

**Rede von
Hans-Peter Kneip (Vorstand)
anlässlich der ordentlichen Hauptversammlung
der Deutsche EuroShop AG
am 29. August 2023 in Hamburg**

Es gilt das gesprochene Wort.

Chart 1: Titelblatt



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
meine sehr verehrten Damen und Herren,

ich begrüße Sie ebenfalls herzlich zu unserer heutigen Hauptversammlung und danke Ihnen für Ihr Interesse und Ihre Teilnahme.

Mein Name ist Hans-Peter Kneip und seit Oktober 2022 habe ich die Ehre, die Geschäfte der Deutsche EuroShop AG als alleiniger Vorstand zu führen. Wenngleich ich mittlerweile bald ein Jahr im Amt bin, darf ich mich an dieser Stelle noch einmal kurz bei Ihnen vorstellen.

Ich bin 44 Jahre alt und begann meine berufliche Laufbahn nach Abschluss meines BWL-Studiums an der European Business School in Oestrich-Winkel. Meine ersten beruflichen Erfahrungen umfassten verschiedene Positionen im Finanz- und Bankensektor in Deutschland, Frankreich, England und den USA.

Im Rahmen meiner anschließenden Tätigkeit bei einer französischen Großbank konnte ich wertvolle Erfahrungen im Corporate und Investment Banking sammeln. In dieser Zeit habe ich insbesondere Börsengänge, Kapitalerhöhungen und strukturierte Eigenkapitalfinanzierungen für deutsche sowie internationale börsennotierte Unternehmen begleitet.

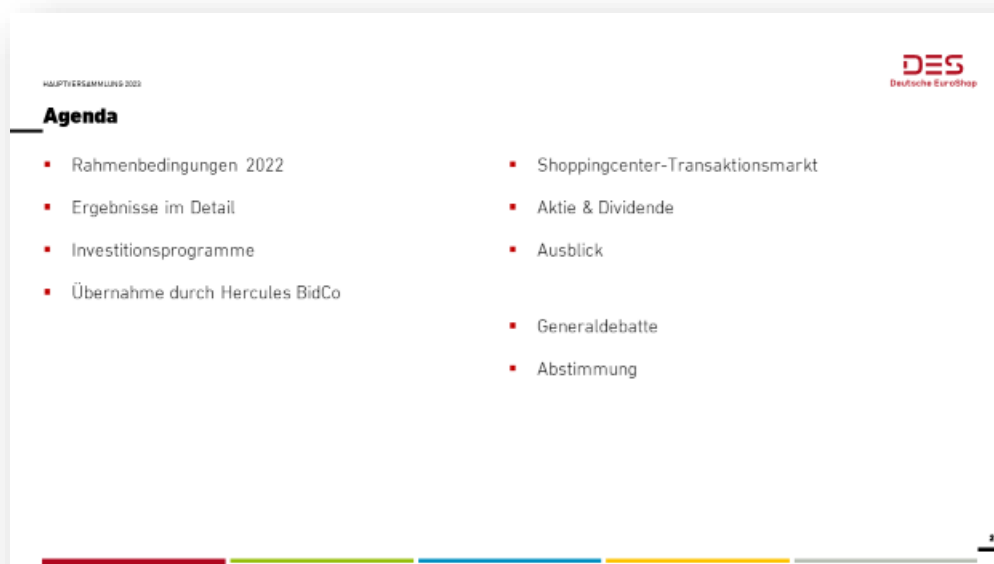
Ein besonderes Interesse entwickelte ich für die Immobilienbranche, was mich in den Folgejahren zu verschiedenen leitenden Positionen im Finanzbereich deutscher börsennotierter Immobilienunternehmen führte. Diese Positionen beinhalteten die Begleitung bedeutender Unternehmenszusammenschlüsse sowie strategischer Entwicklungen.

Bevor ich schließlich zur Deutsche EuroShop wechselte, war ich als Finanzvorstand eines börsennotierten Wohnimmobilienunternehmens tätig und zuletzt als Geschäftsführer bei einem Anbieter für Immobilienverrentung.

Ich freue mich, meine langjährige Erfahrung im Finanz- und Immobilienbereich einzusetzen, um die Deutsche EuroShop erfolgreich durch aktuelle wie kommende Herausforderungen zu führen und strategisch im Sinne ihrer Aktionäre weiterzuentwickeln.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,
folgende Agenda haben wir für die heutige Hauptversammlung vorgesehen:

Chart 2: Agenda – Hauptversammlung 2023



Ich werde meinen Bericht mit einer Betrachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beginnen, welche im Verlauf des Jahres 2022 Einfluss auf unser

Geschäft genommen haben. Daraufhin präsentiere ich Ihnen die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres im Detail.

Im Anschluss werde ich mit Ihnen einen Blick auf unsere Investitionsprojekte im Main-Taunus-Zentrum und im Rhein-Neckar-Zentrum werfen sowie Beispiele aus unserem "Mall Beautification"-Programm vorstellen, das in Kombination mit dem "At-Your-Service"-Programm zur Weiterentwicklung unserer Einkaufszentren beiträgt. Natürlich werde ich auch auf das zentrale Ereignis des vergangenen Geschäftsjahres eingehen: die erfolgreiche Übernahme durch die Hercules BidCo. Nachdem es sich hierbei um Vorgänge vor Beginn meiner Amtszeit handelt, werde ich diese aus retrospektiver Sicht beleuchten.

Im Anschluss werde ich Ihnen einige Einblicke in unsere Aktivitäten auf dem Shoppingcenter-Transaktionsmarkt geben. Im laufenden Geschäftsjahr haben wir bereits Schritte unternommen und weitere Anteile an Einkaufszentren aus unserem Portfolio erworben. Im weiteren Verlauf meines Berichts werde ich selbstverständlich auf die Entwicklung des Aktienkurses sowie die Dividendenausschüttung eingehen. Abschließend werde ich den Blick auf die Prognosen und Ziele für das laufende Geschäftsjahr richten, bevor ich mich auf die darauffolgende Generaldebatte mit Ihnen freue und wir im Anschluss zur Abstimmung kommen.

Blicken wir zunächst auf die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im vergangenen Geschäftsjahr.

Chart 3: Rahmenbedingungen 2022



Im Jahr 2022 verzeichnete das deutsche Bruttoinlandsprodukt, kurz BIP, ein Wachstum von 1,8 % im Vergleich zu 2,6 % im Vorjahr. Trotz der Herausforderungen durch die Folgen der Kriegssituation in der Ukraine, steigender Energiepreise, Liefer- und Materialengpässen sowie weiteren Preissteigerungen, konnte der drastische Rückgang des BIP infolge der Corona-Pandemie aufgeholt werden. Infolgedessen lag das BIP sogar um 0,6 % über dem Niveau des Vor-Corona-Jahres 2019.

Die Arbeitslosigkeit sank auch im Jahr 2022 weiter, sodass die durchschnittliche Anzahl der Arbeitslosen auf 2,4 Mio. im Jahresverlauf abnahm, was einer Arbeitslosenquote von 5,3 % entsprach. Im Vergleichsjahr lag die Quote noch bei 5,7 %.

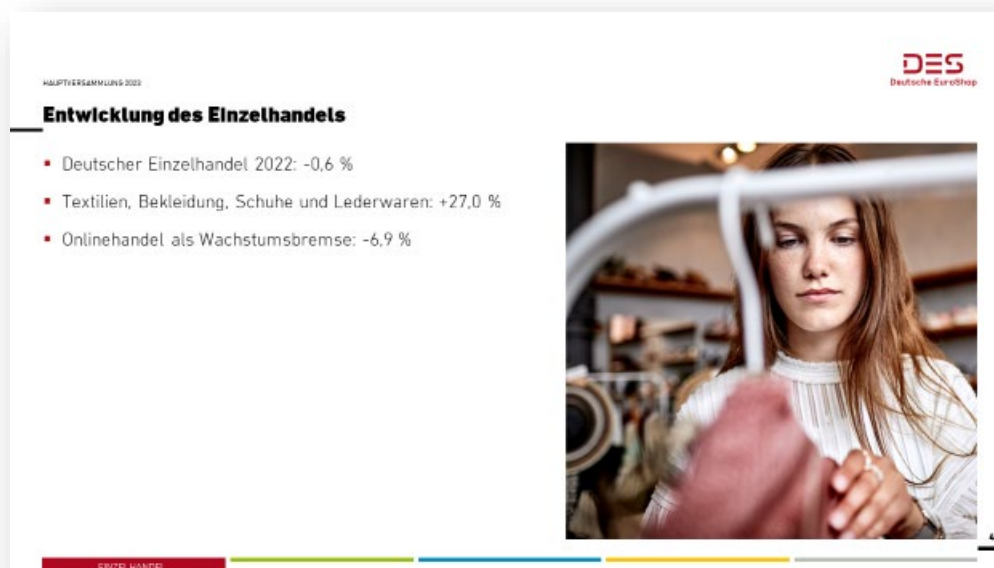
Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Vergleich zu 2022 signifikant um 7,9 %. Dies war vor allem auf drastische Preisanstiege für Energie und Nahrungsmittel seit Ausbruch des Konflikts in der Ukraine zurückzuführen. Energieprodukte verteuerten sich um 34,7 %, Waren um 13,5 %, Nahrungsmittel um 13,4 % und Dienstleistungen um 2,9 %. Das Statistische Bundesamt verzeichnete zudem einen Rückgang der Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer um 4,1 % im Berichtsjahr.

