Ergebnis (operativ) war zwar wiederum durch coronabedingte Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Umsatzausfälle negativ belastet, jedoch war der Effekt geringer als im Vorjahr. Zudem wirkte sich eine günstigere Anschlussfinanzierung positiv auf das at-equity-Ergebnis aus. Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften konnte um weitere 4,5 Mio. € gesenkt werden. Hier wirkten sich neben planmäßigen Tilgungen insbesondere die mit niedrigeren Zinssätzen vereinbarten Anschlussfinanzierungen für die City-Arkaden Wuppertal, das Billstedt-Center und die City-Galerie Wolfsburg positiv aus. Der den Kommanditisten zustehende Ergebnisanteil hat sich leicht um 0,1 Mio. € verringert.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

in T€	01.01.–	01.01.–	Veränderung	
	31.12.2021	31.12.2020	+ / -	in %
Allee-Center, Magdeburg	8.196	8.158	38	0,5
Phoenix-Center, Harburg	6.708	7.084	-376	-5,3
Stadt-Galerie, Passau	7.282	7.004	278	4,0
City-Arkaden, Klagenfurt	6.314	5.790	524	9,1
Saarpark-Center, Neunkirchen	5.845	5.824	21	0,4
Árkád, Pécs	4.229	4.209	20	0,5
Sonstige	40	29	12	42,9
Umsatzerlöse	38.614	38.098	517	1,4
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-5.693	-6.324	630	10,0
Wertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen	-3.833	-5.013	1.180	23,5
NOI	29.088	26.761	2.327	8,7
Sonstige betriebliche Erträge	605	364	241	66,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-699	-384	-315	-82,0
EBIT	28.994	26.741	2.253	8,4
Zinserträge	0	6	-6	-100,0
Zinsaufwendungen	-3.172	-3.720	548	14,7
Übriges Finanzergebnis	0	88	-88	-100,0
Finanzergebnis	-3.172	-3.626	454	12,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-170	-94	-76	-80,9
At-equity-Ergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	25.652	23.021	2.631	11,4
Bewertungsergebnis	4.092	-73.786	77.878	105,5
Latente Steuern	-132	-717	585	81,6
GEWINN- ODER VERLUSTANTEIL	29.612	-51.482	81.094	157,5

EBT (ohne Bewertungsergebnis) sinkt pandemiebedingt

Die Verbesserung des Finanzergebnisses (ohne Bewertungsergebnis) konnte den Rückgang des EBIT nicht kompensieren, so dass sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) im Vorjahresvergleich von 127,6 Mio. € auf 125,6 Mio. € (um -1,6 %) reduzierte.

Bewertungsergebnis im veränderten Marktumfeld leicht negativ

Die Corona-Pandemie hatte sich – wie im Vorjahr – ebenfalls negativ auf die Bewertung des Immobilienvermögens des Konzerns (IAS 40) ausgewirkt. Die Auswirkungen der anhaltenden Pandemie sind auch nach der Wiedereröffnung des Einzelhandels und der Gastronomie unter Auflagen weiter spürbar und haben zu einer weiteren Anpassung der Immobilienwerte geführt.

Das Bewertungsergebnis resultierte im Berichtsjahr mit -54,7 Mio. € (i. Vj. -427,6 Mio. €) aus der Bewertung des Immobilienvermögens des Konzerns (IAS 40) und im Vorjahr mit 2,0 Mio. € aus der Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwertes Olympia Brno. Die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwertes Olympia Brno im Vorjahr war eine Folge der Auflösung der im Rahmen des Ankaufs zu bildenden latenten Steuern. Der Wertberichtigung stand ein entsprechender Ertrag aus der Auflösung latenter Steuern im Jahr 2020 gegenüber.

Von dem Bewertungsverlust auf das Immobilienvermögen entfielen, nach Berücksichtigung des Anteils der Fremdgegeschafter, -58,8 Mio. € (i. Vj. -353,8 Mio. €) auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und 4,1 Mio. € (i. Vj. -73,8 Mio. €) auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt wurden die Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen um -1,5 % abgewertet (i. Vj. -10,7 %), wobei die Bandbreite der Bewertungsänderungen zwischen -7,9 % und 2,9 % lag. Bei im Geschäftsjahresverlauf aufgrund von fehlenden Markttransaktionen weitgehend unveränderten Markttrenditen wirkten sich hier insbesondere angepasste Marktmieten und längere Nachvermietungszeiträume aus. Der Vermietungsstand lag zum Jahresende bei 94,3 % (-1,1 Prozentpunkte).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie latente Steuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich infolge der rückläufigen Ergebnisse auf 3,3 Mio. € (i. Vj. 4,3 Mio. €) reduziert.

Die latenten Steuerrückstellungen, inklusive des im at-equity-Ergebnis enthaltenen Anteils, wurden im Berichtsjahr als Folge der Abschreibungen der Steuerbilanzwerte und des Rückgangs der Immobilienkehrswerte um 7,6 Mio. € erhöht (i. Vj. Auflösung von 54,6 Mio. €).

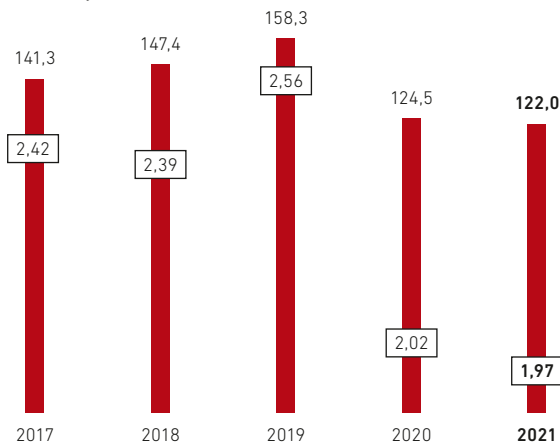
EPRA Earnings rückläufig

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich insbesondere aufgrund des Umsatzrückgangs auf 122,0 Mio. € bzw. 1,97 € je Aktie reduziert.

Das Konzernergebnis lag mit 59,9 Mio. € deutlich um 311,6 Mio. € über der Vergleichsperiode (-251,7 Mio. €), in der ein signifikant höherer Bewertungsverlust verzeichnet wurde. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich entsprechend von -4,07 € um 5,04 € auf 0,97 €.

EPRA EARNINGS

in Mio. € / in € je Aktie



EPRA EARNINGS

	01.01. – 31.12.2021		01.01. – 31.12.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	59.945	0,97	-251.717	-4,07
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	54.729	0,89	427.623	6,92
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹	0	0,00	-88	0,00
Wertberichtigung Geschäfts- oder Firmenwert	0	0,00	2.008	0,03
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen ²	7.284	0,11	-53.290	-0,86
EPRA EARNINGS	121.958	1,97	124.536	2,02
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

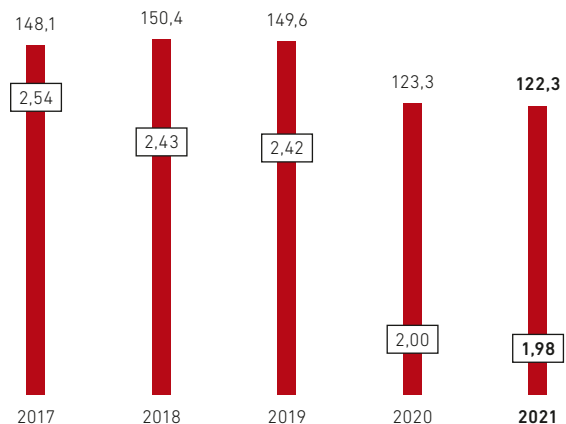
² betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

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 nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehörende Einmaleffekte werden bei der Ermittlung der FFO eliminiert. 2021 reduzierten sich die FFO leicht von 123,3 Mio. € auf 122,3 Mio. € bzw. je Aktie um 0,02 € auf 1,98 €. Als ertragsbasierte Zahl spiegeln die FFO den aktuell deutlichen Anstieg der Mietaußenstände nicht wider, so dass ergänzend die Analyse des Zahlungsverhaltens der Mieter, ausgedrückt in der Collection Ratio, notwendig ist. Diese lag 2021 durchschnittlich bei 94,8 % (i. Vj. 89,6 %).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in Mio.€/ in € je Aktie



FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01. – 31.12.2021		01.01. – 31.12.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	59.945	0,97	-251.717	-4,07
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	54.729	0,89	427.623	6,92
Wertberichtigung Geschäfts- oder Firmenwert	0	0,00	2.008	0,03
Latente Steuern ¹	7.597	0,12	-54.591	-0,88
FFO	122.271	1,98	123.323	2,00
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

Ertragslage der Segmente

In der Segmentberichterstattung des Konzerns werden die Tochterunternehmen und die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Anteil quotaal 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. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020	Veränderung	
			+ / -	in %
Umsatzerlöse	226.449	238.391	-11.942	-5,0
Inland	184.061	197.880	-13.819	-7,0
Ausland	42.388	40.511	1.877	4,6
EBIT	166.459	175.330	-8.871	-5,1
Inland	132.798	142.793	-9.995	-7,0
Ausland	33.661	32.537	1.124	3,5
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	128.074	132.015	-3.941	-3,0
Inland	101.323	106.530	-5.207	-4,9
Ausland	26.751	25.485	1.266	5,0

Die Corona-Pandemie hatte als weltweites Ereignis auf alle unsere Shoppingcenter massive negative Auswirkungen, auf die von den Ländern in Form von Einschränkungen und Schutzmaßnahmen unterschiedlich reagiert wurde. Im Vergleich zum Vorjahr gab es in unseren ausländischen Shoppingcentern insgesamt weniger Schließungstage, während deren Anzahl in Deutschland anstieg. Dementsprechend haben sich die Umsatzerlöse und damit auch das EBIT sowie EBT (ohne Bewertungsergebnis) in den Segmenten im Vergleich zum Vorjahr gegensätzlich entwickelt.

Dabei ist auch maßgeblich, dass in einzelnen unserer ausländischen Center eine Aussetzung der Mietzahlungsverpflichtung während der Schließungen gesetzlich vorgesehen war. Dies bedingte, dass sich im Segment Ausland bereits ein höherer Anteil der Mietzugeständnisse im Jahr 2020 ergebniswirksam ausgewirkt hatte, während im Segment Inland ein Teil erst in das Ergebnis 2021 eingeflossen ist.

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 Anleihschuldner. 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.

Die Finanzierung unserer Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich langfristig. Dabei setzen wir auch derivative Finanzinstrumente ein, um uns gegen steigende Kapitalmarktzinsen abzusichern. Die Sicherungsgeschäfte dienen der Absicherung einzelner Kredite. Über eine verfügbare Kreditlinie wird die Deutsche EuroShop in die Lage versetzt, kurzfristig 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 2021 wies der Deutsche EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

in Mio.€	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Bilanzsumme	4.278,8	4.237,4	41,4
Eigenkapital (inklusive Fremdgesellschafter)	2.377,8	2.314,8	63,0
Eigenkapitalquote in %	55,6	54,6	1,0
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.173,3	1.275,4	-102,1
Loan to value (LTV) in %	30,5	32,9	-2,4

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 2.377,8 Mio. €, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktioniäre (2.062,9 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (314,9 Mio. €) zusammensetzt, hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des positiven Konzernergebnisses erhöht (i. Vj. 2.314,8 Mio. €). Die Eigenkapitalquote stieg gegenüber dem Vorjahr auf 55,6 % (i. Vj. 54,6 %) und ist damit weiterhin auf einem hohen und soliden Niveau.

FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.264.748	1.359.612	-94.864
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	237.366	181.816	55.550
SUMME	1.502.114	1.541.428	-39.314
Abzüglich liquide Mittel	328.839	266.030	62.809
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.173.275	1.275.398	-102.123

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich im Berichtsjahr aufgrund von planmäßigen Tilgungen sowie der Rückführung der über den letzten Bilanzstichtag kurzfristig mit 30 Mio. € in Anspruch genommenen Kreditlinie von 1.541,4 Mio. € um 39,3 Mio. € auf 1.502,1 Mio. €. Zusammen mit dem Anstieg der liquiden Mittel um 62,8 Mio. € lagen die Nettofinanzverbindlichkeiten mit 1.173,3 Mio. € per saldo um 102,1 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2020 (1.275,4 Mio. €).

Die zum Jahresende bestehenden Nettofinanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren am Bilanzstichtag 30,5 % (i. Vj. 32,9 %) des langfristigen Vermögens fremdfinanziert (LTV). Bezogen auf die Betrachtungsweise der Segmentberichterstattung, die auf den qualitativen Anteil des Konzerns an den Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen abstellt, ergab sich am Bilanzstichtag ein LTV von 33,3 % (i. Vj. 35,8 %).

Die Konditionen der konsolidierten Darlehen zum 31. Dezember 2021 waren für durchschnittlich 4,7 Jahre (i. Vj. 5,1 Jahre) zu 2,09 % p. a. (i. Vj. 2,18 % p. a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält für die konsolidierten Darlehen Kreditverbindungen zu 22 Banken und Sparkassen. Dabei handelt es sich um Kreditinstitute aus Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik.

DARLEHENSSTRUKTUR

per 31. Dezember 2021

Zinsbindung	Anteil der Darlehen in %	Betrag in Mio.€	Duration in Jahren	Durchschnittszinssatz in %
bis 1 Jahr	15,8	237,5	1,0	3,21
1 Jahr bis 5 Jahre	31,5	473,1	3,3	2,51
5 bis 10 Jahre	52,7	791,5	7,6	1,96
GESAMT	100,0	1.502,1	4,7	2,09

Von 20 Darlehen im Konzern sind bei 14 Darlehen Kreditauflagen 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 eingehalten oder einvernehmlich mit den Banken ausgesetzt. Die Kreditauflagen werden nach aktueller Planung und Einschätzung 2022 erfüllt. Hinsichtlich der Unsicherheiten zum Planungszeitraum als Folge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Konflikts verweisen wir auf den Nachtragsbericht.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgen planmäßige Tilgungen aus dem laufenden Cashflow in Höhe von 13,4 Mio. €. In den Jahren 2023 bis 2025 wird die durchschnittliche Tilgungsleistung bei 10,6 Mio. € p. a. liegen.

Im Geschäftsjahr 2022 stehen vier Darlehen in Höhe von insgesamt 225,6 Mio. € zur Refinanzierung an, wobei ein Darlehen über 105,7 Mio. € bereits Anfang 2022 verlängert werden konnte. 2023 ist dann ein Darlehen in Höhe von 209,1 Mio. € zu prolongieren, und 2025 ein Darlehen in Höhe von 58,7 Mio. €.

Investitionsanalyse

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die Investitionen in die Modernisierung und Positionierung der Bestandsportfolios fortgeführt und lagen bei 18,7 Mio. € nach 15,1 Mio. € im Vorjahr.

Liquiditätsanalyse

in T€	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	130.266	111.088
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.791	-14.576
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-48.666	21.431
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	62.809	117.943
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	266.030	148.087
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	328.839	266.030

Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit des Konzerns in Höhe von 130,3 Mio. € (i. Vj. 111,1 Mio. €) stellt den Betrag dar, den das Unternehmen 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 Fremdgegesellschafter sowie die laufenden Tilgungen und Investitionen zu finanzieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasste die cashwirksamen Investitionen in die Bestandsobjekte (18,8 Mio. €; i. Vj. 15,1 Mio. €).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -48,7 Mio. € beinhalten den Mittelabfluss aus den laufenden Tilgungen der Finanzverbindlichkeiten von 46,3 Mio. € (inklusive der im Januar 2021 zurückgeführten kurzfristigen Inanspruchnahme der Kreditlinie von 30,0 Mio. €), den Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten von 6,7 Mio. €, die Auszahlung der Dividende an die Konzernaktionäre von 2,5 Mio. € (i. Vj. 0,0 Mio. €) sowie die Ausschüttung an die Fremdgegesellschafter von 6,5 Mio. € (i. Vj. 7,5 Mio. €).

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um 62,8 Mio. € auf 328,8 Mio. € (i. Vj. 266,0 Mio. €).

VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

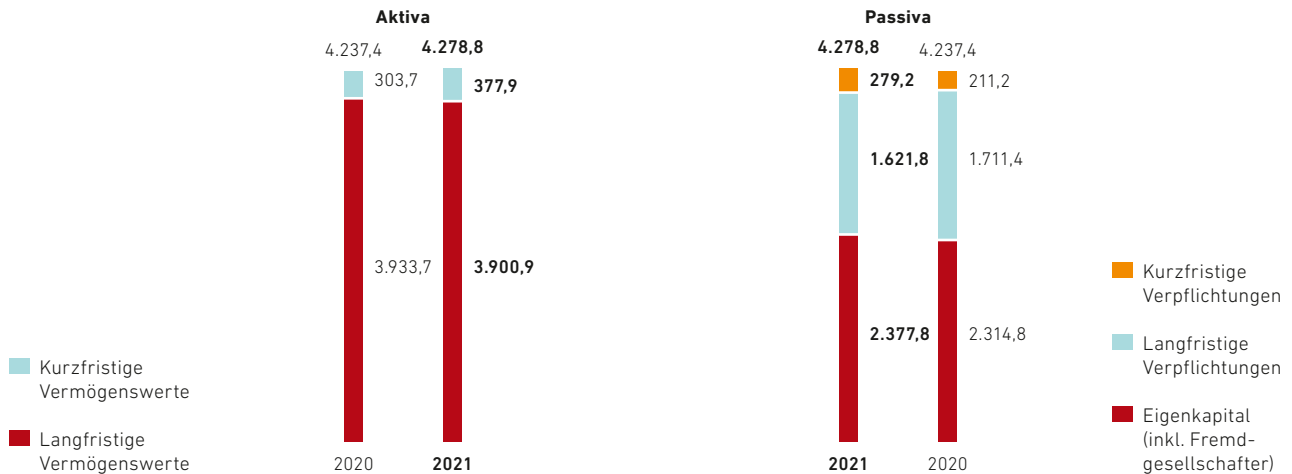
Bilanzsumme leicht rückläufig

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich um 41,4 Mio. € von 4.237,4 Mio. € auf 4.278,8 Mio. €.

in T€	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	377.900	303.657	74.243
Langfristige Vermögenswerte	3.900.890	3.933.724	-32.834
Kurzfristige Verpflichtungen	279.230	211.169	68.061
Langfristige Verpflichtungen	1.621.780	1.711.441	-89.661
Eigenkapital (inkl. Fremdgegesellschafter)	2.377.780	2.314.771	63.009
BILANZSUMME	4.278.790	4.237.381	41.409

BILANZSTRUKTUR

Bilanzsumme in Mio.€



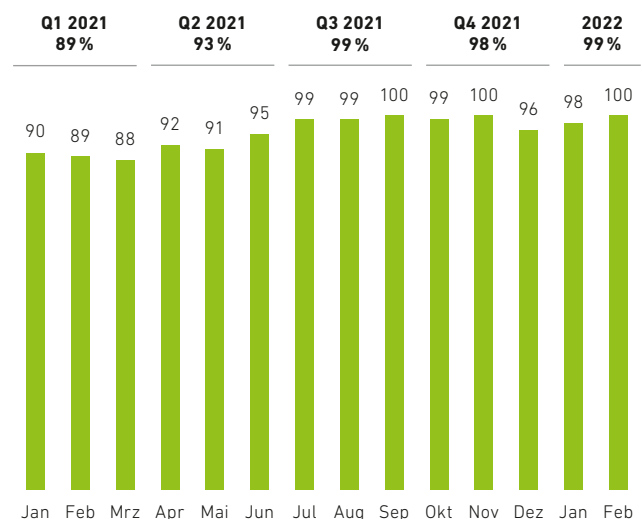
Kurzfristige Vermögenswerte durch den Aufbau liquider Mittel gestiegen

Zum Jahresende beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte auf 377,9 Mio. €. Das entsprach einem Anstieg von 74,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (303,7 Mio. €) und resultierte im Wesentlichen aus den um 62,8 Mio. € höheren liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag (328,8 Mio. €; i. Vj. 266,0 Mio. €).

Die Collection Ratio, als das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern, hat sich coronabedingt im Jahr 2021 bis Ende Februar 2022 in den einzelnen Monaten wie folgt entwickelt (Anpassungen aus vereinbarten Mietreduzierungen wurden bereits berücksichtigt):

COLLECTION RATIO

in %



Die Forderungen des Konzerns (nach Wertberichtigungen) sind um 3,0 Mio. € auf 22,8 Mio. € (i. Vj. 19,8 Mio. €) gestiegen.

Die sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich insbesondere aufgrund der gewährten Mietzugeständnisse von 17,8 Mio. € um 8,5 Mio. € auf 26,3 Mio. €.

Langfristige Vermögenswerte sinken aufgrund von Abwertungen auf das Immobilienvermögen

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 3.933,7 Mio. € um 32,8 Mio. € auf 3.900,9 Mio. € reduziert. Mit 91,2 % (i.Vj. 92,8 %) stellen sie weiterhin den bedeutendsten Anteil der Bilanzsumme dar.

Die Investment Properties reduzierten sich dabei um 43,6 Mio. € auf 3.393,6 Mio. € (-1,3 %). Während die Zugänge und Investitionskosten der Bestandsobjekte bei 18,7 Mio. € lagen, ergaben sich aus der Bewertung des Immobilienbestands Abwertungen in Höhe von 62,3 Mio. €.

Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen erhöhten sich von 444,5 Mio. € um 10,8 Mio. € auf 455,3 Mio. €. Die Veränderung ist auf das anteilige Ergebnis (29,6 Mio. €) und die Entnahmen des Geschäftsjahres (18,8 Mio. €) zurückzuführen.

Kurz- und langfristige Verpflichtungen insgesamt rückläufig

Die kurzfristigen Verpflichtungen von 279,2 Mio. € umfassen u. a. vier Mitte 2022 auslaufende Darlehen in Höhe von insgesamt 225,6 Mio. €, von denen eine Anschlussfinanzierung in Höhe von 105,7 Mio. € bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses verlängert werden konnte.

Die langfristigen Verpflichtungen reduzierten sich von 1.711,4 Mio. € um 89,6 Mio. € auf 1.621,8 Mio. € im Wesentlichen durch die Umgliederung der Mitte 2022 auslaufenden Darlehen in die kurzfristigen Verpflichtungen sowie aufgrund des Saldos aus planmäßigen Tilgungen und der Neuaufnahme von langfristigen Darlehen.

Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)

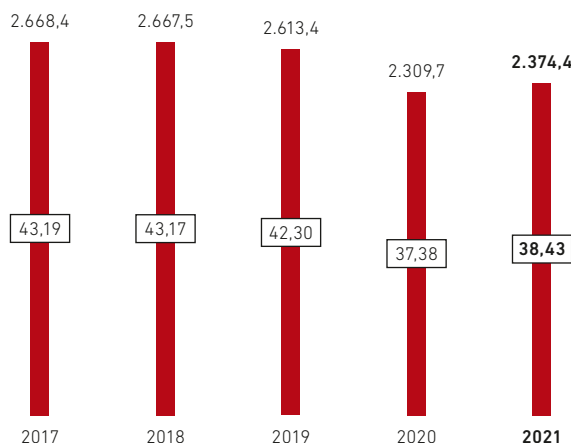
Das Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.377,8 Mio. € aufgrund des positiven Konzernergebnisses um 63,0 Mio. € über dem Eigenkapital des Vorjahres (2.314,8 Mio. €). Die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter stiegen dabei um 3,4 Mio. € und die Marktwerte der Swaps haben sich mit 2,1 Mio. € eigenkapitalerhöhend ausgewirkt. Die ausgeschüttete Dividende hingegen war mit 2,5 Mio. € eigenkapitalmindernd.

