



### Brief des Vorstands

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

das erste Halbjahr 2022 ist für die Deutsche EuroShop operativ gut und weiter stabil verlaufen. Die Umsatzerlöse stiegen auf vergleichbarer Basis um 0,7 % von 104,9 Mio. € auf 105,7 Mio. €. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) lag mit 84,1 Mio. € um 17,1 % über dem Vorjahresniveau und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verbesserte sich auf 76,0 Mio. €. Der wesentliche Grund für diese operative Verbesserung waren nachlassende Aus- und Nachwirkungen der Corona-Pandemie, die 2021 besonders stark zu Buche schlugen. In diesem Jahr sind leider mit dem Krieg in der Ukraine, vermehrten Lieferkettenproblemen und deutlich steigender Inflation neue Belastungsfaktoren aufgetreten, die sich auf das Konsumklima auswirken.

Die Kundenfrequenzen waren im ersten Halbjahr 2022 erwartungsgemäß deutlich besser (+72 %) als im Vorjahreshalbjahr, das lange Lockdownphasen zu verzeichnen hatte. Im Vergleich mit dem von der Pandemie unbeeinflussten ersten Halbjahr 2019 lagen die Besucherzahlen aber immer noch deutlich darunter (-24 %). Die Umsätze unserer Mieter lagen von Januar bis Mai 2022 im Durchschnitt etwa bei 89 % des Niveaus von 2019. Für die Collection Ratio, das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern, registrierten wir mit 98 % nahezu das gewohnte Normalniveau für vereinbarte Zahlungseingänge.

Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) stieg in der ersten Jahreshälfte um 16,1 % auf 64,7 Mio. €. Das Konzernergebnis erhöhte sich ebenfalls deutlich um 25,5 % auf 46,2 Mio. € und auch die EPRA Earnings stiegen um 12,0 % auf 60,8 Mio. €. Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) lagen 12,4 Mio. € über dem Vorjahreshalbjahr bei nun 66,7 Mio. € (+22,8 %). Dies entspricht einem FFO pro Aktie von 1,08 €. Unsere Bilanzkennzahlen sind gut – auch nach mehr als zwei Jahren

## WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021	+ / -
Umsatzerlöse	105,7	104,9	0,7 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	84,1	71,9	17,1 %
EBIT	76,0	70,5	7,8 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	64,7	55,7	16,1 %
EPRA <sup>2</sup> Earnings	60,8	54,3	12,0 %
FFO	66,7	54,3	22,8 %
Konzernergebnis	46,2	36,8	25,5 %

in €	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021	+ / -
EPRA <sup>2</sup> Earnings je Aktie	0,98	0,88	11,4 %
FFO je Aktie	1,08	0,88	22,7 %
Ergebnis je Aktie	0,75	0,60	25,0 %
Gewichtete Anzahl der aus- gegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %

in Mio. €	30.06.2022	31.12.2021	+ / -
Eigenkapital <sup>3</sup>	2.432,6	2.377,8	2,3 %
Verbindlichkeiten	1.888,6	1.901,0	-0,7 %
Bilanzsumme	4.321,2	4.278,8	1,0 %
EPRA <sup>2</sup> NTA	2.427,1	2.374,4	2,2 %
EPRA <sup>2</sup> NTA je Aktie in €	39,29	38,43	2,2 %
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	56,3	55,6	
LTV-Verhältnis in % <sup>4</sup>	29,0	30,5	
LTV-Verhältnis (quotal) in % <sup>4</sup>	31,7	33,3	
Liquide Mittel	377,8	328,8	14,9 %

<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 Fremddanteile am Eigenkapital

<sup>4</sup> Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquide Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen). Der LTV (quotal) wird dabei auf Basis des Konzernanteils an den Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ermittelt.



Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach / Frankfurt

Pandemie. Die Eigenkapitalquote lag bei stabilen 56,3% und der Loan to Value (LTV) bei niedrigen 29,0%. Die Konzernliquidität belief sich zum Bilanzstichtag auf 377,8 Mio. €.

Gut erkennbar ist aus diesen Zahlen, dass unser operatives Geschäft die Pandemie nun allmählich hinter sich lässt und gut für die Zukunft aufgestellt ist. Gleiches gilt für die Finanzierung des Unternehmens: Wir haben alle für das Jahr 2022 anstehenden Anschlussfinanzierungen bereits abgeschlossen und werden damit den jährlichen Zinsaufwand um weitere ca. 0,5 Mio. € reduzieren können. Für die einzige im Jahr 2023 anstehende Anschlussfinanzierung in Höhe von 209 Mio. € für das Main-Taunus-Zentrum hat sich die Gesellschaft bereits mit einem Bankenkonsortium auf ein Term Sheet geeinigt. Bis September 2025 stehen dann keine weiteren Anschlussfinanzierungen mehr an.

Eine Nachricht aus dem Portfolio: Für das Main-Taunus-Zentrum (MTZ), eines der größten und umsatzstärksten Shoppingcenter in Deutschland, haben wir kürzlich neue Investitionspläne veröffentlicht: Das MTZ soll um ein neues Highlight ergänzt werden und ein neues lebendiges und urbanes Zentrum mit einem hochwertigen, abwechslungsreichen Gastronomie- und Food-Angebot erhalten. Neu entstehen sollen bis 2024 fünf freistehende Restaurantgebäude mit teils überdachten, teils offenen Terrassen, attraktiven begrünten Außenflächen und anspruchsvoller Architektur. Der neue „Foodgarden“ wird auf einer Fläche von rund 7.000 m<sup>2</sup> im Herzen des Shoppingcenters anstelle eines ehemaligen Warenhausgebäudes entstehen.

Der am 30. August 2022 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung haben Vorstand und Aufsichtsrat die Ausschüttung einer Dividende von knapp 61,8 Mio. € bzw. 1,00 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 vorgeschlagen. Auf Basis der ersten sechs Monate 2022 bestätigen wir unsere Gesamtjahresprognose.