Die Haupttriebkraft für das Wachstum blieben erneut die privaten Konsumausgaben, die preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zu 2021 stiegen. Damit näherten sie sich fast

wieder dem Niveau von vor der Pandemie im Jahr 2019 an. Besonders die Aufhebung von Schutzmaßnahmen führte zu Nachholeffekten bei Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur. Dies spiegelte sich auch in der Sparquote wider, die um 4 Prozentpunkte auf 11,2 % im Vergleich zum Vorjahr sank. Damit bewegt sich die Sparquote wieder nahe am langjährigen Durchschnitt.

Nun zur Entwicklung des Einzelhandels im vergangenen Geschäftsjahr:

Chart 4: Entwicklung des Einzelhandels



Der Einzelhandel in Deutschland, einschließlich des Onlinehandels, verzeichnete im vergangenen Geschäftsjahr einen Anstieg des Umsatzes um nominal 7,8 %. In realen Zahlen verzeichnete der Einzelhandel jedoch aufgrund der Inflation einen leichten Rückgang des Umsatzes um 0,6 % im Vergleich zu 2021.

Dies kann auf die merklichen Preisanstiege, insbesondere bei Lebensmitteln und Energie, sowie auf das Ende der Corona-Schutzmaßnahmen in der Gastronomie zurückgeführt werden, die im Vorjahr zu einem Rekordumsatz im Lebensmitteleinzelhandel geführt hatten.

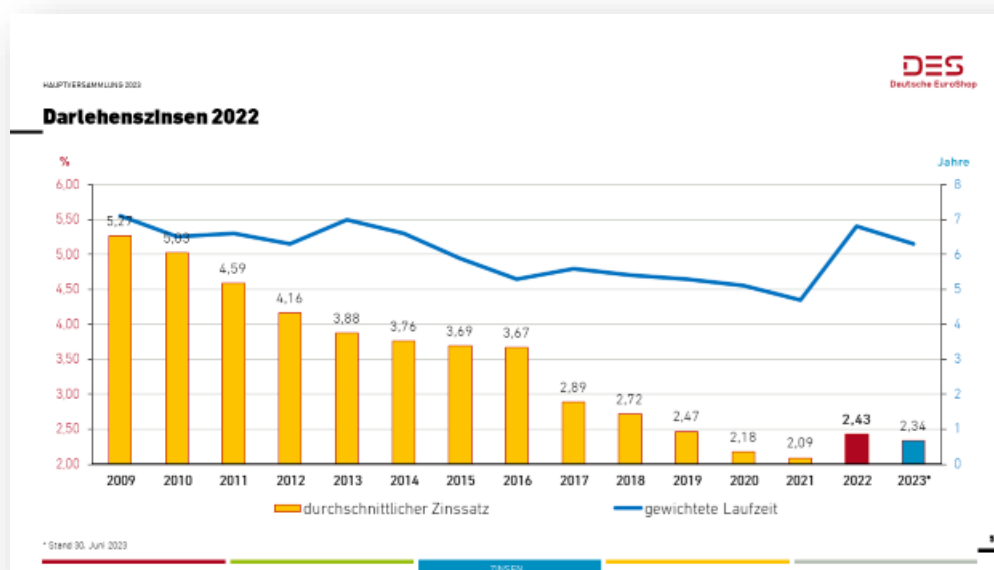
Besonders bemerkenswert ist der Umsatzzuwachs von 27,0 % im Bereich Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings konnten die pandemiebedingten Verluste aus den Vorjahren noch nicht vollständig aufgeholt

werden. Im Gegensatz dazu trug der Onlinehandel im Jahr 2022 nicht zum positiven Umsatzwachstum im Einzelhandel bei. Er verzeichnete einen nominalen Rückgang von 2,0 % im Vergleich zum Vorjahr und einen realen Rückgang von 6,9 %. Dieser Rückgang folgte auf starke Wachstumsjahre, die auf den verstärkten Onlinehandel während der Pandemie zurückzuführen waren.

Dennoch gehen wir davon aus, dass der stationäre Einzelhandel nach der Normalisierung der pandemiebedingten Situation nicht seinen gesamten Umsatzanteil zurückgewinnen kann.

Sehr geehrte Damen und Herren, werfen wir nun einen Blick auf einen weiteren wichtigen Faktor für unser Geschäft: die Zinsen.

Chart 5: Darlehenszinsen 2022

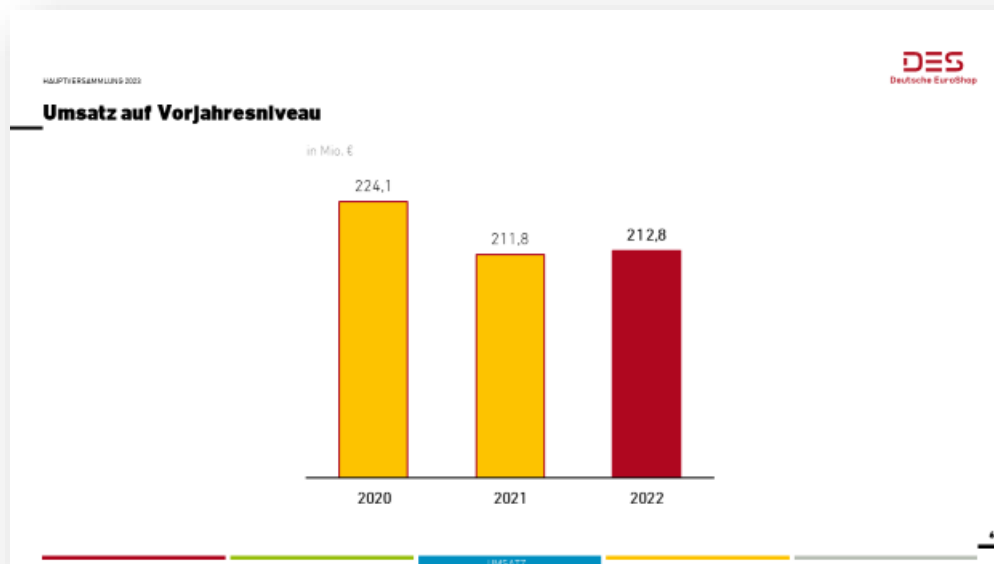


Auch im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir von günstigen Zinssätzen bei Anschluss- und Neufinanzierungen profitieren. Mein Vorgänger, Olaf Borkers, hat mir ein finanziell solide aufgestelltes Unternehmen übergeben, dessen geplante Anschlussfinanzierungen für die Jahre 2022 und 2023 bereits erfolgreich abgeschlossen waren. Bis September 2025 sind keine weiteren Darlehensausläufe für die Deutsche EuroShop vorhanden, was in Zeiten steigender Zinsen einen bedeutenden Vorteil darstellt.

Doch auch in unserem Darlehensportfolio zeigt sich der Wandel in der Zinslandschaft. Der durchschnittliche Zinssatz unseres konsolidierten Kreditportfolios belief sich zum Ende des Jahres 2022 auf 2,43 %, im Vergleich zu 2,09 % im Vorjahr. Deutlich erhöht hat sich aber auch die durchschnittliche Zinsbindung, von 4,7 Jahren im Vorjahr auf nun 6,8 Jahre, was den Anstieg der durchschnittlichen Finanzierungskosten relativiert.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
damit haben wir die wesentlichen ökonomischen Rahmenbedingungen beleuchtet. Ich werde nun zu den erzielten Resultaten übergehen, um Ihnen die Geschäftsentwicklung für 2022 aufzuzeigen.