Net Tangible Assets nach EPRA

Die Net Tangible Assets (NTA) zum 31. Dezember 2021 lagen bei 2.374,4 Mio. € oder 38,43 € je Aktie gegenüber 2.309,7 Mio. € oder 37,38 € je Aktie im Vorjahr. Damit sind die Net Tangible Assets um 1,05 € je Aktie (2,8 %) gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

EPRA NET TANGIBLE ASSETS*

in Mio. € / in € je Aktie



* 2017 – 2018 EPRA NAV

EPRA NTA

	31.12.2021		31.12.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.062.866	33,39	2.003.246	32,42
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	23.398	0,38	26.138	0,42
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente	2.086.264	33,77	2.029.384	32,84
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	339.937	5,50	332.059	5,38
Immaterielle Vermögenswerte	-32	0,00	-13	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,84	-51.719	-0,84
EPRA NTA	2.374.450	38,43	2.309.711	37,38
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

Das Jahr 2022 ist mit einem deutlichen Anstieg der Zahl der Corona-Neuinfektionen gestartet, die im Frühjahr in Deutschland neue Höchstwerte erreichten. Die bereits Ende 2021 verschärften Schutzmaßnahmen und Einschränkungen (u.a. FFP2 Maskenpflicht, 2G, 2G+) wurden deswegen beibehalten und haben den Einzelhandel und die Gastronomie deutlich belastet. Seit Mitte Februar 2022 werden diese Maßnahmen schrittweise gelockert, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass es bei einem erneuten Anstieg der Infektionszahlen, beispielsweise aufgrund einer neuen Virusvariante, wieder zu einer Verschärfung der Regelungen kommt.

Anfang Januar 2022 entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass im Fall einer Geschäftsschließung, die aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, grundsätzlich ein Anspruch des Mieters auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht kommt. Der BGH führte aus, dass die Anwendbarkeit des § 313 BGB nicht automatisch zu einem Anspruch auf Anpassung der Miete führt und es vielmehr einer umfassenden und auf den Einzelfall bezogenen Abwägung bedarf. Da mit vielen Mietern im Zusammenhang mit Corona bereits Vertragsanpassungen vereinbart oder ihnen angeboten worden sind bzw. diese staatliche Corona-Hilfen erhalten haben, erwartet der DES-Konzern hieraus keine weiteren wesentlichen Inanspruchnahmen, jedoch können diese aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Krieg in der Ukraine, der mit dem Einmarsch russischer Truppen auf das ukrainische Hoheitsgebiet im Februar 2022, in Europa herrscht, hatte keinen Einfluss auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021. Der Krieg wird neben dem unfassbaren Leid für die betroffenen Menschen auch Auswirkungen für die global vernetzte Wirtschaft haben. Mögliche Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns werden laufend überwacht. Die aktuelle Situation ist sehr dynamisch. Die Auswirkungen des Krieges lassen sich aktuell noch nicht einschätzen und werden wesentlich davon abhängig sein, wann es gelingt, den Krieg zu beenden.

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 2022 (vor Ausbruch des Ukrainekrieges) veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 3,6 % für das laufende Jahr. Dabei werde die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal noch durch die Corona-Pandemie und die entsprechenden Beschränkungen belastet sein und mit angenommener Abflachung des Infektionsgeschehens und der Rücknahme der Einschränkungen deutlich an Fahrt gewinnen.

Die Erholung am Arbeitsmarkt im Jahr 2021 trotz konjunktureller Schwächen aufgrund von Lieferengpässen und coronabedingten Einschränkungen im Dienstleistungsbereich wird sich nach Erwartung der Bundesregierung fortsetzen. Es wird mit einer weiteren Reduzierung der Arbeitslosenquote von 5,7 % auf 5,1 % gerechnet. Die steigende Erwerbstätigkeit und höhere Löhne werden ein kräftiges Wachstum beim privaten Konsum ermöglichen (Projektion: +6,0 %).

Die Projektion ist aufgrund der Ungewissheit über den weiteren Verlauf der Pandemie mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Insbesondere können weiterreichende und länger andauernde Eindämmungsmaßnahmen erforderlich werden als angenommen. Weiterhin kann das globale Infektionsgeschehen zu internationalen Einschränkungen und Lieferengpässen führen, die wiederum Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum haben können. Ein weiterer bedeutender Unsicherheitsfaktor ist der Ukrainekrieg, der sich ebenfalls negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirken kann.

Erwartete Ertragslage

Mit der Rücknahme der Corona-Schutzmaßnahmen im zweiten Quartal 2021 hatten sich die operativen Zahlen unserer Mieter, insbesondere die Kundenfrequenzen und Mieterumsätze, positiv entwickelt und auch die Collection Ratios hatten sich verbessert. Der Anstieg der Infektionszahlen im Herbst 2021 und die in diesem Zusammenhang verordneten Schutzmaßnahmen haben diesen Trend gestoppt. Insbesondere die Einführung von 2G+ kurz vor dem für den Einzelhandel so essenziell wichtigen Weihnachtsgeschäft hat unsere Mieter hart getroffen. Trotzdem hat die Entwicklung im zweiten und dritten Quartal 2021 gezeigt, dass der stationäre Einzelhandel, auch unterstützt durch die fortschreitende Vernetzung von Off- und Onlinehandel, weiter eine hohe Attraktivität für die Konsumenten hat. Es ist zu beobachten, dass die Menschen sich nach dem Erlebnisshopping, der Begegnung mit anderen Menschen und dem haptischen Erleben der Ware sehnen. Wir sind daher in Bezug auf die Pandemie zuversichtlich, dass sich 2022 mit den für das erste Quartal angekündigten Lockerungen positiv für unsere Mieter entwickeln wird und wir damit wieder ein deutlich stabileres und besser planbares Mietniveau erreichen werden. Allerdings können die Auswirkungen des Ukrainekrieges auf die Lieferketten, Energieversorgung und -preise sowie auf das Konsumverhalten der Kunden und damit den stationären Einzelhandel derzeit nicht quantifiziert werden.

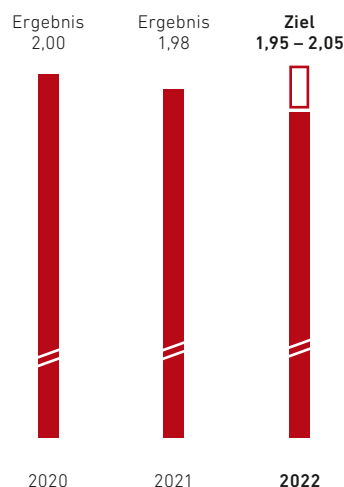
Wir konnten zuletzt eine spürbar positive Entwicklung der operativen Kennzahlen beobachten, auch wenn diese aktuell teilweise noch deutlich unter dem Vorkrisenniveau liegen. Es kann damit zu weiteren insolvenzbedingten Mietreduzierungen bzw. -ausfällen bei unseren Mietern kommen; zudem ist unsicher, inwieweit die fortschreitende Immunisierung ausreichend sein wird, um einen wiederholten Anstieg der Infektionszahlen im Herbst 2022 zu verhindern und den Schutz auch vor möglichen neuen Virusmutationen zu gewährleisten.

Der stationäre Einzelhandel steht damit vor dem Hintergrund der noch nicht überstandenen Pandemielage und des Ausbruchs des Ukrainekrieges weiterhin vor besonderen Herausforderungen, aus denen sich fortgesetzt erhöhte Unsicherheiten bezüglich der wirtschaftlichen und geschäftlichen Entwicklung ergeben. Auf Basis der aktuellen Situation erwarten wir für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt Funds from Operations (FFO) von 1,95€ bis 2,05€ je Aktie (2021: 1,98€). Dabei gehen wir von leicht niedrigeren Umsatzerlösen (2021: 211,8 Mio. €), einem EBIT (2021: 152,5 Mio. €) auf Vorjahresniveau sowie einem leicht steigenden EBT (ohne Bewertungsergebnis) (2021: 125,6 Mio. €) aus.

Voraussetzungen hierfür sind eine nachhaltige Beherrschbarkeit der Pandemielage ohne Geschäftsschließungen bzw. ohne wesentliche Einschränkungen für den Centerbetrieb, eine sich auch vom Ukrainekrieg wenig belastete und im Jahresverlauf weiter positiv entwickelnde private Konsumneigung und die damit einhergehende weitere Erholung der Mieterumsätze und der Collection Ratio. Grundlage dieser Erwartungen ist dabei auch, dass die in Deutschland zugesagten und zuletzt bis 30. Juni 2022 verlängerten staatlichen Corona-Unterstützungsprogramme weiter einem wesentlichen Teil unserer betroffenen Mieter gewährt und zeitnah ausgezahlt werden.

FFO JE AKTIE

in €



Dividendenpolitik

Seit unserer letztjährigen Hauptversammlung und der vollständigen Wiedereröffnungs-Erlaubnis für die Geschäfte im Juni 2021 konnten wir unsere Liquidität trotz der deutlich negativen Nachwirkungen der Lockdowns sowie der Auswirkungen der Geschäftsschließungen weiter aufbauen. Mit der Zielsetzung zur Rückkehr zu einer verlässlichen Dividendenpolitik und unter Fortsetzung der Fokussierung auf die Sicherung der Liquidität der Gesellschaft hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beschlossen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 1,00€ je Aktie auszuschütten.

RISIKOBERICHT

GRUNDSÄTZE DES RISIKOMANAGEMENT-SYSTEMS UND DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS

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.

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 stellen interne Regelungen und Leitlinien die Konformität des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sicher.

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 interne Kontroll- und Risikomanagementsystem 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.

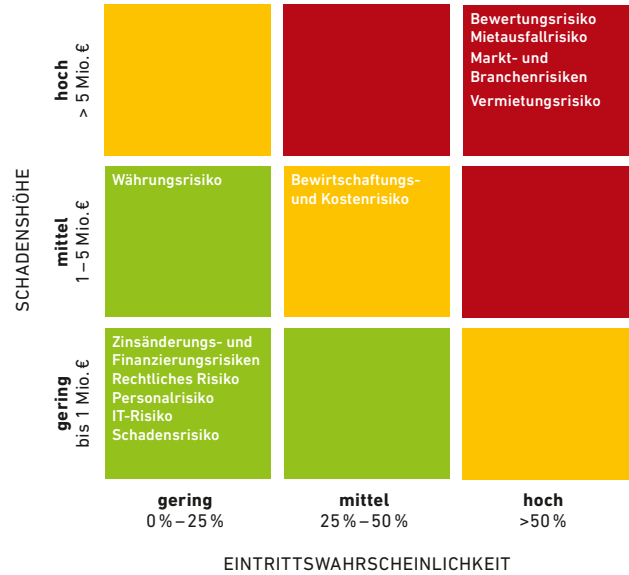
Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände die Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingeschränkt werden. Daher 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 Auswirkungen der Corona-Pandemie sind weiterhin der wesentliche 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-Konflikts 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. Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Fortbestand des Unternehmens und des Konzerns hat der Vorstand verschiedene Szenario-rechnungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Auswirkung auf die Liquidität des Konzerns und die Einhaltung von Kreditaufgaben überprüft.

Dem Vorstand sind danach keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens und des Konzerns gefährden könnten.

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 Kreditauflagen 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.

Die Corona-Pandemie hat unmittelbare Auswirkungen auf die in die Bewertung des Immobilienportfolios einfließenden Schätzparameter, wie abgeleitete Zinssätze, Marktmieten, Bewirtschaftungskosten und Nachvermietungszeiten. Aufgrund der andauernden und möglichen nachgelagerten belastenden Auswirkungen der Corona-Pandemie ist die Wahrscheinlichkeit und Schadenshöhe des Bewertungsrisikos 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 beiden letzten Geschäftsjahren, die den Hauptteil unserer Mieter betrafen, bestehen weiterhin Einschränkungen, die sich negativ auf den stationären Einzelhandel auswirken. So werden verschiedene Zugangsbeschränkungen, wie bspw. 2G und 2G+ sowie eine Maskenpflicht, zur Eindämmung der Pandemie als erforderlich angesehen. Das Erlebnis Shopping, der Marktplatzgedanke sowie der Treffpunkt- und Freizeitcharakter der Center tritt dabei in diesen Phasen in den Hintergrund. Zudem beeinflussen die Lockdowns das Kaufverhalten wesentlich und zum Teil auch nachhaltig. Die Schließungen haben dazu geführt, dass sich der Anteil der online getätigten Käufe deutlich erhöht hat. In Deutschland stieg deren Anteil 2021 auf 14,7 %.

Der Onlinehandel wird auch zukünftig weiter wachsen und seinen Anteil am Gesamteinzelhandelsumsatz steigern. Dominierend im Onlinehandel sind weiterhin vor allem die Segmente Mode, Schuhe und Unterhaltungselektronik, die zusammen rund 45 % am gesamten Onlineumsatz ausmachen und 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 in den beiden letzten Geschäftsjahren jeweils 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 Aufenthalt- 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 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 führt dazu, dass während der Phasen pandemiebedingter Geschäftsschließungen bzw. Einschränkungen zahlreiche stationäre Einzelhändler keine oder nur deutlich geringere Vertriebsmöglichkeiten haben. Als Folge werden die Unternehmensreserven bei den betroffenen Mietpartnern mit andauerndem Pandemieverlauf stark in Anspruch genommen – eine Reihe von Einzelhändlern musste bereits Insolvenz anmelden. Die der Höhe nach limitierten staatlichen Unterstützungsmaßnahmen sowie das Entgegenkommen der Vermieter konnten dabei 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 2021 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 verbessert seitdem auch die überregionale Anziehungskraft des Standortes. Der Abschluss möglichst langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente vermindert darüber hinaus die Markt- und Branchenrisiken.

Seit Beginn der Corona-Pandemie und bis zu einer deutlichen Entspannung der Pandemielage dominieren die massiven Auswirkungen der Geschäftsschließungen bzw. -restriktionen das Geschäft unserer Mieter und beeinflussen damit auch unsere Ertragskraft. Auf der Grundlage wirtschaftlicher Notwendigkeiten, rechtlicher Rahmenbedingungen und im Sinne einer nachhaltigen und langfristigen Zusammenarbeit mit unseren Mietpartnern kann es auch zukünftig notwendig sein, der Pandemielage angemessen und flexibel wirtschaftliche Lösungen (beispielsweise temporäre Mietreduzierungen) mit unseren Mietpartnern zu suchen. Entsprechend 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, bis eine Fläche neu vermietet wird, hat sich verlängert und zu einem höheren Leerstand geführt. So stieg die Leerstandsquote von 2,9 % Ende 2019 auf 5,7 % Ende 2021 an.

Aufgrund der massiven Auswirkungen der Geschäftsschließungen 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 einhergehender 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 2021 auf 25,0 Mio. € (i. Vj. 29,2 Mio. €) und waren, wie im Vorjahr, zum ganz überwiegenden Teil pandemiebedingt. Hohe Wertberichtigungen im laufenden Geschäftsjahr sind in Anbetracht des deutlichen Strukturwandels im stationären Einzelhandel sowie in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung und insbesondere vom weiteren Verlauf der Pandemie 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.

Die Corona-Pandemie hat mittelbaren Einfluss auf das Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko. In den coronabedingten Mietzugeständnissen ist regelmäßig vorgesehen, dass die Nebenkosten von den Mietern auch während der Schließungsphase geleistet werden. Falls allerdings Mieterverhältnisse gehäuft beendet werden, kann dies längere Leerstandszeiten und Umbaumaßnahmen bedingen, so dass der Anteil der nicht umlegbaren Nebenkosten und erforderlichen Investitionen steigt. Die Wahrscheinlichkeit, dass es zu Budgetüberschreitungen und zusätzlichen Kosten kommt, stufen wir daher, wie im Vorjahr, als mittel ein.

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 den Großteil der Konzernfinanzierungen langfristige Zinssicherungen. Aus den derzeit anstehenden Neu- und Anschlussfinanzierungen ist aus heutiger Sicht im Konzern kein Zinsänderungsrisiko erkennbar. Auf Basis des aktuellen Zinsniveaus und der vorliegenden Kreditangebote wird erwartet, dass die Anschlussfinanzierungen zu niedrigeren Zinssätzen als die Ursprungsfinanzierungen abgeschlossen werden können und die geplanten Zinssätze mit hinreichender Sicherheit erreichbar sind. 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 direkten und indirekten Auswirkungen der Corona-Pandemie 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 Kreditvergabepolitik 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 oder Verlängerung von Kreditlinien 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 die 2022 auslaufenden vier Darlehen des Konzerns in Höhe von 225,6 Mio. € werden zurzeit Prolongationen oder Umfinanzierungen verhandelt, von denen eine Anschlussfinanzierung in Höhe von 105,7 Mio. € zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses bereits verlängert werden konnte.

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 fremdwährungsbasierten 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.

Auf Basis einer zeitnahen Stabilisierung der Pandemielage sehen wir 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 auch in der aktuell noch einmal beschleunigten Phase der Strukturänderungen Chancen, weiterhin Geschäftserfolge erzielen zu können.

Im Rahmen der Finanzierung ergeben sich aufgrund des weiter niedrigen Zinsniveaus grundsätzlich auch Chancen, Anschluss- und Neufinanzierungen zu günstigeren Konditionen abzuschließen. Dies hätte einen positiven Effekt auf EBT und FFO.

Die Deutsche EuroShop AG hat darüber hinaus Chancen, nach Bewältigung der besonderen Herausforderungen der Corona-Pandemie und nach der Stabilisierung der Marktsituation 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 nach einer dauerhaften Entspannung der Pandemielage auch in Zukunft opportunistisch am Transaktionsmarkt agieren zu können.

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Die Aktien der Deutsche EuroShop werden unter anderem an der Börse in Frankfurt am Main gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2021 zu 20,03% im Besitz von Alexander Otto (i. Vj. 20,03%).

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

Gemäß § 5 der Satzung ist 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 31. Dezember 2021 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

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 2021 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 2021 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 EINZELABSCHLUSS 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“, „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. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020	Veränderung	
			+ / -	in %
Sonstige betriebliche Erträge	3.829	317	3.512	1.108
Personalaufwand	-1.997	-2.030	33	2
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.658	-3.199	-1.459	-46
Beteiligungsergebnis	41.533	38.059	3.474	9
Finanzergebnis	-3.931	-13.511	9.580	71
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.069	-1.382	-2.687	-194
Jahresüberschuss	30.707	18.254	12.453	68
Gewinnvortrag	41.312	34.629	6.683	
Einstellung Gewinnrücklage	-10.200	-9.100	-1.100	
BILANZGEWINN	61.819	43.783	18.036	

Auch das Geschäftsjahr 2021 war für die Deutsche EuroShop AG maßgeblich von den Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst. Im Vergleich zum Vorjahr konnte das Ergebnis vor Steuern mit 34,8 Mio. € um 15,2 Mio. € gesteigert werden (i. Vj. 19,6 Mio. €). Ursächlich hierfür war die im Vorjahr erforderliche Wertberichtigung in Höhe von 10,1 Mio. € auf die Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen KG, die auf Basis eines externen Bewertungsgutachtens der Immobilie der Beteiligung vorgenommen wurde und das Finanzergebnis belastete. Die Wertberichtigung konnte im Berichtsjahr aufgrund der Verbesserung des Immobilienwertes der Beteiligung wieder um 1,6 Mio. € ergebniswirksam zugeschrieben werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalteten im Berichtsjahr, neben der Zuschreibung des Beteiligungsansatzes an der Saarpark Center Neunkirchen KG (1,6 Mio. €), eine durch die Deutsche EuroShop AG beantragte Corona-Beihilfe in Höhe von 2,0 Mio. €. 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 erfasst.

Wesentliche Ertragskomponente der Gesellschaft war das Beteiligungsergebnis von 41,5 Mio. € (i. Vj. 38,1 Mio. €), das um 3,4 Mio. € über dem Vorjahr lag. Aufgrund von coronabedingten Mietausfällen und erforderlichen Wertberichtigungen auf Forderungen in den Beteiligungen lagen diese Beteiligungserträge jedoch weiterhin unterhalb des Vor-Corona-Niveaus. Zudem wurde zur Stärkung der Liquidität bei einzelnen Beteiligungen auf eine liquiditätswirksame Ausschüttung verzichtet bzw. die mögliche Ausschüttung reduziert.

Das Finanzergebnis war im Vorjahr durch die Wertberichtigung der Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen KG belastet. Des Weiteren haben sich die Zinsaufwendungen aufgrund von planmäßigen Tilgungen leicht reduziert. Insgesamt hat sich das Finanzergebnis von -13,5 Mio. € auf -3,9 Mio. € verbessert.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultieren in einem Aufwand von 4,1 Mio. € gegenüber 1,4 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfielen 3,6 Mio. € auf die Erhöhung von passiven latenten Steuern (i. Vj. Auflösungen von 0,1 Mio. €) sowie 0,5 Mio. € (i. Vj. 1,5 Mio. €) auf zu zahlende Steuern. Der Rückgang der zu zahlenden Steuern war auf eine Steuerrechtsänderung in Polen zurückzuführen, die unterjährig zu einem Wechsel der Steuerschuldnerschaft geführt hat. Zuvor waren die polnischen Steuern durch die Deutsche EuroShop AG für ihre polnische Beteiligung zu leisten gewesen.

VERMÖGENSLAGE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

in T€	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
			+/-
Finanzanlagen	1.159.112	1.168.713	-9.601
Übriges Anlagevermögen	104	145	-41
Forderungen und übrige Vermögenswerte	3.439	457	2.982
Kasse und Bankguthaben	119.069	79.211	39.858
Aktiva	1.281.724	1.248.526	33.198
Eigenkapital	1.090.010	1.061.775	28.235
Rückstellungen	1.966	1.899	67
Verbindlichkeiten	105.201	103.862	1.339
Passive latente Steuern	84.547	80.990	3.557
Passiva	1.281.724	1.248.526	33.198

Der Rückgang der Finanzanlagen resultierte aus den im Geschäftsjahr 2021 getätigten Entnahmen aus den Beteiligungsgesellschaften, gemindert um die anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse.

Die Eigenkapitalquote der Deutsche EuroShop AG lag unverändert bei 85,0 % und damit weiterhin auf einem sehr soliden und hohen Niveau.

FINANZLAGE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

in T€	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Jahresüberschuss	30.707	18.254
Nicht ausgeschüttete anteilige Gewinnansprüche	0	-14.109
Ergebnisneutrale Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	11.414	0
Nicht liquiditätswirksame Bewertung von Beteiligungen	-1.637	10.084
Auflösung / Zuführung latente Ertragsteuern	3.557	-160
1. Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	44.041	14.069
2. Auszahlungen für Neuinvestments	0	0
3. Einzahlungen aus Eigenmitteln	0	0
Ein- / Auszahlungen aus Bankdarlehen	-1.799	-1.777
4. Ein- / Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-1.799	-1.777
5. Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	87	-2.108
6. Dividende für das Vorjahr	-2.471	0
Liquiditätsbestand Jahresanfang	79.211	69.027
Zahlungswirksame Veränderungen des Liquiditätsbestandes (Zwischensumme 1.–6.)	39.858	10.184
Liquiditätsbestand Jahresende	119.069	79.211

Aufgrund der geringeren Ergebnisse der Beteiligungen und des teilweisen Verzichts auf Ausschüttungen zur Stärkung der Liquidität in den Beteiligungen wurde im Berichtsjahr ein Free Cashflow aus operativer Tätigkeit in Höhe von 44,0 Mio. € erzielt, der wie bereits im Vorjahr (14,1 Mio. €) deutlich unterhalb des Vor-Corona-Niveaus lag. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ergab sich eine Rendite auf das eingezahlte Eigenkapital in Höhe von 1.369,0 Mio. € von 3,2 % gegenüber 1,0 % im Vorjahr. Der Free Cashflow je Aktie erhöhte sich von 0,23 € auf 0,71 €.

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

Unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderungen des Nettoumlaufvermögens ergab sich ein Liquiditätsendbestand von 119,1 Mio. €.

PROGNOSE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

Das Geschäftsjahr 2022 wird ebenfalls durch die Pandemie beeinflusst sein. Das Management erwartet, dass die wesentlichen Leistungsindikatoren sich wie folgt entwickeln: Beteiligungserträge von 36 Mio. € bis 42 Mio. € und damit in vergleichbarer Höhe wie 2021 (41,5 Mio. €) und ein Ergebnis vor Steuern unter Bereinigung der Sondereffekte 2021 (Zuschreibung und Beihilfe) auf Vorjahresniveau, welches damit zwischen 28 Mio. € und 34 Mio. € liegen (2021 ohne Sondereffekte: 32,9 Mio. €) sollte.

Hamburg, 30. März 2022



City Arkaden, Klagenfurt

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 (-).

