

MIT VIELEN  
TIPPS AUS DEN  
STÄDTEN UND  
REGIONEN  
UNSERER  
CENTER

INKLUSIVE  
ESG  
REPORT

DER REISEFÜHRER ZU DEN 21 SHOPPINGCENTERN DER DEUTSCHE EUROSHOP

# DESTINATION: SHOPPING



## KENNZAHLEN

in Mio. € / je Aktie in €	2022	2021	+/-
Umsatzerlöse	212,8	211,8	0%
EBIT	152,4	152,5	0%
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	-22,3	-26,9	17%
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	130,2	125,6	4%
Bewertungsergebnis <sup>1</sup>	-106,4	-54,7	-94%
Konzernergebnis	21,4	59,9	-64%
FFO je Aktie	2,11	1,98	7%
Ergebnis je Aktie	0,35	0,97	-64%
EPRA Earnings je Aktie	2,10	1,97	7%
Eigenkapital <sup>2</sup>	2.343,4	2.377,8	-1%
Verbindlichkeiten	1.864,7	1.901,0	-2%
Bilanzsumme	4.208,1	4.278,8	-2%
Eigenkapitalquote in % <sup>2</sup>	55,7	55,6	
LTV-Verhältnis in %	30,3	30,5	
EPRA LTV in % <sup>4</sup>	33,1	33,2	
Liquide Mittel	334,9	328,8	2%
Net Asset Value (EPRA)	2.335,9	2.374,5	-2%
Net Asset Value je Aktie (EPRA)	37,81	38,43	-2%
Dividende je Aktie	2,50 <sup>3</sup>	1,00	150%

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

<sup>2</sup> inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

<sup>3</sup> Vorschlag

<sup>4</sup> Der EPRA LTV 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 2022

Kennzahlen	U2	Übernahmerelevante Angaben	153
(Reise-)Bericht des Vorstands	2	Erklärung zur Unternehmensführung	154
<b>Shopping</b>	<b>6</b>	Berichterstattung zum Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG	154
Generation Z	6		
Buchtipps	9	<b>Konzernabschluss</b>	<b>158</b>
Roboter „Bella“ bringt das Eis zum Tisch	16	Konzernbilanz	160
		Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	162
<b>Unsere Shoppingcenter</b>	<b>18</b>	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	163
Aktionen in den Centern	28	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	164
Mieterkonzepte	30	Konzern-Kapitalflussrechnung	165
Foodgardens	32	Konzernanhang	164
Reiseführer zu den Centern	34		
		<b>Versicherung des</b>	
<b>Investor Relations</b>	<b>58</b>	<b>gesetzlichen Vertreters</b>	<b>203</b>
Die Shoppingcenter-Aktie	58	<b>Bestätigungsvermerk des</b>	
		<b>unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>204</b>
<b>ESG-Report</b>	<b>74</b>	<b>EPRA-Berichterstattung</b>	<b>212</b>
Der Aufsichtsrat	92		
Mitgliedschaften und anerkannte Kodizes	96	<b>Service</b>	
Auszeichnungen, Zertifikate, Ratings	98	Glossar	220
Bericht des Aufsichtsrats	100	Mehrjahresübersicht	224
Corporate Governance	110	Quartalszahlen	224
		Impressum	226
<b>Zusammengefasster Lagebericht</b>	<b>119</b>	Disclaimer	227
Grundlagen des Konzerns	120		
Wirtschaftsbericht	123		
Nachtragsbericht	140		
Prognosebericht	141		
Risikobericht	142		
Chancenbericht	151		
Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen	152		

## UNSERE WERTE

Wir sind Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in **Shoppingcenter** an erstklassigen Standorten investiert. Nur ausgewählte Immobilien sind für uns Investitionsobjekte. Ein **hoher Qualitätsanspruch** und große Flexibilität sind für uns ebenso wichtig wie eine nachhaltige Ertragsentwicklung durch indexierte und umsatzgebundene Mietverträge. Hinzu kommen ein überdurchschnittlich hoher Vermietungsstand und ein professionelles **Centermanagement**. Das sind die Grundwerte unseres Erfolgs.

## UNSERE ZIELE

Für die **Deutsche EuroShop** zählt nicht der schnelle Erfolg, sondern eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Portfolios. Unser Ziel ist die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der **langfristigen Vermietung** der Shoppingcenter, um unseren Aktionären eine **attraktive Dividende ausschütten** zu können. Dazu werden wir weitere Spitzenobjekte erwerben, um uns als eines der europaweit größten auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Unternehmen zu etablieren.

# (REISE-)BERICHT DES VORSTANDS

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Jahr 2022 war in vielerlei Hinsicht bewegend und bedeutsam für die Deutsche EuroShop. In diesem Bericht möchte ich Sie mit auf eine Reise durch unser Geschäftsjahr nehmen, das ich persönlich ab dem 4. Quartal mitgestalten durfte. Unterwegs werden Ihnen einige gemeisterete Herausforderungen und neue Mitreisende begegnen. Einer davon bin ich selbst: Hans-Peter Kneip. Mit 17 Jahren Erfahrung im Finanz- und Immobilienbereich sowie in Leitungsfunktionen und im Vorstand börsennotierter Unternehmen bin ich zum 1. Oktober 2022 in den Vorstand der Deutsche EuroShop berufen worden. Wenn Sie so wollen, darf ich als neuer Kapitän die mittlerweile 22 Jahre währende erfolgreiche Reise der Gesellschaft fortsetzen. Nach den letzten, vor allem durch die Corona-Pandemie geprägten Jahren ist es an der Zeit, neue Ziele zu setzen.

Unsere Fahrt durch das Berichtsjahr 2022 profitierte zu Beginn von politischem Rückenwind. Nachdem im Ausland bereits im März Corona-Maßnahmen gelockert wurden, zogen auch in Deutschland die einzelnen Bundesländer nach. Der Weg hin zu einer neuen Normalität war geebnet: Die Menschen nutzten die zurückgewonnenen Freiheiten und kehrten zurück in die City und die Shoppingcenter. In der Folge stabilisierte sich auch unser operatives Geschäft, sodass wir die negativen Folgen der Pandemie 2022 nach und nach hinter uns lassen konnten. **Es war ein Übergangsjahr, das für uns als Deutsche EuroShop insgesamt positiv verlief.** In konkreten Zahlen ausgedrückt: Unser Umsatz stieg auf 212,8 Mio. €, das EBIT lag unverändert bei 152,4 Mio. €, das

**17 JAHRE ERFAHRUNG  
IM FINANZ- UND  
IMMOBILIEN-  
BEREICH SOWIE IN  
LEITUNGSFUNKTIONEN**

operative Ergebnis erhöhte sich auf 130,2 Mio. € und das Konzernergebnis ging aufgrund eines schwächeren Bewertungsergebnisses auf 21,4 Mio. € zurück. **Die wichtigsten Finanzkennzahlen unterstreichen, wie solide unser Unternehmen aufgestellt ist.** So erhöhten sich die Funds from Operations von 122,3 Mio. € um 6,4% auf 130,1 Mio. € und der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value) erreichte mit 30,3% einen historischen Tiefststand – bei einer Liquiditätsausstattung von 334,9 Mio. € und einer Eigenkapitalquote von 55,7%. Die Collection Ratio hat sich 2022 weiter normalisiert und lag durchschnittlich bei 98,5%, unser Vermietungsstand blieb mit 94,3% weiter-

hin auf einem hohen Niveau. Die Details und Hintergründe erläutern wir ausführlich im Lagebericht.

Aufgrund eines neuen Ereignisses blieb die See aber weiterhin rau. Mit Beginn des Ukraine-Krieges im Februar 2022 begann schreckliches Leid für Millionen von Menschen und

die Weltwirtschaft sah sich – noch in der Erholungsphase von den Folgen der Pandemie – erneut großen Herausforderungen gegenüber. Lieferkettenprobleme, die Energiekrise sowie eine deutlich gestiegene Inflation wurden zu neuen Belastungsfaktoren für das Konsumklima. Rückblickend lässt sich sagen: Unsere Branche war – wenn auch in geringerem Umfang – erneut betroffen, doch die Beliebtheit unserer Shoppingcenter ließ uns auch diese Etappe erfolgreich meistern. An dieser Stelle möchte ich mich bei meinem Vorgänger Olaf Borkers bedanken, dem es in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 gelungen ist, die Deutsche EuroShop stets stabil auf Kurs zu halten – er ist eben ein geübter Seemann. Gedenken möchte ich außerdem an Wilhelm Wellner, der das Unternehmen im April →



**Hans-Peter Kneip,**  
Vorstand

2022 krankheitsbedingt verlassen musste und im Dezember 2022 verstarb. Mit seinem jahrelangen Wirken als Vorstand und CEO hat er großen Anteil daran, dass die Deutsche EuroShop so robust durch die vergangenen Jahre kam und gleichzeitig für die Zukunft vorbereitet ist.

Die Reise unseres Unternehmens war auch im weiteren Jahresverlauf von Veränderungen geprägt. Die wichtigste: Es gab neue Mitreisende. Nach einem erfolgreichen Übernahmeangebot gingen im Juli neue Eigentümer an Bord. Die Übernahme durch die Hercules BidCo GmbH, eine Gesellschaft des Bieterkonsortiums Oaktree Capital Management und CURA Vermögensverwaltung, stellt für die Deutsche EuroShop einen Meilenstein dar. Gemäß Investorenvereinbarung wurden 21,50 € für alle ausstehenden Aktien der Gesellschaft angeboten. Darüber hinaus erhielten die Aktionäre der Gesellschaft, die das Angebot angenommen haben, die Dividende für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 1,00 € je Aktie, sodass sich insgesamt ein Angebotswert von 22,50 € je Aktie ergab.

Unter neuer Flagge zu segeln, bringt für jedes Unternehmen eine neue Dynamik mit sich – so auch in personeller Hinsicht für die Deutsche EuroShop. Nach der vollzogenen Übernahme habe ich das Unternehmen im Oktober 2022 von den scheidenden Vorständen Olaf Borkers und Wilhelm Wellner übernommen, welche ihre Vorstandstätigkeit jeweils im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat beendet hatten. Für mich persönlich begann damit auch eine neue Reise in meinem beruflichen Leben, die ich seitdem mit großer Freude unternehme und gestalte. Worauf ich mich von Anfang an verlassen konnte, war die Unterstützung meines Teams. Mit dieser Besatzung kann man Stürme überstehen und jedes Ziel erreichen – so lautet meine erste persönliche Bilanz nach rund sechs Monaten bei der Deutsche EuroShop. Durch die Erfahrung und Kapitalstärke unserer neuen Eigentümer erwarten wir zusätzlichen Rückenwind. Für die weitere Reise und deren Herausforderungen sind wir sehr gut vorbereitet. Mit einem hochwertigen Immobilienbestand bestehend

**UNTER NEUER  
FLAGGE ZU SEGELN,  
BRINGT FÜR JEDES  
UNTERNEHMEN EINE  
NEUE DYNAMIK  
MIT SICH.**

aus etablierten Shoppingcentern sowie finanzieller Stärke sehe ich uns gut aufgestellt für die Zukunft. Bis September 2025 stehen keine Anschlussfinanzierungen an, ein in der aktuell stürmischen Phase steigender und volatiler Zinsen nicht zu unterschätzender Vorteil.

Neue Ziele liegen im Reisejahr 2023 vor uns und ich bin sicher, dass wir diese gemeinsam erreichen werden. Die Aussichten auf eine weitere operative Verbesserung sind positiv. Wir erwarten, dass die Inflation zwar eingedämmt wird, jedoch vorerst auf einem hohen Niveau verharret. Dies wird zu entsprechenden Index-Mietsteigerungen führen, wengleich diese voraussichtlich nicht in allen Fällen durchgesetzt werden können. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des Erwerbs weiterer Anteile an sechs Shoppingcentern und deren Finanzierung mittels einer Anfang 2023 durchgeführten Bezugsrechtskapitalerhöhung rechnen wir für das Geschäftsjahr 2023 mit Funds from Operations von 153 Mio. € bis 160 Mio. €, einer Steigerung von über 20% im Vergleich zum Vorjahr. Mit diesem positiven Ausblick endet auch mein Reisebericht über unser Geschäftsjahr 2022. Nicht versäumen möchte ich, mich für Ihr Vertrauen in die Deutsche EuroShop zu bedanken. Danke, dass Sie diese Reise mit uns durch wirtschaftlich herausfordernde Zeiten antreten.

Falls Sie in diesem Jahr die Zeit finden, einen unserer Center-Standorte zu besuchen: Wir haben in diesem Bericht einige Inspirationen für Sie zusammengestellt. Unser diesjähriger Geschäftsbericht trägt das Motto „Destination: Shopping“. Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und Reiseplanung und hoffe, dass Sie alle Ihre Ziele erreichen!

Ihr



Hans-Peter Kneip

Rhein-Neckar-  
Zentrum,  
Viernheim

„FALLS SIE IN DIESEM JAHR DIE ZEIT FINDEN, EINEN UNSERER CENTER-STANDORTE ZU BESUCHEN: WIR HABEN IN DIESEM BERICHT EINIGE INSPIRATIONEN FÜR SIE ZUSAMMEN- GESTELLT.“



Main-Taunus-  
Zentrum,  
Sulzbach



Generation Z

# /dʒen 'zi: / – WAS TEENS UND TWENS BEIM SHOPPEN ERWARTEN

von Giovanni Giampietri, Junior Leasing Manager, ECE Marketplaces

**Mit Shoppingcentern verbinden Menschen gigantische Konsumtempel mit einem Schwerpunkt auf dem Textilbereich, doch die Generation Z und die nachfolgenden Generationen erwarten viel mehr von den „Einkaufszentren“ von morgen.**

1964 wurde mit dem Main-Taunus-Zentrum das erste Shoppingcenter in Deutschland eröffnet, um den Bedürfnissen der Konsumenten gerecht zu werden. Aktuell lassen sich etwa 500 Shoppingcenter in Deutschland zählen, die im Laufe der Zeit – aufgrund des geänderten Konsumverhaltens, etwa wegen ethischer Gründe, der Digitalisierung, der demografischen Entwicklung sowie anderer Ursachen – starken Veränderungsprozessen ausgesetzt waren. Vor allem für die Konsumenten der Generation Z („Gen Z“), die als Digital Natives bezeichnet werden, gilt die digitale Welt, in Form der Kommunikation und des Konsums durch den

E-Commerce im Alltag, als selbstverständlich. Der jährlich wachsende Handel im Onlinesegment durch Anbieter wie Amazon oder Alibaba, die als Big Player in dieser Branche zählen, wirkt sich dabei negativ auf den stationären Einzelhandel aus, was sich durch Schließungen und negative Umsätze kennzeichnet. Der deutsche stationäre Einzelhandel stellt sich deshalb seit geraumer Zeit dieser Konkurrenz und entgegnet dieser mit neuen und zeitgemäßen Konzepten. Diese richten sich primär an junge Konsumenten, um für sie den Offlinekonsum attraktiv zu gestalten und deren Vertrauen zu gewinnen. In Westeuropa ist das Shoppingcenter-Konzept in der Reife- oder sogar Schrumpfungsphase angekommen, woraus mancherorts zunehmende Leerstände, Umsatzprobleme und Schließungen resultieren.

Im Jahr 2021 zählte man in Deutschland 493 aktiv betriebene Shoppingcenter. Von den im Jahr 2018 479 bestehenden Einzelhandelscentern werden rund 48,2 % in Innenstädten und nur 15,5 % auf den sogenannten „grünen Wiesen“ betrieben. In der gegenwärtigen, aber auch zukünftigen Entwicklung der Shoppingcenter werden die umfangreichen und wachsenden Bedürfnisse der Konsumenten (vor allem jener der jüngeren Generationen) durch Revitalisierungsmaßnahmen erfüllt, wobei eine Misch- oder Lifestylenutzung immer mehr an Beliebtheit gewinnt.

„MEIN KAUF DES  
JAHRES“

2022

**HANS-PETER KNEIP**

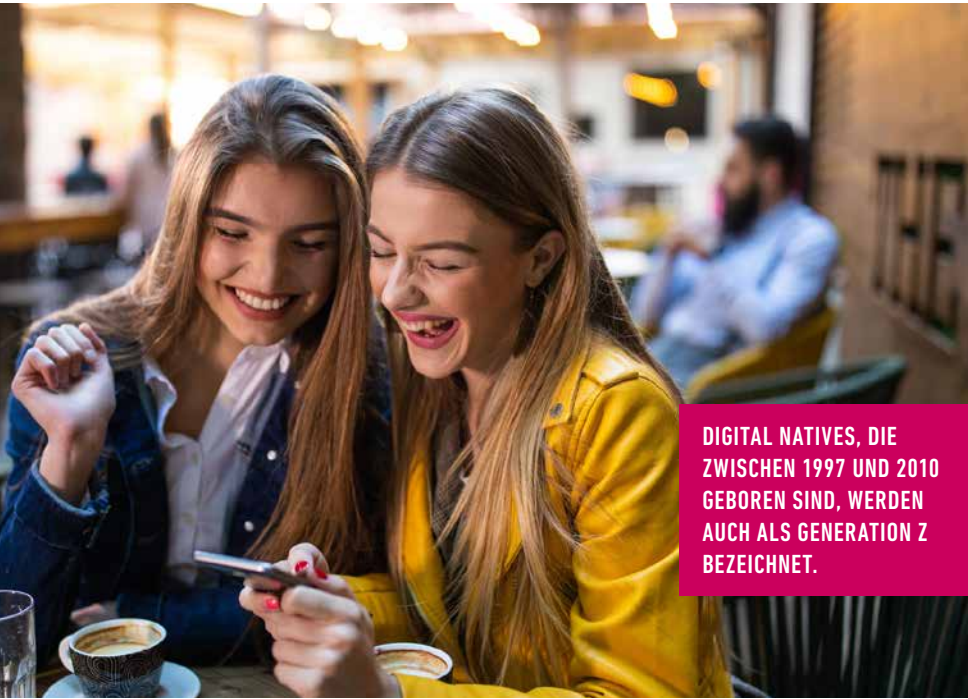
Vorstand

„Ich habe mir einen neuen  
Reisebegleiter gegönnt:  
Mein ‚Warren‘

Rucksack' von Tumi ist ab sofort  
immer dabei, wenn ich auf  
Roadshow bin oder unsere  
Shoppingcenter besuche.  
Und er hat sich durchaus  
schon im Alltag als echtes  
(rückenschonendes)  
,mobiles Büro' bewährt.“







**DIGITAL NATIVES, DIE ZWISCHEN 1997 UND 2010 GEBOREN SIND, WERDEN AUCH ALS GENERATION Z BEZEICHNET.**

Die Digital Natives, die der Altersgruppe der zwischen 1997 und 2010 Geborenen zuzuordnen sind, werden auch als die Generation Z bezeichnet. Diese digital Eingeborenen sind – im Gegensatz zu ihrer Vorgängergeneration – in einer digitalen Welt aufgewachsen, welche sie als selbstverständlich betrachten und die zu ihrem Leben dazugehört. Ihre Kommunikation und ihr Alltag finden größtenteils online statt, wodurch der persönliche Kontakt regelrecht ersetzt wird. Diese Generationsgruppe bildet die erste Generation, die komplett durch das Internet, die Digitalisierung und durch Smartphones geprägt wurde. In Deutschland macht diese Generation einen Anteil von zehn Prozent der Bevölkerung aus, wobei die nächste Generation (Alpha) auch mit der digitalen Welt von Beginn an konfrontiert sein wird.

Der heutige Konsument der Gen Z ist sehr dienstleistungsorientiert. Darunter versteht man, dass er besser leben will und infolgedessen Service- und Dienstleistungen einkauft. Wer in

unserem postindustriellen Zeitalter über ausreichend Zahlungsmittel verfügt, möchte Spaß am Leben haben und den Konsum mit Erlebnissen verbinden. Der heutige Kunde, vor allem jener der Generation Z, ist hierbei nicht mehr waren-, sondern erlebnisorientiert und möchte während des Konsums unterhalten werden. Der Konsument erledigt deshalb in der Gegenwart nicht nur seinen Versorgungseinkauf, sondern erhält zusätzlich Genussbefriedigung durch Einkaufsstätten mit einer Auswahl von Gastronomie-, Kultur- sowie Unterhaltungsangeboten, die eine gute Erlebnis- und Aufenthaltsqualität garantieren sollen. Die wenige und wertvolle Zeit außerhalb seiner privaten oder beruflichen Umgebung möchte der Kunde möglichst sinnvoll und freudvoll nutzen. Der Mensch strebt immer mehr nach Glück und erfüllt sich hierbei Wünsche und Träume. Der Kunde erhält hier deshalb nicht nur ein Glücksgefühl durch den reinen Kauf des Produktes, sondern durch die angenehme →

**DIE KOOPERATION MIT INFLUENCERN, UNTER ANDEREM IM MODE-SEGMENT, NIMMT IMMER MEHR AN FAHRT AUF.**

Aufenthaltsqualität des Verkaufsraums sowie die angebotenen Dienstleistungen, die auf der Konsumfläche präsentiert werden und die der Konsument während oder vor dem Kauf gerne nutzt, z. B. in Form einer Champagnerbar, Frischetheke oder eines Cafés. Dadurch nimmt der

Trend der Individualisierung immer stärker zu, wodurch die Nachfrage stetig komplexer wird. Der Besucher von Einkaufsstätten will Dienstleistung und immer weniger reine Warenleistung. Seit 2005 wird mehr Geld für Dienstleistungen als für Waren ausgegeben. Der Fokus der Verbraucher liegt nicht mehr auf der Waren-, sondern der Dienstorientierung. In den 1950er bis 1960er Jahren wurden über 50% des Einkommens in den Warenkonsum investiert, wobei es heute nur noch etwa 12% sind. Der heutige Verbraucher ist zudem zunehmend preissensitiv, woraus ein Rückgang des Konsumniveaus resultiert. Auch auf das optimale Preis-Leistungs-Verhältnis der Waren legen Käufer zunehmend Wert. Die Preissensitivität und das sich abschwächende Konsumniveau verändern das Konsumverhalten, sodass Konsumenten mehr den Fokus auf Waren setzen, die sie auch tatsächlich benötigen. Die zunehmende Globalisierung sorgt zudem für immer stärkere Verflechtungen zwischen den Ländermärkten und Kulturen, wodurch sich, aufgrund der wachsenden Produktvielfalt, auch die Anforderungen, vor →

„MEIN KAUF DES JAHRES“

2022

**NICOLAS LISNER**

Senior Manager Investor & Public Relations

„Bei uns zuhause war endlich

Schluss mit dem Schleppen von Wasserkisten: Nachdem ich mich über Jahre geweigert habe, ein Kunststoffmonster in der Küche aufzubauen, konnte mich das Design des ‚Carbonators III‘ von Aarke überzeugen. Dabei schmeckt das Wasser durchaus gut und die Handhabung ist kinderleicht.“



# BUCHTIPPS

## MEINE 111 BESTEN EINKAUFSTIPPS

von Yvonne Willicks

Seit mehr als zehn Jahren präsentiert Yvonne Willicks Verbraucherthemen im deutschen Fernsehen. Als Moderatorin der WDR-Sendungen „Servicezeit“ und

„Der Haushalts-Check mit Yvonne Willicks“ zeigt sie, wie Kunden sich in der unübersichtlichen Warenwelt besser orientieren können – und worauf es zu achten gilt, um die Qualität von Produkten richtig einzuschätzen.

Von Lebensmitteln über Drogerieprodukte bis zu Haushaltsgeräten – in „Meine 111 besten Einkaufstipps“ hat Yvonne Willicks die wichtigsten Informationen zum schlauen Shoppen zusammengefasst. Gemeinsam mit der Journalistin Stefanie von Drathen zeigt sie, worauf es vor, bei und nach dem Einkauf ankommt – immer nah dran am Alltag und unkompliziert umzusetzen. Gewusst wie!

[www.haushaltscheck.wdr.de](http://www.haushaltscheck.wdr.de) Softcover, deutsch, 112 Seiten, ISBN 978-3-947670-00-0, ca. 9,90 €

## MÄRKTE IN ALLER WELT

von Maria Bakhareva und Anna Desnitskaya

Ein Marktbesuch ist immer ein Erlebnis – all die Farben und Gerüche, und wohin man auch sieht: überall tummeln sich Menschen. Begeben wir uns auf eine Reise zu 24 berühmten Märkten in aller Welt und staunen darüber, was es dort zu kaufen gibt! Vom schwimmenden Markt in Thailand bis zum Fischmarkt in Chile, vom Gewürzmarkt in Israel bis zur Großen Markthalle in Ungarn: An jeder Ecke gibt es aufregende Dinge zu entdecken. Neben vielen tollen Tipps für Erwachsene und Kinder und landestypischen Rezepten bietet dieses Buch noch viele weitere Anregungen für einen Marktbesuch. Die wimmeligen, mit



überraschenden Details gestalteten Markt-szenen bringen uns die Kulturen anderer Länder auf sinnliche Weise ganz nahe.

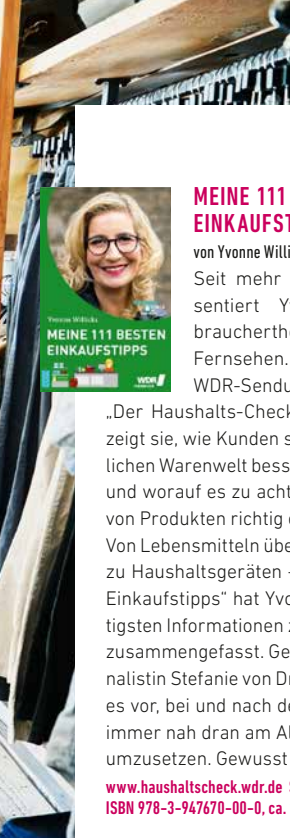
Hardcover, deutsch, 80 Seiten, ISBN 978-3-8369-6123-3, ca. 26,00 €

## DA WAR ICH EIGENTLICH NOCH NIE. DIE WUNDERKAMMER DES REISENS IN DEUTSCHLAND

herausgegeben von Thomas Böhm

Wer kennt schon Deutschland? All seine Regionen, Naturschönheiten, bekannten und unbekanntesten Sehenswürdigkeiten? Wer ertappte sich beim Blick auf die Deutschlandkarte nicht beim Gedanken: „Da war ich eigentlich noch nie!“ Oder bei einem sentimental: „Da war ich mal als Kind mit meinen Eltern.“ Die Wunderkammer des Reisens in Deutschland lädt alle ein: neugierige, sentimentale, im Zeichen der Umweltschonung umdenkende Reisende – zu einer Erkundung Deutschlands! Mit alten Reiseberichten, Reiseschulen, Wanderführern, mit vergessenen, skurrilen, philosophierenden Texten über das Reisen in Deutschland geht es hin zu märchenhaften Orten abseits der großen Straßen, zu uralten Bäumen, zu Parks, Bädern, Klöstern. Neben diesen Schätzen aus der älteren und jüngeren Reiseliteratur enthält der Band literarische Texte, die die Schönheit unseres Landes, seiner Städte und Landschaften besingen. Unterwegs huldigt das Buch dem Zauber der Reisebekanntheit, der Herausforderung der richtigen Ausrüstung, dem Genuss der Pause: von der Postkutschenstation über das Sternerestaurant von anno dazumal bis hin zur Autobahnraststätte mit poetischem Namen. So ist das Buch zweierlei: ein Ausflug in die Vergangenheit des Reisens und ein Handbuch für Entdeckungen in Ihrem nächsten Urlaub in Deutschland.

Hardcover, deutsch, 300 Seiten, ISBN 978-3946990505, ca. 25,00 €



IMMER MEHR  
EINZELHÄNDLER  
LEGEN DEN FOKUS  
AUF INDIVIDUALITÄT  
UND LIMITIERTE  
WARE.



City-Point,  
Kassel

alles im Sinne der Individualität und der Selbstverständlichkeit der ständigen Verfügbarkeit von Waren, seitens des Kunden erhöhen. Was den gegenwärtigen Konsumenten zudem auszeichnet und immer größere Bedeutung erhält, ist der moralisch bewusste, nachhaltige Konsum. Der wertorientierte und nachhaltige Konsument setzt den Fokus auf ein bewusstes Leben. Der Verbraucher der Gen Z fordert hierbei moralisch-ethische Auswahlkriterien im Handel, in Form von Bio- und Fair-Trade-Produkten, deren Herkunfts- und Herstellungsdetails bekannt und bestenfalls zertifiziert sind. Es ist den Verbrauchern wichtig, ein hochwertiges, schadstoffarmes, ökologisches und unter fairen Arbeitsbedingungen erstelltes Produkt in den Händen zu halten. Der Aspekt der Regionalität kann zusätzlich positive Anreize

setzen, wodurch der heutige Konsument immer stärker bereit ist, für den ethischen und gesundheitsbewussten Konsum mehr Geld auszugeben. Das Bewusstsein für einen verantwortungsvollen und somit auch nachhaltigen Konsum im Sinne der Umwelt und die Erkenntnis dessen, was man wirklich möchte und benötigt, prägt einen wachsenden Anteil der Bevölkerung, vor allem bei den jüngeren Generationen.

Aufgrund des sich stetig ändernden Konsumverhaltens der Verbraucher erhält der Einzelhandel eine völlig neue Bedeutung. Der wachsende Onlinehandel, ausgelöst durch die Digitalisierung, wandelt das Konsumverhalten der Besucher der Einzelhandelsstätten, wie die der Shoppingcenter. Dies veranlasst vor allem die Betreiber, auf die Bedürfnisse dieser neuen Kunden einzugehen.



„MEIN KAUF DES  
JAHRES“

2022

### PATRICK KISS

Head of Investor & Public Relations

„Es war der Coup des Jahres von Swatch: Zusammen mit Omega wurde in einem Gemeinschaftsprojekt eine innovative Version der legendären Speedmaster Moonwatch entwickelt, die als ‚Moonswatch‘ exklusiv nur in ausgewählten Swatch Stores erhältlich ist – und nicht online. Nach etlichen vergeblichen Besuchen des Stores in Hamburg konnte ich mir schließlich ein Exemplar sichern. Mal schauen, wann ich auf den Mond geschossen werde, um sie vor Ort zu testen.“



Durch die zunehmende Bedeutung der Freizeit- und Erlebnisorientierung in der Bevölkerung und deren zunehmendes Bewusstsein für die Kostbarkeit von Zeit und deren Wunsch nach mehr Individualität ließen sich die herkömmlichen Konsumtempel, mit einer vergleichbar geringen Freizeitangebotssparte, teilweise zu Urban-Entertainment-Centern umwandeln. Diese Städten setzen ihren Fokus auf Erlebnis, Shopping und Kommunikation. Die Center bieten immer mehr kultur- sowie unterhaltungsorientierte Angebote und beherbergen unter anderem Theaterräume, Kinos, Konzertsäle, Kunstausstellungen, Sportangebote, wie Bungee-Jumping und Free-Climbing, sowie ein vielseitiges Angebot an Gastronomie. Es finden sich parallel dazu immer mehr analoge, aber auch digitale Spielhallen, in denen die Besucher in eine virtuelle Welt mit Achterbahnen, Horrorfahrten oder Autorennen eintauchen können. Künstlich urban angelegte Shoppingcenter sollen der Innenstadt dazu verhelfen, zu einem interessanten Aufenthaltsort des Alltags zu werden und zusätzlich eine ganz eigene Urbanität zu schaffen.

In den letzten Jahren nimmt die Anzahl der im Sinne der Gen Z „neu gedachten“ Shops in Shoppingcentern kontinuierlich zu: sei es ein Red-Bull-, M&M-, Tesla-, Gin-, Ritter-Sport-,

Zalando- oder Nivea-Store oder ein Mattel-Unterhaltungszentrum. Auch die Kooperation mit Influencern, unter anderem im Modesegment, nimmt immer mehr an Fahrt auf. Bekleidungsgeschäfte und Marken werden stationär neu gedacht. Hierbei legen immer mehr Einzelhändler den Fokus auf Individualität und limitierte Ware, die im Verbund mit digitalen Plattformen beworben werden. Hierbei sind beispielsweise Marken wie LFDY oder WRSTBHVR zu nennen,

**DAS MIXED-USE-KONZEPT KANN WIE EINE MIKROSTADT ANGESEHEN WERDEN, DIE ALLES FÜR DAS LEBEN EINES MENSCHEN NOTWENDIGE IN EINEM GEBÄUDE BIETET.**

die erfolgreich und mit einem schlichten Ladendesign agieren. Durch das nachhaltigere Konsumverhalten der jüngeren Generationen erhielt auch die Second-Hand-Branche eine ganz neue Bedeutung. Auf Basis des wachsenden Trends der Second-Hand-Mode entstanden schon einige beliebte und bekannte Filialisten. Die Einzelhandelsflächen vergrößerten sich in den letzten Jahren signifikant, um den Kunden Platz für eine vielfältigere

Auswahl zu bieten und sie obendrein noch zu unterhalten. Die Fashionmarke Tommy Hilfiger lädt ihre Kunden beispielsweise seit einiger Zeit und in immer mehr Geschäften dazu ein, während oder nach dem Textileinkauf in einem Café zu verweilen, welches in den Laden integriert ist. Eine solche Kombination der Marke Tommy Hilfiger lässt sich in Düsseldorf nahe der Kö →

finden. Dort erhalten die Besucher nicht nur eine große Auswahl an Textilien, sondern auch Genussgetränke aller Art und dazu Informationen über Tommy Hilfigers Geschichte selbst. Die gegenwärtigen Shoppingcenter passen sich an die hohen Ansprüche der Konsumenten in ihrer Genuss- sowie Wohlfühlorientierung mit einer Vielzahl an Gastronomieangeboten an.

Diese Bereiche schaffen einen öffentlich zugänglichen, urbanen Aufenthaltsort für die Besucher, die genussorientiert denken. Auch werden sie bewusst mit viel Tageslicht und einer erhabenen Architektur gestaltet, um das Wohlbefinden und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Hierbei lassen sich die „My Zeil“ in Frankfurt am Main oder das „Centro“ in Oberhausen als Beispiele nennen. Ein vielfältiger Mietermix in allen Bereichen erhöht zudem das Erlebnisgefühl, wobei im Gastronomiebereich allerlei Kulturen auf einer Ebene bunt aufeinandertreffen. Diese Vielfalt lässt sich unter anderem an dem Konzept „Manifesto“ in den Potsdamer Platz Arkaden (The Playce) wiederfinden.

Der Begriff „Smart Store“ beschreibt ein vernetztes Einkaufserlebnis ganz im Sinne der Gen Z, welches einen Ort schafft, an dem physisch erlebbare Produkte in eine digitale Erlebniswelt integriert werden und an dem

eine hochwertige und individuelle Beratung gewährleistet wird. Um diesen Ansprüchen der Konsumenten gerecht zu werden, fordern immer mehr Shoppingcentereigentümer von den einzelnen Einzelhandelsmietern eine technische Aufrüstung ihrer Filialen. Shoppingcenter bieten heutzutage einen WLAN-Zugang innerhalb des Gebäudes, der den Besuchern frei zur Verfügung steht. Dies soll die Verweildauer verlängern und die Attraktivität steigern. Der Kunde der Zukunft kann zudem durch QR-Codes an den Produkten und Regalen in das Einkaufsgeschehen mit eingebunden werden. Der Interessent erhält durch den QR-Code, den er mit seinem privaten Smartphone auslesen kann, zusätzliche, digitale Produktinformationen und Bewertungen von anderen Käufern.

Die Smart-Stores zeichnen sich zudem durch digitale Technologien wie z.B. elektronische Preisschilder oder intelligente Regale aus. Digitale Preisschilder ermöglichen es, Preisauszeichnungen schnell und effizient zu ändern. Am frühen Morgen werden somit Schnäppchenkäufer angelockt und kurz vor Ladenschluss werden die übrig gebliebenen frischen Lebensmittel billiger angeboten, um einem Wegwerfen vorzubeugen. Über die sogenannten Shopping-Apps können Konsumenten durch Push-Benachrichtigungen auf das Smartphone über Rabattaktionen einzelner Einzelhandelsfilialen in Shoppingcentern informiert werden. Dabei können oft auch Punkte für Rabattaktionen oder Gutscheine gesammelt werden. Dies löst bei vielen Kunden Glücksgefühle aus.

Für die Konsumenten ist die Zeit das wertvollste Gut, wobei lange Wartezeiten an Kassen eher von einem Shoppingcenter-Besuch abschrecken. Einzelhändler versuchen deshalb, dies mithilfe moderner Technologien, beispielsweise durch zusätzliche Selbstbedienungskassen, zu verhindern. Hierbei haben Kunden

**DIE SMART-STORES ZEICHNEN SICH ZUEM DURCH DIGITALE TECHNOLOGIEN WIE Z.B. ELEKTRONISCHE PREISSCHILDER ODER INTELLIGENTE REGALE AUS.**



## BIRGIT SCHÄFER

Vorstandssekretärin

„Auch wenn ich mir lange einge-redet habe, dass ich so was nicht brauche: Seit letztem Jahr steht bei

mir in der Küche ein Thermomix. Und er macht mir nicht nur tatsächlich die Arbeit in der Küche viel einfacher, sondern sorgt auch für gesunde und leckere Vielfalt. Am besten schmecken mir meine Smoothies!“



„MEIN KAUF DES JAHRES“

2022

„MEIN KAUF DES  
JAHRES“

2022



### RALPH BORGH AUS

Head of Finance

„Ein neuer Liegestuhl für den Kurzurlaub zuhause – ideal für die Pause beim Grillen

oder das Feierabendbier.“



die Möglichkeit, die Produkte selbst einzuscannen und gemütlich mit einer Bankkarte oder dem Handy oder einer digitalen Uhr zu bezahlen. Aus diesem Grunde wurden auch schon komplett autarke Einkaufswelten geschaffen, wie z. B. das Pilotprojekt „Teo“ von Tegut im Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach (siehe auch S. 30). Hier ist es dem Kunden rund um die Uhr, an sieben Tagen der Woche möglich, auf ca. 950 Produkte zugreifen zu können – und das ganz ohne Verkäufer. Eine weitere Erleichterung für den Einzelhandel bieten unter anderem virtuelle Umkleidekabinen. Diese sind mit Touchscreens ausgestattet, auf denen Interessenten die Ware in unterschiedlichen Größen, Styles und Farben wählen und ordern können. Zusätzlich können Produktinformationen, Größen, Farben, Angebote oder Verfügbarkeiten abgerufen und eine digitale Beratung in Anspruch genommen werden.

Aufgrund des veränderten Konsumverhaltens zeichnen sich in der Gegenwart schon diverse Shoppingcenter von morgen nicht mehr als ein rein monotone Textilhäuser aus, sondern bieten so vieles mehr. Hier stehen die Vielfalt und der Besucher an erster Stelle. Die sogenannten Mixed-Use-Center minimieren sich nicht nur auf Handels- und Dienstleistungsangebote, sondern zeichnen sich durch ihr breites Angebotsspektrum aus, welches zahlreiche Nutzungen aller Art beherbergen kann. Das Mixed-Use-Konzept findet wie ein gewöhnliches Shoppingcenter unter

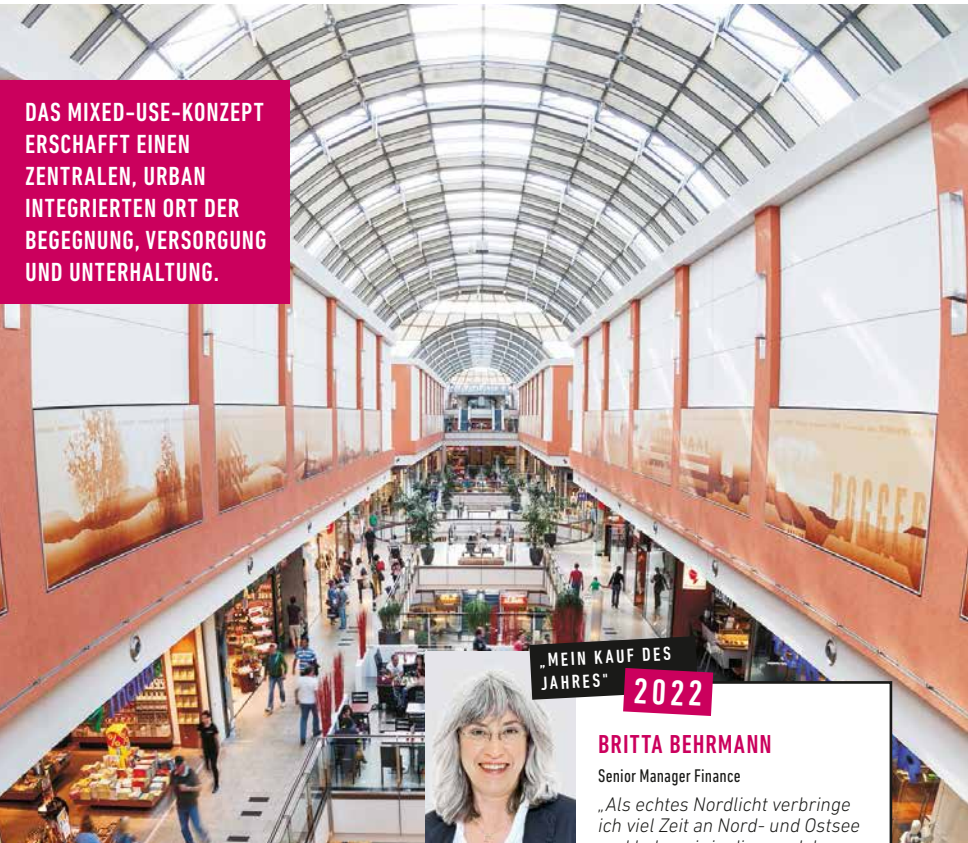
einem Dach statt und senkt durch Diversifikation die Abhängigkeit von einem großflächigen Angebotssegment. Diese Vielfalt an unterschiedlichen Nutzungen ermöglicht ein gegenseitiges Profitieren in einem komplexen Gebäude.

Eine Mixed-Use-Immobilie beherbergt beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten, Sportangebote, Serviceleistungen, Freizeit- und Kulturangebote, Nahversorger, Hotellerie (wie es z.B. das Ring-Center II in Berlin mit dem „Niu-Hotel“ vor-macht), Gesundheitseinrichtungen, Büroräume, Wohnraum (wie in dem Gebäude des Gerbers in der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart), Gastronomie sowie viele weitere Angebote. Hier werden kreativen Ideen keine Grenzen gesetzt. Selbst eine Rollerdisco wurde in der Thier-Galerie Dortmund verwirklicht. Aber auch Indoor-Kletterwände oder Eisbahnen sind denkbar. Die Neukölln Arcaden beherbergen z.B. einen Kulturdachgarten mit einer grünen Oase, die mitten in Berlin Besucher von nah und fern zum Verweilen einlädt. Der Schwerpunkt der Konzepte liegt meist noch auf der herkömmlichen Form der Shoppingcenter im Einzelhandelsbereich mit einem aktuell verbundenen Trend der Erlebnisorientierung. Das Mixed-Use-Konzept kann wie eine Mikrostadt angesehen werden, die alles für das Leben eines Menschen Notwendige in einem Gebäude bietet. Das Konzept erschafft einen zentralen, urban integrierten Ort der Begegnung, Versorgung und

FÜR DIE  
KONSUMENTEN  
IST ZEIT DAS  
WERTVOLLSTE  
GUT.



**DAS MIXED-USE-KONZEPT  
ERSCHAFFT EINEN  
ZENTRALEN, URBAN  
INTEGRIERTEN ORT DER  
BEGEGNUNG, VERSORGUNG  
UND UNTERHALTUNG.**



„MEIN KAUF DES  
JAHRES“ **2022**



### BRITTA BEHRMANN

Senior Manager Finance

*„Als echtes Nordlicht verbringe  
ich viel Zeit an Nord- und Ostsee  
und habe mir in diesem Jahr*

*endlich Gummistiefel und eine Regenhose  
zugelegt, gekauft in  
einem kleinen Laden auf  
dem platten Land – und  
den Wassertest haben  
die Sachen sehr schnell  
bestanden!“*



Unterhaltung. Diese noch großflächig genutzten Konsumimmobilien erweitern ihr Angebot mit Segmenten des öffentlichen Raumes, wie z. B. durch Museen, zoologische Gärten oder Gartenanlagen in, an oder auf den Gebäuden. Es soll die bequeme Möglichkeit für Besucher bestehen, allerlei Freizeit- und Versorgungsgelüste an einem Ort befriedigen zu können. Ein Mixed-Use-Center schafft Treffpunkte, um andere Menschen zu treffen, und öffentliche Plätze, um etwas über den Alltag hinaus erleben zu können. Aus den einfachen Versorgungsfunktionen und Freizeitmöglichkeiten heraus erschafft das Mixed-Use-Center eine gesellschaftliche Funktion und Zusammenkunft, die sonst in belebten Innenstädten vorzufinden ist.

Das Immobilienkonzept erschafft eine künstliche Urbanität, welche sich zu einem wichtigen Glied in der Konsumwirtschaft entwickelt.

Es wird in den nächsten Jahren spannend zu beobachten sein, wie weitere große Veränderungen stattfinden und Shoppingcenter durch neue, außergewöhnliche und vielfältige Konzepte zeitgemäß bleiben. ■



# „MEIN REISEZIEL DES JAHRES“

## 2023

### HANS-PETER KNEIP

Vorstand

„Nachdem es mich beruflich in Richtung Norden gezogen hat, soll es in diesem Jahr auch im Urlaub nordisch bleiben: Wir möchten wieder einmal nach Helsinki reisen und dort die weißen Nächte in der Stadt und die Natur im Umland erleben. Wir freuen uns außerdem auf lokales Essen und Shopping mit einigen Highlights und Geheimtipps.“

### BRITTA BEHRMANN

Senior Manager Finance

„Mein Reiseziel 2023 ist Dänemark. Wir haben ein kleines Häuschen, nur einen Steinwurf von der Nordsee entfernt, mitten in den Dünen mit einer großen Terrasse zum Grillen und Chillen gebucht. In Dänemark ist alles immer schön entspannt und locker, die Menschen sind freundlich und dazu laden kilometerlange Strände zum Wandern oder Baden ein.“

### PATRICK KISS

Head of Investor & Public Relations

„2013 war ich mit meiner Familie zum ersten Mal in New York, dieses Jahr planen wir zum zehnjährigen Jubiläum erneut eine Reise nach Manhattan. Die ‚Kinder‘ freuen sich schon sehr auf ‚Big Apple‘.“



**Der Elefant symbolisiert in Thailand Glück, Majestät, Stärke, Fleiß und Intelligenz.**

### RALPH BORGHHAUS

Head of Finance

„In diesem Jahr fliegen wir zum ersten Mal nach Florida. Dabei wollen wir auf einer Rundreise den ‚Sunshine State‘ von Key West bis Orlando erkunden und mit etwas Glück bei einem Raketenstart im Kennedy Space Center dabei sein.“

### NICOLAS LISSNER

Senior Manager Investor & Public Relations

„Wir freuen uns auf den Sommerurlaub in Thailand mit jeder Menge Poolzeit, Strandspaziergängen, Currys – und am wichtigsten: tägliche Mangos mit Sticky Rice.“

### BIRGIT SCHÄFER

Vorstandssekretärin

„Ich plane für den Herbst eine Reise an die Algarve und freue mich schon heute auf viel Sonnenschein, interessante Ausflüge, schöne Strände und gutes Essen.“

**Grillen und Chillen in den Dünen.**



**Das One World Trade Center – ein Wahrzeichen New Yorks.**

Herold-Center

# ROBOTER „BELLA“ BRINGT DAS EIS ZUM TISCH

von Annabell Behrmann, Redakteurin

beim Hamburger Abendblatt

**Ein Eiscafé hat mit Personalmangel zu kämpfen – und beschäftigt nun Roboter. Wie sie funktionieren und wie die Gäste reagieren.**

„Vorsicht, Ihre Lieferung ist unterwegs.“ Bella ist beladen mit zwei Maracuja-Schorlen, einem Cookie-Eisbecher und einer Waffel. Ihr Ziel ist Tisch sieben im Eiscafé Giovanni L. im Obergeschoss des Herold-Centers. „Liebe Gäste, Ihre Bestellung ist da“, sagt Bella, als sie den Tisch erreicht. Die Gäste nehmen die Teller und Gläser eigenständig vom Tablett herunter. „Danke schön. Guten Appetit und auf Wiedersehen“, sagt sie zum Abschied – und rollt davon. Bella ist ein Roboter.

Wie so viele Gastronomen hat auch Giovanni L. Probleme, neue Servicekräfte für seine Filialen zu finden. Stellenanzeigen in den sozialen Netzwerken und auf Gastronomie-Plattformen sowie Tischkarten vor Ort haben nicht die gewünschte Resonanz gebracht. Kaum neue Mitarbeitende konnten eingestellt werden. Das wenige vorhandene Personal ist deshalb umso ausgelasteter. Im Herold-Center in Norderstedt konnte das Eiscafé seine Öffnungszeiten nicht einhalten und musste später anfangen und früher schließen.

## IM HEROLD-CENTER BEI GIOVANNI L. BRINGEN ROBOTER DAS EIS ZUM TISCH

Um dem Personalmangel entgegenzuwirken, hat sich die Geschäftsführung auf einer Messe in Asien inspirieren lassen: Seit Anfang September arbeiten zwei Roboter im Service. Die Bellas. Ihr

Job ist es, den Gästen ihre Bestellungen zu servieren. „Wir haben große Probleme, Personal zu finden. Mit den Robotern wollen wir niemanden ersetzen. Vielmehr sollen unsere Mitarbeiter entlastet werden“, stellt Christopher Schönhoff klar.

Der 38-Jährige ist Geschäftsführer der Genusscampus GmbH, die Giovanni L. seit Kurzem in Norderstedt betreibt. Die Servier-Roboter

würden für einen „Showeffekt“ sorgen, sagt Schönhoff. „Besonders Kinder finden die Bellas witzig. Wir haben einen deutlichen Zuwachs an Gästen, seitdem die Roboter im Einsatz sind.“ Allerdings hätten sie einigen irritierten Kunden zunächst erklären müssen, dass durch die Bellas kein Personal aus Fleisch und Blut eingespart

**„BESONDERS KINDER FINDEN DIE BELLAS WITZIG. WIR HABEN EINEN DEUTLICHEN ZUWACHS AN GÄSTEN, SEITDEM DIE ROBOTER IM EINSATZ SIND.“**

werden soll. **„Für unsere Mitarbeiter sind sie eine große Hilfe. Aber sie können einen Menschen nie komplett ersetzen.“**

## MITARBEITERIN SIEHT ROBOTER ALS ERLEICHTERUNG AN

Kathrin Liebschwager arbeitet schon seit mehr als zwölf Jahren im Eiscafé im Herold-Center. Sie sieht ihre neuen elektronischen Kolleginnen als Erleichterung an. „Sie sind im Alltag sehr unterstützend. Dank ihnen habe ich mehr Zeit, um mit den Gästen zu sprechen“, sagt die Kellnerin.