Chart 6: Umsatz auf Vorjahresniveau



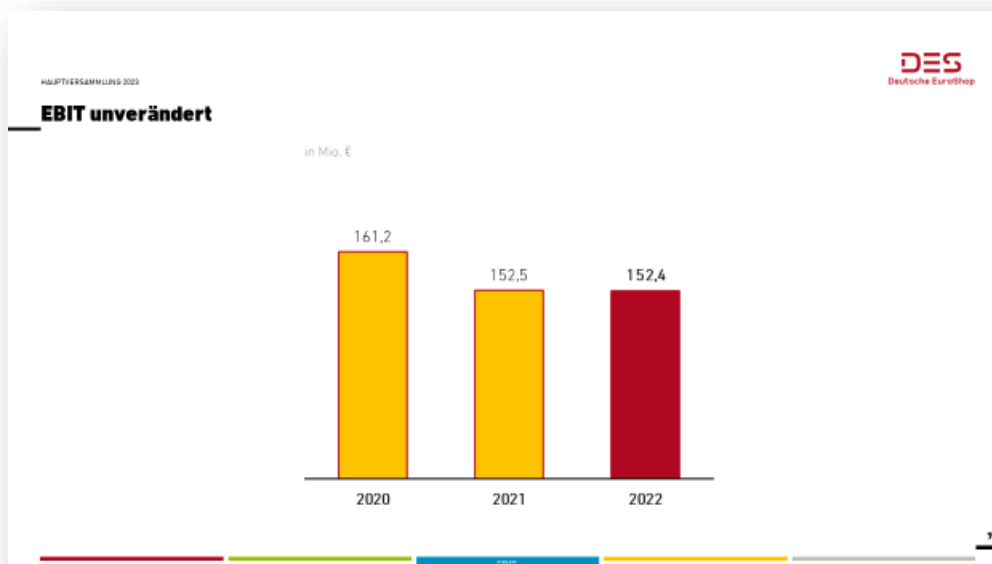
Im Gegensatz zum Vorjahr, das maßgeblich von behördlich angeordneten Geschäftsschließungen betroffen war, konnten die Mieter 2022 ihre Geschäfte kontinuierlich öffnen. Die während der Schließungsphasen im Jahr 2021 gewährten Mietzugeständnisse fanden ihren Niederschlag hauptsächlich in der Position "Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen" des Vorjahresberichts, während sich ihr Einfluss auf die Umsatzerlöse nur marginal auswirkte. Deshalb lagen die Umsatzerlöse trotz des Wegfalls der Schließungsphasen nur leicht über den Vorjahreswerten bei 212,8 Mio. €.

Die anhaltenden Schutzmaßnahmen und fortwährenden Auswirkungen der Corona-Pandemie, insbesondere im ersten Quartal 2022, führten zu weiteren

Herausforderungen wie Ausfällen von Mietern in Zahlungsschwierigkeiten, gesunkenen Umsatzmieten sowie verlängerten Nachvermietungszeiten und höheren Leerständen. Dies hatte zur Folge, dass die Umsatzerlöse nach wie vor unterhalb ihres Niveaus von vor der Pandemie lagen.

Die Leerstandsquote, die gemäß den Empfehlungen der European Public Real Estate Association, kurz EPRA, ermittelt wurde, blieb 2022 stabil auf dem Niveau des Vorjahres – bei 5,7 %. Dies entspricht einem guten Wert, auch im europäischen Vergleich.

Chart 7: EBIT unverändert

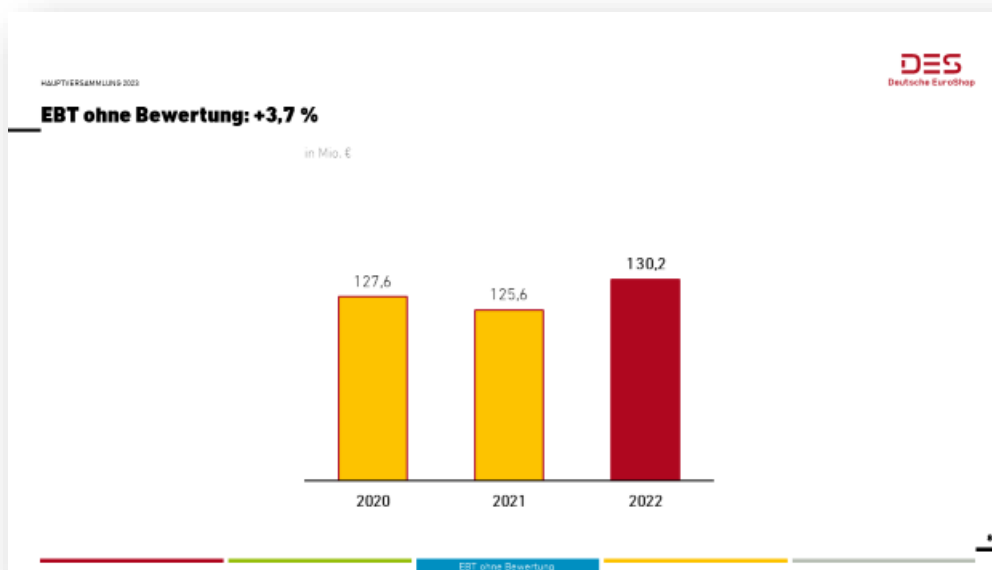


Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, auch als EBIT bezeichnet, belief sich auf 152,4 Mio. €, was dem Niveau des Vorjahres entsprach. Die niedrigeren Wertberichtigungen wurden durch gestiegene Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten sowie erhöhte Sonstige betriebliche Aufwendungen ausgeglichen.

Auch das Finanzergebnis ohne Bewertungsergebnis verzeichnete eine Verbesserung im Jahr 2022. Das operative at-equity-Ergebnis war im vorherigen Jahr aufgrund von höheren Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Umsatzausfällen durch die Pandemie belastet. Es verbesserte sich jedoch 2022 um 3,8 Mio. € auf 29,5 Mio. € – nach 25,7 Mio. € im Vorjahr.

Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften konnte um weitere 3,1 Mio. € reduziert werden. Dies ist auf planmäßige Tilgungen und insbesondere auf die positiven Effekte der mit niedrigeren Zinssätzen vereinbarten Anschlussfinanzierungen für das Billstedt-Center Hamburg, die City-Galerie Wolfsburg und die Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen. Der Ergebnisanteil, der den Kommanditisten zusteht, erhöhte sich aufgrund des verbesserten EBIT um 2,5 Mio. € auf 15,9 Mio. €.

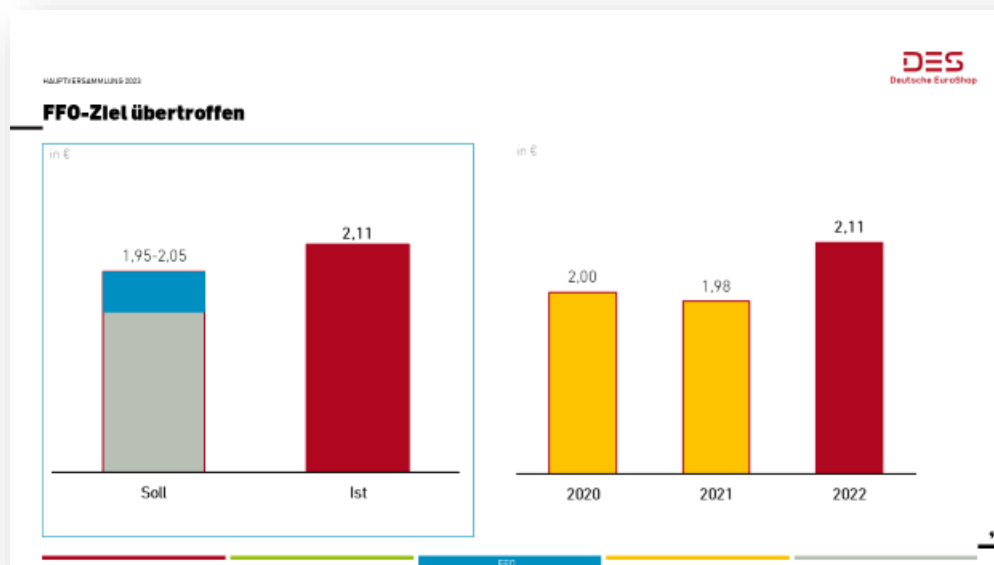
Chart 8: EBT ohne Bewertung: +3,7 %



Lassen Sie uns nun auf das operative Ergebnis vor Steuern eingehen, also auf das Ergebnis, das um die Bewertungsergebnisse der Immobilien bereinigt ist.