KONZERN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

Aktiva

in T€

	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	7.	51.751	51.732
Sachanlagen	7.	244	330
Investment Properties	8.	3.393.554	3.437.145
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	9.	455.341	444.517
Langfristige Vermögenswerte		3.900.890	3.933.724
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.	22.763	19.822
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.	26.298	17.805
Liquide Mittel	12.	328.839	266.030
Kurzfristige Vermögenswerte		377.900	303.657
SUMME AKTIVA		4.278.790	4.237.381

Passiva

in T€

	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN			
Eigenkapital und Rücklagen			
Gezeichnetes Kapital		61.784	61.784
Kapitalrücklage		1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen		783.522	723.902
Summe Eigenkapital	13.	2.062.866	2.003.246
Langfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	14.	1.264.748	1.359.612
Passive latente Steuern	16.	333.037	324.978
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	17.	314.914	311.525
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	23.995	26.851
Langfristige Verpflichtungen		1.936.694	2.022.966
Kurzfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	14.	237.366	181.816
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.	5.345	3.303
Steuerverbindlichkeiten	15.	196	456
Sonstige Rückstellungen	18.	10.120	8.313
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	26.203	17.281
Kurzfristige Verpflichtungen		279.230	211.169
SUMME PASSIVA		4.278.790	4.237.381

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Umsatzerlöse	19.	211.752	224.104
Grundstücksbetriebskosten	20.	-23.076	-18.581
Grundstücksverwaltungskosten	21.	-9.471	-9.707
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	10., 22.	-25.029	-29.218
Nettobetriebsergebnis (NOI)		154.176	166.598
Sonstige betriebliche Erträge	23.	6.265	2.400
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.	-7.940	-7.759
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		152.501	161.239
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	9., 25.	29.612	-51.482
Zinsaufwendungen		-39.188	-43.716
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	17.	-13.408	-13.501
Zinserträge		7	547
Finanzergebnis		-22.977	-108.152
Bewertungsergebnis	26.	-58.821	-355.845
Ergebnis vor Steuern (EBT)		70.703	-302.758
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.	-10.758	51.041
KONZERNERGEBNIS		59.945	-251.717
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	28.	0,97	-4,07

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.–31.12.2021	01.01.–31.12.2020
Konzernergebnis		59.945	-251.717
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	13.	2.740	6.921
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	13.	-594	-1.531
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		2.146	5.390
GESAMTERGEBNIS		62.091	-246.327
Anteil Konzernaktionäre		62.091	-246.327

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Cashflow Hedges	Summe
01.01.2020		61.783.594	61.784	1.217.560	993.900	2.000	-25.671	2.249.573
Gesamtergebnis			0	0	-251.717	0	5.390	-246.327
Dividendenauszahlungen	13.		0	0	0	0	0	0
31.12.2020		61.783.594	61.784	1.217.560	742.183	2.000	-20.281	2.003.246
01.01.2021		61.783.594	61.784	1.217.560	742.183	2.000	-20.281	2.003.246
Gesamtergebnis			0	0	59.945	0	2.146	62.091
Dividendenauszahlungen	13.		0	0	-2.471	0	0	-2.471
31.12.2021		61.783.594	61.784	1.217.560	799.657	2.000	-18.135	2.062.866

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01. – 31.12.2021	01.01. – 31.12.2020
Konzernergebnis		59.945	-251.717
Ertragsteuern	26.	10.758	-51.041
Finanzergebnis		22.977	108.152
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	23.	171	144
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	25.	58.821	355.845
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	9.	18.788	15.494
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	10., 11.	-11.500	-15.920
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	18.	1.807	193
Veränderungen der Verbindlichkeiten	15.	10.901	-2.084
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		172.668	159.066
Gezahlte Zinsen		-38.922	-43.669
Erhaltene Zinsen		7	547
Gezahlte Ertragsteuern	26.	-3.487	-4.856
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		130.266	111.088
Investitionen in Investment Properties	8.	-18.732	-15.053
Einzahlungen aus dem Abgang von Investment Properties		0	490
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-59	-13
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-18.791	-14.576
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	14., 28.	6.678	45.721
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	14.	-46.258	-16.687
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	15.	-98	-89
Auszahlungen an Kommanditisten	17.	-6.517	-7.514
Auszahlungen an Konzernaktionäre	13.	-2.471	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-48.666	21.431
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		62.809	117.943
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	12.	266.030	148.087
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	12.	328.839	266.030

KONZERN- ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich im Heegbarg 36, 22391 Hamburg. Die Gesellschaft ist im Handelsregister Hamburg (HRB 91799) eingetragen.

Die Deutsche EuroShop AG konzentriert sich auf den Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Beteiligungen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien.

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2021 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind. Der Vorstand hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 am 30. März 2022 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Billigung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung als weitere Bestandteile die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Konzern-Kapitalflussrechnung und den Konzernanhang.

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bei der Bewertung der Investment Properties stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor wesentliche Bewertungsparameter dar (Näheres siehe Erläuterungen in Abschnitt „8. Investment Properties“).

Eine detaillierte Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist Bestandteil des Anhangs.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2021, erstellt.

2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Stand 01.01. / 31.12.2021	Inland ¹	Ausland ¹	Gesamt
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	11	4	15
Nach der at-equity-Methode einbezogene Gemeinschaftsunternehmen	4	3	7
Nach der at-equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	0	1	1

¹ Die Zuordnung der Gesellschaften erfolgt gemäß der Segmentzuordnung anhand des Standortes des jeweiligen Shoppingcenters, welcher vom gesellschaftsrechtlichen Sitz der Gesellschaft abweichen kann.

Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihr beherrschten Unternehmen. Die Deutsche EuroShop AG erlangt die Beherrschung, wenn sie:

- Verfügungsmacht über ein anderes Unternehmen ausüben kann,
- schwankenden Renditen / Rückflüssen aus dieser Beteiligung ausgesetzt ist und
- diese Renditen aufgrund der Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Zu jedem Stichtag wird eine Neu Beurteilung vorgenommen, ob ein Beteiligungsunternehmen beherrscht wird oder nicht, je nachdem, ob Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der Kriterien verändert haben.

Finanzinformationen zu Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen

Der Konzern ist mit 52,01 % an der Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg, beteiligt und übt einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft aus. Die übrigen Anteile von 47,99 % befinden sich in Streubesitz. Die Gesellschaft wies am Bilanzstichtag langfristige Vermögenswerte in Höhe von 693.992 T€ (i. Vj. 689.867 T€) und kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 37.235 T€ (i. Vj. 30.842 T€) aus. Die langfristigen Schuldposten betragen 209.412 T€ (i. Vj. 211.814 T€), die kurzfristigen Schuldposten beliefen sich auf 9.208 T€ (i. Vj. 8.759 T€). Die Gesellschaft erzielte einen Umsatz in Höhe von 34.442 T€ (i. Vj. 35.714 T€) und einen Jahresüberschuss (nach den Kommanditisten zustehenden Ergebnisanteilen) in Höhe von 9.968 T€ (i. Vj. -26.335 T€). An die Kommanditisten wurde im Berichtsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 3.215 T€ (i. Vj. 3.305 T€) geleistet.

Gemeinschaftsunternehmen

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden als Joint Venture klassifiziert und at-equity bilanziert. Die Deutsche EuroShop AG ist mit 75 % an der Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg, beteiligt. Aufgrund gesellschaftsrechtlicher Vereinbarungen verfügt die Deutsche EuroShop AG nicht über die Mehrheit der Stimmrechte und übt bei dieser Gesellschaft nicht die alleinige Kontrolle aus.

Assoziierte Unternehmen

Soweit die Deutsche EuroShop AG entsprechend IAS 28 auf Unternehmen einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann, werden diese Beteiligungen at-equity bilanziert.

Beteiligungsunternehmen

Beteiligungen, auf die die Deutsche EuroShop AG weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss hat, werden grundsätzlich erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Der Konzern hat gemäß IFRS 9 beim erstmaligen Ansatz einer Beteiligung das unwiderrufliche Wahlrecht, die Fair-Value-Anpassung auch über das sonstige Ergebnis zu erfassen. Zum 31. Dezember 2021 hat der Konzern kein Beteiligungsunternehmen.

Anteilsbesitz

Die nach § 313 Abs. 2 HGB erforderliche Aufstellung des Anteilsbesitzes ist dem Konzernanhang als Anlage beigefügt. Die Aufstellung des Anteilsbesitzes enthält auch eine abschließende Aufzählung aller Tochterunternehmen, die die Bedingungen des § 264b HGB erfüllen und die Möglichkeit zur Befreiung von bestimmten Vorschriften über die Aufstellung, Prüfung und Offenlegung des Jahresabschlusses bzw. des Lageberichts in Anspruch genommen haben.

3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSATZE

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen, neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer erstmaligen Einbeziehung. Ein sich eventuell ergebender aktiver Unterschiedsbetrag wird bei Werthaltigkeit als Geschäfts- oder Firmenwert unter den Immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen. Negative Unterschiedsbeträge werden nach einer erneuten Prüfung (Reassessment) ergebniswirksam vereinnahmt.

Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen werden at-equity bilanziert. Dabei werden die Anschaffungskosten der Beteiligung um die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop AG entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erfolgswirksam erhöht oder vermindert.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden im Rahmen der Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert.

4. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS UND AUSWEISÄNDERUNGEN

Neue Rechnungslegungsstandards

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 31. Dezember 2021 enden:

Änderungen / Standard	Anwendungszeitpunkt (EU)	Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
Reform der Referenzzinssätze (Änderung an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7)	01.01.2021	Erleichterungen für die Fortführung des Hedge Accounting im Rahmen der Reform des Referenzzinssatzes	Keine wesentlichen Auswirkungen
Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 (Änderung an IFRS 16)	01.06.2020	Erleichterungen für den Leasingnehmer bei der Anwendung der Regelungen des IFRS 16 bei Änderung des Leasingvertrages aufgrund von Mietzugeständnissen – die Anwendung der Erleichterung wurde bis zum 30. Juni 2022 verlängert.	Da der Konzern nur in geringem Umfang Leasingverhältnisse hat, bei denen er selbst Leasingnehmer ist, und bei diesen auch keine Mietzugeständnisse vereinbart wurden, hatte die Änderung keine Auswirkungen.

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen sind noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden nicht frühzeitig angewandt:

Änderungen / Standard	Erwarteter Anwendungszeitpunkt (EU)	Voraussichtliche Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig (Änderung an IAS 1)	01.01.2023	Klarstellung der Einordnung der Verbindlichkeiten als kurz- und langfristig	Keine wesentlichen Auswirkungen
Gebühren beim 10%-Barwerttest vor Ausbuchung finanzieller Schulden (Änderung an IFRS 9)	01.01.2022	Durch die Änderung wird klargestellt, welche Gebühren bei der Beurteilung, ob eine Modifikation einer finanziellen Verbindlichkeit vorliegt, einbezogen werden müssen.	Keine wesentlichen Auswirkungen
Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung des Vertrags (Änderung an IAS 37)	01.01.2022	Die Änderung konkretisiert, welche Kosten bei der Beurteilung, ob ein Vertrag belastend ist, zu berücksichtigen sind.	Keine Auswirkungen

Daneben wurden weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die erwartungsgemäß keine Auswirkungen auf den Konzern haben werden.

Neben den verabschiedeten Standards und Interpretationen hat das IFRS Interpretation Committee im Dezember 2021 eine vorläufige Agenda-Entscheidung im Zusammenhang mit der Beurteilung, ob ein Unternehmen als Prinzipal oder Agent auftritt, veröffentlicht. Die Entscheidung stellt hinsichtlich der Frage, ob ein Unternehmen ein Bestandsrisiko für die eingekauften und weiterbelasteten Leistungen trägt, nicht mehr darauf ab, wie hoch die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos ist, sondern auf das Vorhandensein des Risikos an sich. Sollte die im Jahr 2022 erwartete

finale Agenda-Entscheidung gleichlautend mit dem Entwurf sein, dann wäre der Konzern hinsichtlich der weiterbelasteten Betriebskosten als Prinzipal einzustufen mit der Folge, das abweichend von der bisherigen Behandlung, die weiterbelasteten Betriebskosten unsaldiert in der Gewinn- und Verlustrechnung zu zeigen sind. Der Konzern wird die Änderung der Rechnungslegungsmethode durchführen, wenn es zu einer entsprechenden finalen Agenda Entscheidung kommt. Die geänderte Rechnungslegungsmethode wird keine Auswirkung auf die Bilanz bzw. das Eigenkapital haben – es handelt sich ausschließlich um eine geänderte Darstellung in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Ausweisänderungen

Seit dem Vorjahr werden die weiterbelasteten Kosten der Gebäudeversicherung und Grundsteuer nicht mehr saldiert ausgewiesen, da diese Kosten zur Leasingkomponente zählen. Dadurch hatten sich die Umsatzerlöse und die Grundstücksbetriebskosten im Vorjahr um 5.704 T€ erhöht.

Des Weiteren werden seit dem Vorjahr die Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung separat ausgewiesen.

Beide Ausweisänderungen erfolgten innerhalb des Nettobetriebsergebnisses (NOI) der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

5. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Konzernwährung ist der Euro (€).

Die außerhalb des Gebiets der Europäischen Währungsunion gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden als rechtlich selbstständige, aber wirtschaftlich unselbstständige, integrierte Unternehmen angesehen. Daher weicht die Berichtswährung dieser Einheiten von der funktionalen Währung (€) ab. Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach dem Konzept der funktionalen Währung, sodass die Bilanz so umzurechnen ist, als wären die Geschäftsvorfälle beim Konzern selbst angefallen, da die lokale Währung der integrierten Unternehmen schon für diese selbst als Fremdwährung gilt.

Die monetären Werte werden daher zum Stichtagskurs und die nichtmonetären Posten zum Kurs des Erstverbuchungszeitpunktes umgerechnet. Nichtmonetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen sind, sind zum Stichtagskurs umzurechnen. Die Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die erfolgswirksam erfasst werden, werden zu Jahresdurchschnittskursen bzw. bei stärkeren Schwankungen mit dem Kurs am Transaktionstag umgerechnet. Eine Umrechnungsdifferenz, die entsteht, wenn die Umrechnungskurse der Bilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung differieren, wird erfolgswirksam berücksichtigt.

Für die Umrechnung wurden folgende Wechselkurse zugrunde gelegt:

1 € =	31.12.2021		31.12.2020	
	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Stichtagskurs	Durchschnittskurs
Ungarischer Forint (HUF)	369,00	358,51	365,13	351,17
Polnischer Zloty (PLN)	4,60	4,57	4,61	4,44
Tschechische Krone (CZK)	24,86	25,41	26,24	25,41

Des Weiteren hatte die Deutsche EuroShop AG im Vorjahr ein US-Dollar-Bankkonto, das mit 446 T\$ valutierte und zu einem Kurs von 1,23 umgerechnet wurde.

6. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Ertrags- und Aufwandsrealisation

Die Erlöse aus der Vermietung der Investment Properties werden grundsätzlich linear über die Laufzeit des Mietvertrages erfasst. Gewährte Mieteranreize werden dabei linear über die Mietlaufzeit erlösschmälernd verteilt. Der jeweils zum Bilanzstichtag noch nicht verteilte Anteil der gewährten Mieteranreize wird unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die im Rahmen der Corona-Pandemie gewährten Mietzugeständnisse werden, soweit sie Forderungen betreffen, die im Zeitraum bis zur vertraglichen Einigung mit dem Mieter entstanden sind, als Forderungsverzicht behandelt und aufwandswirksam als Abgang finanzieller Vermögenswerte ausgebucht. Mietzugeständnisse, die den Zeitraum nach vertraglicher Einigung mit dem Mieter betreffen, werden als Änderung des Mietvertrages behandelt und ab dem Zeitpunkt der Einigung linear über die Restmietlaufzeit verteilt. Von diesem Vorgehen ausgenommen sind die Aussetzung oder Reduzierung von Mietzahlungen, die auf Basis einer bestehenden Mietvertragsregelung oder per Gesetz erfolgt sind. Diese werden als variable Leasingzahlung behandelt und entsprechend ihrem tatsächlichen Anfall in den Umsatzerlösen erfasst.

Bei der Weiterbelastung von Betriebskosten fungiert der Konzern als Vermittler der Leistung („Agent“). Daher werden die Erlöse aus der Weiterbelastung mit den dazugehörigen Aufwendungen saldiert in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Davon ausgenommen sind weiterbelastete Betriebskosten, für die die Mieter keine separate Leistung erhalten (Grundsteuer und Gebäudeversicherung).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung dieser in den Grundstücksbetriebskosten enthaltenen Aufwendungen erfolgt über die Umsatzerlöse (unsaldierter Ausweis). Wir verweisen hierzu auch auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Sonstige Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert.

Sonstige betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam gebucht.

Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Bestimmung beizulegender Zeitwert

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nichtfinanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird regelmäßig durch den Konzern überprüft. Ebenso führt der Konzern eine regelmäßige Überprüfung der wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren sowie Bewertungsanpassungen durch. Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten.

Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13 in unterschiedlichen Stufen der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

Level 1: beizulegende Zeitwerte, die mithilfe von in aktiven Märkten notierten Preisen bestimmt werden.

Level 2: beizulegende Zeitwerte, die mithilfe von Bewertungsmethoden bestimmt werden, bei denen die Inputfaktoren, die für den beizulegenden Zeitwert bedeutend sind, auf direkt oder indirekt beobachtbaren Marktdaten basieren.

Level 3: beizulegende Zeitwerte, die mithilfe von Bewertungsmethoden bestimmt werden, bei denen die Inputfaktoren, die für den beizulegenden Zeitwert bedeutend sind, nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Bei Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, die regelmäßig zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, wird anhand einer Neubeurteilung zum Ende des Geschäftsjahres festgestellt, ob es zu einer Umgruppierung zwischen den Hierarchiestufen gekommen ist. Im Geschäftsjahr 2021 gab es, wie im Vorjahr, keine Umgruppierungen zwischen den Hierarchiestufen.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen erworbene Software und Softwarelizenzen der Deutsche EuroShop AG sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert.

Die Zugangsbewertung der Software erfolgt zu Anschaffungskosten. Diese werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei Jahren verteilt und entsprechend linear mit 33% abgeschrieben. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenserwerbs als positiver Unterschiedsbetrag zwischen den zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzten Vermögenswerten, Schulden und Eventualverbindlichkeiten sowie latenten Steuern des erworbenen Unternehmens und der dafür durch den Konzern geleisteten Gegenleistung. Der Geschäfts- oder Firmenwert unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und, soweit zutreffend, außerplanmäßigen Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die Büroausstattung, Mietereinbauten, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen drei und 13 Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

Die Sachanlagen beinhalten auch Nutzungsrechte aus Leasingverträgen.

Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Eine Überprüfung der Werthaltigkeit erfolgt beim Geschäfts- oder Firmenwert mindestens einmal jährlich (zum 31. Dezember) auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns, denen der Geschäfts- oder Firmenwert im Erwerbszeitpunkt zugeordnet wurde. Der Wertminderungstest zum 31. Dezember 2021 hat keinen Wertberichtigungsbedarf ergeben (i. Vj. Wertminderung von 2.008 T€).

Bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei Sachanlagen erfolgt die Überprüfung der Werthaltigkeit nur bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte. Eine Wertminderung wird ergebniswirksam im Bewertungsergebnis erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag ist dabei der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Im Geschäftsjahr lagen keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung bei den immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei den Sachanlagen vor.

Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, fallen auch in den Anwendungsbereich des IAS 40. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können entweder zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) oder mit dem Fair Value (Modell des beizulegenden Zeitwertes) bilanziert werden.

Die Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien mit dem Marktwert (Fair Value), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam (per saldo) im Bewertungsergebnis ausgewiesen sind (wiederkehrende Fair-Value-Bewertung). Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Fremdkapital- und Erstvermietungskosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzurechnen sind, werden bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre vorgesehene Nutzung bereit sind, zu den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet. Erwirtschaftete Erträge aus der zeitweiligen Anlage speziell aufgenommenen Fremdkapitals bis zu dessen Ausgabe für qualifizierte Vermögenswerte werden von den aktivierbaren Kosten dieser Vermögenswerte abgezogen. Kosten der allgemeinen Verwaltung werden nicht den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst. Maßnahmen zur Erhaltung von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Klassifizierung von Immobilien als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte setzt voraus, dass die Immobilien im gegenwärtigen Zustand veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist und erwartungsgemäß innerhalb von 12 Monaten erfolgen wird. Als höchstwahrscheinlich wird eine Veräußerung angesehen, wenn der Plan zur Veräußerung beschlossen wurde, die erforderlichen Genehmigungen vorliegen und mit dem Vermarktungsprozess begonnen wurde.

Investment Properties, die in der Bilanz unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden, sind nach IAS 40 mit dem Marktwert zu bewerten.

Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis begründet, und erfasst zum Bereitstellungszeitraum einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Die Erstbewertung von Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeit erfolgt zum Barwert der zu leistenden Leasingzahlungen. Die Abzinsung erfolgt dabei mittels des Grenzfremdkapitalzinssatzes des Konzerns. In der Folge wird das Nutzungsrecht über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear abgeschrieben und die Leasingverbindlichkeit verringert sich durch die geleisteten Leasingzahlungen und erhöht sich durch die Aufzinsung des noch nicht getilgten Teils.

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zur Abmilderung der Auswirkungen der Corona-Pandemie hat der Konzern im Geschäftsjahr 2021 Überbrückungshilfe III in Höhe von 2 Mio. € beantragt. Die beantragte Überbrückungshilfe III ist als Zuwendung der öffentlichen Hand ergebniswirksam einzubuchen, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass der Konzern die mit der Zuwendung verbundenen Bedingungen erfüllen wird und die Zuwendung gewährt wird. Der Ertrag aus der Zuwendung wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen und die Forderung unter den sonstigen Vermögensgegenständen gezeigt. Der Antrag wurde Mitte Februar 2022 bewilligt und ausgezahlt. Eine Schlussabrechnung über die gewährte Beihilfe ist bis zum 31. Dezember 2022 einzureichen.

Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

Finanzinstrumente werden bei der erstmaligen Erfassung einer Bewertungskategorie des IFRS 9 zugeordnet. Bei finanziellen Vermögenswerten ist die Bewertungskategorie abhängig von der Zahlungsstromeigenschaft des Finanzinstruments und dem Geschäftsmodell des Konzerns, in dessen Rahmen der finanzielle Vermögenswert gehalten wird.

Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert. Dabei wendet der Konzern grundsätzlich den gemäß IFRS 9 zulässigen vereinfachten Ansatz an und bemisst die Wertberichtigung auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste. Davon ausgenommen sind die Forderungen, die durch die zeitweise Einstellung der Mietzahlungen als Folge der Corona-Pandemie gegenüber den Mietern entstanden sind und für die bis zum Bilanzstichtag noch keine vertragliche Einigung mit dem Mieter geschlossen wurde. Die Wertberichtigung für diese Forderungen wurde auf Basis der erwarteten zu gewährenden Mietzustände bemessen.

Abfindungsansprüche von Kommanditisten

Die Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital nach den internationalen Rechnungslegungsstandards ist im Standard IAS 32 Financial Instruments „Presentation“ geregelt. Danach werden die Eigenkapitalanteile der Fremdge-sellschafter von Personenhandels-gesellschaften aufgrund eines möglichen Rückzahlungsanspruchs der Gesellschafter in Fremdkapital umklassifiziert. Den Gesellschaftern einer Personenhandels-gesellschaft steht nach §§ 131 ff. HGB ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar langfristig ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Rückzahlungsbetrag zu bilanzieren ist.

Finanzverbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Davon abgesetzt sind Disagien, die nach IFRS 9 über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung zu verteilen sind und jährlich als Aufwand erfasst werden.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Bargeld und Bankguthaben (Laufzeit bis zu drei Monate) mit ihren jeweiligen Nennbeträgen.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IFRS 9 erfüllen. Es handelt sich hierbei um Festsatzswaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen, deren Laufzeit bis 2027 reicht. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt (wiederkehrende Fair-Value-Bewertung) und in den sonstigen Vermögenswerten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Veränderungen werden, solange die Konditionen

des Grund- und des Sicherungsgeschäftes identisch sind, erfolgsneutral erfasst. Die Effektivität für die Sicherungsmaßnahmen wird regelmäßig anhand des Grades der Übereinstimmung der Vertragsmodalitäten von Grund- und Sicherungsgeschäft („Critical Term Match“) überprüft. Sofern die Effektivität zwischen dem Grund- und dem Sicherungsgeschäft nicht gegeben ist, wird das Sicherungsgeschäft als Derivat erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die Zinssicherungsgeschäfte und Darlehensverträge haben gleichlautende Endfälligkeiten.