**„SIE SIND IM ALLTAG SEHR UNTERSTÜTZEND. DANK IHNEN HABE ICH MEHR ZEIT, UM MIT DEN GÄSTEN ZU SPRECHEN.“**

Wie gewohnt nimmt Liebschwager die Bestellung der Kunden persönlich auf. Hinter dem Tresen wird sie zubereitet. Dann kommt Bella zum Einsatz: Der menschliche Mitarbeiter belädt den Roboter mit Speisen und Getränken. Anschließend tippt er auf dem Display die Nummer des Tisches ein, den Bella ansteuern soll. Der Roboter weiß genau, wo er hinfahren muss. Die Wege wurden vorher programmiert. Sensoren verhindern Zusammenstöße. „Er ist ziemlich leicht zu händeln“, sagt Kathrin Liebschwager.

### **DIE BELLAS KÖNNEN GÄSTEN Sogar ZUM GEBURTSTAG GRATULIEREN**

Nachdem Bella die Bestellung ausgeliefert hat, findet sie automatisch zurück zum Tresen. Hier kann sie erneut beladen werden. Ihr länglicher Körper besteht aus vier Tablett. Bellas Kopf hat die Form einer Katze. Wenn ihr ein Gast über die Ohren streichelt, gibt sie genussvolle Laute von sich. „Ihre Hände sind ja richtig warm“, sagt der Roboter. Berührt man die Maschine allerdings zu oft hintereinander, wird sie sauer: „Wollen Sie meine Krallen spüren?“, schimpft Bella. Oder: „Hören Sie auf! Ich habe zu tun!“

Sogar zum Geburtstag gratulieren kann das Gerät. Dann fährt der Servier-Roboter mit lauter „Happy Birthday“-Musik zu den Gästen an

den Tisch und zieht alle Blicke auf sich. Auf dem Rücken von Bella blinkt in großen Leuchtbuchstaben „Herzlichen Glückwunsch“ auf. „Im ersten Moment fand ich die Roboter gewöhnungsbedürftig. Als Stammgast unterhalte ich mich gerne mit den Kellnern. Ich hatte die Befürchtung, die Menschen würden wegfallen“, sagt Christina, die mehrmals in der Woche das Eiscafé des Einkaufszentrums besucht. „Inzwischen finde ich die Bellas super. Ich habe verstanden, dass sie das Personal entlasten und nicht ersetzen sollen.“

### **EINE BELLA KOSTET BEI EINEM DEUTSCHEN ANBIETER 18.500 €**

Die 32 Jahre alte Hannah sitzt bei Giovanni L. gerne mit ihren Kindern. „Meine jüngere Tochter hat Angst vor den Robotern“, sagt sie. „Aber meine Große, die ist fünf Jahre alt, findet sie klasse.“ Wie viel eine Bella kostet, dazu wollte der Betreiber keine genauen Angaben machen.

Das hänge auch von der bestellten Stückzahl ab. „Sie ist teuer – aber für die Arbeit, die sie erledigt, rechnet sie sich am Ende des Tages“, sagt Christopher Schönhoff von der Genusscampus GmbH. Bei einem deutschen Anbieter, der diverse Roboter im Sortiment hat, kostet eine Bella 18.500 €.

### **ROBOTER IN WEITEREN BEREICHEN SOLL ES VORERST NICHT GEBEN**

„Ich finde, es ist eine kreative und innovative Lösung, um die Arbeitsabläufe zu optimieren. Wir haben größtenteils positives Feedback durch unsere Kunden erhalten“, sagt Center-Manager Agah Schaumburg. **„Roboter unterstützen Menschen bei der Arbeit – vielleicht ist ein hybrides Arbeitsmodell die Zukunft.“**

Ähnlich wie der Gastronomie fehlt auch dem Einzelhandel jede Menge Personal. Im Herold-Center suchen viele Geschäfte händeringend nach neuen Mitarbeitenden. In weiteren Bereichen Roboter einzusetzen, sei allerdings nicht geplant, sagt Center-Chef Schaumburg. „Die Kunden kommen ja ins Einkaufszentrum, um direkten Kontakt zu Menschen zu haben.“

# UNSERE SHOPPINGCENTER

In unserem Portfolio liegt der Erfolg unserer Gesellschaft begründet. Es besteht aus 21 Shoppingcentern, jedes für sich ein Unikat. 17 davon befinden sich in Deutschland und je eines in Österreich, Polen, Tschechien und Ungarn. Zusammen verfügen sie über 2.673 Geschäfte auf 1.086.600 m<sup>2</sup> Fläche.



Dabei sind wir auch nach den pandemiebedingt für den Einzelhandel äußerst herausfordernden Zeiten mit einem Vermietungsstand von durchschnittlich gut 94 % zum Jahresende 2022 zufrieden und blicken optimistisch in die Zukunft. Diese Kennzahl veranschaulicht besonders in der aktuellen Lage die Qualität unseres Portfolios. Seit dem Bestehen der Deutsche EuroShop lag dieser Wert konstant auf einem sehr hohen Niveau. Unser Investitionsschwerpunkt liegt mit einem Anteil von 81 % klar auf Deutschland.

	Inland	Ausland	Gesamt
Anzahl Center	17	4	21
Mietfläche in m <sup>2</sup>	880.600	206.000	1.086.600
Anzahl Geschäfte	2.030	643	2.673
Vermietungsstand*	94 %	97 %	95 %
Einwohner im Einzugsgebiet in Mio.	13,9	3,4	17,3

\* gem. EPRA, bezogen auf die Mieteinnahmen  
Stand: 31. Dezember 2022

### Erfolgsfaktor Lage

Immobilien und Lage, diese beiden Begriffe sind schon immer untrennbar miteinander verbunden. Sobald dann noch Einzelhandel mit ins Spiel kommt, ist die Lage Grundlage für den Erfolg. Denn natürlich möchten unsere Mieter da sein, wo ihre Kunden sie erwarten. Dabei können sich unsere Mieter und Besucher darauf verlassen, dass jedes unserer 21 Shoppingcenter für sich eine 1a-Lage darstellt.

Die Mehrzahl unserer Objekte befindet sich mitten in den Innenstädten und damit an dem Ort, an dem sich die Menschen seit Jahrhunderten treffen, um zusammenzukommen und um Handel zu betreiben. In vielen Fällen sind die Center direkt an die lokale Fußgängerzone angeschlossen.

Außerdem gehören zu unserem Portfolio Shoppingcenter an etablierten Standorten außerhalb der Stadtgrenzen. Diese Center mit ihrer exzellenten Verkehrsanbindung sind für unsere Besucher und Kunden seit vielen Jahren eine Abwechslung, in vielen Fällen aber auch ein Ersatz für den Einkaufsbummel in der Innenstadt und haben häufig eine starke überregionale Bedeutung.

### Optimale Erreichbarkeit

Egal ob in der Innenstadt oder vor den Stadttoren: Ein besonderes Augenmerk legen wir auf die Verkehrsanbindung unserer Objekte. In der City sind wir dabei sehr gerne in der Nähe der Knotenpunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. In Hameln und Passau sind unsere Center beispielsweise direkter Nachbar der zentralen Omnibusbahnhöfe. Unsere Objekte in Norderstedt und Hamburg-Billstedt befinden sich zusätzlich direkt bzw. neben U-Bahn-Stationen. In Brunn bieten wir unseren Besuchern einen kostenfreien Shuttlebus, der mehrfach täglich zwischen der Innenstadt und dem Olympia Center verkehrt.



Schon bei der Anfahrt können unsere Kunden etwas für die Umwelt tun: Alle unsere Center bieten einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

### INFOBOX

Der erste und letzte Berührungspunkt beim Center-Besuch ist das Parkhaus. Unser Car Finder bietet hier eine bessere Orientierung: Der Kunde scannt einfach den QR-Code auf einem Car-Finder-Schild in Fahrzeugnähe und speichert damit die Parkposition in seinem Smartphone. Nach dem Einkauf kann er einen weiteren QR-Code an einem der Kassenautomaten scannen und sich bequem zu seinem Auto zurückführen lassen.



Zusätzlich ist jedes unserer Center mit eigenen Parkplätzen ausgestattet, die unseren Kunden auch in der Innenstadt komfortables Parken zu günstigen Konditionen ermöglichen. Damit ist auch eine optimale Erreichbarkeit mit dem Auto gewährleistet. Unsere Objekte außerhalb der Innenstädte bieten in großer Anzahl kostenlose Parkplätze an. Diese Autofahrerstandorte liegen jeweils bequem erreichbar an Autobahnen, wie z. B. das A10 Center in Wildau an der A10 (Berliner Ring) oder das Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach an der A66.

Behinderten-, Familien-, Frauen- und Komfortparkplätze gehören bei allen unseren Shoppingcentern zum Serviceangebot. Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie die Zusammenarbeit mit Carsharing-Anbietern sind nur einige Beispiele dafür, dass wir auch hier immer an morgen denken. Zudem statten wir nach und nach immer mehr unserer Parkplätze in den Centern mit LED-Stellplatzanzeigern aus, die es den Besuchern ermöglichen, deutlich schneller einen günstig gelegenen freien Parkplatz zu finden. QR-Code-basierte Leitsysteme führen unsere Besucher auch nach einem ausgedehnten Bummel schnell wieder zum Parkplatz zurück.

### Erfolgreiches Zusammenspiel

Jedes unserer 21 Shoppingcenter hat eine einzigartige Mieterstruktur, die jeweils das Ergebnis eines langen, intensiven und stetig fortgesetzten Prozesses ist. Hierbei geht es besonders in einer Zeit des zunehmenden Onlinehandels darum, den Wünschen der Kunden entgegenzukommen und das Angebot der jeweiligen Innenstadt gezielt zu ergänzen. Und natürlich auch, immer etwas Besonderes und Neues zu bieten. Dabei ist es stets unser Ziel, zusammen mit den Händlern in unserer Nachbarschaft den Standort attraktiver zu machen. Denn so können wir die Zugkraft der gesamten Innenstadt erhöhen und gemeinsam davon profitieren.

Unsere Center beteiligen sich oftmals aktiv am Stadtmarketing und Citymanagement der jeweiligen Stadt – finanziell wie auch durch personellen und kreativen Input. Dabei legen wir stets Wert auf eine faire und partnerschaftliche Zusammenarbeit.

### Architektur, die es in sich hat

Bei der Konzeption eines Standortes hat die Architektur immer einen besonderen Einfluss. Die vorgegebenen Grundstücksverhältnisse spielen dabei genauso eine Rolle wie die funktionalen Bedürfnisse unserer Mietpartner. Darüber hinaus möchten wir stets unserer Verantwortung der Stadt und ihrer Einwohner gegenüber gerecht werden. Dazu gehört eine bestmögliche städtebauliche Integration, verbunden mit den auch äußerlichen Ansprüchen an eine moderne Architektur. Hier arbeiten wir eng mit den zuständigen Behörden der Städte zusammen.

Die Ergebnisse lassen sich sehen: Es entstehen oftmals architektonische Schmuckstücke, bei denen nach Möglichkeit auch historische Bauwerke liebevoll in das Center integriert werden, wie z. B. beim denkmalgeschützten ehemaligen Intecta-Kaufhaus, das heute baulicher Bestandteil der Altmarkt-Galerie Dresden ist.



Auch die inneren Werte zählen: Hier gilt es, zu überzeugen und dabei unseren Besuchern und Kunden in erster Linie ein angenehmes Einkaufs- sowie ein besonderes Raumerlebnis zu vermitteln. Hierfür setzen wir auf eine schlichte und zeitlose Architektur, bei der edle Materialien zum Einsatz kommen, die oftmals ihren Ursprung in der Region haben. Ruhezonen, liebevolle Bepflanzungen und Brunnenanlagen laden zum Verweilen an. Ein innovatives und energiesparsames Beleuchtungskonzept sorgt je nach Tageszeit für eine passende Stimmung in der Mall, modernste Klimatechnik garantiert über das ganze Jahr ein angenehmes „Einkaufsklima“ sowie saubere und sichere Luft.

Alles ist darauf ausgelegt, dass sich jeder Besucher gerne im Center aufhält und wiederkommt. Die Werterhaltung und Wettbewerbsfähigkeit werden dabei durch eine kontinuierliche Modernisierung und Optimierung garantiert. Mit „At your Service“ haben wir gemeinsam mit unserem Centermanagementpartner ECE eine groß angelegte Initiative gestartet, um alle Serviceaspekte unserer Center zu untersuchen, die vorhandenen Services noch klarer herauszustellen und diese – wo sinnvoll und nötig – zu optimieren und zu ergänzen. Hierzu gehören z.B. eine deutliche Verbesserung der Ausschilderung innerhalb des Centers, die Beleuchtung sowie neue Farbkonzepte in den Ladenstraßen. Sitz- und Loungebereiche mit Ladefunktionen für das Smartphone sorgen für die notwendige Entspannung zwischendurch. Für unsere kleinsten Gäste stehen moderne Kinderspielflächen bereit.

Bei uns soll sich jeder Besucher wohlfühlen – ganz unabhängig vom Alter. Selbstverständlich sind unsere Center für eine generationsübergreifende Nutzung gestaltet. Breite Ladenstraßen, Rolltreppen und Aufzüge machen es ohne große Mühe möglich, jeden Winkel des Centers auch mit Kinderwagen oder Rollstühlen zu erkunden.



Altmarkt-Galerie, Dresden

### Nachhaltigkeit als Selbstverständlichkeit

2022 hatten alle unsere 21 Shoppingcenter Lieferverträge mit Versorgern, die regenerative Energiequellen wie z.B. Wasserkraft zur Stromerzeugung nutzen, 19 Center bezogen ausschließlich Ökostrom. Zudem möchten wir den

**WENN ES NACHT WIRD, KOMMT BEWEGUNG  
IN DIE DÄCHER UNSERER CENTER.  
INTELLIGENTE STEUERUNGSSYSTEME  
ÖFFNEN KLAPPEN, ÜBER DIE WARMER LUFT  
ENTWEICHT UND KÄLTERE EINSTRÖMT. EINE  
MECHANISCHE KÜHLUNG WIRD DADURCH  
NICHT MEHR BENÖTIGT.  
DAS SPART EINE MENGE ENERGIE.**

Energieverbrauch unserer Objekte insgesamt und damit auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß kontinuierlich weiter senken. Hierfür setzen wir hochmoderne Technologien wie Wärmetauscher und LED-Beleuchtungssysteme ein. Des Weiteren suchen wir fortlaufend das Gespräch mit unseren Mietpartnern, um gemeinsam mit ihnen den Energieverbrauch in den einzelnen Geschäften zu senken. Der Müll in unseren Centern wird nicht nur nach Papier / Pappe, Leichtstoffverpackungen und Glas, sondern auch nach Speiseresten und Restmüll getrennt.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat alle 21 Shoppingcenter aus unserem Portfolio mit angesehenen Nachhaltigkeitszertifikaten in Gold oder Platin ausgezeichnet.

Viele zusätzliche Informationen rund um das Thema Nachhaltigkeit in unseren Shoppingcentern finden Sie ab Seite 74 im ESG-Kapitel.

## Volle Flexibilität für eine sichere Zukunft

Einzelhandel ist immer mit Veränderung verbunden. Eine besondere Herausforderung für uns als Vermieter ist hierbei, auf die sich häufig wandelnden Anforderungen und Wünsche der Mieter eingehen zu können.

Einige Mieter erweitern dabei ihre Verkaufsflächen und schaffen aus einem vormals reinen Verkaufsraum einen wahren Erlebnisort. Der Kunde soll mehr und mehr die Möglichkeit haben, das gewünschte Produkt in Ruhe und ausgiebig vor Ort zu testen. Hierzu gehören ebenfalls immer intensivere Beratungsgespräche. All dies sind Faktoren, die besonders in Zeiten des zunehmenden Onlinehandels eine immer wichtigere Rolle spielen.

Der Nachfrage nach immer unterschiedlicheren Flächen entgegenen wir mit maßgeschneiderten Lösungen: In unseren Centern können wir jedem Mieter nahezu immer exakt den Grundriss bieten, den er zur Umsetzung seines Konzepts benötigt. Und dabei können wir auch reagieren, wenn es darum geht, eine Verkaufsfläche im Nachhinein anzupassen. Ohne großen Aufwand ist es durch eine Verschiebung der Innenwände möglich, nahezu jede Verkaufsfläche zu justieren, ob größer oder kleiner. Ein Verkleinerungswunsch eines Mietpartners kann so z. B. die Chance ergeben, an dieser Stelle ein neues Konzept in das Center anzusiedeln.

Genau bei diesem Faktor unterscheiden sich unsere Einkaufszentren stark von einer traditionellen Geschäftsstraße, die auch heute größtenteils nur starre Grundrisse bietet, die so hingenommen werden müssen, wie sie sind. Teilweise kommt es sogar vor, dass bestimmte Einzelhändler den Markteintritt in eine Stadt erst wagen, wenn ihnen die passende Fläche in einem Shoppingcenter angeboten wurde, da sie zuvor erfolglos auf der Suche in der klassischen Fußgängerzone waren. Von der dadurch erreichten Ausweitung der Vielfalt profitiert der gesamte innerstädtische Einzelhandel.



Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach

## 145 Millionen Besucher 2022

Über 17 Millionen Menschen leben in den Einzugsgebieten unserer Shoppingcenter, knapp 14 Millionen davon in Deutschland. Das entspricht mehr als 16% der bundesdeutschen Bevölkerung. Das Einzugsgebiet eines Standortes ist für uns bei der Auswahl eines Investments von besonderer Bedeutung: Es wird nach einheitlichen Regeln und in regelmäßigen Abständen für jedes Shoppingcenter ermittelt und umschreibt die Gesamtheit potenziell erreichbarer Einwohner um den jeweiligen Standort herum. Im Jahr 2022 konnten unsere 21 Objekte trotz coronabedingter umfangreicher und lokaler Vorgaben in den ersten Wochen des Jahres insgesamt ca. 145 Millionen Besucher begrüßen. In den Jahren vor der Pandemie sind es sogar ca. 180 Millionen Besucher gewesen.

## Unsere Top-10-Mieter

Mit einem Anteil von 2,8% unserer Mieterlöse ist H&M, einer der weltweit bedeutendsten Textil-Einzelhändler, unser größter Mietpartner. Darauf folgen der Fashion Retailer Peek & Cloppenburg mit 2,6% sowie Ceconomy mit den beiden Vertriebsmarken MediaMarkt und Saturn mit 2,4%.

Dabei ist unser Mietvertragsportfolio sehr diversifiziert aufgestellt: Die Top 10 unserer Einzelhandels-Mieter sind lediglich für ca. 21% unserer Mieteinnahmen verantwortlich. Damit bestehen keinerlei größere Abhängigkeiten von einzelnen Mietern.

## Langfristige Mietverträge

Die Mietverträge, die wir mit unseren Mietpartnern abschließen, sind überwiegend mittel- und langfristig. Per 31. Dezember 2022 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in unserem Portfolio 5,0 Jahre. 43% unserer Mietverträge sind bis mindestens 2028 gesichert.

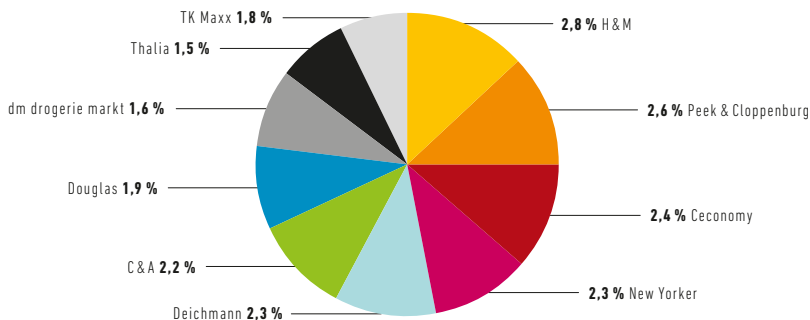


## DIE ZEHN GRÖSSTEN MIETER

(Anteil in % der Mieterträge), Stand: 31. Dezember 2022

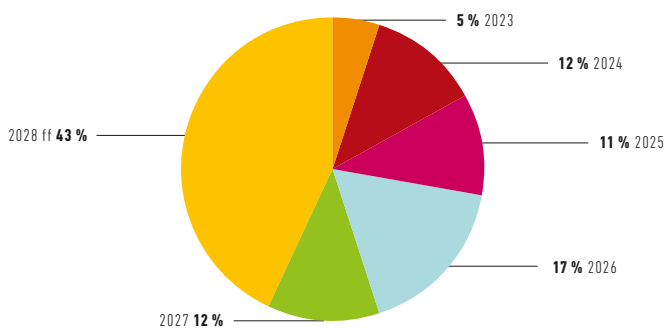
Summe der Top-10-Mieter: **21,4 %**

Übrige Mieter: **20,7 %**



## RESTLAUFZEIT DER ABGESCHLOSSENEN MIETVERTRÄGE

(Laufzeit der Verträge, Anteil in % der Mieterträge), Stand: 31. Dezember 2022



### Unser Partner für das Centermanagement

Das Management unserer 21 Shoppingcenter ist an unseren Partner ECE Marketplaces ausgelagert.

Die ECE Marketplaces ist führender Dienstleister in Europa für das Management von Shoppingcentern und bietet als Teil der im Immobilien- und Investmentgeschäft aktiven ECE Group umfassende Kompetenz und mehr als 55 Jahre Erfahrung im professionellen Betrieb und bei der Vermarktung und Vermietung von Einkaufszentren sowie ihrer stetigen Weiterentwicklung zu lebendigen Marktplätzen und attraktiven Stadtquartieren. Europaweit betreut die ECE Marketplaces rund 200 Einkaufszentren.

Wir als Deutsche EuroShop profitieren von dieser Erfahrung im In- und Ausland. Mit unserer schlanken Struktur können wir uns damit auf unsere Kernaufgabe und -kompetenz konzentrieren: das Portfolio-Management.

[www.ece.com](http://www.ece.com)

### Mietoptimierung statt Mietmaximierung

Eine der Hauptaufgaben des Centermanagements ist die Zusammensetzung einer speziell auf das Objekt und seine Umgebung abgestimmten Mischung von Geschäften. Dieser Mieter- und Branchenmix wird jeweils genau auf den Standort zugeschnitten und ständig verfeinert. Er ist das Ergebnis einer jeweils sorgfältigen Analyse des örtlichen Einzelhandels.

Dabei geht es auch darum, die Wünsche und Bedürfnisse der Kunden zu erkennen. So siedeln wir in unseren Centern auch gerne Einzelhändler aus Branchen an, die aufgrund des Mietniveaus in 1a-Lagen nahezu nicht mehr in den Innenstädten zu finden sind, z.B. Spielwaren- und Porzellanfachgeschäfte.

Wir unterscheiden uns hier in einem wesentlichen Punkt von den meisten Hauseigentümern in der Fußgängerzone: Als langfristige Investoren ist unser Ziel eine dauerhafte Optimierung und nicht die kurzfristige Maximierung der Mieten. Unseren Kunden und Besuchern soll eine attraktive Mischung geboten werden. Dabei steht nicht jede einzelne Ladenfläche für sich, sondern die Immobilie als Ganzes im Vordergrund. Die Berechnung jeder einzelnen Miete beruht vor allem auf der Leistungsfähigkeit der Branche, der der Mieter angehört, sowie seiner

Lage innerhalb des Shoppingcenters. Auch Existenzgründern und Nischenkonzepten können wir damit eine Chance geben.

Dieses System bietet allen Seiten Vorteile: Als Vermieter können wir so eine auf langfristige Zusammenarbeit und Vertrauen ausgerichtete Beziehung mit unseren Mietpartnern aufbauen. Unsere Mieter profitieren von hohen Besucherfrequenzen, die durch den vielfältigen Angebotsmix erzielt werden. Und unsere Kunden freuen sich über eine sehr reichhaltige Auswahl. Diese reicht von verschiedenen Modekonzepten über Accessoires und Drogerie- und Lebensmittelmärkte bis hin zu Dienstleistungen wie Textilreinigungen sowie Bank- und Postfilialen.

### Kulinarischer Genuss

Umfragen zeigen, dass das gastronomische Angebot eine immer wichtigere Rolle bei der Entscheidung der Kunden über den Besuch eines Centers spielt. Und nicht nur deshalb wollen wir den Gaumen unserer Besucher etwas Besonderes bieten: So sorgen z.B. Cafés, Schnellrestaurants und Eisdielen für eine Erfrischung oder Stärkung zwischendurch. Das Phoenix-Center in Hamburg-Harburg, der City-Point in Kassel sowie die Galeria Battycka in Danzig besitzen eigene Food-Courts, bei denen sich eine große Anzahl an Gastronomen mit einer Auswahl verschiedener Küchen und Ländereinschlägen einen Sitzbereich teilen, so dass sich Freunde oder Familien für unterschiedliche Anbieter entscheiden und gleichzeitig gemeinsam essen können.



### Schwerpunkt Mode

Der Bereich Mode bildet mit knapp 50% den Schwerpunkt in unserem Branchenmix. Die hohe Modekompetenz unserer Center bestätigt sich immer wieder bei Kundenumfragen. Sie ist mit dafür verantwortlich, dass die Kunden teilweise weite Anfahrtswege aus dem Umland in Kauf nehmen, um in den Genuss der großen Auswahl sowie der Qualität der Beratung zu kommen.

Der individuelle Mietermix gibt jedem unserer Center eine ganz individuelle Note. In unseren Shoppingcentern achten wir immer auf eine gesunde Mischung aus regionalen und örtlichen Händlern sowie nationalen und internationalen Filialisten. Die bunte Struktur unserer Center bietet den Besuchern jedes Mal aufs Neue Abwechslung und die Möglichkeit, die verschiedenen Konsumbedürfnisse zu befriedigen.

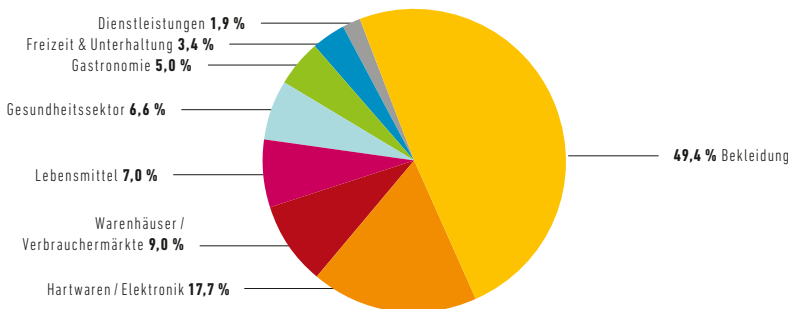
### Digitale Zukunftsfähigkeit

Der Einfluss des Internets auf den Wandlungsprozess des Einzelhandels hält unvermindert an bzw. hat sich infolge der Pandemie beschleunigt. Wir möchten in unseren Centern das Beste aus beiden Welten, also offline und online, miteinander verknüpfen und dabei die Trümpfe unserer Mieter in den Vordergrund stellen: Atmosphäre, Beratung, Anprobe, sofortige Verfügbarkeit der Waren. Nicht umsonst lernen immer mehr reine Onlinehändler, dass reine Markenbildung größtenteils offline erfolgt und der direkte und persönliche Kontakt zum Kunden oftmals die beste Voraussetzung selbst für einen späteren Kauf im Internet ist.

Auch das Multichannel-Marketing hat hierbei seinen Einfluss: Dabei kombinieren unsere Mieter die unterschiedlichen Kommunikations- und Vertriebswege: So werden beispielsweise Produkte, die im Laden nicht in der gewünschten Größe oder Farbe vorrätig sind, dem Kunden direkt nach Hause geliefert. Oder aber der Kunde bestellt seine Waren zu Hause via Internet und holt sie in der Filiale unseres Mieters im Center ab.

## BRANCHENMIX

(in % der Mietfläche), Stand: 31. Dezember 2022



Durch die Integration diverser digitaler Services in unsere Center reagieren wir auf die Herausforderungen der aktuellen Pandemie-Lage sowie des Onlinehandels. Dazu gehören z.B. Apps und Social-Media-Angebote in jedem einzelnen Center.

Alle unsere deutschen Shoppingcenter sind an die von unserem Partner ECE entwickelte Digital Mall angeschlossen. Damit wird es unseren Kunden ermöglicht, sich jederzeit und von überall über im Center verfügbare Produkte, ihre Größe und Preise zu informieren.

Die Idee der Digital Mall basiert auf dem Ansatz, dass sich Kunden bereits von zuhause aus über das im Center in ihrer Nähe verfügbare Angebot informieren können – und bei einer Produktsuche im Internet nicht mehr automatisch bei den großen E-Commerce-Anbietern landen. Mittlerweile bietet die Online-Produktsuche in allen ECE-Centern über 3,6 Millionen verfügbare Artikel aus über 1.100 Geschäften; Verhandlungen mit weiteren Mietpartnern laufen.

#### INFOBOX

**Online finden, offline kaufen:**  
Mit der Digital Mall wird unseren Kunden ein nahtloses Omnichannel-Erlebnis geboten. Auf der Website aller deutschen Center in unserem Portfolio können Kunden die Warenvielfalt vieler Shops erleben, sich online über das verfügbare Angebot informieren und anschließend beim jeweiligen Händler im Shoppingcenter vor Ort kaufen.



### Erfolgreiche Mietpartner

Einer unserer maßgeblichen Erfolgsfaktoren sind unsere Mieter. Hierzu zählen zum Beispiel Aldi, Apple, Bijou Brigitte, Birkenstock, Breuninger, C&A, Christ, Deutsche Post, Deutsche Telekom, dm-drogerie markt, Douglas, Fielmann, H&M, Jack & Jones, Lego, MediaMarkt, Mister Spex, Nespresso, New Yorker, Reserved, REWE, Rituals, Saturn, Sephora, Søstrene Grene, s.Oliver, Subway, Superdry, Thalia, TK Maxx, Tommy Hilfiger, Vera Moda, Vodafone und Zara.

### Gemeinsam sind wir stark

Im Center steht der Service immer im Vordergrund. Service-Points mit freundlichen Mitarbeitern stehen in vielen Centern bei Fragen rund um das Angebot zur Verfügung. Hier können z.B. auch Geschenkgutscheine erworben werden. Oftmals besteht die Möglichkeit, Kinderwagen auszuleihen. Digitale Touch-Points, bei denen per Live-Video-Chat mit Servicemitarbeitern kommuniziert werden kann, bilden die perfekte Ergänzung zur klassischen Kundeninformation.

Wegweisend sind unsere 3D-Wayfinder, die dem Nutzer den Weg zum gewünschten Shop in einer authentischen 3-D-Perspektive zeigen oder auf das persönliche Smartphone geladen werden können. Durch den Einsatz von diskret agierendem Wachpersonal können sich die Kunden immer sicher fühlen. Kinder-Wickelräume, moderne Kunden-WCs und EC-Bankautomaten runden das Angebot ab. Sauberkeit und Hygiene sind eine Selbstverständlichkeit.

Jeder unserer Mietpartner ist automatisch auch Mitglied in der Werbegemeinschaft des jeweiligen Centers. Dies bedeutet, dass er an den Marketingkosten des Centers beteiligt wird und aktiv in einem Ausschuss an der Marketingstrategie mitarbeiten kann. Die Werbegemeinschaft plant gemeinsam mit dem Centermanagement Veranstaltungen. Dabei wird das Shoppingcenter zu einem lebendigen Marktplatz: Modenschauen, Bilder- und Kunstausstellungen, Länderwochen und Informationsveranstaltungen zu den unterschiedlichsten Themen sorgen bei den Besuchern immer wieder für neue Eindrücke und Erlebnisse.

Auch lokale Vereine und die Verwaltungen der Städte werden mit in die Planungen eingebunden und erhalten die Möglichkeit, sich im Center darzustellen. Die aufwändigen Centerdekorationen zur Oster- und Weihnachtszeit gehören ebenfalls zu den Projekten der Werbegemeinschaften.

Schwerpunkte der Arbeit liegen auf der Koordination eines einheitlichen Social-Media- sowie Werbeauftritts für das ganze Center und der Redaktion einer Center-Zeitung, die als Beilage regionaler Tageszeitungen im Einzugsgebiet verteilt wird und die Leser professionell und regelmäßig über alle Veranstaltungen und Neuigkeiten rund um das Center informiert. Radio-Spots, Werbung auf und im öffentlichen Personennahverkehr und City-Light-Werbeplakate sorgen zusätzlich für eine hohe Reichweite der Werbemaßnahmen.

**INFOBOX**

Gerade in großen Shoppingcentern ist es wichtig, den Kunden vielfältige Orientierungsangebote zu bieten. Die modernen, digitalen 3-D-Wegeleitsysteme helfen dabei, genau das zu finden, wonach man sucht: ob Shop, Produkt, Geldautomat oder Toilette. Die Wegeführung wird dabei in einer authentischen, dreidimensionalen Ich-Perspektive dargestellt. Darüber hinaus kann man sich die Navigation über einen QR-Code vom Wegeleitsystem auf das persönliche Smartphone laden.

**3D-Wayfinder, die dem Nutzer den Weg zum gewünschten Shop in einer 3-D-Perspektive zeigen**



# AKTIONEN IN DEN CENTERN



Allee-Center, Hamm

## Hamm feiert 30 Jahre Allee-Center

Unter dem Motto „30 Jahre im Herzen der Stadt“ hat das Allee-Center Hamm vom 20. bis 30. Oktober 2022 mit vielen Aktionen und Highlights Geburtstag gefeiert. Dazu waren selbstverständlich alle Hammerinnen und Hammer herzlich eingeladen. Auf die Geburtstagsgäste warteten Highlights für alle Sinne: Freunde von Spiel, Spaß und Musik kamen ebenso auf ihre Kosten wie Freunde von Kunst und Zauberei. Neben Piano Acts, Ballon-Künstlern, Pantomimen und Zauberkünstlern traten eine Vielzahl weiterer Künstler auf der großen Bühne im Erdgeschoss auf. Und natürlich gab es auch etwas zu gewinnen. Täglich wurden an einer „Buzzer-Wand“ jede Menge Preise verlost. Und mit etwas Glück wurden Kunden an den Kassen der ca. 90 Geschäfte überrascht und ihr kompletter Einkauf wurde im Rahmen der Aktion „Wir schenken Ihnen Ihren Einkauf“ vom Allee-Center Hamm übernommen.

[www.allee-center-hamm.de](http://www.allee-center-hamm.de)



Phoenix-Center, Hamburg

## Spenden für „Die Tafel“ im Phoenix-Center

Ende November 2022 haben das Phoenix-Center in Hamburg sowie die Tafel Harburg zu einer gemeinsamen Spendenaktion aufgerufen. Im Untergeschoss des Centers stellte das Center-Management hierfür dem Verein kostenfrei eine Fläche zur Verfügung. Die Tafel Harburg ist auf Spenden angewiesen und verteilt täglich unter dem Motto „Bei uns können Sie sicher sein, dass Ihre Spende ankommt“ Lebensmittel an Bedürftige im Stadtgebiet. Bei der Spendenaktion im Center wurden sämtliche Erwartungen übertroffen und die ehrenamtlichen Mitarbeiter hatten alle Hände voll zu tun, die diversen Sachspenden entgegenzunehmen. Zudem wurden auch die Spendendosen mit reichlich Bargeld gefüllt. Viele Kunden verbanden ihren Einkauf im Center mit einer guten Tat und füllten den Einkaufskorb oder -wagen mit ein paar mehr Produkten für die gute Sache.

[www.phoenix-center-harburg.de](http://www.phoenix-center-harburg.de)

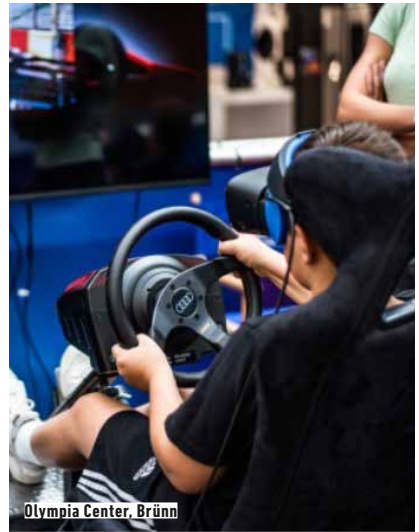


Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach

### „Entdecker Welten“ im Main-Taunus-Zentrum

Ist Cola light tatsächlich leichter als Cola? Wieso rollt eine Kugel plötzlich bergauf? Dies waren nur zwei von vielen Fragen, denen die Besucher des Main-Taunus-Zentrums August 2022 zwei Wochen lang auf den Grund gehen konnten. In den „Entdecker Welten“ durften verschiedene Experimente und Phänomene bestaunt oder gleich selbst ausprobiert werden. So konnte das Verhalten von Wellen mithilfe einer acht Meter langen Feder erforscht werden oder ein auf den ersten Blick einfacher Spiegel ließ einen scheinbar in die Unendlichkeit blicken. Langweilig wurden die Ferien zuhause somit nicht! Die Aktion kam bei Groß und Klein sowie Jung und Alt sehr gut an, besonders weil jederzeit fachkundige Betreuer mit Rat und Tat zur Seite standen.

[www.main-taunus-zentrum.de](http://www.main-taunus-zentrum.de)



Olympia Center, Brunn

### Game Now in Brunn

Während der Sommerferien 2022 verwandelte sich das Olympia Center Brunn zum ersten Mal in eine digitale Spielewelt, die allen Besuchern eine einzigartige Unterhaltung bot. Dabei wurde das Center in drei Spielzonen aufgeteilt, in denen auch richtige Turniere veranstaltet wurden. Hier konnten u.a. Rennen auf dem aktuell sehr beliebten Spiel „Forza Horizon 5“ gefahren oder Duelle in Arcade-Klassikern wie „Pac-Man“ gespielt werden. Sehr beliebt war zudem eine Virtual Reality Zone. Populäre tschechische Influencer sorgten für über 12,5 Mio. Impressionen und reichlich Aufmerksamkeit in den sozialen Medien. Allein 3 Mio. Aufrufe erzielte der extra für die Veranstaltung eingerichtete TikTok-Account. Damit war das Event ein voller Erfolg und hat gezeigt, dass virtuelles Spielen doch am Ende vor Ort in echter Gemeinschaft am meisten Freude bereitet.

[www.olympia-centrum.cz](http://www.olympia-centrum.cz)

# MIETERKONZEPTE

## TEGUT...TEO

### Main-Taunus-Zentrum

Im Juli 2022 hat im Main-Taunus-Zentrum eine echte Innovation eröffnet: Der erste „tegut...teo“ in einem Shoppingcenter. Das Besondere daran: Dank digitaler Verkaufstechnologie können Kundinnen und Kunden hier rund um die Uhr, sieben Tage die Woche, einkaufen. Mit Hilfe von installierten Selbstscanning-Kassen und einer eigens entwickelten App erfolgt das Bezahlen quasi im Vorbeigehen, ohne Wartezeit an der Kasse. Bei einem Sortiment von über 950 Produkten auf nur 50 m<sup>2</sup> finden die Kunden hier so gut wie alles für den täglichen Lebensmittelbedarf inklusive wichtiger Haushaltswaren und Drogerie- und Hygieneartikel.

Dazu sieht teo auch noch sehr gut aus: Der Korpus besteht zu großen Teilen aus Holz, das Dach ist mit Wildblumen und Gräsern bepflanzt. Zudem bietet er noch praktische Extras wie gemütliche Sitzgelegenheiten vor der Türe, eine kleine „Fahrradwerkstatt“, eine Büchertauschbörse sowie einen Hunderastplatz.

Mit dem neuen Konzept war tegut Sieger des „Deutschen Nachhaltigkeitspreises Design 2022“. Mit diesem Preis werden Unternehmen ausgezeichnet, die mit ihren Produkten und Dienstleistungen

besonders erfolgreich ökologischen und sozialen Herausforderungen begegnen und Nachhaltigkeit als wirtschaftliche Chance nutzen.

[www.tegut.com/teo](http://www.tegut.com/teo)







**A10 Center**  
Neue Erlebniswelt  
für digitale Bildung,  
Teambuilding, Freizeitspaß  
und Filme rund um Virtual  
Reality.



## COSMIC VIRTUAL REALITY STUDIO

### A10 Center

Das Cosmic VR Studio in der Freizeitwelt des A10 Centers ist eine einzigartige Erlebniswelt für digitale Bildung, innovatives Teambuilding, Business Events, Freizeiterlebnisse und Filme rund um Virtual Reality (VR). Mit faszinierenden 360°-Erfahrungen zum Lernen und Erleben richtet sich das Angebot an alle Besucher des Centers, Bildungseinrichtungen sowie Firmen.

Mit Virtual Reality sollen Menschen begeistert werden und gleichzeitig eine bedeutende Technologie der Zukunft durch innovative Entertainment- und Bildungsangebote zugänglich und erfahrbar gemacht werden. Zu entdecken gibt es dabei interaktive 360°-Erfahrungen für Kinder und Erwachsene.

Die schon heute vorhandene Auswahl an virtuellen Realitäten deckt ein breites Spektrum an Themen und Interessen ab. Dazu zählen z.B. VR-Lern- und -Erlebnisspiele, virtuelle Escape Rooms, 360°-Bildungsinhalte, Teambuilding-Erlebnisse sowie virtuelle Sport- und Abenteuerwelten. Das Angebot wird dabei ständig ausgeweitet.

Mit über 400 m<sup>2</sup> bietet das Cosmic Virtual Reality Studio aktuell fünf „VR-Flächen“ und zwei „VR-Motion-Simulatoren“ für Flug-, Rennsport- und Achterbahnsimulationen. Die Location beinhaltet eine Bar mit Lounge-Bereich, in der Besucher entspannt auf ihr nächstes Erlebnis warten und dabei auf Bildschirmen zusehen können, was

ihre Mitspieler gerade virtuell erleben. Neben Spiel, Spaß und Abenteuer transportieren viele der angebotenen virtuellen Realitäten Wissen und Informationen aus den Themenbereichen Geschichte, Geografie, Sport, Naturkunde und Biologie.

[www.cosmic-vr.de](http://www.cosmic-vr.de)



# FOODGARDEN



Das Main-Taunus-Zentrum, eines der größten und umsatzstärksten Shoppingcenter in Deutschland, wird um ein neues Highlight ergänzt: Inmitten des offen gestalteten Freiluft-Shoppingcenters ist ein neues, lebendiges und urbanes Zentrum mit einem hochwertigen, abwechslungsreichen Gastronomie- und Food-Angebot geplant. Neu entstehen sollen fünf freistehende Restaurantgebäude mit teils überdachten, teils offenen Terrassen, attraktiven begrünten Außenflächen und anspruchsvoller Architektur.

In die strategische Weiterentwicklung des Centers investiert die Deutsche EuroShop mit dem Miteigentümer, ein geschlossener Immobilienfonds, rund 28 Mio. Euro. Die Umsetzung ist für 2024 geplant. Erste Gastronomiekonzepte sollen bereits kurzfristig vorgestellt werden.

Der neue „Foodgarden“ wird auf einer Fläche von rund 7.000 m<sup>2</sup> im Herzen des Shoppingcenters anstelle eines ehemaligen Warenhausgebäudes entstehen und soll neben bis zu sieben regionalen und internationalen Restaurant-Konzepten



**Main-Taunus-Zentrum**  
Inmitten des offen gestalteten  
Freiluft-Shoppingcenters ist ein  
neues, lebendiges und urbanes  
Zentrum mit einem hochwertigen,  
abwechslungsreichen Gastronomie-  
und Food-Angebot geplant.

auch ergänzende Feinkost-Angebote mit weiteren kulinarischen Besonderheiten umfassen. Ziele des Projekts sind es, den hochwertigen Mietermix um weitere Highlights und ein umfangreiches gastronomisches Angebot zu ergänzen, die Aufenthaltsqualität und Verweildauer im Main-Taunus-Zentrum weiter zu steigern und dessen Charakter als offenes, urbanes Destination-Center zu stärken.

Bereits jetzt wird die Fläche erfolgreich mit einem neuen Gastronomie-Konzept bespielt:

Auf über 1.000m<sup>2</sup> bieten insgesamt zehn Food-Trucks und Verkaufsstände abwechslungsreiche Speisen und Getränke unter freiem Himmel an – das temporäre Angebot wird von den Kundinnen und Kunden des Centers bereits sehr gut angenommen.

Das 1964 eröffnete Main-Taunus-Zentrum verfügt über 170 Shops auf einer Verkaufsfläche von über 90.000m<sup>2</sup>, darunter Konzeptstores wie Apple, Anson's, Breuninger, Hollister und Zara sowie ein Multiplex-Kino.

# CENTER IN DEUTSCHLAND

Wir sind Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Nur ausgewählte Immobilien sind für uns Investitionsobjekte. Ein hoher Qualitätsanspruch und große Flexibilität sind für uns ebenso wichtig wie eine nachhaltige Ertragsentwicklung durch indexierte und umsatzgebundene Mietverträge. Hinzu kommen ein überdurchschnittlich hoher Vermietungsstand und ein professionelles Centermanagement. Das sind die Grundwerte unseres Erfolgs.



Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat alle 21 Shoppingcenter aus dem Portfolio der Deutsche EuroShop AG mit Nachhaltigkeitszertifikaten in Gold oder Platin ausgezeichnet.



- |   |                                 |
|---|---------------------------------|
| 1 Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach/Frankfurt | 10 Saarpark-Center, Neunkirchen |
| 2 A10 Center, Wildau/Berlin               | 11 Forum, Wetzlar               |
| 3 Altmarkt-Galerie, Dresden               | 12 Allee-Center, Hamm           |
| 4 Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim         | 13 City-Galerie, Wolfsburg      |
| 5 Herold-Center, Norderstedt              | 14 City-Arkaden, Wuppertal      |
| 6 Rathaus-Center, Dessau                  | 15 City-Point, Kassel           |
| 7 Allee-Center, Magdeburg                 | 16 Stadt-Galerie, Passau        |
| 8 Phoenix-Center, Hamburg                 | 17 Stadt-Galerie, Hameln        |
| 9 Billstedt-Center, Hamburg               |                                 |

**Facebook**

MainTaunusZentrum  
4,4/5 Sterne  
34.927 Fans

**Instagram**

maintaunuszentrum  
10.096 Follower

**Google**

4,4/5 Sterne



## WALD, WEIN UND WIRTSCHAFTSKRAFT.

Kaum eine Region in Deutschland vereint Lebensqualität und wirtschaftliche Stärke so harmonisch wie der Main-Taunus-Kreis.

Die gesunde Luft in den Wäldern und die idyllischen Dörfer entlang der Flussufer bieten beste Bedingungen zum Auftanken. Auch Genuss wird hier zelebriert: Der Riesling besitzt Weltformat, die herzhaft-küchliche der Hessen ist legendär und das kulturelle Angebot ist überaus vielfältig.

**DER WEIN.**

Nicht nur zu den beliebten Bad Sodener Weintagen nach Pfingsten lockt ein Probier-tropfen – auch vom berühmten hessischen Apfelwein. In den Altstädten gibt es zudem unzählige urgemütliche Weinstuben und das Main-Taunus-Zentrum präsentiert mit dem Laden „Wein und Wahrheit“ eine Topadresse für Kenner.

**Gastro-Tipp:** die Nacht der Lichter erleben – „Sommernachtsfest Bad Soden“ am 19.08.2023, [www.bad-soden.de/entdecken-erleben/feste/sommernachtsfest/](http://www.bad-soden.de/entdecken-erleben/feste/sommernachtsfest/)

**DIE KULTUR.**

Auch eine Reise in den Taunus ist mehr als lohnenswert: Nordwestlich von Bad Homburg thront das europaweit einzige rekonstruierte Römerkastell, das der Grenzbe-wachung zwischen dem römischen Reich und den germanischen Gebieten diente. Ein Freilichtmuseum, in dem Geschichte wieder lebendig wird.

**Kultur-Tipp:** auf Zeitreise gehen – „Römerkastell Saalburg“, Saalburg 1, 61350 Bad Homburg vor der Höhe

**EINE KRIMI-SPURENSUCHE.**

Nele Neuhaus gehört zu den erfolgreichsten Autorinnen Deutschlands. Mit ihren Taunus-Krimis wurde sie in den letzten Jahren zur wichtigen Kulturbotschafterin für ihre Heimat. An die Handlungsorte ihrer Romane zu reisen, ist ein spannendes Vergnügen.

**Leser-Tipp:** eintauchen in Krimikulissen – „Die Lebenden und die Toten“ von Nele Neuhaus, erschienen im Ullstein-Verlag

**MAIN-TAUNUS-KREIS**

**Ankauf:** September 2000  
**Beteiligung:** 52 %  
**Besucher 2022:** 7,6 Mio.  
**Mietfläche:** 124.000 m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** 91.000 m<sup>2</sup> (zzgl. C & A)  
**Geschäfte:** 170  
**Vermietungsstand:** 93 %  
**Einzugsgebiet:** 2,1 Mio. Einwohner  
**Stellplätze:** 4.500  
**Eröffnung:** 1964  
**Modernisierung:** 2004  
**Erweiterung:** 2011  
**Ankermieter:** Anson's, Appelrath Cüpper, Apple, Breuninger, Galeria, H&M, Hollister, Intersport, MediaMarkt, Zara  
**Adresse:** Main-Taunus-Zentrum 1, 65843 Sulzbach (Taunus)  
[www.main-taunus-zentrum.de](http://www.main-taunus-zentrum.de)

**FLORIERENDE GESCHÄFTE.**

Nicht nur das Main-Taunus-Zentrum steht für das rege Wirtschaftstreiben in der Region. Viele namhafte Großkonzerne, wie z. B. Samsung oder Procter & Gamble, haben sich im Main-Taunus-Kreis (MTK) angesiedelt. Heimatverbundene Mittelstandsunternehmen koexistieren hier zudem neben internationalen Marktführern.

**Facebook**

A10Center  
4,3/5 Sterne  
27.922 Fans

**Instagram**

a10centerwildau  
2.580 Follower

**Google**

4,4/5 Sterne

**BERLIN, DAHME-SPREEWALD**

**Ankauf:** Januar 2010

**Beteiligung:** 100%

**Besucher 2022:** 4,5 Mio.

**Mietfläche:** 121.000 m<sup>2</sup>

**davon Verkaufsfläche:**

66.000 m<sup>2</sup>

**Geschäfte:** 200

**Vermietungsstand:** 89%

**Einzugsgebiet:**

1,2 Mio. Einwohner

**Stellplätze:** 4.000

**Eröffnung:** 1996

**Modernisierung:**

2010–2011

**Ankermieter:**

Bambooland, Bauhaus,  
C & A, Hammer, H & M,  
Kaufland, MediMax,  
Peek & Cloppenburg,  
SportScheck

**Adresse:** Chausseestraße 1,  
15745 Wildau

[www.a10center.de](http://www.a10center.de)

**DAS A10 CENTER  
IM ÜBERBLICK**



DGNB

**KULTUR-HAUPTSTADT DER WELT.**

Es gibt Orte, die mit nichts zu vergleichen sind. Berlin ist so ein Unikat. Das dortige kulturelle Leben inspiriert seit Jahrzehnten Kreative und Visionäre.