Die gesteigerten EBIT- und at-equity-Ergebnisse sowie die weiter reduzierten Zinsaufwendungen führten zu einer Steigerung des operativen Ergebnisses vor Steuern, wir nennen es EBT ohne Bewertungsergebnis, von 125,6 Mio. € um 3,7 % auf 130,2 Mio. €.

Chart 9: FFO-Ziel übertroffen

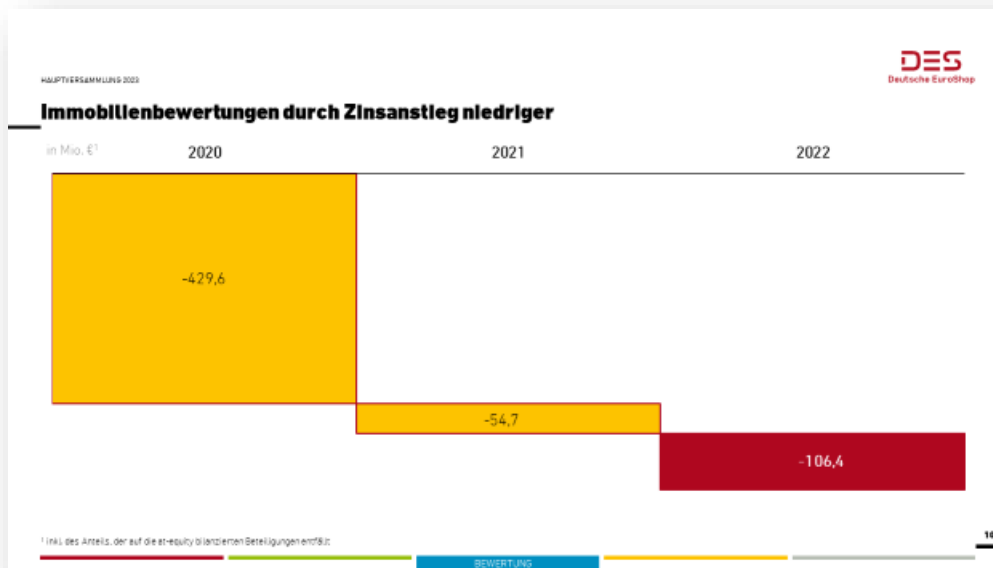


Eine weitere bedeutsame Kennzahl für uns sind die Funds from Operations. Dabei handelt es sich um die erwirtschafteten Finanzmittel, die der Deutsche EuroShop zur Dividendenausschüttung, Tilgung von Bankdarlehen sowie zur Finanzierung laufender Investitionen in ihre Bestandsobjekte verwendet.

Im vergangenen Geschäftsjahr verzeichneten die Funds from Operations einen Anstieg von 122,3 Mio. € um 6,4 % auf 130,1 Mio. € bzw. von 1,98 € auf 2,11 € je Aktie. Unsere ursprüngliche Prognose bewegte sich in einer Spanne von 1,95 € bis 2,05 € je Aktie.

Nach Darstellung der operativen Kennzahlen werde ich nun zum Bewertungsergebnis übergehen und anschließend das Konzernergebnis erläutern.

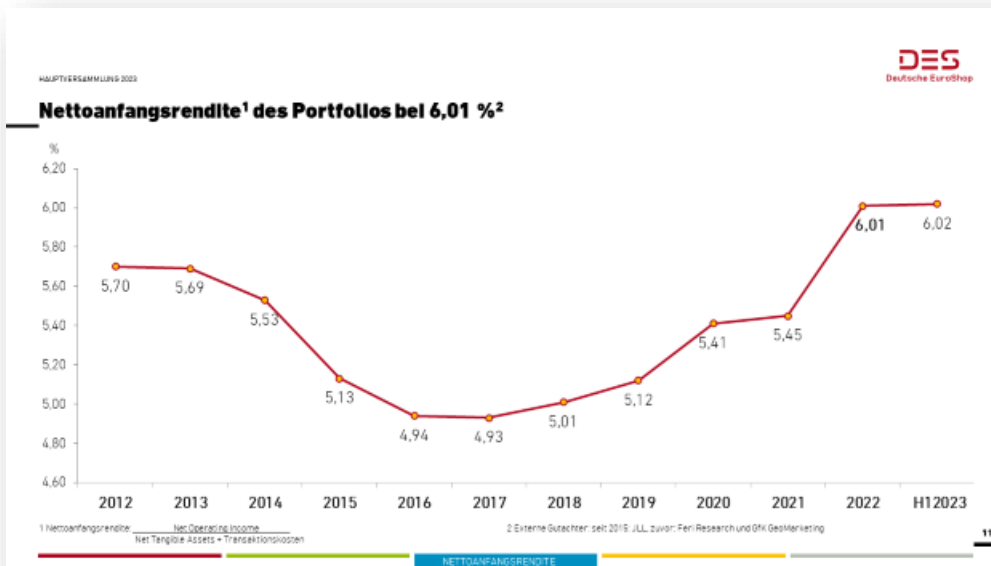
Chart 10: Immobilienbewertungen durch Zinsanstieg niedriger



Der bedeutende Anstieg der Zinsen im Berichtsjahr hatte eine nachteilige Auswirkung auf die Bewertung des Immobilienvermögens des Konzerns, was zu einem Bewertungsverlust von -106,3 Mio. € führte. Im Vorjahr war die Abwertung mit -54,7 Mio. € rund halb so hoch.

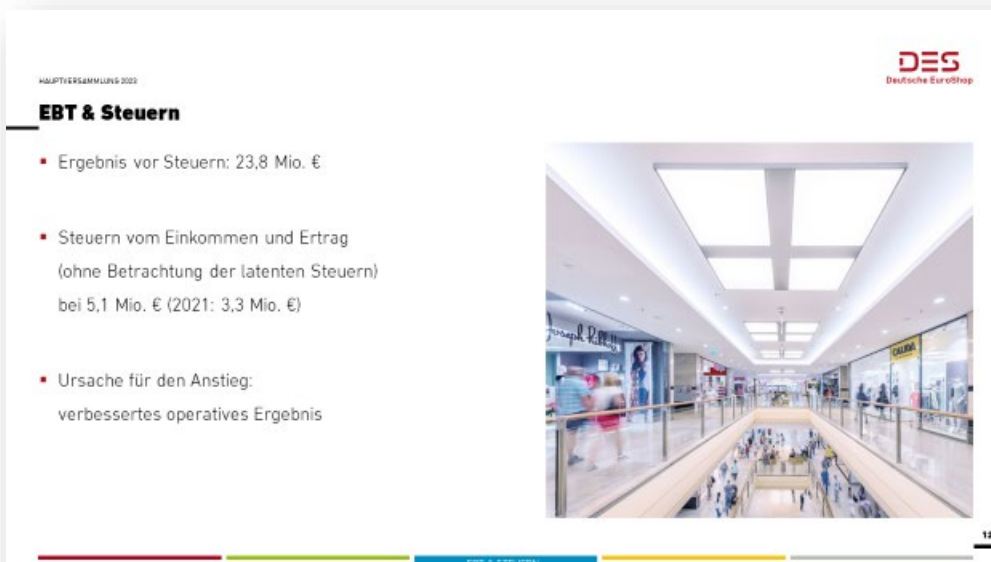
Im Durchschnitt ergab sich eine Abwertung der Konzernimmobilien um 3,0 %. Die Spanne der Bewertungsänderungen, die von unserem unabhängigen Gutachter JLL ermittelt wurden, reichte von -6,3 % bis +3,4 %.

Chart 11: Nettoanfangsrendite des Portfolios bei 6,01 %



Die anfängliche Nettorendite unseres Portfolios – auch als Net Initial Yield bezeichnet – stieg von 5,45 % auf 6,01 %. Die Nettoanfangsrendite stellt jene Rendite dar, die ein potenzieller Käufer unseres Shoppingcenter-Portfolios basierend auf den ermittelten Buchwerten und unter Einbeziehung üblicher Erwerbsnebenkosten erzielen könnte.