Im Juli haben sich Wilhelm Wellner und ich mit dem Aufsichtsrat verständigt, dass wir nach der mittlerweile vollzogenen Übernahme durch Oaktree und CURA der Deutsche EuroShop nicht mehr langfristig für eine Fortsetzung der Zusammenarbeit als Vorstand zur Verfügung stehen. Nach 17 spannenden und schönen Jahren im Dienste der Deutsche EuroShop mit ihrer kleinen und effektiven Mannschaft, werde ich mich am 30. September verabschieden und danke für Ihr Vertrauen. Dem zukünftigen Vorstand wünsche ich viel Erfolg und Ihnen alles Gute sowie viel Spaß beim Shopping!

Hamburg, im August 2022

Olaf Borkers



# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## ÜBERNAHMEANGEBOT

Am 23. Mai 2022 hat die Deutsche EuroShop mit der Hercules BidCo GmbH („Bieterin“), München, eine Investmentvereinbarung hinsichtlich eines freiwillig öffentlichen Übernahmeangebotes über den Erwerb sämtlicher nicht unmittelbar von der Bieterin gehaltenen Aktien an der Deutsche EuroShop AG gegen Zahlung einer Gegenleistung abgeschlossen. Das Übernahmeangebot wurde von der Bieterin am 9. Juni 2022 veröffentlicht. Vorstand und Aufsichtsrat unterstützen das Übernahmeangebot in ihrer am 21. Juni 2022 veröffentlichten schriftlich begründeten Stellungnahme ([www.deutsche-euroshop.de/uebernahmeangebot](http://www.deutsche-euroshop.de/uebernahmeangebot)).

Die Annahmefrist für das Angebot der Bieterin an die Aktionäre der Deutsche EuroShop endete am 7. Juli 2022. Die Bieterin hat am 8. Juli 2022 bekanntgegeben, dass die vorab definierte Mindestannahmeschwelle überschritten wurde und auch alle weiteren Angebotsbedingungen eingetreten sind. Zum Ende des finalen Andienungszeitraumes (Ende Juli) hielt die Bieterin mittel- und unmittelbar 84,38 % der Aktien an der Deutsche EuroShop AG.

Der neue Mehrheitsaktionär hat sich verpflichtet, den Vorstand bei der weiteren Umsetzung der Geschäftsstrategie der Deutsche EuroShop strategisch und finanziell zu unterstützen. Des Weiteren unterstützt die Bieterin die Bestrebungen der Deutsche EuroShop ihr Portfolio zu optimieren, u. a. durch Straffung der Portfoliostruktur und der Aufwertung des Portfolios durch den Erwerb von Shoppingcenter Beteiligungen, die bisher gemeinsam mit Mitgesellschaftern gehalten werden. Ferner beabsichtigt die Bieterin, mit Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop hinsichtlich der Optimierung ihrer Kapitalstruktur zusammenzuarbeiten, um die künftige Dividendenfähigkeit zu steigern und die Fremdfinanzierungsquote der Deutsche EuroShop auf 50 % bis 60 % zu erhöhen.

## GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

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

Die Einkaufszentren 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. Das operative Management der Einkaufszentren ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben.

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.

Das Grundkapital betrug zum 30. Juni 2022 61.783.594 € und war in 61.783.594 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

## ZIELE UND STRATEGIE

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

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

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

Aufgrund der neuen Eigentümerstruktur wird es in den kommenden Monaten zu einer Überarbeitung der Ziele und Strategie der Deutsche EuroShop AG kommen, über die wir dann zeitnah berichten werden.

## STEUERUNGSSYSTEM

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.

Aus den Zielen, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung der Shoppingcenter zu erreichen und einen hohen Liquiditätsüberschuss aus deren langfristiger Vermietung zu erwirtschaften, leiten sich die

Steuerungsgrößen (Leistungsindikatoren) ab. Dies sind Umsatz, EBIT (Earnings before Interest and Taxes), EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations).

Aufgrund der coronabedingt höheren Mietausfälle und Mietaußenstände haben diese Steuerungskennzahlen aktuell teilweise nur eine eingeschränkte Aussagekraft, so dass bis auf Weiteres die Collection Ratio ergänzend zu Steuerungszwecken genutzt wird. Die Collection Ratio misst das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Trotz schwieriger weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen ist die deutsche Wirtschaft im ersten Halbjahr leicht gewachsen. Dabei haben insbesondere der Krieg in der Ukraine und die immer noch anhaltende Corona-Pandemie die bereits bestehenden Verwerfungen wie gestörte Lieferketten und steigende Löhne nochmals verstärkt. Der private Konsum profitierte zwar auf der einen Seite von den Lockerungen der Corona-Maßnahmen, auf der anderen Seite sorgten die steigenden Preise für Zurückhaltung. In Deutschland, dem Hauptmarkt der Deutsche EuroShop, hat das Bruttoinlandsprodukt (BIP) – nach einem 0,8-prozentigem Anstieg im Auftaktquartal 2022 – im zweiten Quartal stagniert. Im Vorjahresvergleich war das BIP im zweiten Quartal 2022 preisbereinigt 1,5% höher als im zweiten Quartal 2021, in dem die deutsche Wirtschaft von den Auswirkungen der dritten Welle der Corona-Pandemie deutlich betroffen war. Preis- und kalenderbereinigt betrug das BIP-Wachstum des zweiten Quartals 2022 im Vorjahresvergleich 1,4%. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2022 bei 5,2% (Ende Juni 2021: 5,7%).

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine Ende Februar 2022 hat sich die Stimmung der Verbraucher in Deutschland massiv eingetrübt. Im Juni konnte hier eine leichte Trendwende erzielt werden, indem die Verbraucherstimmung das Niveau von April wieder erreichen konnte. Trotz dieses Anstieges weist das Konsumbarometer immer noch einen deutlich geringeren Wert als im Vorjahresmonat auf. Auch bei der Konjunkturerwartung konnte im Juni eine Verbesserung festgestellt werden, sie liegt aber weiterhin in einem negativen Bereich. Bei den Einkommenserwartungen zeigt sich etwas Optimismus. Bei der Anschaffungsneigung hält der bisherige Negativtrend an. Im Juni wies dieser Wert einen neuen Allzeittiefstand auf. Dabei verschieben sich die Verbraucherinteressen ein Stück weiter weg von „Anschaffungen“ zum „Sparen“.