Hier wurde politische Geschichte geschrieben. Hier werden in einer mutigen Start-up-Szene die Welten von morgen erschaffen. Gleiches gilt für das Umland: Im Landkreis Oderland-Spree hat Elektroauto-Hersteller Tesla eine neue Megafabrik gebaut.

**INSPIRIERENDES.**

Die kulturelle Bandbreite dieser Stadt setzt weltweit Maßstäbe. Ob Kino, Theater, Restaurant- oder Clubszene: Alles scheint hier in wirklich jeder Variante vorhanden zu sein und jeder Bezirk lockt dabei mit einem ganz eigenen Charme. Vor allem die Gegend rund um die Kulturbrauerei und die Eberswalder Straße begeistert mit einer besonders hohen Angebotsdichte.

**Kunstliebhaber-Tipp:** Galerien laden zum Rundgang durch die Berliner Kreativszene ein – „Gallery Weekend Berlin“ vom 28. bis 30. April 2023, Infos unter [www.gallery-weekend-berlin.de](http://www.gallery-weekend-berlin.de)

**UNTERWELTEN.**

Nur wenige wissen, dass Berlin eigentlich doppelt so groß ist. Etwa 40 % der städtischen

Struktur befindet sich unter der Erde in Form von Tunneln, Bunkern und Kellern. Wer sich lieber an der Oberfläche einen Eindruck von bewegter Vergangenheit verschaffen möchte, hat natürlich auch alle Möglichkeiten, zum Beispiel bei einem Spaziergang entlang der Mauer von der East Side Gallery aus.

**Udgrund-Tipp:** geheimnisvolle Exkursionen in die verborgenen Welten Berlins – „Führungen unter Tage“, Infos unter [www.berliner-unterwelten.de](http://www.berliner-unterwelten.de)

**NATURPARADIESE.**

Nach den vielen, bunten Eindrücken einer Großstadt muss es vielleicht auch mal die Stille in grüner Natur sein. Kein Problem: Im Südosten Brandenburgs lockt das Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet mit einem unendlichen Geflecht aus Flussläufen, die zu ausgedehnten Bootsausflügen einladen. Die Müggelspree fließt angenehm ruhig und man kann ganz entspannt durchs Wasser gleiten.

**Ausflugstipp:** per Kanu durch die Natur – Kanusport Spree GmbH, Station Hangelsberg, Bahnhofstraße 1, 15537 Grünheide (Mark)



**14 Millionen**  
Menschen besuchen die  
Dresdner Frauenkirche  
durchschnittlich pro Jahr.



## KULISSEN VOLLER GESCHICHTEN.

Dresden ist bekannt für seine Kunstschatze und Barockbauten. In Deutschlands östlichster Großstadt ist Historie allgegenwärtig – aber natürlich gibt es noch viel mehr zu erleben.

Zum Beispiel die Weite der Elbwiesen. Oder pulsierende Szenebezirke wie Neustadt. Eine einzige Reise in das „Elbflorenz“ würde nicht ausreichen, um die Schönheit vor Ort in all ihren Facetten zu erfassen.

### KULINARIK.

Vor allem im Barockviertel zwischen dem Goldenen Reiter, der Königstraße und dem Albertplatz hat sich eine vielfältige Gastronomieszene etabliert. Von Sterneküche bis Food-Trend-Restaurant finden sich nicht nur in diesem Areal nahezu alle kulinarischen Varianten – und das stets mit einem Schuss Kreativität garniert.

**Erlebnis-Tipp:** das Achterbahn-Restaurant „Schwerelos“, Wiener Platz 10, 01069 Dresden

### Facebook

altmarkt.galerie  
4,4/5 Sterne  
86.979 Fans

### Instagram

altmarkt.galeriedresden  
4.931 Follower

### Google

4,4/5 Sterne

### ARCHITEKTUR.

In Dresden geht der Blick oft nach oben. Hinauf zu stolzen Bauten, die ein Publikum aus aller Welt in den Bann ziehen. Allem voran: die Frauenkirche. Das Symbol der Stadt. Ein barockes Mahnmal gegen den Krieg, dessen Steinkuppel zu den größten in ganz Europa gehört. Aber auch allerlei Zeitgenössisches findet sich in den unzähligen Galerien der Stadt.

**Kultur-Tipp:** eine der ältesten privaten Galerien Deutschlands – „Kunstausstellung Kühl“, Nordstraße 5, 01099 Dresden

### ELB-IDYLLE.

Wer etwas mehr Zeit mitbringt, sollte unbedingt einen Ausflug in die Elbvororte unternehmen. Oft ist hier noch mehr Geschichte spürbar als in Dresden selbst. Vor allem die Orte Blasewitz, Loschwitz und Weißer Hirsch begeistern mit zahlreichen historischen Villen, Winzerhäusern und Höfen.

**Panorama-Tipp:** eine Ruhe-Oase mit jahrhundertealten Bäumen – „Lingnerschloss“, Bautzner Str. 132, 01099 Dresden

## DRESDEN



**DIE  
ALTMARKT-GALERIE  
IM ÜBERBLICK**

DGNB

**Ankauf:** September 2000

**Beteiligung:** 100 %

**Besucher 2022:** 10,8 Mio.

**Mietfläche:** 77.000 m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:**

44.000 m<sup>2</sup>

**Geschäfte:** 200

**Vermietungsstand:** 96 %

**Einzugsgebiet:**

1,4 Mio. Einwohner

**Stellplätze:** 500

**Eröffnung:** 2002

**Erweiterung:** 2011

**Ankermieter:** Apple, Hollister, H & M, New Yorker, REWE, Saturn, Sinn, SportScheck

**Adresse:** Webergasse 1, 01069 Dresden

[www.altmarkt-galerie-dresden.de](http://www.altmarkt-galerie-dresden.de)





### „Flower Shop“

heißt das neue Mural der Künstlerin Gizem Winter und ziert in kräftigem Orange, Blau, Grün und Lila die Fassade von F7 in den Mannheimer Quadraten.

## RHEIN-NECKAR-DREIECK

**Ankauf:** September 2000

**Beteiligung:** 100 %

**Besucher 2022:** 7,6 Mio.

**Mietfläche:** 69.500m<sup>2</sup>

**davon Verkaufsfläche:**

60.000m<sup>2</sup>

(zzgl. Galeria und C & A)

**Geschäfte:** 110

**Vermietungsstand:** 91 %

**Einzugsgebiet:**

1,6 Mio. Einwohner

**Stellplätze:** 3.800

**Eröffnung:** 1972

**Umstrukturierung:** 2002

**Ankermieter:** Aldi,

Engelhorn, Active Town,

H & M, Hugendubel, Müller

Drogerie, Peek & Cloppenburg,

TK Maxx

**Adresse:** Robert-

Schumann-Straße 8a,

68519 Viernheim

[www.rhein-neckar-zentrum-viernheim.de](http://www.rhein-neckar-zentrum-viernheim.de)



## WO LEIDENSCHAFT ZUHAUSE IST.

Das Dreiländereck von Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz ist eine der sonnenverwöhntesten Regionen des Landes.

Derlei Lichtverhältnisse scheinen die Menschen zu Höchstleistungen zu animieren: Viele berühmte Sportler wie z.B. Steffi Graf stammen von hier. Aber auch die hiesige Kunstszene inspiriert mittlerweile Gäste aus aller Welt.

### STREET ART.

Dem Projekt „Stadt.Wand.Kunst“ ist es zu verdanken, dass sich Mannheim seit 2013 einen festen Platz auf der Graffiti-Landkarte erobert hat. Renommiertere Street Artists reißen sich mittlerweile darum, hier eine Hauswand gestalten zu dürfen. Ein Besuch der „Stadt der bunten Wände“ – wie Mannheim mittlerweile genannt wird – lohnt sich in jedem Fall.

**Kultur-Tipp:** Führung zu den schönsten Werken – Infos unter [www.stadt-wand-kunst.de](http://www.stadt-wand-kunst.de)

### ENTSCHEUNIGUNG.

Trotz aller kultureller Inspiration in den Städten: Man muss nie weit fahren, um in herrlicher Natur Ruhe in Vollenendung zu genießen. Sei es auf der Bergstraße mit den vielen mittelalterlichen Burgen, angesichts der ländlichen Idylle

im Odenwald oder inmitten der sanften Hügellandschaft des Kraichgaus.

**Naturliebhaber-Tipp:** Ballon-Fahrt mit neuen Perspektiven – Infos unter [www.ballonsport-kurpfalz.de](http://www.ballonsport-kurpfalz.de)

### HEIMATLIEBE.

Diese Region versteht es, sich selbst und das schöne Leben zu feiern. Auf Straßen- und Weinfesten, Fastnachtsumzügen und Weihnachtsmärkten ist historische Verbundenheit omnipräsent.

**Genießer-Tipp:** das größte Weinfest der Region – „Winzerkerwe“ in Rauenberg (in der Regel am 2. Oktober-Wochenende)

### Facebook

RheinNeckarZentrum  
Viernheim  
4,3/5 Sterne  
59.097 Fans

### Instagram

rheinneckarzentrum\_  
viernheim  
17.498 Follower

### Google

4,4/5 Sterne

## REGION HAMBURG

16.000 m<sup>2</sup>

ist die markante Glasfassade der Elbphilharmonie groß. Das sind mehr als zwei Fußballfelder.



## STADT DER VIELEN GESICHTER.

Schon bei der Anfahrt auf Hamburg über die Elbbrücken zeigen die Lichter des Hafens eindrucksvoll: Hier präsentiert sich eine Weltstadt. Facettenreich und immer wieder von Neuem inspirierend.

Von den Villenvierteln in den Elbvororten über die junge Kreativ- und Kulturszene im Schanzenviertel bis hin zum Zukunftsprojekt Hafencity: Diese Stadt bietet alles auf schönste Art.

## ELB-PANORAMA.

Ein Viertel wie eine eigene kleine Welt: verwinkelte Gassen, Gründerzeithäuser in Hanglage und ein Blick auf die Elbe, der eigentlich zu schön ist, um wahr zu sein.

Das Blankeneser Treppenviertel ist ein mediterranes Kleinkind, ein stilvoller Gegenentwurf zum Großstadtfliar Hamburgs. 170 Stufen über eine Treppe – und plötzlich spürt man Elbsand unter den Füßen. Mehr Idylle geht nicht.

**Restaurant-Tipp:** deutsche Speisenklassiker auf einem Steg über der Elbe – „Ponton op'n Bullen“, Strandweg 30, 22587 Hamburg



## KULTURDENKMAL.

Lange hat es gedauert, bis es sie gab: die Elbphilharmonie. Nun thront sie 110 Meter über der Elbe und zieht seit 2017 Besucher aus aller Welt in ihren akustischen und architektonischen Bann. Was nur wenige wissen: Die „Elphi“ verfügt über die weltweit einzige gewölbte Rolltreppe: Die „Tube“ ist insgesamt 82 Meter lang und führt vom Haupteingang nach oben.

**Insider-Tipp:** spannende Einblicke in Foyers und Säle – Infos über Besichtigungstouren unter [www.elbphilharmonie.de/de/fuehrungen](http://www.elbphilharmonie.de/de/fuehrungen)

## WANDERPARADISE.

Wer am Wasser inmitten herrlicher Natur flanieren will, findet in Hamburg beste Bedingungen vor. Ganze 37 km ist der Alsterwanderweg lang



und bietet am Wegesrand ein herrliches Ensemble aus Wiesen und Wäldern. Zum Schluss mündet er in den Elbwanderweg: Hier werden Spaziergänger dann unter anderem mit Ausblicken auf mächtige Containerschiffe belohnt.

**Ausflugs-Tipp:** per Kanu oder Tretboot durch die Alsterläufe – „Anleger Hamburg“, Deelbögenkamp 2-3, 22297 Hamburg

**NORDERSTEDT**
**DAS HEROLD-CENTER  
IM ÜBERBLICK**

DGNB

**Ankauf:** Januar 2013  
**Beteiligung:** 100 %  
**Besucher 2022:** 7,8 Mio.  
**Mietfläche:** 54.300m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:**  
 26.000m<sup>2</sup>  
 (zzgl. Rusta und Saturn)  
**Geschäfte:** 140  
**Vermietungsstand:** 93 %  
**Einzugsgebiet:**  
 0,5 Mio. Einwohner  
**Stellplätze:** 850  
**Eröffnung:** 1971  
**Erweiterung:**  
 1995 und 2003  
**Ankermieter:**  
 C&A, H&M,  
 Peek & Cloppenburg, REWE  
**Adresse:** Berliner Allee 40,  
 22850 Norderstedt  
[www.herold-center.de](http://www.herold-center.de)

**Facebook**

Herold.Center.Norderstedt  
 4,0/5 Sterne  
 28.729 Fans

**Instagram**

heroldcenter  
 2.374 Follower

**Google**

4,1/5 Sterne

**HAMBURG/HARBURG**
**DAS PHOENIX-CENTER  
IM ÜBERBLICK**

DGNB

**Ankauf:** August 2003  
**Beteiligung:** 75 %  
**Besucher 2022:** 7,2 Mio.  
**Mietfläche:** 43.400m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:**  
 29.000m<sup>2</sup>  
**Geschäfte:** 130  
**Vermietungsstand:** 96 %  
**Einzugsgebiet:**  
 0,6 Mio. Einwohner  
**Stellplätze:** 1.400  
**Eröffnung:** 2004  
**Erweiterung:**  
 2016  
**Ankermieter:** C & A, H & M,  
 MediaMarkt, New Yorker,  
 REWE, Sinn, TK Maxx  
**Adresse:** Hannoversche  
 Straße 86, 21079 Hamburg  
[www.phoenix-center-harburg.de](http://www.phoenix-center-harburg.de)

**Facebook**

PhoenixCenterHarburg  
 4,1/5 Sterne  
 26.166 Fans

**Instagram**

phoenixcenterharburg  
 3.576 Follower

**Google**

4,2/5 Sterne

**HAMBURG/BILLSTEDT**
**DAS BILLSTEDT-CENTER  
IM ÜBERBLICK**

DGNB

**Ankauf:** Januar 2011  
**Beteiligung:** 100 %  
**Besucher 2022:** 9,9 Mio.  
**Mietfläche:** 42.500m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:**  
 29.500m<sup>2</sup> (zzgl. Primark)  
**Geschäfte:** 110  
**Vermietungsstand:** 98 %  
**Einzugsgebiet:**  
 0,8 Mio. Einwohner  
**Stellplätze:** 1.500  
**Eröffnung:** 1969/1977  
**Umstrukturierung:** 1996  
**Ankermieter:**  
 C&A, H&M,  
 MediaMarkt, REWE,  
 TK Maxx  
**Adresse:** Möllner  
 Landstraße 3,  
 22111 Hamburg  
[www.billstedt-center.de](http://www.billstedt-center.de)

**Facebook**

Billstedtcenter  
 4,0/5 Sterne  
 20.803 Fans

**Instagram**

billstedtcenter\_hamburg  
 4.423 Follower

**Google**

4,0/5 Sterne

**Facebook**

rathauscenterdessau  
4,0/5 Sterne  
18.595 Fans

**Instagram**

rathauscenterdessau  
4.605 Follower

**Google**

4,2/5 Sterne



14

Jahre lang gab es die legendäre Bauhauerschule – eine kurze Zeit, wenn man bedenkt, dass daraus eine der einflussreichsten ästhetischen Strömungen des 20. Jahrhunderts entstand.

## KEIMZELLE DES BAUHAUS-STILS.

Designer aus aller Welt lassen sich bis heute vom berühmten „Form follows function“-Grundsatz inspirieren. Dessau jedoch auf das Bauhausgebäude von Walter Gropius zu reduzieren, würde diesem faszinierenden Kleinod nicht gerecht werden.

Die Auenlandschaft von Mulde und Elbe sorgt in der Region für naturgegebene Romantik und Schlosskonzerte begeistern Jahr für Jahr Besucher aus aller Welt.

**KULTURERBE-DESIGN.**

Das kleine Dessau initiierte Großes: In der Hochschule für Gestaltung lehrten einst Berühmtheiten wie Paul Klee, Wassily Kandinsky und Ludwig Mies van der Rohe. Ein Besuch des „Bauhaus Museums Dessau“ gegenüber vom Rathaus-Center ist definitiv ein Muss. Im Jahre 1996 wurde es in die Weltkulturerbe-Liste der UNESCO aufgenommen.

**Hotel-Tipp:** das ehemalige Studentenwohnheim der Hochschule – „Prellerhaus“, Stiftung Bauhaus Dessau, Gropiusallee 38, 06846 Dessau-Roßlau

**GARTENREICHSSOMMER.**

Von Mai bis September eröffnet sich Besuchern in eindrucksvollen Kulissen jedes Jahr eine neue musikalische Welt. Unter anderem finden in den

Festsälen der Schlösser Wörlitz, Luisium und Oranienbaum Klassikkonzerte statt und während einer Gondelfahrt können Teilnehmer den Klängen an den Ufern von der Anhaltinischen Philharmonie lauschen.

**Buchungs-Tipp:** Tickets unter [www.gartenreichssommer.de/fest-der-sinne](http://www.gartenreichssommer.de/fest-der-sinne)

**BIOSPÄHRENRESERVAT.**

Im Jahre 1979 wurde der Steckby-Lödderitzer Forst zu einem der ersten deutschen Biosphärenreservate ernannt. Die abwechslungsreichen Auenlandschaften der Mittel- und Niederelbe ziehen sich mittlerweile durch ganz Sachsen-Anhalt. Der schönste Teil findet sich heute in Dessau und Umgebung. Seen, Binnendünen und Feuchtwiesen wechseln sich ab und viele seltene Tier- und Pflanzenarten sind hier präsent.

**Besuchs-Tipp:** auf den Spuren von Traditionen – „Schiffbau- und Schifffahrtsmuseum Roßlau“, Clara-Zetkin-Straße 30, 06862 Dessau-Roßlau

**DESSAU-ROSSLAU**

DGNB

**Ankauf:** November 2005

**Beteiligung:** 100 %

**Besucher 2022:** 4,1 Mio.

**Mietfläche:** 52.500m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:**  
32.900m<sup>2</sup>

**Geschäfte:** 90

**Vermietungsstand:** 91 %

**Einzugsgebiet:**

0,3 Mio. Einwohner

**Stellplätze:** 850

**Eröffnung:** 1995

**Ankermieter:** H & M,  
Modehaus Fischer,  
MediaMarkt, REWE, Rusta,  
Thalia, TK Maxx

**Adresse:** Kavalleriestraße  
49, 06844 Dessau-Roßlau  
[www.rathauscenter-dessau.de](http://www.rathauscenter-dessau.de)



**10 %**  
der Stadt Magdeburg sind Grünfläche.  
Besucher wie Einheimische schätzen  
vor allem die vielen Liegewiesen am  
malerischen Elbufer.



## MAGDEBURG

**Ankauf:** Oktober 2011

**Beteiligung:** 100%

**Besucher 2022:** 8,3 Mio.

**Mietfläche:** 51.300m<sup>2</sup>

**davon Verkaufsfläche:**  
35.000m<sup>2</sup>

**Geschäfte:** 150

**Vermietungsstand:** 99%

**Einzugsgebiet:**

0,9 Mio. Einwohner

**Stellplätze:** 1.300

**Eröffnung:** 1998

**Erweiterung:** 2006

**Ankermieter:** H&M, REWE,

Saturn, Sinn, SportScheck

**Adresse:** Ernst-Reuter-  
Allee 11, 39104 Magdeburg

[www.allee-center-magdeburg.de](http://www.allee-center-magdeburg.de)



**DAS ALLEE-CENTER  
IM ÜBERBLICK**

DGNB

## EINE STADT IN GRÜN.

Nur wenige wissen, dass Magdeburg die zweitgrünste Stadt Deutschlands ist. Zahlreiche Parks und Wiesen im Zentrum geben der Elbmetropole ihren ruheverströmenden Charme.

Auch immer mehr Studenten schätzen die hohe Lebensqualität in einer Stadt mit über 1.200-jähriger Geschichte.

### HUNDERTWASSER-HAUS.

Bis kurz vor seinem Tod am 19. Februar 2000 hat der Wiener Künstler und Architekt Friedensreich Hundertwasser an den Plänen der „Grünen Zitadelle“ gearbeitet. Posthum wurde es auf Basis seiner Detailzeichnungen 2005 fertig gestellt. Das Ergebnis: ein typischer Hundertwasser mit „tanzenden“ Fenstern, goldenen Kugeln und wellenförmigen Böden in den Innenhöfen. Ein wahrgewordener Traum in Pink.

**Übernachtungstipp:** einchecken im Architektur-Kunstwerk – „ART Hotel in der Grünen Zitadelle“, Breiter Weg 9, 39104 Magdeburg

### Facebook

AlleeCenterMD  
53.180 Fans

### Instagram

alleecentermagdeburg  
4.877 Follower

### Google

4,3/5 Sterne

### KIRCHEN-RESTAURANT.

Bis 1983 wurde die im Jahre 1832 erbaute Immanuelkirche noch als Gotteshaus genutzt. Heute werden hier exzellente Salate, Pasta-, Fisch- und Fleischgerichte in sakraler Atmosphäre serviert. Nach der Entweihung und einigen Umbauarbeiten gilt der Ort heute als Musterbeispiel für eine gelungene Mischung aus Architektur, Kunst, Kirche und Gastronomie.

**Ausflugs-Tipp:** ein gastronomischer Kurzurlaub direkt an der Elbe – Restaurant „Die Kirche“, Alt Prester 86, 39114 Magdeburg

### GESCHICHTE.

Magdeburg spielte eine tragende Rolle beim Voranschreiten der Reformation im mittelalterlichen Europa. Martin Luther ging hier zur Schule und kehrte später in die Augustinerklöster zurück. Wer seine Lebensorte und Wirkungsstätten erleben will, kann an entsprechenden Führungen teilnehmen, die unter [www.tourismus-magdeburg.info](http://www.tourismus-magdeburg.info) zu buchen sind.

**Literatur-Tipp:** echte Aha-Erlebnisse für Besucher dieser Stadt – „Magdeburger Geheimnisse“ von Eva Maria Bast und Kerstin Hohlfeld



**70%**  
der gesamten Gemeindefläche  
von Neunkirchen bestehen  
aus Wald.



## EINE STADT ALS ZEITREISE.

Wer in Neunkirchen auf Spurensuche geht, begegnet verschiedenen Epochen. Da ist zum einen das prägende Bergbau- und Hüttenwesen, dessen Geschichte über 2.000 Jahre zurückreicht.

Zum anderen versprühen barocke Fachwerkbauten den Charme vergangener Tage. Fest steht: Diese Stadt hat viele Geschichten zu erzählen.

### BLUMENZAUBER.

Der 1.500 Quadratmeter große Rosengarten im „Finkenrech-Freizeitzentrum“ ist ein Faszinosum für Liebhaber dieser Pflanzenart. Seine gartenbauliche Form wurde einer langstieligen Rose nachempfunden. In ihm finden sich über 3.700 verschiedene Rosenarten.

**Kunst-Tipp:** auf den Spuren aktueller Kunsttendenzen wandeln – „Städtische Galerie Neunkirchen“, KULT. Kulturzentrum, Marienstraße 2, 66538 Neunkirchen

### Facebook

SaarparkCenter  
Neunkirchen  
4,2/5 Sterne  
44.454 Fans

### Instagram

saarparkcenter  
5.870 Follower

### Google

4,3/5 Sterne

### INDUSTRIE-NOSTALGIE.

Auf dem 40 Hektar großen Gelände des ehemaligen Eisenwerkes kann man heute auf einem Hüttenweg in die Geschichte eintauchen. Oder aber: einfach die Natur genießen, die sich diesen Ort zurückerobert hat. Alte Maschinenteile, der Wasserturm und ein Bunker ergänzen diese Idylle um rustikalen Charme.

**Gastro-Tipp:** schlemmen im historischen Ambiente – „Stummi's Brauhaus Neunkirchen“, Am Wasserturm, Saarbrücker Straße 16, 66538 Neunkirchen

### KONZERT-GENUSS.

Einst wurde hier der Wind für die Hochöfen produziert – heute ist die neue, umfunktionierte Gebläsehalle zur beliebten Eventlocation avanciert. Von Konzerten über Musicals bis hin zu Theatervorstellungen finden dort eine Reihe von hochkarätigen Großveranstaltungen statt.

**Erlebnis-Tipp:** Events im industriellen Ambiente – „Gebläsehalle Neunkirchen“, Infos zum aktuellen Programm unter [www.nk-geblaesehalle.de](http://www.nk-geblaesehalle.de)

### NEUNKIRCHEN



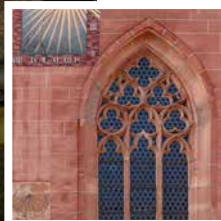
BGNB

**Ankauf:** Oktober 2016  
**Beteiligung:** 90 %  
**Besucher 2022:** 4,6 Mio.  
**Mietfläche:** 35.600m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** 33.500m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Geschäfte:** 115  
**Vermietungsstand:** 94 %  
**Einzugsgebiet:** 0,7 Mio. Einwohner  
**Stellplätze:** 1.600  
**Ankauf:** Oktober 2016  
**Eröffnung:** 1989  
**Umstrukturierung:** 1999 und 2009  
**Ankermieter:** C & A, H & M, Müller Drogerie, Peek & Cloppenburg, TK Maxx  
**Adresse:** Stummplatz 1, 66538 Neunkirchen  
[www.saarpark-center.de](http://www.saarpark-center.de)



7,5

Kilometer lang ist der Wetzlarer Goetheweg. In ca. 2 bis 3 Stunden hat man ihn auf dem Weg nach Garbenheim erwandert und begegnet dabei am Wegesrand einigen Stellen, die der Dichter in seinem Roman „Die Leiden des jungen Werthers“ beschrieb.



## WETZLAR

**Ankauf:** Oktober 2003

**Beteiligung:** 100%

**Besucher 2022:** 6,7 Mio.

**Mietfläche:** 34.500m<sup>2</sup>

**davon Verkaufsfläche:**  
23.500m<sup>2</sup>

**Geschäfte:** 110

**Vermietungsstand:** 98%

**Einzugsgebiet:**

0,5 Mio. Einwohner

**Stellplätze:** 1.700

**Eröffnung:** 2005

**Ankermieter:** Kaufland,  
MediaMarkt, Thalia,  
TK Maxx

**Adresse:** Am Forum 1,  
35576 Wetzlar

[www.forum-wetzlar.de](http://www.forum-wetzlar.de)



DGNB

**DAS FORUM  
IM ÜBERBLICK**

## MITTELALTERLICHES FLAIR IM LAHNTAL.

In Wetzlar scheint die Zeit stehen geblieben zu sein. Die Fachwerkbauten wirken fast wie historische Filmkulissen – und doch ist hier alles real.

Kein Wunder, dass Johann Wolfgang von Goethe hier zu einem seiner berühmtesten Romane inspiriert wurde. Seine literarischen Spuren sind allgegenwärtig.

### DOM-FASZINATION.

Romanisch, gotisch, barock: Der Wetzlarer Dom vereint heute viele architektonische Epochen. Immer wieder führten längere Baustopps dazu, dass neue Stile integriert wurden. Im Jahre 1490 wurde der Südturm fertig gestellt, der Nordturm ist bis heute ein unvollendetes Projekt.

**Erkundungs-Tipp:** Dom-App mit Informationen zu 21 Stationen in der Kirche – einfach herunterladen:  
[www.dbv-wetzlar.de/mobil/](http://www.dbv-wetzlar.de/mobil/)

### Facebook

ForumWetzlar  
4,2/5 Sterne  
19.239 Fans

### Instagram

forumwetzlar  
2.553 Follower

### Google

4,3/5 Sterne

### WELTLITERATUR.

Eigentlich sollte Goethe in Wetzlar seine Juristen-Karriere vorantreiben. Es kam anders: Er verliebte sich auf einem Ball in Charlotte Buff, die jedoch schon vergeben war. Heute können sich Besucher in „Lottehaus“ an den Aufenthalt des Literaten im Sommer 1772 erinnern. Wenig später schrieb Goethe den Roman „Die Leiden des jungen Werthers“, in dem er einige Erlebnisse aus seiner Wetzlarer Zeit verarbeitete.

**Historien-Tipp:** Kostümführungen durch die Altstadt – Infos und Buchungen unter  
[www.hi-kostuem.de](http://www.hi-kostuem.de)

### FESTSPIELE.

Seit 1953 finden sie alljährlich im Sommer statt: die berühmten Wetzlarer Festspiele. Dann werden unter anderem die Freilichtbühne im Rosengärtchen und das Hofgut in Herrmannstein zu eindrucksvollen Kulissen für Jazzkonzerte, Theaterstücke, Opern und Comedy-Shows.

**Veranstaltungs-Tipp:** Romeo & Julia am 24.06.23 um 20:30 Uhr im Rosengärtchen Wöllbachtorstraße, Infos unter:  
[www.wetzlarer-festspiele.de](http://www.wetzlarer-festspiele.de)

**Facebook**

AlleeCenterHamm  
4,0/5 Sterne  
30.399 Fans

**Instagram**

alleecenterhamm  
3.315 Follower

**Google**

4,2/5 Sterne



794  
Jahre spannende Stadtgeschichte hat Hamm zu bieten. Die Hansestadt wurde im Jahre 1226 von Graf Adolf von der Mark – passenderweise an einem Aschermittwoch – gegründet. Karnevalsitzungen haben in der Stadt eine entsprechend lange Tradition.

## KREATIVITÄT AM WASSER.

Hamm gelingt beides: einerseits eine kulturell inspirierende Großstadt und andererseits eine Grün-Oase mit vielen zentral gelegenen Freiflächen zu sein.

Sogar ein Superlativ hat die Stadt zu bieten: Im Maximilianpark präsentiert sich mit dem „Glaselefanten“ das weltweit größte Gebäude in Tiergestalt.

**EVENT-KULTUR.**

Von klassischer Musik an ungewöhnlichen Orten wie zum Beispiel einem Flugzeughangar bis hin zu Theateraufführungen auf einer eindrucksvollen Waldbühne: Der Event-Kalender von Hamm ist ganzjährig prall gefüllt und bietet für jeden Geschmack und jedes Alter das passende Angebot.

**Veranstaltungs-Tipp:** „KulturNacht“ am 12.05.2023 im Rahmen des KulturSommers

**KREATIVITÄT.**

Zum pulsierenden Hotspot der Stadt avancierte in den letzten Jahren das Martin-Luther-Viertel. Ansässige Künstler schufen hier rund um den Boulevard „Sternstraße“ faszinierende Kunstwerke in Form von Skulpturen, Plastiken, Lichtinstallationen und Brunnen.

**Location-Tipp:**

Café, Feinkostgeschäft und Treffpunkt – „La Maison“, Nassauerstraße 28 – 32, 59065 Hamm

**KANAL-IDYLLE.**

Das Element Wasser hatte seit jeher eine große Bedeutung für die Stadt. Hamm wurde am Zusammenfluss von Ahse und Lippe gegründet und kann heute den zweitgrößten Kanalhafen Deutschlands vorweisen. Flüsse, Kanäle und Seen der Stadt bieten zudem beste Bedingungen für Wassersportler.

**Aktiv-Tipp:** Wasserski-Seilbahn am Haarener See – alle Infos unter [www.wasserski-hamm.de](http://www.wasserski-hamm.de)

**TRADITION TRIFFT ZUKUNFT.**

Drahtindustrie, Bergbau, Energiewirtschaft und Chemie: Auf Basis dieser Felder hat sich Hamm in den letzten Jahrzehnten ein starkes industrielles Fundament erarbeitet. Wichtige Faktoren bildeten in jüngster Zeit auch die Hochschulen Hamm-Lippstadt und die private SRH Hochschule für Logistik und Wirtschaft, die Hamm für junge Fachkräfte zu einem attraktiven Studienort machen. Ergänzt um einen starken Mittelstand sowie erfolgreiche, familiengeführte Unternehmen, ist Hamm damit bestens für die Zukunft aufgestellt.

**HAMM**

**DAS ALLEE-CENTER  
IM ÜBERBLICK**



**Ankauf:** April 2002  
**Beteiligung:** 100 %  
**Besucher 2022:** 4,5 Mio.  
**Mietfläche:** 34.000m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** 21.000m<sup>2</sup>  
**Geschäfte:** 90  
**Vermietungsstand:** 96 %  
**Einzugsgebiet:** 0,4 Mio. Einwohner  
**Stellplätze:** 1.300  
**Eröffnung:** 1992  
**Umstrukturierung:** 2003, 2009  
**Ankermieter:** C & A, H & M, Peek & Cloppenburg, Saturn, TK Maxx  
**Adresse:** Richard-Matthaei-Platz 1, 59065 Hamm  
[www.allee-center-hamm.de](http://www.allee-center-hamm.de)





**21.529.464**  
 der legendären „Käfer“ wurden weltweit produziert. Die Fertigung im Wolfsburger Werk endete schon im Jahre 1974. Bis 1978 wurde das Kultauto noch in Emden gebaut, danach ausschließlich in Mexiko bis ins Jahr 2003 hinein.



## WOLFSBURG

**Ankauf:** September 2000  
**Beteiligung:** 100 %  
**Besucher 2022:** 5,6 Mio.  
**Mietfläche:** 30.800m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** 20.000m<sup>2</sup>  
**Geschäfte:** 100  
**Vermietungsstand:** 92 %  
**Einzugsgebiet:** 0,5 Mio. Einwohner  
**Stellplätze:** 800  
**Eröffnung:** 2001  
**Umstrukturierung:** 2011  
**Ankermieter:** Hempel, New Yorker, REWE, Saturn  
**Adresse:** Porschestraße 45, 38440 Wolfsburg  
[www.city-galerie-wolfsburg.de](http://www.city-galerie-wolfsburg.de)



**DIE CITY-GALERIE IM ÜBERBLICK**

DGNB

## MEHR ALS EINE AUTOSTADT.

Aus der Vogelperspektive betrachtet, weisen die Umriss der Stadt eine Herzform auf. Überaus passend, denn Wolfsburg zeigt in vielerlei Hinsicht große Leidenschaft.

Zum einen natürlich für Autos: Hier gibt es mehr zugelassene PKW als Einwohner. Aber auch kulinarischer Genuss wird gelebt, u.a. im Sternrestaurant „Aqua“ im Hotel Ritz-Carlton.

### BURGENZAUBER.

Berühmter Namensgeber für die Stadt ist das Schloss Wolfsburg. Die einstige Wasserburg aus dem Jahre 1302 wurde im Laufe der Jahrhunderte in ein märchenhaftes Renaissance-Schloss verwandelt. Seit 1961 steht es im Besitz der Stadt Wolfsburg und zieht jedes Jahr Tausende von Besuchern in seinen mittelalterlichen Bann.

**Kultur-Tipp:** zeitgenössische Kunst auf sechs Etagen im Schloss Wolfsburg – „Städtische Galerie“, Schloßstraße 8, 38448 Wolfsburg

### STRANDIDYLLE.

Tatsächlich: Wolfsburg hat einen Sandstrand. Das Gelände rund um den Allersee ist mehr als 250 Fußballfelder groß und

bietet mit einem Klettergarten, einem Skatepark und einer Wakeboard-Anlage allerlei Abwechslung. Auch Regatten für Kanuten, Segler oder Ruderer finden hier regelmäßig statt.

**Gute-Laune-Tipp:** Deutschlands größtes Freizeit- und Erlebnisbad – „BadeLand“, Allerpark 4, 38448 Wolfsburg

### PARK DER SUPERLATIVE.

Ein Tag allein wird nicht reichen, um die gesamte Faszination der Autostadt Wolfsburg zu erfassen. Besucher können zu eindrucksvollen Zeitreisen in die frühe Ära der Automobile aufbrechen, ein vielfältiges Veranstaltungs- und Kulturprogramm genießen, Modelle von über 60 Herstellern bestaunen – oder einfach ihren neuen Volkswagen in Empfang nehmen.

**Spezial-Tipp:** beeindruckende Architektur und Einblicke in die Historie des legendären Sportwagens – „Porsche-Pavillon“, Autostadt Wolfsburg, Stadtbrücke, 38440 Wolfsburg

### Facebook

city.galerie.wolfsburg  
 4,1/5 Sterne  
 12.636 Fans

### Instagram

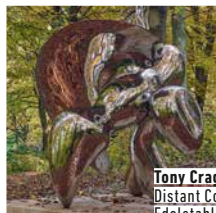
citygalerie.wolfsburg  
 5.384 Follower

### Google

4,2/5 Sterne



**19.200**  
Tonnen Stahl wurden beim Bau der Schwebebahn verarbeitet.



**Tony Cragg,**  
Distant Cousin,  
Edelstahl, 2006  
(VG Bild-Kunst, Bonn;  
Foto: Michael Richter)

## ZUM SCHWÄRMEN UND SCHWEBEN.

Fast scheint es so, als hätte sich diese Stadt das berühmte San Francisco als Vorbild genommen. Steile Straßen. Jede Menge Parks und Treppen. Wäre da nicht die Schwebebahn, die Wuppertal seit 1901 ihren unverwechselbaren Charakter gibt.

Oder die grün-idyllische Lage entlang des Flusslaufs der Wupper. Diese kleine Metropole ist in vielerlei Hinsicht eine Augenweide.

### ÜBERFLIEGER.

Keine Staus. Circa 60km/h schnell und 85.000 Fahrgäste pro Tag. Keine Frage: Die Schwebebahn Wuppertals ist nicht nur ein Wahrzeichen, sondern auch ein wichtiges Beförderungsmittel im Stadtverkehr. Rund 30 Minuten dauert die ca. 13 km lange Fahrt zwischen den 20 Stationen.

**Hotel-Tipp:** zentrales Wohnen im Vintage- und Art-Déco-Stil – „Postboutique Hotel Wuppertal“, Platz am Kolk 3, 42103 Wuppertal

### Facebook

CityArkadenWuppertal  
10.987 Fans

### Instagram

cityarkadenwuppertal  
1.653 Follower

### Google

4,2/5 Sterne

### OUTDOOR-MUSEUM.

Der Skulpturenpark Waldfrieden steht sinnbildlich für die kreative Seite der Stadt, die sich Besuchern von Street Art bis Food-Festival in ganz unterschiedlichen Facetten offenbart. Der ortsansässige britische Bildhauer Tony Cragg schuf die Figuren und gestaltete auch die Grünflächen im Park. Im Pavillon finden zudem wechselnde Musik- und Filmveranstaltungen statt.

**Kultur-Tipp:** ein etwas anderes Ballett – „Tanztheater Wuppertal Pina Bausch“, Infos und Buchung unter [www.pina-bausch.de](http://www.pina-bausch.de)

### PETIT PARIS.

Wer in Wuppertal einen Ausflug zum Ölberg unternimmt, findet sich inmitten von stillvollen Gründerzeithäusern wieder. Hier präsentiert sich eine kleine, feine Welt mit vielen Shops und Galerien zum Stöbern. Bevor das Areal an das Stromnetz angeschlossen wurde, waren die Bewohner auf Öllampen angewiesen. So erhielt der Berg seinen Namen.

**Café-Tipp:** Herzhaftes und Süßes in ehemaligen Stallungen – „Das Johanns“, In der Beek 33, 42113 Wuppertal

## WUPPERTAL



**DIE CITY-ARKADEN  
IM ÜBERBLICK**

DGNB

**Ankauf:** September 2000

**Beteiligung:** 100%

**Besucher 2022:** 7,2 Mio.

**Mietfläche:** 28.700m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:**  
20.000m<sup>2</sup>

**Geschäfte:** 80

**Vermietungsstand:** 97%

**Einzugsgebiet:**

0,7 Mio. Einwohner

**Stellplätze:** 650

**Eröffnung:** 2001

**Umstrukturierung:** 2011

**Ankermieter:** Akzenta,

H&M, Thalia, Reserved

**Adresse:** Alte Freiheit 9,

42103 Wuppertal

[www.city-arkaden-wuppertal.de](http://www.city-arkaden-wuppertal.de)



**7.000**  
Eichen ließ Joseph Beuys über mehrere Jahre verteilt in Kassel im Rahmen eines Kunstprojekts pflanzen. 1987 wurde es zur documenta 8 fertig gestellt.

## WO DIE KUNST ZUHAUSE IST.

Kassel ist voller Entdeckungen. An vielen Orten in der Stadt präsentieren sich ehemalige Kunstwerke der documenta als stumme Zeitzegen der jeweiligen Gegenwart.

### KASSEL

**Ankauf:** September 2000

**Beteiligung:** 100%

**Besucher 2022:** 7,2 Mio.

**Mietfläche:** 27.800m<sup>2</sup>

**davon Verkaufsfläche:**  
20.000m<sup>2</sup>

**Geschäfte:** 60

**Vermietungsstand:** 92%

**Einzugsgebiet:**

0,6 Mio. Einwohner

**Stellplätze:** 220

**Eröffnung:** 2002

**Umstrukturierung:**

2009, 2015

**Ankermieter:** H & M,

New Yorker, Saturn, tegut

**Adresse:** Königsplatz 61,

34117 Kassel

[www.city-point-kassel.de](http://www.city-point-kassel.de)



**DER CITY-POINT  
IM ÜBERBLICK:**

DGNB

Kulturell spielt diese Stadt ohnehin in einer eigenen Liga. Aber auch Naturliebhaber finden jede Menge Orte voller Romantik und Idylle.

### UNESCO-WELTKULTURERBE.

Wie die Christusstatue in Rio thront die mächtige Herkules-Statue im Bergpark Wilhelmshöhe über der Stadt. Aber nicht nur ihn sollten Besucher bewundern: Auch Pyramiden, Göttertempel und sogar ein chinesisches Dorf sind hier zu finden. Der Bergpark gilt zu recht als Meisterwerk der barocken Gartenbaukunst.

**Erlebnis-Tipp:** 1.200 m<sup>3</sup> Wasser schießen unterhalb des Herkules kaskadenartig hinunter – „Wasserspiele im Bergpark Wilhelmshöhe“ vom 01. Mai bis 03. Oktober 2023, immer mittwochs, sonn- und feiertags

### SONNEN-HOTSPOT.

Auf der Karlswiese in der gleichnamigen Parkanlage trifft man sich, um mit Freunden und Familie ein Picknick im Grünen zu genießen. Wer sich der Sonne auch wissenschaftlich nähern möchte, kann dies im „Astronomisch-Physikalischen Kabinett mit Planetarium“ tun, das sich ebenfalls im Park befindet.

**Restaurant-Tipp:** in der ehemaligen Sommerresidenz des Grafen Carl aus dem Jahre 1710 schlemmen – „Restaurant Schloss Orangerie Kassel“, Auedamm 20B, 34121 Kassel

### SPURENSUCHE.

Alle fünf Jahre findet die documenta für 100 Tage statt. Die Ausstellungsorte sind über die ganze Stadt verteilt, so dass sich immer wieder inspirierende Beispiele für zeitgenössische Kunst finden. Die bekanntesten sind wohl der „Granatfindling“ im Baum neben der Orangerie sowie der „Himmelsstürmer“ am Kulturbahnhof.

**Buch-Tipp:** Kassel-Bildband zur documenta 15 (18.06.–25.09.2022) – „documenta-Stadt Kassel“, im Wartberg Verlag erschienen

### Facebook

CityPointKassel  
50.615 Fans

### Instagram

citypointkassel  
6.337 Follower

### Google

4,3/5 Sterne

**Facebook**

StadtgaleriePassau  
4,3/5 Sterne  
35.557 Fans

**Instagram**

stadtgalerie\_passau  
8.081 Follower

**Google**

4,4/5 Sterne



## STADT, LAND, FLUSS IN SCHÖNSTER FORM.

Mit ihren bunten Dächern und dem imposanten Stephansdom versprüht die Universitätsstadt Passau italienischen Dolce-Vita-Charme.

Alles, was einen Städtetrip ausmacht, zeigt sich hier kompakt vereint an einem Ort: Altstadt-Flair in verwinkelten Gassen, ein vielfältiges kulinarisches Angebot und idyllisches Leben am Wasser.

**KIRCHEN-FASZINATION.**

Der Stephansdom thront auf einer kleinen Anhöhe über der Passauer Altstadt. Er gilt als Meisterwerk des italienischen Hochbarocks und verfügt über den größten Kircheninnenraum in diesem Stil nördlich der Alpen. Die Anfänge des Baus reichen bis in das Jahr 739 zurück. Erst nach dem Stadtbrand im Jahre 1662 fand der Dom seine heutige barocke Form.

**Kultur-Tipp:** Orgel-Mittagskonzerte von 12.00 – 12.30 Uhr (täglich von Mai bis Oktober, außer an Sonn- und Feiertagen), Infos unter [www.bistum-passau.de](http://www.bistum-passau.de)

**DREIFLÜSSE-SZENARIO.**

Zum Wasser ist es nie weit in Passau, denn hier vereinen sich gleich drei Flüsse: die blaue Donau, der grüne Inn und

die schwarze Ilz. Die drei bedeutenden Wasserstraßen verleihen der Stadt etwas unverwechselbar Malerisches – aber diese Konstellation birgt auch Gefahren. Schon oft wurde Passau von Hochwasserfluten heimgesucht, wie sich an den Markierungen an Hochwassergebäuden ablesen lässt.

**Ausflugs-Tipp:** Passau vom Wasser aus genießen – „Dreiflüsse-Stadtrundfahrt“, Infos unter [www.donauschiffahrt.eu/dreifluesse-stadtrundfahrt-in-passau/](http://www.donauschiffahrt.eu/dreifluesse-stadtrundfahrt-in-passau/)

**MITTELALTER-FLAIR.**

Wer in der Altstadt plötzlich buntes Kopfsteinpflaster unter seinen Füßen sieht, hat eines der schönsten Ziele von Passau erreicht: die Höllgasse. Zahlreiche Künstler haben sich hier in Ateliers niedergelassen und bilden das kreative Herz der Stadt. Die Altstadt selbst ist nicht zu verfehlen: Sie befindet sich auf einer schmalen Halbinsel direkt am Zusammenfluss von Inn und Donau.

**Restaurant-Tipp:** bayerische Köstlichkeiten mit Panoramablick über die Stadt – „Das Oberhaus“, Oberhaus 1, 94034 Passau

**PASSAU**

**Ankauf:** Dezember 2006  
**Beteiligung:** 100 %  
**Besucher 2022:** 5,9 Mio.  
**Mietfläche:** 27.700m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** 21.000m<sup>2</sup>  
**Geschäfte:** 90  
**Vermietungsstand:** 97 %  
**Einzugsgebiet:** 0,8 Mio. Einwohner  
**Stellplätze:** 500  
**Eröffnung:** 2008  
**Ankermieter:** C&A, Saturn, Thalia, TK Maxx  
**Adresse:** Bahnhofstraße 1  
94032 Passau  
[www.stadt-galerie-passau.de](http://www.stadt-galerie-passau.de)

**Facebook**  
 StadtGalerieHameln  
 4,0/5 Sterne  
 12.604 Fans  
**Instagram**  
 stadtgaleriehameln  
 2.258 Follower  
**Google**  
 4,2/5 Sterne



**136**  
 Kneipen und Restaurants  
 verstecken sich in den  
 Altstadtgassen von Hameln –  
 das ist die höchste Dichte  
 Norddeutschlands.



## HAMELN

**Ankauf:** November 2005

**Beteiligung:** 100 %

**Besucher 2022:** 4,3 Mio.

**Mietfläche:** 26.000m<sup>2</sup>

**davon Verkaufsfläche:**

19.000m<sup>2</sup>

**Geschäfte:** 85

**Vermietungsstand:** 84 %

**Einzugsgebiet:**

0,3 Mio. Einwohner

**Stellplätze:** 500

**Eröffnung:** 2008

**Ankermieter:**

Müller Drogerie,

New Yorker, Thalia

**Adresse:** Pferdemarkt 1,

31785 Hameln

[www.stadtgaleriehameln.de](http://www.stadtgaleriehameln.de)



**DIE STADT-GALERIE  
 IM ÜBERBLICK**

## EINE STADT UND IHR MYTHOS.

Etwas geheimnisvoll ist sie schon, die Rattenfänger-Stadt Hameln. Inmitten uriger Sandstein- und Fachwerkbauten finden sich nahezu überall Bildnisse des berühmten Flötenspielers.

Der Wahrheitsgehalt dieser Sage ist bis heute ungeklärt. Fest steht nur: Hameln ist definitiv eine Reise wert.

### SAGENHAFTES.

Wo heute die Ausflugsschiffe auf der Weser ablegen, sollen sie untergegangen sein: die angelockten Ratten. Der Sage nach hatte der Rattenfänger seinen Auftrag damit erledigt – erhielt jedoch keinen Lohn. Aus Rache führte er im Jahre 1284 mit seinem Flötenspiel 130 Kinder hinaus aus der Stadt. Der Mythos war geboren und blieb bis heute quicklebendig.

**Erlebnis-Tipp:** Rattenfänger-Freilichtspiel an der Hochzeitshaus-Terrasse vom 14. Mai bis 17. September 2023, Infos unter [www.rattenfaenger-spielgruppe.de](http://www.rattenfaenger-spielgruppe.de)

### ALTSTADT-CHARME.

Hameln gilt zurecht als architektonisches Juwel der Weserrenaissance. Die restaurierten Fassaden lassen sich am besten in der Altstadt bewundern,

die größtenteils als Fußgängerzone konzipiert wurde. An der Westseite von der Weser begrenzt, erstreckt sie sich in einer kreisförmig angelegten Wallstraße.

**Panorama-Tipp:** fantastischer Ausblick 200 Höhenmeter über der Stadt – Ausflug zum Hausberg „Klütt“ und zum Klüturm, 31787 Hameln

### INSEL-IDYLLE.

Eine Brücke an der historischen Pfortmühle führt Besucher auf die Weserinsel Werder. Ein kleiner Park, ein Rundweg am Wasser und ein gemütlicher Biergarten: Mehr braucht es hier nicht, um glücklich zu sein. Insbesondere in den Sommermonaten ist dies ein beliebter Ort, um Ausblicke auf die Silhouette der Stadt zu genießen.

**Gastronomie-Tipp:** Urlaubsflair auf dem Werder – „Die Insel – Biergarten“ von April bis Oktober 2023, Inselstraße 6, 31787 Hameln

# CENTER IM AUSLAND





- 18 Olympia Center, Brunn, Tschechische Republik
- 19 Galeria Baltycka, Danzig, Polen
- 20 City Arkaden, Klagenfurt, Österreich
- 21 Árkád, Pécs, Ungarn



1.000

Meter lang sind die Labyrinth-Gänge unterhalb des Brünner Obst- und Gemüsemarkts. Die Gewölbe dienten im Mittelalter zur Kühlung der Lebensmittel.



## MODERNITÄT TRIFFT GEMÜTLICHKEIT.

Brünn ist vor allem eines: herrlich authentisch. Wer tschechisches Lebensgefühl ohne den großen touristischen Trubel von Prag erleben möchte, ist hier genau richtig.

Zu entdecken gibt es vieles: zum Beispiel über 100 Objekte für beeindruckende Bauhaus-Architektur, die größte Oper Osteuropas und natürlich die leckere traditionelle Knödelküche.

