

HALBJAHRESFINANZBERICHT ZUM 30. JUNI 2023

Brief des Vorstands

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

im ersten Halbjahr 2023 konnte die Deutsche EuroShop weiteres Wachstum verzeichnen, operativ wie auch im Investmentportfolio. Die Kundenfrequenzen und die Umsätze unserer Mieter haben ihre Erholung fortgesetzt. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 besuchten 11,4% mehr Menschen unsere Shoppingcenter und unsere Mieter verzeichneten 14,5% höhere Handelsumsätze. Die Handelsumsätze haben damit wieder das Niveau von 2019 erreicht. Die zu Beginn des Jahres durchgeführten Zukäufe weiterer Anteile an sechs Shoppingcentern verbesserten unsere Erfolgskennzahlen zusätzlich zum wiederauflebenden Geschäft des Bestandsportfolios. In einem Pro-forma-Vergleich, der auf einem identischen Portfolio basiert, stellt sich diese Entwicklung wie folgt dar:

Die Umsatzerlöse stiegen um 2,2% von 132,4 Mio. € auf 135,4 Mio. €. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) entwickelte sich – u.a. aufgrund deutlich geringerer Wertberichtigungen auf Mietforderungen – ähnlich positiv auf 107,5 Mio. € und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg aufgrund von Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen für nicht umlegbare Nebenkosten und Instandhaltungen sowie niedrigeren Wertberichtigungen deutlich um 17,1% auf 113,5 Mio. €.

Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) erhöhte sich um 21,9% auf 90,9 Mio. € und die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings stiegen um knapp ein Viertel von 70,6 Mio. € auf 87,6 Mio. €. Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) verbesserten sich von 76,5 Mio. € auf 87,5 Mio. €, was

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022	+/-	01.01.–30.06.2022 (pro forma) ⁷	+/-
Umsatzerlöse	135,4	105,7	28,1 %	132,4	2,2 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	107,5	84,1	27,8 %	104,8	2,6 %
EBIT	113,5	76,0	49,3 %	97,0	17,1 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	90,9	64,7	40,4 %	74,5	21,9 %
EPRA ² Earnings	87,6	60,8	44,1 %	70,6	24,0 %
FFO	87,5	66,7	31,2 %	76,5	14,5 %
Konzernergebnis	37,1	46,2	-19,7 %	54,8	-32,3 %

in €	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022	+/-	01.01.–30.06.2022 (pro forma) ⁷	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie ⁴	1,19	0,98	21,4 %	0,96	24,0 %
FFO je Aktie	1,19	1,08	10,2 %	1,04	14,5 %
Ergebnis je Aktie	0,50	0,75	-33,3 %	0,74	-32,7 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien ⁶	73.787.722	61.783.594	19,4 %	73.787.722	0,0 %

in Mio. €	30.06.2023	31.12.2022	+/-	31.12.2022 (pro forma) ⁷	+/-
Eigenkapital ³	2.672,1	2.343,4	14,0 %	2.627,8	1,7 %
Verbindlichkeiten	2.035,0	1.864,7	9,1 %	2.040,1	-0,3 %
Bilanzsumme	4.707,1	4.208,1	11,9 %	4.667,9	0,8 %
EPRA ² NTA	2.689,5	2.335,9	15,1 %	2.643,2	1,8 %
EPRA ² NTA je Aktie in €	35,17	37,81	-7,0 %	34,57	1,7 %
Eigenkapitalquote in % ³	56,8	55,7		56,3	
LTV-Verhältnis in % ⁴	28,7	30,3		30,0	
EPRA ⁶ LTV in % ⁵	30,0	33,1		32,1	
Liquide Mittel	432,2	334,9	29,0 %	366,3	18,0 %

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

² European Public Real Estate Association

³ inklusive Fremddanteile am Eigenkapital

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

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

⁶ Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien für das erste Halbjahr 2023 berücksichtigt zeitgewichtet die Anfang 2023 durchgeführte und am 3. Februar 2023 ins Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlage, durch die sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Deutsche EuroShop AG von 61.783.594 auf 76.464.319 Stückaktien erhöht hat.

⁷ Die angegebenen Pro-forma-Zahlen beziehen sich auf einen vergleichbaren Konzern, der unter der Annahme aufgestellt wurde, dass der Erwerb der sechs Objektgesellschaften bereits Anfang 2022 erfolgt wäre. Einmaleffekte, die sich aus dem Wechsel der Konsolidierungsmethode und der Erstkonsolidierung ergeben, wurden dabei nicht berücksichtigt. Ebenso wurden keine Anschaffungsnebenkosten in den Pro-forma-Zahlen angesetzt. Zur Verbesserung der Vergleichbarkeit wurde bei der Angabe der wesentlichen Konzernkennzahlen je Aktie die gleiche gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien verwendet.



einem Plus von 14,5% entsprach. Die Konzernliquidität wuchs seit Jahresende 2022 von 366,3 Mio. € auf 432,2 Mio. € an.

Die Bewertung unserer Immobilien war im ersten Halbjahr 2023 leicht rückläufig (-0,7%) und resultierte in einem negativen Bewertungsergebnis von 39,8 Mio. €. Das Konzernergebnis fiel dadurch mit 37,1 Mio. € um etwa ein Drittel niedriger aus als im ersten Halbjahr 2022.

Das erste Halbjahr 2023 war, neben einem planmäßigen Verlauf des operativen Geschäfts, durch einmalige Erträge positiv beeinflusst. Insbesondere die in den stark von Corona betroffenen Jahren 2020 und 2021 gebildeten Rückstellungen und Wertberichtigungen konnten nun teilweise wieder aufgelöst werden. Wir erhöhen daher unsere Prognose um diese Einmalträge

und erwarten für das Geschäftsjahr 2023 Funds from Operations (FFO) von 2,08 € bis 2,18 € je Aktie (vorher: 2,00 € bis 2,10 €).