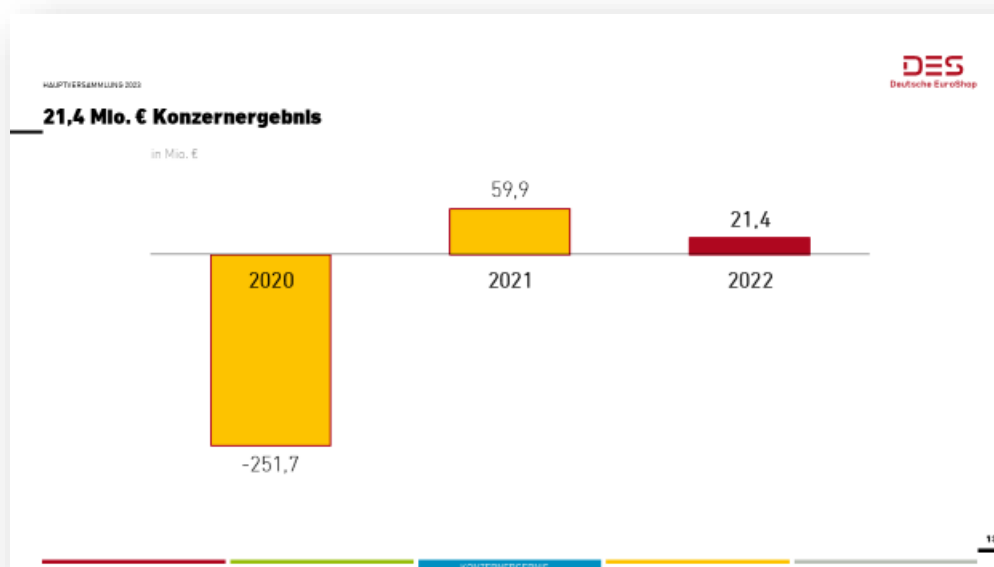
Chart 12: EBT & Steuern



Das Gesamtergebnis des Konzerns vor Steuern, auch EBT genannt, setzte sich aus den Ergebnissen des operativen, finanziellen und bewertungsbezogenen Bereichs zusammen und belief sich im Jahr 2022 auf 23,8 Mio. €.

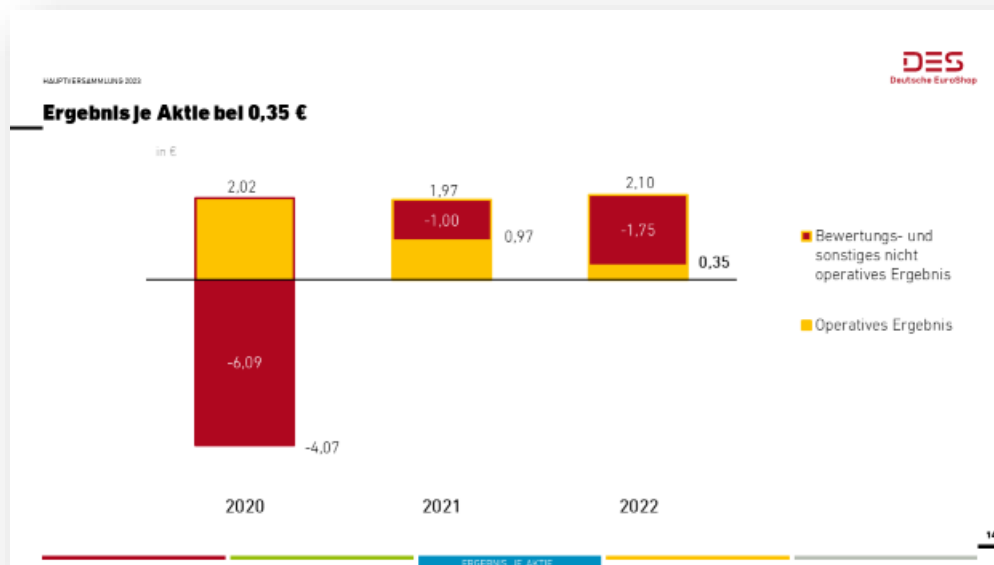
Die Steuern vom Einkommen und Ertrag, ohne Betrachtung der latenten Steuern, erhöhten sich aufgrund der verbesserten Ergebnisse von 3,3 Mio. € im Vorjahr auf 5,1 Mio. €.

Chart 13: 21,4 Mio. € Konzernergebnis



Zusammenfassend ergab sich ein Konzernergebnis von 21,4 Mio. €. Trotz der erfreulichen Steigerung des operativen Ergebnisanteils um 3,7 %, wie zuvor erläutert, liegt das Konzernergebnis aufgrund des höheren negativen Bewertungsergebnisses deutlich unter dem Vorjahreswert.

Chart 14: Ergebnis je Aktie bei 0,35 €



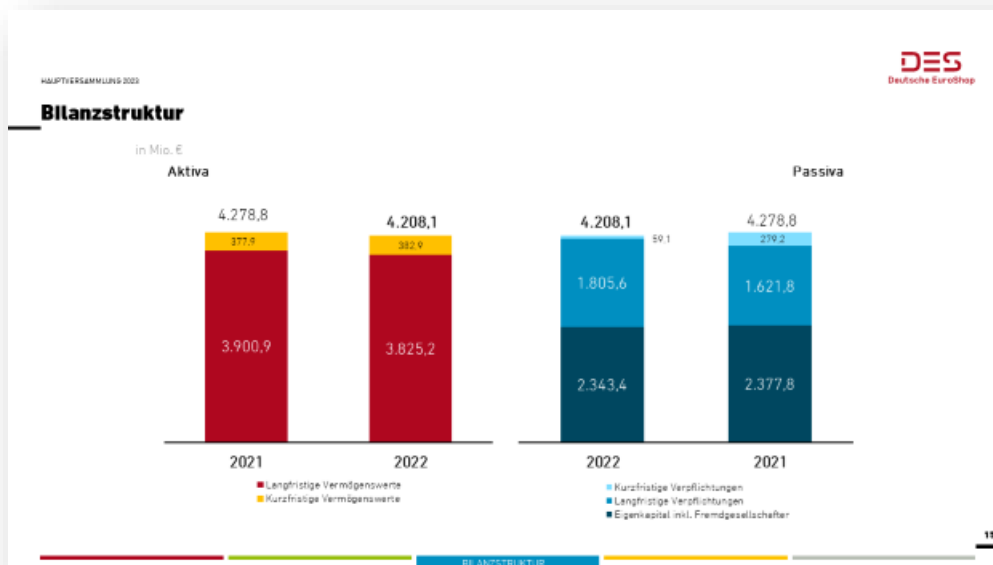
Die Betrachtung je Aktie zeigt einen Rückgang des Konzernjahresüberschusses von 0,97 € auf 0,35 €. Während sich das operative Ergebnis, die EPRA Earnings, positiv auf 2,10 € je Aktie entwickelte, führte das Bewertungsergebnis zu einem Minus von 1,75 €.

Zusammenfassend möchte ich zu den Ergebnissen Folgendes festhalten:

Wir sind mit diesen Ergebnissen zufrieden, insbesondere angesichts der anhaltenden Herausforderungen im Einzelhandels- und Zinsumfeld. Diese Faktoren hatten einen entscheidenden Einfluss auf die gesunkenen Marktwerte unserer Shoppingcenter im Jahr 2022 und somit auf das Konzernergebnis.

Obwohl die Marktbewertung unserer Shoppingcenter eine wichtige Kennzahl für uns darstellt, unterliegen Marktwerte stark den Stimmungen und Schwankungen der Immobilien-Transaktionsmärkte. Diese führen zu nicht realisierten Buchgewinnen – wie in der Vergangenheit – oder aktuell zu Buchverlusten, die sich erst im Falle eines Verkaufs realisieren würden. Als langfristiger Bestandhalter interessieren wir uns stärker für das operative Ergebnis sowie die Funds from Operations, welche auch die Basis für die Dividendenausschüttung bilden.