At-equity bilanzierte Finanzanlagen

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten in die Bilanz aufgenommen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Eigenkapital des assoziierten Unternehmens / Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anzeichen dafür vorliegen, dass in Bezug auf die fortgeführten Buchwerte der Anteile Wertminderungsbedarf besteht.

Latente Steuern

Nach IAS 12 werden für alle abzugsfähigen temporären Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig gültigen Steuersatzes latente Steuern bilanziert. Gegenwärtig werden im Wesentlichen auf die Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten der Immobilien und ihren steuerlichen Buchwerten latente Steuern gebildet. Dabei wurde für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer angesetzt. Für ungarische Steuern wurde ein Steuersatz von 9 %, für polnische Steuern ein Steuersatz von 19 %, für tschechische Steuern von 19 % und für österreichische Steuern ein Steuersatz von 23 % (i. Vj. 25 %) zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorträge mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen dürfen nach IFRS nur passiviert werden, wenn eine Außenverpflichtung besteht und mehr Gründe für eine Inanspruchnahme als dagegen sprechen. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

7. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

in T€	Geschäfts- oder Firmenwert		Software und Softwarelizenzen		Betriebs- und Geschäftsausstattung	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Anschaffungskosten Stand 01.01.	53.867	53.867	105	105	837	799
Zugang aus Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	0	0	0	45	25
Zugänge	0	0	37	0	11	13
Abgänge	0	0	-7	0	-9	0
Stand 31.12.	53.867	53.867	135	105	884	837
Abschreibungen Stand 01.01.	-2.148	-140	-92	-80	-507	-375
Zugänge	0	-2.008	-29	-12	-142	-132
Abgänge	0	0	18	0	9	0
Stand 31.12.	-2.148	-2.148	-103	-92	-640	-507
Buchwert 01.01.	51.719	53.727	13	25	330	424
BUCHWERT 31.12.	51.719	51.719	32	13	244	330

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus den im Erstkonsolidierungszeitpunkt (31. März 2017) der Olympia Brno anzusetzenden passiven latenten Steuern auf das Immobilienvermögen. Die Reduzierung des Immobilienwertes der Olympia Brno bedingte im Vorjahr eine Auflösung der für Olympia Brno gebildeten passiven latenten Steuern und in korrespondierender Höhe eine Abwertung des Geschäfts- oder Firmenwerts um 2.008 T€.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet zum Bilanzstichtag Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen von 142 T€ (i. Vj. 195 T€). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroflächen sowie aus dem Leasing von PKW.

8. INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2021	2020
Buchwert zum 01.01.	3.437.145	3.822.786
Zugänge	0	0
Abgänge	0	-490
Aktivierte bauliche Maßnahmen	18.732	15.053
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-62.323	-400.204
BUCHWERT ZUM 31.12.	3.393.554	3.437.145

In den Investment Properties ist unverändert ein aktiviertes Erbbaurecht von 322 T€ enthalten. Der dafür jährlich zu zahlende Erbbauszins von 10 T€ wird an einen Mieter in gleicher Höhe weiterbelastet. Der Abgang im Vorjahr betraf ein Erbbaugrundstück des Forum Wetzlar.

Die unrealisierten Marktwertveränderungen betreffen die nach IAS 40 vorgenommenen Auf- und Abwertungen.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden zum 31. Dezember 2021 durch den Gutachter Jones Lang LaSalle GmbH (JLL) gemäß den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt. Dabei kam wie in den Vorjahren die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Die vor der Erstellung der Gutachten vertraglich fixierten Vergütungen für die Bewertungsgutachten sind unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Bei der DCF-Methode wird der Barwert künftiger Zahlungsmittelüberschüsse für das jeweilige Objekt zum Bewertungsstichtag berechnet. Dazu werden in einer Detailplanungsphase von (üblicherweise) zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt und mit einem Diskontierungssatz abgezinst. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Restwert prognostiziert. Hierzu werden die stabilisierten Einzahlungsüberschüsse des letzten Planungsjahres mit einem Zinssatz kapitalisiert

(Kapitalisierungszinssatz). Der Restwert wird in einem zweiten Schritt ebenfalls mit dem Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Zur Ableitung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wurde von JLL das Equated-Yield-Modell angewandt. Der Kapitalisierungszinssatz wurde individuell für jede Immobilie aus Nettoanfangsrenditen vergleichbarer Transaktionen abgeleitet. Dabei wurden wertbildende Determinanten wie Inflation, Miet- und Kostenentwicklung implizit im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Zudem wurde jeweils das objektspezifische Risikoprofil hinsichtlich der relevanten Einzelindikatoren adjustiert. Zu diesen Indikatoren gehören zum Beispiel die Lage- und Standortqualität, die Marktentwicklung sowie die Entwicklung des Wettbewerbsumfeldes. Die Diskontierungszinssätze hat JLL ebenfalls aus Vergleichstransaktionen abgeleitet, allerdings um die Wachstumsprognosen für Mieten und Kosten bereinigt, da diese explizit im jeweiligen Cashflow dargestellt worden sind. Eine methodische Differenzierung bei der Bewertung von in- und ausländischen Immobilien wurde von JLL nicht vorgenommen.

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

Bewertungsparameter in %	31.12.2021	31.12.2020
Mietsteigerungsrate	1,34	1,00
Kostenquote	11,59	12,00
Diskontierungsrate	6,06	6,07
Kapitalisierungszinssatz	5,24	5,25

Die behördlich angeordneten flächendeckenden Geschäftsschließungen und weiteren Schutzmaßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie haben Auswirkungen auf die Kundenfrequenzen in den Shoppingcentern sowie auf die Umsätze und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter.

In der Bewertung zum 31. Dezember 2021 wurden die Folgen der Pandemie unter anderem durch den Nichtansatz von Umsatzmieten bis Juli 2022, die Verlängerung von Nachvermietungszeiträumen und Reduzierung der Wiedervermietungswahrscheinlichkeit berücksichtigt. Abweichend zum Vorjahr wurden die Gutachten ohne Hinweis auf eine „wesentliche Bewertungsunsicherheit“ erstellt.

Transaktionsvolumen und weitere relevante Anhaltspunkte liegen wieder auf einem Niveau, das eine entsprechende Bewertung zulässt.

Eine Veränderung wesentlicher Parameter (Sensitivitätsanalyse) der Immobilienbewertung um 25 bzw. 100 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis vor Steuern (inklusive des auf die at-equity konsolidierten Unternehmen entfallenden Anteils):

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter	Basis	Änderung	in Mio. €	in %
		Parameter		
		+0,25 %-Punkte	150,3	4,2
Mietsteigerungsrate	1,34	-0,25 %-Punkte	-101,4	-2,9
		+1,00 %-Punkte	-42,9	-1,2
Kostenquote	11,59	-1,00 %-Punkte	40,0	1,1
		+0,25 %-Punkte	-70,0	-2,0
Diskontierungsrate	6,06	-0,25 %-Punkte	67,0	1,9
		+0,25 %-Punkte	-104,7	-2,9
Kapitalisierungszinssatz	5,24	-0,25 %-Punkte	117,0	3,3

Im Prognosezeitraum wurde im langfristigen Durchschnitt eine Mietsteigerungsrate von 1,34 % angenommen (i. Vj. 1,00 %). Von den prognostizierten Mieten wurden im Durchschnitt Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 11,59 % (i. Vj. 12,00 %) abgezogen. Damit ergaben sich Einzahlungsüberschüsse von durchschnittlich 88,41 % (i. Vj. 88,00 %). Im Geschäftsjahr lagen die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten (ohne Wertberichtigungen) bei 15,4 % (i. Vj. 12,6 %) der Mieterträge. Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 5,78 % gegenüber 5,73 % im Vorjahr bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 5,45 % gegenüber 5,41 % im Vorjahr.

Von dem Wert gemäß Gutachten wurden die ausstehenden und noch über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilenden gewährten Mieteranreize in Höhe von 13.267 T€ (i. Vj. 5.277 T€) in Abzug gebracht. Diese werden, soweit es sich um mietfreie Zeiten handelt, unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Weitere sonstige Zugeständnisse wie beispielsweise Baukostenzuschüsse werden unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Nachfolgend sind gemäß IFRS 13 Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2021 dargestellt:

Hierarchiestufen IFRS 13 in T€	Level 1	Level 2	Level 3
Investment Properties	0	0	3.391.043

Die Objekte sind grundpfandrechtlich belastet. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.502.114 T€ (i. Vj. 1.541.428 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 211.752 T€ (i. Vj. 224.104 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen (ohne Wertberichtigungen) betragen 32.547 T€ (i. Vj. 28.288 T€).

9. NACH AT-EQUITY BILANZIERTE FINANZANLAGEN

in T€	2021	2020
Buchwert zum 01.01.	444.517	511.493
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	-18.788	-15.494
Anteiliges Ergebnis	29.612	-51.482
BUCHWERT ZUM 31.12.	455.341	444.517

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden gemäß der At-Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Sie sind für den Gesamtkonzern wesentlich und betreiben Shoppingcenter.

Im Berichtsjahr weisen die für den Gesamtkonzern wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen folgende Vermögens- und Schuldposten sowie Ergebnispositionen aus. Die Werte beziehen sich dabei nicht auf den Anteil, der auf den Konzern entfällt, sondern werden zu 100 % dargestellt:

in T€	Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg		Immobilienkommandit- gesellschaft FEZ Harburg, Hamburg		Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte	220.211	219.760	228.733	227.266	161.653	159.340
Kurzfristige Vermögenswerte	7.606	5.204	7.868	8.749	4.883	4.842
<i>davon liquide Mittel</i>	4.772	3.319	4.214	4.939	2.342	2.654
Langfristige Schulden	0	0	113.710	67.279	0	0
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	0	0	113.710	67.279	0	0
Kurzfristige Schulden	2.091	1.230	4.391	53.780	596	965
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	0	0	2.072	50.709	0	0
Umsatzerlöse	16.391	16.315	13.416	14.166	9.709	9.390
Zinsergebnis	0	0	-2.848	-3.611	0	7
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	12.515	11.960	6.088	5.746	7.521	6.450
Bewertungsergebnis	217	-27.025	1.461	-37.534	2.035	-15.362
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Jahresfehlbetrag / -überschuss	12.732	-15.065	7.549	-31.788	9.556	-8.912
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
GESAMTERGEBNIS	12.732	-15.065	7.549	-31.788	9.556	-8.912



in T€	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg		EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges. m.b.H. & Co OG, Wien ¹		Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte	180.029	177.270	211.423	207.880	98.000	98.000
Kurzfristige Vermögenswerte	7.131	6.989	5.512	3.538	6.124	5.854
<i>davon liquide Mittel</i>	5.042	4.405	4.032	1.957	5.210	3.614
Langfristige Schulden	58.764	58.813	89.315	90.433	35.810	36.146
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	58.837	58.812	89.315	90.433	26.250	26.850
Kurzfristige Schulden	2.680	2.703	2.422	3.255	1.684	2.666
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	-25	-25	567	516	600	600
Umsatzerlöse	11.690	11.649	12.628	11.580	8.458	8.418
Zinsergebnis	-677	-741	-1.963	-1.992	-832	-897
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	8.077	6.652	8.569	7.066	5.108	5.129
Bewertungsergebnis	82	-26.776	3.440	-21.063	-68	-12.131
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	-600	-1.620
Jahresfehlbetrag / -überschuss	8.159	-20.124	12.009	-13.997	4.440	-8.622
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
GESAMTERGEBNIS	8.159	-20.124	12.009	-13.997	4.440	-8.622

¹ Enthält die Werte für das unwesentliche Gemeinschaftsunternehmen CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg. Der Equity-Ansatz betrug 915 T€ (i. Vj. 924 T€), der Jahresfehlbetrag betrug 24 T€ (i. Vj. 21 T€).

Der Equity-Ansatz der Gemeinschaftsunternehmen hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

in T€	Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	Immobilien- kommandit- gesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges. m.b.H. & Co OG, Wien	Einkaufs- Center Arkaden Pécs KG, Hamburg
Equity-Ansatz am 01.01.2021	111.867	57.478	122.413	61.372	58.865	32.522
Anteiliges Ergebnis	6.366	3.775	7.167	4.079	6.005	2.220
<i>davon EBT (ohne Bewertungsergebnis)</i>	6.257	3.044	5.641	4.038	4.285	2.554
<i>davon Bewertungsergebnis</i>	109	731	1.526	41	1.720	-34
Einlagen / Entnahmen	-5.370	-2.002	-5.125	-2.593	-2.271	-1.427
EQUITY-ANSATZ AM 31.12.2021	112.863	59.251	124.455	62.858	62.599	33.315

10. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	2021	2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.	39.494	40.957
Wertberichtigungen Stand 01.01.	-21.135	-2.484
Verbrauch	12.209	908
Veränderung der Wertberichtigungen für erwartete Ausfälle	-7.805	-19.559
Wertberichtigungen Stand 31.12.	-16.731	-21.135
	22.763	19.822

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen. Die Absicherung der am Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt teilweise durch Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronatserklärungen.

Als Folge der Corona-Pandemie haben Mieter im Berichtsjahr ihre Zahlungen teilweise nicht vollständig geleistet, was zu einem Anstieg des Forderungsbestandes führte. Die Bewertung des Forderungsbestandes zum 31. Dezember 2021 sowie die unterjährige Ausbuchung von Forderungen resultierten insgesamt in Aufwendungen von 25.029 T€ (i. Vj. 29.218 T€).

11. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Abgegrenzte Mieteranreize	11.220	5.277
Vorausgezahlte Center-Marketingskosten	4.198	5.106
Barkautionen	3.917	3.423
Corona-Beihilfe	2.000	0
Sonstige Forderungen an Mieter	1.842	2.180
Übrige Vermögenswerte	3.121	1.819
	26.298	17.805

Die sonstigen Forderungen an Mieter beinhalten überwiegend Forderungen aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen.

Forderungsspiegel in T€

	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.763 (19.822)	22.763 (19.822)	0 (0)
Sonstige Vermögenswerte	26.298 (17.805)	26.298 (17.805)	0 (0)
	49.061	49.061	0
(VORJAHRESWERTE)	(37.627)	(37.627)	(0)

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (nach Wertberichtigungen) waren zum Bilanzstichtag coronabedingt im Wesentlichen überfällig. Die sonstigen Vermögenswerte waren, wie im Vorjahr, zum Bilanzstichtag nicht überfällig.

12. LIQUIDE MITTEL

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Konten in laufender Rechnung	328.837	266.029
Kassenbestände	2	1
	328.839	266.030

Im Bestand der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2020 waren Gelder aus der kurzfristig über den Bilanzstichtag in Anspruch genommene Kreditlinie von 30.000 T€ enthalten. Diese wurden Anfang Januar 2021 zurückgezahlt.

13. EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Das Grundkapital beträgt 61.783.594 € und ist in 61.783.594 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Alle Aktien sind voll ausgegeben und voll eingezahlt.

Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00€.

Gemäß §⁵ der Satzung ist 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 31. Dezember 2021 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

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 2021 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 2021 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Der Bilanzgewinn des Vorjahres der Deutsche EuroShop AG in Höhe von 43.783 T€ wurde zur Ausschüttung einer Dividende von 0,04 € je Aktie, dies entspricht einer Gesamtdividende von 2.471 T€, verwendet und der Restbetrag des Bilanzgewinns in Höhe von 41.312 T€ wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 23. Juni 2022 vorschlagen, den Bilanzgewinn 2021 der Deutsche EuroShop AG von 61.819 T€ für eine Dividende in Höhe von 1,00€ je dividendenberechtigte Aktie zu verwenden sowie den Restbetrag von 35 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 HGB. Des Weiteren sind in der Kapitalrücklage Kosten für die Kapitalerhöhungen und die darauf entfallenden aktiven latenten Steuern enthalten.

Die Position Gewinnrücklagen enthält die zum Zeitpunkt der IFRS-Umstellung gebildeten Neubewertungsrücklagen, Währungsposten und aufgelaufene Ergebnisvorräge.

Das sonstige Gesamtergebnis gliedert sich in die folgenden Komponenten:

2021 in T€	vor Steuern	Steuern	Netto
Cashflow Hedges	2.740	-594	2.146

2020 in T€	vor Steuern	Steuern	Netto
Cashflow Hedges	6.921	-1.531	5.390

14. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2021		31.12.2020	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Bankverbindlichkeiten	1.264.748	237.366	1.359.612	181.816

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.502.114 T€ (i. Vj. 1.541.428 T€).

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten beinhalten vier Mitte 2022 auslaufende Darlehen in Höhe von insgesamt 225.586 T€, von denen eine Anschlussfinanzierung in Höhe von 105.700 T€ bereits abgeschlossen wurde und sich die verbleibenden Finanzierungen in Verhandlung befinden. Des Weiteren beinhaltet der kurzfristige Anteil den planmäßigen Tilgungsanteil der langfristigen Darlehen für 2022, abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2022 beglichen wurden, sowie im Vorjahr die kurzfristige Inanspruchnahme der Kreditlinie (30.000 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 27 T€ (i. Vj. 28 T€) aufwandswirksam erfasst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten in Höhe von 39.188 T€ (i. Vj. 43.716 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Gegenwärtig enthalten 14 von insgesamt 20 Darlehensverträgen Regelungen zu Kreditaufgaben. Dabei handelt es sich um insgesamt 29 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote, zur Verschuldungsquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV). Alle Auflagen wurden eingehalten oder einvernehmlich mit den Banken ausgesetzt. Die Kreditaufgaben werden nach aktueller Planung und Einschätzung 2022 erfüllt. Hinsichtlich der Unsicherheiten zum Planungszeitraum als Folge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Konflikts verweisen wir auf Abschnitt „38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten resultieren aus folgenden liquiditätswirksamen und nicht liquiditätswirksamen Veränderungen:

in T€	2021	2020
Buchwert zum 01.01.	1.541.428	1.512.347
Liquiditätswirksame Veränderungen	-39.580	29.034
Nicht liquiditätswirksame Veränderungen		
Buchwertänderung nach der Effektivzinsmethode	266	47
BUCHWERT ZUM 31.12.	1.502.114	1.541.428

15. SONSTIGE LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2021		31.12.2020	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Zinsswap	23.398	0	26.138	0
Mietkautionen	0	4.669	0	3.608
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0	15.534	0	7.491
Umsatzsteuer	0	1.552	0	2.364
Kreditorische Debitoren	0	3.729	0	3.047
Leasingverbindlichkeiten	367	98	475	44
Übrige	230	621	238	727
	23.995	26.203	26.851	17.281

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 23.398 T€ (i. Vj. 26.138 T€) betragen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Mietern beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Verpflichtungen aus gewährten Baukostenzuschüssen sowie Mietvorauszahlungen.

Verbindlichkeitspiegel in T€	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Finanzverbindlichkeiten	1.502.114 (1.541.428)	237.366 (181.816)	1.264.748 (1.359.612)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.345 (3.303)	5.345 (3.303)	0 (0)
Steuerverbindlichkeiten	196 (456)	196 (456)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	50.198 (44.132)	26.203 (17.281)	23.995 (26.851)
(VORJAHRESWERTE)	1.557.853 (1.589.319)	269.110 (202.856)	1.288.743 (1.386.463)

16. PASSIVE LATENTE STEUERN

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus steuerlichen temporären Differenzen und Verlustvorträgen:

in T€	31.12.2021		31.12.2020	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Investment Properties	0	287.851	0	284.469
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	52.569	0	48.799
Sonstige Verbindlichkeiten				
Zinsswaps (erfolgsneutral bewertet)	5.263	0	5.857	0
Gewerbesteuerliche Verlustvorträge	988	0	1.301	0
Übrige	1.132	0	1.132	0
Latente Steuern vor Saldierung	7.383	340.420	8.290	333.268
Saldierung	-7.383	-7.383	-8.290	-8.290
LATENTE STEUERN NACH SALDIERUNG	0	333.037	0	324.978

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, zu dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden.

Im Berichtsjahr wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % kalkuliert. Weiterhin wurden der Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer berücksichtigt.

Zum Bilanzstichtag bestehen steuerpflichtige temporäre Differenzen in Höhe von 6.321 T€ (i. Vj. 5.752 T€) zwischen dem im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Basis der Anteile an diesen Konzerngesellschaften („Outside Basis Differences“), auf die keine latenten Steuern gebildet wurden, da in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr der Differenzen zu rechnen ist.

17. ABFINDUNGSANSPRÜCHE VON KOMMANDITISTEN

in T€	2021	2020
Abfindungsanspruch zum 01.01.	311.525	351.905
Ergebnisanteile	13.408	13.501
Anteiliges Bewertungsergebnis	-3.502	-46.367
Auszahlungen	-6.517	-7.514
ABFINDUNGSANSPRUCH ZUM 31.12.	314.914	311.525

Die Abfindungsansprüche von Kommanditisten beinhalten die Eigenkapitalanteile der Fremdgegesellschafter an den Gesellschaften Main-Taunus-Zentrum KG, Forum Wetzlar KG und Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, die nach den Regelungen des IAS 32 als Fremdkapital auszuweisen sind.

18. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2021
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	1.664	988	517	2.240	2.399
Honorare	109	89	10	796	806
Übrige	6.540	4.490	371	5.236	6.915
	8.313	5.567	898	8.272	10.120

Die übrigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen ausstehende Abrechnungen von erhaltenen Leistungen und Personalaufwendungen.

Alle Rückstellungen haben, wie im Vorjahr, eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

19. UMSATZERLÖSE

in T€	2021	2020
Mindestmieteinnahmen	203.117	215.582
Umlegbare Grundsteuer und Versicherungen	5.684	5.704
Umsatzmieten	1.678	950
Übrige	1.273	1.868
	211.752	224.104
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	211.752	224.104

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Abfindungen ausgeschiedener Mieter sowie Nutzungsentschädigungen.

Die hier ausgewiesenen Mieteinnahmen stammen aus Operating-Leasingverhältnissen und beziehen sich auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Die künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietverträgen der Investment Properties weisen folgende Fälligkeiten auf:

in T€	2021	2020
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	185.340	196.624
Fälligkeit innerhalb von 1 Jahr bis 5 Jahren	490.080	499.681
Fälligkeit nach 5 Jahren	157.845	180.965
	833.265	877.270

20. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2021	2020
Nicht umlegbare Nebenkosten	8.613	6.419
Grundsteuer	5.455	5.366
Center-Marketing	3.861	2.755
Instandhaltungen und Reparaturen	1.630	1.382
Gebäudeversicherung	1.557	1.437
Übrige	1.960	1.222
	23.076	18.581
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	23.076	18.581

Die nicht umlegbaren Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus Betriebskosten, die nicht vollständig auf die Mieter umgelegt werden können, und aus Heiz- und Nebenkostennachzahlungen für Vorjahre.

21. GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2021	2020
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	9.471	9.707
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	9.471	9.707

Die Centermanagement- / Geschäftsbesorgungskosten sind zu einem wesentlichen Teil von den erzielten Mieterlösen abhängig.

22. WERTBERICHTIGUNGEN UND ABGÄNGE FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

in T€	2021	2020
Wertberichtigungen	9.217	19.768
Abgänge finanzieller Vermögenswerte	15.812	9.450
	25.029	29.218
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	25.029	29.218

Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“.

23. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2021	2020
Corona-Beihilfe	2.000	0
Auflösungen von Wertberichtigungen	1.464	279
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	898	924
Übrige	1.903	1.197
	6.265	2.400

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Schadensersatz, Versicherungsentschädigungen und sonstigen Erstattungen.

24. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2021	2020
Personalaufwand	1.997	2.032
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.841	1.561
Gutachterkosten	620	476
Marketingkosten	505	470
Aufsichtsratsvergütungen	263	263
Gebühren und Beiträge	198	220
Finanzierungskosten	171	557
Abschreibungen	171	144
Währungsverluste	163	851
Übrige	2.011	1.185
	7.940	7.759

In der Position Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 361 T€ (i. Vj. 392 T€) enthalten. Der Personalaufwand beinhaltet soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung in Höhe von 234 T€ (i. Vj. 222 T€), wovon 146 T€ (i. Vj. 146 T€) auf Aufwendungen für Altersversorgung entfallen.