Gemäß Statistischem Bundesamt stiegen die deutschen Einzelhandelsumsätze insgesamt in den ersten sechs Monaten 2022 real um 0,7%. Der Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln hat das erste Halbjahr trotz hoher Inflation, Coronakrise sowie dem Ukraine-Krieg mit einem Plus von 5,8% beendet.

Wesentlich für das Wachstum war dabei der Handel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren (+69,1%), der in der Vorjahresperiode stark unter Lockdown-Maßnahmen litt. Der Internet- und Versandhandel verlor im selben Zeitraum real 11,3%. Im Juni 2022 verzeichnete der Einzelhandel dabei einen Umsatzeinbruch. Der Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln verlor im Juni 2022 gegenüber dem Vormonat einen realen Umsatz von -3,3%. Besonders der Handel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren konnte den positiven Trend des bisherigen Jahresverlaufs nicht fortsetzen und erzielte ein deutliches Minus von 5,4% zum Vormonat und von 10,1% zum Vorjahresmonat. Im Vergleich zum Juni 2019 liegt der Umsatz noch 13,6% unter dem Niveau vor der Corona-Pandemie. Auch der Internet- und Versandhandel verbuchte gegenüber dem Vormonat einen Umsatzrückgang von 3,8% und liegt deutlich unter dem Wert des Vorjahresmonats (-15,1%). Im Vergleich zum Juni 2019 liegt der Umsatz hier aber noch 22,3% über dem Niveau vor der Corona-Pandemie.



## ERTRAGSLAGE

in T€					Veränderung	
					+/-	in %
	01.01. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2021				
Umsatzerlöse	105.691	104.928	763		0,7	
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-16.155	-14.962	-1.193		-8,0	
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-5.404	-18.103	12.699		70,1	
<b>NOI</b>	<b>84.132</b>	<b>71.863</b>	<b>12.269</b>		<b>17,1</b>	
Sonstige betriebliche Erträge	2.480	2.309	171		7,4	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.570	-3.650	-6.920		-189,6	
<b>EBIT</b>	<b>76.042</b>	<b>70.522</b>	<b>5.520</b>		<b>7,8</b>	
<i>At-equity-Ergebnis</i>	13.749	13.278				
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	951	-1.777				
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	53	11				
At-equity-Ergebnis (operativ)	14.753	11.512	3.241		28,2	
Zinsaufwendungen	-18.066	-20.483	2.417		11,8	
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-8.045	-5.807	-2.238		-38,5	
Übriges Finanzergebnis	45	4	41		1.025,0	
<b>Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>-11.313</b>	<b>-14.774</b>	<b>3.461</b>		<b>23,4</b>	
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>64.729</b>	<b>55.748</b>	<b>8.981</b>		<b>16,1</b>	
<i>Bewertungsergebnis</i>	-7.255	-13.090				
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	-951	1.777				
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-8.206	-11.313	3.107		27,5	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.900	-1.479	-2.421		-163,7	
<i>Latente Steuern</i>	-6.385	-6.138				
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	-53	-11				
Latente Steuern (mit at-equity)	-6.438	-6.149	-289		-4,7	
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>46.185</b>	<b>36.807</b>	<b>9.378</b>		<b>25,5</b>	

### Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau

Im Gegensatz zum Vorjahr, welches maßgeblich von behördlich angeordneten Geschäftsschließungen betroffen war, konnten im ersten Halbjahr 2022 alle unsere Mieter ihre Geschäfte öffnen. Die für die Schließungsphasen im ersten Halbjahr 2021 gewährten Mietzugeständnisse finden sich im Wesentlichen in der Position „Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen“ des Vorjahres wieder und nur zu einem kleinen Anteil in den Umsatzerlösen. Daher sind die Umsatzerlöse mit 105,7 Mio. € etwa auf Vorjahresniveau. 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 sind.

### Operative Centeraufwendungen über Vorjahr aufgrund höherer nicht umlegbarer Nebenkosten

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 16,2 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,0% erhöht. Ursache hierfür waren höhere leerstandsbedingte nicht umlegbare Nebenkosten sowie 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 Vorjahreshalbjahr als auch im ersten Halbjahr 2022 ausfallgefährdete Forderungen wertberichtigt und Forderungen insolvenzbedingt ausgebucht werden. Insgesamt haben sich die erforderlichen Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen im Vergleich zum Vorjahr von 18,1 Mio. € auf 5,4 Mio. € reduziert.

**Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen sowie aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen resultierten, beliefen sich auf 2,5 Mio. € und lagen damit über dem Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, lagen mit 6,9 Mio. € – insbesondere aufgrund höherer Beratungsaufwendungen im Rahmen des Übernahmeangebots – über der Vorjahresperiode.

**EBIT oberhalb des Vorjahres**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 76,0 Mio. € über dem Vorjahr (70,5 Mio. €), was im Wesentlichen auf die im Vorjahr für die Schließungsphasen gewährten höheren Mietzugeständnisse zurückzuführen war.

**Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert**

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) hat sich mit -11,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (i. Vj. -14,8 Mio. €) verbessert. Das at-equity Ergebnis (operativ) hat sich insbesondere aufgrund coronabedingt höherer Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Umsatzausfälle im Vorjahr um 3,2 Mio. € auf 14,8 Mio. € erhöht. Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften konnte um weitere 2,4 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 2,2 Mio. € auf 8,0 Mio. € erhöht.

**EBT (ohne Bewertungsergebnis) steigt deutlich**

Das verbesserte EBIT und at-equity Ergebnis sowie die weiter gesenkten Zinsaufwendungen führten zu einer deutlichen Steigerung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 55,7 Mio. € auf 64,7 Mio. € (+16,1%).

**Bewertungsergebnis leicht negativ**

Die Immobilienwerte blieben im ersten Halbjahr 2022 weitgehend stabil und resultierten nach Investitionen in einem negativen Bewertungsergebnis von 8,2 Mio. €.