Der am 29. August 2023 in Hamburg stattfindenden Hauptversammlung haben wir die Ausschüttung einer Dividende von 191,16 Mio. € bzw. 2,50 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 vorgeschlagen.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im August 2023

Hans-Peter Kneip

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Erwerb von Minderheitenanteilen

Der Deutsche-EuroShop-Konzern hat am 12. Januar 2023 weitere Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen er zuvor mit 50% bis 75% bereits beteiligt war, erworben.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gesellschaften:

	Objektgesellschaft	Anteil des Konzerns		
		vor Erwerb	Erwerb 2023	nach Erwerb
1.	Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50 %	50 %	100 %
2.	Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75 %	25 %	100 %
3.	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50 %	40 %	90 %
4.	Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50 %	25 %	75 %
5.	Einkaufs-Center Galeria Baltyska G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	74 %	26 %	100 %
6.	Forum Wetzlar KG, Hamburg	65 %	35 %	100 %

Die Finanzierung dieser Erwerbe erfolgte durch eine Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlagen. Durch den Hinzuwerb der Anteile wurden mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2023 vier bisher als at-equity bilanzierte Objektgesellschaften nun erstmalig voll in den Konzernabschluss einbezogen. Es handelt sich um die vier erstgenannten Gesellschaften in der obigen Tabelle (wir verweisen auf die entsprechenden Ausführungen im Geschäftsbericht 2022 auf S. 168 ff.). Ein Vorjahresvergleich ist aufgrund der Veränderung des Konsolidierungskreises nur eingeschränkt möglich.

Bei der Beschreibung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns werden im Folgenden, wenn dies der Verbesserung der Vergleichbarkeit mit dem Vorjahreszeitraum dient, auch Angaben auf Basis eines vergleichbaren Konzerns (pro forma) erfolgen. Der vergleichbare Konzern wurde unter der Annahme aufgestellt, dass der Erwerb der sechs Objektgesellschaften bereits Anfang 2022 stattgefunden hätte.

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 sechzehn Shoppingcentern zu 100% und an fünf Shoppingcentern mit 50% bis 90% 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 2023 76.464.319 € und war in 76.464.319 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.

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.

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).

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befand sich im ersten Halbjahr 2023 nach wie vor in einem schwierigen Umfeld. Die weltwirtschaftliche Lage war angesichts der anhaltenden geopolitischen Spannungen und der zunehmend spürbaren geldpolitischen Straffungen zahlreicher Zentralbanken insgesamt noch schwach. Die zwar rückläufige, aber weiter überdurchschnittlich hohe Inflation (Ende Juni: +6,4 %) und die damit verbundenen Kaufkraftverluste wirkten sich weiter belastend auf den privaten Konsum aus.

In Deutschland, dem Hauptmarkt der Deutsche EuroShop, hat das Bruttoinlandsprodukt (BIP) – nach zwei rezessiven Quartalen in Folge – im zweiten Quartal 2023 preis- und kalenderbereinigt stagniert. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2023 bei 5,5 % (Vorjahr: 5,3 %).

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine Ende Februar 2022 hat sich die Stimmung der Verbraucher in Deutschland deutlich eingetrübt. Zum Ende des ersten Halbjahres 2023 war das Konsumklima nur unwesentlich besser als im Vorjahr. Und obwohl sich die Einkommenserwartungen verbessert haben, bewegt sich die Anschaffungsneigung weiter auf einem niedrigen Niveau. Das Konsumforschungsunternehmen GfK sah hierfür zwei wesentliche Ursachen: die anhaltend hohe Inflationsrate sowie die Diskussionen um das Heizungsgesetz mit der Erwartung finanzieller Belastungen durch notwendige energetische Sanierungen.

Gemäß Statistischem Bundesamt sanken die deutschen Einzelhandelsumsätze insgesamt in den ersten sechs Monaten 2023 real um 4,5 %. Der Umsatz im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln verzeichnete einen preisbereinigten Rückgang um 3,6 %. Besonders hoch fiel der Umsatzrückgang im Internet- und Versandhandel aus, der ein Minus von real 7,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbuchte. Im Gegensatz hierzu wurde im Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren im 1. Halbjahr 2023 real 7,3 % mehr Umsatz erwirtschaftet. Die Ergebnisse dürften zum Teil auf Basiseffekte durch coronabedingte Sonderentwicklungen im Vorjahreszeitraum zurückzuführen sein.

Mit einem Anteil von knapp 29 % am Gewerbeinvestmentvolumen waren Handelsimmobilien im ersten Halbjahr laut dem Immobilienberatungsunternehmen Savills die umsatzstärkste Nutzungsart. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen auf 2,7 Mrd. €, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Rückgang von 33 % bedeutete. Damit präsentierte sich der Investmentmarkt für Handelsimmobilien im Vergleich zu anderen Segmenten dennoch stabiler. Dies lag unter anderem an den diesjährigen großvolumigen Anteilsübernahmen u. a. durch die Deutsche EuroShop, dem robusten Nahversorgungssegment sowie an der fortgeschrittenen Preisfindung bei Handelsimmobilien im Vergleich zu anderen Segmenten. Reduzierte Kaufpreiserwartungen einerseits und ein erneut gestiegenes Investoreninteresse an Handelsimmobilien andererseits resultierten in einer erhöhten Transaktionsaktivität.