Chart 15: Bilanzstruktur



Sehr geehrte Damen und Herren,

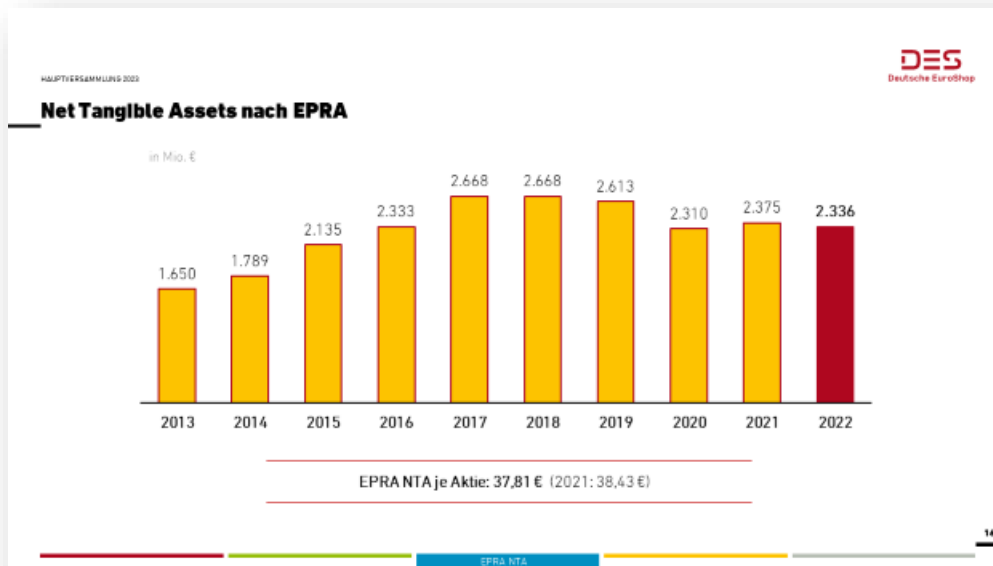
ich möchte nun gerne einige Erläuterungen zur Bilanz abgeben. Diese wird von vielen zu Recht als äußerst solide anerkannt.

Im vergangenen Geschäftsjahr verzeichnete die Bilanzsumme des Konzerns einen Rückgang um 70,7 Mio. € auf 4,21 Mrd. €. Wesentlich dafür waren die gesunkenen langfristigen Vermögenswerte aufgrund von Marktwertveränderungen bei den Shoppingcentern. Hingegen stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte leicht an, vor allem durch höhere liquide Mittel.

Das Eigenkapital des Konzerns inklusive Fremdgesellschafter betrug zum Abschluss des Berichtsjahres 2,34 Mrd. €, was einem Rückgang um 34,4 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Eigenkapitalquote hat sich weiter verbessert und lag am Jahresende bei 55,7 %.

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhten sich auf 1,81 Mrd. €, hauptsächlich bedingt durch die Verlängerung der im Jahr 2022 ausgelaufenen Darlehen. Als Folge davon verringerten sich die kurzfristigen Verpflichtungen von 279,2 Mio. € auf 59,1 Mio. €.

Chart 16: Net Tangible Assets nach EPRA



Um die Darstellung der Erfolgskennzahlen der Deutsche EuroShop abzuschließen, möchte ich nun den Fokus auf die Net Tangible Assets, kurz NTA, richten. Diese Bezeichnung steht für den inneren Wert einer Aktie, der auf Grundlage von Gutachten ermittelt wird und nunmehr den Net Asset Value, kurz NAV, ersetzt hat. Die NTA spiegeln den inneren Wert der Aktie wider und hängen maßgeblich von den Marktwerten der Shoppingcenter ab. Zum 31. Dezember 2022 beliefen sich die NTA auf 2,34 Mrd. €, was einen Rückgang um 38,5 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr bedeutete. Heruntergebrochen auf die Aktie ergab sich ein NTA von 37,81 €, was einer Abnahme um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreswert von 38,43 € entsprach.

Chart 17: Der zukünftige „Foodgarden“ im Main-Taunus-Zentrum



Sehr geehrte Damen und Herren,
lassen Sie uns nach den guten Ergebnissen des abgelaufenen Geschäftsjahres nun zu einigen Beispielen der weiteren Entwicklung in unserem Portfolio kommen.

Das Main-Taunus-Zentrum, eines der größten und umsatzstärksten Shoppingcenter in Deutschland mit 170 Shops auf einer Verkaufsfläche von über 90.000 m², ist eines unserer Portfolio-Highlights. Um dieses weiter zu bereichern, planen wir die Einführung eines neuen Höhepunkts: den Foodgarden. Im Zentrum des offenen Freiluft-Shoppingcenters in Sulzbach bei Frankfurt entsteht ein lebendiges und urbanes Zentrum mit hochwertigen gastronomischen Angeboten. Dieses soll fünf freistehende Restaurantgebäude umfassen mit teilweise überdachten, teilweise offenen Terrassen, ansprechenden begrünter Außenbereichen und anspruchsvoller Architektur.

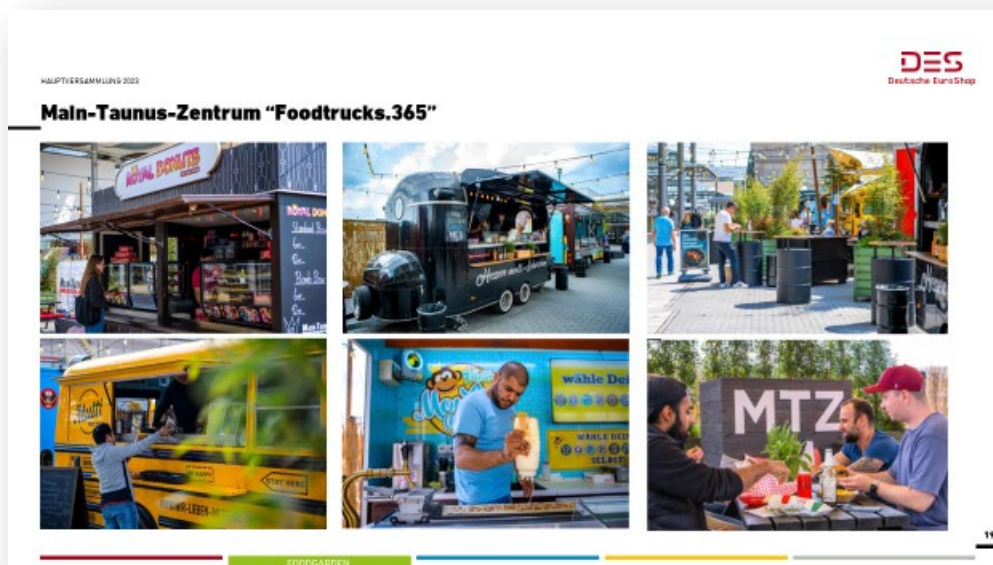
Chart 18: Der zukünftige „Foodgarden“ im Main-Taunus-Zentrum



In Zusammenarbeit mit unserem Co-Investor, einem geschlossenen Immobilienfonds, investieren wir etwa 27,5 Mio. € in diese strategische Weiterentwicklung des Main-Taunus-Zentrums. Die Planung und Umsetzung des Projekts wird von ECE Marketplaces übernommen, mit einer geplanten Umsetzung im kommenden Jahr und Eröffnung im ersten Halbjahr 2025.

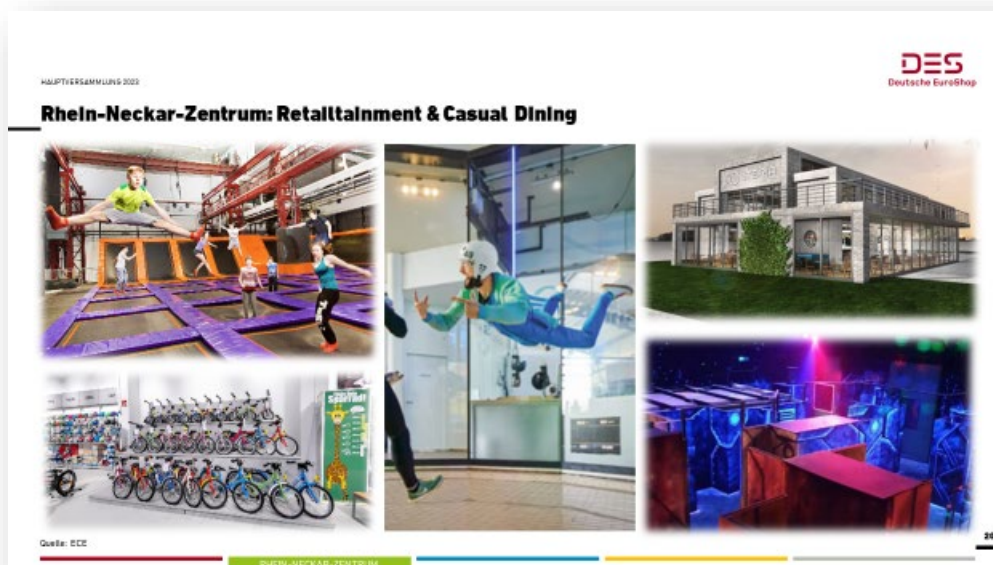
Der neue Foodgarden wird auf einer Fläche von rund 7.000 m² im Herzen des Shoppingcenters entstehen, anstelle des ehemaligen Karstadt-Warenhausgebäudes. Ziel ist es, bis zu sieben regionale und internationale Restaurant-Konzepte sowie ergänzende Feinkost-Angebote mit kulinarischen Besonderheiten anzubieten. Dieses Projekt soll den hochwertigen Mietermix um weitere Highlights und ein umfangreiches gastronomisches Angebot ergänzen, um die Aufenthaltsqualität und Verweildauer im Main-Taunus-Zentrum zu steigern und seinen Charakter als offenes, urbanes Destination-Center zu stärken.