25. GEWINN- ODER VERLUSTANTEILE VON ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN, DIE NACH AT-EQUITY BILANZIERT WERDEN

in T€	2021	2020
Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen	29.600	-51.493
Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	12	11
ERGEBNISSE AUS AT-EQUITY-GESELLSCHAFTEN	29.612	-51.482

Das Ergebnis der Gesellschaften, die nach at-equity bilanziert werden, beinhaltet ein Bewertungsergebnis vor latenten Steuern von 4.092 T€ (i. Vj. -73.786 T€). Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) der at-equity bilanzierten Gesellschaften beträgt 25.822 T€ (i. Vj. 23.115 T€).

26. BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2021	2020
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-62.323	-400.204
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	3.502	46.367
Wertberichtigung Geschäfts- oder Firmenwert	0	-2.008
	-58.821	-355.845

27. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

in T€	2021	2020
Tatsächlicher Steueraufwand	-3.293	-4.267
Latenter Steueraufwand / -ertrag Inland	-6.239	46.545
Latenter Steueraufwand / -ertrag Ausland	-1.226	8.763
	-10.758	51.041

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 10.758 T€ leiten sich von einem erwarteten Ertragsteueraufwand, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte, wie folgt ab. Dabei wurde mit einem Steuersatz von 32,28 % gerechnet.

in T€	2021	2020
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	70.703	-302.758
Theoretische Ertragsteuer 32,28 %	-22.823	97.730
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	4.069	-6.498
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	7.062	-38.658
Steuerfreie Erträge / nicht abzugsfähige Aufwendungen	446	-140
Steuereffekt aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	717	-1.391
Aperiodischer Steueraufwand / -ertrag	-229	-2
TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUER	-10.758	51.041

Im Geschäftsjahr 2021 ergibt sich ohne Berücksichtigung der aperiodischen Steueraufwendungen / -erträge ein effektiver Ertragsteuersatz von 15,2 %.

28. ERGEBNIS JE AKTIE

in T€	2021	2020
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	59.945	-251.717
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594
UNVERWÄSSERTES UND VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (€)	0,97	-4,07

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt. Eine potenzielle Verwässerung, beispielsweise durch Wandelanleihen oder Aktienoptionen, besteht zum Bilanzstichtag nicht, sodass das verwässerte Ergebnis dem unverwässerten Ergebnis entspricht.

SEGMENTBERICHT- ERSTATTUNG

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

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

Zur Beurteilung des Beitrages der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernerfolg werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotaal in die interne Berichterstattung einbezogen. Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotaal berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01 – 31.12.2021
Umsatzerlöse	184.061	42.388	226.449	-14.697	211.752
EBIT	132.798	33.661	166.459	-13.958	152.501
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	29.612	29.612
Zinserträge	5	1	6	1	7
Zinsaufwendungen	-31.481	-6.912	-38.393	-795	-39.188
EBT (OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS)	101.323	26.751	128.074	-2.510	125.564
					31.12.2021
Investment Properties	2.866.680	677.468	3.544.148	-150.594	3.393.554
Zugänge und aktivierte bauliche Maßnahmen Investment Properties	14.524	3.800	18.325	407	18.732
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	51.719	51.719
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	455.341	455.341
Sonstiges Segmentvermögen	212.456	42.218	254.674	123.502	378.176
SEGMENTVERMÖGEN	3.079.136	719.686	3.798.822	479.968	4.278.790
SEGMENTSCHULDEN	1.243.136	326.180	1.569.316	646.608	2.215.924

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.–31.12.2020
Umsatzerlöse	197.880	40.511	238.391	-14.287	224.104
EBIT	142.793	32.537	175.330	-14.091	161.239
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	-51.482	-51.482
Zinserträge	13	2	15	532	547
Zinsaufwendungen	-36.364	-7.054	-43.418	-298	-43.716
EBT (OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS)	106.530	25.485	132.015	-4.425	127.590
					31.12.2020
Investment Properties	2.900.461	680.092	3.580.553	-143.408	3.437.145
Zugänge und aktivierte bauliche Maßnahmen Investment Properties	16.860	1.223	18.083	-3.030	15.053
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	51.719	51.719
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	444.517	444.517
Sonstiges Segmentvermögen	182.872	34.746	217.618	86.382	304.000
SEGMENTVERMÖGEN	3.083.333	714.838	3.798.171	439.210	4.237.381
SEGMENTSCHULDEN	1.271.512	329.576	1.601.088	633.047	2.234.135

Die Anpassung der quotalen Einbeziehung der Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht zu 100 % beteiligt ist, erfolgt in der Überleitungsspalte. Die passiven latenten Steuern werden vom Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentschulden enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb der Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Des Weiteren enthält die Überleitungsspalte die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH, DES Beteiligungs GmbH & Co. KG). Diese erzielen keine Umsatzerlöse und sind in der Überleitungsspalte nach konzerninternen Eliminierungen mit ihrem EBIT von -4.434 T€ (i. Vj. -4.882 T€) und EBT (ohne Bewertungsergebnis) von -4.434 T€ (i. Vj. -5.193 T€) sowie im Segmentvermögen mit 123.030 T€ (i. Vj. 86.260 T€) und in den Segmentschulden mit 2.207 T€ (i. Vj. 2.178 T€) enthalten.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

SONSTIGE ANGABEN

29. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Wertansatz nach IFRS 9				
		Buchwerte 31.12.2021	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2021
Finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	22.763	22.763			22.763
Sonstige Vermögenswerte	AC	6.247	6.247			6.247
Liquide Mittel	AC	328.839	328.839			328.839
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten ²	FLAC	1.502.114	1.502.114			1.522.818
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	314.914	314.914			314.914
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	5.345	5.345			5.345
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	22.715	22.715			22.715
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	n. a.	23.398			23.398	23.398

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Wertansatz nach IFRS 9				
		Buchwerte 31.12.2020	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2020
Finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	19.822	19.822			19.822
Sonstige Vermögenswerte	AC	6.036	6.036			6.036
Liquide Mittel	AC	266.030	266.030			266.030
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten ²	FLAC	1.541.428	1.541.428			1.566.203
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	311.525	311.525			311.525
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.303	3.303			3.303
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	13.671	13.671			13.671
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	n. a.	26.138			26.138	26.138

¹ Entspricht Level 1 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

² Entspricht Level 2 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

³ Entspricht Level 3 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

Bewertungskategorien gemäß IFRS 9: Financial Assets measured at amortised cost (AC), At Fair Value through other comprehensive income (FVOCI), Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

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

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven (Level 2 nach IFRS 13).

Bei den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Zinssicherungsgeschäfte. Der beizulegende Zeitwert entspricht dabei dem Barwert der auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven erwarteten künftigen Nettozahlungen aus den Sicherungsgeschäften (Level 2 nach IFRS 13).

Risikomanagement

Der Schwerpunkt des Risikomanagements liegt auf der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend auf der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zur Handhabung dieser Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Risikoanalyse besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können.

Marktrisiken

Liquiditätsrisiko

Die Liquidität des Deutsche EuroShop-Konzerns wird fortlaufend überwacht und geplant. Die Tochtergesellschaften verfügen regelmäßig über ausreichende flüssige Mittel, um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.

Es besteht eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von 150.000 T€, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann. Zum 31. Dezember 2021 wurde die Kreditlinie nicht in Anspruch genommen. Die Kreditlinie ist durch Grundschulden teilweise gesichert.

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stellten sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt dar:

in T€	Buchwerte 31.12.2021	Cashflows 2021	Cashflows 2022–2025	Cashflows ab 2026
Bankverbindlichkeiten	1.502.114	269.860	556.924	822.805

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Die variablen Zinszahlungen aus den Zinssicherungsgeschäften wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31. Dezember 2021 festgelegten Zinssätze ermittelt. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2022 fällig.

Kredit- und Ausfallrisiko

Im Konzern bestehen wesentliche Ausfallrisiken bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die coronabedingt bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vollständig beglichen waren (wir verweisen auch auf Abschnitt „10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“).

Die Ermittlung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste. Soweit im Einzelfall nicht widerlegbare Gründe vorliegen, werden Forderungen, die mehr als 90 Tage überfällig sind, unter Berücksichtigung der durch den Mieter gestellten und werthaltigen Sicherheiten vollständig wertberichtigt. Daneben wird bei Vorliegen von Informationen, die auf ein erhöhtes Ausfallrisiko bei einem Mieter hindeuten, überprüft, ob auch die Forderungen, die weniger als 90 Tage überfällig sind, wertüberichtigungen sind. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 25.029 T€ (i. Vj. 29.218 T€) im Aufwand erfasst worden.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 49.061 T€ (i. Vj. 37.627 T€).

Währungs- und Bewertungsrisiko

Die Konzerngesellschaften agieren ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum und wickeln den größten Teil ihrer Geschäfte in Euro ab. Hieraus entstehen keine Währungsrisiken.

Hinsichtlich des Bewertungsrisikos der Investment Properties verweisen wir auf die im Abschnitt „8. Investment Properties“ dargestellte Sensitivitätsanalyse.

Zinsrisiko

Zur Ermittlung der Auswirkung von potenziellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und die damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäfte. Eine Erhöhung des Marktzinsniveaus um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung (vor Steuern) um 5.218 T€ (i. Vj. 6.340 T€) führen. Der weit überwiegende Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 104.900 T€ (i. Vj. 107.400 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

Kapitalmanagement

Das Kapitalmanagement des Konzerns ist auf die Erhaltung einer starken Eigenkapitalbasis ausgelegt. Ziel ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die jährliche Auszahlung einer Dividende ab.

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	2.377.780	2.314.771
Eigenkapitalquote in %	55,6	54,6
Nettofinanzverschuldung	1.173.275	1.275.398

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Abfindungsansprüche von Kommanditisten.

Die Nettofinanzverschuldung ermittelt sich aus den Finanzverbindlichkeiten am Bilanzstichtag abzüglich liquider Mittel.

30. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung ist entsprechend den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich nach Zahlungsströmen aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird mittels der indirekten Methode aus dem Konzernergebnis abgeleitet. Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit, der Cashflow aus Investitionstätigkeit sowie der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit werden nach der direkten Methode ermittelt.

Der Finanzmittelbestand umfasst Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die jederzeit in Zahlungsmittel umgewandelt werden können. Zum Bilanzstichtag entspricht der Finanzmittelfonds, wie im Vorjahr, den liquiden Mitteln (siehe Abschnitt „12. Liquide Mittel“).

31. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 70,4 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen, die 2022 in unseren Shoppingcentern anfallen werden, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 6,1 Mio. €.

32. ANZAHL DER MITARBEITENDEN

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich fünf (i. Vj. fünf) Angestellte beschäftigt.

33. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf 365 T€ (i. Vj. 392 T€). Davon betreffen 361 T€ (i. Vj. 388 T€) Abschlussprüfungsleistungen. Des Weiteren wurden andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 4 T€ (i. Vj. 4 T€) durch den Abschlussprüfer erbracht.

34. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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: www.deutsche-euroshop.de/Investor-Relations/Corporate-Governance/Entsprechenserklaerung

35. NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Die Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen sowie Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop und deren nahe Familienangehörige gelten als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24. Die Bezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands sind im Abschnitt „37. Aufsichtsrat und Vorstand“ sowie im Vergütungsbericht des zusammengefassten Lageberichts erläutert.

Herr Alexander Otto gilt in seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG als nahestehende Person im Sinne des IAS 24. Damit gelten auch die ECE-Unternehmensgruppe und Curatax GmbH Steuerberatungsgesellschaft, die beide von Herrn Alexander Otto beherrscht werden, als nahestehende Unternehmen. Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit diesen beiden Unternehmen beliefen sich im Berichtsjahr auf 19.205 T€ (i. Vj. 19.209 T€). Dem standen Einnahmen aus Mietverträgen und Mallvermarktungen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 7.673 T€

(i. Vj. 8.214 T€) gegenüber. Die Forderungen gegen die ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich auf 5.494 T€ (i. Vj. 4.456 T€) und die Verbindlichkeiten betragen 1.321 T€ (i. Vj. 965 T€).

Die Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Personen erfolgten zu marktüblichen Konditionen.

36. STIMMRECHTSMITTEILUNGEN

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass der Deutsche EuroShop AG 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 der Stimmrechte seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Vorgang zur Schwellen ... in %	Neuer Stimmrechtsanteil in %	davon im Eigenbesitz in %	davon zuzurechnen in %
Johannes Schorr	08.02.2016	...überschreitung (3)	3,37	1,12	2,25
AROSA Vermögensverwaltungs- gesellschaft m.b.H., Hamburg	15.12.2017	...überschreitung (15)	15,05	0,00	15,05
State Street Corporation, Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika	11.03.2019	...überschreitung (5)	5,02	0,00	5,02
Alexander Otto	01.10.2020	...überschreitung (20)	20,02	0,57	19,45
PGGM Coöperatie U.A., Zeist, Niederlande	11.01.2021	...überschreitung (5)	5,14	0,00	5,14
The Goldman Sachs Group, Inc., Wilming- ton, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	01.02.2021	...unterschreitung (3)	0,01	0,00	0,01 ¹
AXA S.A., Paris, Frankreich	01.04.2021	...unterschreitung (3)	2,90	0,00	2,90 ²
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	17.09.2021	...überschreitung (3)	3,59	0,00	3,59 ³

¹ Zusätzlich wurden uns hierbei von The Goldman Sachs Group, Inc. eine Wertpapierleihe (1,57%), ein Swap (0,13%) sowie ein CFD (2,31%) gemeldet.

² Zusätzlich wurde uns hierbei von AXA S.A. eine Wertpapierleihe (0,05%) gemeldet.

³ Zusätzlich wurde uns hierbei von BlackRock, Inc. eine Wertpapierleihe (0,64%) gemeldet.

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

37. AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG umfasst neun Mitglieder. Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Mitglieder mit ihren Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen an:

Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender

Persönlich haftender Gesellschafter, Vorwerk & Co. KG, Wuppertal (bis 31.12.21); Unternehmensberater, Hamburg (seit 01.01.22)

- akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal
- Carl Kühne KG (GmbH & Co.), Hamburg (Vorsitz)

Karin Dohm, Kronberg im Taunus, Stellvertretende Vorsitzende
Mitglied des Vorstands, Hornbach AG und Hornbach Management AG, Bornheim bei Landau / Pfalz

- Hornbach Immobilien AG, Bornheim (seit 01.04.21; Vorsitz seit 17.09.21)
- CECONOMY AG, Düsseldorf

Dr. Anja Disput, Bad Soden am Taunus

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

Henning Eggerts, Halstenbek

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

- ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg

Dr. Henning Kreke, Hagen / Westfalen

Geschäftsführender Gesellschafter, Jörn Kreke Holding 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
- Ferdinand Bilstein GmbH & Co. KG, Ennepetal
- Püschmann GmbH & Co. KG, Wuppertal
- Con-Pro Industrie-Service GmbH & Co. KG, Peine
- Slyrs Destillerie GmbH & Co. KG, Schliersee (seit 01.05.21)

Alexander Otto, Hamburg

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

Geschäftsführer, RaRE Advise, Besigheim

- Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin
- Klier Hairgroup GmbH, Wolfsburg
- Sinn GmbH, Hagen (bis 03.09.2021)

Roland Werner, Hamburg

Vorsitzender des Vorstands, Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg

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

Vorstand

Wilhelm Wellner, Hamburg, Sprecher des Vorstands

Olaf Borkers, Hamburg, Mitglied des Vorstands

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands – ohne Versorgungsaufwand – betragen insgesamt 1.127 T€ (i. Vj. 1.180 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Zuwendungen von 585 T€ (i. Vj. 637 T€).

Am 1. Juli 2018 begann die Laufzeit eines Long-Term-Incentive (LTI 2018), das am 31. Dezember 2021 endet und aus dem sich keine Auszahlungsverpflichtung ergeben hat.

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

38. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Das Jahr 2022 ist mit einem deutlichen Anstieg der Zahl der Corona-Neuinfektionen gestartet, die im Frühjahr in Deutschland neue Höchstwerte erreichten. Die bereits Ende 2021 verschärften Schutzmaßnahmen und Einschränkungen (u. a. FFP2-Maskenpflicht, 2G, 2G+) wurden deswegen beibehalten und haben den Einzelhandel und die Gastronomie deutlich belastet. Seit Mitte Februar 2022 werden diese Maßnahmen schrittweise gelockert, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass es bei einem erneuten Anstieg der Infektionszahlen, beispielsweise aufgrund einer neuen Virusvariante, wieder zu einer Verschärfung der Regelungen kommt.

Anfang Januar 2022 entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass im Fall einer Geschäftsschließung, die aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie erfolgt, grundsätzlich ein Anspruch des Mieters auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht kommt. Der BGH führte aus, dass die Anwendbarkeit des § 313 BGB nicht automatisch zu einem Anspruch auf Anpassung der Miete führt und es vielmehr einer umfassenden und auf den Einzelfall bezogenen Abwägung bedarf. Da mit vielen Mietern im Zusammenhang mit Corona bereits Vertragsanpassungen vereinbart oder ihnen angeboten worden sind bzw. diese staatliche Corona-Hilfen erhalten haben, erwartet der DES-Konzern hieraus keine weiteren wesentlichen Inanspruchnahmen, jedoch können diese aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Der Krieg in der Ukraine, der mit dem Einmarsch russischer Truppen auf das ukrainische Hoheitsgebiet im Februar 2022, in Europa herrscht, hatte keinen Einfluss auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021. Der Krieg wird neben dem unfassbaren Leid für die betroffenen Menschen auch Auswirkungen für die global vernetzte Wirtschaft haben. Mögliche Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Konzerns werden laufend überwacht. Die aktuelle Situation ist sehr dynamisch. Die Auswirkungen des Krieges lassen sich aktuell noch nicht einschätzen und werden wesentlich davon abhängig sein, wann es gelingt, den Krieg zu beenden.

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

Hamburg, 30. März 2022

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

ANTEILSBESITZ

Angaben zum Beteiligungsbesitz gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum
31. Dezember 2021:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital
Vollkonsolidierte Unternehmen:	
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100 %
DES Management GmbH, Hamburg	100 %
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100 %
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01 %
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65 %
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	74 %
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99 %
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100 %
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	100 %
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100 %
Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures):	
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50 %
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75 %
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50 %
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50 %
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50 %
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50 %
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50 %
Assoziierte Unternehmen:	
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50 %

¹ Bei diesen Unternehmen wird die Befreiung von der Offenlegungsverpflichtung gem. § 264b HGB in Anspruch genommen.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern 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 30. März 2022



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

BESTÄTIGUNGS- VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) — bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden — geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage des Gesellschaft und des Konzerns) der Deutsche EuroShop AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGS-SACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben folgende Sachverhalte als besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. Bewertung der Investment Properties
2. Bilanzierung der im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie gewährten Mietzugeständnisse und deren Auswirkung auf die Erlösrealisation
3. Ansatz und Bewertung latenter Steuern

1. BEWERTUNG DER INVESTMENT PROPERTIES

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 Investment Properties in Höhe von EUR 3.393,6 Mio. aus und ist über ihre Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen an weiteren wesentlichen Investment Properties beteiligt (EUR 590,4 Mio.). Die als Finanzinvestition gehaltenen Shoppingcenter Immobilien werden nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Aufwendungen aus dieser Bewertung in Höhe von EUR 62,3 Mio. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zusätzlich beinhaltet das Ergebnis der at Equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen ein Bewertungsergebnis von EUR 4,1 Mio.

Die Ermittlung der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties nach IFRS 13 erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens durch einen von der Deutsche EuroShop AG beauftragten externen Gutachter. Es handelt sich um Level-3-Bewertungen im Sinne von IFRS 13, denen wesentliche nicht am Markt beobachtbare Inputfaktoren zugrunde liegen. Die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse aus Mieteinnahmen und Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes beinhalten erhebliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen.

Durch die Corona-Pandemie ist die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse zudem mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet. Insbesondere können die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Pandemie auf das Einkaufsverhalten der Konsumenten und die zukünftige Entwicklung von Shoppingcentern aus heutiger Sicht nur schwer eingeschätzt werden.

Aufgrund der betragsmäßigen Bedeutung der Investment Properties für den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG und den mit der Bewertung verbundenen erheblichen Unsicherheiten liegt ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt vor.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Bewertung der Investment Properties sind in den Abschnitten „6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Investment Properties“ und „8. Investment Properties“ des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Bei unserer Prüfung haben wir uns die berufliche und fachliche Qualifikation des beauftragten externen Gutachters sowie dessen Unabhängigkeit nachweisen lassen.

Wir haben ein Verständnis erlangt über die Auswahl und Anwendung der Methoden, bedeutsamen Annahmen und Daten, die der Bewertung durch den Gutachter zugrunde lagen, und die Gutachten in Stichproben hinsichtlich der Angemessenheit, Stetigkeit und richtigen Umsetzung der Bewertungsmethode sowie der Richtigkeit der Inputfaktoren (vermietete Flächen und Mieteinnahmen) geprüft. Zusätzlich haben wir drei Centerbesuche im Geschäftsjahr 2021 durchgeführt. Darüber hinaus haben wir die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen und uns von der Angemessenheit der Ermessensentscheidungen und Schätzungen überzeugt. Wir haben uns die in den Prognosen enthaltenen Annahmen bzgl. der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die zukünftige Entwicklung der Shoppingcenter vom Vorstand und vom Gutachter erläutern lassen, diese mit veröffentlichten Branchenerwartungen und Analysen abgeglichen und ihre Berücksichtigung innerhalb der Bewertung nachvollzogen.

Bei der Durchführung der Prüfung haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der Immobilienbewertung hinzugezogen.

2. BILANZIERUNG DER IM ZUSAMMENHANG MIT DER CORONA-PANDEMIE GEWÄHRTEN MIETZUGESTÄNDNISSE UND DEREN AUSWIRKUNG AUF DIE ERLÖSREALISATION

Sachverhalt

Der Konzern erfasst die Erlöse aus den Operating-Leasingverhältnissen der Shoppingcenter gem. IFRS 16.81 linear über die vertraglich vorgesehene Mietlaufzeit. Voraussetzung für die Erfassung von Erlösen ist, dass dem Konzern aus dem Mietvertrag ein zivilrechtlicher Anspruch auf die Miete zusteht.

In den Geschäftsjahren 2020 und 2021 sind viele Mieter aufgrund der Lockdownmaßnahmen national und international ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Mieten nicht wie vertraglich vereinbart nachgekommen. In einigen Ländern gibt es gesetzliche Bestimmungen, bzw. wurden gesetzliche Bestimmungen erlassen, die eine temporäre Stundung, Aussetzung oder Reduktion der Mietzahlungen vorsehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Konzern Verhandlungen mit Mietern zu Forderungsverzichten für die Vergangenheit, temporären Mietstundungen und temporären Reduzierungen der Mieten für die Zukunft geführt und in vielen Fällen entsprechende Nachtragsvereinbarungen zu den Mietverträgen geschlossen.

Nachtragsvereinbarungen führen dazu, dass der Vertrag ab dem Zeitpunkt der Änderung des Leasingverhältnisses als neues Leasingverhältnis bilanziert wird (IFRS 16.87); für Zwecke der Erlösrealisation werden die zukünftigen angepassten Mietzahlungen linear über den Mietzeitraum verteilt. Von diesem Vorgehen ausgenommen sind die Aussetzung oder Reduzierung von Mietzahlungen, die auf Basis einer bestehenden Mietvertragsregelung oder per Gesetz erfolgt sind. Einzelwertberichtigungen für erwartete, noch zu gewährende Zugeständnisse bezüglich bereits entstandener Mietforderungen und Forderungsverzichte werden hingegen gemäß den Wertberichtigungs- und Ausbuchungsregeln von IFRS 9 als Aufwand der Periode erfasst (IFRS 9.2.1 b)ii)). Im Geschäftsjahr 2021 wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen und Aufwendungen infolge von Forderungsverzichten im Zusammenhang mit coronabedingten Mietzugeständnissen erfasst. Die Bewertung des Forderungsbestandes zum 31. Dezember 2021 sowie die im Wesentlichen durch die Corona-Pandemie bedingten unterjährigen Ausbuchungen von Forderungen resultieren insgesamt in Aufwendungen von EUR 25,0 Mio.