### KAFFEE-KREATIONEN.

Die jugendliche Frische der Stadt zeigt sich in ihrem besonderen Angebot an kreativen Kaffeespezialitäten. So bieten zum Beispiel vielerorts mobile Trucks Varianten mit Veilchen-, Kaugummi- oder Bananengeschmack an und in Cafés wird der Kaffee auch gern mal mit einer Haube aus Zuckerwatte garniert.

**Probier-Tipp:** angesagtes Café im puristischen Look – „SKOG Urban Hub“, 5, Dominikánské nám. 187, 602 00 Brno-střed

### 2. BAUHAUS-KUNST.

Eine Legende des Funktionalismus stellt die „Villa Tugendhat“ dar, ein architektonisches Juwel von Mies van der Rohe. Das UNESCO-Weltkulturerbe vereint für die damalige Zeit – Ende der 20er Jahre im 20. Jahrhundert – geradezu

Visionäres: eine Klimaanlage, eine Photozelle im Eingangsbereich sowie Stahlsäulen als tragende Konstruktion.

**Kultur-Tipp:** funktionalistisches und spektakuläres Wohnhaus – „Villa Tugendhat“, Infos über Führungen unter [www.tugendhat.eu](http://www.tugendhat.eu)

### NATUR-IDYLLE.

Der beste Ort, um mitten im Grünen einen Ausblick über das alte Brünn und die modernen Wolkenkratzer im Südosten der Stadt zu genießen, sind die Denis-Gärten. Sie befinden sich am Hang des Petrov-Hügels zwischen dem Stadtzentrum und der Husova-Straße.

**Hotel-Tipp:** elegantes Wohnen inmitten alter Gemäuer – „Royal Ricc“, Infos und Buchung unter [www.royalricc.cz](http://www.royalricc.cz)

### Facebook

olympiabrno  
4,5/5 Sterne  
44.799 Fans

### Instagram

olympiacentrumbrno  
6.678 Follower

### Google

4,4/5 Sterne

## BRÜNN/ TSCHECHISCHE REPUBLIK

DAS OLYMPIA CENTER  
IM ÜBERBLICK



DGNB

**Ankauf:** März 2017  
**Beteiligung:** 100 %  
**Besucher 2022:** 8,0 Mio.  
**Mietfläche:** 85.000m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** 71.000m<sup>2</sup>  
**Geschäfte:** 200  
**Vermietungsstand:** 94 %  
**Einzugsgebiet:** 1,2 Mio. Einwohner  
**Stellplätze:** 4.000  
**Eröffnung:** 1999  
**Umstrukturierung:** 2014–2016  
**Ankermieter:** Albert, H & M, Intersport, Peek & Cloppenburg  
**Adresse:** U Dálnice 777, 664 42 Brno, Tschechien  
[www.olympia-centrum.cz](http://www.olympia-centrum.cz)





### 9 Millionen

Mitglieder hatte „Solidarność“ Mitte der 80er Jahre. Die aus einer Streikbewegung hervorgegangene Gewerkschaft wurde 1980 in Danzig von Lech Walesa gegründet.



## DANZIG/ POLEN

**Ankauf:** August 2006  
**Beteiligung:** 100%  
**Besucher (2022):** 7,3 Mio.  
**Mietfläche:** 48.700m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:**  
 43.000m<sup>2</sup>  
**Geschäfte:** 193  
**Vermietungsstand:** 97%  
**Einzugsgebiet:**  
 1,1 Mio. Einwohner  
**Stellplätze:** 1.050  
**Eröffnung:** 2007  
**Ankermieter:** Carrefour,  
 H & M, Peek & Cloppenburg,  
 Reserved, MediaMarkt,  
 Zara  
**Adresse:** al. Grunwaldzka  
 141, 80-264 Danzig, Polen  
[www.galeria-baltycka.pl](http://www.galeria-baltycka.pl)



**GALERIA BALTYCKA  
IM ÜBERBLICK**

DGNB

## STÄDTEPERLE AN DER OSTSEE.

Günter Grass wurde hier geboren. Der Philosoph Schopenhauer ebenfalls. Diese Stadt inspiriert mit ihrer unverwechselbaren Schönheit aber nicht nur literarisch, sondern weckt auch Urlaubsgefühle.

Eine bunte Altstadt, maritimes Flair am Hafen und jede Menge Geschichten rund um Bernstein machen Danzig zu einem der reizvollsten Orte an der Ostseeküste.

### ALTSTADT-CHARME.

Der ideale Startpunkt, um den Puls der Stadt in sich aufzunehmen, ist das Goldene Tor. Hier beginnt mit der Langgasse eine Flaniermeile par excellence. Eingerahmt von alten Kaufmannshäusern können Besucher gemütlich zu vielen Sehenswürdigkeiten schlendern, z. B. zum Rathausturm.

**Restaurant-Tipp:** innovatives „Foodpairing“ mit passenden Cocktails zum Gericht – „Elixir“, st. Hemara 1, 80-280 Danzig

### Facebook

galeriabaltycka  
 4,3/5 Sterne  
 71.923 Fans

### Instagram

galeriabaltycka  
 6.333 Follower

### Google

4,4/5 Sterne

### PANORAMA-BLICK.

Der Kölner Dom verfügt über 4.000 Sitzplätze – in der Danziger Marienkirche finden tatsächlich 25.000 Gläubige Platz. Stolze 105 Meter ist sie lang und gilt damit als eine der größten Backsteinkirchen der Welt. Wer gut zu Fuß ist, sollte den Kirchturm hinaufsteigen: In 80 Metern Höhe hat man einen grandiosen Ausblick auf die Stadt.

**Kultur-Tipp:** spektakuläre Funde im ungewöhnlichen Ambiente – „Bernsteinmuseum Danzig“, Wielkie Młyny 16, 80-849 Danzig

### RIVIERA-FEELING.

Nur wenige Kilometer von Danzig entfernt präsentiert sich mit Sopot ein idyllisches Ostseebad, das sogar einen echten Superlativ zu bieten hat: Ganze 512 Meter ist die dortige Seebrücke lang – und ist damit die längste hölzerne Mole Europas. Ein Besuch dieses beliebten Urlaubsortes lohnt sich definitiv.

**Pausen-Tipp:** rustikales Flair inmitten von Jugendstilvillen – „Café Kultura“, Królowej Jadwigi 7, 81-765 Sopot

**Facebook**

cityarkadenklagenfurt  
4,3/5 Sterne  
21.294 Fans

**Instagram**

cityarkadenklagenfurt  
6.998 Follower

**Google**

4,4/5 Sterne

**1869**

In diesem Jahr wurde in Klagenfurt die Postkarte von Dr. Emanuel Alexander Hermann erfunden. In der Zeitung „Neue Freie Presse“ verwies er auf die Möglichkeit, diese zu versenden.



## DIE STÄDTEPERLE AM SEE.

Die Hauptstadt von Kärnten strahlt eine würdevolle Gelassenheit aus. Durch die direkte Lage am türkisfarbenen Wörthersee hat Klagenfurt zudem immer etwas Mondänes.

Aber auch Gemütlichkeit kann in dieser über 800 Jahre alten Stadt wunderbar zelebriert werden. Ein Urlaubs- und Erholungsort, wie er schöner kaum sein kann.

**WÖRTHERSEE-ZAUBER.**

Mit ca. 29 Grad Wassertemperatur gilt er im Sommer als einer der wärmsten Alpenseen Europas. Vielfach verfilmt. Vom Jetset geliebt. In Klagenfurt liegt die herrliche Ostbucht des Sees: Am Ufer locken Liegewiesen, Rad- und Spazierwege – mit der markanten Farbe dieser einzigartigen Seeschönheit immer in Sichtweite.

**Erlebnis-Tipp:** Infos und Buchung zum Stand-up-Paddling – „Fanatic SUP Center Wörthersee“, Süduferstraße 116, 9073 Klagenfurt am Wörthersee

**MÄRCHEN-SCHLÖSSER.**

Wer als Familie unterwegs ist, kann in dieser Region zu einer echten „Schlossrallye“ aufbrechen. Über 23 prachtvolle Bauten sind zu bewundern.

Am besten startet man an der Steinernen Brücke und erkundet die Anwesen Falkenberg, Hallegg und Seltenheim. Aber auch das Schloss Maria Loretto auf der gleichnamigen Halbinsel ist einen Besuch wert.

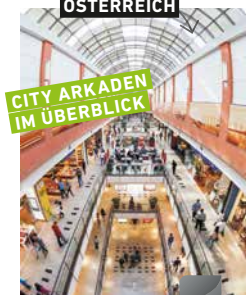
**Restaurant-Tipp:** typische Kärntner Spezialitäten im urigen Ambiente – „Gasthaus Schloss Falkenberg“, Falkenberg 1–3, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

**RENAISSANCE-JUWEL.**

Zahlreiche Bauten der italienischen Meister prägen das Stadtbild von Klagenfurt. Ein Bummel durch die Altstadt kann hier aber nicht nur aus diesem Grund gern etwas länger ausfallen. Immerhin wartet die längste Fußgängerzone Österreichs, in der Feinkostläden, Cafés und exklusive Boutiquen zum Verweilen einladen.

**Extra-Tipp:** Biobauern bieten Produkte aus rein biologischen Landwirtschaften an – „Benediktinermarkt“, immer donnerstags und samstags von 6:30 Uhr bis 13:00 Uhr

**KLAGENFURT/  
ÖSTERREICH**



**CITY ARKADEN  
IM ÜBERBLICK**

DGNB

**Ankauf:** August 2004**Beteiligung:** 50 %**Besucher 2022:** 5,0 Mio.**Mietfläche:** 36.900m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:**30.000m<sup>2</sup>**Geschäfte:** 120**Vermietungsstand:** 98 %**Einzugsgebiet:**

0,4 Mio. Einwohner

**Stellplätze:** 880**Eröffnung:** 2006**Ankermieter:** C & A,

Peek &amp; Cloppenburg,

Zara, H &amp; M, Billa, Müller

Drogeriemarkt, TK Maxx

**Adresse:** Heuplatz 5,

9020 Klagenfurt, Österreich

[www.city-arkaden-klagenfurt.at](http://www.city-arkaden-klagenfurt.at)



176

Meter ist der Fernsehturm auf der Spitze des 535 Meter hohen Beräes Misina hoch, der einen atemberaubenden Ausblick über Pécs ermöglicht.



## PÉCS/ UNGARN

**Ankauf:** November 2002

**Beteiligung:** 50%

**Besucher 2022:** 10,9 Mio.

**Mietfläche:** 35.400m<sup>2</sup>

**davon Verkaufsfläche:**

33.500m<sup>2</sup>

**Geschäfte:** 130

**Vermietungsstand:** 99%

**Einzugsgebiet:**

0,7 Mio. Einwohner

**Stellplätze:** 850

**Eröffnung:** 2004

**Ankermieter:** C & A, H & M,

MediaMarkt, Interspar

**Adresse:**

Bajcsy Zsilinszky utca 11/1,

7622 Pécs, Ungarn

[www.arkadpecs.hu](http://www.arkadpecs.hu)



ARKÁD  
IM ÜBERBLICK

## DIE STADT DER SCHÖNEN KÜNSTE.

Es liegt zwar schon dreizehn Jahre zurück, dass Pécs zur Kulturhauptstadt Europas gekürt wurde – ihr opulentes Angebot setzt in dieser Hinsicht aber nach wie vor Maßstäbe.

Römisches Zeitalter, das frühe Christentum sowie die türkische Besatzungszeit bilden hier ein abwechslungsreiches Stilensemble unter den Sehenswürdigkeiten.

### MUSEEN-VIELFALT.

Wer über die Museumsmeile der Stadt – die Káptalan-Straße – flaniert, wird begeistert sein, in wie viele Epochen und Thematiken man eintauchen kann. Von Archäologie bis Naturkunde bietet Pécs alles, was das Wissenschaftlerherz begehrt. Auch die eigene, bewegte Stadtgeschichte wird in einem Museum eindrucksvoll dargestellt.

**Kunst-Tipp:** eine Erlebnisreise in die Welt der optischen Täuschungen – „Vasarely Múzeum“, Pécs, Káptalan u. 3, 7621 Ungarn

### Facebook

arkadpecs  
4,2/5 Sterne  
43.635 Fans

### Instagram

arkad\_pecs  
3.234 Follower

### Google

4,4/5 Sterne

### PREMIUM-WEINE.

30 Kilometer außerhalb von Pécs präsentiert sich in Villány ein weiteres wichtiges Kulturgut: edle Weintropfen. Kellergassen, Keltereien und Familienbetriebe bieten hier jede Menge Weinproben an. Vor allem für seine ausgesuchten Rotwein und Rosé-Varianten ist das südlichste Weingebiet Ungarns bekannt.

**Gastro-Tipp:** kulinarische Kreationen auf einem eleganten Weingut – „Maul Zsolt Pincészet – Lator Bor Bisztró“, Baross Gábor utca 71, Villány 7773 Ungarn

### WELTKULTURERBE.

Die Altstadt von Pécs überrascht mit einem Superlativ: Mehr Denkmäler aus der Römerzeit gibt es tatsächlich in ganz Mitteleuropa nicht. Die Ausgrabungen unweit der Basilika stammen aus dem 4. Jahrhundert und bieten faszinierende Einblicke in die Welt der Antike. Vor allem die mit biblischen Szenen verzierten Gräber von Sopianae beeindruckend.

**Erlebnis-Tipp:** Stadtführung per Bummelzug – Infos und Buchung unter [www.pecsikisvonat.hu/htmls/hauptseite.html](http://www.pecsikisvonat.hu/htmls/hauptseite.html)

# DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

## AKTIENKURSVERLAUF VON ÜBERNAHMEANGEBOT GEPRÄGT

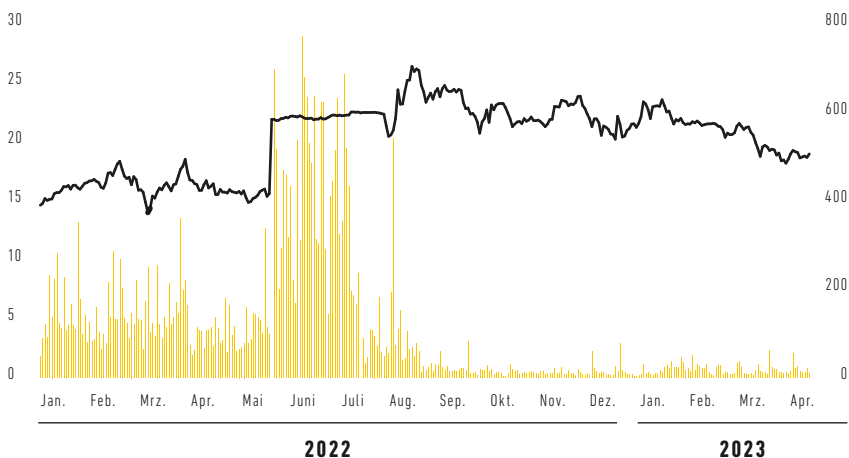
Nach einem Jahresschlusskurs (Xetra) 2021 von 14,64 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop mit einem positiven Trend in die ersten Wochen des Jahres 2022 gestartet und kletterte bis zum 17. Februar 2022 auf einen Kurs von 18,36 €. In den folgenden Tagen fiel die Aktie im Zusammenhang mit der unsicheren Lage in der Ukraine sowie der folgenden Invasion durch Russland, die am 24. Februar 2022 begann. Die DES-Aktie verzeichnete

den tiefsten Kurs des Jahres am 7. März 2022 mit 14,02 €. Im Anschluss erholte sich der Kurs wieder etwas. Mit der Veröffentlichung des Abschlusses einer Investorenvereinbarung im Hinblick auf ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot durch Oaktree und CURA am 23. Mai 2022 pendelte sich der Kurs der Aktie auf einem Niveau zwischen etwa 22,00 € und 22,50 € ein. Nach Ablauf der sogenannten „weiteren Annahmefrist“ am 26. Juli 2022

fiel der Aktienkurs zunächst leicht, bevor er dann wiederum kurzfristig bis zum 15. August 2022 auf den Jahreshöchstkurs von 26,38 € anstieg. In den folgenden Wochen verlor die Aktie wieder etwas, oszillierte ab Mitte September um das Niveau von 22,00 € und beendete am 30. Dezember 2022 das Jahr mit einem Schlusskurs von 22,12 €. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende 2022 auf 1,37 Mrd. €.

Kurs in EUR

Volumen in Tsd. Stück



— in € — Volumen in Tsd. Stück

**ERFOLGREICHES ÜBERNAHMEANGEBOT**

Am 23. Mai 2022 hat ein Konsortium aus von Oaktree Capital Management, L.P. verwalteten und beratenen privaten Investmentfonds und der CURA Vermögensverwaltung, dem Family Office der Familie Otto und Muttergesellschaft der ECE Group, ein öffentliches Übernahmeangebot angekündigt. Die Eckpunkte des Übernahmeangebots waren in einer am selben Tag abgeschlossenen Investmentvereinbarung mit der Deutsche EuroShop AG festgelegt. Auf Grundlage dieser Investmentvereinbarung unterstützten Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop das geplante Angebot und dessen Annahme durch die Aktionäre.

Am 9. Juni 2022 hat die Hercules BidCo GmbH, die mittelbar von dem Bieterkonsortium kontrolliert wird, die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot für alle Stückaktien der Deutsche EuroShop veröffentlicht, nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht diese gestattet hatte. Das Übernahmeangebot unterlag bestimmten Bedingungen, u. a. einer Mindestannahmeschwelle von 50 % plus einer Aktie (einschließlich

bestimmter Aktien, die bereits von Alexander Otto und von ihm kontrollierten Gesellschaften, einschließlich der CURA Vermögensverwaltung, gehalten wurden).

---

# 22,50 €

**JE DES-AKTIE**

---

**ANTEIL DER HERCULES  
BIDCO NACH ABSCHLUSS  
DER ÜBERNAHME IM JULI  
2022:**

# 84,38 %

**DES GRUNDKAPITALS  
DER DEUTSCHE  
EUROSHOP**

---

Die Bieterin hat in der Angebotsunterlage zum Ausdruck gebracht, dass sie nicht beabsichtige, einen Beherrschungs- und / oder Gewinnabführungsvertrag mit DES abzuschließen. Die Bieterin beabsichtigte demnach ebenfalls nicht, ein Delisting der DES-Aktien vom Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse durchzuführen.

Das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche EuroShop sah vor, sämtliche auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien der DES gegen Zahlung einer Geldleistung in Höhe von 21,50 € je

DES-Aktie zu erwerben, wobei die Geldleistung gemäß den Bedingungen des Übernahmeangebots um 1,00 € auf 22,50 € je DES-Aktie erhöht wurde, da das Übernahmeangebot vor dem Tag abgewickelt wurde, an dem die Hauptversammlung der Deutsche EuroShop AG über die Gewinnverwendung für das am 31. Dezember 2021 abgelaufene Geschäftsjahr beschloss. Die Frist für die Annahme dieses Übernahmeangebots endete nach vier Wochen am 7. Juli 2022. Am Tag darauf gab die Bieterin bekannt, dass sämtliche Angebotsbedingungen eingetreten waren und das Angebot somit erfolgreich war. Entsprechend wurde eine gesetzliche, sogenannte „weitere Annahmefrist“ (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WpÜG) ausgelöst, die vom 13. bis zum 26. Juli 2022 lief.

Die Gesamtzahl der DES-Aktien, für die das Übernahmeangebot innerhalb der beiden Annahmefristen angenommen worden ist, zuzüglich der Anzahl an DES-Aktien, die von der Bieterin und den mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen und deren Tochtergesellschaften bereits direkt oder indirekt gehalten wurden, belief sich letztlich auf 52.134.425 DES-Aktien und entsprach einem Anteil von etwa 84,38 % des Grundkapitals der Deutsche EuroShop.

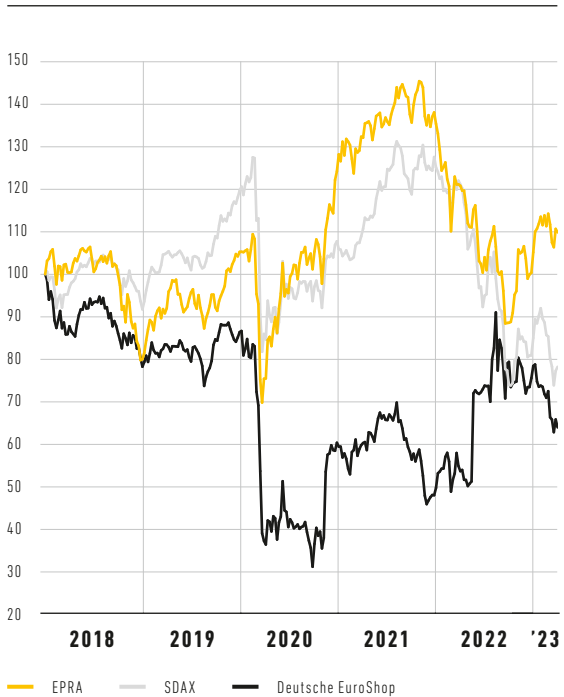


## OUTPERFORMANCE DER EUROPÄISCHEN BENCHMARK UND PEERS

Die Deutsche EuroShop-Aktie verzeichnete inklusive der am 2. September 2022 ausgeschütteten Dividende von 1,00 € je Aktie eine Performance von +57,5 % (2021: -20,5 %). Unsere Aktie lag damit 2022 sehr deutlich über der europäischen Benchmark für börsennotierte Immobilienunternehmen, dem EPRA-Index (-36,6 %) und auch an erster Stelle innerhalb der europäischen Peer-Group-Unternehmen<sup>1</sup>, die im Durchschnitt Kursrückgänge von 4,7 % verzeichneten (Median: -4,0 %). Der Benchmark-Index für kleinere Unternehmen, der SDAX, fiel im Berichtsjahr um 27,3 %.

Offene Immobilienfonds aus Deutschland haben im vergangenen Jahr eine durchschnittliche Performance von +2,6 % (2021: +2,3 %) erzielt und hatten Mittelzuflüsse in Höhe von 4,5 Mrd. € (2021: 7,2 Mrd. €).

**Kursverlauf 5-Jahres-Vergleich** indexiert, Stand: 07. April 2023



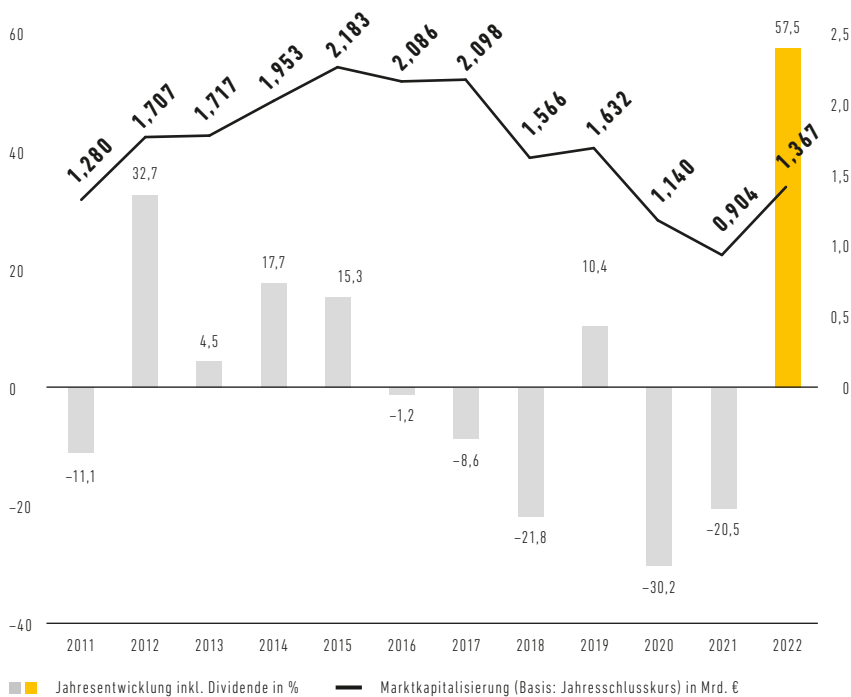
<sup>1</sup> Carmila, Citycon, Eurocommercial Properties, Hammerson, IGD, Klépierre, Mercialis, Unibail-Rodamco-Westfield, Vastned Retail, Wereldhave

## BÖRSENENTWICKLUNG

Börsenentwicklung	2022	2021
DES-Aktie	+57,5 %	-20,5 %
DAX	-12,3 %	+15,8 %
SDAX	-27,3 %	+11,2 %
EURO STOXX 50 (Europa)	-11,9 %	+21,0 %
Dow Jones (USA)	-8,8 %	+18,7 %
Nikkei (Japan)	-9,4 %	+4,9 %

Aktienperformance in %

Marktkapitalisierung in Mrd. €



## KENNZAHLEN ZUR DEUTSCHE EUROSHOP-AKTIE

### Kennzahlen

WKN / ISIN	748 020 / DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ
Grundkapital in €	76.464.319,00 (61.783.594,00*)
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	76.464.31 (61.783.594*)
Indizes	CDAX, EPRA, MSCI Small Cap, HASPAX
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart

\* Stand: 31. Dezember 2022

## AUSZEICHNUNGEN FÜR IR-ARBEIT UND BERICHTSQUALITÄT

Das Magazin „Institutional Investor“, die „WirtschaftsWoche“ und der DIRK (Deutscher Investor Relations Verband) zeichnen jedes Jahr herausragende Investor-Relations-Arbeit in Deutschland mit dem „Deutschen Investor Relations Preis“ aus. 2022 belegte die Deutsche EuroShop als Unternehmen und mit ihren IR-Managern jeweils den 2. Platz im SDAX. Die European Public Real Estate Association (EPRA) hat die Transparenz unserer Berichterstattung sowohl zu den sektorspezifischen Finanzkennzahlen als auch zum Thema Nachhaltigkeit erneut mit einem Gold-Award ausgezeichnet.

Weitere Auszeichnungen für unsere Kapitalmarkt-kommunikation finden Sie auf unserer Website unter:

[www.deutsche-euroshop.de/auszeichnungen](http://www.deutsche-euroshop.de/auszeichnungen)



**Kursverlauf** indexiert, in %, Stand: 07. April 2023



## COVERAGE DER AKTIE GEHT ZURÜCK

Neun Analysten<sup>1</sup> renommierter deutscher und internationaler Institute<sup>2</sup> beobachten derzeit regelmäßig unsere Aktie und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise. Aufgrund der erfolgten Übernahme der Deutsche EuroShop ist die Zahl der Institute, die eine Coverage der DES-Aktie

anbieten, zurückgegangen. Informationen zu den Empfehlungen erhalten Sie unter:

[www.deutsche-euroshop.de/analysen](http://www.deutsche-euroshop.de/analysen)

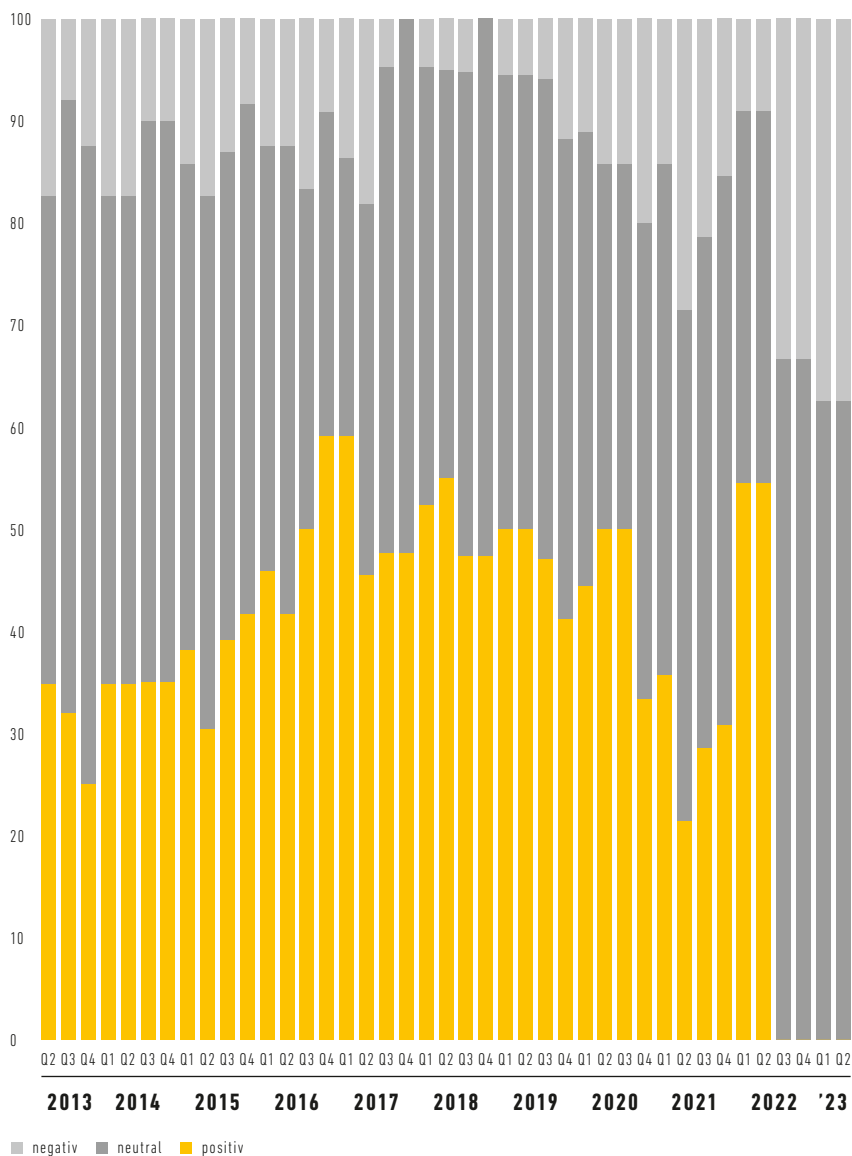
Die Analysten sehen die weitere Entwicklung der DES-Aktie aktuell mehrheitlich neutral.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Stand: 28. Februar 2023

<sup>2</sup> Baader Bank, Bank of America, Berenberg Bank, Deutsche Bank, Green Street, HSBC, Kepler Cheuvreux, M.M. Warburg und ODDO BHF



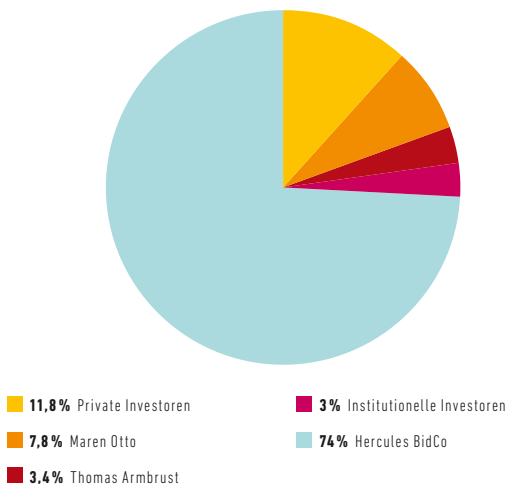
## Analysten-Empfehlungen der letzten 10 Jahre in %, Stand: 07. April 2023



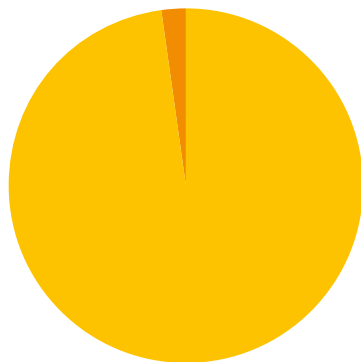
## VERÄNDERTE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Zahl der Investoren ist 2022 als Folge des erfolgreichen Übernahmeangebots um knapp 56 % zurückgegangen: Die Deutsche EuroShop hat nun rund 8.450 Aktionäre<sup>1</sup> (Vorjahr: 19.000). Die Aktionärsstruktur hat sich dementsprechend deutlich verändert: Die Hercules BidCo (gepoolte Aktien von Oaktree, Alexander Otto und CURA) vereint einen Anteil von 73,96 %, Maren Otto und Thomas Armbrust halten seit der Bezugsrechtskapitalerhöhung Anfang 2023 7,75 % bzw. 3,44 %. Darüber hinaus halten institutionelle Investoren etwa 3,0 % (Vorjahr: 34,4 %) und private Investoren 11,8 % der Aktien (Vorjahr: 24,2 %).

### Aktionärsstruktur



### Aktionärsstruktur regional



In der regionalen Verteilung gab es infolge der Übernahme ebenfalls deutliche Veränderungen. Investoren aus dem Inland halten nun etwa 98 % an der Deutsche EuroShop, was vor allem an der Tatsache liegt, dass das Übernahmekonsortium mit der Hercules BidCo GmbH ein deutsches Vehikel zum Bündeln der Aktien gewählt hat. Internationale Investoren besitzen aktuell etwa 2 % der DES-Aktien.

■ 98 % Deutschland

■ 2 % restl. Welt

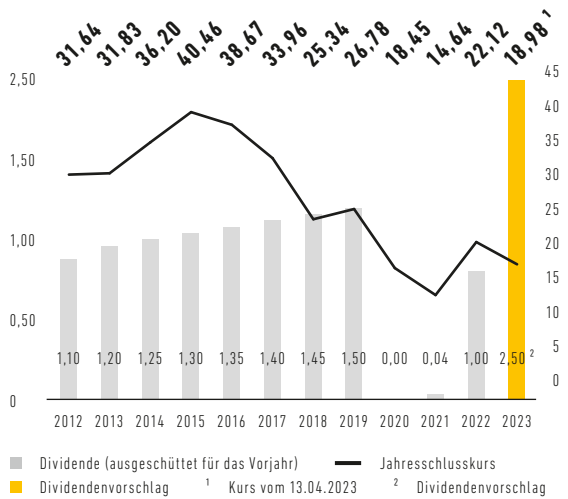
<sup>1</sup> Stand: 28. Februar 2023

## DIVIDENDEN- VORSCHLAG: 2,50 € JE AKTIE

Der Vorstand hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beschlossen, auf der für den 29. August 2023 geplanten Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende von 2,50 € je Aktie (+150% gegenüber der im Vorjahr gezahlten Dividende) für das Geschäftsjahr 2022 vorzuschlagen, um den Aktionären Teile der während der Corona-Pandemie aus Vorsichtsgründen einbehaltenen Gewinne auszuschütten. Aus der Dividende wird ein Anteil von 0,10 € je Aktie dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegen.

Dividende in €

Aktienkurs in €



### SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?

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

#### Patrick Kiss und Nicolas Lissner

Tel.: +49 (0)40-41 35 79 20/-22

Fax: +49 (0)40-41 35 79 29

E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)

Internet: [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)



**PATRICK KISS  
UND NICOLAS LISSNER**

	2022	2021	2020	2019	2018
Marktkapitalisierung in Mio. € (Basis: Jahresschlusskurs)	1.367	904	1.140	1.632	1.566
Aktienzahl am Jahresende	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594
Gewichtete durchschnittliche Aktienzahl	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594
Höchstkurs in €	26,38 (15.08.2022)	21,30 (13.08.2021)	26,50 (03.01.2020)	27,44 (21.05.2019)	33,90 (02.01.2018)
Tiefstkurs in €	14,02 (07.03.2022)	14,00 (13.12.2021)	9,52 (25.09.2020)	22,54 (16.08.2019)	24,98 (27.12.2018)
Jahresschlusskurs (31.12.) in €	22,12	14,64	18,45	26,42	25,34
Dividende pro Aktie in €	2,50 <sup>1</sup>	1,00	0,04	0,00	1,50
Dividendenrendite (31.12.) in %	11,3	6,8	0,2	0	5,9
Jahresentwicklung exkl./inkl. Div.	+51,1 %/ +57,5 %	-20,7 %/ -20,5 %	-30,2 %/ -	4,3 %/ 10,4 %	-25,4 %/ -21,8 %
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag in Stück	145.982 (inkl. Multilateral Trading Facilities >336.666) <sup>2</sup>	148.159 (inkl. Multilateral Trading Facilities >418.885)	153.503 (inkl. Multilateral Trading Facilities >455.895)	149.891 (inkl. Multilateral Trading Facilities >458.797)	192.835 (inkl. Multilateral Trading Facilities >526.239)
EPS in € (unverwässert)	0,35	0,97	-4,07	1,81	1,29

Alle Angaben zum Aktienkurs beziehen sich auf Xetra.

<sup>1</sup> Vorschlag

<sup>2</sup> Quelle: Bloomberg, adjustierte Daten, Stand: 22.02.2023

## FINANZKALENDER 2023

- 17.01. Kepler Cheuvreux GCC, Frankfurt
- 21.03. **Vorläufige Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2022**
- 27.04. **Veröffentlichung Geschäftsbericht 2022**
- 11.05. **Quartalsmitteilung 3M 2023**
- 14.08. **Halbjahresfinanzbericht 2023**
- 29.08. **Hauptversammlung, Hamburg**
- 18.09. Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
- 19.09. Baader Investment Conference, München
- 14.11. **Quartalsmitteilung 9M 2023**

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

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
	2.098	2.086	2.183	1.953	1.717	1.707
	61.783.594	53.945.536	53.945.536	53.945.536	53.945.536	53.945.536
	58.248.007	53.945.536	53.945.536	53.945.536	53.945.536	51.934.893
	39,32 (18.04.2017)	42,52 (09.06.2016)	48,00 (10.04.2015)	37,84 (12.06.2014)	34,48 (20.05.2013)	32,03 (01.11.2012)
	30,37 (25.10.2017)	35,86 (11.02.2016)	36,32 (06.01.2015)	30,72 (04.02.2014)	29,45 (24.06.2013)	23,72 (06.01.2012)
	33,96	38,67	40,46	36,20	31,83	31,64
	1,45	1,40	1,35	1,30	1,25	1,20
	4,3	3,6	3,3	3,6	3,9	3,8
	-12,2 %/ -8,6 %	-4,4 %/ -1,2 %	11,8 %/ 15,3 %	13,7 %/ 17,7 %	0,6 %/ 4,5 %	27,6 %/ 32,7 %
	212.422 (inkl. Multilateral Trading Facilities >533.866)	142.133 (inkl. Multilateral Trading Facilities >412.750)	152.355 (inkl. Multilateral Trading Facilities >449.500)	113.000 (inkl. Multilateral Trading Facilities >250.400)	112.400 (inkl. Multilateral Trading Facilities >204.000)	129.400 (inkl. Multilateral Trading Facilities >174.000)
	2,31	4,11	5,73	3,29	3,17	2,36

## HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung (HV) der Deutsche EuroShop fand am 30. August 2022 statt, pandemiebedingt zum dritten Mal ohne physische Präsenz der Aktionäre als rein virtuelle Veranstaltung. Hierfür haben wir in Hamburg ein komplettes HV-Studio eingerichtet, in dem sich unter strengen Hygieneauflagen neben dem Aufsichtsratsvorsitzenden, dem Vorstand, dem Notar und dem Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft nur

ein kleines Team aus Technikern und Spezialisten versammelt hatte.

Für angemeldete Aktionäre und ihre Bevollmächtigten wurde die gesamte Hauptversammlung, einschließlich der Fragenbeantwortung und der Abstimmungen, in Bild und Ton live im passwortgeschützten Internetservice übertragen. Im Schnitt haben ca. 80 Teilnehmer die Live-Übertragung der virtuellen Hauptversammlung verfolgt.



Die Aktionäre wurden von Vorstand Olaf Borkers über die Ereignisse und Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres informiert. In seiner Rede erläuterte Herr Borkers zunächst die Auswirkungen der Corona-Pandemie und insbesondere der Lockdowns im Jahr 2021 auf das Geschäftsmodell. Zudem erhielten die Aktionäre ausführliche Informationen über die aktuellen konjunkturellen Rahmenbedingungen sowie die Lage am Shopping-center-Transaktionsmarkt. Ein weiterer Schwerpunkt der Rede war die zum Zeitpunkt der Hauptversammlung bereits abgeschlossene Übernahme durch die Hercules BidCo.

Aktionäre hatten die Möglichkeit, Fragen vorab über ein Portal online einzureichen. Dabei haben uns ca. 50 Fragen von insgesamt 7 Personen oder Institutionen erreicht, die alle von Vorstand und Aufsichtsrat beantwortet wurden. Hierzu

zählten auch diverse Fragen von den Aktionärsschutzvereinigungen SdK und DSW.

Die Rede des Vorstandsvorsitzenden hatten wir bereits vor dem Ende des Fragerechts auf unserer Website zur Verfügung gestellt, damit Fragen auf Basis von dieser gestellt werden konnten. Die dazugehörige Präsentation war bereits kurz nach der Veranstaltung unter der unten genannten Internetadresse für alle Interessierten abrufbar. Zudem ist dort ein Archiv mit den Tagesordnungen und weiteren Informationen rund um unsere letzten Hauptversammlungen zu finden.

Die Tagesordnung sah unter anderem Wahlen zum Aufsichtsrat vor. Hierbei wurde Reiner Strecker wiedergewählt. Neu in das Gremium wurden Benjamin Paul Bianchi, Lemara Dee Grant, Stuart E. Keith, Dr. Volker Kraft sowie

Chantal Schumacher gewählt. Die Präsenz zum Zeitpunkt der Abstimmung über alle Tagesordnungspunkte lag bei 90,9 %.

Die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2022 ist für den 29. August 2023 als Präsenzveranstaltung in Hamburg geplant. Dabei ist es uns wichtig, unseren Aktionärinnen und Aktionären wieder eine sichere, informative und unkomplizierte Teilnahme zu ermöglichen. Sie erhalten alle notwendigen Unterlagen rechtzeitig per Post oder E-Mail zugeschickt. Auch auf unserer Internetseite werden wir Sie hierzu auf dem Laufenden halten. Zukünftig möchten wir aus Gründen der Nachhaltigkeit und der Kostenreduktion mehr und mehr auf den elektronischen Versand der Einladung umsteigen und würden uns hierbei auch über Ihr Einverständnis freuen, sofern Sie uns dieses noch nicht erteilt haben.

[www.deutsche-euroshop.de/hv](http://www.deutsche-euroshop.de/hv)

## KONFERENZTEILNAHMEN

Die Corona-Pandemie hatte auch 2022 noch starke Auswirkungen auf unsere IR-Aktivitäten. Traditionell besuchen Vorstand und das Investor-Relations-Team über ein Jahr verteilt Konferenzen und führen Roadshows durch, um sich persönlich mit bestehenden Aktionären über die besonderen aktuellen Themen sowie die Strategie der Deutsche EuroShop auszutauschen

sowie um die Gesellschaft potenziellen neuen Investoren vorzustellen.

Der direkte Kontakt zu unseren Aktionären ist uns sehr wichtig: Durch eine offene Diskussion mit Analysten sowie Fonds- und Portfoliomanagern möchten wir die Anforderungen des Kapitalmarkts verstehen und in Erfahrung bringen, welche Fragen im Vordergrund stehen.

Umgekehrt ist es bei vielen Kapitalanlagegesellschaften Voraussetzung für Investitionsentscheidungen, auch den Vorstand eines Unternehmens regelmäßig zu treffen.

Bereits im Frühjahr 2020 wurde klar, dass es zunächst wohl vorübergehend keine Möglichkeit für physische Treffen geben würde und auch die Reisetätigkeiten auf ein

Minimum reduziert werden mussten. Dafür standen wir unseren Investoren während der Pandemie immer für virtuelle Treffen zur Verfügung und haben 2022 wieder an verschiedenen Online-Konferenzen teilgenommen, die von Banken organisiert wurden. Erfreulicherweise haben sich aber auch wieder Möglichkeiten für persönliche Treffen ergeben, u. a. auf Konferenzen in Frankfurt, München und New York.

Insgesamt haben wir im vergangenen Jahr ca. 40 Einzelgespräche mit Investoren geführt. Zusätzlich haben wir erneut Telefonkonferenzen abgehalten, wie beispielsweise zur Veröffentlichung der Jahres- und Quartalszahlen, die auf unserer Internetseite live verfolgt werden können und natürlich auch im Nachgang für jedermann auf Abruf und als Podcast zur Verfügung stehen.

Für 2023 hoffen wir, unsere Investor-Relations-Aktivitäten weiter hochfahren zu können, um den Kontakt zu unseren bestehenden Investoren zu pflegen und neue Anlegergruppen zu erschließen. Hierfür werden wir selbstverständlich auch weiterhin Techniken wie virtuelle Roadshows oder Konferenzen einsetzen. Eine Übersicht finden Sie in unserem Finanzkalender auf Seite 66. Eine fortlaufend aktualisierte Version steht Ihnen zudem auf unserer Website unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir) zur Verfügung.

### ROADSHOW

Auf einer Roadshow reist ein Team, das meist aus einem Vorstand und einem Investor-Relations-Manager der Deutsche EuroShop besteht, gemeinsam mit Vertretern der organisierenden Bank (wie z.B. Analysten und Kundenbetreuern) an einen Finanzplatz, um vor Ort bestehende oder aber interessierte potenzielle Investoren zu besuchen und sie über die aktuelle Entwicklung bzw. Strategie der Gesellschaft zu informieren. Dabei haben die Investoren die Möglichkeit, das Management persönlich zu treffen und ihm Fragen zu stellen. An einem einzigen Tag können so bis zu 10 Termine in einer Stadt wahrgenommen werden. Alternativ ist auch eine Organisation aller Termine als virtuelle Treffen möglich.

### KAPITALMARKT-KONFERENZ

Hauptsächlich von Banken organisierte Tagung, bei der sowohl Investoren wie auch Unternehmen die Möglichkeit gegeben wird, an einem Tag möglichst viele Termine absolvieren zu können. Bei Einzel- und Gruppengesprächen kann dabei entweder vor Ort oder virtuell detailliert auf Fragen eingegangen werden. Unternehmenspräsentationen bieten die Möglichkeit, die Gesellschaft einem größeren Fachpublikum vorzustellen. Bei hybriden Veranstaltungen findet ein Teil der Termine vor Ort statt, ein anderer Teil wird über virtuelle Techniken organisiert.



# MARKETING

## Shopping und Unterhaltung

In Fachpublikationen haben wir 2022, zielgruppengenau und zeitlich auf die Veröffentlichung unserer aktuellen Geschäftszahlen abgestimmt, in Print- und Onlinepublikationen Anzeigen geschaltet. Ein aktuelles Erfolgskonzept für Einkaufszentren ist die noch engere Verzahnung von Shopping und Unterhaltung: „Bummeln,

Genießen, Shoppen und Verweilen – und dabei unterhalten werden“ ist es auch, was Menschen in unsere Center lockt. Lebendige Marktplätze durchlaufen eine Evolution hin zu sogenannten Urban Places, der Mischform aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Wir begleiten diese Entwicklung mit unseren vielseitig variablen Shoppingcentern. Mit vier Beispielen verdeutlichen wir dies in unserer Anzeigenreihe „Retailtainment“.



## Medienresonanz durch Übernahme deutlich erhöht

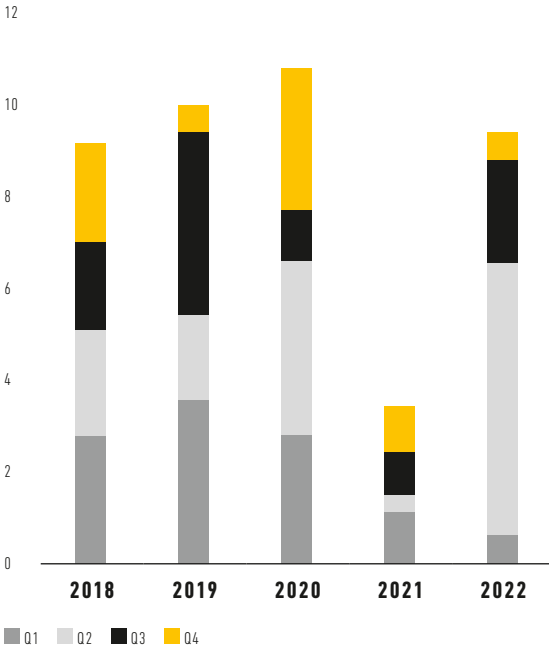
Durch das im 2. Quartal 2022 veröffentlichte Übernahmeangebot der Hercules BidCo (Oaktree und CURA) stieg die Medienpräsenz deutlich an. Die gedruckte Auflage der über unser Unternehmen berichtenden Wirtschafts- und Finanzmedien stieg von 3,4 Mio. im Vorjahr auf 9,4 Mio. um rund 175 %, der Anzeigenäquivalenzwert der Berichterstattung in Zeitungen und Magazinen erhöhte sich auf 1,32 Mio. € (+91 %, Vorjahr: 0,69 Mio. €).

## PFLEGE DER MARKE

Neben dem Aktienmarketing beschäftigen wir uns mit der Weiterentwicklung und der Pflege der Marke Deutsche EuroShop. Unser Ziel hierbei ist, die Bekanntheit der Marke und den Wiedererkennungswert weiter zu steigern. Deutsche EuroShop ist als Marke für ein Investment in Shoppingcenter etabliert.



## Verbreitete Auflage in Mio.



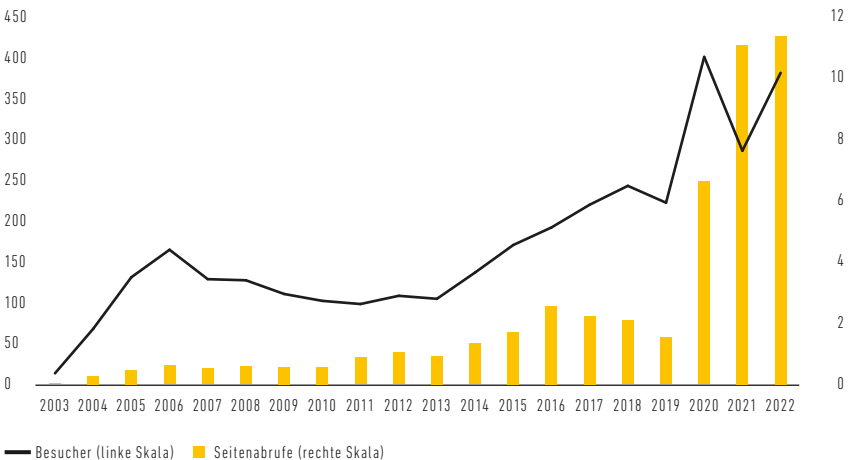
## WEBSITE MIT WEITER STEIGENDEN SEITENAUFRUFZAHLEN

Unsere Website erfreut sich seit Jahren einer hohen Beliebtheit und gehört in Rankings aufgrund ihres Informationsangebots und ihrer Benutzerfreundlichkeit stets zu den Besten im europäischen Immobiliensektor. Während die Pandemie seit 2020 unserem Online-Auftritt einen zusätzlichen Schub als Informationskanal verliehen hat, konnte das hohe Niveau 2022 gehalten werden – sicherlich auch durch die Übernahme der Deutsche EuroShop beeinflusst. Die Anzahl der Seitenaufrufe (+3 %) und die der Websitebesucher (+33 %) stiegen abermals.