Vom Bewertungsrückgang entfielen unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter -7,3 Mio. € auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und -0,9 Mio. € auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt blieb die Bewertung der Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen im ersten Halbjahr 2022 unverändert, wobei die Marktwertveränderungen in einer Bandbreite von -1,9% bis +1,5% lagen. Der Vermietungsstand von 94,5% (+0,2% im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag) hat sich leicht verbessert und lag weiterhin auf einem hohen Niveau.

**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich auf 3,9 Mio. € (i. Vj. 1,5 Mio. €) infolge der verbesserten Ergebnisse erhöht. Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögen resultierten, machten 6,4 Mio. € (i. Vj. 6,1 Mio. €) aus.

### EPRA Earnings und Konzernergebnis über Vorjahr

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich insbesondere aufgrund gegenüber dem Vorjahr geringeren Wertberichtigungen auf Mietforderungen auf 60,8 Mio. € bzw. 0,98 € je Aktie erhöht. Das Konzernergebnis lag mit 46,2 Mio. € um 9,4 Mio. € oberhalb der Vergleichsperiode (36,8 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,60 € auf 0,75 €.

### Entwicklung der Funds From Operations

Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie als Basis für Dividendenausschüttungen. Wesentliche Einmaleffekte, die nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehören, werden bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO erhöhte sich von 54,3 Mio. € auf 66,7 Mio. € bzw. von 0,88 € auf 1,08 € je Aktie.

## EPRA EARNINGS

	01.01.–30.06.2022		01.01.–30.06.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	46.185	0,75	36.807	0,60
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	8.206	0,13	11.313	0,18
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA <sup>2</sup>	6.438	0,10	6.149	0,10
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>60.829</b>	<b>0,98</b>	<b>54.269</b>	<b>0,88</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

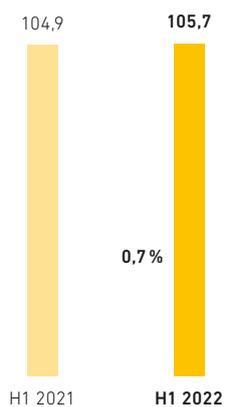
## FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01.–30.06.2022		01.01.–30.06.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	46.185	0,75	36.807	0,60
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	8.206	0,13	11.313	0,18
Aufwendungen im Rahmen des Übernahmeangebots	5.871	0,10	0	0,00
Latente Steuern <sup>1</sup>	6.438	0,10	6.149	0,10
<b>FFO</b>	<b>66.700</b>	<b>1,08</b>	<b>54.269</b>	<b>0,88</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

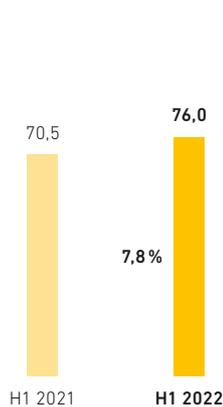
### UMSATZ

in Mio. €



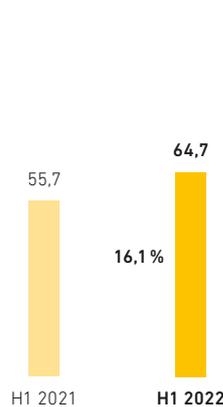
### EBIT

in Mio. €



### EBT\*

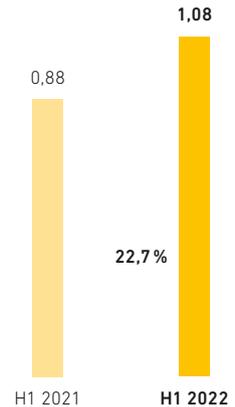
in Mio. €



\* ohne Bewertungsergebnis

### FFO JE AKTIE

in €



# FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

## VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION

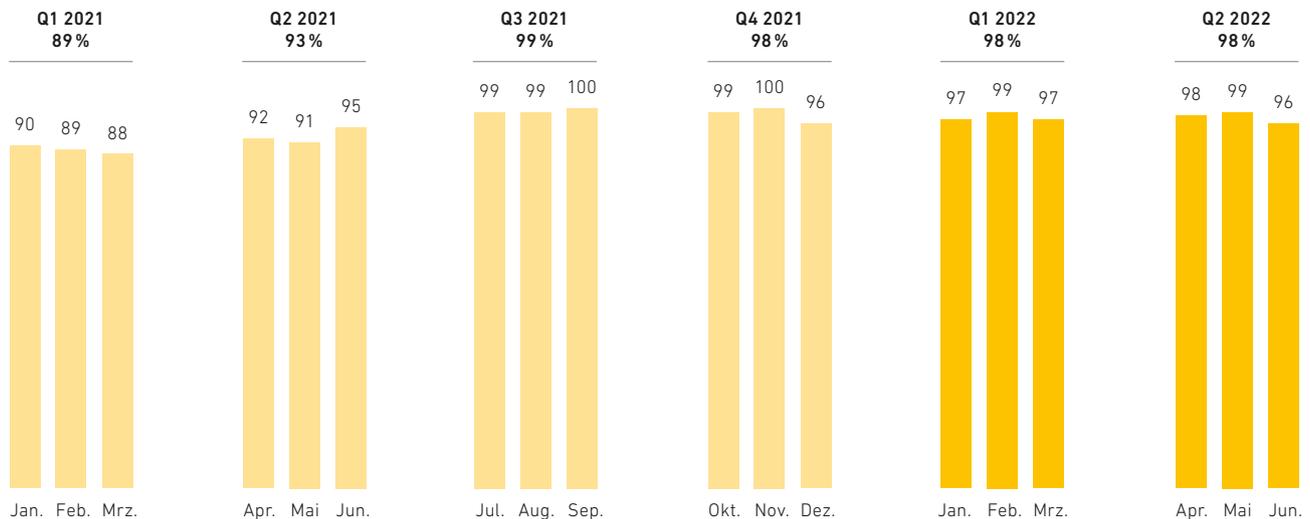
Die Bilanzsumme des Deutsche-EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag leicht um 42,5 Mio. € auf 4.321,2 Mio. €.