Die Beurteilung der Frage, ob der zivilrechtliche Anspruch des Konzerns auf die vertraglichen Mietzahlungen auch im behördlich angeordneten Lockdown fortbesteht, ist komplex. Darüber hinaus beinhaltet die Anwendung der Regelungen der IFRS zur Bilanzierung von Forderungsverzichten und Mietzugeständnissen beim Leasinggeber Ermessen hinsichtlich Zeitpunkt und Höhe der Umsatzerlöse. Aus diesen Gründen lag aus unserer Sicht ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt vor.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Bilanzierung der im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie gewährten Mietzugeständnisse und zur Erlösrealisation sind in den Abschnitten „6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte“, „10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ und „29. Finanzinstrumente und Risikomanagement, Kredit- und Ausfallrisiko“ des Konzernanhangs und im zusammengefassten Lagebericht im Abschnitt „Wirtschaftsbericht, Ertragslage des Konzerns“ enthalten.

Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter, dass der Konzern auch während der Phasen des Lockdowns in Deutschland stets einen zivilrechtlichen Anspruch auf Mietzahlungen hatte, beurteilt, und gewürdigt, ob in Höhe der vertraglich vereinbarten Miete Umsatzerlöse zu buchen sind. Für die Beurteilung haben wir Gespräche mit den gesetzlichen Vertretern geführt und interne Spezialisten hinzugezogen. Für eine risikoorientierte Auswahl von Verträgen und für den aktuellen Standardmietvertrag sowie für die vorherigen Standardmietvertragsversionen haben wir zudem die vertraglichen Regelungen, u. a. im Hinblick auf die Existenz sog. Force-Majeure-Klauseln (höhere Gewalt), durchgesehen.

Darüber hinaus haben wir uns den Prozess der Nachtragsverhandlungen zu den Mietverträgen angeschaut. In einem ersten Schritt haben wir uns einen Überblick über die geschlossenen Nachtragsvereinbarungen verschafft und ein Verständnis davon erlangt, welche Art von Vereinbarungen für die Vergangenheit und für die Zukunft getroffen wurden. Darüber hinaus haben wir die daraus resultierenden bilanziellen Auswirkungen gewürdigt und die vollständige und richtige Erfassung der Nachtragsvereinbarungen im Konzernabschluss nachvollzogen. In Bezug auf die Schätzung des Einzelwertberichtigungsbedarfs für zukünftig erwartete Mietzugeständnisse der Gesellschaft an ihre Mieter haben wir ein Verständnis erlangt von der der Schätzung zugrunde liegenden Methode sowie den Annahmen und den bei der Schätzung verwendeten Daten und die Angemessenheit der Schätzung beurteilt.

Für die im Ausland gelegenen Shoppingcenter haben wir zusammen mit den Teilbereichsprüfern die unterschiedlichen zivilrechtlichen Anspruchgrundlagen auf Mietzahlungen während der Lockdownperioden ermittelt und hieraus die bilanziellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss abgeleitet.

3. ANSATZ UND BEWERTUNG LATENTER STEUERN

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 in Höhe von EUR 333,0 Mio. passive latente Steuern aus. Ansatz und Bewertung latenter Steuern im Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG sind durch komplexe steuerliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geprägt.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Ermittlung und Bewertung der latenten Steuern sind in den Abschnitten „6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Latente Steuern“ und „16. Passive latente Steuern“ des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben die Berechnung der latenten Steuern im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 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:

- auf die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss 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 des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum 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 KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.



Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES KONZERN- ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses 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 — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses 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 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 bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- 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 bedeutsamen 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 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 die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 „DESAG_KA_2021.zip“ (SHA 256-Hashwert: 72f2b25a87b8f877f21a6544e4a52716ca9bd3c872f8125c1b45ba11a4308744) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen 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 Konzernabschlusses 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 KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 Konzernabschlusses 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 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 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 Konzernabschlussprüfers 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 erlangten 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 Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 18. Juni 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 25. Juli 2021 von der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als Konzernabschlussprüfer 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.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Olaf Oleski.

Hamburg, 7. April 2022

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Reese
Wirtschaftsprüferin

gez. Oleski
Wirtschaftsprüfer

EPRA-BERICHT- ERSTATTUNG

Die European Public Real Estate Association (EPRA) mit Sitz in Brüssel hat sich als Ziel gesetzt, die Transparenz und Vergleichbarkeit der veröffentlichten Reportings der europäischen börsennotierten Gesellschaften zu verbessern. Zu diesem Zweck hat die EPRA in ihren „Best Practice Recommendations“ Kennzahlen definiert. Die Deutsche EuroShop unterstützt als Mitglied der EPRA dieses Ziel.

Bei der Ermittlung der Kennzahlen wurden die „Best Practice Recommendations“ der EPRA (im Folgenden „BPR“) in ihrer aktuellen Fassung¹ verwendet. Im Oktober 2020 wurden die aktuellen überarbeiteten BPR veröffentlicht, die als wesentliche Neuerung die Einführung von drei Net-Asset-Value-Kennzahlen vorsehen, die die bisherigen Kennzahlen, EPRA NAV und EPRA NNAV, ersetzen.

EPRA-KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €	+/- in T€	in %
EPRA Earnings	121.958	1,97	124.536	2,02	-2.578	-2,1
EPRA NRV	2.601.155	42,10	2.540.009	41,11	61.146	2,4
EPRA NTA	2.374.450	38,43	2.309.711	37,38	64.739	2,8
EPRA NDV	1.999.963	32,37	1.934.235	31,31	65.728	3,4

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	in %		in %		in %-Punkten	
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)	5,1		5,3		-0,2	
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,1		5,4		-0,3	
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)	28,2		27,3		0,9	
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)	27,3		26,6		0,7	
EPRA-Leerstandsquote	5,7		4,6		1,1	

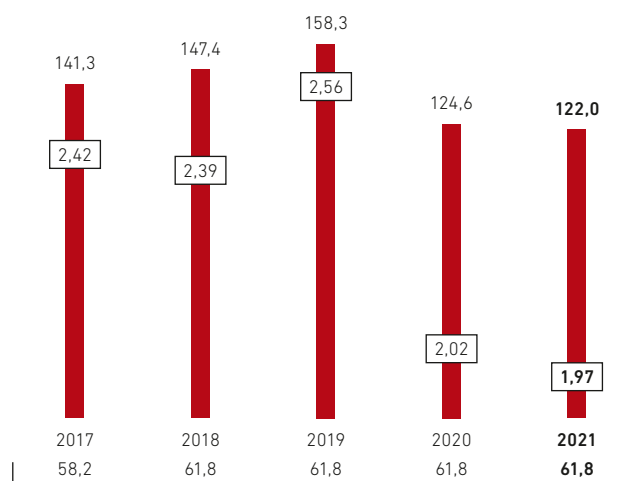
¹ Die aktuelle gültige Fassung der „Best Practice Recommendations“ der EPRA findet sich unter: www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines

EPRA-ÜBERSCHUSS

Der EPRA-Überschuss (EPRA Earnings) stellt das nachhaltige operative Ergebnis und damit die Basis für die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft dar. Das Jahresergebnis wird hierzu um Ertragskomponenten korrigiert, die keinen nachhaltigen und wiederkehrenden Einfluss auf die operative Leistungsfähigkeit haben. Die EPRA Earnings sind damit grundsätzlich vergleichbar mit der von uns genutzten Steuerungsgröße Funds from Operations (FFO). Abweichend von den EPRA Earnings werden bei FFO sämtliche nicht zahlungswirksamen latenten Steuern korrigiert.

EPRA EARNINGS

in Mio.€/in € je Aktie



Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien in Mio.

EPRA EARNINGS

	31.12.2021			31.12.2020			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
Konzernergebnis		59.945	0,97	-251.717		-4,07	-5,88	—
Bewertungsergebnis Investment Properties	58.821			353.837				
Bewertungsergebnis Investment Properties (at-equity)	-4.092			73.786				
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹		54.729	0,89	427.623		6,92	-6,03	-87,1
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹		0	0,00	-88		0,00	0,00	—
Wertberichtigung Geschäfts- oder Firmenwert		0	0,00	2.008		0,03	-0,03	-100,0
Latente Steuern in Bezug auf Anpassungen ¹		7.284	0,11	-53.290		-0,86	0,97	—
EPRA EARNINGS		121.958	1,97	124.536		2,02	-0,05	-2,5
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

NET ASSET VALUE

EPRA Net Reinstatement Assets („EPRA NRV“):

Der EPRA NRV ermittelt einen langfristigen Nettovermögenswert, der dafür erforderlich wäre, dass Unternehmen in dieser Form

wiederherzustellen. Bei dieser Betrachtung werden Verkäufe von Vermögenswerten ausgeschlossen und folglich werden latente Steuern nicht mit einbezogen. Die Erwerbsnebenkosten, die für die Wiederherstellung aufzuwenden sind, werden mit ihrem Wert gemäß Gutachten wieder hinzugerechnet.

EPRA NRV

	31.12.2021		31.12.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.062.866	33,39	2.003.246	32,42
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	23.398	0,38	26.138	0,42
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	339.937	5,50	332.059	5,38
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,84	-51.719	-0,84
In Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten ¹	226.673	3,67	230.285	3,73
EPRA NRV	2.601.155	42,10	2.540.009	41,11
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

EPRA Net Tangible Assets („EPRA NTA“):

Der EPRA NTA stellt den Nettovermögenswert auf Basis eines langfristig orientierten Geschäftsmodells dar. Das Konzerneigenkapital wird hierzu um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten korrigiert, die sich bei einer langfristigen Bestandhaltung voraussichtlich nicht

realisieren werden. Die Deutsche EuroShop bezieht keine latenten Steuern bei der Ermittlung des EPRA NTA ein, da das langfristige Geschäftsmodell der Deutsche EuroShop auf die Erzielung von Mieterlösen und nicht auf den kurzfristigen Verkauf von Shoppingcentern ausgerichtet ist.

EPRA NTA

	31.12.2021		31.12.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
EPRA NRV	2.601.155	42,10	2.540.009	41,11
Erwerbsnebenkosten ¹	-226.673	-3,67	-230.285	-3,73
Immaterielle Vermögenswerte	-32	0,00	-13	0,00
EPRA NTA	2.374.450	38,43	2.309.711	37,38
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

EPRA Net Disposal Value („EPRA NDV“):

Der EPRA NDV gibt den Nettovermögenswert an, der sich ergibt, wenn die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nicht bis zur jeweiligen Endfälligkeit gehalten werden. Dafür bezieht der EPRA NDV auch Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag mit ihrem Zeitwert ein, die sich bei einer langfristigen Betrachtung voraussichtlich nicht realisieren werden. Zudem wird unterstellt, dass die latenten Steuern aus der Bilanz und aus der Zeitwertbetrachtung der Finanzverbindlichkeiten sich realisieren werden und daher abzuziehen sind.

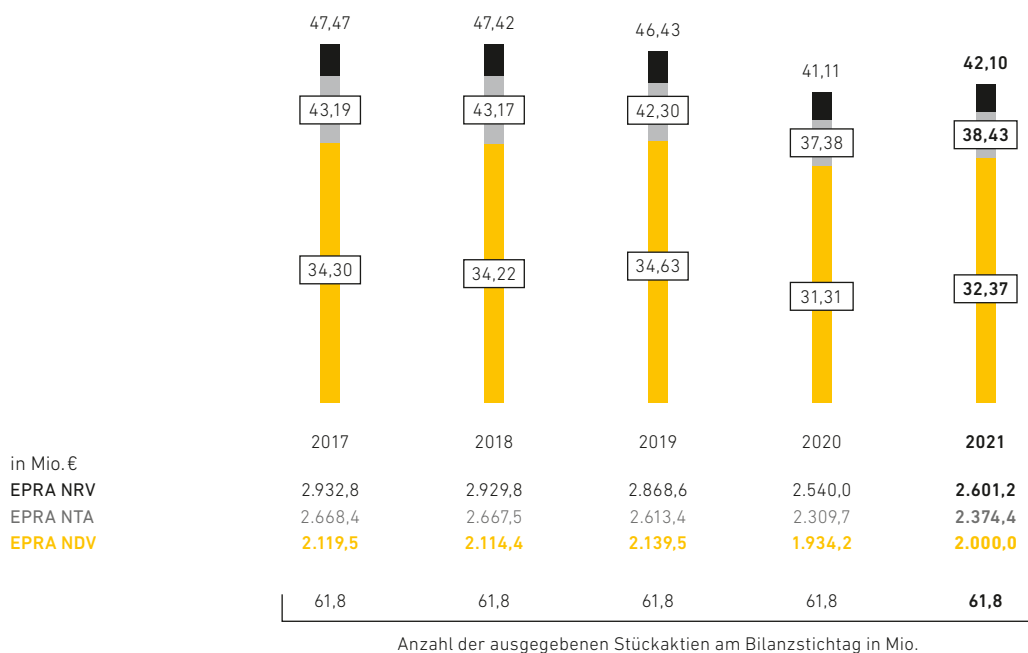
EPRA NDV

	31.12.2021		31.12.2020	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
EPRA NRV	2.601.155	42,10	2.540.009	41,11
Erwerbsnebenkosten ¹	-226.673	-3,67	-230.285	-3,73
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	-23.398	-0,38	-26.138	-0,42
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹	-15.346	-0,25	-21.677	-0,34
Latente Steuer auf Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹	4.162	0,07	4.385	0,07
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	-339.937	-5,50	-332.059	-5,38
EPRA NDV	1.999.963	32,37	1.934.235	31,31
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

EPRA NRV / NTA / NDV

in € je Aktie / in Mio. €



EPRA-NETTOANFANGSRENDITE UND EPRA-„TOPPED-UP“-NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA-Nettoanfangsrendite ermittelt sich auf Basis der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich der nicht auf Mieter umlegbaren Kosten, die ins Verhältnis zum Verkehrswert der Immobilien inklusive der Erwerbsnebenkosten gesetzt werden. Bei der EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite werden bei der Ermittlung der annualisierten Mieterträge gewährte Vermietungsanreize einbezogen.

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE (EPRA NIY) UND EPRA-„TOPPED-UP“- NETTOANFANGSRENDITE

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Verkehrswert Investment Properties	3.393.554	3.437.145
Verkehrswert Investment Properties (at-equity)	590.441	584.591
Verkehrswert Investment Properties	3.983.995	4.021.736
Abzüglich Erweiterungsflächen ¹	-10.960	-5.560
Hierbei in Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten ¹	226.673	230.285
Verkehrswert Investment Properties (Brutto)	4.199.708	4.246.461
Annualisierte Mieteinnahmen ¹	244.107	254.342
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen ¹	-28.843	-27.452
Annualisierte Nettomieteträge	215.264	226.890
Mietanreize und sonstige Mietanpassungen ¹	1.015	631
Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteträge	216.279	227.521
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)	5,1%	5,3%
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,1%	5,4%

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

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA-Leerstandsquote errechnet sich aus der Marktmiete für die Leerstandsflächen im Verhältnis zur Marktmiete des Gesamtportfolios zum Bilanzstichtag.

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Marktmiete für Leerstand ¹	13.727	11.169
Marktmiete gesamt ¹	239.970	243.640
EPRA-Leerstandsquote	5,7%	4,6%

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

Der Anstieg der EPRA-Leerstandsquote ist durch coronabedingte Mietausfälle sowie längere Nachvermietungszeiträume bedingt.

EPRA-KOSTENQUOTE

Die EPRA-Kostenquote setzt die Summe aus operativen Kosten und Verwaltungskosten ins Verhältnis zu den Mieteinnahmen und ermöglicht somit eine Einschätzung hinsichtlich der Kosteneffizienz

zwischen vergleichbaren Immobilienunternehmen. Die operativen Kosten und Verwaltungskosten umfassen alle nicht umlegbaren oder weiterbelastbaren Aufwendungen aus der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes (ohne Abschreibungen, Zinsen und Steuern) sowie die Konzernverwaltungskosten. Eine Aktivierung von Kosten erfolgt nicht.

EPRA-KOSTENQUOTE

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten ¹	38.240	34.612
Wertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen ¹	28.862	34.231
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹ ohne Finanzierungskosten	8.404	7.586
Sonstige Erlöse aus Weiterberechnungen und Erstattungen ¹	-6.763	-6.737
EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	68.743	69.692
Direkte Leerstandskosten ¹	-2.230	-1.691
EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	66.513	68.001
Umsatzerlöse aus Vermietung (ohne Weiterberechnungen und Erstattungen) ¹	243.603	255.465
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)²	28,2%	27,3%
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)³	27,3%	26,6%

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

² Die EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) ohne Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen würde 16,4% (i. Vj. 13,9%) betragen.

³ Die EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) ohne Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen würde 15,5% (i. Vj. 13,2%) betragen.

INVESTITIONEN IN DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen des Konzerns betragen:

EPRA-INVESTITIONEN IMMOBILIENVERMÖGEN

in T€	31.12.2021			31.12.2020		
	Konzern	at-equity	Gesamt	Konzern	at-equity	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Entwicklungen, Neubau	0	0	0	0	0	0
Bestandsimmobilien (like-for-like Portfolio)	18.732	1.758	20.490	15.053	4.170	19.223
Sonstige	0	0	0	0	0	0
EPRA-Investitionen Immobilienvermögen¹	18.732	1.758	20.490	15.053	4.170	19.223

¹ Die Investitionen 2021 und 2020 sind nahezu vollständig im betreffenden Jahr zahlungswirksam erfolgt.

Die Investitionen in die Bestandsimmobilien resultieren aus Investitionen in die Centerinfrastruktur und in neue Mietbereiche sowie die im Geschäftsjahr 2018 gestarteten und im laufenden Geschäftsjahr fortgeführten Investitionsprogramme „At-your-Service“, „Mall Beautification“ und aus der Umsetzung der Digital Mall, wodurch die Attraktivität der Shoppingcenter weiter erhöht wird. Zinsen wurden im Rahmen der Investitionen nicht aktiviert.

BERICHT DES AUF SICHTSRATS

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 2021 wahrgenommen und die Entwicklung der Deutsche EuroShop AG intensiv begleitet. Der Vorstand hat die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und hat uns den Status der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in 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 wurde 2021 fortlaufend über die aktuellen Entwicklungen und im Vorfeld über beachtliche, 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. Auch in diesem Jahr wurden wir zeitnah und fortlaufend über das Zahlungsverhalten unserer Mieter informiert. Ausführlich und fortlaufend diskutiert wurde in den Sitzungen des abgelaufenen Jahres die Strategie der Gesellschaft und die Frage, welche Auswirkung die andauernde Coronapandemie und die Schutzmaßnahmen der Regierungen auf unsere Mieter und auf unsere Gesellschaft haben. In diesem Zusammenhang war auch die Liquiditätsplanung für unterschiedliche Szenarien ein Schwerpunkt unserer regelmäßigen Beratungen. Die fortwährende Corona-Pandemie hat das Wachstum des Onlinehandels bedingt durch die verordneten Lockdown-Maßnahmen weiter beschleunigt. Die laufende Integration des On- und Offlinehandels des Einzelhandels war daher weiterhin ein zentraler Bestandteil der Beratungen und die weitere Anbindung unserer Shoppingcenter an den sich schnell entwickelnden Omni-Channel-Vertrieb wurde für die Positionierung unseres Center-Portfolios weiter als strategisch wichtig beurteilt.

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 der Mieter 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 intensiv mit den zu erwartenden und vollzogenen Gesetzesänderungen befasst, die unsere Gesellschaft betreffen. Dazu gehörten insbesondere solche zur Abmilderung der Pandemieauswirkungen. Entsprechend den Anforderungen aus dem neuen Corporate Governance Kodex

sowie dem ARUG II (Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärs-rechterichtlinie) haben wir ein neues System der Vorstandsvergütung fertiggestellt und anschließend der Hauptversammlung zur Billigung vorgestellt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und das Aufsichtsratspräsidium haben mit dem Vorstand weitere aktuelle Themen bei Bedarf erörtert. In regelmäßigen Telefonkonferenzen hat der Vorstand das Präsidium über die aktuellen Entwicklungen der Pandemie und ihrer Auswirkungen 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 2021 fanden vier ordentliche und aufgrund der besonderen Herausforderungen durch die COVID-19-Pandemie eine außerordentliche Sitzung statt. Während die Sitzung im September in Form einer Präsenzveranstaltung durchgeführt werden konnte, fanden die übrigen Sitzungen als Telefon- bzw. Videokonferenzen statt. Das Präsidium tagte einmal ordentlich und elfmal außerordentlich. Der Prüfungsausschuss tagte in Telefonkonferenzen viermal ordentlich.

Es gab im Berichtsjahr 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 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	Präsidium	Prüfungsausschuss	Kapitalmarkt-ausschuss
Reiner Strecker (Vors.)	2012	Hauptversammlung 2022	4/4	12/12	4/4	1/1
Karin Dohm (stv. Vors.)	2012	Hauptversammlung 2022	4/4	11/12	4/4	-
Dr. Anja Disput	2019	Hauptversammlung 2024	4/4	-	-	-
Henning Eggers	2019	Hauptversammlung 2024	4/4	11/12	4/4	1/1
Dr. Henning Kreke	2013	Hauptversammlung 2023	4/4	-	-	1/1
Alexander Otto	2002	Hauptversammlung 2023	4/4	1/1 ¹	-	1/1 ¹
Claudia Plath	2019	Hauptversammlung 2024	4/4	-	-	-
Klaus Striebich	2012	Hauptversammlung 2022	4/4	-	-	-
Roland Werner	2015	Hauptversammlung 2025	3/4	-	-	-

¹ eingeladen als Gast zu einer Sitzung

April-Konferenz

In der ersten ordentlichen Videokonferenz am **9. April 2021** erläuterten der Vorstand und die Vertreter des Wirtschaftsprüfers den Jahresabschluss 2020 für die Gesellschaft und den Konzern sowie die Prüfungshandlungen und -ergebnisse. 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 aktuellen Entwicklungen und hier insbesondere über die Lockdown-Maßnahmen der Regierungen der verschiedenen Länder, die zwischenzeitlichen Insolvenzen, die Entwicklung der Besucherfrequenzen, der Handelsumsätze unserer Mieter und über den Umfang der Zahlungen der Mieten. Der Vorstand informierte zudem über die Kreditfälligkeiten, die

Auflagen für Finanzkennziffern in den Kreditverträgen und die zwischenzeitlich erfolgten Anschlussfinanzierungen. Intensiv befassten wir uns mit einer aktualisierten Liquiditätsplanung des Vorstands sowie seinen Szenario-Annahmen. Das vom Präsidium neu entwickelte Vergütungssystem für den Vorstand habe ich als Vorsitzender dem Aufsichtsrat vorgestellt. Dieser stimmte dem Vergütungssystem einstimmig zu. Schließlich wurde die Tagesordnung für die Hauptversammlung ebenfalls 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-Telefonkonferenz

Im Anschluss an die virtuelle Hauptversammlung am **18. Juni 2021** fand eine telefonische Sitzung des Aufsichtsrats statt. Der Vorstand berichtete uns über die aktuellen Entwicklungen hinsichtlich behördlicher pandemiebedingter Regulatorik, Besucherfrequenzen, Handelsumsätze und Mietzahlungen sowie die Außenstände. Die Liquiditätssituation und eine aktuelle Hochrechnung, die unter hohen Unsicherheiten über den weiteren Verlauf der Pandemie erstellt wurde, haben wir mit dem Vorstand diskutiert. Der Vorstand erläuterte die Kreditsituation und -märkte für Shoppingcenter. Dabei berichtete er uns auch von seinen Arbeiten an Kreditalternativen und -ergänzungen. Zudem erläuterte der Vorstand uns den aktuellen Stand seiner Aktivitäten zur Veräußerung von Liegenschaften, die nicht für den Shoppingcenter-Betrieb benötigt werden. Eine belastbare Prognose für die Geschäftszahlen 2021 war aufgrund des nicht abschätzbaren weiteren Verlaufes der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen insbesondere auf die Mieteinnahmen und Wertberichtigungen zu diesem Zeitpunkt nicht möglich.