[www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

## Website-Besucher in Tausend

## Seitenaufrufe in Mio.



## SOCIAL MEDIA ALS ZUSÄTZLICHE KONTAKTKANÄLE

Soziale Medien haben sich als Kommunikationskanal etabliert – auch bei Kapitalmarktteilnehmern. Bereits seit Jahren zeigen wir uns offen für technische Innovationen und nutzen diese aktiv, um unsere Investoren und Interessenten mit Neuigkeiten und ergänzenden Informationen rund um die Deutsche EuroShop zu versorgen. Vielleicht können wir auch auf einer oder mehreren dieser Plattformen den Kontakt zu Ihnen pflegen – wir würden uns freuen:



### Twitter

Folgen Sie uns auf Twitter:

[www.twitter.com/DES\\_AG](http://www.twitter.com/DES_AG)



### Facebook

Werden Sie ein Fan auf Facebook:

[www.facebook.com/euroshop](http://www.facebook.com/euroshop)



### Instagram

Fotos & Videos von der DES unter:

[www.instagram.com/deutscheeuroshop](http://www.instagram.com/deutscheeuroshop)



### IR Mall

Unser Investor-Relations-Blog:

[www.ir-mall.com](http://www.ir-mall.com)



### Flickr

Unsere hochaufgelösten Fotos auf der Online-Plattform Flickr:

[www.flickr.com/desag](http://www.flickr.com/desag)



### SlideShare

Unsere Präsentationen und Berichte auf SlideShare:

[www.slideshare.net/desag](http://www.slideshare.net/desag)



### YouTube

Unsere Videos auf YouTube:

[www.youtube.com/DeutscheEuroShop](http://www.youtube.com/DeutscheEuroShop)



Links: Altmarkt-Galerie, Dresden  
Oben: Billstedt-Center, Hamburg

## ONLINE-LEISTUNGSKENNZAHLEN DER DES-CENTER



# 114

tsd. **FOLLOWER**



# 5

Mio. **VISITS**



# 755

tsd. **FANS**

# 4

tsd. **BEITRÄGE**

# 83

% **DAVON MOBIL**

# 5

tsd. **BEITRÄGE**

# 21

Mio. **ERREICHTE  
PERSONEN**

### TOP-10-CENTER BEI FACEBOOK

Altmarkt-Galerie, Dresden  
**86.979 Fans**

Galeria Baltycka, Danzig  
**71.923 Fans**

Rhein-Neckar-Zentrum,  
Viernheim  
**59.097 Fans**

Allee-Center, Magdeburg  
**53.180 Fans**

City-Point, Kassel  
**50.615 Fans**

Saarpark-Center,  
Neunkirchen  
**44.454 Fans**

Olympia Center,  
Brünn  
**44.799 Fans**

Árkád, Pécs  
**43.635 Fans**

Stadt-Galerie, Passau  
**35.557 Fans**

Main-Taunus-Zentrum,  
Sulzbach/Ts.  
**34.927 Fans**

# ESG-REPORT

Die Themen **Umwelt, Soziales und gute Governance (ESG)** haben für die Deutsche EuroShop einen hohen Stellenwert. **Wir sind überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sowie Shopperlebnis und Umweltbewusstsein keine Gegensätze darstellen.** Wir legen besonderen Wert auf ein gutes Arbeitsumfeld, Weiterbildung und den intensiven Austausch mit unseren Stakeholdern. Langfristiges Denken ist Teil unserer Strategie, auch in Bezug auf unser ESG-Engagement.

Darüber hinaus **unterstützt die Deutsche EuroShop schon seit vielen Jahren diverse Aktivitäten** auf lokaler und regionaler Ebene in den Bereichen Ökologie, Soziales/Gesellschaftliches und Ökonomie, die in unseren Shoppingcentern stattfinden.

**Wir entwickeln die Nachhaltigkeitsstrategie** für die Deutsche EuroShop sowie unsere Shoppingcenter kontinuierlich fort und sind bereit, erforderliche Investitionen zu leisten. Und natürlich lassen wir uns messen: Das Vorstandsvergütungssystem enthält ESG-Ziele, an deren Erreichung finanzielle Anreize gekoppelt sind.

Mit diesem ESG-Report berichten wir über unsere Umwelt-, Sozial- und Governance-Praktiken und unseren Beitrag zu einer besseren Zukunft.



## NACHHALTIGKEITS-TICKER

+ NEWS + NEWS + NEWS + NEWS + NEWS + NEWS + NEWS + NEWS + NEWS +

- + Um den Stromverbrauch durch die Beleuchtung weiter zu reduzieren, wurde 2022 die Umrüstung auf LED in verschiedenen Centern im Portfolio weiter vorangetrieben.
- + Unsere Mieter wurden gemeinsam mit unserem Partner ECE umfassend in Workshops zum Thema Energieeinsparung aufgeklärt und beraten.
- + Zudem wurde die Beleuchtung, wo möglich, teilweise abgeschaltet oder durch Dimmung an die Außenlichtstärke angepasst und es wurden Schaltzeiten angepasst, auch insbesondere im Hinblick auf die durch die Energiekrise hervorgerufenen allgemeinen Anstrengungen zur maximalen Energieeinsparung.
- + In der Galeria Battycka werden nun durch die Nutzung von VPPlant ([www.vpplant.com](http://www.vpplant.com)) mit Hilfe von künstlicher Intelligenz Energie und Kosten beim Betrieb der Lüftungs- und Kühlanlagen eingespart. Zusätzlich ist unser Reinigungsdienstleister vor Ort nach einem Nachhaltigkeitsstandard zertifiziert worden.
- + Durch optimierte Einstellungen der raumlufttechnischen (RLT) Anlagen konnte in mehreren Centern der Energieverbrauch der Kühlung gesenkt werden.
- + Zur Förderung der nachhaltigen Mobilität wurden mehrere Center mit überdachten Fahrradständern und E-Ladestationen ausgestattet.



Allee-Center, Magdeburg

## NACHHALTIGKEITS- ZERTIFIKATE FÜR ALLE CENTER

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat alle 21 Shoppingcenter aus dem Portfolio der Deutsche EuroShop mit Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet. Zehn Center erhielten eine Platin-Zertifizierung und elf eine Zertifizierung in Gold.

Grundlage für die erfolgreich abgeschlossenen Zertifizierungen bildet das DGNB-Basiszertifikat für Gebäude im Betrieb, welches unser Asset Manager ECE bereits im Jahr 2016 und als erstes Unternehmen überhaupt aufgrund nachhaltiger Arbeitsprozesse erhalten hat. Vom Einkauf über Instandhaltung bis hin zu „Green Leases“ – d.h. auf Nachhaltigkeit gerichtete Mietverträge – hat die ECE ihre Instrumente und Abläufe optimiert, so dass heute alle von ihr gemanagten Shoppingcenter nach einheitlichen Nachhaltigkeitsstandards betrieben werden.

Darauf aufbauend wurden die 21 Center einer individuellen Bestandszertifizierung durch die DGNB unterzogen, mit dem Ziel, die Shoppingcenter kontinuierlich weiterzuentwickeln. Hierbei stehen insbesondere objektspezifische Eigenschaften wie z.B. Energieverbrauch, sozio-kulturelle Angebote oder das Thema Mobilität im Fokus. Mit diesem Vorgehen wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt und alle drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – werden kontinuierlich geprüft und optimiert.

### DIE DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGES BAUEN E.V. (DGNB)

Die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (im Weiteren DGNB genannt) wurde im Jahr 2007 von Architekten, Planern, Bauproduktherstellern, Investoren und Wissenschaftlern gegründet, die sich seit langem mit Fragen des nachhaltigen Bauens befassen haben. Die Ziele der Gesellschaft sind Wissensaustausch, Weiterbildung und Sensibilisierung der Öffentlichkeit in Bezug auf Nachhaltigkeit beim

Bauen und Betreiben von Immobilien aller Art. Mit der Umsetzung dieser Prämissen soll das nachhaltige Bauen vorangetrieben werden. Im Mittelpunkt der DGNB-Aktivitäten steht deshalb die Definition eines einheitlichen Maßstabs für nachhaltige Gebäude und infolgedessen die Erarbeitung eines transparenten Zertifizierungssystems, welches nachhaltige Gebäude erkennbar macht.

# DGNB

Nachhaltigkeitszertifikat

Center	DGNB-Nachhaltigkeitszertifikat
<b>INLAND</b>	
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach/Ts.	Gold
A10 Center, Wildau	Platin
Altmarkt-Galerie, Dresden	Gold
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	Platin
Herold-Center, Norderstedt	Gold
Rathaus-Center, Dessau	Gold
Allee-Center, Magdeburg	Gold
Phoenix-Center, Hamburg	Platin
Billstedt-Center, Hamburg	Platin
Saarpark-Center, Neunkirchen	Gold
Forum, Wetzlar	Platin
Allee-Center, Hamm	Gold
City-Galerie, Wolfsburg	Platin
City-Arkaden, Wuppertal	Platin
City-Point, Kassel	Gold
Stadt-Galerie, Passau	Platin
Stadt-Galerie, Hameln	Gold
<b>AUSLAND</b>	
Olympia Center, Brünn, Tschechische Republik	Gold
Galeria Balttycka, Danzig, Polen	Gold
City Arkaden, Klagenfurt, Österreich	Platin
Árkád, Pécs, Ungarn	Platin

## DAS „DGNB-ZERTIFIKAT“

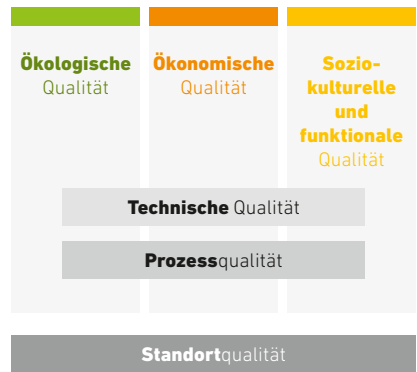
Das „DGNB-Zertifikat“ ist ein umfassendes Bewertungssystem für nachhaltige Gebäude, das in verschiedenen Systemvarianten für zahlreiche Gebäudearten zur Verfügung steht. Es dient als Hilfsmittel zur Planung qualitativ hochwertiger Immobilien und wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) gemeinsam mit der DGNB als Ergänzung zum Leitfadens Nachhaltiges Bauen (LFNB) des BMVBS konzipiert. Grundgedanke des LFNB ist die Realisierung eines für den Menschen behaglichen baulichen Umfelds unter besonderem Schutz der Umwelt. Gleichzeitig soll durch die Umsetzung des Leitfadens die Erreichung messbarer betriebs- und volkswirtschaftlicher Vorteile gefördert werden.

Das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen basiert auf Forschungsarbeiten des KIT und der Universität Darmstadt zur Entwicklung eines Zertifizierungssystems sowie den Ergebnissen der Schutzzielarbeitsgruppen der DGNB. Es entstand in zweijähriger Kooperation des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), wissenschaftlich begleitet durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), und der DGNB. Betrachtet wird der gesamte Lebenszyklus von Gebäuden, einschließlich der ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen, technischen und prozessualen Qualität. Von der Gesamtbewertung losgelöst wird zudem die Standortqualität einer Immobilie ausgewiesen.

Das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen wurde als wissenschaftlich fundiertes, planungsbasiertes Bewertungssystem entworfen und wird, unter regem Austausch mit Forschungseinrichtungen und Marktteilnehmern, permanent fortgeschrieben. Dadurch spiegelt es stets den neuesten Stand der internationalen Entwicklung im Bereich nachhaltiges Bauen wider. Bauherren, Investoren und Planer haben somit von Anfang eines Bauprojekts an einen umfassenden Leitfaden zur Hand, der den Gedanken des nachhaltigen Bauens in baupraktischen Beispielen vermittelt.

## AUFBAU DES „DGNB-ZERTIFIKATS“

Das DGNB-Zertifikat beinhaltet sechs Hauptkriteriengruppen: ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität zusammengefasst. Jede Qualitätskategorie ist wiederum in eine unterschiedliche Anzahl von Kriterien aufgeschlüsselt. Auf diese Weise wird eine möglichst ganzheitliche Sichtweise auf das zu betrachtende Gebäude ermöglicht.



Hauptkriteriengruppen des DGNB-Zertifikats

## HAUPTKRITERIENGRUPPEN DES DGNB-ZERTIFIKATS

Durch die Berücksichtigung von ökologischen Qualitätsmerkmalen werden eine Ressourcenschonung mithilfe eines optimierten Einsatzes von Baumaterialien und -produkten sowie eine Minimierung der Medienverbräuche angestrebt. So finden sich in der ökologischen Bewertungsgruppe z. B. der nicht erneuerbare und der erneuerbare Primärenergiebedarf wieder. Mit dem Energie- und Medienverbrauch eng verbunden sind die resultierenden Umweltbelastungen. Sie werden u. a. anhand der Steckbriefe Treibhaus-, Versauerungs-, Ozonschichtabbau-, Ozonbildungs- und Überdüngungspotenzial sowie anhand der Risiken für die lokale und globale Umwelt beschrieben.

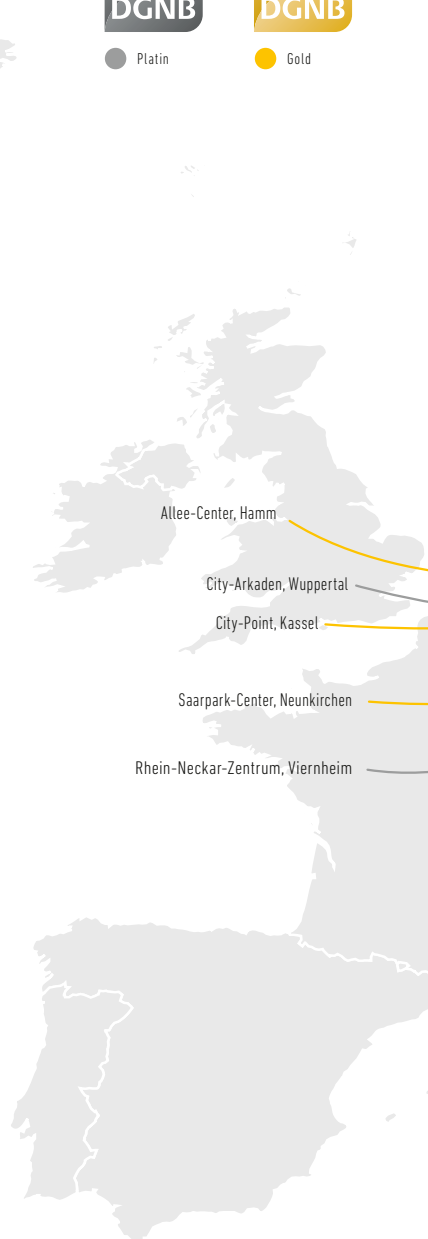
Stellvertretend für die ökonomische Qualität eines Gebäudes stehen die Steckbriefe Lebenszykluskosten und Wertstabilität. Sie betrachten nicht nur die Anschaffungs- bzw. Errichtungskosten, sondern darüber hinaus insbesondere auch die Baufolgekosten, die über die gesamte Nutzungs- bzw. Lebensdauer anfallen.

Neben ökologischen und ökonomischen Aspekten werden als dritte Säule der Nachhaltigkeit soziokulturelle und funktionale Belange berücksichtigt. Sie behandeln Fragen der Innenraumluft, Umnutzungsfähigkeit und Flächeneffizienz. Zudem werden sowohl ästhetische und gestalterische Qualitäten als auch Aspekte des Gesundheitsschutzes, der Behaglichkeit und der Barrierefreiheit untersucht.

Mit den Kriterien zur Beurteilung der technischen Qualität wird der bauliche Zustand eines Bauwerkes erfasst. Hier wird beispielsweise thematisiert, wie reinigungs-, instandhaltungs- und reparaturfreundlich die eingesetzten Materialien und die Baukonstruktion sind oder welche bauphysikalischen Eigenschaften die Gebäudehülle besitzt.

Die Kriterien zur Beurteilung der Prozessqualität betrachten die Konzeption und Realisierung der betreffenden Immobilie. Im Steckbrief „Integrale Planung“ wird z. B. dokumentiert, ob und ab wann die beteiligten Fachleute und Behörden in den Planungsprozess einbezogen werden.

Im Bereich der Standortqualität werden die möglichen Auswirkungen der Gegebenheiten vor Ort auf das Gebäude wie auch die Wirkungen des Gebäudes auf das Umfeld und damit auch auf die Gesellschaft bewertet. Beispielhaft hierfür sind Image und Zustand des Standorts, aber auch die Anbindung des Gebäudes an den öffentlichen Personennahverkehr zur Reduktion von Schadstoffen und zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft zu nennen.







Billstedt-Center, Hamburg

Herold-Center, Norderstedt

Stadt-Galerie, Hameln

Phoenix-Center, Hamburg

City-Galerie, Wolfsburg

Galeria Battycka, Danzig, Polen

A10 Center, Wildau

Altmarkt-Galerie, Dresden

Allee-Center, Magdeburg

Rathaus-Center, Dessau

Forum, Wetzlar

Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach/Ts.

Olympia Center, Brünn, Tschechische Republik

Stadt-Galerie, Passau

City Arkaden Klagenfurt, Österreich

Árkád Pécs, Ungarn

# ÜBERSICHT DER E-LADE-INFRASTRUKTUR IN UNSEREM PORTFOLIO

## KONZEPT

- Mindestens 1 % unserer Stellplätze sollen zukünftig mit einem Ladepunkt ausgestattet sein
- Zugang für E-Fahrzeuge aller Marken
- Lademöglichkeiten für mobilitäts-eingeschränkte Personen
- Vielfältige Zahlungsmöglichkeiten inkl. Ad-hoc-Zahlung
- Separate Trafostellung und Mittelspannungsanschluss
- Bedarfsgerechtes Ladeangebot für Dauerparker, Center-Kunden und „Charging-Kunden“



## CENTER mit geplanten Ladepunkten bis Ende 2024

Center	Anzahl geplanter Lade- punkte	Ladeart
Allee-Center, Hamm	14	HPC/DC/AC
Allee-Center, Magdeburg	14	HPC/DC/AC
Billstedt-Center, Hamburg	10	HPC/DC/AC
Phoenix-Center, Hamburg	10	HPC/DC/AC
City Arkaden, Klagenfurt, Österreich	10	HPC/DC/AC
City-Point, Kassel	10	HPC/DC/AC
City-Galerie, Wolfsburg	10	HPC/DC/AC
City-Arkaden, Wuppertal	10	HPC/DC/AC
Herold-Center, Norderstedt	10	HPC/DC/AC
Stadt-Galerie, Hameln	10	HPC/DC/AC
Altmarkt-Galerie, Dresden	10	HPC/DC/AC
Galeria Baltycka, Danzig, Polen	10	HPC/DC/AC
Arkad, Pecs, Ungarn	10	HPC/DC/AC
Stadt-Galerie, Passau	10	HPC/DC/AC
Saarpark-Center, Neunkirchen	16	HPC/DC/AC

## CENTER mit Ladepunkten

Center	Anzahl Lade- punkte	Lade- art	Anbieter/ CPO
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	29	DC/AC	Allego/Tesla
Rathaus-Center, Dessau	4	AC	Stadtwerke Dessau
A10 Center, Wildau	2	DC	Allego
Forum, Wetzlar	4	AC	Energie- und Wasser-gesellschaft mbH
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	8	AC	Symcharge
Olympia, Brünn, Tschechische Republik	6	HPC	Tesla

AC = Wechselspannung, DC = Gleichspannung und höhere Leistung,  
HPC = High-Power-Charging

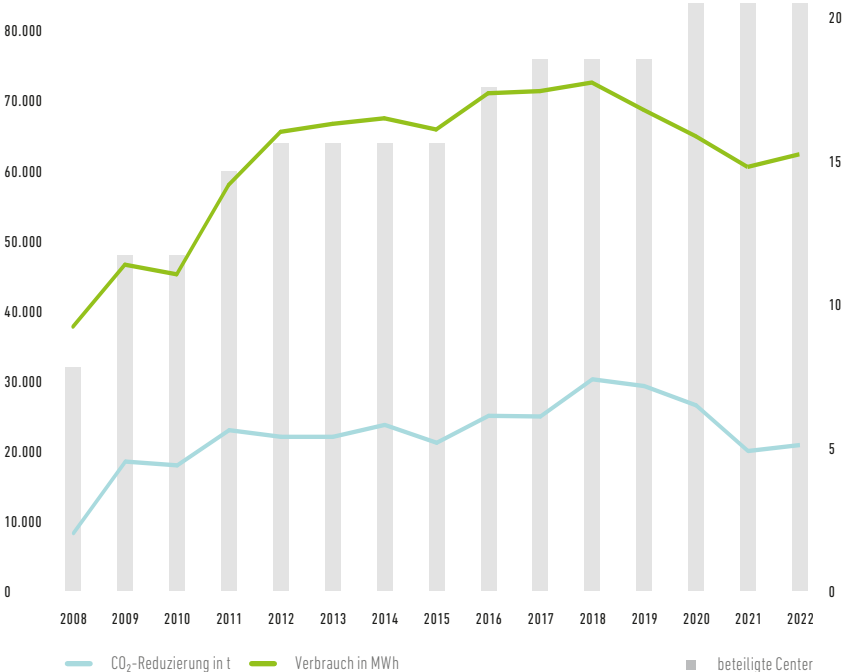
# ÖKOSTROM

**2022 hatten alle unsere 21 Shoppingcenter Lieferverträge mit Versorgern, die regenerative Energiequellen wie z. B. Wasserkraft zur Stromerzeugung nutzen, 19 Center bezogen ausschließlich Ökostrom.**

Der TÜV Süd hat diesen für unsere Center in Deutschland mit dem anerkannten Prüfzeichen „Ökostromprodukt“ zertifiziert. In den kommenden Jahren sollen nach Möglichkeit auch die übrigen beiden Center komplett auf Ökostrom umgestellt werden.

Unsere 21 Shoppingcenter bezogen 2022 insgesamt rund 63,4 Mio. kWh Ökostrom. Das entsprach 75% des Strombedarfs für den Betrieb der Einkaufszentren. Der Kohlendioxid-Ausstoß hat sich damit nach vorsichtigen Berechnungen um rund 21.460 Tonnen reduziert – das entspricht dem CO<sub>2</sub>-Jahresausstoß von über 975 Zweipersonenhaushalten. Zusätzlich wird der Energieverbrauch unserer Shoppingcenter z. B. mit Wärmetauschern und LED-Lampen reduziert.

Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und des Stromverbrauchs



## KAMPAGNE „LEBEN STATT LOCKDOWN“

Impfkampagne „Leben statt Lockdown“ erhält German Brand Award



Ausgezeichnetes Engagement: Die Impfkampagne „**Leben statt Lockdown. Lass dich impfen**“ hat mit dem „**Brand Impact of the Year**“ die höchste Auszeichnung erhalten und gehörte damit zu den großen Gewinnern des German Brand Award 2022 – einem der wichtigsten Markenpreise in Deutschland.

„**Leben statt Lockdown**“ war eine gemeinsame Kampagne des Handels sowie des Handelsimmobiliensektors (u.a. mit der Deutsche EuroShop) und unterstützte die Initiative „**Zusammen gegen Corona**“ der Bundesregierung. Ziel war die Steigerung der Impfbereitschaft gegen COVID-19 in Deutschland. Wir wollten die Menschen in Deutschland über Impfungen informieren und sie dazu motivieren, sich impfen zu lassen.

Zudem wollten wir an ausgewählten Standorten Flächen für Impfangebote zur Verfügung stellen. Denn je mehr Menschen sich impfen ließen, desto schneller konnten wir zur Normalität zurückkehren.

Die Jury begründete die Auszeichnung wie folgt: „Obgleich im Herbst 2021 genügend Impfstoff gegen das Corona-Virus bereitstand, stagnierte der Impffortschritt. Mit »**Leben statt Lockdown. Lass dich impfen.**« gelang die größte privatwirtschaftlich organisierte Impfkampagne Deutschlands. Mit der Kampagne, die täglich 40 Mio. Kontakte erzielte, wurde dabei nicht nur zum Impfen aufgefordert, sondern es wurden auch viele Impfangebote geschaffen, die eine unkomplizierte Impfung ermöglichten, z. B. in Einkaufszentren. Wie hier der Lebensmitteleinzelhandel und der Non-Food-Handel Seite an Seite ihre Kräfte bündelten, ist toll

und sorgte für einen riesigen gesellschaftlichen Impact. Er hat Deutschland dem Ziel der Herdenimmunität um mehr als 750.000 Impfungen näher gebracht. Vielen Dank dafür.“

[www.german-brand-award.com](http://www.german-brand-award.com)

## WHISTLEBLOWER-TOOL

Als börsennotiertes Unternehmen ist es, auch im Interesse unserer Aktionäre, unsere Pflicht, jede Form unrechtmäßigen oder gar kriminellen Handelns innerhalb des eigenen Einflussbereiches zu verhindern. Dazu gehört auch, Meldewege bereitzustellen, damit Mitarbeiter und Externe Hinweise auf ein mögliches Fehlverhalten einfach und vertraulich melden können.

Große Wirtschaftsskandale wie der Fall „Wirecard“ oder das sogenannte „Diesel-Gate“ sorgen dafür, dass sich das Thema „Whistleblowing“ in den Nachrichten hält und der Gesetzgeber weitere Regulierungen vorantreibt – zuletzt die EU-Whistleblowing-Richtlinie, die in Deutschland im sogenannten Hinweisgeberschutzgesetz mündet. In diesem Zusammenhang tauchen die Begriffe Whistleblowing-System oder Hinweisgebersystem häufig auf.

Mittels eines Hinweisgebersystems können Whistleblower bzw. Hinweisgeber – beispielsweise Beschäftigte eines Unternehmens bzw. einer Organisation, Lieferanten oder Kunden – anonyme Hinweise über beobachtete Missstände oder Regelverstöße melden, ohne Angst vor negativen Konsequenzen haben zu müssen. Hinweisgeber müssen sich also nicht vor Kündigung, Diskriminierung am Arbeitsplatz oder Einschüchterung fürchten.

Bei einem digitalen Hinweisgebersystem, so wie es die Deutsche EuroShop einsetzt, handelt es sich um eine Software (genauer gesagt um eine Software-as-a-Service-Lösung), über die Hinweisgeber eine Meldung auf unserer Website abgeben können. Das Meldesystem ist damit ist zu jeder Uhrzeit und von jedem Ort aus erreichbar und liefert eine zentrale Anlaufstelle

für Hinweisgeber. Whistleblower füllen beim Melden eine sogenannte Fallmaske aus, über die wichtige Informationen abgefragt werden. Dabei steht es dem Hinweisgeber frei, ob er seine persönlichen Daten hinterlässt oder ob er anonym meldet. In diesem Fall legt das Meldesystem ein Postfach an, über das der Fallbearbeiter mit dem Hinweisgeber weiter kommunizieren kann, ohne die Identität offenzulegen. Geht ein Hinweis beim Compliance Manager ein, prüft er den Fall und leitet weitere Schritte ein.

[www.deutsche-euroshop.de/compliance](http://www.deutsche-euroshop.de/compliance)

### GREEN-LEASE-VERTRÄGE

Eine Schlüsselrolle zu mehr Energieeffizienz und Ressourcenschutz in Shoppingcentern nehmen die Shopbetreiber ein. Schließlich können sie etwa durch eine energieschonende Bewirtschaftung ihrer Verkaufsflächen einen erheblichen Teil des gesamten Energieverbrauchs beeinflussen. Seit Ende 2015 werden daher bei Neuvermietungen sogenannte Green-Lease-Verträge

verwendet. Darin verpflichtet sich die Deutsche EuroShop ebenso wie ihre Mieterpartner, das Mietverhältnis an nachhaltigen Kriterien auszurichten. Vorgaben zur Verwendung der Materialien beim Aus- und Umbau der Mietflächen sowie eine Regelung zur energieschonenden Bewirtschaftung sind Teil der Verträge.

Ende 2022 waren für knapp 32% der Mietflächen des Portfolios der Deutsche EuroShop Green-Lease-Verträge abgeschlossen. Die Stadt-Galerie in Passau war mit über 60% der Mietflächen, die Green-Lease-Vereinbarungen haben, im abgelaufenen Geschäftsjahr ganz oben auf der Liste der DES-Center. Es ist ein fortlaufendes Ziel, jedes Jahr den Anteil der Green-Lease-Verträge in allen Centern weiter zu erhöhen.

Mehr zu „Green Lease“ gibt es beim ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss unter:

[www.zia-deutschland.de/project/green-lease](http://www.zia-deutschland.de/project/green-lease)



Stadt-Galerie, Passau

# BERICHT EPRA SBPR – 2022

## EINFÜHRUNG

In Übereinstimmung mit der 3. Ausgabe der Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) der EPRA berichten wir über die Umweltbelastungen unseres Unternehmens in Bezug auf Energie, Treibhausgasemissionen, Wasser und Abfall sowie über Sozial- und Governance-Messgrößen. Unsere Berichterstattung ist in zwei Abschnitte aufgeteilt:

1. Übergeordnete Empfehlungen
2. Leistungsmessgrößen Nachhaltigkeit

## ÜBERGEORDNETE EMPFEHLUNGEN

### Organisatorische Grenzen

Der Ansatz besteht in einer operativen Kontrolle unseres Datenstands, der 15 Anlagegüter umfasst<sup>1</sup>. Zwischen 2021 und 2022 wurden keine Änderungen an unserem Portfolio vorgenommen. Die Anlagenzahl in unseren absoluten und flächenbereinigten (Like-for-like) Leistungsmessgrößen ist die gleiche.

### Abdeckung

Wir berichten über alle Immobilien innerhalb der oben definierten organisatorischen Grenze und für die wir als Vermieter für den Energie- und Wassereinkauf zuständig sind (siehe „Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermieter und Mieter“).

<sup>1</sup> A10 Center Wildau, Allee-Center Hamm, Altmarkt-Galerie Dresden, Billstedt-Center Hamburg, City-Arkaden Wuppertal, City-Galerie Wolfsburg, City-Point Kassel, Forum Wetzlar, Galeria Balticka Danzig, Herold-Center Norderstedt, Main-Taunus-Zentrum, Olympia Center Brunn, Rathaus-Center Dessau, Rhein-Neckar-Zentrum und Stadt-Galerie Hameln.

### Schätzung des vom Vermieter mitgeteilten Verbrauchs

Von den berichteten Verbrauchsdaten wurden 2022 etwas weniger als ungefähr 10% (fünf Einkaufszentren) unseres Gesamtenergieverbrauchs, weniger als 5% (zwei Einkaufszentren) unseres Fernwärme- und -kälteverbrauchs und 20% (ein Einkaufszentrum) des Treibstoffverbrauchs geschätzt. Sofern noch keine Daten für 2022 verfügbar sind, beruhen die geschätzten Daten auf Zahlen für 2021. Eine Schätzung für Wasserdaten wurde nicht vorgenommen.

### Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermieter und Mieter

Der gemeldete Stromverbrauch umfasst Strom, den wir als Vermieter beziehen, und betrifft ausschließlich allgemein genutzte Bereiche. Die Verbrauchsdaten für Brennstoffe, Fernwärme und -kälte sowie Wasser umfassen Mieterdaten, da es nicht möglich ist, den Verbrauch allgemein genutzter Bereiche von dem in den Privatbereichen der Mieter zu trennen. Die Abfalldaten umfassen auch Mieterabfälle.

### Analyse – Normierung

Indikatoren für Energie- und Emissionsintensität werden anhand der Grundfläche (m<sup>2</sup>) des gesamten Objekts berechnet. Der Wasserverbrauch wird hingegen anhand der Besucherzahl berechnet. Wir sind uns des Ungleichgewichts zwischen Zähler und Nenner bewusst, da sich unser Stromverbrauch nur auf gemeinsam genutzte Bereiche bezieht. Die Daten für Brennstoffe, Fernwärme und -kälte sowie Wasser beziehen sich jedoch auf das gesamte Gebäude, da wir den Verbrauch allgemein genutzter Bereiche nicht von dem in den Privatbereichen der Mieter trennen können. In Bezug auf unsere eigenen Büros melden wir Leistungsmessgrößen zu Energie- und Emissionsintensität anhand der Grundfläche, die wir innerhalb des Gebäudes nutzen. Der Wasserverbrauch dagegen wird anhand der Anzahl der Mitarbeiter berechnet.

### **Analyse – Segmentanalyse (nach Immobilientyp, Lage)**

Wir haben keine Segmentanalyse vorgenommen, da sie für unser Portfolio nicht aussagekräftig ist, denn bei unseren Anlagegütern handelt es sich um Einkaufszentren, die in ähnlichen Klimazonen gelegen sind, ein ähnliches Alter aufweisen und zum Großteil über vergleichbare EPC-Ratings verfügen.

### **Kontrolle durch Dritte**

Eine Kontrolle durch Dritte erfolgt bei uns nicht.

### **Auskunft über unsere eigenen Büros**

Über unsere von uns selbst genutzten Büros berichten wir getrennt von unserem Portfolio. Siehe hierfür Tabelle Leistungsmessgrößen Umwelt der eigenen Büros auf S. 89.

### **Erläuterung der Leistung**

#### **Wertentwicklung des Portfolios**

Unsere Geschäftstätigkeiten waren auch 2021 insbesondere in Deutschland von den Auswirkungen staatlich angeordneter Einschränkungen aufgrund von COVID-19 betroffen. Mit der Rückkehr zur Normalität im Jahr 2022 gingen auch Steigerungen in unserem Portfolio einher. Dies führte 2022 zu einem Rückgang der Energieeffizienz (gemessen in kWh/m<sup>2</sup>) unseres Portfolios um 1 % gegenüber 2021. Wenngleich der absolute und flächenbereinigte Stromverbrauch um 7 % stieg, fiel der absolute und flächenbereinigte Kraftstoffverbrauch um 8 % und der absolute und flächenbereinigte Fernwärme- und -kälteverbrauch um 12 %.

In diesem Jahr haben wir sowohl marktbasierter als auch standortbasierter Scope-2-Emissionen gemeldet und die Vorjahreswerte entsprechend angepasst. Wir verwenden einen marktbasierter Emissionsfaktor von 0 T CO<sub>2</sub>e, wenn wir im Rahmen unserer betrieblichen Kontrolle Strom aus erneuerbaren Energien beziehen, und für die standortbasierten Emissionen werden länderspezifische Faktoren

verwendet. In beiden Fällen, in denen wir über Fernwärme und -kälte berichten, verwenden wir den entsprechenden standortbasierten Faktor, da uns keine Lieferantenfaktoren vorliegen. Marktbasierter Emissionsfaktoren machen 67,3% unserer Stromversorgung, die aus TÜV-Süd-zertifizierten Green Contracts stammt, aus. Bei den 33,3% der Stromversorgung, die nicht aus erneuerbaren Quellen stammten, standen Versorgerfaktoren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht zur Verfügung. Wir haben in diesem Fall standortbasierte Faktoren verwendet. Wir arbeiten daran, angemessene Abfallfaktoren für dieses Szenario in künftigen Veröffentlichungen zu berechnen.

Wir verzeichnen einen Rückgang der direkten Scope-1-Emissionen um 8 %, entsprechend der Senkung bei den Kraftstoffen und einen Anstieg der indirekten Scope-2-THG-Emissionen aufgrund des höheren Stromverbrauchs um 5 % (mittels der standortbasierten Methodik). Insgesamt stieg die THG-Emissionsintensität unseres Portfolios im Jahr 2022 um 3 %.

In unserem ersten Jahr des Normalbetriebs konnten wir 2022 an verschiedenen Standorten mehrere Maßnahmen auf der Ebene der Anlagen durchführen. Um den Stromverbrauch durch Beleuchtung zu verringern, wurde in mehreren Einkaufszentren der Umstieg auf LED weiter vorangetrieben. Zusätzlich wurde das Licht soweit möglich ausgeschaltet, die Beleuchtungszeiten wurden angepasst oder das Licht entsprechend der Helligkeit draußen gedimmt. Durch Optimierung der Einstellungen der Belüftungs- und Klimatisierungssysteme wurde in mehreren Einkaufszentren Energie eingespart. Zusätzlich wurden die Mieter über Energiesparmaßnahmen informiert. In Polen wurden der Energieverbrauch und die Kosten durch Nutzung von VPPlant ([www.vpplant.com](http://www.vpplant.com)) mithilfe künstlicher Intelligenz gesenkt, und der Reinigungsdienstleister ist nach einem Nachhaltigkeitsstandard zertifiziert. Zur

Förderung nachhaltiger Mobilität wurden mehrere Einkaufszentren mit überdachten Fahrradständen oder Ladestationen ausgestattet. Der Wasserverbrauch stieg in absoluten Zahlen und flächenbereinigt um 7%. Die Wasserintensität unseres Portfolios sank dagegen auf 0,003 m<sup>3</sup>/Besucher, was an den steigenden Besucherzahlen im Vergleich zu 2021 lag. Das gesamte Wasser wird von kommunalen Versorgungsunternehmen bezogen.

Das Abfallaufkommen in unserem gesamten Portfolio stieg im Jahr 2022 um 33% auf 7.299 Tonnen. Dies ist auf die Rückkehr des Unternehmens zum regulären Betrieb zurückzuführen. Somit stieg die Kompostierung von 12% auf 15%, obwohl das Recycling um 17% abnahm. Insgesamt wurden 12% unseres gesamten Abfalls der Verbrennung zugeführt. Da der Abfall überwiegend von unseren Mietern produziert wird, unterliegt dies nicht unserer direkten operativen Kontrolle. Wir arbeiten dennoch mit den Mietern zusammen, um die Abfalltrennung und damit die Erhöhung des Anteils von Abfall, der recycelt wird, zu fördern. Die Veränderungen gegenüber 2021 sind darauf zurückzuführen, dass die Mieter wieder zum normalen Betrieb zurückgekehrt sind, sowie auf unsere Bemühungen, genauere Trennungsdaten zu erheben.

Im Jahr 2022 haben wir die Rezertifizierung unserer Anlagegüter fortgesetzt und können berichten, dass alle unsere Objekte nach dem DGNB-Standard zertifiziert sind. Die Aufteilung stellt sich wie folgt dar:

## DGNB PLATIN

1. A10 Center Wildau,
2. Billstedt-Center Hamburg,
3. City-Galerie Wolfsburg,
4. Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim,
5. Forum Wetzlar,
6. City-Arkaden Wuppertal.

Diese machen zusammengenommen 38% unseres Portfolios nach vermietbarer Grundfläche aus.

## DGNB GOLD

1. Allee-Center Hamm,
2. Altmarkt-Galerie Dresden,
3. City-Point Kassel,
4. Galeria Balttycka Danzig,
5. Herold-Center Norderstedt,
6. Main-Taunus-Zentrum Sulzbach,
7. Olympia Center Brunn,
8. Rathaus-Center Dessau,
9. Stadt-Galerie Hameln.

Diese machen zusammengenommen 62% unseres Portfolios nach vermietbarer Grundfläche aus.

Zu den weiteren nennenswerten ESG-Aktivitäten an unseren Standorten gehört der Ausbau der Ladeinfrastruktur im Olympia Center Brunn/Tschechien.

### Entwicklung der eigenen Büros

2022 schwankte der Stromverbrauch in unseren eigenen Büros leicht im Vergleich zu 2021. Wir verzeichneten einen Anstieg des Stromverbrauchs um 4%, während der Verbrauch von Fernwärme- und -kälte gleich blieb. Da Fernwärme und -kälte mit 80% den größten Teil unseres Energieverbrauchs darstellen, stieg die Energieintensität unseres eigenen Büros lediglich um 1%.

Da wir damit begonnen haben, über unser Portfolio nach einem marktbasierten Ansatz zu berichten, haben wir auch unsere eigene Büroleistung auf derselben Grundlage ausgewiesen. Der gesamte von uns bezogene Strom stammt aus erneuerbaren Energiequellen, sodass wir einen Emissionsfaktor von 0 T CO<sub>2</sub>e verwenden. Unsere marktbasierten Scope-2-Emissionen sind daher nur die für Fernwärme und -kälte, wenn wir den



entsprechenden standortbasierten Faktor verwenden, da uns keine Lieferantenfaktoren vorliegen.

Im März 2022 installierten wir Wasserzähler, um genauere Wasserdaten zu sammeln. Mithilfe dieser neuen Technologie sank unser absoluter und flächenbereinigter Wasserverbrauch deutlich um 86 %. Die ersten drei Monate des Jahres 2022 wurden auf Grundlage der im restlichen Jahr gesammelten Zahlen geschätzt. Da unsere Mitarbeiterzahl gleich blieb, änderte sich auch unsere Wasserintensität nicht.

Obwohl die Menge des von unseren Büros produzierten Abfalls im Jahr 2022 um 9 % gestiegen ist, verzeichneten wir einen Rückgang des Recyclings um 2 %, was zu einer Steigerung der Abfallverbrennung um 2 % führte. Die Änderungen im Vergleich zu 2021 sind darauf zurückzuführen, dass wir genauere Trennungsdaten erheben.

#### **Leistungsmessgrößen Soziales und Governance**

Wir berichten über die EPRA-sBPR-Leistungsmessgrößen Soziales und Governance, die aufgrund des Profils unserer Mitarbeiter wesentlich sind und für die wir die erforderlichen Informationen sammeln können.

Bei der Deutsche EuroShop sind fünf Vollzeitmitarbeiter direkt beschäftigt sowie ein Mitglied unseres Vorstandes. Die Deutsche EuroShop hat gemäß dem deutschen Aktienrecht eine duale Leitungs- und Kontrollstruktur bestehend aus zwei Führungsgremien, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern, von denen drei unabhängig sind.

Ohne Berücksichtigung des Vorstandes sind 40 % unserer Mitarbeiter weiblich. Unsere Berichterstattung zur Geschlechterdiversität erfolgt im Einklang mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex, und unser Ansatz und unsere Leistung sind im Abschnitt „Corporate Governance“ dieses Berichts näher beschrieben (siehe Seite 108). In diesem Abschnitt werden auch Informationen zur Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats, zu unseren Verfahren zur Auswahl und Ernennung von Mitgliedern und zur Vermeidung von Interessenkonflikten bereitgestellt.

Im Jahr 2022 nahmen 80 % unserer Mitarbeiter an Schulungen teil, die sich auf durchschnittlich 27 Stunden pro Mitarbeiter belaufen. Schwerpunkt der Schulungen ist der Aufbau von Fähigkeiten und Kenntnissen, die von uns zur Erfüllung unserer Geschäftsstrategie benötigt werden, und die Unterstützung der beruflichen Entwicklungsziele der Mitarbeiter. MitarbEntw ist als „nicht zutreffend“ gekennzeichnet: Obgleich jeder Mitarbeiter ein jährliches Treffen mit den Vorstandsmitgliedern hat, das die Möglichkeit für ein offenes Gespräch bietet, stellen diese Zusammenkünfte kein formelles Überprüfungsverfahren dar.

Aufgrund der geringen Anzahl von Vollzeitbeschäftigten ist die Berichterstattung über Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter (G&S-Mitarb) nicht aussagekräftig. Dennoch können wir berichten, dass es im Berichtszeitraum keine Arbeitsunfälle gab.

Im Jahr 2022 hat kein Mitarbeiter ein Arbeitsverhältnis mit dem Unternehmen aufgenommen oder beendet, d. h. unsere Neueinstellungs- und Fluktuationsquote betrug Null.

#### **Standort der EPRA-Leistungsmessgrößen Nachhaltigkeit**

Die EPRA-Leistungsmessgrößen Nachhaltigkeit für unser Portfolio und unsere eigenen Büros sind den folgenden Seiten zu entnehmen.

## LEISTUNGSMESSGRÖSSEN NACHHALTIGKEIT

## Leistungsmessgrößen Umwelt des Portfolios

Indikator	EPRA-Code	Maßeinheit	2021	Abdeckung	2022	Abdeckung	Veränderung
Gesamter Stromverbrauch	Elec-Abs	kWh	60.197.035	100 %	64.644.466,00	100 %	7 %
		% aus erneuerbaren Quellen	69,56 %		67,29 %		-3 %
Stromverbrauch (flächenbereinigt)	Elec-LFL	kWh	60.197.035	100 %	64.644.466,00	100 %	7 %
Gesamtverbrauch Fernwärme und -kälte	DH&C-Abs	kWh	26.236.838	100 %	23.161.171,30	100 %	-12 %
		% aus erneuerbaren Quellen	k. A.		k. A.		
Energieverbrauch Fernwärme- und -kälte (flächenbereinigt)	DH&C-LFL	kWh	26.236.838	100 %	23.161.171,30	100 %	-12 %
Gesamtenergieverbrauch Brennstoff	Fuels-Abs	kWh	27.591.370	100 %	25.301.011,70	100 %	-8 %
		% aus erneuerbaren Quellen	0		0		
Energieverbrauch Brennstoff (flächenbereinigt)	Fuels-LFL	kWh	27.591.370	100 %	25.301.011,70	100 %	-8 %
Energieintensität Gebäude	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	100	100 %	99	100 %	-1 %
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO <sub>2</sub>	5.575	100 %	5.111	100 %	-8 %
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO <sub>2</sub> (marktbasierend)	13.253	100 %	14.423	100 %	9 %
		tCO <sub>2</sub> (standortbasierend)	28.590		29.917		5 %
Intensität THG-Emissionen Gebäude	GHG-Int	tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> (marktbasierend)	0,017	100 %	0,017	100 %	4 %
		tCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> (standortbasierend)	0,030		0,031		3 %
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	Gesamt m <sup>3</sup>	325.097	100 %	348.414,67	100 %	7 %
Wasserverbrauch (flächenbereinigt)	Water-LFL	m <sup>3</sup>	325.097	100 %	348.414,67	100 %	7 %
Wasserintensität Gebäude	Water-Int	m <sup>3</sup> /Besucher	0,004	100 %	0,003	100 %	-21 %
Abfallgewicht nach Entsorgungsart (gesamt)	Waste-Abs	Tonnen	5.479	100 %	7.299	100 %	33 %
		% recycelt	46		38		-17 %
		% kompostiert	12		15		25 %
		% für Abfallverbrennung	42		47		12 %
Abfallgewicht nach Entsorgungsart (flächenbereinigt)	Waste-LFL	Tonnen	5.479	100 %	7.299	100 %	33 %
		% recycelt	46		38		-17 %
		% kompostiert	12		15		25 %
		% für Abfallverbrennung	42		47		12 %
Art und Anzahl der zertifizierten Anlagegüter	Cert-Tot	% des zertifizierten Portfolios ODER Anzahl der zertifizierten Anlagegüter	100 %	100 %	100 %	100 %	0 %
		% des Portfolios nach vermietbarer Fläche					

n. z. = nicht zutreffend, k. A. = keine Angaben.

THG-Emissionen: Wir berechnen unsere Emissionen anhand der Methode des Greenhouse Gas Protocol. Bei der Berechnung der marktbasierten Scope-2-Emissionen wird berücksichtigt, dass der Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien von spezifischen, vom TÜV Süd zertifizierten Verträgen geregelt wird. Da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung keine marktbasierten Emissionsfaktoren für Scope-2-THG-Emissionen aus Fernwärme verfügbar waren, wurden standortbasierte Emissionsfaktoren verwendet. Die standortbasierten Scope-2-Emissionen werden anhand von länderspezifischen Emissionsfaktoren berechnet.

## Leistungsmessgrößen Umwelt der eigenen Büros

Indikator	EPRA-Code	Maßeinheit	2021	Abdeckung	2022	Abdeckung	Veränderung
Gesamter Stromverbrauch	Elec-Abs	kWh	11.998	100 %	12.421	100 %	4 %
		% aus erneuerbaren Quellen	100		100 %		
Stromverbrauch (flächenbereinigt)	Elec-LFL	kWh	10.556	100 %	12.421	100 %	18 %
Gesamtenergieverbrauch Fernwärme und -kälte	DH&C-Abs	kWh	50.971	100 %	50.971	100 %	0 %
		% aus erneuerbaren Quellen	k. A.		k. A.		
Energieverbrauch Fernwärme und -kälte (flächenbereinigt)	DH&C-LFL	kWh	50.971	100 %	50.971	100 %	0 %
Gesamtenergieverbrauch Brennstoff	Fuels-Abs	kWh	k. A.	100 %	k. A.	100 %	
		% aus erneuerbaren Quellen	k. A.		k. A.		100 %
Energieverbrauch Brennstoff (flächenbereinigt)	Fuels-LFL	kWh	k. A.	100 %	k. A.	100 %	
Energieintensität Gebäude	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>	229	100 %	231	100 %	1 %
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	t CO <sub>2</sub>	0	100 %	0	100 %	
Indirekte THG-Emissionen (gesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	t CO <sub>2</sub> (marktbasierend)	7,8	100 %	8,6	100 %	10 %
		t CO <sub>2</sub> (standortbasierend)	11,9		12,90		8 %
Intensität THG-Emissionen Gebäude	GHG-Int	t CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> (marktbasierend)	0,028	100 %	0,031	100 %	10 %
Wasserverbrauch gesamt	Water-Abs	m <sup>3</sup>	254	100 %	36	100 %	-86 %
Wasserverbrauch (flächenbereinigt)	Water-LFL	m <sup>3</sup>	254	100 %	36	100 %	-86 %
Wasserintensität Gebäude	Water-Int	m <sup>3</sup> /Mitarbeiter	5	100 %	5	100 %	0 %
Abfallgewicht nach Entsorgungsart (gesamt)	Waste-Abs	Tonnen	0,226	100 %	0,245	100 %	9 %
		% recycelt	57		56		-2 %
		% für Abfallverbrennung	43		44		2 %
Abfallgewicht nach Entsorgungsart (flächenbereinigt)	Waste-LFL	Tonnen	0,226	100 %	0,245	100 %	9 %
		% recycelt	57		56		-2 %
		% für Abfallverbrennung	43		44		2 %
Art und Anzahl der zertifizierten Anlagegüter	Cert-Tot	% des zertifizierten Portfolios ODER Anzahl der zertifizierten Anlagegüter	0	100 %	0	100 %	

n. z. = nicht zutreffend, k. A. = keine Angaben

THG-Emissionen: THG-Emissionen: Wir berechnen unsere Emissionen anhand der Methode des Greenhouse Gas Protocol. Bei der Berechnung der marktbasierenden Scope-2-Emissionen wird berücksichtigt, dass der Bezug von Strom aus erneuerbaren Energien durch spezifische, vom TÜV Süd zertifizierte Verträge geregelt wird. Da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung keine marktbasierenden Emissionsfaktoren für Scope-2-THG-Emissionen aus Fernwärme verfügbar waren, wurden standortbasierte Emissionsfaktoren verwendet. Die standortbezogenen Scope-2-Emissionen werden anhand von länderspezifischen Emissionsfaktoren berechnet.

In unserem Bürogebäude werden keine Brennstoffe verwendet.

Fernwärme und -kühlung sowie Abfall werden anhand der Zahlen für das gesamte Gebäude und des m<sup>2</sup>-Anteils berechnet, den das DES-Büro belegt (DES hat ein Büro von 275 m<sup>2</sup> in einem Gebäude mit 6.088 m<sup>2</sup>), da diese nicht separat gemessen werden.