Ertragslage

in T€			Veränderung	
	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022	+/-	in %
Umsatzerlöse	135.355	105.691	29.664	28,1
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-23.037	-16.155	-6.882	-42,6
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-4.810	-5.404	594	11,0
NOI	107.508	84.132	23.376	27,8
Sonstige betriebliche Erträge	9.577	2.480	7.097	286,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.551	-10.570	7.019	66,4
EBIT	113.534	76.042	37.492	49,3
At-equity-Ergebnis	5.804	13.749		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-1.422	951		
Latente Steuern (at-equity)	32	53		
At-equity-Ergebnis (operativ)	4.414	14.753	-10.339	-70,1
Zinsaufwendungen	-21.501	-18.066	-3.435	-19,0
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-7.458	-8.045	587	7,3
Übriges Finanzergebnis	1.870	45	1.825	4.055,6
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-22.675	-11.313	-11.362	-100,4
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	90.859	64.729	26.130	40,4
Bewertungsergebnis	-49.558	-7.255		
Bewertungsergebnis (at-equity)	1.422	-951		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-48.136	-8.206	-39.930	-486,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.371	-3.900	529	13,6
Latente Steuern	-2.242	-6.385		
Latente Steuern (at-equity)	-32	-53		
Latente Steuern (mit at-equity)	-2.274	-6.438	4.164	64,7
Konzernergebnis	37.078	46.185	-9.107	-19,7

Umsatzerlöse vergleichbar um 2,2 % gestiegen

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 29,7 Mio. € (+28,1%). Der wesentliche Anteil des Anstiegs (26,7 Mio. €) ist durch die erstmalige volle Einbeziehung der vier bisher at-equity bilanzierten Gesellschaften begründet. Der verbleibende Anstieg von 3,0 Mio. € (+2,2 %) spiegelt den Umsatzanstieg zum Vorjahr auf vergleichbarer Basis (like-for-like) wider.

Anteil der operativen Centeraufwendungen steigt leicht

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 23,0 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, lagen mit ihrem Anteil am Umsatz von 17,0 % aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen leicht oberhalb des Vorjahres (i. Vj. 15,3 %).

Erforderliche Wertberichtigungen rückläufig

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Mio. € (11,0 %) reduziert. Bezogen auf den vergleichbaren Konzern (pro forma) konnten die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen um 1,9 Mio. € (28,0 %) gesenkt werden. Hier waren die im Vorjahr aufgetretenen Auswirkungen der Corona-Pandemie besonders maßgeblich, die höhere Wertberichtigungen von ausfallgefährdeten Forderungen und insolvenzbedingte Ausbuchungen erforderlich machten.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen sowie aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen resultierten, beliefen sich auf 9,6 Mio. € und lagen damit deutlich über dem Vorjahr. Hintergrund hierfür sind insbesondere die in den Jahren 2020 und 2021 coronabedingt gebildeten Rückstellungen für nicht umlegbare Nebenkosten und Instandhaltungen, die mit den Nebenkostenabrechnungen in diesem Jahr aufgelöst werden konnten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, lagen mit 3,6 Mio. € – vor allem aufgrund höherer Beratungsaufwendungen im Vorjahr – unter der Vergleichsperiode.

EBIT deutlich oberhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 113,5 Mio. € deutlich über dem Vorjahr (76,0 Mio. €), was mit 21,0 Mio. € auf den Erwerb der Minderheitenanteile zurückzuführen ist. Aber auch im Pro-forma-Vergleich lag das EBIT um 16,5 Mio. € (+17,1 %) über dem Vorjahr, insbesondere aufgrund der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für nicht umlegbare Nebenkosten und Instandhaltungen sowie niedrigeren Wertberichtigungen.

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte unter dem Vorjahr

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) hat sich um -11,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr von -11,3 Mio. € auf -22,7 Mio. € reduziert. Dabei hat sich das at-equity Ergebnis (operativ) hauptsächlich durch die Veränderung des Konsolidierungskreises um 10,3 Mio. € auf 4,4 Mio. € vermindert.

Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften ist um 3,4 Mio. € gestiegen. Hier wirkte sich ebenfalls die Veränderung des Konsolidierungskreises, aber auch der im Rahmen der Anschlussfinanzierung für das Main-Taunus-Zentrum erhöhte Zinssatz und Darlehensbetrag aus.

Das übrige Finanzergebnis konnte um 1,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund von Zinserträgen aus der kurzfristigen Anlage von Geldern deutlich gesteigert werden.

EBT (ohne Bewertungsergebnis) durch Minderheitenkauf stark gestiegen

Der Erwerb der Minderheitenanteile führte zu einer deutlichen Steigerung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 64,7 Mio. € auf 90,9 Mio. € (+40,4%). Im Pro-forma-Vergleich hat sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) um 16,4 Mio. € (+21,9%) erhöht.

Bewertungsergebnis berücksichtigt Ergebnisauswirkungen aus der Konsolidierungskreisveränderung

Das Bewertungsergebnis beinhaltet mit -39,8 Mio. € das Ergebnis aus der Bewertung der Immobilienwerte, mit +12,7 Mio. € die Ergebnisauswirkungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises und mit -21,0 Mio. € die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der weiteren Anteile, die im Wesentlichen die Grunderwerbsteuer beinhalten (basierend auf einer bestmöglichen Schätzung). Eine Veranlagung der Grunderwerbsteuer erfolgte bis zur Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht.

Die Immobilienwerte waren im ersten Halbjahr 2023 leicht rückläufig (-0,7%) und resultierten nach Investitionen in einem negativen Bewertungsergebnis von 39,8 Mio. €.