Die Verbesserung der Collection Ratio bedingte, dass die Forderungen des Konzerns (nach Wertberichtigungen) sich um 4,0 Mio. € auf 18,8 Mio. € (i. Vj. 22,8 Mio. €) reduziert haben. Die Liquidität des Konzerns verbesserte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 49,0 Mio. € auf 377,8 Mio. €.

in T€	30.06.2022	31.12.2021	Ver- änderung
Kurzfristige Vermögenswerte	419.049	377.900	41.149
Langfristige Vermögenswerte	3.902.194	3.900.890	1.304
Kurzfristige Verpflichtungen	269.072	279.230	-10.158
Langfristige Verpflichtungen	1.619.528	1.621.780	-2.252
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.432.643	2.377.780	54.863
<b>BILANZSUMME</b>	<b>4.321.243</b>	<b>4.278.790</b>	<b>42.453</b>

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

### COLLECTION RATIO \* in %

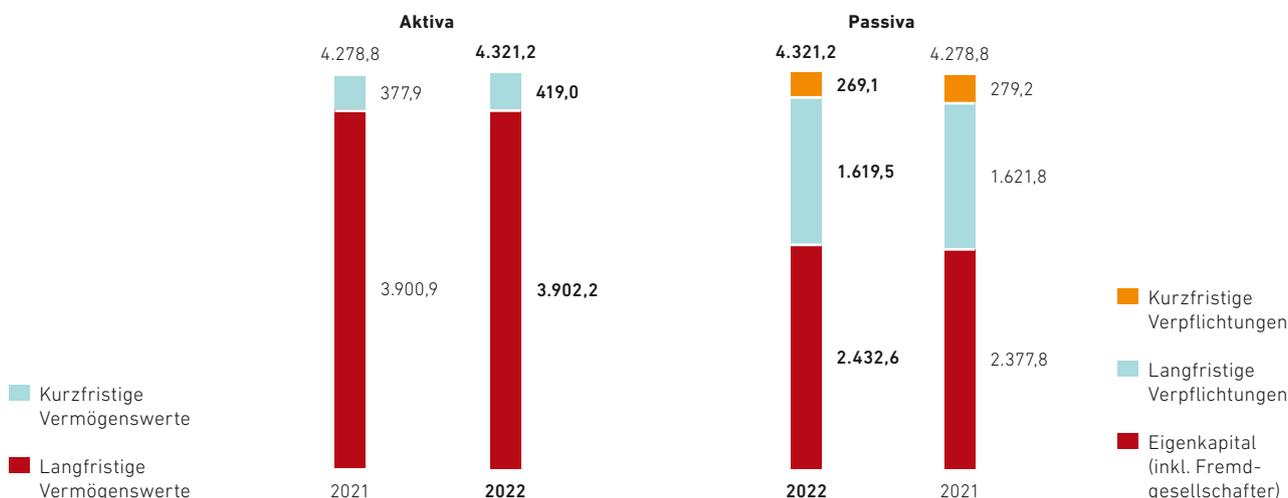


\* nach Mietreduzierungen



**BILANZSTRUKTUR**

Bilanzsumme in Mio. €

**Eigenkapitalquote bei 56,3%**

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 56,3% war gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (55,6%) nahezu unverändert und weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

**Verschuldungsquote weiterhin auf niedrigem Niveau**

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. Juni 2022 mit 1.495,9 Mio. € aufgrund von planmäßigen Tilgungen um 6,2 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2021. Die Refinanzierungen des Jahres 2022 sind abgeschlossen. Für die Refinanzierung 2023 sind wir in fortgeschrittenen Verhandlungen. Über die Auswirkungen der pandemiebedingten Geschäftsschließungen und deren Nachwirkungen auf unsere Finanzkennzahlen und Kreditauflagen tauschen wir uns regelmäßig mit unseren Banken aus. Zum 30. Juni 2022 wurden alle Kreditaufgaben eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 8,8 Mio. € auf 341,8 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 15,0 Mio. €.

**Net Tangible Assets nach EPRA**

Die Net Tangible Assets (NTA) zum 30. Juni 2022 lagen bei 2.427,1 Mio. € gegenüber 2.374,4 Mio. € zum Jahresende 2021. Dies entsprach einem Anstieg der NTA je Aktie um 0,86 € von 38,34 € auf 39,29 € je Aktie (2,2%).

**EPRA NTA**

	30.06.2022		31.12.2021	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.117.468	34,27	2.062.866	33,39
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente <sup>1</sup>	12.579	0,20	23.398	0,38
<b>Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente</b>	<b>2.130.047</b>	<b>34,47</b>	<b>2.086.264</b>	<b>33,77</b>
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	348.776	5,66	339.937	5,50
Immaterielle Vermögenswerte	-34	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>2.427.070</b>	<b>39,29</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

Die Hercules BidCo GmbH („Bieterin“) hat am 8. Juli 2022 bekanntgegeben, dass die vorab definierte Mindestannahmeschwelle des Übernahmeangebotes überschritten wurde und auch alle weiteren Angebotsbedingungen eingetreten sind. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschluss hält die Bieterin mittel- und unmittelbar 84,38 % der Aktien an der Deutsche EuroShop AG.

Mit dem seit dem 20. April 2022 vorübergehend aus dem Vorstand ausgeschiedenen Wilhelm Wellner wurde am 19. Juli 2022 eine Aufhebungsvereinbarung abgeschlossen und damit die

Wiederbestellung zum 1. Oktober 2022 als Vorstand widerrufen. Zudem hat der derzeitige Alleinvorstand Olaf Borkers den Aufsichtsrat gebeten, seinen am 30. September 2022 auslaufenden Vorstandsvertrag nicht mehr zu verlängern. Der Aufsichtsrat hat die Nachfolge-Suche aufgenommen.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Ereignisse zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2022 und dem Tag der Abschlusserstellung eingetreten.

## PROGNOSEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

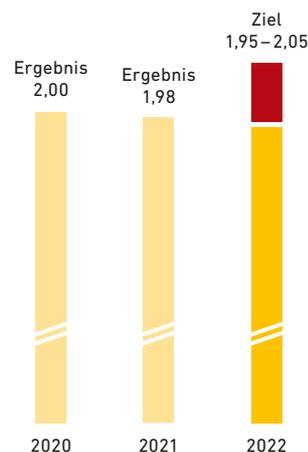
Für 2022 geht der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung („Die fünf Wirtschaftsweisen“) von einer Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 % aus. Für die Preisentwicklung erwarten die Experten des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie einen Anstieg der Inflationsrate auf 6,1 % und sinkende Zahlen bei den Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt, letzteres insbesondere bedingt durch das zunehmende Auslaufen der pandemiebedingten Einschränkungen. Damit einhergehend rechnen Volkswirte mit einer zumindest leichten Erholung der privaten Konsumausgaben von nominal 3,2 % und einem Rückgang der Sparquote von 15,0 % auf 11,1 % des verfügbaren Einkommens. Die Experten sehen im russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine eine erhöhte Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung sowie eine Dämpfung des Wachstums. Zudem trage dieser zum Anstieg der Energie- und Verbraucherpreise bei.

Für das kommende Jahr rechnet der Sachverständigenrat mit einem Wachstum der Wirtschaftsleistung um 3,6 % und einer Inflationsrate von 3,4 %. Diese Prognosen gehen aber laut der Gutachter mit einer sehr großen Unsicherheit einher, da die Auswirkungen des russischen Krieges gegen die Ukraine nur aktuell nur schwer vollumfänglich abschätzbar sind. So könnte die deutsche Volkswirtschaft insbesondere infolge eines Importstopps für russische Energieträger – unabhängig davon, ob dies vonseiten der EU oder Russlands ausgeht – in eine Rezession geraten. Zudem besteht weiterhin das Risiko, dass ein erneuter Anstieg des Infektionsgeschehens infolge neuer Virusmutationen wieder zu stärkeren wirtschaftlichen Auswirkungen führen und somit die Erholung des Konsums kontaktintensiver Dienstleistungen bremsen könnte, so die Wirtschaftsweisen. Auch können die ab Herbst 2022 in Deutschland geltenden Regelungen des neuen Infektionsschutzgesetzes, abhängig von ihrer länderindividuellen Umsetzung, Auswirkungen auf die Einzelhandel- und Gastronomieumsätze unserer Mieter haben.

### ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach einem guten ersten Halbjahr mit Funds from Operations (FFO) von 1,08 € je Aktie bestätigen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2022 mit FFO von 1,95 € bis 2,05 € je Aktie (2021: 1,98 €). Dabei wurden die im Rahmen des Übernahmeangebotes angefallenen einmaligen Rechts- und Beratungsaufwendungen nicht bei Ermittlung der FFO berücksichtigt.

#### FFO JE AKTIE in €



#### Dividendenplanung

Der Vorstand hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beschlossen, der für den 30. August 2022 geplanten (virtuellen) Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende von 1,00 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 vorzuschlagen.

## RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben die wirtschaftlichen Unsicherheiten aufgrund des Krieges in der Ukraine, des coronabedingten Lockdowns in China sowie der gestiegenen Energiepreise mit Auswirkungen auf Konsumverhalten und Kostenbelastung der Haushalte deutlich zugenommen. Eine quantifizierbare Einschätzung der Auswirkungen auf unser Geschäft ist derzeit noch nicht möglich. Wir beobachten diese Entwicklungen laufend und werden, soweit

erforderlich, unsere Einschätzung über die künftige Geschäftsentwicklung anpassen. Bisher ergaben sich keine wesentlichen Änderungen zu den im Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2021 gemachten Angaben (siehe Geschäftsbericht 2021, S. 19 ff.). Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

## KONZERNBILANZ

### AKTIVA

in T€	30.06.2022	31.12.2021
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	51.753	51.751
Sachanlagen	172	244
Investment Properties	3.395.616	3.393.554
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	454.653	455.341
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.902.194</b>	<b>3.900.890</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.824	22.763
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	22.464	26.298
Liquide Mittel	377.761	328.839
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>419.049</b>	<b>377.900</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>4.321.243</b>	<b>4.278.790</b>

### PASSIVA

in T€	30.06.2022	31.12.2021
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	838.124	783.522
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.117.468</b>	<b>2.062.866</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	1.264.487	1.264.748
Passive latente Steuern	341.822	333.037
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	315.175	314.914
Sonstige Verbindlichkeiten	13.219	23.995
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.934.703</b>	<b>1.936.694</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	231.395	237.366
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.801	5.345
Steuerverbindlichkeiten	110	196
Sonstige Rückstellungen	11.610	10.120
Sonstige Verbindlichkeiten	19.156	26.203
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>269.072</b>	<b>279.230</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>4.321.243</b>	<b>4.278.790</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.04.– 30.06.2022	01.04.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
Umsatzerlöse	53.630	53.024	105.691	104.928
Grundstücksbetriebskosten	-5.182	-5.204	-10.792	-9.901
Grundstücksverwaltungskosten	-2.728	-2.259	-5.363	-5.061
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-1.947	-6.235	-5.404	-18.103
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>43.773</b>	<b>39.326</b>	<b>84.132</b>	<b>71.863</b>
Sonstige betriebliche Erträge	787	1.525	2.480	2.309
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.797	-1.772	-10.570	-3.650
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>36.763</b>	<b>39.079</b>	<b>76.042</b>	<b>70.522</b>
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	6.832	8.890	13.749	13.278
Zinsaufwendungen	-8.971	-10.278	-18.066	-20.483
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.102	-3.514	-8.045	-5.807
Zinserträge	32	2	45	4
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-6.209</b>	<b>-4.900</b>	<b>-12.317</b>	<b>-13.008</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-4.039</b>	<b>-15.933</b>	<b>-7.255</b>	<b>-13.090</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>26.515</b>	<b>18.246</b>	<b>56.470</b>	<b>44.424</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.872	-3.761	-10.285	-7.617
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>21.643</b>	<b>14.485</b>	<b>46.185</b>	<b>36.807</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	0,37	0,24	0,75	0,60

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.04.– 30.06.2022	01.04.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>21.643</b>	<b>14.485</b>	<b>46.185</b>	<b>36.807</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	4.694	1.335	10.819	-1.156
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-1.038	-291	-2.402	270
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>3.656</b>	<b>1.044</b>	<b>8.417</b>	<b>-886</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>25.299</b>	<b>15.529</b>	<b>54.602</b>	<b>35.921</b>
Anteil Konzernaktionäre	25.299	15.529	54.602	35.921