Chart 19: Main-Taunus-Zentrum "Foodtrucks.365"



Die Fläche wird in der aktuellen Zwischenphase schon erfolgreich mit einem neuen Gastronomie-Konzept genutzt: Auf über 1.000 m² bieten insgesamt zehn Food-Trucks und Verkaufsstände abwechslungsreiche Speisen und Getränke im Freien an – dieses temporäre Angebot wird von den Kundinnen und Kunden des Centers bereits äußerst positiv aufgenommen.

Chart 20: Rhein-Neckar-Zentrum: Retailtainment & Casual Dining

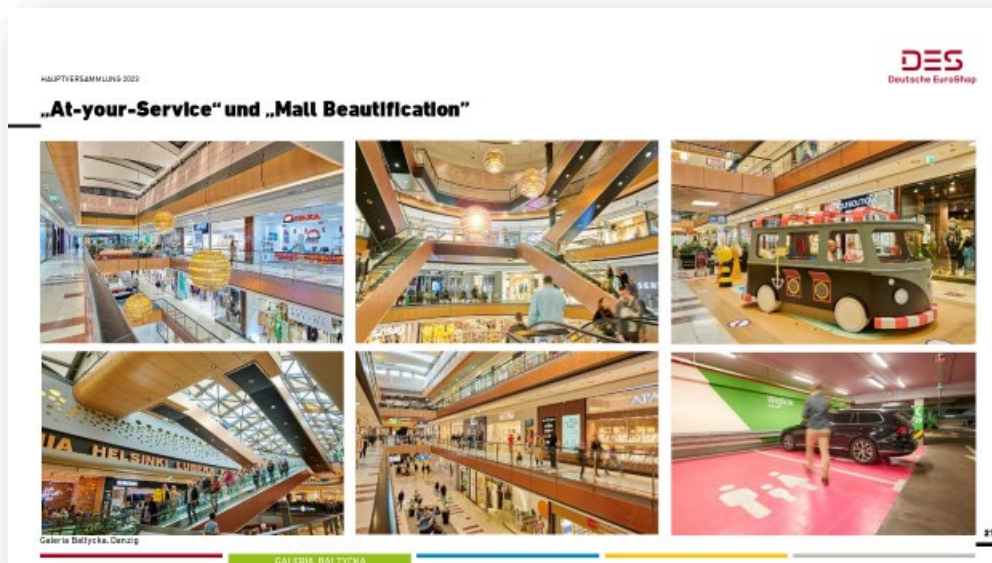


Im Rhein-Neckar-Zentrum werden zukünftig verstärkt gastronomische, sportliche und freizeitbezogene Angebote präsent sein. Auf dem zuvor von einem Bauhaus-Markt genutzten Grundstück, das direkt am Center liegt, entstehen attraktive Neuerungen. Einerseits wird ein völlig neues, eigenständiges Restaurantgebäude mit attraktiven Außenterrassen errichtet. Dieses Gebäude wird vom erfolgreichen Pizza- und Pasta-Konzept L'Osteria betrieben, und der Grundstein wurde vor zwei Monaten gelegt. Andererseits werden drei neue Mieter, darunter der Fahrrad-Fachhändler B.O.C. und das Erlebniskonzept JUMP House sowie ein weiterer Anbieter von Indoor-Entertainment, das Angebot des Rhein-Neckar-Zentrums erweitern. Zugleich sind ansprechende neue Außenbereiche mit Grünflächen und Sitzgelegenheiten als Teil der Weiterentwicklung geplant.

Die Fertigstellung der überarbeiteten Bereiche und die Eröffnung der neuen Konzepte sind schrittweise für das Jahr 2024 vorgesehen. Gemeinsam mit den neuen Mietern investieren wir insgesamt mehr als 10 Mio. € in die Fortentwicklung des Centers und den Ausbau der Mieterflächen.

Die Aufnahme der neuen Mieter trägt dazu bei, dass das Rhein-Neckar-Zentrum einen neuen Schwerpunkt im Sport- und Freizeitbereich erhält. Bereits im Herbst 2021 wurde dort ein Windkanal für Indoor Skydiving eröffnet, der seither zahlreiche Besucher aus der Region und darüber hinaus angelockt hat und die Erwartungen des Betreibers deutlich übertroffen hat.

Chart 21: „At-your-Service“ und „Mall Beautification“



Sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre,

ich möchte Sie über den aktuellen Fortschritt unserer langfristig geplanten Investitionsprogramme informieren, die nach der Corona-Zwangspause fortgesetzt werden. Hierzu gebe ich Ihnen einen kurzen Überblick über die beiden Programme, die unsere Shoppingcenter aufwerten und zukunftssicher gestalten sollen:

- Durch das "At-your-Service"-Programm erreichen wir eine nochmals verbesserte und vielseitigere Serviceauswahl für unsere Centergäste.
- Unter dem Label "Mall Beautification" erhöhen wir die Aufenthaltsqualität und modernisieren das Ambiente der Center.

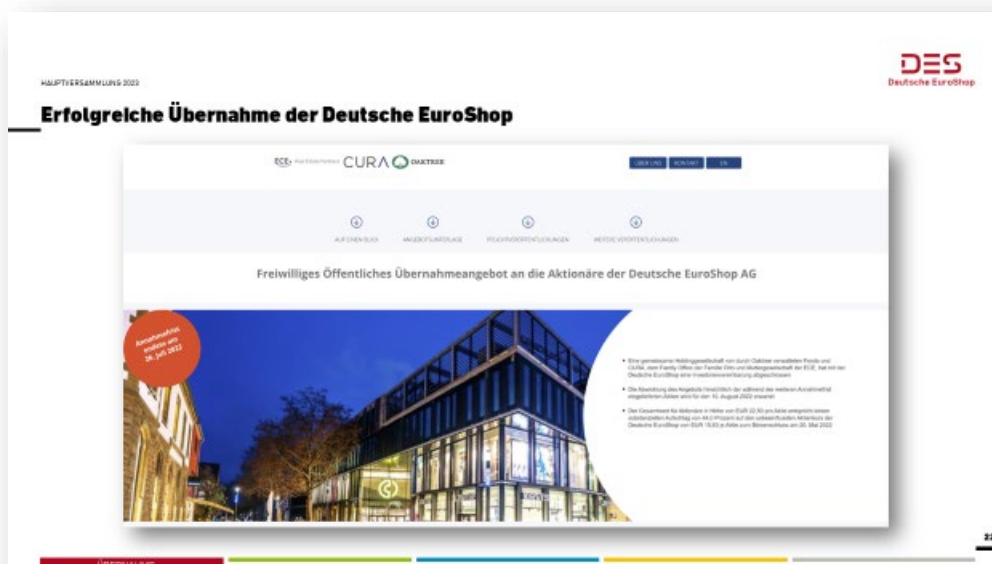
Wir setzen individuelle Maßnahmen in den Centern um, die eine breite Palette abdecken. Hierzu gehören etwa Verschönerungen von Ladenstraßen mit frischen Farbkonzepten und neuer Innenarchitektur, sowie die Verbesserung der Einkaufsatmosphäre durch moderne Lichtkonzepte. In meiner Präsentation erhalten Sie einen Eindruck von den kürzlich abgeschlossenen Maßnahmen in der Galeria Baltycka im polnischen Danzig – das Center präsentiert sich nun in einem neuen und zeitgemäßen Ambiente. Ein anderer Ansatz besteht darin, die Ladenstraßen mit mehr und modernen Mall-Möbeln, sogar Lounge-Bereichen inklusive Stromanschlüssen für Smartphones, aufzuwerten. So schaffen wir Räume zum Ausruhen und Verweilen, um

die Aufenthaltsqualität im Center zu steigern. Zusätzlich planen wir, das Gastronomieangebot auszubauen und Sitzbereiche für Food-Anbieter zu erweitern, ähnlich wie in unserem Olympia Center im tschechischen Brünn. Hierbei legen wir auch einen Fokus auf neue und hochwertigere gastronomische Angebote.