Vom Bewertungsrückgang entfielen unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter -41,2 Mio. € auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und ein Gewinn von 1,4 Mio. € auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Die Marktwertveränderungen der einzelnen Immobilienwerte lagen dabei in einer Bandbreite von -9,5% bis +4,5%. Der Vermietungsstand von 94,0% hat sich zwar im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag leicht (-0,5 Prozentpunkte) reduziert, lag damit aber weiterhin auf einem hohen Niveau.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich auf 3,4 Mio. € (i. Vj. 3,9 Mio. €) infolge des Verbrauches von steuerlichen Verlustvorträgen reduziert. Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens sowie der Marktwertbewertung der Immobilien zum Halbjahr resultierten, machten 2,3 Mio. € (i. Vj. 6,4 Mio. €) aus.

EPRA Earnings über Vorjahr

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich durch den Erwerb der Minderheitenanteile um 26,8 Mio. € bzw. um 0,21 € je Aktie verbessert. Aber auch im Pro-forma-Vergleich kam es zu einer Steigerung um 17,0 Mio. €, insbesondere aufgrund der im Vorjahr höheren Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Beratungsaufwendungen.

Konzernergebnis aufgrund des Bewertungsergebnisses niedriger

Das Konzernergebnis lag mit 37,1 Mio. € um 9,1 Mio. € unterhalb der Vergleichsperiode (46,2 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie reduzierte sich aufgrund der höheren gewichteten Anzahl der ausgegebenen Stückaktien überproportional von 0,75 € auf 0,50 €.

EPRA Earnings

	01.01. – 30.06.2023		01.01. – 30.06.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	37.078	0,50	46.185	0,75
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	39.803	0,54	8.206	0,13
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ³	8.333	0,11	0	0,00
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ²	2.394	0,04	6.438	0,10
EPRA Earnings	87.608	1,19	60.829	0,98
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	73.787.722		61.783.594	

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

² betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

³ inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile

Entwicklung der Funds from Operations

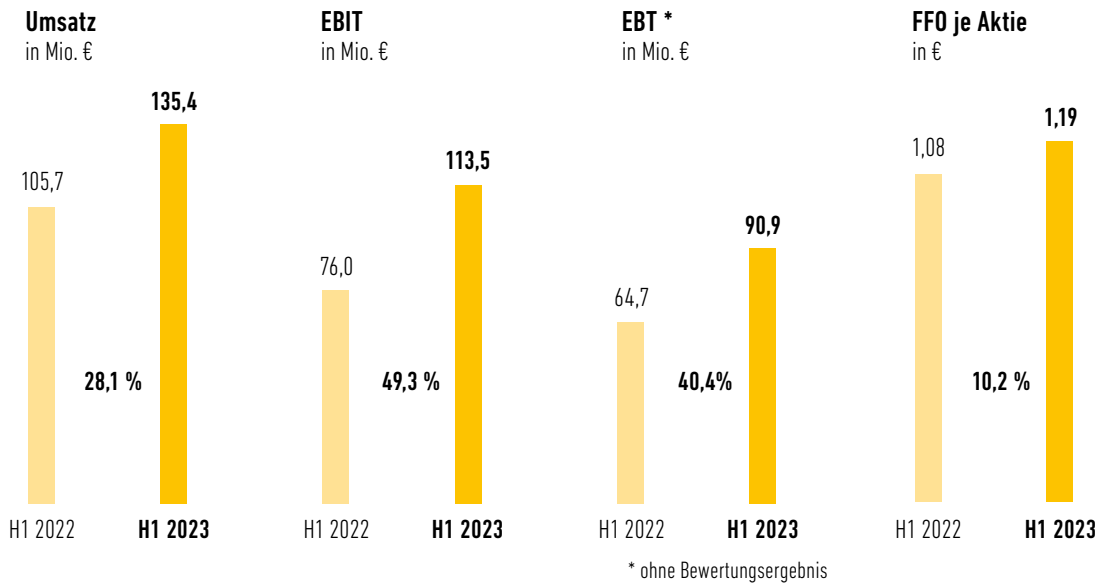
Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie als Basis für Dividendenausschüttungen. Wesentliche Einmaleffekte, die nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehören, werden bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO erhöhten sich von 66,7 Mio. € auf 87,5 Mio. € bzw. von 1,08 € auf 1,19 € je Aktie, auf Basis einer zeitgewichteten Anzahl der ausgegebenen Stückaktien.

Funds from operations

	01.01. – 30.06.2023		01.01. – 30.06.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	37.078	0,50	46.185	0,75
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	39.803	0,54	8.206	0,13
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ²	8.333	0,11	0	0,00
Aufwendungen im Rahmen des Übernahmeangebots	0	0,00	5.871	0,10
Latente Steuern ¹	2.274	0,04	6.438	0,10
FFO	87.488	1,19	66.700	1,08
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	73.787.722		61.783.594	