## Leistungsmessgrößen Soziales und Governance

Indikator	EPRA-Code	Maßeinheit	Indikator	2022
Geschlechterdiversität Mitarbeiter	Diversity-Emp	% der männlichen und weiblichen Mitarbeiter	Aufsichtsrat	33 % weiblich 67 % männlich
			Vorstand	100 % männlich
			Sonstige Mitarbeiter	40 % weiblich 60 % männlich
Mitarberschulung und -entwicklung	Emp-Training	Durchschnittliche Stundenzahl	Durchschnittliche Stundenzahl der von Mitarbeitern wahrgenommenen Schulungen im Berichtszeitraum	27
		% der Mitarbeiter	Anzahl der Mitarbeiter	80 %
Mitarbeiterleistungsbeurteilung	Emp-Dev	% der Gesamtbelegschaft	% aller Mitarbeiter, die im Berichtszeitraum eine regelmäßige Leistungsbeurteilung und Entwicklungsplanung erhalten haben	n. z.
Neueinstellungen und Fluktuation	Emp-Turnover	Gesamtzahl und Quote	Neueinstellungen von Mitarbeitern	0
			Ausgeschiedene Mitarbeiter	0
			Mitarbeiterfluktuation	0 %
Zusammensetzung des Kontrollorgans	Gov-Board	Gesamtzahl	Anzahl Aufsichtsratsmitglieder	9
			Anzahl unabhängige Aufsichtsratsmitglieder	3
			Durchschnittliche Amtsdauer im Kontrollorgan	3,3 Jahre
			Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder mit Kompetenzen in Bezug auf Umwelt- und Sozialthemen	3
Verfahren zur Auswahl und Ernennung des Kontrollorgans	Gov-Selec	Erläuternde Beschreibung	Das Auswahl- und Ernennungsverfahren für den Vorstand und seine Ausschüsse und die berücksichtigten besonderen Kriterien zur Auswahl und Ernennung von Mitgliedern des Kontrollorgans	Abschnitt „Corporate Governance“ (S. 108)
Verfahren zur Regelung von Interessenkonflikten	Gov-COI	Erläuternde Beschreibung	Verfahren, um zu gewährleisten, dass Interessenkonflikte vermieden und im Kontrollorgan geregelt werden und wie diese gemeldet werden	Abschnitt „Corporate Governance“ (S. 108)

n. z. = nicht zutreffend. Siehe Narrativ zur Leistung.

## DER VORSTAND

### HANS-PETER KNEIP,

geboren am 11. Juli 1979

Hans-Peter Kneip hat 2004 sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der European Business School in Oestrich-Winkel als Diplom-Kaufmann abgeschlossen. Er sammelte erste Berufserfahrung im Finanz- und Bankensektor, unter anderem bei Merrill Lynch in New York und J.P. Morgan in Frankfurt, ehe er 2005 seine Laufbahn bei der französischen Großbank Société Générale in Paris begann. Dort war er im Corporate und Investment Banking tätig, zuletzt als Vice President im Bereich Equity Capital Markets und Strategic Equity Transactions. In dieser Zeit begleitete er insbesondere Börsengänge, Kapitalerhöhungen und strukturierte Eigenkapitalfinanzierungen für deutsche sowie internationale börsennotierte Unternehmen.

Ab 2012 führte Herr Kneip als Bereichsleiter Corporate Finance das Finanzressort der im MDAX notierten Berliner GSW Immobilien AG und begleitete federführend den Zusammenschluss des Unternehmens mit der Deutsche Wohnen AG.

Von 2014 bis 2020 war Herr Kneip beim MDAX-Unternehmen LEG Immobilien AG in Düsseldorf tätig, wo er zunächst den Bereich Corporate Finance verantwortete und später zusätzlich die Bereiche Treasury, Controlling und Risikomanagement übernahm. Nach dem Börsengang baute er dort die Kapitalmarktfinanzierung auf und war als Mitglied des Executive Managements zuständig für die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft sowie deren Immobilienportfolio.



Hans-Peter Kneip,  
Vorstand

Bis 2021 war Herr Kneip Finanzvorstand des börsennotierten Wohnimmobilienunternehmens Accentro Real Estate AG in Berlin. Bevor er zur Deutsche EuroShop AG wechselte, war er Geschäftsführer der Deutsche Teilkauf GmbH in Köln.

Hans-Peter Kneip ist seit Oktober 2022 Mitglied des Vorstands der Deutsche EuroShop AG. Er ist verheiratet und hat die deutsche Staatsbürgerschaft.

# DER AUFSICHTSRAT

Stand: 31. Dezember 2022



Name	<b>Reiner Strecker</b> (Vorsitzender)	<b>Chantal Schumacher</b> (stellvertretende Vorsitzende)
Geburtsjahr	1961	1970
Wohnort	Wuppertal	München
Nationalität	deutsch	luxemburgisch
Im Aufsichtsrat seit	2012	2022
Gewählt bis	Hauptversammlung 2025	Hauptversammlung 2027
Ausschusstätigkeit	Vorsitzender des Präsidiums, Mitglied des Prüfungsausschusses	Vorsitzende des Prüfungsausschusses
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontroll- gremien von Wirtschafts- unternehmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eckes AG, Nieder-Oldm (Vorsitz, seit 01.04.2022)</li> <li>Carl Kühne KG (GmbH &amp; Co.), Hamburg (Vorsitz)</li> <li>akf Bank GmbH &amp; Co. KG, Wuppertal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SCOPE SE &amp; Co. KGaA, Berlin</li> </ul>
Position	Unternehmensberater	Global Program Director, Allianz SE, München (bis 31.12.2022) Selbstständige Unternehmensberaterin (seit 01.01.2023)
Wesentliche berufliche Stationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>1981-1985: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Eberhard Karls Universität, Tübingen</li> <li>1986-1990: Commerzbank AG, Frankfurt</li> <li>1991-1997: STG-Coopers &amp; Lybrand Consulting AG, Zürich (Schweiz)</li> <li>1998-2002: British-American Tobacco Group, Hamburg, London (Vereinigtes Königreich), Auckland (Neuseeland)</li> <li>2002-2009: British-American Tobacco (Industrie) GmbH, Hamburg, Vorstandsmitglied für Finanzen und IT</li> <li>2009-2021: Vorwerk &amp; Co. KG, Wuppertal:               <ul style="list-style-type: none"> <li>2010-2021: Persönlich haftender Gesellschafter</li> </ul> </li> <li>seit 2022: Unternehmensberater</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1989-1994: Studium des Wirtschaftsingenieurwesens, Wirtschaftshochschule Solvay, Brüssel (Belgien)</li> <li>1994-1997: Banque Générale du Luxembourg (Luxemburg), Finanzanalystin, Internationale Kredite und strukturierte Finanzierungen</li> <li>1997-1999: MBA-Studium an der University of Chicago, USA</li> <li>1999-2022: Allianz Gruppe, München               <ul style="list-style-type: none"> <li>davon                   <ul style="list-style-type: none"> <li>1999-2001: Allianz SE, München, Assistentin des Vorstands, Asset Management</li> <li>2001-2002: Fireman's Fund Insurance Company, Novato (USA), Versicherungsmathematische Mitarbeiterin</li> <li>2002-2004: Allianz of America Corp, Novato (USA), Controllerin</li> <li>2004-2005: Allianz SE, München, Projektleiterin</li> <li>2005-2015: Allianz Global Corporate &amp; Specialty, München, Global Head of Planning &amp; Performance Management</li> <li>2015-2016: Allianz Partners SAS, Paris (Frankreich), Global Finance Director Travel &amp; Assistance</li> <li>2016-2018: Allianz Reinsurance, München, Chief Financial Officer (CFO) und Mitglied des Bereichsvorstands</li> <li>2018-2020: Euler Hermes Group SAS, Paris (Frankreich), Group Chief Financial Officer (CFO) und Mitglied des Vorstands</li> <li>2020-2022: Global Program Director, Allianz SE, München</li> </ul> </li> <li>seit: 2023: Selbstständige Unternehmensberaterin</li> </ul> </li> </ul>
Kompetenzprofil		
Einzelhandel	x	
Immobilien		
Unternehmensführung	x	x
Rechnungslegung / Abschlussprüfung	x	x
Finanzierung		x
Kapitalmarkt	x	x
Recht		
Corporate Governance / ESG	x	x
Beziehung zu Haupt- anteilseignern/Groß- aktionären bzw. zur Deutsche EuroShop AG	keine	keine
Deutsche EuroShop- Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2022	0	0





Name	Lemara Dee Grant	Dr. Henning Kreke
Geburtsjahr	1991	1965
Wohnort	London (Vereinigtes Königreich)	Hagen/Westfalen
Nationalität	britisch	deutsch
Bestellt seit	2022	2013
Ablauf der Bestellung	Hauptversammlung 2027	Hauptversammlung 2023
Ausschusstätigkeit	–	Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	–	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Douglas GmbH, Düsseldorf (Vorsitz)</li> <li>• Thalia Bücher GmbH, Hagen/Westfalen</li> <li>• Encavis AG, Hamburg</li> <li>• Axxum Holding GmbH, Wuppertal</li> <li>• Noventic GmbH, Hamburg</li> <li>• Perma-tec GmbH &amp; Co., Euerdorf</li> <li>• Slys Destillerie GmbH &amp; Co. KG, Schliersee</li> </ul>
Position	Vice President und European Tax Counsel, Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)	Geschäftsführender Gesellschafter, Let's Go JMK KG und Kreke Immobilien KG, Hagen/Westfalen
Wesentliche berufliche Stationen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2010-2013: Studium der Rechtswissenschaften (LL.B Hons), Nottingham Trent University, Nottingham (Vereinigtes Königreich)</li> <li>• 2014: Intensivkurs Rechtspraxis</li> <li>• 2014-2016: Clifford Chance LLP, London (Vereinigtes Königreich), Rechtsanwaltsanwärtin</li> <li>• 2016-2021: Kirkland &amp; Ellis International LLP, London (Vereinigtes Königreich), Tax Associate</li> <li>– 2018-2019: European Tax Seconded</li> <li>• seit 2021: Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich), Vice President und European Tax Counsel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebswirtschaftliches Studium (BBA und MBA) an der University of Texas at Austin, Austin (USA)</li> <li>• Promotion (politische Wissenschaften) an der Christian-Albrechts-Universität, Kiel</li> <li>• 1993-2017: Douglas Holding AG, Hagen/Westfalen <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1993-1997: Vorstandsassistent</li> <li>– 1997-2001: Mitglied des Vorstands</li> <li>– 2001-2016: Vorsitzender des Vorstands</li> </ul> </li> <li>• seit 2016: Jörn Kreke Holding KG und Kreke Immobilien KG, Hagen/Westfalen, Geschäftsführender Gesellschafter</li> <li>• seit 2016: Let's Go JMK KG und Kreke Immobilien KG, Hagen/Westfalen Geschäftsführender Gesellschafter</li> </ul>
<b>Kompetenzprofil</b>		
Einzelhandel		x
Immobilien		
Unternehmensführung	x	x
Rechnungslegung / Abschlussprüfung		x
Finanzierung	x	
Kapitalmarkt		x
Recht	x	
Corporate Governance / ESG		x
Beziehung zu Hauptanteilseignern/Großaktionären bzw. zur Deutsche EuroShop AG	Aktionärsvertreterin von Oaktree Capital Management	keine
Deutsche EuroShop-Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2022	0	0





**Stuart E. Keith**

1982  
 London (Vereinigtes Königreich)  
 britisch  
 2022  
 Hauptversammlung 2027  
 Mitglied des Kapitalmarktausschusses  
 -



**Dr. Volker Kraft**

1972  
 Hamburg  
 deutsch  
 2022  
 Hauptversammlung 2027  
 Mitglied des Kapitalmarktausschusses  
 • Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., São Paulo (Brasilien)



**Claudia Plath**

1971  
 Hamburg  
 deutsch  
 2019  
 Hauptversammlung 2024  
 Mitglied des Kapitalmarktausschusses  
 • Ceconomy AG, Düsseldorf  
 • MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf

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

- Studium an der Edinburgh University, Edinburgh, Schottland (Vereinigtes Königreich), MA International Business
- 2005-2007: Robert W. Baird & Co., London (Vereinigtes Königreich), Analyst, Mergers & Acquisitions
- 2007-2008: Goldman Sachs & Co., London (Vereinigtes Königreich), Analyst, Investment Banking
- 2008-2012: Arcapita Limited, London (Vereinigtes Königreich), Associate, Real Estate Private Equity
- 2012-2020: Partners Group, London (Vereinigtes Königreich), Vice President, Private Real Estate
- seit 2020: Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich), davon
  - 2020-2022: Senior Vice President Real Estate
  - seit 2023: Managing Director

Geschäftsführer, ECE Real Estate Partners G.m.b.H., Hamburg

- 1993-1997: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Universität St. Gallen, St. Gallen (Schweiz)
- 1997-2000: Promotion, Universität St. Gallen, St. Gallen (Schweiz)
- 2001-2008: Allianz Capital Partners GmbH, München, Direktor
- seit 2008: ECE Real Estate Partners G.m.b.H., Hamburg, Geschäftsführer

CFO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg

- 1993-1996: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Technische Universität Berlin, Diplom-Kauffrau
- 1996-2020: Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg; davon
  - 1996-2001: Controllerin
  - 2001-2003: Gruppenleiterin Controlling
  - 2004-2009: Bereichsleiterin Controlling
  - 2009-2010: Director Asset Management & Controlling (national)
  - 2010-2012: Senior Director Asset Management (national/international)
  - 2013-2020: CFO
- seit 2021: ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg, CFO

	x	
x	x	x
	x	x
x		x
x	x	x
x	x	
		x
Aktionärsvertreter von Oaktree Capital Management	Mitglied der Geschäftsführung der ECE Real Estate Partners G.m.b.H., Hamburg (Alexander Otto [Großaktionär] ist hier Gesellschafter des Gesellschafters)	Mitglied der Geschäftsführung der ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg (Alexander Otto [Großaktionär] ist hier Vorsitzender der Geschäftsführung)
0	0,17 % (indirekt)	260 Aktien + 0,09 % (indirekt)

## MITGLIEDSCHAFTEN UND ANERKANNTE KODIZES

**Die Deutsche EuroShop ist Mitglied in verschiedenen Verbänden, deren Leitbilder wir ebenfalls verfolgen und mit deren Kodizes wir im Einklang handeln.**

### ZIA

Der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss ist der Impulsgeber der deutschen Immobilienwirtschaft und Intermediär zu den politischen Entscheidungsträgern. Er fördert und begleitet geeignete Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und politischen Umfelds der Immobilienwirtschaft. Die Mitglieder des ZIA wollen die gesellschaftlichen Ziele durch wirksame Maßnahmen gemeinsam erreichen. Die Grundlage dafür ist die ZIA ESG Charta, die Aussagen über die Bedeutung, die Selbstverpflichtungen, die Aktivitäten sowie die Transparenz und das Monitoring der Immobilienwirtschaft zu ESG-Themen macht. Zum Thema Diversity hat der ZIA einen Kodex entwickelt, dem auch die Deutsche EuroShop folgt.

[www.zia-deutschland.de](http://www.zia-deutschland.de)

### ICG

Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) setzt sich für wertorientierte, nachhaltige Unternehmensführung ein. Die Mitglieder des ICG teilen die Überzeugung, dass wirtschaftlicher Wert und Werte, Gesetzestreue und persönliche Integrität sowie wirtschaftliche, rechtliche und gesellschaftliche Verantwortung gemeinsam die Grundlage unternehmerischen Erfolges und einer guten Reputation der Branche bilden.

[www.icg-institut.de](http://www.icg-institut.de)

### Diversität als Teil des Selbstverständnisses – der Kodex der Immobilienwirtschaft

1. Wir sind uns der hohen Bedeutung der Vielfalt als Thema in der Immobilienwirtschaft bewusst und nehmen die damit verbundene gesellschaftliche Verantwortung an.
2. Diversity im Sinne der Definition der „Charta der Vielfalt“ ist Bestandteil der Wertesysteme, Strategien und Strukturen unserer Unternehmen.
3. Wir dulden kein diskriminierendes Verhalten.
4. Gelebte Diversity in den Unternehmen eröffnet – aufgrund der Vielfalt der Beschäftigten mit ihrer unterschiedlichen Herkunft, ihren Fähigkeiten und Talenten – Chancen und Möglichkeiten für innovative und kreative unternehmerische Lösungen und ist unverzichtbarer Bestandteil einer wertorientierten Unternehmensführung.
5. Wir pflegen eine Organisationskultur, die von gegenseitigem Respekt und Wertschätzung geprägt ist. Wir schaffen die Voraussetzungen dafür, dass Führungskräfte wie auch Beschäftigte diese Werte erkennen, teilen und leben. Dabei kommt den Führungskräften eine besondere Verpflichtung zu.
6. Wir wollen unsere Beschäftigten über Diversity informieren und sie bei der Umsetzung einbeziehen, vor allem im Zuge der Einarbeitung im Unternehmen. Das Diversity-Training umfasst die Sensibilisierung für Fragen im Zusammenhang mit Vielfalt und die Entwicklung von Diversity-Management-Fähigkeiten.

7. Wir entwickeln Maßnahmen für ein nachhaltiges Diversity-Management. Wir wollen bei der Umsetzung dieser Maßnahmen über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinaus kontinuierliche Verbesserungen erreichen und damit Vorbild sein.
8. Wir verfolgen das Ziel, entsprechende Branchenstandards zu etablieren, weiterzuentwickeln und uns daran messen zu lassen. Wir wollen über unsere Aktivitäten und den Fortschritt bei der Förderung der Vielfalt und Wertschätzung in regelmäßigen Abständen öffentlich Auskunft geben.
9. Wir fördern und sichern Chancengleichheit und Vielfalt – speziell auch in den Führungsgremien der Immobilienbranche.
10. In unserer Öffentlichkeitsarbeit kommunizieren wir transparent und umfassend die Bedeutung und die Umsetzung des Themas Diversity in unseren Unternehmen.

### GCSP

Der German Council of Shopping Places (GCSP) ist der einzige bundesweite Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Mehr als 750 Mitgliedsunternehmen der Bereiche Entwicklung und Analyse, Finanzierung, Center-Management, Architektur, Handelsimmobilien, Retail und Marketing-Spezialisten bilden hier einen aktiven Interessenzusammenschluss als ideale Networkingbasis der Handelsimmobilienakteure. Mit rund einer Million Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern sowie direkt verbundenen Dienstleistern repräsentieren die Mitgliedsunternehmen des GCSP einen bundesweit bedeutenden Wirtschaftszweig.

[www.gcsp.de](http://www.gcsp.de)

### Grundsätze wertorientierter Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft

1. Nachhaltige Wertschöpfung: Die Unternehmen fühlen sich dem Ziel nachhaltigen Wirtschaftens verpflichtet und berücksichtigen dabei auch die ihnen verbundenen Gruppen (Stakeholder). Dies umfasst alle drei Komponenten sozialer, ökonomischer sowie ökologischer Nachhaltigkeit. Hierbei wird auch eine hohe Diversität in der Mitarbeiterschaft angestrebt. Die Stakeholder sind u.a. Anleger, Anteilseigner, Geschäftspartner, Mieter, Mitarbeiter sowie die Öffentlichkeit.
2. Wertorientierte Unternehmensführung: Integrität, Professionalität, Transparenz und Nachhaltigkeit prägen das unternehmerische Handeln.
3. Vermeidung von Interessenkonflikten: Die Unternehmen schaffen wirksame Vorkehrungen, um mögliche Interessenkonflikte transparent zu kommunizieren und weitestgehend zu vermeiden.
4. Sachkundige Gremien: Die Unternehmen werden durch fachlich qualifizierte und bestmöglich informierte Leitungs-, Aufsichts- und Beratungsgremien geführt.
5. Stetige Qualifizierung: Die Unternehmen stellen die fortlaufende Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter sicher. Das Ziel ist die Einhaltung der Grundsätze nachhaltigen Wirtschaftens auf allen betrieblichen Ebenen. Dies umfasst auch die Mitglieder in Leitungs-, Aufsichts- und Beratungsgremien.

6. Modernes Risikomanagement: Die Unternehmen implementieren ein Risikomanagement, welches das unternehmerische Handeln angemessen abbilden und Entscheidungen vorbereiten kann. Hierzu zählen Controlling-Instrumente sowie ein verbindliches Compliance-Management-System.
7. Ordnungsgemäße Abschlussprüfung: Der Jahresabschluss des Unternehmens wird durch unabhängige und qualifizierte Abschlussprüfer geprüft. Eine Neuausschreibung sollte regelmäßig erfolgen.
8. Transparente Immobilienbewertung: Das Immobilienvermögen wird durch unabhängige und qualifizierte Sachverständige bewertet. Die Bewertung wird angemessen erläutert.
9. Nachvollziehbares Geschäftsmodell: Das Geschäftsmodell des Unternehmens, die Organisationsstruktur und die Beteiligungsverhältnisse werden in dessen Internetauftritt, in Werbebroschüren und Anlegerinformationen sowie in sonstigen Unternehmensdarstellungen detailliert, übersichtlich und nachvollziehbar dargestellt. Veränderungen werden angemessen erläutert.
10. Faire Kommunikation: Die Informationspolitik ist durch die Grundsätze der Transparenz, Glaubwürdigkeit und Klarheit gekennzeichnet.

## EPRA

Die European Public Real Estate Association (EPRA) mit Sitz in Brüssel ist das Sprachrohr des börsennotierten europäischen Immobiliensektors. Börsennotierte Immobiliengesellschaften sind die Hüter vieler der hochwertigsten Vermögenswerte in unseren Städten – von Bürokomplexen über Einkaufszentren bis hin zu

Gesundheits- und Senioreneinrichtungen. Börsennotierte Unternehmen sind auch Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit in der bebauten Umwelt, um ihrer Verantwortung gegenüber den lokalen Gemeinschaften und den Forderungen der Aktionäre nach Zukunftssicherheit ihrer Investitionen angesichts der globalen Herausforderung des Klimawandels gerecht zu werden. EPRA fördert Investments in börsennotierte Immobiliengesellschaften durch die Bereitstellung besserer Informationen für Investoren, die Verbesserung der allgemeinen Rahmenbedingungen, die Unterstützung von Best Practices und die Stärkung des Sektors.

[www.epra.com](http://www.epra.com)

## ECSP

Der European Council of Shopping Places (ECSP) ist die europäische Stimme einer Branche, die in ganz Europa Einkaufszentren plant, entwirft, finanziert, entwickelt, baut und verwaltet. Die Mitglieder des Verbandes sind ein Katalysator für eine nachhaltige Stadterneuerung und erfüllen in praktisch jeder europäischen Gemeinde eine wichtige staatsbürgerliche Funktion. Der ECSP setzt sich auf europäischer Ebene für die entscheidende wirtschaftliche und soziale Bedeutung von Einzelhandels- und gemischt genutzten Standorten ein und bringt die gesamte Wertschöpfungskette derjenigen zusammen, die in diese Orte und Ziele investieren, die sie schaffen, verwalten und unterstützen. Dabei fördert der Verband nachhaltige und gleiche Wettbewerbsbedingungen für alle Marktteilnehmer und Interessengruppen.

[www.ecsp.eu](http://www.ecsp.eu)

## DIRK

Der DIRK – Deutscher Investor Relations Verband ist der größte europäische Fachverband für die Verbindung von Unternehmen und Kapitalmärkten. Als unabhängiger Kompetenzträger optimiert er den Dialog zwischen Emittenten, Kapitalgebern sowie den relevanten Intermediären und setzt hierfür professionelle Qualitätsstandards.

[www.dirk.org](http://www.dirk.org)

## AUSZEICHNUNGEN, ZERTIFIKATE, RATINGS

### EPRA-NACHHALTIGKEITS- BERICHTERSTATTUNG

Die Deutsche EuroShop wurde 2022 zum sechsten Mal in Folge mit dem EPRA sBPR Award in „Gold“ durch die European Public Real Estate Association (EPRA) ausgezeichnet.



Die EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) sollen die Standards und die Konsistenz der Nachhaltigkeitsberichterstattung für börsennotierte Immobilienunternehmen in ganz Europa verbessern. Die EPRA zeichnet jedes Jahr Unternehmen aus, die den besten jährlichen Nachhaltigkeitsbericht ihrer Klasse veröffentlicht haben. Basierend auf der Einhaltung der EPRA sBPR in ihrer Berichterstattung werden die Unternehmen mit Gold, Silber oder Bronze ausgezeichnet. Mehr Informationen unter:

[www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/sbpr-awards](http://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/sbpr-awards)

### ZERTIFIKATE

Der TÜV Süd hat den in den deutschen Centern der Deutsche EuroShop genutzten Strom mit dem renommierten „Ökostrom-Label“ zertifiziert.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat alle 21 Shoppingcenter der Deutsche EuroShop mit Nachhaltigkeitszertifikaten in Gold (11 x) und Platin (10 x) ausgezeichnet.



### RATINGS

Die Deutsche EuroShop nimmt seit 2010 am Carbon Disclosure Project (CDP) teil und berichtet die Umweltdaten ihres Portfolios.



Folgende Institutionen analysieren die Deutsche EuroShop regelmäßig bezüglich ihrer ESG-Faktoren: Ethifinance, ISS ESG, Moody's ESG Solutions, MSCI ESG Ratings, S&P Global Corporate Sustainability Assessment und Sustainalytics.



## BERICHT DES AUFSICHTSRATS 2022

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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

#### ZUSAMMENARBEIT VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

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

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



Reiner Strecker,  
Vorsitzender

#### SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN

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

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

Aufsichtsrat weiterhin die Liquiditätsplanung der Gesellschaft ein Schwerpunkt der regelmäßigen Beratungen genauso wie die Veränderung der wesentlichen Kennzahlen aus dem operativen Vermietungsgeschäft.

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

Der Aufsichtsratsvorsitzende und das Aufsichtsratspräsidium haben mit dem Vorstand weitere aktuelle Themen bei Bedarf erörtert. In den regelmäßigen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die aktuellen Entwicklungen der Nachwirkungen der Pandemie auf unser operatives Geschäft informiert. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats oder eines

Ausschusses bedurften, haben wir in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Zudem wurden für zustimmungspflichtige Geschäfte des Vorstands bei Bedarf schriftliche Umlaufbeschlüsse vom Aufsichtsrat oder dem zuständigen Ausschuss gefasst. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten enthielten sich die Betroffenen ggf. ihrer Stimme. In einzelnen Sitzungen haben wir zeitweise in Abwesenheit des Vorstands getagt.

### SITZUNGEN, TELEFON- UND VIDEOKONFERENZEN

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

Das Präsidium tagte in Präsenz einmal ordentlich und in seiner gleichzeitigen Funktion als Nominierungsausschuss einmal außerordentlich.

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

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

Aufsichtsratsmitglieder bei den Aufsichtsrats-sitzungen und den Sitzungen der Ausschüsse finden Sie in der nachfolgenden Übersicht:

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

<sup>1</sup> eingeladen als Gast

## APRIL-SITZUNG

In der ersten ordentlichen Sitzung am **21. April 2022** erläuterten der Vorstand und die Vertreter des Wirtschaftsprüfers den Jahresabschluss 2021 für die Gesellschaft und den Konzern sowie die Prüfungshandlungen und -ergebnisse. Der Vorstand erläuterte seinen Dividendenvorschlag von 1,00 € pro Aktie, dem wir zustimmten. Abschließend billigten wir den Jahresabschluss der Gesellschaft und stellten ihn fest. Wir billigten zudem den Konzernabschluss. Im weiteren Verlauf der Konferenz berichtete der Vorstand über die geschäftliche Entwicklung und hier insbesondere über

nachlassende Auswirkungen und Nachwirkungen der behördlich angeordneten Lock-down-Maßnahmen sowie mögliche Risiken für unsere Gesellschaft resultierend aus höheren Energiekosten oder einer Energieverknappung. Der Vorstand informierte über die rechtzeitige Refinanzierung von Krediten und die Auflagen für Finanzkennziffern in den Kreditverträgen sowie mögliche Auswirkungen der beabsichtigten Übernahme unserer Gesellschaft auf laufende Kreditverhandlungen. Der Vorstand stellte uns rechtliche Änderungen im Umfeld der Gesellschaft vor und erläuterte mögliche



Auswirkungen. Wir befassten uns detailliert mit einer aktualisierten Liquiditätsplanung des Vorstands. Als Vorsitzender des Aufsichtsrats erläuterte ich dem gesamten Aufsichtsrat die Hintergründe für den am Vortag im Umlauf gefassten Beschluss, wonach die Funktion von Herrn Wellner als Organ der Gesellschaft aus gesundheitlichen Gründen ausgesetzt wird, und berichtete über den aktuellen Stand der Nachfolge für die auslaufenden Mandate von drei Mitgliedern des Aufsichtsrats. Schließlich wurde die Tagesordnung für eine Hauptversammlung am 23. Juni 2022 inklusive des am 1. April 2022 vereinbarten Dividendenvorschlags von 1,00 € pro Aktie einstimmig verabschiedet. Zur Vermeidung von Risiken und entsprechend der Gesetzes- und Pandemielage haben wir auf Vorschlag des Vorstands erneut die Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung beschlossen.

### JUNI-VIDEOKONFERENZ

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

### AUGUST-SITZUNG

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

### NOVEMBER-SITZUNG

In der Sitzung am **16. November 2022** berichtete unser neuer Vorstand Hans-Peter Kneip über den aktuellen Stand der Vermietungen, der Mietzahlungseingänge und Besucherzahlen in unserem Shoppingcenterportfolio. Er ging dabei auch auf aktuelle Insolvenzfälle namhafter Einzelhändler ein, die zum Teil auch unsere Mieter sind. Anschließend erläuterte der Vorstand die seinerzeitige Kreditsituation der Gesellschaft, nachdem bis September 2022 alle Anschlussfinanzierungen für 2022 und 2023 vereinbart worden waren. Der Vorstand ging auch auf die

aktuelle Situation an den Kapitalmärkten ein. Die beabsichtigte Veräußerung von nicht benötigten Immobilien aus dem Portfolio wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Preisentwicklungen diskutiert und es wurde entschieden, die Veräußerungen zunächst zurückzustellen. Vom Vorstand wurden weiterhin beabsichtigte Investitionen in unsere Shoppingcenter vorgestellt. Im A10 Center, der Stadt-Galerie Hameln und insbesondere dem Main-Taunus-Zentrum sind bedeutende Neuerungen geplant zur Steigerung der Attraktivität der Center. Detailliert berichtete der Vorstand über die Vorbereitung der geplanten Kapitalerhöhung und den beabsichtigten Ankauf von Shoppingcenter-Minderheiten („Projekt Lion“). Zudem stellte er uns die aktuelle Hochrechnung der Geschäftszahlen 2022 vor sowie die Planungen für die Geschäftsjahre 2023 bis 2027. Wir haben uns in dieser Sitzung aufgrund veränderter Umstände und nach juristischer Prüfung entschieden, Herrn Dr. Henning Kreke als unabhängig im Sinne von Gesetz und Kodex zu qualifizieren.

In der Folge haben wir die Mitglieder des nunmehr vierköpfigen Kapitalmarktausschusses gewählt. Abschließend berichtete ein Vertreter der ECE über den möglichen Energetischen Sanierungsfahrplan (ESF) für unser Portfolio. Dieser soll vom Vorstand im Rahmen der ESG-Strategie unserer Gesellschaft analysiert werden für weitere Entscheidungen zu einer Umsetzung.

## GREMIEN/AUSSCHÜSSE

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

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

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

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

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

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

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

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

### CORPORATE GOVERNANCE

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

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

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

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

### JAHRESABSCHLUSS DER AG UND DES KONZERNES ZUM 31. DEZEMBER 2022

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

Die Jahresabschlussunterlagen, der Nachhaltigkeitsbericht und die Berichte des Abschlussprüfers sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden uns rechtzeitig vorgelegt. Der von der Hauptversammlung am 30. August 2022 gewählte Abschlussprüfer BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hatte die Abschlüsse zuvor geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer hat dabei die Übereinstimmung der Bilanzierung, Bewertung und Konsolidierung im Konzernabschluss mit den jeweiligen Rechnungslegungsvorschriften bestätigt. Darüber

hinaus hat der Abschlussprüfer im Rahmen seiner Beurteilung des Risikomanagementsystems festgestellt, dass der Vorstand die nach §91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen getroffen hat, um Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

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

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

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

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

Hamburg, 25. April 2023



Reiner Strecker, Vorsitzender



**LED-Beleuchtung im Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim, Billstedt-Center, Hamburg**

## CORPORATE GOVERNANCE 2022 UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

### ZIELE UND STRATEGIE

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

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

Die Finanzierung neuer Investments soll in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und der Fremdfinanzierungsanteil im Konzern 55% dauerhaft nicht übersteigen. Auf Basis eines geplanten Investment-Grade-Ratings und der Erschließung neuer Finanzierungsinstrumente soll die Finanzierungsstruktur zukünftig weiter diversifiziert werden. Grundsätzlich werden Zinssätze bei der Aufnahme oder Prolongation von Darlehen langfristig gesichert. Ziel ist es, die Duration (durchschnittliche Zinsbindungsdauer) bei über fünf Jahren zu halten.

### DIVERSIFIZIERTES SHOPPINGCENTER-PORTFOLIO

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

### GELEGENHEITEN NUTZEN, WERTE MAXIMIEREN

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

### 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 branchen- und umsatzabhängige Mieten, die während der Mietlaufzeit regelmäßig durch indexierte Mindestmieten abgesichert sind.

### KONZEPT DES ERLEBNIS-SHOPPINGS

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

### ARBEITSWEISEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

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

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

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

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

-preiserhöhungen sowie die hohe Inflation und steigende Zinsen im Vordergrund der Erörterungen und Entscheidungen gestanden. Daneben haben sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit dem Übernahmeangebot der Investorengruppe CURA/Oaktree befasst.

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

## CORPORATE GOVERNANCE 2022

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

### VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

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

### VERGÜTUNGSSYSTEM UND VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

### ZUSAMMENSETZUNG UND VIELFALT

#### Aufsichtsrat

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



Die Altersgrenze für Mitglieder des Aufsichtsrats beträgt 70 Jahre. Der Aufsichtsrat ist daneben der Auffassung, dass für Aufsichtsratsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten sollen. Eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist daher nicht festgelegt.

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

Die aktuelle Kompetenzmatrix sieht wie folgt aus:

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

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

Aufsichtsrats. Aus dem gleichem Grund und zum gleichen Zeitpunkt hat Dr. Anja Disput ihr Amt als Mitglied des Aufsichtsrats niedergelegt. Die Amtszeiten von Karin Dohm und Klaus Striebig endeten am 30. August 2022 regulär.

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

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

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

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

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

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

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

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

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

Frau Schumacher qualifiziert sich als Finanzexpertin sowohl für Rechnungslegung als auch für Abschlussprüfung durch ihre Ausbildung (MBA mit Spezialisierung auf Finanzen im Jahr 1999) und ihre beruflichen Tätigkeiten im Allianz-Konzern (1999–2022), unter anderem als Leiterin Controlling sowie Chief Financial Officer in verschiedenen Tochtergesellschaften

des Konzerns. Seit 2021 ist Frau Schumacher Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzende des Prüfungsausschusses bei der Ratingagentur Scope SE & Co. KGaA, Berlin.

Herr Eggers qualifiziert sich als Finanzexperte sowohl für Rechnungslegung als auch für Abschlussprüfung durch seine Ausbildung (Steuerberater seit 1999) und seine berufliche Tätigkeit als Mitarbeiter und Steuerberater bei PKF Fasselth Schlage Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (1995–2000). Seit 2013 ist Herr Eggers Mitglied der Geschäftsführung der KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. und dort für Rechnungslegung und Finanzen zuständig.

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

### Vorstand

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Geschäftsverfahren des Vorstands sind in einer Geschäftsordnung sowie einem Geschäftsverteilungsplan festgelegt. Zu den Geschäftsführungsaufgaben des Vorstands zählen in erster Linie die Führung des Konzerns, die Festlegung der strategischen Ausrichtung, die Planung sowie die Einrichtung, Durchführung und Überwachung eines Risikomanagements.

Das Diversitätskonzept des Aufsichtsrats für den Vorstand aus 2015 wurde im April 2017 konkretisiert und erweitert. Demnach soll sich der Vorstand zusammensetzen aus Mitgliedern

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

Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder beträgt 60 Jahre.

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

### **Hans-Peter Kneip**

geb. am 11. Juli 1979

erste Bestellung: 1. Oktober 2022

bestellt bis: 30. September 2025

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

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Einem zeitlich verschobenen Ende der Bestelungszeiten von Vorstandsmitgliedern in Kombination mit deren jeweiligen Erfahrungs- und Kenntnisschwerpunkten kommt hierbei eine

besondere Aufmerksamkeit des Aufsichtsrats zu. Die Gespräche und Verhandlungen über eine mögliche Verlängerung der Bestellung beginnen üblicherweise spätestens ein Jahr vor dem Ende der laufenden Bestellung, sodass interne und externe Nachfolgen möglich sind. Nach der schweren Erkrankung des Vorstandssprechers Wilhelm Wellner und dessen Ausscheiden im April 2022 war ursprünglich dessen Rückkehr in den Vorstand zum 1. Oktober 2022 erwartet worden. Dazu kam es jedoch nicht. Der Aufsichtsrat konnte die Suche nach einem Vorstandssprecher somit erst verspätet beginnen und hat diese noch nicht abgeschlossen.

### **Frauenquote**

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

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

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

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

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

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

## AKTIENBESITZ

### Vorstand

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

### Aufsichtsrat

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

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

### Directors' Dealings

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

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

<sup>1</sup> ISDN: DE0007480204

<sup>2</sup> Übernahmeangebot der Hercules BidCo GmbH

### Beziehungen zu den Aktionären

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Rechte in Angelegenheiten der Gesellschaft aus. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats und beschließt über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Sie entscheidet über die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über Satzungsänderungen

der Gesellschaft. Die Hauptversammlung, in der Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ablegen, findet jährlich statt. Bei der Beschlussfassung in der Hauptversammlung gewährt jede Aktie eine Stimme („one share, one vote“). Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, dort zur Tagesordnung zu sprechen

und Fragen zu stellen. Das COVID-19-Abmilderungsgesetz erlaubte den Gesellschaften auch im Geschäftsjahr 2022 die Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung zur Vermeidung des Risikos von Ansteckungen. In diesem Zusammenhang wurden die Rechte der Aktionäre teilweise eingeschränkt. Unsere Gesellschaft führte im August 2022 ebenfalls erneut eine virtuelle Hauptversammlung durch. Dabei bemühte sich die Verwaltung um größtmögliche Transparenz: Im Vorfeld der Hauptversammlung wurde die Rede des Vorstands drei Tage vor Ende der Frageneinreichungsfrist im Internet veröffentlicht und auf der Hauptversammlung wurden alle Fragen von der Verwaltung ausführlich beantwortet.

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

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

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

## Compliance Management

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

## Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

Auf der Hauptversammlung am 30. August 2022 wurde die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählt. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die Jahres- und Konzernabschlüsse für die Geschäftsjahre 2005 bis 2022 der Deutsche EuroShop AG ohne Unterbrechung geprüft. Die jeweils verantwortlichen Wirtschaftsprüfer/-innen innerhalb der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben in dem oben genannten Zeitraum verschiedentlich gewechselt. Der Wirtschaftsprüfer Olaf Oleski hat mit dem Jahresabschluss 2022 die dritte Prüfung eines Jahresabschlusses

unserer Gesellschaft durchgeführt und erstmalig verantwortet. Andere Beratungsleistungen hat die BDO im Umfang von 113 T€ für unsere Gesellschaft im Geschäftsjahr 2022 erbracht.

## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

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

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

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

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

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

Hamburg, 14. Februar 2023

Vorstand und Aufsichtsrat  
Deutsche EuroShop AG





# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

## Inhalt

### Zusammengefasster Lagebericht

<b>Grundlagen des Konzerns</b>	120
Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategie	120
Steuerungssystem	122
<b>Wirtschaftsbericht</b>	123
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	123
Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns	126
Ertragslage des Konzerns	128
Finanzlage des Konzerns	134
Vermögenslage des Konzerns	137
<b>Nachtragsbericht</b>	140
<b>Prognosebericht</b>	141
<b>Risikobericht</b>	142
Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems	142
Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem	144
Einschätzung der Gesamtrisikoposition	144
Darstellung wesentlicher Einzelrisiken	145
<b>Chancenbericht</b>	151
<b>Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen</b>	152
<b>Übernahmerelevante Angaben</b>	153
Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f, § 315d HGB)	154
Berichterstattung zum Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG	154

# ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

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

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

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### **Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategie**

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

Diese werden von eigenständigen Gesellschaften gehalten, über die die Deutsche EuroShop an zwölf Shoppingcentern zu 100 % und an neun Shoppingcentern mit 50 % bis 75 % beteiligt ist. Weitere Informationen zur Einbeziehung dieser Gesellschaften in den Konzernabschluss sind im Konzernanhang aufgeführt.

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

### **Ziele und Strategie**

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

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

Die Deutsche EuroShop ist bestrebt, günstige Finanzierungsbedingungen zu nutzen und gleichzeitig ihren Pool an Kreditgebern und Finanzierungsquellen zu erhalten und zu erweitern. Die Gesellschaft hat ihre Investitionstätigkeit in der Vergangenheit hauptsächlich durch besicherte Kredite bei verschiedenen

Kreditgebern finanziert. Zur weiteren Diversifizierung ihrer Kapital- und Finanzierungsstruktur, insbesondere in einem Marktumfeld steigender Zinsen und tendenziell strengerer Kreditaufgaben, prüft die Unternehmensführung eine Weiterentwicklung der Kapital- und Finanzierungsstruktur. Dabei werden auch Marktchancen für die Emission eines oder mehrerer Kapitalmarktinstrumente abgewogen. Die LTV-Quote des Konzerns könnte infolgedessen auf eine Bandbreite von 50 % bis 60 % erhöht werden. Eine Emission steht unter dem Vorbehalt der vorherrschenden Marktbedingungen und soll, abhängig vom Finanzierungsinstrument, über ein „Investment Grade“-Rating verfügen. Darüber hinaus wurde durch die von der Hauptversammlung am 30. August 2022 beschlossene und am 16. September 2022 im Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung aus Rücklagen (verbunden mit einer Kapitalherabsetzung in gleicher Höhe) die künftige Dividendenfähigkeit der Gesellschaft erhöht.

#### **Diversifiziertes Shoppingcenter-Portfolio**

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

#### **Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren**

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

Durch kurze Entscheidungswege sowie hohe Flexibilität in Bezug auf mögliche Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen kann sich die Deutsche EuroShop auf unterschiedlichste Wettbewerbssituationen einstellen. Parallel

dazu fokussiert sich die Konzernleitung auf die Wertoptimierung der vorhandenen Objekte im Portfolio.

#### **Differenziertes Mietensystem**

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

#### **Konzept des Erlebnis-Shoppings**

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

## Omni-Channel-Ansatz

Die Verbindung von Offline- und Online-Welt gewinnt aus Sicht der Deutsche EuroShop zunehmend an Bedeutung. Um diesen Omni-Channel-Ansatz in den eigenen Centern anzubieten, unterstützt die Gesellschaft die von der ECE Marketplaces entwickelte „Digital Mall“, die darauf abzielt, dass Kunden Produkte, die sofort in einem Einkaufszentrum verfügbar sind, bequem und mit wenigen Klicks über ihr Smartphone oder über das Internet recherchieren und perspektivisch reservieren und bestellen können. Ende 2022 waren in allen ECE-gemanagten Shoppingcentern insgesamt über 89 Handelspartner in 62 Shoppingcentern und 850 Shops mit über drei Millionen zum Verkauf stehenden Produkten verbunden. Im Rahmen des Digital-Mall-Konzepts sollen Einkaufszentren als Mikrologistik-Hubs dienen können. Die Deutsche EuroShop sieht dabei im Standortnetz der von der ECE Marketplaces verwalteten Shoppingcenter in Deutschland ein Alleinstellungsmerkmal, da rund 80 % der Bevölkerung in Deutschland nur 45 Autominuten von einem der über 100 von der ECE Marketplaces verwalteten Einkaufszentren entfernt wohnen.

## Steuerungssystem

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

Aus den Zielen, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung der Shoppingcenter zu erreichen und einen hohen Liquiditätsüberschuss aus deren langfristiger Vermietung zu erwirtschaften, leiten sich die Steuerungsgrößen (Leistungsindikatoren) ab. Für den Konzern sind diese Umsatz, EBIT (Earnings before Interest and Taxes), EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations) je Aktie. Aufgrund der coronabedingt höheren Mietaufschläge und Mietaußenstände der letzten

drei Jahre wurde ergänzend bis auf Weiteres die Collection Ratio zu Steuerungszwecken genutzt. Die Collection Ratio misst das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern. Für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG sind die Beteiligungserträge und das Ergebnis vor Steuern die Leistungsindikatoren.

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

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

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

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

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

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

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

zum Vorjahr um 4 Prozentpunkte auf 11,2 % sank. Die Sparquote bewegt sich damit wieder nah am langjährigen Durchschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Einzelhandel

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

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

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

## Immobilienmarkt

Der Investmentmarkt für Immobilien in Deutschland musste 2022 – nach Angaben von JLL – nach dem Rekordjahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen von 111 Mrd. € ein deutliches Minus von 41 % hinnehmen und landete bei 66 Mrd. €. Maßgeblich hierfür sind die gestiegenen Zinsen, die die Attraktivität der klassischen Finanzanlagen für institutionelle Anleger gegenüber Immobilien wieder deutlich aufgewertet haben. Mit rund 55 % des Transaktionsvolumens dominierten weiterhin die Assetklassen Büro und Wohnen, deren Anteil am Gesamtvolumen jedoch im Vorjahr noch 73 % betragen hatte. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 14 % (i. Vj. 8 %).

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

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

## Entwicklung des Aktienkurses

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

## Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Wesentliche Konzernkennzahlen			Veränderung
in Mio. €	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021	in %
Umsatzerlöse	212,8	211,8	0,5
EBIT	152,4	152,5	0,0
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1)</sup> )	130,2	125,6	3,7
EPRA <sup>2</sup> Earnings	129,6	122,0	6,3
FFO	130,1	122,3	6,4
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	55,7	55,6	
LTV-Verhältnis in % <sup>4</sup>	30,3	30,5	
EPRA <sup>2</sup> LTV in % <sup>5</sup>	33,1	33,2	

			Veränderung
in €	01.01. – 31.12.2022	01.01. – 31.12.2021	in %
EPRA <sup>2</sup> Earnings je Aktie	2,10	1,97	6,6
FFO je Aktie	2,11	1,98	6,6
EPRA <sup>2</sup> NTA je Aktie	37,81	38,43	-1,6
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0

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

<sup>2</sup> European Public Real Estate Association

<sup>3</sup> inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

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

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



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

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

Während das Vorjahr noch massiv von Geschäftsschließungen im ersten Halbjahr betroffen war, was Wertberichtigungen in Höhe von 25,0 Mio.€ erforderlich machte, konnten diese 2022 auf 8,1 Mio.€ reduziert werden. Die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Mitte 2022 vollzogenen Übernahme der Mehrheit der Anteile an der Deutsche EuroShop AG durch das Bieterkonsortium aus Oaktree Capital Management und CURA Vermögensverwaltung, die Vorbereitung der Anfang 2023 vollzogenen Kapitalmaßnahme und des Erwerbs weiterer Anteile an Shoppingcenterbeteiligungen sowie die Neubesetzung des Vorstandes führten zu einem deutlichen Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 12,6 Mio.€. Bei nahezu unveränderten Umsatzerlösen bedingen diese beiden gegenläufigen Effekte, dass das EBIT mit 152,4 Mio.€ auf Vorjahresniveau (i. Vj. 152,5 Mio.€) verharrte. Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) stieg um 3,7% auf 130,2 Mio.€. Die EPRA Earnings und die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten FFO lagen bei 129,6 Mio.€ bzw. bei 130,1 Mio.€ und damit um 6,3% bzw. 6,4% über dem Vorjahr.

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

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

## Ertragslage des Konzerns

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

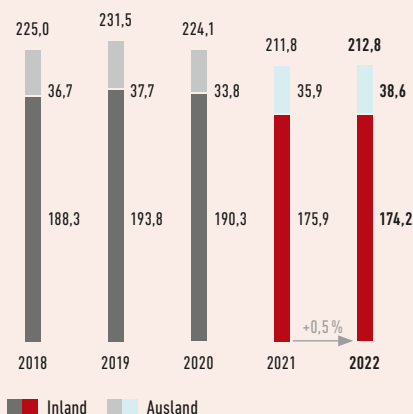
### Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau

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

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

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

### Umsatzerlöse<sup>1</sup> in Mio. €



<sup>1</sup> In 2020 erfolgte eine Ausweisänderung bei den Umsatzerlösen mit Anpassung der Vorjahresvergleichswerte 2019. Ein Vergleich mit dem Jahr 2018 ist daher nur eingeschränkt möglich.

### Operative Centeraufwendungen über Vorjahr aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen

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

### Erforderliche Wertberichtigungen rückläufig

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen berücksichtigten im Vorjahr den wesentlichen Teil der vereinbarten und erwarteten Mietzugeständnisse zur Abmilderung der wirtschaftlichen Folgen der weitreichenden Geschäftsschließungen Anfang 2021. Des Weiteren mussten sowohl im Vorjahr als auch 2022 ausfallgefährdete Forderungen wertberichtigt

und Forderungen insolvenzbedingt ausgebucht werden. Insgesamt haben sich die erforderlichen Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen im Vergleich zum Vorjahr von 25,0 Mio. € auf 8,1 Mio. € reduziert.

#### **Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen**

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

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

#### **EBIT unverändert**

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

#### **Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert**

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

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

### EBT (ohne Bewertungsergebnis) erhöht

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

### Bewertungsergebnis negativ

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

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

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

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie latente Steuern

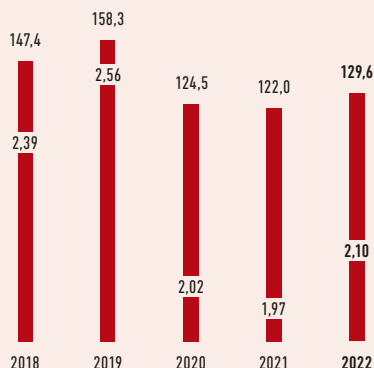
Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich infolge der verbesserten Ergebnisse auf 5,1 Mio. € (i. Vj. 3,3 Mio. €) erhöht.