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche 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	36.807	0	-886	35.921
Dividendenauszahlungen		0	0	-2.471	0	0	-2.471
<b>30.06.2021</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>776.519</b>	<b>2.000</b>	<b>-21.167</b>	<b>2.036.696</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	46.185	0	8.417	54.602
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
<b>30.06.2022</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>1.217.560</b>	<b>845.842</b>	<b>2.000</b>	<b>-9.718</b>	<b>2.117.468</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
<b>Konzernergebnis</b>	<b>46.185</b>	<b>36.807</b>
Ertragsteuern	10.285	7.617
Finanzergebnis	12.317	13.008
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	78	63
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	7.255	13.090
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	14.437	6.464
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	8.077	-10.815
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	1.490	-2.737
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-5.500	-696
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>94.624</b>	<b>62.801</b>
Gezahlte Zinsen	-18.395	-20.333
Erhaltene Zinsen	45	4
Gezahlte Ertragsteuern	-4.290	-494
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>71.984</b>	<b>41.978</b>
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-10.417	-3.110
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-9	-36
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-10.426</b>	<b>-3.146</b>
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	5.059
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-5.903	-38.785
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-49	-45
Auszahlungen an Kommanditisten	-6.684	-529
Auszahlungen an Konzernaktionäre	0	-2.471
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-12.636</b>	<b>-36.771</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>48.922</b>	<b>2.061</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>328.839</b>	<b>266.030</b>
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>377.761</b>	<b>268.091</b>

# ANHANG / ERLÄUTERUNGEN

## GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2022 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischenabschluss) in verkürzter Form aufgestellt. Der verkürzte Zwischenabschluss ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 zu lesen.

Der Zwischenabschluss wurde unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Für eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden verweisen wir auf unseren Konzernanhang für das Jahr 2021 (Geschäftsbericht 2021, S. 42 ff.).

Die erstmalig zum 1. Januar 2022 verpflichtend anzuwendenden neuen Rechnungslegungsstandards und Interpretationen wurden beachtet, hatten jedoch keine Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2022 wurde weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

## ERLÄUTERENDE ANGABEN ZUR KONZERN-BILANZ UND KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Investment Properties

Die Investment Properties haben sich im ersten Halbjahr 2022 wie folgt entwickelt:

in T€	2022	2021
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>3.393.554</b>	<b>3.437.145</b>
Aktiviert bauliche Maßnahmen	10.417	18.732
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-8.355	-62.323
<b>Buchwert zum 30.06. / 31.12.</b>	<b>3.395.616</b>	<b>3.393.554</b>

Die Investment Properties (IAS 40) wurden zum Marktwert (Fair Value) bewertet. Zum 30. Juni 2022 erfolgte, wie auch zum 31. Dezember 2021, eine Bewertung durch den Gutachter JLL. Dabei kam wie zum 31. Dezember 2021 die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen zur DCF Methode in unserem Geschäftsbericht 2021 auf S.42 ff. Es handelte sich um ein Bewertungsverfahren des Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.

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

Bewertungsparameter in %	30.06.2022	31.12.2021
Mietsteigerungsrate <sup>1</sup>	1,49	1,34
Kostenquote	12,18	11,59
Diskontierungsrate	6,26	6,06
Kapitalisierungszinssatz	5,25	5,24

<sup>1</sup> Nominelle Mietsteigerungsrate im DCF-Modell im Bewertungszeitraum von 10 Jahren unter Einbeziehung von inflationsbedingten Mietindexierungen und Veränderungen der Vermietungsquote

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 Punkte	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	1,49	+ 0,25 %	148,2	4,2
		- 0,25 %	-109,7	-3,1
Kostenquote	12,18	+ 1,00 %	-32,3	-0,9
		- 1,00 %	41,3	1,2
Diskontierungsrate	6,26	+ 0,25 %	-68,0	-1,9
		- 0,25 %	68,8	1,9
Kapitalisierungszinssatz	5,25	+ 0,25 %	-105,3	-3,0
		- 0,25 %	112,5	3,2

Auf Basis der Gutachten ergab sich für das erste Halbjahr 2022 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 5,87 % gegenüber 5,78 % im Geschäftsjahr 2021 bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 5,54 % gegenüber 5,45 % in 2021.

Von dem Wert gemäß Gutachten wurden die ausstehenden und noch über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilenden gewährten Mieteranreize in Höhe von 17,2 Mio. € in Abzug gebracht. Diese wurden unter den sonstigen Vermögensgegenständen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.



### Finanzinstrumente

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumente und übrigen Finanzanlagen wurden 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 sonstigen Verbindlichkeiten sowie liquiden Mitteln wichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten entsprachen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven (Level 2 nach IFRS 13) und betragen zum 30. Juni 2022 1.412,0 Mio. € (31. Dezember 2021: 1.522,8 Mio.).

Bei den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumenten handelte es sich um Zinssicherungsgeschäfte. Der beizulegende Zeitwert entsprach dabei dem Barwert der auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven erwarteten künftigen Nettozahlungen aus den Sicherungsgeschäften (Level 2 nach IFRS 13). Zum 30. Juni 2022 bestanden Verbindlichkeiten aus den Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 12,6 Mio. € (31. Dezember 2021: 23,4 Mio. €).