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

² inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile



Finanz- und Vermögenslage

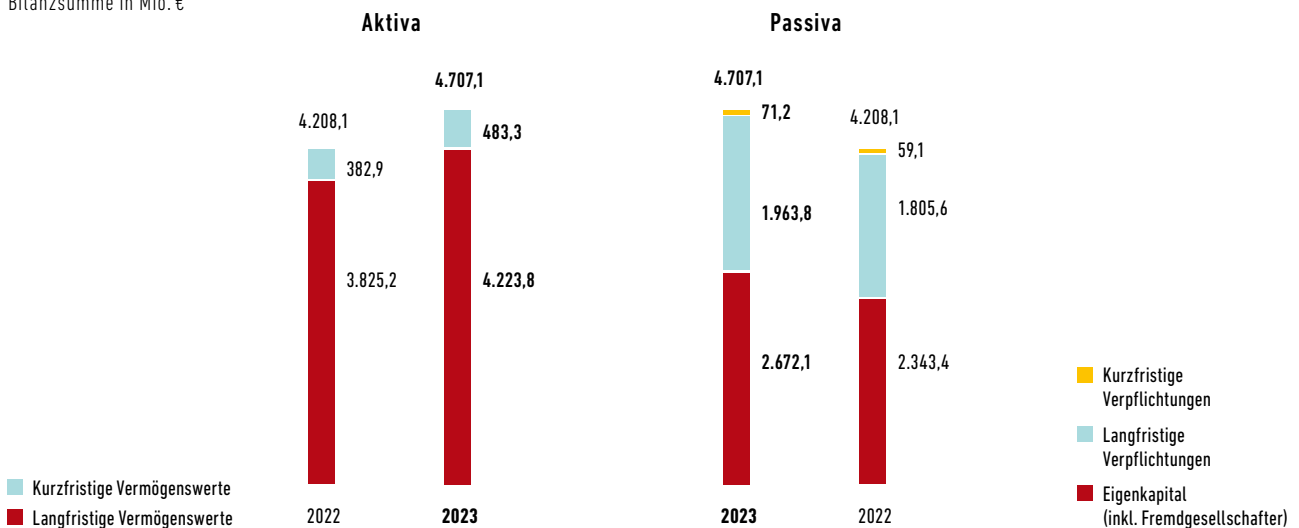
Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag aufgrund des Erwerbs der Minderheitenanteile deutlich um 499,0 Mio. € auf 4.707,1 Mio. €. Auf Pro-forma-Basis erhöhte sich die Bilanzsumme um 39,2 Mio. €.

in T€	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	483.260	382.858	100.402
Langfristige Vermögenswerte	4.223.850	3.825.248	398.602
Kurzfristige Verpflichtungen	71.209	59.085	12.124
Langfristige Verpflichtungen	1.963.760	1.805.654	158.106
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.672.141	2.343.367	328.774
Bilanzsumme	4.707.110	4.208.106	499.004

Bilanzstruktur

Bilanzsumme in Mio. €



Eigenkapitalquote bei 56,8 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgegesellschaftern) von 56,8% hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (55,7%) leicht erhöht und ist weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. Juni 2023 mit 1.630,8 Mio. € aufgrund des Minderheitenerwerbs um 151,6 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2022. Auf Basis des vergleichbaren Konzerns haben sich die Finanzverbindlichkeiten um 4,1 Mio. € erhöht. Zum 30. Juni 2023 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 1,8 Mio. € auf 336,2 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 16,9 Mio. €.

Net Tangible Assets nach EPRA

Die Net Tangible Assets (NTA) zum 30. Juni 2023 lagen bei 2.689,5 Mio. € gegenüber 2.335,9 Mio. € zum Jahresende 2022. Aufgrund der höheren Anzahl der ausgegebenen Stückaktien, sanken die NTA je Aktie um 2,64 € von 37,81 € auf 35,17 € je Aktie (-7,0 %).

EPRA NTA

	30.06.2023		31.12.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.388.378	31,24	2.036.237	32,96
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	4.384	0,06	5.637	0,09
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente	2.392.762	31,30	2.041.874	33,05
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	348.469	4,55	345.789	5,60
Immaterielle Vermögenswerte	-24	0,00	-29	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,68	-51.719	-0,84
EPRA NTA	2.689.488	35,17	2.335.915	37,81
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		76.464.319		61.783.594

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

EPRA Loan to Value (EPRA LTV)

Der EPRA LTV, welcher auf den quotalen Anteil des Konzerns an den Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen abstellt, lag am Bilanzstichtag bei 30,0 % (i.Vj. 33,1 %).

EPRA LTV

Werte quotale in T€	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Lang- und kurzfristige Bankverbindlichkeiten	1.552.540	1.481.149	71.391
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Verbindlichkeit)	334	354	-20
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	11.839	0	11.839
Liquide Mittel	-415.740	-330.894	-84.846
Nettofinanzverschuldung	1.148.973	1.150.609	-1.636
Investment Properties	3.829.524	3.474.145	355.379
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Nutzungsrecht)	339	351	-12
Immaterielle Vermögenswerte	24	29	-5
Sonstige Vermögenswerte (netto)	0	3.445	-3.445
Immobilienvermögen	3.829.887	3.477.970	351.917
EPRA LTV in %	30,0	33,1	-3,1

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2023 und dem Tag der Abschluss-erstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT**Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Für 2023 geht das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) von einem leichten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,3 % aus. Mit dem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im ersten Halbjahr und den zuletzt eingetribenen Konjunkturindikatoren hätten sich die Sorgen gemehrt, dass die Nachwirkungen der Energiekrise und die Straffung der Geldpolitik die Wirtschaft stärker belasten könnten als zuvor erwartet. Insgesamt spräche mehr dafür, dass die deutsche Wirtschaft trotz des Gegenwindes im Verlauf des Jahres wieder auf einen moderaten Expansionskurs einschwenken wird. Das ifo Institut erwartet einen Rückgang der Inflationsrate auf 5,8 % und eine leicht erhöhte Arbeitslosenquote (5,5 %). In der zweiten Jahreshälfte dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise und der private Konsum an Fahrt aufnehmen.

Für das kommende Jahr rechnet das IfW mit einem Wachstum der Wirtschaftsleistung um 1,8% und einer Inflationsrate von 2,1%. Insgesamt stehe die Konjunktur in einem Spannungsfeld zwischen erheblichen Expansionsspielräumen und bislang recht hartnäckigen produktionsseitigen Hemmnissen. In dem Maße, wie diese nach und nach überwunden werden könnten, gäbe es auch die Möglichkeit für ein Anziehen der Wirtschaftsleistung. Bis auf Weiteres würde allerdings die deutliche Korrektur der Finanzierungsbedingungen im Zuge der geldpolitischen Strafung die Konjunktur belasten. Für die Erholung des privaten Konsums sei maßgeblich, dass vor allem im Zuge deutlich anziehender Löhne die reale Kaufkraft der Masseneinkommen gestärkt werde, die bislang unter dem kräftigen Preisauftrieb gelitten hätten.

Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Das erste Halbjahr 2023 war, neben einem planmäßigen Verlauf des operativen Geschäfts, durch einmalige Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie durch Erträge aus wertberichtigten Forderungen positiv beeinflusst. Insbesondere die in den stark von Corona betroffenen Jahren 2020 und 2021 gebildeten Rückstellungen und Wertberichtigungen konnten nun teilweise wieder aufgelöst werden. Wir erhöhen daher unsere Prognose um diese Einmalserträge und erwarten für das Geschäftsjahr 2023 Funds from Operations (FFO) von 2,08 € bis 2,18 € je Aktie (vorher: 2,00 € bis 2,10 €).

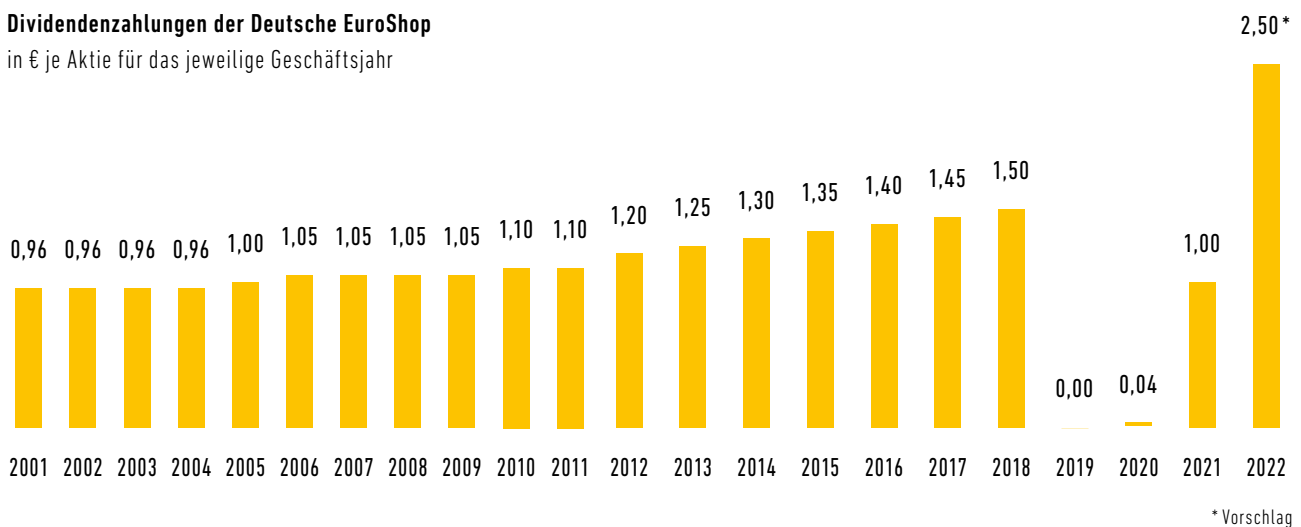
Bei der Prognose der FFO je Aktie für das Geschäftsjahr 2023 wurde eine zeitgewichtete Anzahl ausgegebener Stückaktien von 75.137.020 zu Grunde gelegt.

Dividendenplanung

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

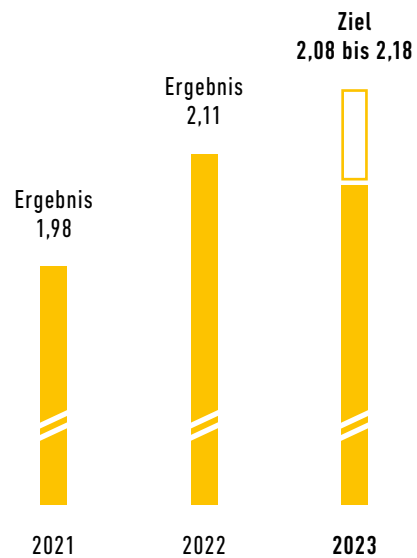
Dividendenzahlungen der Deutsche EuroShop

in € je Aktie für das jeweilige Geschäftsjahr



FFO je Aktie

in €



RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen zu den im Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2022 gemachten Angaben (siehe Geschäftsbericht 2022, S. 142 ff.) ergeben. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

KONZERNBILANZ

Aktiva in T€	30.06.2023	31.12.2022
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	51.743	51.748
Sachanlagen	384	436
Investment Properties	4.075.536	3.329.995
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	96.187	443.069
Langfristige Vermögenswerte	4.223.850	3.825.248
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.633	16.991
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	33.400	30.924
Liquide Mittel	432.227	334.943
Kurzfristige Vermögenswerte	483.260	382.858
Summe Aktiva	4.707.110	4.208.106
Passiva in T€	30.06.2023	31.12.2022
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	76.464	61.784
Kapitalrücklage	793.943	494.526
Gewinnrücklagen	1.517.971	1.479.927
Summe Eigenkapital	2.388.378	2.036.237
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.622.618	1.464.917
Passive latente Steuern	336.200	334.404
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	283.763	307.130
Sonstige Verbindlichkeiten	4.942	6.333
Langfristige Verpflichtungen	2.247.523	2.112.784
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	8.203	14.334
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.727	8.067
Steuerverbindlichkeiten	1.450	474
Sonstige Rückstellungen	31.836	11.267
Sonstige Verbindlichkeiten	24.993	24.943
Kurzfristige Verpflichtungen	71.209	59.085
Summe Passiva	4.707.110	4.208.106