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

### EPRA Earnings über, Konzernergebnis unter dem Vorjahr

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

### EPRA Earnings in Mio. € / in € je Aktie



### EPRA Earnings

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

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

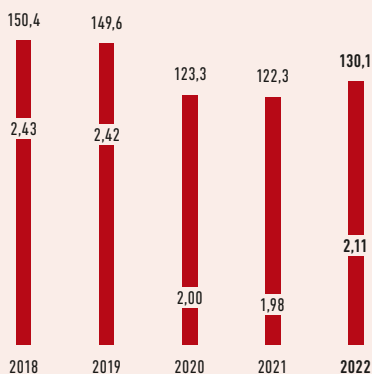
<sup>2</sup> betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

## Entwicklung der Funds from Operations

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

## Funds from Operations (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



## Funds from Operations

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

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

<sup>2</sup> nach Berücksichtigung von Steuern

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

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

## Finanzlage des Konzerns

### Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

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

Neuordnung der Kapital- und Finanzierungsstruktur könnte die LTV-Quote des Konzerns zukünftig auf eine Bandbreite von 50% bis 60% erhöhen.

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



## Finanzierungsanalyse

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

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

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 2.343,4 Mio.€, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktiönäre (2.036,2 Mio.€) und dem Eigenkapital der Fremdge-sellschafter (307,2 Mio.€) zusammensetzt, hat sich gegenüber dem Vorjahr

aufgrund der gezahlten Dividende reduziert (i. Vj. 2.377,8 Mio.€). Die Eigenkapitalquote stieg gegenüber dem Vorjahr auf 55,7 % (i. Vj. 55,6 %) und ist damit weiterhin auf einem hohen und soliden Niveau.

## Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

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

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

Die Konditionen der konsolidierten Darlehen zum 31. Dezember 2022 waren für durchschnittlich 6,8 Jahre (i. Vj. 4,7 Jahre) zu 2,43 % p. a. (i. Vj. 2,09 % p. a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält für die konsolidierten

Darlehen Kreditverbindungen zu 18 Banken und Sparkassen. Dabei handelt es sich um Kreditinstitute aus Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik.

<b>Darlehensstruktur per 31. Dezember 2022</b>	<b>Anteil der Darlehen</b>	<b>Betrag</b>	<b>Duration</b>	<b>Durchschnittszinssatz</b>
	in %	in Mio. €	in Jahren	in %
<b>Zinsbindung</b>				
bis 1 Jahr	0,0	0,0	1,0	0,00
1 Jahr bis 5 Jahre	30,0	444,1	3,8	2,61
5 bis 10 Jahre	70,0	1.035,1	8,1	2,35
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>1.479,2</b>	<b>6,8</b>	<b>2,43</b>

Von 18 Darlehen im Konzern sind bei 14 Darlehen Kreditaufgaben mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um insgesamt 29 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Höhe von Mieteinnahmen, zur Verschuldungsquote und zum Verhältnis zwischen

Darlehen und Marktwert des Objekts (LTV). Alle Auflagen wurden im Geschäftsjahr 2022 eingehalten. Die Kreditaufgaben werden nach aktueller Planung und Einschätzung auch 2023 erfüllt. Hinsichtlich der Unsicherheiten zum

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

Planungszeitraum als Folge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs verweisen wir auf den Nachtragsbericht.

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

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

### Investitionsanalyse

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

### Liquiditätsanalyse

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

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

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

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

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

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

### Vermögenslage des Konzerns

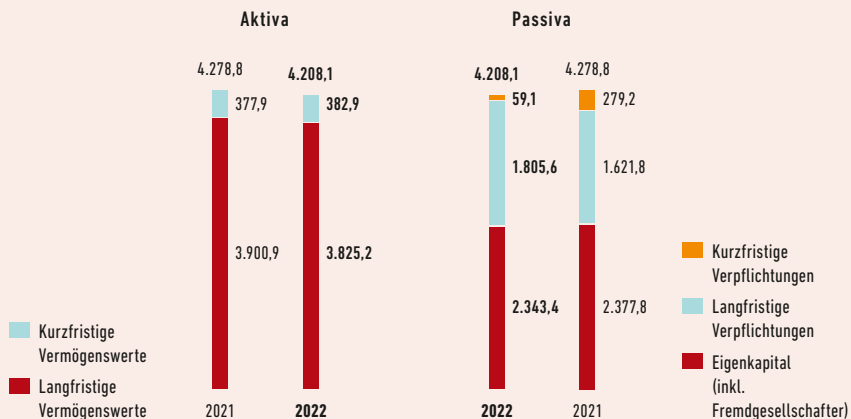
#### Bilanzsumme leicht rückläufig

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

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

## Bilanzstruktur

Bilanzsumme in Mio. €



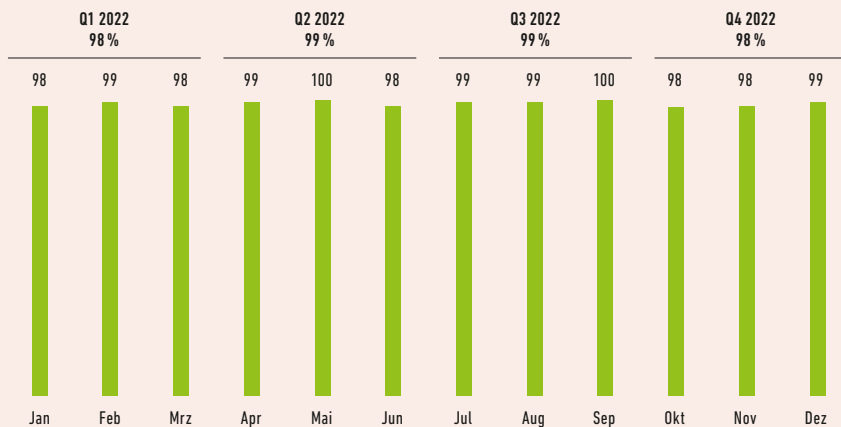
### Kurzfristige Vermögenswerte auf Vorjahresniveau

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

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

### Collection Ratio

in %



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

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

### Langfristige Vermögenswerte sinken aufgrund leichter Abwertung des Immobilienvermögens

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

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

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

### Kurz- und langfristige Verpflichtungen insgesamt rückläufig

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

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

### Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)

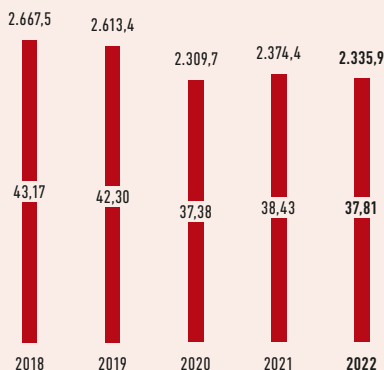
Das Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.343,4 Mio. € aufgrund der ausgeschütteten Dividende von 61,8 Mio. € und des Konzernergebnisses von 21,4 Mio. € um 34,4 Mio. € unter dem Eigenkapital des Vorjahres (2.377,8 Mio. €). Die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter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

### Net Tangible Assets nach EPRA

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

### EPRA Net Tangible Assets

in Mio. € / in € je Aktie



## EPRA NTA

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

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

## NACHTRAGSBERICHT

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

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

## PROGNOSEBERICHT

### Rahmenbedingungen

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

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

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

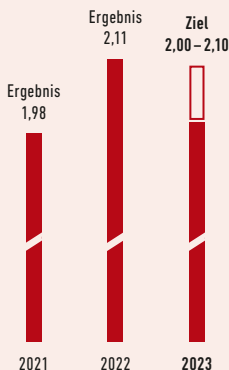
Die Projektion ist aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen weithin mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Insbesondere können ein erneuter Energiepreisanstieg mit entsprechenden Zinsmaßnahmen der Zentralbanken zur Eindämmung der Inflation oder ein nochmaliger regionaler oder globaler Ausbruch der Corona-Pandemie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

### Erwartete Ertragslage

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

Shoppingcentern Anfang 2023 (siehe Abschnitt „Nachtragsbericht“) deutlich oberhalb der Werte des Jahres 2022 liegen.

### FFO je Aktie in €



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

### Dividendenpolitik

Zu den wesentlichen Investitionszielen der Deutsche EuroShop gehört es, aus der langfristigen Vermietung von Shoppingcentern einen

## RISIKOBERICHT

### Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems<sup>2</sup>

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,

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

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

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

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



Entscheidung über den Umgang mit diesen Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Überwachung und die Steuerung der identifizierten Risiken bilden den Schwerpunkt des internen Kontrollsystems, für das auf Konzernebene im Wesentlichen der Vorstand verantwortlich ist. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig und wenn erforderlich umgehend durch den Vorstand über identifizierte Risiken informiert. Das interne Kontrollsystem ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems.

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

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

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

### 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 Risikoinschätzung 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 (Nettobetachtung) bewertet. Das Risikoinventar wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert.

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

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

## Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

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

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

### Einschränkende Hinweise

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

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

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

### Einschätzung der Gesamtrisikoposition

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

## Risikomatrix

Schadenhöhe	hoch > 5 Mio. €			Bewertungsrisiko Mietausfallrisiko Markt- und Branchenrisiken Vermietungsrisiko
	mittel 1 – 5 Mio. €	Währungsrisiko	Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko	
	gering bis 1 Mio. €	Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiken Rechtliches Risiko Personalrisiko IT-Risiko Schadensrisiko		
		gering 0 % – 25 %	mittel 25 % – 50 %	hoch > 50 %
		Eintrittswahrscheinlichkeit		

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

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

### Darstellung wesentlicher Einzelrisiken

#### Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits insbesondere von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, den Bewirtschaftungskosten und den Investitionsbedarfen, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, dem allgemeinen Zustand der Immobilie,

der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen sowie insbesondere von der Nachfrage nach Shoppingcenter-Immobilien abhängt. Darüber hinaus wird die Wertentwicklung von Immobilien auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen und regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst. Diese Faktoren sind zu einem größeren Teil nicht vorhersehbar oder von der Gesellschaft beeinflussbar. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und können zu einer sehr hohen Volatilität des Konzernergebnisses führen. Zudem kann die Verkehrsbewertung der Bestandsimmobilien auch Einfluss auf die Einhaltung von Kreditaufgaben bestehender Finanzierungen (bspw. Einhaltung von Verschuldungskennzahlen) sowie die Konditionen von Neu- und Anschlussfinanzierungen haben. Durch die Beauftragung von externen, unabhängigen und branchenerfahrenen Gutachtern sowie unsere eigene kritische Würdigung der Gutachten wird das Risiko einer fehlerhaften Bewertung minimiert. Im Rahmen der Beeinflussbarkeit der werttreibenden Faktoren hat

die Gesellschaft weitere Maßnahmen getroffen, um das Bewertungsrisiko zu minimieren. Im Zentrum steht dabei ein professionelles Center-, Kosten- und Vermietungsmanagement der Einkaufszentren. Dieses wird durch die Auswahl geeigneter Asset Manager sichergestellt. Derzeit werden alle Shoppingcenter durch die ECE als dem europäischen Marktführer im Bereich des Managements von Shoppingcentern betreut. Ein aktives Instandhaltungsmanagement stellt dabei sicher, dass die Immobilien laufend in einem guten Allgemeinzustand gehalten werden.

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

### **Markt- und Branchenrisiken**

Die Corona-Pandemie und die ergriffenen behördlichen Hygiene- und Schutzmaßnahmen haben sich in Form von Umsatzausfällen massiv auf den stationären Einzelhandel ausgewirkt. Neben den temporären Geschäftsschließungen in den Jahren 2020 und 2021, die den Hauptteil unserer Mieter betrafen, bestanden auch Anfang 2022 weiterhin Einschränkungen, die sich negativ auf den stationären Einzelhandel auswirkten. Die verschiedenen Zugangsbeschränkungen, wie beispielsweise 2G und 2G+ sowie eine Maskenpflicht, wurden 2022 sukzessive aufgehoben. Das Erlebnis Shopping, der Marktplatzgedanke sowie der Treffpunkt- und Freizeitcharakter der Center trat in Phasen, in

denen Zugangsbeschränkungen bestanden, in den Hintergrund. Zudem haben die Schließungsmaßnahmen und die Angst vor Ansteckung das Kaufverhalten wesentlich und zum Teil auch nachhaltig beeinflusst. In Deutschland stieg der Anteil online getätigter Einkäufe im Jahr 2022 auf 14,7%.

Der Onlinehandel wird zukünftig weiter wachsen und seinen Anteil am Gesamteinzelhandelsumsatz steigern. Dominierend im Onlinehandel sind weiterhin vor allem die Segmente Mode, Schuhe und Unterhaltungselektronik, die insbesondere auch in Shoppingcentern stark vertreten sind. Trotz dieses allgemeinen Trends üben attraktive Einzelhandelsflächen weiterhin eine große Anziehungskraft auf Kunden aus. Nach der Wiedereröffnung der Geschäfte war eine schnelle und deutliche Erholung der Kundenfrequenzen zu beobachten. Die Besucherzahlen lagen zwar noch unterhalb der Werte vor Corona, jedoch zeigen sie, dass sich attraktive, großflächige und in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet führende Einzelhandelseinrichtungen, die dem Kunden ein breites Sortimentsangebot sowie ein besonderes Aufenthalts- und Shopping-Erlebnis bieten können, weiter behaupten können.

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

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

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

kontinuierlich durch die sukzessive Anbindung einer immer größeren Zahl von Händlern und Standorten.

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

Als Folge des Ukraine-Krieges und der getroffenen Sanktionen gegen Russland sind die Energiepreise 2022 deutlich angestiegen und haben maßgeblich zur Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums, insbesondere in Europa, geführt. Neben den gestiegenen Kosten hat die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf des Krieges das Konsumverhalten der Verbraucher getrübt. Für den Einzelhandel können steigende Energiepreise zu einer massiven Belastung werden, wenn diese nicht vollständig an die Kunden weitergegeben werden können. Zudem können die Kostensteigerungen sowie eventuelle Energieengpässe zu Lieferschwierigkeiten bei den Herstellern führen und damit den Umsatz unserer Mieter

nachhaltig belasten. Auch ist noch nicht absehbar, welche gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen die geänderte Corona-Politik Chinas haben wird. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten haben wir die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit der Markt- und Branchenrisiken unverändert auf hoch gesetzt.

### **Vermietungsrisiko**

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

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

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

Wir begegnen diesem Risiko durch Übertragung des Vermietungsmanagements an professionelle und marktstarke Asset Manager sowie durch eine intensive Marktbeobachtung

mit einem laufenden und frühzeitigen Monitoring anstehender regulärer oder potenziell zu erwartender außerplanmäßiger Vermietungen. Darüber hinaus schließen wir, soweit marktseitig durchsetzbar, vorzugsweise mittel- und langfristige Mietverträge mit anteilig hohen Mindestmietenvereinbarungen ab.

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

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

### **Mietausfallrisiko**

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

Mit der sorgfältigen Auswahl der Mieter, der regelmäßigen Analyse der Umsatzentwicklung und Außenstände der Mieter sowie dem frühzeitigen Ergreifen von Nachvermietungsmaßnahmen bei auftretenden Negativentwicklungen wird das Risiko minimiert. Zudem stellen die Mieter in der Regel entsprechende

Mietsicherheiten, die einen Teil der finanziellen Belastungen beim Ausfall kompensieren können.

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

### **Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko**

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

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

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

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

Der Ukraine-Krieg hat insbesondere zu steigenden Energiekosten geführt und damit un- und -mittelbaren Einfluss auf das Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko. Grundsätzlich kann ein Großteil der Nebenkosten an die Mieter umgelegt werden, jedoch verbleibt ein nicht unerheblicher Teil beim Vermieter, so dass sich hier Kostensteigerungen unmittelbar auswirken. Mittelbar können die Belastungen aus den Kostensteigerungen dazu führen, dass Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten oder es sogar zur Beendigung von Mietverhältnissen kommt, mit der Folge von möglichen längeren Leerstandszeiten und eventuell erforderlichen Umbaumaßnahmen. Der Anteil der nicht umlegbaren Nebenkosten und erforderlichen Investitionen würde demnach steigen. Zur Eindämmung des Kostenrisikos aus steigenden Energiepreisen werden unsere Shoppingcenter energetisch überprüft und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, umgesetzt.

### **Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken**

Die Zinsentwicklung wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für die Gesellschaft nicht vorhersehbar. Es ist nicht

auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Dies hätte einen negativen Effekt auf EBT und FFO.

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

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

Eine Wirtschafts- und Finanzkrise, die substantziellen indirekten Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf den Betrieb und den Cashflow von Einzelhandelsimmobilien sowie eine deutliche Verschärfung des Online-Wettbewerbs oder eine weiter verschärfte Regulierung des Finanzsektors könnten dazu führen, dass sich die Kreditvergabepaxis der Banken in Bezug auf Kreditmargen, Finanzierungslaufzeiten und -ausläufe sowie Kreditaufgaben deutlich

verschlechtert. Dies hätte eine negative Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. In Extremsituationen könnte es zu einer Austrocknung des Finanzierungsmarktes kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage einzelner Objektgesellschaften oder einer Änderung der Kreditvergabepolitik Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung bereit sind. Die Deutsche EuroShop AG begegnet diesem Finanzierungsrisiko durch den Abschluss langfristiger Kreditverträge, die Vermeidung einer zeitlichen Kumulierung von Kreditfälligkeiten sowie die Einhaltung konservativer Verschuldungsquoten. Darüber hinaus unterhält die Gesellschaft in ihren Zielmärkten zu einer Vielzahl von Investment-, Geschäfts- und Hypothekenbanken langfristige Geschäftsbeziehungen, die einen bestmöglichen Kapitalmarktzugang ermöglichen. Für das 2023 auslaufende Darlehen des Konzerns in Höhe von 209 Mio. € wurde bereits 2022 eine Anschlussfinanzierung abgeschlossen.

### **Währungsrisiko**

Die Aktivitäten der Deutsche EuroShop AG finden ausschließlich im Wirtschaftsraum der Europäischen Union statt. Überschaubare Währungsrisiken ergeben sich bei den osteuropäischen Beteiligungsgesellschaften. Diese Risiken werden nicht abgesichert, da es sich um reine Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insoweit damit keine Cashflow-Risiken verbunden sind. Das operative Währungsrisiko ist durch die Kopplung von Mieten und Darlehensverbindlichkeiten an den Euro weitgehend abgesichert. Ein Risiko besteht darin, dass Mieter durch einen nachhaltigen Kursverfall des ungarischen Forint, des polnischen Zloty oder der tschechischen Krone nicht mehr in der Lage sein könnten, die dann deutlich höheren 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 Lock-downs belegt dies. Darüber hinaus bieten sich stationäre Flächen zunehmend auch als lokale Logistik-Hubs für einen schnellen und kosten-effizienten Lieferservice an.

Aufgrund der Ansiedelung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Lagen, einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center, der zunehmenden Anbindung der Shoppingcenter an den Onlinehandel über die Digital Mall sowie der konzeptionellen Anpassungen zur Betonung des Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakters und der zunehmenden

komplementären Bedeutung von Shop-Flächen für den Onlinehandel sehen wir auch in der aktuell noch einmal beschleunigten Phase der Strukturänderungen Chancen, weiterhin Geschäftserfolge erzielen zu können.

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

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

## BERICHT DES VORSTANDS ÜBER DIE BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der folgende Schlussfolgerung enthält: „Ich erkläre, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und anderen Maßnahmen nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen

oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden ist.“

## ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der Inanspruchnahme des genehmigten Kapitals Anfang 2023 verweisen wir auf den Abschnitt „Nachtragsbericht“.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE EUROSHOP AG**

Die Deutsche EuroShop AG ist als konzernführende Gesellschaft verantwortlich für die Bereiche Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation. Als Holdinggesellschaft hängt die wirtschaftliche Entwicklung der Deutsche EuroShop AG hauptsächlich vom Geschäftsverlauf der operativen Gesellschaften des Konzerns ab. Zudem partizipiert und teilt die Deutsche EuroShop AG unmittelbar die Chancen und Risiken der Konzerngesellschaften. Wir weisen daher hierzu auf die Berichterstattung

des Konzerns in den Abschnitten „Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen“, „Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns“, „Risikobericht“ und „Chancenbericht“ in diesem zusammengefassten Lagebericht.

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

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

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

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,8 Mio. € erhöht. Maßgeblich hierfür waren Aufwendungen im Zusammenhang mit der Mitte 2022 vollzogenen Übernahme der Mehrheit der Anteile an der Deutsche EuroShop AG durch das Bieterkonsortium aus Oaktree Capital Management und CURA Vermögensverwaltung, die Vorbereitung der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalmaßnahme und des Erwerbs weiterer Anteile an Shoppingcenterbeteiligungen sowie die Neubesetzung des Vorstandes. Wesentliche Ertragskomponente der Gesellschaft sind die Beteiligungserträge von 46,7 Mio. € (i. Vj. 41,5 Mio. €), die um 5,2 Mio. € über dem Vorjahr und oberhalb der Prognose des Vorjahres (36 Mio. € bis 42 Mio. €) lagen. Das Ergebnis der Beteiligungen hat sich insbesondere aufgrund der Reduzierung der erforderlichen Wertberichtigungen auf Forderungen verbessert, die für 2022 höher erwartet wurden. Gegenläufig haben sich geplante und nachgeholte Instandhaltungsmaßnahmen ergebnismindernd in einzelnen Beteiligungen ausgewirkt.

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 1,0 Mio.€ gegenüber einem Aufwand von 4,1 Mio.€ im Vorjahr. Hiervon entfielen 1,5 Mio.€ auf die Auflösung von passiven

latenten Steuern (i. Vj. Erhöhung um 3,6 Mio.€) sowie 0,5 Mio.€ (i. Vj. 0,5 Mio.€) auf zu zahlende Steuern.

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

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

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

#### **Finanzlage der Deutsche EuroShop AG (HGB)**

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

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

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

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

#### **Prognose der Deutsche EuroShop AG (HGB)**

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

Hamburg, 31. März 2023

#### **Zukunftsbezogene Aussagen**

Dieser zusammengefasste Lagebericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.

#### **Rundungen und 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 (-).

# KONZERNABSCHLUSS 2022

## Inhalt

### Konzernabschluss

<b>Konzernbilanz</b>	<b>160</b>
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>162</b>
<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>163</b>
<b>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>	<b>164</b>
<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>	<b>165</b>

<b>Konzernanhang</b>	<b>166</b>
----------------------	------------

### Grundlagen des Konzernabschlusses **166**

1. Allgemeine Angaben	166
2. Konsolidierungskreis	167
3. Konsolidierungsgrundsätze	169
4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen	170
5. Währungsumrechnung	171
6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	171

### Erläuterungen zur Konzernbilanz **176**

7. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	176
8. Investment Properties	176
9. Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	179
10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	181
11. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	181
12. Liquide Mittel	182
13. Eigenkapital und Rücklagen	182
14. Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	184
15. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten	185
16. Passive latente Steuern	186
17. Abfindungsansprüche von Kommanditisten	186
18. Sonstige Rückstellungen	187



<b>Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>187</b>
19. Umsatzerlöse	187
20. Grundstücksbetriebskosten	188
21. Grundstücksverwaltungskosten	188
22. Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	189
23. Sonstige betriebliche Erträge	189
24. Sonstige betriebliche Aufwendungen	190
25. Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	190
26. Bewertungsergebnis	190
27. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	191
28. Ergebnis je Aktie	191
<b>Segmentberichterstattung</b>	<b>192</b>
<b>Sonstige Angaben</b>	<b>194</b>
29. Finanzinstrumente und Risikomanagement	194
30. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung	196
31. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	197
32. Anzahl der Mitarbeitenden	197
33. Honorar des Abschlussprüfers	197
34. Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex	197
35. Nahestehende Personen nach IAS 24	197
36. Stimmrechtsmitteilungen	198
37. Aufsichtsrat und Vorstand	199
38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	201
<b>Angaben zum Beteiligungsbesitz – Anlage zum Anhang</b>	<b>202</b>

# KONZERNABSCHLUSS

## KONZERNBILANZ

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	7.	51.748	51.751
Sachanlagen	7.	436	244
Investment Properties	8.	3.329.995	3.393.554
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	9.	443.069	455.341
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>3.825.248</b>	<b>3.900.890</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.	16.991	22.763
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.	30.924	26.298
Liquide Mittel	12.	334.943	328.839
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>382.858</b>	<b>377.900</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>4.208.106</b>	<b>4.278.790</b>

<b>PASSIVA</b> in T€	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital		61.784	61.784
Kapitalrücklage		494.526	1.217.560
Gewinnrücklagen		1.479.927	783.522
<b>Summe Eigenkapital</b>	13.	<b>2.036.237</b>	<b>2.062.866</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	14.	1.464.917	1.264.748
Passive latente Steuern	16.	334.404	333.037
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	17.	307.130	314.914
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	6.333	23.995
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		<b>2.112.784</b>	<b>1.936.694</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	14.	14.334	237.366
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.	8.067	5.345
Steuerverbindlichkeiten	15.	474	196
Sonstige Rückstellungen	18.	11.267	10.120
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	24.943	26.203
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>59.085</b>	<b>279.230</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>4.208.106</b>	<b>4.278.790</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.–31.12.2022	01.01.–31.12.2021
Umsatzerlöse	19.	212.811	211.752
Grundstücksbetriebskosten	20.	-26.652	-23.076
Grundstücksverwaltungskosten	21.	-10.561	-9.471
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	10., 22.	-8.130	-25.029
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>		<b>167.468</b>	<b>154.176</b>
Sonstige betriebliche Erträge	23.	5.504	6.265
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.	-20.540	-7.940
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>152.432</b>	<b>152.501</b>
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	9., 25.	12.926	29.612
Zinsaufwendungen		-36.107	-39.188
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	17.	-15.954	-13.408
Zinserträge		272	7
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-38.863</b>	<b>-22.977</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	26.	<b>-89.746</b>	<b>-58.821</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>23.823</b>	<b>70.703</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.	-2.466	-10.758
<b>Konzernergebnis</b>		<b>21.357</b>	<b>59.945</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	28.	0,35	0,97

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
<b>Konzernergebnis</b>		<b>21.357</b>	<b>59.945</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>			
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	13.	17.761	2.740
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	13.	-3.963	-594
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>		<b>13.798</b>	<b>2.146</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>35.155</b>	<b>62.091</b>
Anteil Konzernaktionäre		35.155	62.091

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetz- liche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Cashflow Hedges	Summe
<b>01.01.2021</b>		<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>742.183</b>	<b>2.000</b>	<b>-20.281</b>	<b>2.003.246</b>
Gesamtergebnis			0	0	59.945	0	2.146	62.091
Dividenden- auszahlungen	13.		0	0	-2.471	0	0	-2.471
<b>31.12.2021</b>		<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>799.657</b>	<b>2.000</b>	<b>-18.135</b>	<b>2.062.866</b>
<b>01.01.2022</b>		<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>799.657</b>	<b>2.000</b>	<b>-18.135</b>	<b>2.062.866</b>
Gesamtergebnis			0	0	21.357	0	13.798	35.155
Kapitalerhöhung	13.	723.034.380	723.034	-723.034	0	0	0	-723.034
Kapitalherabsetzung	13.	-723.034.380	-723.034	0	723.034	0	0	723.034
Dividenden- auszahlungen	13.		0	0	-61.784	0	0	-61.784
<b>31.12.2022</b>		<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>494.526</b>	<b>1.482.264</b>	<b>2.000</b>	<b>-4.337</b>	<b>2.036.237</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021
<b>Konzernergebnis</b>		<b>21.357</b>	<b>59.945</b>
Ertragsteuern	26.	2.466	10.758
Finanzergebnis		38.863	22.977
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	23.	155	171
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	25.	89.746	58.821
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	9.	25.198	18.788
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	10., 11.	827	-11.500
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	18.	1.147	1.807
Veränderungen der Verbindlichkeiten	15.	1.326	10.901
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>181.085</b>	<b>172.668</b>
Gezahlte Zinsen		-36.269	-38.922
Erhaltene Zinsen		272	7
Gezahlte Ertragsteuern	26.	-4.463	-3.487
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>140.625</b>	<b>130.266</b>
Investitionen in Investment Properties	8.	-39.483	-18.732
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-15	-59
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-39.498</b>	<b>-18.791</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	14., 28.	2.749	6.678
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	14.	-25.450	-46.258
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	15.	-96	-98
Auszahlungen an Kommanditisten	17.	-10.442	-6.517
Auszahlungen an Konzernaktionäre	13.	-61.784	-2.471
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-95.023</b>	<b>-48.666</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>		<b>6.104</b>	<b>62.809</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>12.</b>	<b>328.839</b>	<b>266.030</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>12.</b>	<b>334.943</b>	<b>328.839</b>

# KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr 2022

## 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 2022 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind. Der Vorstand hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 am 31. März 2023 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 2022, erstellt.



## 2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Stand 01.01. / 31.12.2022	Inland <sup>1</sup>	Ausland <sup>1</sup>	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

<sup>1</sup> 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 Neubeurteilung 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 677.817 T€ (i. Vj. 693.992 T€) und kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 39.308 T€ (i. Vj. 37.235 T€) aus. Die langfristigen Schuldposten betragen 209.412 T€ (i. Vj. 209.412 T€), die kurzfristigen Schuldposten beliefen sich auf 9.868 T€ (i. Vj. 9.208 T€). Die Gesellschaft erzielte einen Umsatz in Höhe von 34.291 T€ (i. Vj. 34.442 T€) und einen Jahresüberschuss (nach den Kommanditisten zustehenden

Ergebnisanteilen) in Höhe von –22 T€ (i. Vj. 9.968 T€). An die Kommanditisten wurde im Berichtsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 7.443 T€ (i. Vj. 3.215 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 2022 hat der Konzern kein Beteiligungsunternehmen.

### Anteilsbesitz

Die nach § 313 Abs. 2 HGB erforderliche Aufstellung des Beteiligungsbesitzes ist dem Konzernanhang als Anlage beigefügt. Die Aufstellung des Beteiligungsbesitzes 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.

### Unternehmenserwerb nach dem Bilanzstichtag

Am 12. Januar 2023 hat der Deutsche EuroShop Konzern sechs Kaufverträge zum Erwerb weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen er mit 50 % bis 75 % bereits beteiligt war, abgeschlossen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gesellschaften:

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

Die Verkäufer haben sich verpflichtet, unter bestimmten Voraussetzungen und auf Anforderung der Deutsche EuroShop AG, die aus dem Verkauf resultierende Kaufpreisforderung (inklusive aufgelaufener Zinsen) in die Deutsche EuroShop AG gegen Gewährung neuer Aktien einzulegen. Der Gesamtkaufpreis (inklusive aufgelaufener Zinsen) beläuft sich auf 304.070 T€ und wurde mittels einer Kapitalerhöhung finanziert (Näheres hinsichtlich der Kapitalerhöhung siehe Abschnitt „38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“).

Durch den Hinzuerwerb sind die vier zuvor als Gemeinschaftsunternehmen (Nr. 1.–4.) mittels der at-equity-Methode in den Konzern einbezogenen Gesellschaften zukünftig als Tochterunternehmen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Wechsels der Konsolidierungsmethode werden die bisherigen at-equity-Beteiligungen neu bewertet. Aus der Neubewertung resultiert 2023, insbesondere durch die Zeitwertbewertung der Darlehen, ein Bewertungsgewinn in Höhe von 12.666 T€. Bei der erstmaligen Einbeziehung der vier Gesellschaften als Tochterunternehmen ist den zugehenden Vermögenswerten und Schulden die gewährte Gegenleistung gegenüberzustellen. Die dabei entstehenden Unterschiedsbeträge wurden hinsichtlich weiterer stiller Reserven oder Lasten untersucht und anschließend in Höhe von insgesamt 7.765 T€ im Bewertungsergebnis 2023 ergebniswirksam erfasst. In der folgenden Tabelle sind für die vier Gesellschaften die Anfang 2023 zugehenden Vermögenswerte und Schulden sowie die ergebniswirksamen erfassten Unterschiedsbeträge dargestellt:

in T€	Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	Immobilien- kommandit- gesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg
Langfristige Vermögenswerte				
Investment Properties	217.000	227.000	157.000	172.000
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	759	667	520	672
Liquide Mittel	5.660	4.603	3.801	5.696
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	898	423	261	273
Langfristige Verpflichtungen				
Finanzverbindlichkeiten	0	-99.080	0	-48.158
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	0	-32.840	0	-12.766
Kurzfristige Verpflichtungen				
Finanzverbindlichkeiten	0	-213	0	25
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	-1.342	-2.042	-690	-2.852
<b>Summe identifizierbares Nettovermögen zum beizulegenden Zeitwert</b>	<b>222.975</b>	<b>98.518</b>	<b>160.892</b>	<b>114.890</b>
Neubewerteter at-equity-Ansatz	111.488	65.679	120.669	63.828
Kaufpreis Anteile	112.769	29.440	39.435	46.203
Gegenleistung	224.257	95.119	160.104	110.031
Unterschiedsbetrag	1.282	-3.399	-788	-4.859

Aus dem Erwerb der verbleibenden Anteile an den Gesellschaften 5. und 6. resultiert ein Aufwand in Höhe von 7.766 T€, der sich aus der Differenz zwischen den abgehenden Abfindungsansprüchen von Kommanditisten (68.457 T€) und der gewährten Gegenleistung (76.223 T€) ergibt.

Die Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der sechs weiteren Gesellschaftsanteile von rund 21 Mio.€ werden im Bewertungsergebnis 2023 erfasst und beinhalten im Wesentlichen die Grunderwerbsteuer. Eine Veranlagung der Grunderwerbsteuer erfolgte bis zur Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht und basiert auf der bestmöglichen Schätzung.

Wäre der Erwerb der weiteren Gesellschaftsanteile bereits zum 1. Januar 2022 erfolgt, hätten sich die Umsatzerlöse des Konzerns um weitere 50.290 T€ und das Ergebnis vor Steuern (ohne Bewertungsergebnis) um weitere 19.442 T€ erhöht.

### 3. Konsolidierungsgrundsätze

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 aktivischer 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 2022 enden:

Änderungen / Standard	Anwendungszeitpunkt (EU)	Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
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
Verweis auf das Rahmenkonzept (Änderung an IFRS 3)	01.01.2022	Ein veralteter Verweis in IFRS 3 auf das Rahmenkonzept wurde aktualisiert und nochmals klargestellt, dass Eventualforderungen bei Unternehmenszusammenschluss nicht angesetzt werden dürfen.	Keine Auswirkungen
Annual Improvements Project	01.01.2022	Punktuelle Überarbeitung von IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	Keine wesentlichen 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)	01.01.2024	Klarstellung der Einordnung der Verbindlichkeiten als kurz- und langfristig	Keine wesentlichen Auswirkungen
Angabe von Rechnungslegungsmethoden (Änderung an IAS 1)	01.01.2023	Die Änderungen sollen die Ersteller von IFRS-Abschlüssen bei der Entscheidung unterstützen, welche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wesentlich und damit angabepflichtig sind.	Keine wesentlichen Auswirkungen
Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen (Änderung an IAS 8)	01.01.2023	Mit der Änderung wurde eine Definition für rechnungslegungsbezogene Schätzungen eingeführt, die klarstellt, wie sich Änderungen von Schätzungen von Änderungen der Rechnungslegungsmethoden und Fehlerkorrekturen unterscheiden.	Keine wesentlichen Auswirkungen
Latente Steuern in Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion (Änderung an IAS 12)	01.01.2023	Die Änderung engt die Ausnahmeregel ein, nach der latente Steuern beim erstmaligen Zugang von Vermögenswerten und Schulden nicht anzusetzen sind.	Die Änderung ist prospektiv anzuwenden und kann sich auf künftige Transaktionen auswirken.

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

## 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 selbstständige, 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 € =	31.12.2022		31.12.2021	
	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Stichtagskurs	Durchschnittskurs
Ungarischer Forint (HUF)	400,25	391,33	369,00	358,51
Polnischer Zloty (PLN)	4,69	4,69	4,60	4,57
Tschechische Krone (CZK)	24,12	24,86	24,86	25,41

## 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 erlösenschmälernd 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).

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 2022 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 2022 hat, wie im Vorjahr, keinen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

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 nach IFRS 16 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 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 30. Juni 2023 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 abgenommen waren im Vorjahr die Forderungen, die durch die zeitweise Einstellung der Mietzahlungen als Folge der Corona-Pandemie gegenüber den Mietern entstanden sind und für die bis zum letzten Bilanzstichtag noch keine vertragliche Einigung mit dem Mieter geschlossen werden konnte. Die Wertberichtigung für diese Forderungen wurde auf Basis der erwarteten zu gewährenden Mietzugeständnisse 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 Fremdgegesellschafter von Personenhandelsgesellschaften aufgrund eines möglichen Rückzahlungsanspruchs der Gesellschafter in Fremdkapital umklassifiziert. Den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft 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 % 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Anschaffungskosten</b>						
<b>Stand 01.01.</b>	<b>53.867</b>	<b>53.867</b>	<b>135</b>	<b>105</b>	<b>884</b>	<b>837</b>
Zugang aus Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	0	0	0	329	45
Zugänge	0	0	8	37	7	11
Abgänge	0	0	0	-7	0	-9
<b>Stand 31.12.</b>	<b>53.867</b>	<b>53.867</b>	<b>143</b>	<b>135</b>	<b>1.220</b>	<b>884</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-2.148</b>	<b>-2.148</b>	<b>-103</b>	<b>-92</b>	<b>-640</b>	<b>-507</b>
Zugänge	0	0	-11	-29	-144	-142
Abgänge	0	0	0	18	0	9
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-2.148</b>	<b>-2.148</b>	<b>-114</b>	<b>-103</b>	<b>-784</b>	<b>-640</b>
Buchwert 01.01.	51.719	51.719	32	13	244	330
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>51.719</b>	<b>51.719</b>	<b>29</b>	<b>32</b>	<b>436</b>	<b>244</b>

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus den im Erstkonsolidierungszeitpunkt (31. März 2017) der Olympia Brno anzusetzenden passiven latenten Steuern auf das Immobilienvermögen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet zum Bilanzstichtag Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen von 373 T€ (i. Vj. 142 T€). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroflächen sowie aus dem Leasing von PKW.

## 8. Investment Properties

in T€	2022	2021
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>3.393.554</b>	<b>3.437.145</b>
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Aktiviert bauliche Maßnahmen	39.483	18.732
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-103.042	-62.323
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>3.329.995</b>	<b>3.393.554</b>

In den Investment Properties ist unverändert ein aktiviertes Erbbaurecht von 322 T€ enthalten. Der dafür jährlich zu zahlende Erbbauzins von 10 T€ wird an einen Mieter in gleicher Höhe weiterbelastet.

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

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden zum 31. Dezember 2022 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 Diskontierungszinssatz 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 %	31.12.2022	31.12.2021
Mietsteigerungsrate	1,77	1,34
Kostenquote	12,51	11,59
Diskontierungsrate	6,90	6,06
Kapitalisierungszinssatz	5,32	5,24

Der Betrieb von Einkaufszentren war im Vergleich zum Vorjahr in geringerem Maße von gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zum Schutz vor der Corona-Pandemie betroffen. Abweichend von der Vorjahresbewertung wurden wieder Umsatzmieten in der Bewertung berücksichtigt. Dabei beschränkt sich der Ansatz jedoch auf Mieter, die im Jahr 2021 Umsatzmieten gezahlt haben. Ein zusätzlicher coronabedingter Mietverlust wurde in der Bewertung nicht mehr angesetzt. Auch wurde die Wiedervermietungswahrscheinlichkeit an die geänderte Situation angepasst.

Das volle Ausmaß des Krieges in der Ukraine und dessen langfristige gesamtwirtschaftliche Folgen sind derzeit nicht absehbar. Auswirkungen aufgrund der gestiegenen Inflationsraten und Zinsen auf die Immobilienmärkte sind jedoch jetzt schon zu beobachten. Abhängig von der Dauer und dem weiteren Verlauf des Krieges kann es zu Marktwertveränderungen kommen. Wir beobachten die Situation und etwaige Wertveränderungen kontinuierlich und beziehen diese in unsere zukünftige Berichterstattung ein.

Eine Veränderung wesentlicher Parameter (Sensitivitätsanalyse) der Immobilienbewertung um 25 bzw. 100 Basispunkte hätte folgende

Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis vor Steuern (inklusive des auf die at-equity konsolidierten Unternehmen entfallenden Anteils):

### Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	1,77	+ 0,25 %-Punkte	139,8	4,0
		- 0,25 %-Punkte	- 94,5	- 2,7
Kostenquote	12,51	+ 1,00 %-Punkte	- 35,0	- 1,0
		- 1,00 %-Punkte	40,7	1,2
Diskontierungsrate	6,90	+ 0,25 %-Punkte	- 67,5	- 1,9
		- 0,25 %-Punkte	64,3	1,8
Kapitalisierungszinssatz	5,32	+ 0,25 %-Punkte	- 98,7	- 2,8
		- 0,25 %-Punkte	106,2	3,0

Im Prognosezeitraum wurde im langfristigen Durchschnitt eine Mietsteigerungsrate von 1,77 % angenommen (i. Vj. 1,34 %). Von den prognostizierten Mieten wurden im Durchschnitt Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 12,51 % (i. Vj. 11,59 %) abgezogen. Damit ergaben sich Einzahlungsüberschüsse von durchschnittlich 87,49 % (i. Vj. 88,41 %). Im Geschäftsjahr lagen die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten (ohne Wertberichtigungen) bei 17,5 % (i. Vj. 15,4 %) der Mieterträge. Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 6,37 % gegenüber 5,78 % im Vorjahr bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 6,01 % gegenüber 5,45 % im Vorjahr.

Von dem Wert gemäß Gutachten wurden die ausstehenden und noch über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilenden gewährten Mieteranreize in Höhe von 21.826 T€ (i. Vj. 13.267 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 2022 dargestellt:

### Hierarchiestufen IFRS 13

in T€	Level 1	Level 2	Level 3
Investment Properties	0	0	3.329.995

Die Objekte sind überwiegend grundpfandrechlich belastet. Es bestehen besicherte Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.479.251 T€ (i. Vj. 1.502.114 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 212.811 T€ (i. Vj. 211.752 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen (ohne Wertberichtigungen) betragen 37.213 T€ (i. Vj. 32.547 T€).

## 9. Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen

in T€	2022	2021
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>455.341</b>	<b>444.517</b>
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	-25.198	-18.788
Anteiliges Ergebnis	12.926	29.612
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>443.069</b>	<b>455.341</b>

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		Immobilien- kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg		Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	216.434	220.211	225.206	228.733	155.838	161.653
Kurzfristige Vermögenswerte	7.883	7.606	7.489	7.868	5.744	4.883
davon liquide Mittel	5.660	4.772	4.603	4.214	3.801	2.342
Langfristige Schulden	0	0	111.818	113.710	0	0
davon Finanzverbindlichkeiten	0	0	111.818	113.710	0	0
Kurzfristige Schulden	1.342	2.091	4.146	4.391	690	596
davon Finanzverbindlichkeiten	0	0	2.104	2.072	0	0
Umsatzerlöse	16.632	16.391	13.350	13.416	9.879	9.709
Zinsergebnis	6	0	-1.969	-2.848	6	0
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	14.004	12.515	8.173	6.088	8.555	7.521
Bewertungsergebnis	-3.777	217	-3.534	1.461	-5.999	2.035
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Jahresfehlbetrag / -überschuss	10.227	12.732	4.639	7.549	2.556	9.556
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>10.227</b>	<b>12.732</b>	<b>4.639</b>	<b>7.549</b>	<b>2.556</b>	<b>9.556</b>

in T€	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg		EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien <sup>1</sup>		Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	171.126	180.029	207.861	211.423	95.000	98.000
Kurzfristige Vermögenswerte	7.515	7.131	7.191	5.512	6.410	6.124
davon liquide Mittel	5.696	5.042	4.657	4.032	4.331	5.210
Langfristige Schulden	58.785	58.764	88.250	89.315	35.195	35.810
davon Finanzverbindlichkeiten	58.862	58.837	88.250	89.315	25.650	26.250
Kurzfristige Schulden	2.904	2.680	2.959	2.422	1.915	1.684
davon Finanzverbindlichkeiten	-25	-25	541	567	600	600
Umsatzerlöse	12.031	11.690	13.450	12.628	8.829	8.458
Zinsergebnis	-676	-677	-1.931	-1.963	-813	-832
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	8.445	8.077	9.331	8.569	6.686	5.108
Bewertungsergebnis	-9.732	82	-4.118	3.440	-3.049	-68
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	-412	-600
Jahresfehlbetrag / -überschuss	-1.287	8.159	5.213	12.009	3.226	4.440
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-1.287</b>	<b>8.159</b>	<b>5.213</b>	<b>12.009</b>	<b>3.226</b>	<b>4.440</b>

<sup>1</sup> Enthält die Werte für das unwesentliche Gemeinschaftsunternehmen CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg.  
Der Equity-Ansatz betrug 912 T€ (i. Vj. 915 T€), der Jahresüberschuss betrug 32 T€ (i. Vj. Jahresfehlbetrag von 24 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
<b>Equity-Ansatz am 01.01.2022</b>	<b>112.863</b>	<b>59.251</b>	<b>124.455</b>	<b>62.858</b>	<b>62.599</b>	<b>33.315</b>
Anteiliges Ergebnis	5.114	2.320	1.917	-643	2.607	1.611
davon EBT (ohne Bewertungsergebnis)	7.002	4.087	6.416	4.223	4.666	3.343
davon Bewertungsergebnis	-1.888	-1.767	-4.499	-4.866	-2.059	-1.525
Einlagen / Entnahmen	-6.489	-3.205	-5.703	-3.739	-3.284	-2.778
<b>Equity-Ansatz am 31.12.2022</b>	<b>111.488</b>	<b>58.366</b>	<b>120.669</b>	<b>58.476</b>	<b>61.922</b>	<b>32.148</b>

## 10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2022	2021
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.</b>	<b>26.883</b>	<b>39.494</b>
<b>Wertberichtigungen Stand 01.01.</b>	<b>-16.731</b>	<b>-21.135</b>
Verbrauch	9.254	12.209
Veränderung der Wertberichtigungen für erwartete Ausfälle	-2.415	-7.805
<b>Wertberichtigungen Stand 31.12.</b>	<b>-9.892</b>	<b>-16.731</b>
	<b>16.991</b>	<b>22.763</b>

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 insbesondere in den Geschäftsjahren 2020 und 2021 ihre Zahlungen teilweise nicht vollständig

geleistet, was zu einem Anstieg des Forderungsbestandes in diesen Jahren führte. Im Berichtsjahr konnte der Forderungsbestand wieder reduziert werden. Die Bewertung des Forderungsbestandes zum 31. Dezember 2022 sowie die unterjährige Ausbuchung von Forderungen resultierten insgesamt in Aufwendungen von 8.130 T€ (i. Vj. 25.029 T€).

## 11. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2022	31.12.2021
Abgegrenzte Mieteranreize	17.660	11.220
Vorausgezahlte Center-Marketingkosten	3.804	4.198
Barkautionen	3.334	3.917
Sonstige Forderungen an Mieter	2.931	1.842
Corona-Beihilfe	0	2.000
Übrige Vermögenswerte	3.195	3.121
	<b>30.924</b>	<b>26.298</b>

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	16.991 (22.763)	16.991 (22.763)	0 (0)
Sonstige Vermögenswerte	30.924 (26.298)	30.924 (26.298)	0 (0)
<b>(Vorjahreswerte)</b>	<b>47.915 (49.061)</b>	<b>47.915 (49.061)</b>	<b>0 (0)</b>

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

**12. Liquide Mittel**

in T€	31.12.2022	31.12.2021
Konten in laufender Rechnung	294.942	328.837
Termin- / Festgelder kurzfristig	40.000	0
Kassenbestände	1	2
	<b>334.943</b>	<b>328.839</b>

**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 (Stückaktien) eingeteilt. Alle Aktien sind voll ausgegeben und voll eingezahlt.

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

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

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

mehrfach um insgesamt bis zu 18.535.078 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (**Genehmigtes Kapital 2022**) zu erhöhen. Bis zum 31. Dezember 2022 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht. Hinsichtlich der Inanspruchnahme des genehmigten Kapitals Anfang 2023 verweisen wir auf Abschnitt „38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“.

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2021 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 17. Juni 2026 einmalig oder mehrmals



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

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

784.818 T€ um 723.034 T€ auf 61.784 T€ durch Einstellung des Herabsetzungsbetrages in die anderen Gewinnrücklagen beschlossen.

Der Bilanzgewinn des Vorjahres der Deutsche EuroShop AG in Höhe von 61.819 T€ wurde zur Ausschüttung einer Dividende von 1,00€ je Aktie, dies entspricht einer Gesamtdividende von 61.784 T€, verwendet und der Restbetrag des Bilanzgewinns in Höhe von 35 T€ wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung im August 2023 vorschlagen, den Bilanzgewinn 2022 der Deutsche EuroShop AG von 691.161 T€ für eine Dividende in Höhe von 2,50€ je dividendenberechtigte Aktie zu verwenden sowie den Restbetrag von 500.000 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 Ergebnisvorträge.

Das sonstige Gesamtergebnis gliedert sich in die folgenden Komponenten:

## 2022

in T€	vor Steuern	Steuern	Netto
Cashflow Hedges	17.761	-3.963	13.798

## 2021

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

## 14. Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in T€	31.12.2022		31.12.2021	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Bankverbindlichkeiten	1.464.917	14.334	1.264.748	237.366

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 1.479.251 T€ (i. Vj. 1.502.114 T€). Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten beinhalten den planmäßigen Tilgungsanteil der langfristigen Darlehen für 2023, abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2023 beglichen wurden.

Disagen werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 26 T€ (i. Vj. 27 T€) aufwandswirksam erfasst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten in Höhe von 36.107 T€ (i. Vj. 39.188 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 im Geschäftsjahr 2022 eingehalten. Die Kreditaufgaben werden nach aktueller Planung und Einschätzung auch 2023 erfüllt. Das volle Ausmaß des Krieges in der Ukraine und dessen langfristige gesamtwirtschaftliche Folgen sind derzeit nicht absehbar. Auswirkungen aufgrund der gestiegenen Inflationsraten und Zinsen auf die Immobilienmärkte sind jedoch jetzt schon zu beobachten. Abhängig von der Dauer und dem weiteren Verlauf des Krieges kann es zu Marktwertveränderungen kommen, die sich auf einzelne Kreditaufgaben (bspw. LTV) auswirken können. Wir beobachten die Situation und etwaige Wertveränderungen kontinuierlich und beziehen diese in unsere zukünftige Berichterstattung ein.

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

in T€	2022	2021
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>1.502.114</b>	<b>1.541.428</b>
Liquiditätswirksame Veränderungen	-22.701	-39.580
Nicht liquiditätswirksame Veränderungen		
Buchwertänderung nach der Effektivzinsmethode	-162	266
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>1.479.251</b>	<b>1.502.114</b>

Die liquiditätswirksamen Veränderungen entfallen mit 2.749 T€ (i. Vj. 6.678 T€) aus der Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten und mit 25.450 T€ (i. Vj. 46.258 T€) aus der Tilgung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten.

## 15. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2022		31.12.2021	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Zinsswaps	5.637	0	23.398	0
Mietkautionen	0	4.932	0	4.669
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0	10.477	0	15.534
Umsatzsteuer	0	649	0	1.552
Kreditorische Debitoren	0	5.589	0	3.729
Leasingverbindlichkeiten	624	72	367	98
Übrige	72	3.224	230	621
	<b>6.333</b>	<b>24.943</b>	<b>23.995</b>	<b>26.203</b>

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 5.637 T€ (i. Vj. 23.398 T€) betragen.