September-Sitzung

Unsere Sitzung am **24. September 2021** fand in der Galeria Baltycka in Danzig / Polen statt. Wir beschäftigten uns intensiv mit der Strategie der Gesellschaft und den daraus abzuleitenden Maßnahmen. Einen Schwerpunkt bildeten dabei die Zusammensetzung des Portfolios und die Zukunftsprognosen für Shoppingcenter-Märkte national und international. Wir haben den Vorstand beauftragt, verschiedene Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Gesellschaft auf Basis der in der Pandemie gesammelten Erfahrungen zu erarbeiten und uns in der April-Sitzung 2022 vorzustellen. Der Vorstand berichtete uns sowohl über die erfolgten Anschlussfinanzierungen des Jahres 2021 als auch über den Stand der Verhandlungen für die Anschlussfinanzierungen des Jahres 2022. Aktuelle Entwicklungen in unserem Center-Portfolio wurden uns ebenfalls präsentiert. In Abwesenheit des Vorstands haben wir über die zukünftige Zusammensetzung des Aufsichtsrats gesprochen, da drei Mandate zur Hauptversammlung im Juni 2022 ablaufen werden. Den Aufenthalt in Danzig nutzten wir für die Besichtigung unserer Galeria Baltycka und von zwei Shoppingcentern aus dem Wettbewerbsumfeld.

November-Videokonferenz

In einer Videokonferenz am **26. November 2021** berichtete der Vorstand uns erneut über die aktuelle Situation in den Shoppingcentern der Gesellschaft. Der Vorstand erläuterte uns die Hochrechnung für das Geschäftsjahr 2021 und stellte uns zudem seine Annahmen und Planung für die Jahre 2022 bis 2026 vor. Sowohl die Hochrechnung als auch die Planung für die Folgejahre waren aufgrund des weiterhin schwer abschätzbaren Verlaufes der Corona-Pandemie mit deutlichen Unsicherheiten behaftet. Dies galt analog zum Vorjahr insbesondere im Hinblick auf die seit Herbst wieder deutlich gestiegenen Infektionszahlen. Der Vorstand legte uns die mit Banken und Sparkassen verhandelten Term Sheets (Arbeitspapiere) für die Anschlussfinanzierungen der Altmarkt-Galerie Dresden (107,4 Mio. € ab 1. April 2022) und unserer Gesellschaft (52,9 Mio. € ab 1. Juli 2022) zur Genehmigung vor. Wir stimmten diesen einstimmig zu. Zudem erläuterte uns der Vorstand den von ihm beabsichtigten Prozess für die Entwicklung von Strategiealternativen, den wir einstimmig für gut befanden.

GREMIEN / AUSSCHÜSSE

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

Im Berichtszeitraum tagte das Präsidium am 1. April und pandemiebedingt elf mal außerordentlich am 15. Januar, 29. Januar, 12. Februar, 26. Februar, 12. März, 19. März (gemeinsam mit dem Kapitalmarktausschuss und Alexander Otto als Gast), 23. April, 10. Mai, 21. Mai, 9. Juni und 10. August 2021 zur Erörterung der aktuellen Pandemielage und der Auswirkungen auf unsere Shoppingcenter und deren Finanzierungen. Der Prüfungsausschuss tagte viermal ordentlich am 1. April, 10. Mai, 10. August und 10. November 2021 zur Berichterstattung von Vorstand und Abschlussprüfer über den Jahresabschluss 2020 sowie zur Erörterung der Zwischenberichte 2021 mit dem Vorstand. Über die aktuelle Coronalage wurde dabei ebenfalls berichtet und diskutiert. Der Kapitalmarktausschuss tagte außerordentlich in einer Telefonkonferenz am 19. März 2021 (gemeinsam mit dem Präsidium und Alexander Otto als Gast) zur Diskussion des vom Vorstand vorgelegten Vorschlags einer gesetzlichen Mindestdividende sowie der Rahmendaten für ein neues bedingtes und genehmigtes Kapital. Wir kamen mit dem Vorstand aufgrund der weiterhin hohen Unsicherheiten über den Umfang und die Dauer der Pandemie zu dem Entschluss, den Dividendenvorschlag auf das gesetzliche Minimum zu begrenzen.

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 2021 und Februar 2022 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 2022 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2021 entstanden sind.

Eine Kompetenzmatrix der Aufsichtsratsmitglieder haben wir in der „Erklärung zur Unternehmensführung“ veröffentlicht, um auch auf diesem Gebiet die Transparenz zu zeigen. Wir überprüfen periodisch das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats und werden es bei Bedarf anpassen.

Der Aufsichtsrat hat 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 2021 wurden keine derartigen Gespräche geführt.

Seit der Neuwahl des Aufsichtsrats am 12. Juni 2019 sind fünf der insgesamt neun Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig.

JAHRESABSCHLUSS DER AG UND DES KONZERNES ZUM 31. DEZEMBER 2021

In der Prüfungsausschusssitzung am 1. April 2022 und in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 21. April 2022 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 2021, sowie mit dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2021 befasst. Dabei wurden die erläuterten Auswirkungen der anhaltenden Corona-Pandemie auf die zukünftige Entwicklung der Deutsche EuroShop AG gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. Die aus Sicht des Abschlussprüfers besonders wichtigen Sachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses hat er für uns gut nachvollziehbar erläutert. Der Aufsichtsrat teilt die Einschätzung des Abschlussprüfers zur Bedeutung dieser Sachverhalte für den Konzernabschluss. Einzelheiten dazu finden Sie im Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.

Die Jahresabschlussunterlagen und die Berichte des Abschlussprüfers sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden uns rechtzeitig vorgelegt. Der von der Hauptversammlung am 18. Juni 2021 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 1. April 2022 und der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 21. April 2022 teil und erläuterten die wesentlichen Ergebnisse.

Der Aufsichtsrat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen gegen die Abschlüsse 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; der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Zudem hat sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen, wonach vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 61.818.600,14 € ein Teilbetrag in Höhe von 61.783.594,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie verwendet und der verbleibende Teilbetrag von 35.006,14 € auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Die Auswirkungen des Coronavirus stellen nach wie vor eine besondere Herausforderung in der täglichen Arbeit dar. Das für das Frühjahr 2021 erhoffte Ende der Pandemie hat sich nach einer kurzen Abschwächung nicht eingestellt. Im Spätherbst 2021 nahmen die Infektionszahlen durch neue Mutationen des Virus wieder zu und das zudem mit neuen Höchstwerten im Winter 2021. Die sicheren Betriebskonzepte für die Shoppingcenter und die Gesellschaftsverwaltung haben sich bisher bewährt. Wir bemühen uns weiterhin intensiv und zusammen mit dem Vorstand, in dieser außerordentlichen und andauernden Pandemie-situation für alle Stakeholder der Deutsche EuroShop AG bestmögliche Lösungen zu finden, um die Belastungen durch die Krise gemeinsam zu meistern und sehen uns dabei auf einem guten Weg.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche EuroShop AG für die zuverlässige und gute Arbeit und den konsequenten Einsatz unter diesen für uns alle besonderen Umständen.

Hamburg, 21. April 2022



Reiner Strecker, Vorsitzender



Main-Taunus-Zentrum

CORPORATE GOVERNANCE 2021

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 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 zueinanderstehen und der Fremdfinanzierungsanteil im Konzern 55 % dauerhaft nicht übersteigen. Grundsätzlich werden Zinssätze bei der Aufnahme oder Prolongation von Darlehen langfristig gesichert. Ziel ist es, die Duration (durchschnittliche Zinsbindungsdauer) bei über fünf Jahren zu halten.

In Folge der erkannten und langfristig zu erwartenden Auswirkungen der Corona-Pandemie auf unser Portfolio wird die Unternehmensführung die Strategie im Geschäftsjahr 2022 überprüfen und ggf. Anpassungen vornehmen.

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 weiterhin 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 wirtschaftliche 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.

DIFFERENZIIERTES 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 eine branchen- und umsatzabhängige Miete, die während der Mietlaufzeit regelmäßig durch indexierte Mindestmieten abgesichert sind.

KONZEPT DES ERLEBNISSHOPPINGS

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, Modeschauen 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, beispielsweise die Digital Mall, die das Einkaufserlebnis und den Servicegrad für unsere Kunden weiter erhöhen. Hierzu gehören beispielsweise Click & Collect- und Shop-Lieferservices.

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 erhält 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 2021 haben, wie im Vorjahr, die kurz- und erwarteten mittelfristigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie im Vordergrund der Erörterungen und Entscheidungen gestanden. Daneben werden rechtliche Änderungen im Umfeld unserer Gesellschaft zwischen Vorstand und Aufsichtsrat frühzeitig diskutiert und potenziell notwendige Anpassungen zur Erfüllung rechtlicher Vorgaben vorbereitet.

Für zustimmungspflichtige Geschäfte werden auch Telefonkonferenzen mit dem Aufsichtsrat oder den Ausschüssen durchgeführt und schriftliche Umlaufbeschlüsse gefasst.

CORPORATE GOVERNANCE 2021

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 16. Dezember 2019 einen grundlegend geänderten Deutschen Corporate Governance Kodex beschlossen, der am 20. März 2020 in Kraft getreten ist.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Aufsichtsrat und Vorstand haben die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2021 wahrgenommen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde 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 und die Risikosituation informiert. Über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 informiert der Aufsichtsrat ausführlich im Geschäftsbericht 2021 der Deutsche EuroShop AG.

Im Geschäftsjahr 2021 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 der von der Hauptversammlung am 18. Juni 2021 gefasste Beschluss gemäß § 113 Abs. 3 AktG über die Bestätigung der Vergütung und über das Vergütungssystem für die Mitglieder des Aufsichtsrats sind auf der Website der Deutsche EuroShop AG unter www.deutsche-euroshop.de öffentlich zugänglich. Unter derselben Internetadresse werden

der Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2021 und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG öffentlich zugänglich gemacht.

Der Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2021 und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG sind ferner Bestandteil des Geschäftsberichts 2021 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 mit einem 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, der Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung börsennotierter Immobiliengesellschaften sowie der Rechnungslegung und internen Kontrollverfahren nach deutschen und /oder internationalen Vorschriften, der Corporate Governance, Recht und der Unternehmensführung verfügen. Der Anteil der Frauen 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 in der Darstellung der Nominierungsprozesse zu den Wahlen des Aufsichtsrats offengelegt.

Die aktuelle Kompetenzmatrix sieht wie folgt aus:

	Reiner Strecker	Karin Dohm	Dr. Anja Disput	Henning Eggers	Dr. Hennig Kreke	Alexander Otto	Claudia Plath	Klaus Striebich	Roland Werner
Einzelhandel	x				x	x		x	x
Immobilien			x			x	x	x	
Unternehmensführung	x			x	x	x	x	x	x
Rechnungslegung	x	x		x	x		x		x
Finanzierung		x		x			x		
Kapitalmarkt	x	x		x	x	x			x
Recht		x	x						
Corporate Governance	x	x	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 gilt für Roland Werner, Vorstandsvorsitzender des Mietpartners Bijou Brigitte Modische Accessoires AG, die insgesamt rund 1.000 Shops betreibt. 21 davon befinden sich in den Shoppingcentern der Deutsche EuroShop AG.

Der Aufsichtsrat ist nach eigener Einschätzung weiterhin mit einer angemessenen Zahl unabhängiger Mitglieder besetzt. Fünf der insgesamt neun Mitglieder des Aufsichtsrats sind unabhängig. Dabei handelt es sich um Reiner Strecker, Karin Dohm, Dr. Anja Disput, Roland Werner und Klaus Striebich.

Die Dauer der Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat liegt zwischen 2,5 und 19,5 Jahren, der Durchschnitt bei knapp acht Jahren (Stichtag 31.12.2021).

Name	Funktion	seit	bis zur HV, die über ... beschließt	HV in	Zugehörigkeit (Jahre) zum AR per Dezember 2021
Reiner Strecker	Vorsitzender	13.07.2012	2021	2022	9,5
Karin Dohm	stellv. Vorsitzende und Financial Expert	13.07.2012	2021	2022	9,5
Klaus Striebich		13.07.2012	2021	2022	9,5
Alexander Otto		18.06.2002	2022	2023	19,5
Dr. Henning Kreke		20.06.2013	2022	2023	8,5
Henning Eggers		12.06.2019	2023	2024	2,5
Dr. Anja Disput		12.06.2019	2023	2024	2,5
Claudia Plath		12.06.2019	2023	2024	2,5
Roland Werner		18.06.2015	2024	2025	6,5
Durchschnitt:					7,8

Der Aufsichtsrat beurteilt seine Wirksamkeit und die seiner Ausschüsse (Selbstbeurteilung) alle zwei Jahre auf der Grundlage eines Fragenkatalogs. Die Aufsichtsratsmitglieder haben die Möglichkeit, Kritik zu äußern, Anregungen zu geben und Verbesserungen vorzuschlagen. Aus der 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; 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 Mitglieder bestehenden **Aufsichtsratspräsidium** (gleichzeitig Nominierungsausschuss) wurde ein aus ebenfalls jeweils drei Mitgliedern bestehender **Prüfungsausschuss** sowie ein **Kapitalmarktausschuss** gebildet.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- **Reiner Strecker**, Vorsitzender
- **Karin Dohm**, stellvertretende Vorsitzende
- **Dr. Anja Disput**
- **Henning Eggers**
- **Dr. Henning Kreke**
- **Alexander Otto**
- **Claudia Plath**
- **Klaus Striebich**
- **Roland Werner**

Dem **Aufsichtsratspräsidium** gehören Herr Strecker, Frau Dohm 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 und die Prüfung der Corporate-Governance-Grundsätze des Unternehmens. Das Aufsichtsratspräsidium nimmt gleichzeitig die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahr.

Dem **Prüfungsausschuss** gehören Frau Dohm als Financial Expert und Vorsitzende sowie Herrn 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 sowie die Wirksamkeit der internen Kontroll- und Risikomanagementsysteme. Ehemalige Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und der Aufsichtsratsvorsitzende übernehmen generell nicht den Vorsitz des Prüfungsausschusses, damit Interessenkonflikte vermieden werden.

Frau Dohm qualifiziert sich als Finanzexpertin sowohl für Rechnungslegung als auch für Abschlussprüfung durch ihre Ausbildung (Steuerberaterin seit 2002 und Wirtschaftsprüferin seit 2005) und ihre beruflichen Tätigkeiten. Ihre berufliche Tätigkeit umfasste bei Deloitte&Touche die Jahresabschlussprüfung von börsennotierten Unternehmen in den Jahren 1197 bis 2011. Von 2011 bis 2019 war sie in verschiedenen Rollen im Deutsche Bank Konzern u. a. für die Rechnungslegung des Konzerns und der Transaktionsbank verantwortlich. Seit 2021 ist sie Finanzvorstand eines börsennotierten Konzerns.

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 die Herren Eggers, Dr. Kreke und Strecker an. Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses ist Herr Eggers. Stellvertreter des Vorsitzenden ist Herr Strecker. Die dem Aufsichtsrat im Zusammenhang mit der Ausnutzung eines genehmigten und eines bedingten Kapitals zustehenden Befugnisse wurden dem Ausschuss zur Entscheidung und Erledigung übertragen. Daneben werden diesem Ausschuss vereinzelt auch die Entscheidungen über die Zustimmung des Aufsichtsrats bei Darlehensvereinbarungen 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 überwiegenden 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, beim Unternehmenskauf und -zusammenschlüssen, den 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 2021 aus zwei Mitgliedern.

Wilhelm Wellner

geb. am 8. März 1967
erste Bestellung: 2015
bestellt bis: 30. Juni 2025

Wilhelm Wellner wurde mit seinem Eintritt 2015 in die Deutsche EuroShop zunächst Mitglied des Vorstands und übernahm am 1. Juli 2015 seine jetzige Funktion als Sprecher des Vorstands. Er fungiert gleichzeitig als Geschäftsführer und Verwaltungsrat verschiedener Gesellschaften im Deutsche-EuroShop-Konzern.

Olaf Borkers

geb. am 10. Dezember 1964

erste Bestellung: 2005

bestellt bis: 30. September 2022

Olaf Borkers wurde mit seinem Eintritt in die Deutsche EuroShop AG 2005 Mitglied des Vorstands. Er fungiert ebenfalls gleichzeitig als Geschäftsführer und Verwaltungsrat verschiedener Gesellschaften im Deutsche-EuroShop-Konzern und ist im Vorstand u. a. für ESG-Fragen (Environmental Social Governance) zuständig.

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Dem zeitlich verschobenen Ende der Bestellungszeiten der beiden Vorstandsmitglieder in Kombination mit deren jeweiligen Erfahrungs- und Kenntnisschwerpunkten kommt hierbei eine besondere Aufmerksamkeit des Aufsichtsrats zu. Die Gespräche und Verhandlungen für eine mögliche Verlängerung der Bestellung beginnen spätestens ein Jahr vor dem Ende der laufenden Bestellung, so dass interne und externe Nachfolgen möglich sind.

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 zweiköpfigen Vorstand lag die Frauenquote zum 31. Dezember 2021 bei 0 %.

Der am 31. Dezember 2021 endende Vorstandsvertrag von Herrn Wellner wurde im März 2021 aufgrund seiner Leistungen und Qualifikation bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Kontinuität und Erfahrungen mit dem Geschäftsmodell sind zudem und insbesondere in schwierigeren Phasen bedeutend für den Erfolg der Gesellschaft. Die Ausweitung des Vorstands auf drei Mitglieder ist aufgrund der geringen Mitarbeiterzahl und der Spezifika einer Holdinggesellschaft nicht angemessen und sinnvoll.

Die Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands, welche auch aus zwei Personen besteht, lag zum 31. Dezember 2021 ebenfalls bei 0 %.

AKTIENBESITZ

Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2021 insgesamt 8.500 Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2021 insgesamt 12.421.462 Stück Aktien und damit mehr 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

Die Deutsche EuroShop AG sind im Geschäftsjahr 2021 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden.

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 2021 die Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung zur Vermeidung des Risikos von Ansteckungen. In diesem Zusammenhang wurden die Rechte der Aktionäre teilweise eingeschränkt. Unsere Gesellschaft führte im Juni 2021 ebenfalls erneut eine virtuelle Hauptversammlung durch. Dabei bemühte sich die Verwaltung um sich 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.

Ein wesentlicher Tagesordnungspunkt dieser Hauptversammlung im Juni 2021 war die Beschlussfassung über die Billigung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder. Die Aktionäre billigten das neue Vergütungssystem mit einer Mehrheit von 93,45 % der abgegebenen Stimmen.

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 anlässlich des Jahresabschlusses und der Quartalsabschlüsse 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 wurde das Compliance Management und das Interne Kontrollsystem (IKS) insbesondere den Anforderungen des ARUG II (Gesetz zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie), welches am 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist, angepasst. Ein Hinweisgebersystem (Whistleblower) 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 18. Juni 2021 wurde die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählt. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die Jahres- und Konzernabschlüsse für die Geschäftsjahre 2005 bis 2021 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 2021 die zweite Prüfung eines Jahresabschlusses unserer Gesellschaft durchgeführt und erstmalig verantwortet. Andere Beratungsleistungen hat die BDO im Umfang von 4 T€ für unsere Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 erbracht.

AUSBLICK

Mit der Hauptversammlung am 23. Juni 2022 enden die Amtsperioden von Reiner Strecker, Karin Dohm und Klaus Striebich.



ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Im Februar 2022 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 vom Bundesministerium der Justiz am 4. Juli 2003 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der letzten Fassung vom 16. Dezember 2019 mit wenigen nachfolgenden Ausnahmen 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. Untestierte, aber für den Kapitalmarkt wesentliche Kennzahlen werden vorab veröffentlicht.

Hamburg, 15. Februar 2022

Vorstand und Aufsichtsrat
Deutsche EuroShop AG

VERGÜTUNGSBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2021

Dieser Vergütungsbericht stellt die Bestandteile und die Wirkungsweise der Vergütungslogik sowie die Höhe der individuellen Vergütungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat dar.

Detaillierte Informationen zu den Vergütungssystemen für die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche EuroShop AG sind auf der Internetseite der Gesellschaft verfügbar:

www.deutsche-euroshop.de/verguetung

LEITLINIEN UND GRUNDSÄTZE DES VERGÜTUNGSSYSTEMS FÜR DIE VORSTÄNDE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG

Die Geschäftsstrategie der Deutsche EuroShop AG zielt darauf ab, Investments in qualitativ hochwertige Shoppingcenter in Innenstadtlagen und etablierten Standorten zu tätigen, die das Potenzial für eine stabile und dauerhafte Wertentwicklung aufweisen und die Erzielung eines möglichst hohen Liquiditätsüberschusses aus der Vermietung der Shoppingcenter ermöglichen. Die strategischen Vorgaben sind darauf ausgerichtet, die erfolgreiche Positionierung des Unternehmens im europäischen Wettbewerb zu festigen und den Wert des Unternehmens für seine Anteilseigner nachhaltig zu steigern. Der Erfolg dieser Entwicklung wird anhand von Leistungskriterien gemessen und entsprechend in der Vorstandsvergütung berücksichtigt. Die Vergütung bietet dem Vorstand damit einen wirkungsvollen Anreiz zur erfolgreichen Umsetzung der Geschäftsstrategie. Aus diesem Grund setzt sich die Vergütung auch maßgeblich aus variablen Bestandteilen zusammen, welche das Erreichen gesetzter Ziele honorieren und bei Nichterreichen die Vergütung reduzieren. Dadurch wird ein direkter Zusammenhang zwischen Unternehmenserfolg und Vergütung hergestellt.

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VORSTANDS

Grundzüge des neuen, im Jahr 2021 beschlossenen Vergütungssystems

Die Deutsche EuroShop AG hat im Jahr 2021 für die Mitglieder des Vorstands ein Vergütungssystem gem. § 87a AktG erarbeitet, welches vom Aufsichtsrat auf Empfehlung des Präsidiums am 9. April 2021 beschlossen und von der Hauptversammlung am 18. Juni 2021 mit 99,54 % Zustimmung gebilligt wurde. Es orientiert sich an der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft und erfüllt die regulatorischen Anforderungen des Aktiengesetzes (AktG) sowie die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK).

Die nachfolgende Übersicht stellt die grundlegenden Komponenten des Vergütungssystems und ihre Ausgestaltung dar:

Fixe (erfolgsunabhängige) Komponenten

Jahresgrundvergütung	• Fixe Jahresgrundvergütung, Auszahlung monatlich in zwölf gleichen Teilbeträgen
Nebenleistungen	• PKW zur dienstlichen und privaten Nutzung • Unfallversicherung / D&O - Versicherung • Zuschuss zur Kranken- und Pflegeversicherung
Betriebliche Altersversorgung	• Beitragsorientierte Leistungszusage in Form eines jährlichen Fixbetrags an eine Unterstützungskasse • Alternativ: Abschluss einer Rentenversicherung zur Altersversorgung

Variable (erfolgsbezogene) Komponenten

Short-Term-Incentive (STI)	
Plantyp	• Jährlicher Zielbonusplan
Begrenzung / Cap	• 150 % des Zielbetrags
Erfolgsziele	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzielles Erfolgsziel: <ul style="list-style-type: none"> - Funds from Operations (FFO) je Aktie • Persönlicher kriterienbasierter Multiplikator (0,8 – 1,2): <ul style="list-style-type: none"> - 50 % ESG-Ziel (z. B. Zertifizierung der Center) - 25 % Persönliches Ziel (z. B. Kapitalmarktkommunikations-Rating) - 25 % Individuelle Sonderprojekte / Strategieumsetzung
Long-Term-Incentive (LTI)	
Plantyp	• Performance Cash Plan (jährlich rollierend)
Begrenzung / Cap	• 150 % des Zielbetrags
Erfolgsziele	<ul style="list-style-type: none"> • Total Shareholder Return (TSR; 75 %): <ul style="list-style-type: none"> - 2/3 absoluter TSR - 1/3 relativer TSR im Vergleich zu relevanten Wettbewerbern • Loan to Value (LTV; 25 %): <ul style="list-style-type: none"> - Absoluter LTV - Multiplikator in Abhängigkeit von relativem LTV zu relevanten Wettbewerbern (0,8 – 1,2)
Performance-Periode	• Vier Jahre
Auszahlung	• Fällig in bar mit Feststellung des Jahresabschlusses für das letzte Geschäftsjahr der jeweiligen Tranche, damit jeweils vier Jahre nach Begebung

Weitere vertragliche Regelungen

Maximalvergütung pro Vorstandsmitglied	• 1.100.000 € p. a.
Share Ownership Guidelines	<ul style="list-style-type: none"> • Verpflichtung zum Erwerb und Halten von Aktien der Deutsche EuroShop AG in Höhe von mindestens 100 % der Brutto-Jahresgrundvergütung • Regelmäßig Halteverpflichtung über gesamte Dienstzeit und zwei Jahre darüber hinaus • Aufbau über ein Drittel des STI- und 100 % des LTI-Auszahlungsbetrags
Clawback	• Möglichkeit zur Rückforderung der variablen Vergütung (STI wie auch LTI) in bestimmten Fällen
Abfindungscap	• Begrenzung auf zwei Jahresvergütungen (Jahresgrundvergütung zzgl. Beiträge in die Betriebliche Altersvorsorge, STI und LTI), maximal jedoch auf die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags

Die Ziel-Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder ist definiert als die Summe aus Jahresgrundvergütung, Nebenleistungen, betrieblicher Altersversorgung sowie STI und LTI (jeweils unter der Annahme einer Zielerreichung von 100 %). Die Jahresgrundvergütung entspricht hierbei zwischen 40 % – 50 % der Ziel-Gesamtvergütung. Der STI macht rund 20 % – 25 % und der LTI ca. 25 % – 30 % der Ziel-Gesamtvergütung aus. Auf die betriebliche Altersversorgung entfallen rund 5 % und auf die Nebenleistungen rund 2 % – 4 % der Ziel-Gesamtvergütung. Der signifikante Anteil der variablen Vergütungskomponenten an der Ziel-Gesamtvergütung und das höhere Gewicht des LTI im Vergleich zum STI unterstreichen den „Pay for Performance“-Ansatz und die Ausrichtung der Vergütung auf den langfristigen und nachhaltigen Erfolg der Deutsche EuroShop AG.