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.04. – 30.06.2023	01.04. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Umsatzerlöse	67.570	53.630	135.355	105.691
Grundstücksbetriebskosten	-9.114	-5.182	-16.209	-10.792
Grundstücksverwaltungskosten	-3.290	-2.728	-6.828	-5.363
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-2.178	-1.947	-4.810	-5.404
Nettobetriebsergebnis (NOI)	52.988	43.773	107.508	84.132
Sonstige betriebliche Erträge	4.837	787	9.577	2.480
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.723	-7.797	-3.551	-10.570
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	56.102	36.763	113.534	76.042
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	3.600	6.832	5.804	13.749
Zinsaufwendungen	-10.813	-8.971	-21.501	-18.066
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.653	-4.102	-7.458	-8.045
Zinserträge	1.499	32	1.870	45
Finanzergebnis	-9.367	-6.209	-21.285	-12.317
Bewertungsergebnis	-35.374	-4.039	-49.558	-7.255
Ergebnis vor Steuern (EBT)	11.361	26.515	42.691	56.470
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-830	-4.872	-5.613	-10.285
Konzernergebnis	10.531	21.643	37.078	46.185
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	0,13	0,37	0,50	0,75

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.04. – 30.06.2023	01.04. – 30.06.2022	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Konzernergebnis	10.531	21.643	37.078	46.185
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	1.362	4.694	1.252	10.819
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-308	-1.038	-286	-2.402
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	1.054	3.656	966	8.417
Gesamtergebnis	11.585	25.299	38.044	54.602
Anteil Konzernaktionäre	11.585	25.299	38.044	54.602

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Cashflow-Hedges	Summe
01.01.2022	61.783.594	61.784	1.217.560	799.657	2.000	-18.135	2.062.866
Gesamtergebnis		0	0	46.185	0	8.417	54.602
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
30.06.2022	61.783.594	61.784	1.217.560	845.842	2.000	-9.718	2.117.468
01.01.2023	61.783.594	61.784	494.526	1.482.264	2.000	-4.337	2.036.237
Gesamtergebnis		0	0	37.078	0	966	38.044
Kapitalerhöhung	14.680.725	14.680	299.417	0	0	0	314.097
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
30.06.2023	76.464.319	76.464	793.943	1.519.342	2.000	-3.371	2.388.378

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2022
Konzernergebnis	37.078	46.185
Ertragsteuern	5.613	10.285
Finanzergebnis	21.285	12.317
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	55	78
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	49.558	7.255
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	3.689	14.437
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.350	8.077
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-431	1.490
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-10.144	-5.500
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	108.053	94.624
Gezahlte Zinsen	-20.427	-18.395
Erhaltene Zinsen	1.870	45
Gezahlte Ertragsteuern	-2.390	-4.290
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	87.106	71.984
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-16.330	-10.417
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-7	-9
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	-33.087	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-49.424	-10.426
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	10.906	0
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-7.836	-5.903
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-39	-49
Auszahlungen an Kommanditisten	-5.410	-6.684
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	61.981	0
Auszahlungen an Konzernaktionäre	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	59.602	-12.636
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	97.284	48.922
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	334.943	328.839
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	432.227	377.761

ANHANG / ERLÄUTERUNGEN

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche-EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2023 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischenabschluss) in verkürzter Form aufgestellt. Der verkürzte Zwischenabschluss ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2022 (Geschäftsbericht 2022, S. 171 ff.).

Die erstmalig zum 1. Januar 2023 verpflichtend anzuwendenden neuen Rechnungslegungsstandards und Interpretationen wurden beachtet, hatten jedoch keine Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2023 wurde weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Erläuternde Angaben zur Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Investment Properties

Die Investment Properties haben sich im ersten Halbjahr 2023 wie folgt entwickelt:

in T€	2023	2022
Buchwert zum 01.01.	3.329.995	3.393.554
Veränderung Konsolidierungskreis	773.000	0
Aktivierte bauliche Maßnahmen	16.330	39.483
Unrealisierte Marktveränderungen	-43.789	-103.042
Buchwert zum 30.06. / 31.12.	4.075.536	3.329.995

Die Investment Properties (IAS 40) wurden zum Marktwert (Fair Value) bewertet. Zum 30. Juni 2023 erfolgte, wie auch zum 31. Dezember 2022, eine Bewertung durch den Gutachter Jones Lang LaSalle (JLL). Dabei kam wie zum 31. Dezember 2022 die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen zur DCF-Methode in unserem Geschäftsbericht 2022 auf S.176 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 %	30.06.2023	31.12.2022
Mietsteigerungsrate ¹	1,64	1,77
Kostenquote	12,25	12,51
Diskontierungsrate	6,99	6,90
Kapitalisierungszinssatz	5,39	5,32

¹ 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 Mio. €		in %	
Mietsteigerungsrate	1,64	+0,25 %-Punkte	137,4	3,6		
		-0,25 %-Punkte	-121,0	-3,2		
Kostenquote	12,25	+0,25 %-Punkte	-47,2	-1,2		
		-0,25 %-Punkte	43,7	1,1		
Diskontierungsrate	6,99	+0,25 %-Punkte	-71,5	-1,9		
		-0,25 %-Punkte	71,5	1,9		
Kapitalisierungszinssatz	5,39	+0,25 %-Punkte	-105,3	-2,7		
		-0,25 %-Punkte	116,9	3,0		

Auf Basis der Gutachten ergab sich für das erste Halbjahr 2023 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 6,39% gegenüber 6,37% im Geschäftsjahr 2022 bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 6,02% gegenüber 6,01% in 2022. Die EPRA Nettoanfangsrendite betrug für das erste Halbjahr 2023 5,5% gegenüber 5,4% in 2022.