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

### Verbindlichkeitenspiegel

in T€	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Finanzverbindlichkeiten	1.479.251 (1.502.114)	14.334 (237.366)	1.464.917 (1.264.748)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.067 (5.345)	8.067 (5.345)	0 (0)
Steuerverbindlichkeiten	474 (196)	474 (196)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	31.276 (50.198)	24.943 (26.203)	6.333 (23.995)
<b>(Vorjahreswerte)</b>	<b>1.519.068</b> <b>(1.557.853)</b>	<b>47.818</b> <b>(269.110)</b>	<b>1.471.250</b> <b>(1.288.743)</b>

## 16. Passive latente Steuern

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

in T€	31.12.2022		31.12.2021	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Investment Properties	0	289.235	0	287.851
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	53.066	0	52.569
Sonstige Verbindlichkeiten				
Zinsswaps (erfolgsneutral bewertet)	1.300	0	5.263	0
Verlustvorträge	5.465	0	988	0
Übrige	1.132	0	1.132	0
<b>Latente Steuern vor Saldierung</b>	<b>7.897</b>	<b>342.301</b>	<b>7.383</b>	<b>340.420</b>
Saldierung	-7.897	-7.897	-7.383	-7.383
<b>Latente Steuern nach Saldierung</b>	<b>0</b>	<b>334.404</b>	<b>0</b>	<b>333.037</b>

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.

Von den latenten Steuern wurden bis zum Bilanzstichtag 3.874 T€ (i. Vj. 7.836 T€) direkt gegen das Eigenkapital erfasst.

Zum Bilanzstichtag bestehen steuerpflichtige temporäre Differenzen in Höhe von 8.220 T€ (i. Vj. 6.321 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€	2022	2021
<b>Abfindungsanspruch zum 01.01.</b>	<b>314.914</b>	<b>311.525</b>
Ergebnisanteile	15.954	13.408
Anteiliges Bewertungsergebnis	-13.296	-3.502
Auszahlungen	-10.442	-6.517
<b>Abfindungsanspruch zum 31.12.</b>	<b>307.130</b>	<b>314.914</b>

Die Abfindungsansprüche von Kommanditisten beinhalten die Eigenkapitalanteile der Fremdgesellschafter 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 01.01.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2022
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	2.399	1.932	327	2.850	2.990
Honorare	806	72	3	891	1.622
Übrige	6.915	4.869	695	5.304	6.655
	<b>10.120</b>	<b>6.873</b>	<b>1.025</b>	<b>9.045</b>	<b>11.267</b>

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€	2022	2021
Mindestmieteinnahmen	201.010	203.117
Umliegbare Grundsteuer und Versicherungen	6.055	5.684
Umsatzmieten	4.243	1.678
Übrige	1.503	1.273
	<b>212.811</b>	<b>211.752</b>
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	212.811	211.752

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€	2022	2021
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	194.810	185.340
Fälligkeit innerhalb von 1 Jahr bis 5 Jahre	495.342	490.080
Fälligkeit nach 5 Jahren	162.294	157.845
	<b>852.446</b>	<b>833.265</b>

## 20. Grundstücksbetriebskosten

in T€	2022	2021
Nicht umlegbare Nebenkosten	8.502	8.613
Grundsteuer	6.062	5.455
Center-Marketing	5.127	3.861
Instandhaltungen und Reparaturen	2.978	1.630
Gebäudeversicherung	1.841	1.557
Übrige	2.142	1.960
	<b>26.652</b>	<b>23.076</b>
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	26.652	23.076

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€	2022	2021
<b>Centermanagement- / Geschäftsbesorgungskosten</b>	<b>10.561</b>	<b>9.471</b>
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	10.561	9.471

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

## 22. Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte

in T€	2022	2021
Wertberichtigungen	3.222	9.217
Abgänge finanzieller Vermögenswerte	4.908	15.812
	<b>8.130</b>	<b>25.029</b>
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	8.130	25.029

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

## 23. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2022	2021
Auflösungen von Wertberichtigungen	1.863	1.464
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.025	898
Corona-Beihilfe	0	2.000
Übrige	2.616	1.903
	<b>5.504</b>	<b>6.265</b>

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

## 24. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2022	2021
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	12.416	1.841
Personalaufwand	4.277	1.997
Gutachterkosten	713	620
Marketingkosten	598	505
Währungsverluste	268	163
Aufsichtsratsvergütungen	256	263
Gebühren und Beiträge	170	198
Abschreibungen	155	171
Finanzierungskosten	125	171
Übrige	1.562	2.011
	<b>20.540</b>	<b>7.940</b>

In der Position Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 412 T€ (i. Vj. 361 T€) enthalten. Der Personalaufwand beinhaltet soziale Abgaben und Aufwendungen

für Altersversorgung und Unterstützung in Höhe von 94 T€ (i. Vj. 234 T€), wovon 6 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€	2022	2021
Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen	12.910	29.600
Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	16	12
<b>Ergebnisse aus at-equity-Gesellschaften</b>	<b>12.926</b>	<b>29.612</b>

Das Ergebnis der Gesellschaften, die nach at-equity bilanziert werden, beinhaltet ein Bewertungsergebnis vor latenten Steuern von –16.604 T€ (i. Vj. 4.092 T€). Das EBT (ohne

Bewertungsergebnis) der at-equity bilanzierter Gesellschaften beträgt 29.742 T€ (i. Vj. 25.822 T€).

## 26. Bewertungsergebnis

in T€	2022	2021
Unrealisierte Marktwertveränderungen	–103.042	–62.323
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	13.296	3.502
	<b>–89.746</b>	<b>–58.821</b>



## 27. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2022	2021
Tatsächlicher Steueraufwand	-5.060	-3.293
Latenter Steueraufwand / -ertrag Inland	3.033	-6.239
Latenter Steueraufwand / -ertrag Ausland	-439	-1.226
	<b>-2.466</b>	<b>-10.758</b>

### Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 2.466 T€ (i. Vj. 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€	2022	2021
<b>Konzernergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>23.823</b>	<b>70.703</b>
<b>Theoretische Ertragsteuer 32,28 %</b>	<b>-7.690</b>	<b>-22.823</b>
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	1.303	4.069
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	3.085	7.062
Steuerfreie Erträge / nicht abzugsfähige Aufwendungen	-80	446
Steuereffekt aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	521	717
Aperiodischer Steueraufwand / -ertrag	395	-229
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>-2.466</b>	<b>-10.758</b>

Im Geschäftsjahr 2022 ergibt sich ohne Berücksichtigung der aperiodischen Steueraufwendungen / -erträge ein effektiver Ertragsteuersatz von 12,0 %.

## 28. Ergebnis je Aktie

	2022	2021
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	21.357	59.945
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>0,35</b>	<b>0,97</b>

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.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

Zur Beurteilung des Beitrages der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil 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.- 31.12.2022
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>182.590</b>	<b>45.362</b>	<b>227.952</b>	<b>-15.141</b>	<b>212.811</b>
<b>EBIT</b>	<b>142.421</b>	<b>39.421</b>	<b>181.842</b>	<b>-29.410</b>	<b>152.432</b>
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	12.926	12.926
Zinserträge	85	66	151	121	272
Zinsaufwendungen	-28.047	-6.846	-34.893	-1.214	-36.107
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>114.459</b>	<b>32.641</b>	<b>147.100</b>	<b>-16.934</b>	<b>130.166</b>
					<b>31.12.2022</b>
Investment Properties	2.797.177	676.968	3.474.145	-144.150	3.329.995
Zugänge und aktivierte bauliche Maßnahmen Investment Properties	23.525	12.822	36.347	3.136	39.483
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	51.719	51.719
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	443.069	443.069
Sonstiges Segmentvermögen	204.845	35.407	240.252	143.071	383.323
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.002.022</b>	<b>712.375</b>	<b>3.714.397</b>	<b>493.709</b>	<b>4.208.106</b>
<b>Segmentsschulden</b>	<b>1.206.398</b>	<b>320.745</b>	<b>1.527.143</b>	<b>644.726</b>	<b>2.171.869</b>

### Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.- 31.12.2021
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>184.061</b>	<b>42.388</b>	<b>226.449</b>	<b>- 14.697</b>	<b>211.752</b>
<b>EBIT</b>	<b>132.798</b>	<b>33.661</b>	<b>166.459</b>	<b>- 13.958</b>	<b>152.501</b>
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
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>101.323</b>	<b>26.751</b>	<b>128.074</b>	<b>- 2.510</b>	<b>125.564</b>
					<b>31.12.2021</b>
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
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.079.136</b>	<b>719.686</b>	<b>3.798.822</b>	<b>479.968</b>	<b>4.278.790</b>
<b>Segmentschulden</b>	<b>1.243.136</b>	<b>326.180</b>	<b>1.569.316</b>	<b>646.608</b>	<b>2.215.924</b>

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 Eliminationen mit ihrem EBIT von -17.283 T€ (i. Vj. -4.434 T€) und EBT (ohne Bewertungsergebnis) von -17.181 T€ (i. Vj. -4.434 T€) sowie im Segmentvermögen mit 141.137 T€ (i. Vj. 123.030 T€) und in den Segmentschulden mit 4.476 T€ (i. Vj. 2.207 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 31.12.2022	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2022
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	16.991	16.991			16.991
Sonstige Vermögenswerte	AC	6.556	6.556			6.556
Liquide Mittel	AC	334.943	334.943			334.943
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	FLAC	1.479.251	1.479.251			1.326.993
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	307.130	307.130			307.130
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	8.067	8.067			8.067
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	20.333	20.333			20.333
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte <sup>2</sup>	n. a.	5.637			5.637	5.637

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Wertansatz nach IFRS 9				
		Buchwerte 31.12.2021	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2021
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>						
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
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>						
Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	n. a.	23.398			23.398	23.398

<sup>1</sup> Entspricht Level 1 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

<sup>2</sup> Entspricht Level 2 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

<sup>3</sup> 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.

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stellten sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt dar:

in T€	<b>Buchwert 31.12.2022</b>	<b>Kapitaldienst 2023</b>	<b>Kapitaldienst 2024–2027</b>	<b>Kapitaldienst ab 2027</b>
Bankverbindlichkeiten	1.479.251	50.715	591.575	1.087.257

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 2022 festgelegten Zinssätze ermittelt. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2023 fällig.

Bis August 2022 bestand eine Kreditlinie in Höhe von 150.000 T€, die von den kreditgebenden Banken im Rahmen des Übernahmeangebots und des daraus resultierenden

Kontrollwechsels gekündigt wurde. Eine Inanspruchnahme der Kreditlinie im Jahr 2022 erfolgte bis zu diesem Zeitpunkt nicht.

**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, wertzuberichtigen sind. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 8.130 T€ (i. Vj. 25.029 T€) im Aufwand erfasst worden.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 47.915 T€ (i. Vj. 49.061 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.

in T€	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	2.343.367	2.377.780
Eigenkapitalquote in %	55,7	55,6
Nettofinanzverschuldung	1.144.308	1.173.275

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Abfindungsansprüche von Kommanditisten.

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

#### 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 3.608 T€ (i. Vj. 5.218 T€) führen. Der weit überwiegende Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 93.000 T€ (i. Vj. 104.900 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.

## 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 57,1 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen, die 2023 in unseren Shoppingcentern anfallen werden, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 10,4 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 2022 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf 525 T€ (i. Vj. 365 T€). Davon betreffen 412 T€ (i. Vj. 361 T€) Abschlussprüfungsleistungen. Des Weiteren wurden andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 113 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](http://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 Vergütungsbericht erläutert. 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.

Die Hercules BidCo GmbH hält zum Bilanzstichtag 84,38% der Deutsche EuroShop AG und gilt damit als nahestehendes Unternehmen im Sinne des IAS 24. Die Hercules BidCo GmbH steht mittelbar unter der gemeinschaftlichen Kontrolle durch die Oaktree Gruppe und die Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. – letztere wird wiederum durch Herrn Alexander Otto kontrolliert. Die ECE-Unternehmensgruppe und CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, welche beide von Herrn Alexander Otto beherrscht werden, gelten damit als nahestehende Unternehmen im Sinne des IAS 24.

Die Honorare für Dienstleistungsverträge und Zuschussvereinbarungen mit der ECE-Unternehmensgruppe und der CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft beliefen sich im Berichtsjahr auf 26.326 T€ (i. Vj. 19.205 T€). Dem standen Einnahmen aus Mietverträgen und Mallvermarktungen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 9.597 T€ (i. Vj. 7.673 T€) gegenüber. Die Forderungen gegen die ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich auf 6.997 T€ (i. Vj. 5.494 T€) und die Verbindlichkeiten betragen 5.039 T€ (i. Vj. 1.321 T€).

Nach dem Bilanzstichtag am 12. Januar 2023 hat der Konzern mit der Kommanditgesellschaft ARENA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. KG und der KG Vermögensverwaltungsgesellschaft Einkaufs-Center Danzig, die alle letztlich ebenfalls von Herrn Alexander Otto kontrolliert werden, Anteilskaufverträge über den Erwerb von

weiteren Anteilen an der Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, an der Forum Wetzlar KG sowie an der Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG gegen einen Kaufpreis von insgesamt 91.979 T€ abgeschlossen (wir verweisen auch auf Abschnitt „38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“).

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	Bestandsmeldung zum	Vorgang zur	Neuer Stimm-	davon	davon
		Schwellen...	rechtsanteil	direkt	zuzurechnen
		in %	in %	in %	in %
Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	03.02.2023	...unterschreitung (75)	73,96	0,00	73,96 <sup>1</sup>
CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg	03.02.2023	...unterschreitung (75)	73,96	0,00	73,96 <sup>2</sup>
Alexander Otto	03.02.2023	Freiwillige Konzernmitteilung aufgrund Schwellenberührung eines Tochterunternehmens	76,69	0,46	76,23 <sup>3</sup>
Thomas Armbrust	03.02.2023	...überschreitung (3)	3,44	0,01	3,43
Maren Otto	03.02.2023	...überschreitung (5)	7,75	0,32	7,43
Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	10.08.2022	...überschreitung (75)	84,38	0,00	84,38
CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg	10.08.2022	...überschreitung (75)	84,38	0,00	84,38
Alexander Otto	10.08.2022	...überschreitung (75)	84,38	0,57	83,81
Claudia Morales Ramón und David Schorr	10.08.2022	...unterschreitung (3)	0,00	0,00	0,00
The Goldman Sachs Group, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	09.08.2022	...unterschreitung (3)	2,04	0,00	2,04 <sup>4</sup>
Morgan Stanley, Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	22.07.2022	...unterschreitung (3)	2,46	0,00	2,46 <sup>5</sup>
JPMorgan Chase & Co., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	20.07.2022	...unterschreitung (3)	0,29	0,00	0,29 <sup>6</sup>
Norwegisches Finanzministerium im Auftrag des Königreichs Norwegen, Oslo, Norwegen	14.07.2022	...unterschreitung (3)	1,26	0,00	1,26
		in %	in %	in %	in %



Aktionär	Bestands- meldung zum	Vorgang zur Schwellen...	Neuer Stimm- rechtsanteil	davon direkt	davon zuzurechnen
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	11.07.2022	...unterschreitung (3)	2,95	0,00	2,95 <sup>7</sup>
UBS Group AG, Zürich, Schweiz	11.07.2022	...unterschreitung (3)	2,38	0,00	2,38 <sup>8</sup>
DWS Investment GmbH, Frankfurt am Main	05.07.2022	...unterschreitung (3)	0,77	0,00	0,77
PGGM Coöperatie U.A., Zeist, Niederlande	21.06.2022	...unterschreitung (3)	1,53	0,00	1,53
State Street Corporation, Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika	31.03.2020	...unterschreitung (3)	1,22	0,00	1,22

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 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  
Selbstständiger Unternehmensberater,  
Hamburg

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

**Chantal Schumacher, München**,

Stellv. Vorsitzende (seit 30.08.2022)  
Global Program Director, Allianz SE, München  
(bis 31.12.2022),

Selbstständige Unternehmensberaterin  
(seit 01.01.2023)

- Scope SE & Co. KGaA, Berlin

**Benjamin P. Bianchi, London** (Vereinigtes  
Königreich) (seit 30.08.2022)  
Partner, Oaktree Capital Management (UK) LLP,  
London (Vereinigtes Königreich)

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

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

**Karin Dohm, Kronberg im Taunus**,  
Stellvertretende Vorsitzende (bis 30.08.2022)  
Mitglied des Vorstands, Hornbach AG  
und Hornbach Management AG,  
Bornheim bei Landau / Pfalz

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

**Henning Eggers, Halstenbek**

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

- ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg

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

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

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

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

**Dr. Volker Kraft, Hamburg** (seit 30.08.2022)

Geschäftsführer, ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg

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

**Dr. Henning Kreke, Hagen / Westfalen**

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

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

**Alexander Otto, Hamburg** (bis 23.05.2022)

CEO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg

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

**Claudia Plath, Hamburg**

CFO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg

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

**Klaus Striebach, Besigheim** (bis 30.08.2022)

Geschäftsführer, RaRE Advise, Besigheim

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

**Roland Werner, Hamburg** (bis 30.08.2022)

Vorsitzender des Vorstands, Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg

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

**Vorstand****Hans-Peter Kneip, Düsseldorf,**

Vorstand (seit 01. Oktober 2022)

**Wilhelm Wellner, Hamburg,**

Sprecher des Vorstands (bis 20. April 2022)

**Olaf Borkers, Hamburg,**

Mitglied des Vorstands (bis 30. September 2022)

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

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

Der Deutsche EuroShop Konzern hat am 12. Januar 2023 sechs Kaufverträge zum Erwerb weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen er mit 50 % bis 75 % bereits beteiligt war, abgeschlossen (Näheres siehe Erläuterungen in Abschnitt „2. Konsolidierungskreis/Unternehmenserwerb nach dem Bilanzstichtag“). Zur Finanzierung des Erwerbs hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am gleichen Tag beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft, unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals, um bis zu 14.710.375 € durch Ausgabe von bis zu 14.710.375 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlage zu erhöhen. Nach Ende der Bezugsfrist hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 1. Februar 2023 den endgültigen Umfang der Kapitalerhöhung auf 14.680.725 neue Aktien festgelegt. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich dementsprechend um 14.681 T€ auf 76.464 T€. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden Aktien gegen Barmittel in Höhe von 64.252 T€ und in Höhe von 251.384 T€ gegen Einlage von Kaufpreisforderungen aus dem Erwerb der weiteren Anteile an sechs Objektgesellschaften gezeichnet.

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

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

Hamburg, 31. März 2023

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand



Hans-Peter Kneip

## ANGABEN ZUM BETEILIGUNGSBESITZ – ANLAGE ZUM ANHANG

Angaben zum Beteiligungsbesitz gemäß  
§ 313 Abs. 2 HGB zum 31. Dezember 2022:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital in %
<b>Vollkonsolidierte Unternehmen:</b>	
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100
DES Management GmbH, Hamburg	100
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg <sup>1, 2</sup>	100
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	100
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg <sup>1</sup>	100
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg <sup>1, 2</sup>	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
<b>Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures):</b>	
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
<b>Assoziierte Unternehmen:</b>	
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50

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

<sup>2</sup> Bei diesen Unternehmen wird die Befreiung von der Aufstellung eines Lageberichts gem. § 264b HGB in Anspruch genommen.

# VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, den 31. März 2023



Hans-Peter Kneip

# 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 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden — geprüft.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage 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 Prüfungssachverhalte 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

1. Bewertung der Investment Properties
2. Ansatz und Bewertung latenter Steuern

### 1. Bewertung der Investment Properties

#### Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 Investment Properties in Höhe von EUR 3.330,0 Mio. aus und ist über ihre Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen an weiteren wesentlichen Investment Properties beteiligt (EUR 574,2 Mio.). Die als Finanzinvestition gehaltenen Shoppingcenter Immobilien werden nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Aufwendungen aus dieser Bewertung in Höhe von EUR 103,0 Mio. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zusätzlich beinhaltet das Ergebnis der at Equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen ein Bewertungsergebnis von EUR –16,6 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 die Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie des Kriegs in der Ukraine und den damit verbundenen Inflationsauswirkungen ist die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse zudem mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet. Insbesondere können die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der vorstehend beschriebenen Faktoren 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 2022 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 die Nachwirkungen der Coronapandemie sowie des Kriegs in der Ukraine und den damit verbundenen Inflationsauswirkungen 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. Ansatz und Bewertung latenter Steuern**

### **Sachverhalt**

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 in Höhe von EUR 334,4 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:

- die gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f, § 315d HGB)“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen, lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Aussagen zur Angemessenheit bzw. Wirksamkeit des Risikomanagementsystems
- den gesondert veröffentlichten Vergütungsbericht i. S. d. § 162 AktG, auf den in Abschnitt „Zusammengefasster Lagebericht“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
- 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolo- sen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des 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 bedeutende 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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, Beaufsichtigung 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen. Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des 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 „529900Y9QTEFHFEKQ 736-2022-12-31-de (3).zip“ 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 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des 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 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des 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 erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften 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 30. August 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. November 2022 von der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als 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.

### Sonstiger Sachverhalt — Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Olaf Oleski.

Hamburg, 12. April 2023

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Kaletta                      gez. Oleski  
Wirtschaftsprüfer              Wirtschaftsprüfer

# EPRA BERICHTERSTATTUNG

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 Practices Recommendations“ Kennzahlen definiert. Die Deutsche EuroShop unterstützt als Mitglied der EPRA dieses Ziel.

Bei der Ermittlung der Kennzahlen wurden die „Best Practices Recommendations“ der EPRA (im Folgenden „BPR“) in ihrer aktuellen Fassung<sup>1</sup> verwendet. Im Februar 2022 wurden die aktuellen, überarbeiteten BPR veröffentlicht, die als wesentliche Neuerung die Einführung eines EPRA Loan-to-Value (LTV) vorsehen.

## EPRA Kennzahlen im Überblick

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €	+/- in T€	in %
EPRA Earnings	129.596	2,10	121.958	1,97	7.638	6,3
EPRA NRV	2.563.274	41,49	2.601.155	42,10	-37.881	-1,5
EPRA NTA	2.335.915	37,81	2.374.450	38,43	-38.535	-1,6
EPRA NDV	2.130.683	34,49	1.999.963	32,37	130.820	6,5

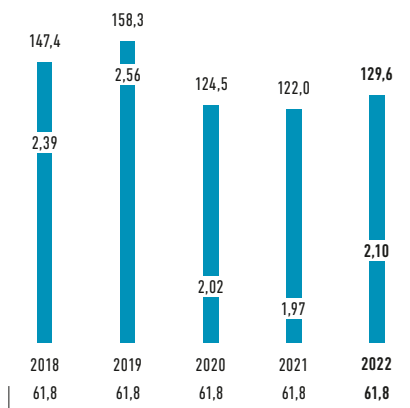
	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	in %		in %		in %-Punkten	
EPRA Loan-to-Value (EPRA LTV)	33,1		33,2		-0,1	
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)	5,4		5,1		0,3	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite	5,4		5,1		0,3	
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)	27,3		28,2		-0,9	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)	26,3		27,3		-1,0	
EPRA Leerstandsquote	5,7		5,7		0,0	

<sup>1</sup> Die aktuell gültige Fassung der „Best Practices Recommendations“ der EPRA findet sich unter:  
<http://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 den FFO sämtliche nicht zahlungswirksamen latenten Steuern korrigiert.

**EPRA Earnings**  
in Mio. €/in € je Aktie



Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien in Mio.

### EPRA Earnings

	01.01.–31.12.2022			01.01.–31.12.2021			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
Konzernergebnis		21.357	0,35		59.945	0,97	-0,62	-63,9
Bewertungsergebnis Investment Properties	89.746			58.821				
Bewertungsergebnis Invest- ment Properties (at-equity)	16.604			-4.092				
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>		106.350	1,72		54.729	0,89	0,83	93,3
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>		0	0,00		0	0,00	0,00	-
Latente Steuern in Bezug auf Anpassungen <sup>1</sup>		1.889	0,03		7.284	0,11	-0,08	-72,7
<b>EPRA Earnings</b>		<b>129.596</b>	<b>2,10</b>		<b>121.958</b>	<b>1,97</b>	<b>0,13</b>	<b>6,6</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien			61.783.594			61.783.594		

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

## NET ASSET VALUE

### EPRA Net Reinstatement Value („EPRA NRV“):

Der EPRA NRV ermittelt einen langfristigen Nettovermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen in der bestehenden 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

	31.12.2022		31.12.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.036.237	32,96	2.062.866	33,39
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente <sup>1</sup>	5.637	0,09	23.398	0,38
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	345.789	5,60	339.937	5,50
Geschäfts- und Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,84	-51.719	-0,84
In Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	227.330	3,68	226.673	3,67
<b>EPRA NRV</b>	<b>2.563.274</b>	<b>41,49</b>	<b>2.601.155</b>	<b>42,10</b>
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		61.783.594

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

### 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

	31.12.2022		31.12.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
EPRA NRV	2.563.274	41,49	2.601.155	42,10
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	-227.330	-3,68	-226.673	-3,67
Immaterielle Vermögenswerte	-29	0,00	-32	0,00
<b>EPRA NTA</b>	<b>2.335.915</b>	<b>37,81</b>	<b>2.374.450</b>	<b>38,43</b>
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		61.783.594

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



### 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

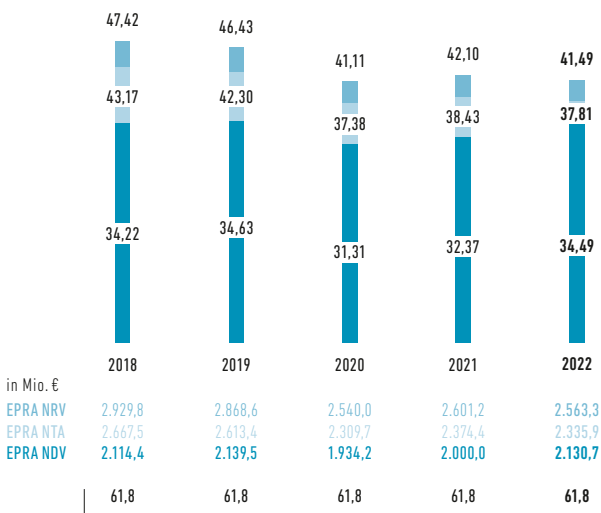
ein, die sich bei einer langfristigen Betrachtung voraussichtlich nicht realisieren werden. Zudem wird unterstellt, dass sich latente Steuern aus der Bilanz und aus der Zeitwertbetrachtung der Finanzverbindlichkeiten realisieren werden und daher abzuziehen sind.

### EPRA NDV

	31.12.2022		31.12.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
EPRA NRV	2.563.274	41,49	2.601.155	42,10
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	-227.330	-3,68	-226.673	-3,67
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente <sup>1</sup>	-5.637	-0,09	-23.398	-0,38
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert <sup>1</sup>	176.083	2,85	-15.346	-0,25
Latente Steuern auf Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert <sup>1</sup>	-29.918	-0,48	4.162	0,07
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	-345.789	-5,60	-339.937	-5,50
<b>EPRA NDV</b>	<b>2.130.683</b>	<b>34,49</b>	<b>1.999.963</b>	<b>32,37</b>
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		61.783.594

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

### EPRA NRV / NTA / NDV in € je Aktie / in Mio. €



Anzahl der ausgegebenen Stückaktien am Bilanzstichtag in Mio.

### EPRA Loan-to-Value („EPRA LTV“)

Der EPRA LTV<sup>2</sup> gibt das Verhältnis von Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen an. Dabei werden die in die Berechnung eingehenden Vermögenswerte und Schulden mit ihrem Konzernanteil quotale einbezogen. Die Berichterstattung

erfolgt in Übereinstimmung mit den „Best Practices Recommendations“ erstmalig für 2022. Wesentlicher Unterschied zu den bisher im Konzern berichteten LTV-Kennzahlen ist die Berücksichtigung der sonstigen Vermögenswerte beim EPRA LTV.

### EPRA LTV

in T€	31.12.2022				31.12.2021			
	Konzern	at-equity	Anteil Fremdgesellschafter	Gesamt (quotale)	Konzern	at-equity	Anteil Fremdgesellschafter	Gesamt (quotale)
Bankverbindlichkeiten	1.479.251	143.899	-142.001	1.481.149	1.502.114	145.664	-143.229	1.504.549
Wertpapiere	0	0	0	0	0	0	0	0
Hybride Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0	0	0
Anleihen	0	0	0	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigengenuzte Immobilien (Verbindlichkeiten)	354	0	0	354	88	0	0	88
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter	0	0	0	0	0	0	0	0
abzüglich Liquide Mittel	-334.943	-15.351	19.400	-330.894	-328.839	-13.415	17.915	-324.339
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.144.662</b>	<b>128.548</b>	<b>-122.601</b>	<b>1.150.609</b>	<b>1.173.363</b>	<b>132.249</b>	<b>-125.314</b>	<b>1.180.298</b>
Investment Properties	3.329.995	574.696	-430.546	3.474.145	3.393.554	590.441	-439.847	3.544.148
Eigengenuzte Immobilien	351	0	0	351	86	0	0	86
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0
Im Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- und Firmenwerte)	29	0	0	29	32	0	0	32
Sonstige Vermögenswerte (netto)	2.468	1.780	-803	3.445	6.600	1.988	-1.988	6.600
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>3.332.843</b>	<b>576.476</b>	<b>-431.349</b>	<b>3.477.970</b>	<b>3.400.272</b>	<b>592.429</b>	<b>-441.835</b>	<b>3.550.866</b>
<b>EPRA LTV in %</b>				<b>33,1</b>				<b>33,2</b>

<sup>2</sup> Der EPRA LTV entspricht nahezu unserem zuvor bereits im zusammengefassten Lagebericht dargestellten LTV (quotale), welcher ebenfalls auf Basis des Anteils des Konzerns an den Vermögenswerten und Schulden der Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ermittelt wurde. Abweichend vom bisherigen LTV (quotale) bezieht der EPRA LTV noch zusätzliche Vermögenswerte und Schulden mit ein. Dabei stellen die Sonstigen Vermögenswerte (netto) den wesentlichen weiteren Posten dar. Die Sonstigen Vermögenswerte (netto) beinhalten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Steuerverbindlichkeiten, sonstiger Rückstellungen sowie sonstiger kurzfristiger Verbindlichkeiten.

## EPRA Nettoanfangsrendite und EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite

Die EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) 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€	31.12.2022	31.12.2021
Verkehrswert Investment Properties	3.329.995	3.393.554
Verkehrswert Investment Properties (at-equity)	574.696	590.441
Verkehrswert Investment Properties	3.904.691	3.983.995
Abzüglich Erweiterungsflächen <sup>1</sup>	- 10.960	- 10.960
Hierbei in Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	227.330	226.673
<b>Verkehrswert Investment Properties (brutto)</b>	<b>4.121.061</b>	<b>4.199.708</b>
Annualisierte Mieteinnahmen <sup>1</sup>	249.739	244.107
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen <sup>1</sup>	- 28.191	- 28.843
<b>Annualisierte Nettomieteträge</b>	<b>221.548</b>	<b>215.264</b>
Mietanreize und sonstige Mietanpassungen <sup>1</sup>	1.037	1.015
<b>Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteträge</b>	<b>222.585</b>	<b>216.279</b>
<b>EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %</b>	<b>5,4</b>	<b>5,1</b>
<b>EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite in %</b>	<b>5,4</b>	<b>5,1</b>

<sup>1</sup> 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€	31.12.2022	31.12.2021
Marktmiete für Leerstand <sup>1</sup>	13.714	13.727
Marktmiete gesamt <sup>1</sup>	239.521	239.970
<b>EPRA Leerstandsquote in %</b>	<b>5,7</b>	<b>5,7</b>

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

## 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€	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten <sup>1</sup>	43.104	38.240
Wertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen <sup>1</sup>	9.957	28.862
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup> ohne Finanzierungskosten	21.059	8.404
Sonstige Erlöse aus Weiterberechnungen und Erstattungen <sup>1</sup>	-7.079	-6.763
<b>EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>67.041</b>	<b>68.743</b>
Direkte Leerstandskosten <sup>1</sup>	-2.599	-2.230
<b>EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>64.442</b>	<b>66.513</b>
Umsatzerlöse aus Vermietung (ohne Weiterberechnungen und Erstattungen) <sup>1</sup>	245.327	243.603
<b>EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)<sup>2</sup> in %</b>	<b>27,3</b>	<b>28,2</b>
<b>EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)<sup>3</sup> in %</b>	<b>26,3</b>	<b>27,3</b>

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

<sup>2</sup> Die EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) ohne Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen würde 23,3 % (i. Vj. 16,4 %) betragen.

<sup>3</sup> Die EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) ohne Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen würde 22,2 % (i. Vj. 15,5 %) betragen.

**Investitionen in das Immobilienvermögen**

Die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen des Konzerns betragen:

**EPRA Investitionen Immobilienvermögen**

in T€	31.12.2022			31.12.2021		
	Konzern	at-equity	Gesamt	Konzern	at-equity	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Entwicklungen, Neubau	0	0	0	0	0	0
Investment Properties						
Schaffung zusätzlicher Mietflächen	0	0	0	0	0	0
Ohne Schaffung zusätzlicher Mietflächen	39.483	859	40.342	18.732	1.758	20.490
Mietincentives	5.559	243	5.802	3.050	399	3.449
<b>EPRA Investitionen Immobilienvermögen<sup>1</sup></b>	<b>45.042</b>	<b>1.102</b>	<b>46.144</b>	<b>21.782</b>	<b>2.157</b>	<b>23.939</b>

<sup>1</sup> Die Investitionen 2022 und 2021 sind nahezu vollständig im betreffenden Jahr zahlungswirksam erfolgt.

Die Investitionen in die Bestandsimmobilien resultieren aus Investitionen in die Centerinfrastruktur und in Mietbereiche sowie die im Geschäftsjahr 2018 gestarteten und im laufenden Geschäftsjahr fortgeführten Investitionsprogramme „At-your-Service“ und „Mall Beautification“. Zinsen wurden im Rahmen der Investitionen nicht aktiviert.



## SERVICE

Glossar	220
Mehrjahresübersicht	224
Quartalszahlen	224
Impressum	226
Disclaimer	227

**Forum,  
Wetzlar**

## GLOSSAR

### **Ankermieter**

Auch „Magnetbetreiber“; der Mieter, mit dem andere Mieter angezogen werden sollen. Mit seiner hohen Kundenfrequenz sorgt er für eine Belebung des gesamten Shoppingcenters. Die kleineren Mieter, die sich um den Magnetmieter herum ansiedeln, profitieren von der hohen Kundenfrequenz des größeren. Die sinnvolle Struktur eines Centers hinsichtlich räumlicher Anordnung der Läden und Zusammenstellung des angebotenen Sortiments trägt entscheidend zu seinem Erfolg bei.

### **Anzeigenäquivalenzwert**

Kennzahl, um einen redaktionellen Beitrag monetär zu erfassen. Grundlage hierfür ist der Anzeigenpreis des jeweiligen Mediums.

### **Assetklasse**

Einteilung des Kapital- und Immobilienmarkts in unterschiedliche Anlagesegmente.

### **Benchmark**

Vergleichsmaßstab, z.B. ein Index, der als Orientierungsgröße dient.

### **Bewertungsergebnis**

DES-Berechnung: Das Bewertungsergebnis beinhaltet die unrealisierten Marktwertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) vor Steuern. Dabei wird bei den vollkonsolidierten Gesellschaften der nicht dem Konzern zugehörige Anteil in Abzug gebracht. Das Bewertungsergebnis der nach at-equity bilanzierten assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen ist im At-equity-Ergebnis enthalten.

### **Bewertungsergebnis (mit at-equity)**

DES-Berechnung: Bewertungsergebnis zuzüglich des im At-equity-Ergebnis enthaltenen Bewertungsergebnisses.

### **Bruttoinlandsprodukt (BIP)**

Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft im Inland innerhalb eines bestimmten Zeitraums erwirtschaftet, das heißt gegen Entgelt hergestellt bzw. erbracht, werden.

### **Collection-Ratio**

Die Collection-Ratio misst das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern.

### **Core**

Kennzeichnung eines Immobilienmarkts und / oder einer einzelnen Immobilie sowie Bezeichnung für einen Investmentstil. Der Begriff bezieht sich auf das Verhältnis von Risiko und Rendite. Unter Core versteht man reife, transparente und ausreichend große Märkte bzw. hochwertige, vollständig und langfristig vermietete Objekte in sehr guter Lage mit bonitätsstarken Mietern. Weitere Rendite-Risiko-Klassen sind Value-Add(ed) und Opportunistic.

### **Corporate Governance**

Regeln guter und wertorientierter Unternehmensführung. Ziel ist die Kontrolle des Unternehmensmanagements bzw. die Schaffung von Mechanismen, mit denen Führungskräfte angehalten werden, im Interesse der Aktionäre zu handeln.

### **Covenants**

Nebenbestimmungen in Kreditverträgen, die bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kredits betreffen und diese vertraglich festlegen.

### **Coverage**

Abdeckung einer börsennotierten Aktiengesellschaft mit Studien und Analysen von Banken und Finanzanalysten.

**DAX**

Wichtigster deutscher Aktienindex. Er wird von der Deutsche Börse AG aus den Aktienkursen der 40 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten deutschen Unternehmen ermittelt, die im Prime Standard notiert sind.

**Discounted-Cashflow-Methode (DCF)**

Methode zur Bewertung von Unternehmen, bei der die zukünftigen Zahlungsüberschüsse bestimmt und auf den Bewertungsstichtag abdiskontiert werden.

**Dividende**

Anteil am ausgeschütteten Bilanzgewinn einer Gesellschaft, der dem Aktionär entsprechend der von ihm gehaltenen Zahl von Aktien zusteht.

**Earnings per share (EPS)**

Englische Bezeichnung für „Ergebnis je Aktie“.

**EBIT**

Earnings before Interest and Taxes: Ergebnis vor Zinsen und Steuern. DES-Berechnung: EBT ohne Finanz- und Bewertungsergebnis (siehe auch Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Seite 162).

**EBT**

Earnings before Taxes: Ergebnis vor Steuern.

**EBT (ohne Bewertungsergebnis)**

DES-Berechnung: EBT abzüglich des Bewertungsergebnisses (mit at-equity) und abzüglich der im At-equity-Ergebnis enthaltenen latenten Steuern.

**E-Commerce**

Unmittelbare Handels- oder Dienstleistungsbeziehung zwischen Anbieter und Abnehmer über das Internet.

**EPRA**

European Public Real Estate Association: EPRA ist eine Organisation mit Sitz in Amsterdam, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt

und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

**EPRA Earnings**

Die EPRA Earnings stellen 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 DES-Berechnung erfolgt nach der aktuellen Fassung der EPRA Best Practice Recommendations, welche sich unter [www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines](http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines) findet.

**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. Immaterielle Vermögenswerte werden dabei eliminiert. Die DES-Berechnung erfolgt nach der aktuellen Fassung der EPRA Best Practice Recommendations, welche sich unter [www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines](http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines) findet.

**ESG**

Unter ESG versteht man das Engagement eines Unternehmens sowie dessen Auswirkungen in den Bereichen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance).

**Fair Value**

Der Fair Value ist der Preis, der beim Verkauf eines Vermögenswerts oder bei Übertragung einer Verbindlichkeit im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag gezahlt würde (exit price).

## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis der DES setzt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen: Gewinn- und Verlustanteil von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden, Zinsaufwand und -ertrag, Kommanditisten zustehender Ergebnisanteil, Erträge aus Beteiligungen sowie übrige Finanzerträge und -aufwendungen.

## Funds from operations (FFO)

Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit, welcher der Finanzierung der laufenden Investitionen in die Bestandsobjekte, planmäßigen Tilgungen der Bankdarlehen sowie der jährlichen Dividende dient.

DES-Berechnung: Konzernergebnis, bereinigt um das Bewertungsergebnis (mit at-equity), den nicht zahlungswirksamen Aufwand des Wandlungsrechts und den latenten Steueraufwand.

## Grundkapital

Das in der Satzung einer Aktiengesellschaft festgelegte Kapital. Die Satzung bestimmt auch, in wie viele Anteile das Grundkapital eingeteilt ist. In Höhe ihres Grundkapitals gibt die Gesellschaft Aktien aus.

## Hedge Accounting

Bilanzielle Abbildung zweier oder mehrerer Finanzinstrumente, die in einem Sicherungszusammenhang stehen.

## International Financial Reporting Standards (IFRS)

Internationaler Rechnungslegungsstandard; IFRS ist die Bezeichnung für die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen Standards und kollektiv auch für die bestehenden IAS des International Accounting Standards Committee (IASC). Die Anwendung von IFRS ist seit dem 1. Januar 2005 für börsennotierte Gesellschaften verpflichtend. Bei den IAS/IFRS steht die Informationsfunktion der Rechnungslegung im Mittelpunkt. Wesentliche

Anforderung an den Jahresabschluss ist die faire Präsentation, die nicht durch Aspekte der Vorsicht und der Risikovorsorge eingeschränkt werden soll.

## Jahresabschluss

Umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat festgestellt.

## Lebenshaltungskostenindex

Auch „Preisindex für die Lebenshaltung“, der vom Statistischen Bundesamt monatlich berechnet wird. Wichtigste statistische Messzahl für die Veränderung der Preise im sogenannten Warenkorb zusammengefasster Güter innerhalb eines bestimmten Zeitraums und bezogen auf ein bestimmtes Basisjahr. Diese Veränderung wird auch als Inflationsrate bezeichnet.

## Loan to value (LTV)

Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen).

## Mall

Ladenzeile in einem Shoppingcenter.

## Marktkapitalisierung

Aktueller Kurswert einer Aktie, multipliziert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien. Die Marktkapitalisierung wird für einzelne Unternehmen, aber auch für Branchen oder für gesamte Aktienmärkte ermittelt; dadurch werden diese miteinander vergleichbar.

## MDAX

Deutscher Nebenwerteindex (Mid-Cap-Index). Enthalten sind die 50 wichtigsten Aktien nach den 40 DAX-Werten.



**Multichanneling**

Nutzung einer Kombination von Online- und Offline-Kommunikationsmethoden in der Wirtschaft.

**Net asset value (NAV)**

Wert des Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten. Bezogen auf eine Aktie stellt der NAV deren inneren Wert dar. Zieht man vom NAV die latenten Steuern ab, erhält man den Net Net Asset Value (NNAV).

**Peergroup**

Vergleichsmaß für die Entwicklung von Aktienkursen branchenähnlicher Unternehmen. Sie wird nach individuellen Kriterien zusammengestellt.

**Performance**

Bezeichnung für die prozentuale Wertentwicklung eines Anlageobjekts oder eines Wertpapierdepots während eines bestimmten Zeitraums.

**Prolongation**

Verlängerung eines aus der Zinsbindung kommenden Darlehens, auch Anschlussfinanzierung genannt. Die Zinsen werden lediglich neu angepasst, ein Wechsel des Darlehensgebers findet nicht statt.

**Roadshow**

Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.

**SDAX**

Deutscher Nebenwerteindex (Small-Cap-Index). Enthalten sind die 70 Aktien nach den 40 DAX- und 50 MDAX-Werten.

**Sparquote**

Anteil der Ersparnis am verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte.

**TecDAX**

Nachfolger des NEMAX 50, der die 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten Technologiewerte umfasst.

**Umsatzmiete**

Mietbetrag, der sich nicht auf die Mietfläche, sondern auf den Umsatz bezieht, der auf dieser Fläche erzielt wird.

**Verkaufsfläche**

Fläche, die von einem Handelsbetrieb zum Verkauf in einem Gebäude und/oder auf einem Freigelände genutzt wird und den Kunden zugänglich ist. Betrieblich und gesetzlich notwendige Nebenflächen sowie Treppenhäuser und Schaufenster werden nicht dazugerechnet. Die Verkaufsfläche ist ein Teil der Mietfläche des Geschäfts.

**Volatilität**

Statistisches Maß für Kursschwankungen. Je stärker ein Wert schwankt, desto höher ist seine Volatilität.

**Xetra**

Elektronisches Börsenhandelssystem für den standortunabhängigen Kassahandel. Das zentrale, offene Orderbuch kann von allen Marktteilnehmern eingesehen werden und erhöht daher die Markttransparenz. Gehandelt wird zwischen 9.00 und 17.30 Uhr.

**Zinsswap**

Tausch von festen und variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominellen Kapitalbeträgen für einen festgelegten Zeitraum. Durch einen Zinsswap können Zinsänderungsrisiken aktiv gemanagt werden.

# MEHRJAHRESÜBERSICHT

in Mio. €	2013	2014	2015
Umsatzerlöse <sup>5</sup>	188,0	200,8	202,9
EBIT	165,8	177,5	176,3
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	-52,3	-52,5	-49,3
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	113,4	125,0	127,0
Bewertungsergebnis <sup>1</sup>	58,4	89,7	267,7
Konzernergebnis	171,0	177,4	309,3
Funds from Operations (FFO)	112,0	120,5	123,4
FFO je Aktie in €	2,08	2,23	2,29
Ergebnis je Aktie in € <sup>2</sup>	3,17	3,29	5,73
EPRA Earnings je Aktie in €	1,74	1,84	2,18
Eigenkapital <sup>2</sup>	1.642,4	1.751,2	2.061,0
Verbindlichkeiten	1.752,5	1.741,0	1.790,6
Bilanzsumme	3.394,9	3.492,2	3.851,6
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	48,4	50,1	53,5
Liquide Mittel	40,8	58,3	70,7
Net Tangible Assets (EPRA)	1.650,4	1.789,4	2.135,2
Net Tangible Assets je Aktie (EPRA)	30,59	33,17	39,12
Dividende je Aktie	1,25	1,30	1,35

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

<sup>2</sup> unverwässert

<sup>3</sup> inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

<sup>4</sup> Vorschlag

<sup>5</sup> In 2020 erfolgte eine Ausweisänderung bei den Umsatzerlösen mit Anpassung des Vorjahresvergleichswert 2019. Ein Vergleich mit den Jahren 2013 bis 2018 ist daher nur eingeschränkt möglich.

# QUARTALSAZAHLEN

## 2022

in Mio. €	01.01.– 31.03.2022	01.04.– 30.06.2022	01.07.– 30.09.2022	01.10.– 31.12.2022
Umsatzerlöse	52,1	53,6	53,0	54,1
Nettobetriebsergebnis (NOI)	40,4	43,7	39,8	43,6
EBIT	39,3	36,7	35,5	40,9
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	33,4	31,3	29,7	35,8
EPRA Earnings	31,3	29,5	29,7	39,1
FFO	31,3	35,4	29,7	33,7
EPRA Earnings je Aktie in €	0,51	0,47	0,49	0,63
FFO je Aktie in €	0,51	0,57	0,48	0,55

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



2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
205,1	218,5	225,0	231,5	224,1	211,8	212,8
178,6	192,4	199,1	197,5	161,2	152,5	152,4
-44,1	-39,1	-38,2	-34,3	-33,6	-26,9	-22,3
134,5	153,3	160,9	163,1	127,6	125,6	130,2
145,5	12,9	-58,3	-120,0	-429,6	-54,7	-106,4
221,8	134,3	79,4	112,1	-251,7	59,9	21,4
129,9	148,1	150,4	149,6	123,3	122,3	130,1
2,41	2,54	2,43	2,42	2,00	1,98	2,11
4,11	2,31	1,29	1,81	-4,07	0,97	0,35
2,29	2,42	2,39	2,56	2,02	1,97	2,10
2.240,7	2.574,9	2.573,4	2.601,5	2.314,8	2.377,8	2.343,4
1.873,8	2.052,1	2.036,8	1.957,1	1.922,6	1.901,0	1.864,7
4.114,5	4.627,0	4.610,2	4.558,6	4.237,4	4.278,8	4.208,1
54,5	55,6	55,8	57,1	54,6	55,6	55,7
64,0	106,6	116,3	148,1	266,0	328,8	334,9
2.332,6	2.668,4	2.667,5	2.613,4	2.309,7	2.374,5	2.335,9
43,24	43,19	43,17	42,30	37,38	38,43	37,81
1,40	1,45	1,50	0,00	0,04	1,00	2,50 <sup>4</sup>



Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach

# IMPRESSUM

## Herausgeber

Deutsche EuroShop AG  
Heegberg 36  
22391 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 0  
Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29

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

## Redaktion

Patrick Kiss  
(Chefredakteur)  
Nicolas Lissner  
(Redaktionsleitung)

## Gast-Autoren

Annabell Behrmann, Giovanni Giampietri,  
Martin Witt

## Konzept

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## Art Direction & Design

Silvester Group, Hamburg

## Fotos

Deutsche EuroShop, adobe stock, Cosmic VR  
Studio, ECE, gettyimages, istockfoto.com,  
Patrick Kiss, Nicolas Lissner, Axel Martens,  
Ben Pakalski, tegut

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt:  
Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## DISCLAIMER

**Formulierungshinweis:** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Textes wurde, sofern es sich nicht um Zitate handelt, auf die Schreibweise „er/-innen“ o.Ä. verzichtet. Generell wurden stattdessen die Begriffe stets in der kürzeren, männlichen Schreibweise (z.B. Mitarbeiter) verwendet. An dieser Stelle wird mit Gültigkeit für den gesamte Magazin betont, dass dies als Synonym für die männliche, weibliche und diverse Form vereinfacht verwendet wurde und alle männlichen, weiblichen und diversen Personen gleichberechtigt angesprochen werden. **Autorenbeiträge:** Namentlich gekennzeichnete Texte geben nicht unbedingt die Meinung der Deutsche EuroShop AG wieder. Für den Inhalt der Texte sind die jeweiligen Autoren verantwortlich. **Marken:** Alle in diesem Magazin 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 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 (-). **Zukunftsbezogene Aussagen:** Dieses Magazin 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). Der Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop ist im Internet unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) als PDF-Datei und ePaper abrufbar.

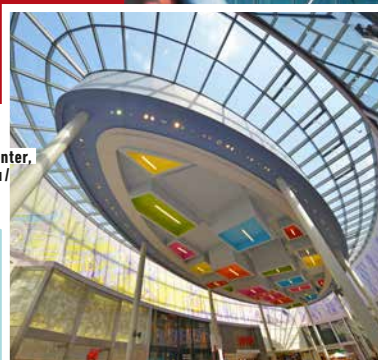


Olympia Center, Brünn,  
Tschechische Republik

## HIGHLIGHTS

- (Reise-)Bericht des Vorstands
- Viele Details zu den DES-Centern
- Reise- und Erlebnistipps
- Ziele des DES-Teams
- Shopping-Trends & -Tipps
- Aktuelles aus dem Portfolio
- Investor-Relations-Aktivitäten
- ESG-Report
- und natürlich der Lagebericht und Jahresabschluss des Konzerns

A10 Center,  
Wildau/  
Berlin



Altmarkt-Galerie,  
Dresden



[www.shoppingcenter.ag](http://www.shoppingcenter.ag)



**DES**  
Deutsche EuroShop