## SEGMENTBERICHT

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

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach Umsatz, EBIT und 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 SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 30.06.2022
<b>Umsatzerlöse</b> (01.01.–30.06.2021)	<b>90.714</b> (92.598)	<b>22.470</b> (19.871)	<b>113.184</b> (112.469)	<b>-7.493</b> (-7.541)	<b>105.691</b> (104.928)
<b>EBIT</b> (01.01.–30.06.2021)	<b>71.424</b> (63.578)	<b>19.621</b> (14.766)	<b>91.045</b> (78.344)	<b>-15.003</b> (-7.822)	<b>76.042</b> (70.522)
<b>EBT ohne Bewertungsergebnis</b> (01.01.–30.06.2021)	<b>57.332</b> (46.705)	<b>16.274</b> (11.349)	<b>73.606</b> (58.054)	<b>-8.877</b> (-2.306)	<b>64.729</b> (55.748)
					<b>30.06.2022</b>
<b>Segmentvermögen</b> (31.12.2021)	<b>3.091.746</b> (3.079.136)	<b>725.358</b> (719.686)	<b>3.817.104</b> (3.798.822)	<b>504.139</b> (479.968)	<b>4.321.243</b> (4.278.790)
<b>davon Investment Properties</b> (31.12.2021)	<b>2.862.840</b> (2.866.680)	<b>682.708</b> (677.468)	<b>3.545.548</b> (3.544.148)	<b>-149.932</b> (-150.594)	<b>3.395.616</b> (3.393.554)

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 von dem Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentschulden enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Des Weiteren enthält die Überleitungsspalte die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH, DES Beteiligungs GmbH & Co. KG).

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

## NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Bezüglich der Angaben zu nahestehende Personen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 (Geschäftsbericht 2021, S. 58) haben sich nach dem Bilanzstichtag 30. Juni 2022 folgende wesentliche Änderung ergeben:

Mit Erfüllung aller Voraussetzungen des Übernahmeangebots gilt die Hercules BidCo GmbH als nahestehendes Unternehmen im Sinne des IAS 24. Die Hercules BidCo GmbH wird mittelbar gemeinsam durch die Oaktree Gruppe, Alexander Otto sowie die Cura Vermögensverwaltung G.m.b.H. kontrolliert. Die ECE-Unternehmensgruppe und Curatax GmbH gelten damit über Herrn Alexander Otto weiterhin als nahestehende Unternehmen im Sinne des IAS 24.

## SONSTIGE ANGABEN

### Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

Hamburg, 11. August 2022

Olaf Borkers

## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs<sup>1</sup> 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 Invasion durch Russland, die am 24. Februar 2022 begann. Sie erreichte den tiefsten Kurs im ersten Halbjahr am 7. März 2022 mit 14,02 €. Im Anschluss erholte sich die DES-Aktie wieder etwas und stieg bis am 29. März 2022 auf ein Niveau von 18,53 €. 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 22,20 € ein. Die DES-Aktie erreichte mit 22,26 € den Periodenhöchstkurs am 29. Juni 2022 und schloss das erste Halbjahr mit einer Performance von +51,6 % ab. Der SDAX verlor im selben Zeitraum 27,6 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende der Berichtsperiode auf 1,4 Mrd. €.

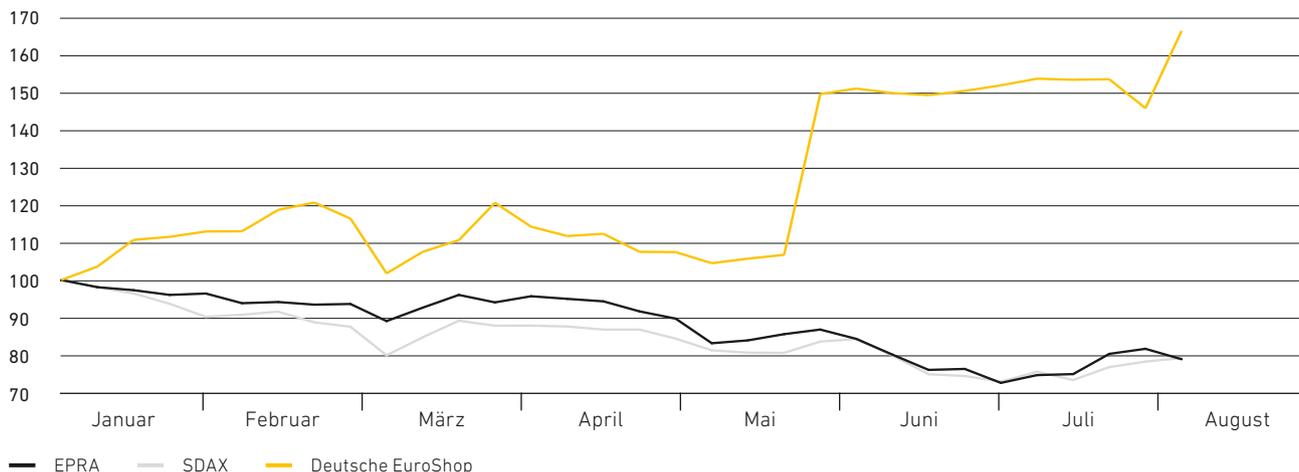
\* Den Angaben und Berechnungen liegen – sofern nicht anders angegeben – Xetra-Schlusskurse zugrunde.

## KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.06.2022	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 30.06.2022 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende für 2021 (Vorschlag)	1,00 €
Kurs am 30.12.2021	14,64 €
Kurs am 30.06.2022	22,20 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	14,02 € / 22,26 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2022	1,37 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	SDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, MSCI Small Cap, HASPAX, F.A.Z.-Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGN.DE

## DEUTSCHE EUROSHOP VS. SDAX UND EPRA IM VERGLEICH JANUAR BIS AUGUST 2022

indizierte Darstellung, Basis 100, in %



## FINANZKALENDER **2022**

- 11.08. Halbjahresfinanzbericht 2022
- 30.08. Hauptversammlung, Hamburg
- 08.09. Commerzbank Oddo BHF Corporate Conference, Frankfurt
- 13.-14.09. BofA Global Real Estate Conference, New York
- 19.09. Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
- 19.-23.09. Baader Investment Conference, München
- 20.10. Société Générale The Pan-European Real Estate Conference, Paris
- 10.11. Quartalsmitteilung 9M 2022

**Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter**

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

## SIE WÜNSCHEN WEITERE **INFORMATIONEN?**

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

### **Patrick Kiss und Nicolas Lissner**

Tel.: +49 (0)40 – 41 35 79 20/-22

Fax: +49 (0)40 – 41 35 79 29

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

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



Nicolas Lissner und Patrick Kiss

### **Zukunftsbezogene Aussagen**

Diese Quartalsmitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.

### **Rundungen und Veränderungsdaten**

Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsdaten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-).