Wie in § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG gefordert, hat der Aufsichtsrat eine individuelle Begrenzung der Vergütung festgelegt. Die Höhe dieser Maximalvergütung je Vorstandsmitglied beträgt demnach für jedes Geschäftsjahr 1.100.000 €. Diese Maximalvergütung beschränkt zusätzlich die Auszahlungen aller für ein Geschäftsjahr gewährten Vergütungskomponenten (Jahresgrundvergütung, Nebenleistungen, betriebliche Altersversorgung sowie STI und LTI) unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt deren Auszahlung erfolgt.

Das Vergütungssystem wird bei neuen oder verlängerten Vorstandsmandaten zur Anwendung kommen und wird somit erstmalig mit Verlängerung des Vorstandsvertrags für Herrn Wellner ab 1. Januar 2022 angewendet. Für das Jahr 2022 erhält Herr Wellner eine fixe Jahresgrundvergütung von 390.000 €, die Zielwerte betragen für den STI 190.000 € und für den LTI 215.000 €. Die aktuelle Vertragslaufzeit des Vorstandsvertrages von Herrn Borkers läuft bis zum 30. September 2022.

Vergütungspraxis im Geschäftsjahr 2021

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder richtete sich im Geschäftsjahr 2021 noch nach den beim Vertragsabschluss einzelvertraglich definierten Regelungen. Die in diesen Vorstandsverträgen vereinbarte Vergütung setzt sich aus erfolgsunabhängigen (festen) und erfolgsabhängigen (variablen) Komponenten zusammen. Die feste Vergütung umfasst die Grundvergütung sowie Nebenleistungen und teilweise eine betriebliche Altersversorgung. Die variable Vergütung spiegelt die Performance eines Geschäftsjahres sowie die langfristige Unternehmensentwicklung wider, erfolgsabhängig kommen daher eine kurzfristige variable Vergütung (Tantieme) und eine langfristige variable Vergütung (Long-Term-Incentive) zur Anwendung.

Bei der Festlegung der Zielvergütung hat sich der Aufsichtsrat an der Unternehmensgröße, -komplexität und -struktur der Deutsche EuroShop AG orientiert. Des Weiteren wurden die wirtschaftliche sowie finanzielle Lage der Gesellschaft, die Struktur und Höhe der Vorstandsvergütung in vergleichbaren Unternehmen, die Aufgabengebiete der einzelnen Vorstandsmitglieder und das interne Vergütungsumfeld berücksichtigt.

Feste Vergütung

Die Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit eine Jahresgrundvergütung, die sich an der Position, den Aufgaben und dem Verantwortungsbereich des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert.

Zusätzlich beinhalten die fixen Vergütungskomponenten weitere Nebenleistungen. Hierzu zählen im Wesentlichen ein PKW zur dienstlichen und privaten Nutzung sowie eine Unfallversicherung. Die Vorstandsmitglieder erhalten zudem einen Zuschuss zur Kranken- und Pflegeversicherung in Höhe von 50 % der von ihnen zu zahlenden Beträge, aber maximal in Höhe von 50 % der Beiträge zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung. Darüber hinaus wurde für die Vorstandsmitglieder eine marktübliche D&O-Versicherung abgeschlossen.

Betriebliche Altersvorsorge

Mit Wirkung zum 1. Juli 2018 wurde für Herrn Wellner eine beitragsorientierte Leistungszusage vereinbart. In diesem Rahmen leistet die Gesellschaft bis 2029 einen unverfallbaren Anspruch in Höhe von jährlich 50 T€ an eine Unterstützungskasse. Diese Beitragsleistung erfolgt, auch wenn die Bestellung als Vorstandsmitglied vor dem 62. Lebensjahr endet, es sei denn, dass Herr Wellner ein Angebot zur Verlängerung seiner Bestellung zu vergleichbaren Konditionen nicht angenommen hat. Die Beitragspflicht endet ebenfalls im Todes- oder Berufsunfähigkeitsfall von Herrn Wellner. Sobald Herr Wellner die vertraglich festgelegte Altersgrenze von 62 Jahren erreicht hat und aus den Diensten der Deutsche EuroShop AG ausscheidet, wird der resultierende Versorgungsbetrag wahlweise als lebenslange Rente oder als Einmalzahlung gewährt. Für Herrn Borkers besteht eine Zusage über betriebliche Altersversorgung, für die die Gesellschaft seit dem 1. Juli 2010 zu Gunsten von Herrn Borkers Beiträge in Höhe von jährlich 3 T€ an eine Pensionskasse leistet. Diese Beitragszahlungen laufen bis zum Ausscheiden von Herrn Borkers aus der Gesellschaft bzw. längstens bis zum 31. Dezember 2029. Zum 31. Dezember 2021 betrug der Barwert der Altersversorgungszusage für Herrn Wellner 175 T€ und für Herrn Borkers 47 T€.

Variable Vergütung

Die variablen Vergütungsbestandteile sind sowohl auf das Erreichen jährlicher Ziele als auch auf die langfristige Entwicklung der Gesellschaft ausgerichtet. Die kurzfristige variable Vergütungskomponente und die langfristige variable Vergütungskomponente incentivieren die Leistung der Vorstandsmitglieder aus unterschiedlichen Perspektiven, über unterschiedlich lange Performancezeiträume und unter Berücksichtigung verschiedener Leistungskriterien.

Die im Geschäftsjahr 2021 für die variable Vergütung zugrunde gelegten Leistungskriterien sowie deren Strategiebezug sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Leistungskriterien	Tantieme	LTI	Strategiebezug
Vorsteuergewinn (Earnings before Taxes) (ohne Bewertungsergebnis)	x		Abbildung des langfristigen operativen Erfolgs, der sich in der Investitions- und Dividendenfähigkeit des Unternehmens widerspiegelt
Aktienkurs		x	Nachhaltige Entwicklung und Steigerung des Unternehmenswertes

Tantieme

Die Tantieme basiert auf einem gewichteten Durchschnitt des Konzern EBT (ohne Bewertungsergebnis) des aktuellen sowie der zwei vorhergehenden Geschäftsjahre, wobei das EBT des aktuellen Geschäftsjahres mit 60 %, das EBT des letzten Geschäftsjahres mit 30 % und das des vorletzten Geschäftsjahres mit 10 % gewichtet wird.

	Jahr	Gewichtung
aktuelles Geschäftsjahr	2021	60 %
letztes Geschäftsjahr	2020	30 %
vorletztes Geschäftsjahr	2019	10 %

Die Höhe der Tantieme errechnet sich für Herrn Wellner als 0,25 % des gewichteten EBT und für Herrn Borkers als 0,2 % des gewichteten EBT wobei die Auszahlungen auf 423.000 EUR (300.000 EUR) begrenzt sind.

	Auszahlungsfaktor	Kappung in TEUR
Wilhelm Wellner	0,25 %	423
Olaf Borkers	0,20 %	300

Zusätzlich kann der Aufsichtsrat die Tantieme individuell anpassen. Dazu bewertet der Aufsichtsrat die Ertrags- und Vermögenslage des Unternehmens und führt im Fall einer Verschlechterung eine entsprechende Anpassung der Tantieme nach freiem Ermessen durch.

Long Term Incentive Plan

Der Long-Term-Incentive fokussiert auf die langfristige Entwicklung des Unternehmenswerts der Deutsche EuroShop AG. Die aktuell geltende langfristige variable Vergütung wurde im Juli 2018 durch die Hauptversammlung gebilligt und lief mit Ende der Performanceperiode zum 31. Dezember 2021 aus.

Die Höhe der langfristigen variablen Vergütung bemisst sich an der Entwicklung der Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG über den Performancezeitraum vom 1. Juli 2018 bis zum 31. Dezember 2021. Für die Vorstandsmitglieder wurden individuelle Auszahlungsfaktoren festgelegt, mit denen sie anteilig an der Erhöhung der Marktkapitalisierung beteiligt werden. Für eine Erhöhung der Marktkapitalisierung von bis zu 500 Mio. € liegt der Auszahlungsfaktor für Herrn Wellner bei 0,10 %, für Herrn Borkers bei 0,05 %. Übersteigt die Erhöhung den Wert von 500 Mio. €, wird dieser Anteil zusätzlich für Herrn Wellner mit 0,05 % und für Herrn Borkers mit 0,025 % vergütet.

Die Marktkapitalisierung bestimmt sich aus der Multiplikation des volumengewichteten durchschnittlichen Aktienkurses der Gesellschaft der letzten zwanzig Handelstage mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft.

Leistungen bei vorzeitiger Beendigung des Anstellungsvertrages

Im Fall einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages durch die Gesellschaft, ohne dass hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, haben die Vorstandsmitglieder Anspruch auf eine Abfindung in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Jahresvergütungen, begrenzt jedoch auf maximal zwei Jahresgrundvergütungen zzgl. Tantieme. Für die Bemessung der Höhe der Jahresvergütungen ist der Durchschnitt der Jahresvergütung des letzten Geschäftsjahres und der voraussichtlichen Jahresvergütung des laufenden Geschäftsjahres maßgebend.

Anwendung der Leistungskriterien und Zielerreichung

Tantieme

Für die Tantieme des Geschäftsjahres 2021 ergibt sich ein gewichtetes EBT in Höhe von 129,9 mEUR.

in mEUR	EBT	Gewichtung	Gewichtetes EBT
2021	125,6	60 %	75,3
2020	127,6	30 %	38,3
2019	163,1	10 %	16,3
			129,9

Damit ergeben sich folgende Auszahlungsbeträge für die Vorstandsmitglieder:

in TEUR	Gewichtetes EBT in mEUR	Auszahlungsfaktor	Auszahlungsbetrag
Wilhelm Wellner	129,9	0,25 %	324,8
Olaf Borkers	129,9	0,20 %	259,8

Long Term Incentive Plan

Die langfristige variable Vergütung wird anhand der Gegenüberstellung der Marktkapitalisierung der Jahre 2018 und 2021 ermittelt. Ausgehend vom 1. Juli 2018 bzw. 31. Dezember 2021 wird jeweils der durchschnittliche Aktienpreis der zurückliegenden zwanzig Handelstage bestimmt und mit der Anzahl der in den jeweiligen Geschäftsjahren ausgegebenen Unternehmensaktien multipliziert. Die sich hieraus ergebenden Werte der Marktkapitalisierung für die Jahre 2018 und 2021 werden miteinander verglichen, um die Entwicklung über den Performancezeitraum abzubilden.

Am 31. Dezember 2021 lag die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bei 890,4 Mio. €, was eine Reduktion um 972,0 Mio. € gegenüber dem Stand zum 1. Juli 2018 bedeutet. Eine Auszahlung aus dem LTI 2018 findet damit nicht statt.

in mEUR	Marktkapitalisierung
2018	1.862,4
2021	890,4
Veränderung	-972,0

Long Term Incentive 2018	Auszahlungsfaktor	Zusätzlicher Auszahlungsfaktor	Veränderung	Auszahlungsbetrag
Zuwachs der Marktkapitalisierung	≤ 500 mEUR	> 500 mEUR		
Wilhelm Wellner	0,10 %	0,050 %	-972,0 mEUR	0 €
Olaf Borkers	0,05 %	0,025 %		0 €

Malus- und Clawback-Regelungen

Die gültigen Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine dezidierten Malus- und Clawback-Regelungen. Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat von der Möglichkeit, bei den Vorstandsmitgliedern variable Vergütungsbestandteile einzubehalten, keinen Gebrauch gemacht.

Gewährte und geschuldete Vergütung der Mitglieder des Vorstands

Die nachfolgende Tabelle zeigt die gewährte und geschuldete Vergütung im Geschäftsjahr 2021 für die aktiven und ehemaligen Vorstandsmitglieder. Unter der gewährten Vergütung wird für die aktiven Vorstandsmitglieder nachfolgend diejenige Vergütung verstanden, deren relevante Performanceperiode im Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen worden ist. Somit werden für die variablen Vergütungsbestandteile die Tantieme 2021 sowie der Long Term Incentive Plan mit der Performanceperiode Juli 2018 – Dezember 2021 als gewährte Vergütung gezeigt. Nicht Teil der gewährten Vergütung ist der Versorgungsaufwand.

Tabelle 1: Gewährte und geschuldete Vergütung

Gewährte und geschuldete Vergütung	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Claus-Matthias Böge (ausgeschieden 2015)			
	2021	2021	2020	2020	2021	2021	2020	2020	2021	2021	2020	2020
	TEUR	Anteil	TEUR	Anteil	TEUR	Anteil	TEUR	Anteil	TEUR	Anteil	TEUR	Anteil
Festvergütung	282	45%	282	43%	236	47%	236	44%	-	-	-	-
Nebenleistung	21	3%	22	3%	3	1%	3	1%	-	-	-	-
Festeinkommen	303	48%	304	46%	239	48%	236	45%	-	-	-	-
Tantieme 2021 (2020)	325	52%	354	54%	260	52%	283	55%	-	-	-	-
Long Term Incentive Plan 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Long Term Incentive Plan 2010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	342 ¹	90%
Pensionszahlung	-	-	-	-	-	-	-	-	36	100%	36	10%
Gesamtvergütung	628	100%	658	100%	499	100%	522	100%	36	100%	378	100%

¹ Dem 2015 ausgeschiedenen ehemaligen Vorstandssprecher Claus-Matthias Böge wurde im Jahr 2020 letztmalig eine Vergütung aus dem Long-Term-Incentive 2010 gewährt. Die Höhe dieser langfristigen variablen Vergütung bemaß sich an der positiven Veränderung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft über einen Performancezeitraum von fünf Jahren: vom 1. Juli 2010 bis zum 31. Dezember 2015. An einer positiven Entwicklung der Marktkapitalisierung von bis zu 500 Mio. € wurde Herr Böge zu 0,2 %, an einer darüber hinausgehenden Erhöhung der Marktkapitalisierung mit zusätzlich 0,1% beteiligt. Auszahlungen aus dem LTI erfolgen nachgelagert in fünf gleichen Jahresraten, beginnend zum 1. Januar 2016.

Für die aktiven Vorstandsmitglieder wurde der folgende Versorgungsaufwand geleistet:

Tabelle 2: Versorgungsaufwand

In TEUR	Wilhelm Wellner		Olaf Borkers ¹	
	2021	2020	2021	2020
Versorgungsaufwand	50	50	3	3

¹ Der Versorgungsaufwand für Herrn Borkers ist auch in Tabelle 1 in der Position „Nebenleistungen“ enthalten.

In den der Vergütung zugrunde liegenden Vorstandsverträgen ist keine Maximalvergütung vereinbart worden.

VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Gemäß § 8 Abs. 4 der Satzung erhält der Vorsitzende des Aufsichtsrats eine jährliche Vergütung in Höhe von 50 T€, der stellvertretende Vorsitzende erhält 37.500 € und alle weiteren Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine feste Vergütung in Höhe von 25 T€.

Mitglieder des Aufsichtsrats, die im Laufe eines Geschäftsjahres in den Aufsichtsrat eintreten oder aus ihm ausscheiden, erhalten eine zeitanteilige Vergütung für das entsprechende Geschäftsjahr.

Gemäß § 8 Abs. 5 der Satzung werden den Mitgliedern des Aufsichtsrats die baren Auslagen ersetzt, die bei der Ausübung der Amtstätigkeit entstehen. Zusätzlich werden anfallende Umsatzsteuern erstattet, wenn die Aufsichtsratsmitglieder berechtigt sind, die Umsatzsteuer der Gesellschaft gesondert in Rechnung zu stellen.

Die gewährte und geschuldete Vergütung für den Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Gewährte / Geschuldete Vergütung des Aufsichtsrats	2021			2020		
	Festvergütung		Gesamtvergütung	Festvergütung		Gesamtvergütung
	TEUR	%	TEUR	TEUR	%	TEUR
Reiner Strecker	50	100 %	50	50	100 %	50
Karin Dohm	37,5	100 %	37,5	37,5	100 %	37,5
Dr. Anja Disput	25	100 %	25	25	100 %	25
Henning Eggers	25	100 %	25	25	100 %	25
Dr. Henning Kreke	25	100 %	25	25	100 %	25
Alexander Otto	25	100 %	25	25	100 %	25
Claudia Plath	25	100 %	25	25	100 %	25
Klaus Striebich	25	100 %	25	25	100 %	25
Roland Werner	25	100 %	25	25	100 %	25

Angaben zur relativen Entwicklung der Vorstandsvergütung, der Vergütung der übrigen Belegschaft sowie zur Ertragsentwicklung der Gesellschaft

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Vergütung der Organmitglieder im Vergleich zur Ertragsentwicklung der Deutsche EuroShop AG und der durchschnittlichen Vergütung aller Arbeitnehmer/-innen in Deutschland auf Vollzeitäquivalenzbasis im Zeitraum von 2017 bis 2021.

Die Ertragsentwicklung der Deutsche EuroShop AG wird anhand des Ergebnisses vor Steuern erfasst.

	Veränderung 2017–2018	Veränderung 2018–2019	Veränderung 2019–2020	Veränderung 2020–2021
Vergütung der Vorstandsmitglieder				
Wilhelm Wellner	6,6 %	5,3 %	-7,5 %	-4,6 %
Olaf Borkers	1,3 %	2,5 %	4,8 %	-4,4 %
Claus-Matthias Böge ¹	0,0 %	8,8 %	1,6 %	-90,5 %
Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ²				
Reiner Strecker	0,0 %	0,0 %	-19,0 %	0,0 %
Karin Dohm	0,0 %	0,0 %	-19,0 %	0,0 %
Dr. Anja Disput ³	-	-	- ⁷	0,0 %
Henning Eggers ³	-	-	- ⁷	0,0 %
Dr. Henning Kreke	0,0 %	0,0 %	-19,0 %	0,0 %
Alexander Otto	0,0 %	0,0 %	-19,0 %	0,0 %
Claudia Plath ³	-	-	- ⁷	0,0 %
Klaus Striebich	0,0 %	0,0 %	-19,0 %	0,0 %
Roland Werner	0,0 %	0,0 %	-19,0 %	0,0 %
Beate Bell ⁴	0,0 %	- ⁷	-	-
Thomas Armbrust ⁴	0,0 %	- ⁷	-	-
Manuel Better ⁴	0,0 %	- ⁷	-	-
Ertragskennzahlen				
Ergebnis vor Steuern der Gesellschaft ⁵	-7,5 %	42,4 %	-73,6 %	68,2 %
Operatives Ergebnis des Konzerns vor Bewertungsergebnis und Steuern ⁶	5,0 %	1,4 %	-21,8 %	-1,6 %
Vergütung der Arbeitnehmer /-innen				
Arbeitnehmer / innen in Deutschland	3,7 %	3,4 %	2,2 %	0,5 %

¹ Im Vorstand bis 30. Juni 2015, Gewährung aus betrieblicher Altersversorgung seit 2019, Gewährung aus LTI bis 2020

² Bis 2019 wurde die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder inkl. Vorsteuer ausgezahlt. Seit dem Jahr 2020 wurde aufgrund EuGH-Rechtsprechung die Vergütung exklusive Vorsteuer ausgezahlt. Die satzungsgemäße Vergütung blieb über den Betrachtungszeitraum unverändert

³ Im Aufsichtsrat seit 12. Juni 2019

⁴ Im Aufsichtsrat bis 12. Juni 2019

⁵ Einzelabschluss der Deutsche EuroShop AG (HGB)

⁶ Freiwillige Zusatzangabe

⁷ Wegen des unterjährigen Ein- bzw. Austritts kein Ausweis von Veränderungen

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTS- PRÜFERS

ÜBER DIE PRÜFUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS NACH § 162 ABS. 3 AKTG

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung sind im beigefügten Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Vergütungsberichts.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit § 162 Abs. 3 AktG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Die Prüfung des Vergütungsberichts nach § 162 Abs. 3 AktG (IDW PS 870 (08.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach dieser Vorschrift und diesem Standard ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir haben als Wirtschaftsprüferpraxis die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer / vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten.

Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind verantwortlich für die Aufstellung des Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob im Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden sind, und hierüber ein Prüfungsurteil in einem Vermerk abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung so geplant und durchgeführt, dass wir durch einen Vergleich der im Vergütungsbericht gemachten Angaben mit den in § 162 Abs. 1 und 2 AktG geforderten Angaben die formelle Vollständigkeit des Vergütungsberichts feststellen können. In Einklang mit § 162 Abs. 3 AktG haben wir die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts nicht geprüft.

Umgang mit etwaigen irreführenden Darstellungen

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, den Vergütungsbericht unter Berücksichtigung der Kenntnisse aus der Abschlussprüfung zu lesen und dabei für Anzeichen aufmerksam zu bleiben, ob der Vergütungsbericht irreführende Darstellungen in Bezug auf die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts enthält.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine solche irreführende Darstellung vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Hamburg, 7. April 2022

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Reese
Wirtschaftsprüferin

gez. Oleski
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche EuroShop AG, Heegbarg 36, 22391 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 0, Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29
www.deutsche-euroshop.de, ir@deutsche-euroshop.de

Art Direction & Design

Silvester Group, Hamburg

DISCLAIMER

Formulierungshinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Textes wurde, sofern es sich nicht um Zitate handelt, auf die Schreibweise „-er / Innen“ verzichtet. Generell wurden stattdessen die Begriffe stets in der kürzeren, männlichen Schreibweise (z. B. Mitarbeiter) verwendet. An dieser Stelle wird mit Gültigkeit für den gesamten Geschäftsbericht betont, dass dies als Synonym für die männliche und weibliche Form vereinfacht verwendet wurde und alle männlichen und weiblichen Personen gleichberechtigt angesprochen werden. **Marken:** Alle in diesem Geschäftsbericht erwähnten Marken- und Warenzeichen oder Produktnamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Inhaber. Dies gilt insbesondere für DAX, MDAX, SDAX und Xetra als eingetragene Warenzeichen und Eigentum der Deutsche Börse AG. **Rundungen und Veränderungsdaten:** Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsdaten richtet sich

nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). **Zukunftsbezogene Aussagen:** Dieser Geschäftsbericht 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. **Publikationen für unsere Aktionäre:** Geschäftsbericht (deutsch und englisch), Quartalsmitteilung 3M, Quartalsmitteilung 9M und Halbjahresfinanzbericht (deutsch und englisch). **Geschäftsbericht im Internet:** Der Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop ist im Internet unter www.deutsche-euroshop.de als PDF-Datei und als ePaper abrufbar.



City-Point, Kassel



www.shoppingcenter.ag