Von dem Wert gemäß Gutachten wurden die ausstehenden und noch über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilenden gewährten Mieteranreize in Höhe von 24,4 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 Vermögenswerten 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 beliefen sich zum 30. Juni 2023 auf 1.454,3 Mio. € (31. Dezember 2022: 1.327,0 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 2023 bestanden Verbindlichkeiten aus den Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 4,4 Mio. € (31. Dezember 2022: 5,6 Mio. €).

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 europäischem Ausland („Ausland“) unterschieden.

Aufteilung nach Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01. – 30.06.2023
Umsatzerlöse	103.470	26.373	129.843	5.512	135.355
(01.01. – 30.06.2022)	(90.714)	(22.470)	(113.184)	(-7.493)	(105.691)
EBIT	86.137	24.911	111.048	2.486	113.534
(01.01. – 30.06.2022)	(71.424)	(19.621)	(91.045)	(-15.003)	(76.042)
EBT ohne Bewertungsergebnis	70.758	21.404	92.162	-1.303	90.859
(01.01. – 30.06.2022)	(57.332)	(16.274)	(73.606)	(-8.877)	(64.729)
					30.06.2023
Segmentvermögen	3.272.967	789.119	4.062.086	645.024	4.707.110
(31.12.2022)	(3.002.022)	(712.375)	(3.714.397)	(493.709)	(4.208.106)
davon Investment Properties	3.075.248	754.276	3.829.524	246.012	4.075.536
(31.12.2022)	(2.797.177)	(676.968)	(3.474.145)	(-144.150)	(3.329.995)

Die Anpassung der quotalen Einbeziehung der Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht zu 100% beteiligt ist, erfolgt in der Überleitungsspalte. Die passiven latenten Steuern werden von dem Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segment-schulden 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

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 von Herrn Alexander Otto kontrolliert werden und der als nahestehende Person im Sinne des IAS 24 gilt, 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 den Abschnitt „Erwerb von Minderheitenanteilen“).

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach Umsatz, EBIT und 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 quotale in die interne Berichterstattung einbezogen. Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotale berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

Weiterhin verweisen wir auch auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 (Geschäftsbericht 2022, S. 197) zu den Angaben zu nahestehende Personen, an denen sich bis zum 30. Juni 2023 keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

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, 14. August 2023



Hans-Peter Kneip

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Das Jahr 2022 schloss die Aktie der Deutsche EuroShop mit einem Kurs von 22,12 € ab. Gleich zum Jahresauftakt erreichte sie am 2. Januar 2023 mit 23,38 € den Höchstkurs der ersten Jahreshälfte. Nach der Ankündigung einer Bezugsrechtskapitalerhöhung am 12. Januar 2023 entwickelte sich die Aktie rückläufig. Sie erreichte den tiefsten Kurs in den ersten sechs Monaten am 28. März 2023 mit 18,19 € und schloss das erste Halbjahr nach einer Erholungsphase mit 20,90 € ab. Dies entsprach einer Performance von -5,5% für die Berichtsperiode. Der SDAX gewann im selben Zeitraum 12,4%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende Juni auf 1,6 Mrd. €.

Kennzahlen der Aktie

Branche / Industrie	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.06.2023	76.464.319,00 €
Anzahl der Aktien am 30.06.2023 (nennwertlose Namensstückaktien)	76.464.319
Dividende für 2022 (Vorschlag)	2,50 €
Kurs am 30.12.2022	22,12 €
Kurs am 30.06.2023	20,90 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	18,19 €/23,38 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2023	1,6 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	CDAX, EPRA, MSCI Small Cap (+ESG Screened), HASPAX, Prime All Share Index, Classic All Share Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

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

FINANZKALENDER 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
16.11.	Kepler Cheuvreux UniCredit Pan-European Real Estate Conference, London

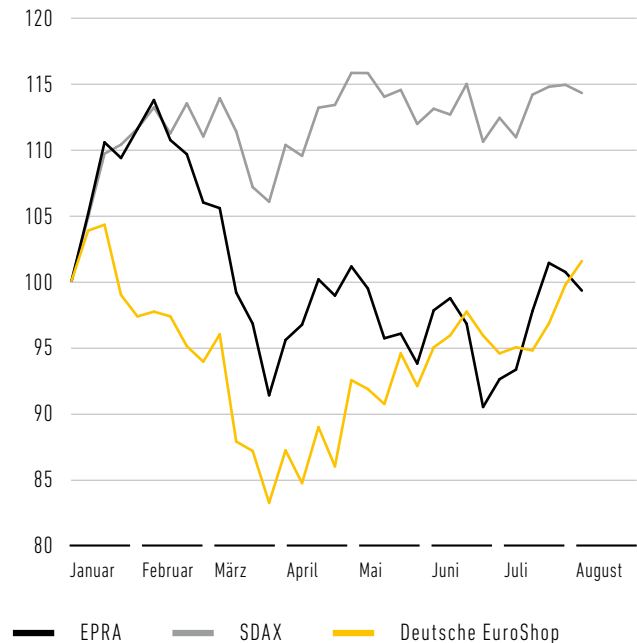
Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter www.deutsche-euroshop.de/ir.

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.

Deutsche EuroShop vs. SDAX und EPRA

im Vergleich Januar bis August 2023
(indexierte Darstellung, Basis 100, 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
 Internet: www.deutsche-euroshop.de/ir.



**PATRICK KISS
UND NICOLAS LISSNER**

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 (-).