Weitere Schritte umfassen Verbesserungen in den Service- und Sanitärbereichen sowie eine optimierte Kundenführung, beispielsweise durch moderne Hinweisschilder und Parkleitsysteme für Parkplatzbereiche. In den Malls helfen interaktive 3D-Bildschirme vielerorts dabei, den Weg zum Lieblingsgeschäft direkt aufzuzeigen. Zudem erweitern wir die Unterhaltungsangebote, darunter moderne und teils multimediale Kinderspielflächen.

Unser Ziel ist eine noch umfangreichere Serviceleistung, höhere Aufenthaltsqualität, gesteigerter Komfort und eine angenehme Atmosphäre. Kundenbefragungen zeigen deutlich, dass gerade in Zeiten des zunehmenden Onlinehandels diese Bereiche entscheidend sind, um ein Center erfolgreich zu positionieren.

Chart 22: Erfolgreiche Übernahme der Deutsche EuroShop



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

ich möchte Sie nun über das dominierende Ereignis des abgelaufenen Geschäftsjahres informieren: die erfolgreiche und freundliche Übernahme unseres

Unternehmens durch ein Bieterkonsortium. Dieses Konsortium setzt sich aus privaten Investmentfonds zusammen, die von Oaktree Capital Management verwaltet und beraten werden, sowie der CURA Vermögensverwaltung, dem Family Office der Familie Otto und Muttergesellschaft der ECE Group.

Im Frühjahr 2022 trat dieses Bieterkonsortium an den damaligen Vorstand der Deutsche EuroShop heran, um eine Investorenvereinbarung auszuhandeln. Ziel war es, ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot durch die Bietergesellschaft Hercules BidCo zu ermöglichen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat hatten die Aufgabe, das Interesse der Bieter im Hinblick auf dessen Attraktivität für die Aktionäre sowie die Interessen der Gesellschaft und anderer Stakeholder zu bewerten. Nach sorgfältiger Prüfung kamen Vorstand und Aufsichtsrat zu dem Schluss, dass es im Interesse der Gesellschaft, einschließlich der außenstehenden Aktionäre, lag, den Bietern eine Unternehmensprüfung der Deutsche EuroShop und ihres Geschäftsbetriebs zu ermöglichen und die Unterstützung des Angebots der Bieter in Aussicht zu stellen.

Die dann ausgehandelte Investmentvereinbarung umfasste wichtige Aspekte des Angebots und seiner Umsetzung sowie Bedingungen, unter denen der Vorstand seine Bereitschaft zur Unterstützung des Angebots erklärte. Diese Vereinbarung enthielt zudem Regelungen für den Fall eines erfolgreichen Übernahmeangebots, darunter die zukünftige Verschuldung der Gesellschaft, die Corporate Governance einschließlich Aufsichtsratsbesetzung, den künftigen Unternehmenssitz und den Schutz der Mitarbeitenden.

Neben diesen detaillierten Regelungen wurde auch der endgültige Angebotspreis ausgehandelt, der über der ursprünglichen Kaufpreisindikation des Bieterkonsortiums lag.

Das Übernahmeangebot wurde am 23. Mai 2022 von der Bieterin öffentlich angekündigt und bewertete die Deutsche EuroShop mit einem Eigenkapitalwert von etwa 1,4 Mrd. €. Dies entsprach einer Prämie von 44 % auf den Xetra-Schlusskurs der Aktie am letzten Handelstag vor der Ankündigung.

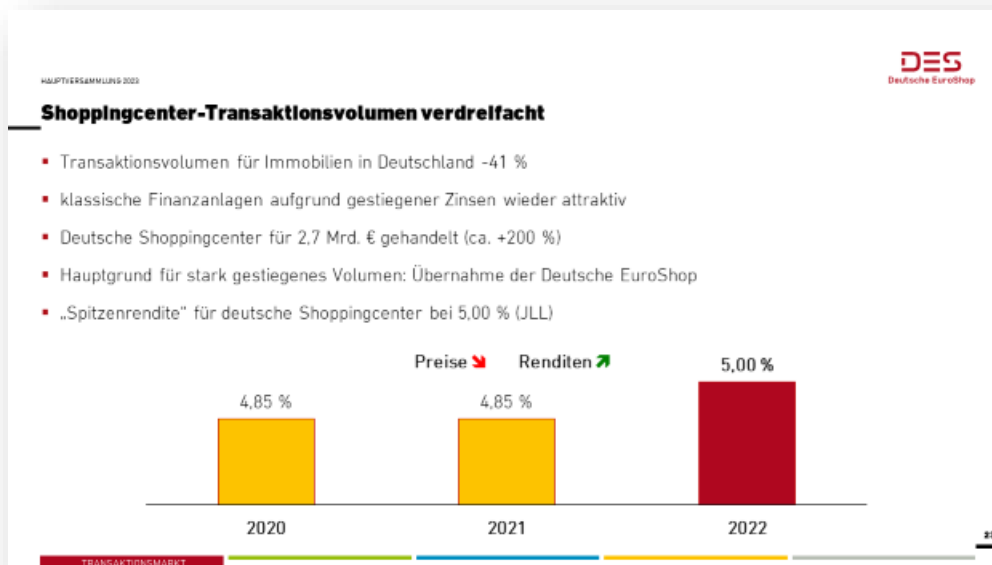
Vorstand und Aufsichtsrat prüften die Angebotsunterlage der Bieterin sowie deren Ziele und Absichten gründlich. Dabei wurden die Auswirkungen auf die Deutsche EuroShop, ihre Arbeitnehmer und Stakeholder, insbesondere die Aktionäre, bewertet.

Nach intensiver Beratung und Abwägung der Investmentvereinbarung und der Gesamtumstände und unter Berücksichtigung der Ergebnisse zweier Fairness Opinions, die jeweils durch von der Gesellschaft beauftragte Financial Advisors erstellt worden waren, kamen Vorstand und Aufsichtsrat unabhängig voneinander zu dem Schluss, dass die Angebotsgegenleistung fair und angemessen war. Dies galt insbesondere für die erhöhte Angebotsgegenleistung von 22,50 € pro Aktie. In ihrer gemeinsamen Begründeten Stellungnahme empfahlen Vorstand und Aufsichtsrat daher die Annahme des Übernahmeangebots. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten haben diejenigen Mitglieder des damaligen Aufsichtsrats, die Parteien des Bieterkonsortiums zuzuordnen waren, weder an den Beratungen noch an den Beschlussfassungen des Aufsichtsrats zu mit dem Übernahmeangebot in Zusammenhang stehenden Fragen teilgenommen.

Die Aktionäre der Deutsche EuroShop nahmen das Übernahmeangebot mehrheitlich an. Die finale Andienungsquote der ausstehenden Aktien aus dem Streubesitz lag bei rund 64 %. Zusammen mit den Deutsche-EuroShop-Aktien, die von der Hercules BidCo und den mit der Bieterin gemeinsam handelnden Personen und deren Tochtergesellschaften bereits unmittelbar gehalten wurden, belief sich der Aktienbesitz Ende Juli 2022 auf 84,38 %.

Nach der Übernahme entschieden sich die damaligen Vorstände Wilhelm Wellner und Olaf Borkers, nicht länger für eine langfristige Zusammenarbeit zur Verfügung zu stehen. Der Aufsichtsrat einigte sich mit Herrn Wellner aufgrund einer Erkrankung auf einen Aufhebungsvertrag. Der Vorstandsvertrag mit Olaf Borkers wurde nicht verlängert und seine Amtszeit endete planmäßig im September 2022. Gemäß Vereinbarung stand Herr Borkers im Anschluss für die Übergabe seiner Aufgaben ab Oktober 2022 beratend zur Seite. Die Übergabe verlief reibungslos, und ich möchte Herrn Borkers für die professionelle Amtsübergabe und seine Bereitschaft, die Gesellschaft während des Übergangs beratend zu unterstützen, ausdrücklich danken.

Chart 23: Shoppingcenter-Transaktionsvolumen verdreifacht



Um das Thema der Übernahme abzurunden und zusätzlich einen letzten Aspekt zu den eingangs beschriebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu beleuchten, möchte ich Ihnen noch einige Einblicke in den Immobilien-Transaktionsmarkt geben.

Der Investmentmarkt für Immobilien in Deutschland erlebte 2022 laut JLL nach dem Rekordjahr 2021 mit einem Transaktionsvolumen von 111 Mrd. € einen deutlichen Rückgang um 41 % auf 66 Mrd. €. Dies war hauptsächlich auf die gestiegenen Zinsen zurückzuführen, die die Attraktivität klassischer Finanzanlagen für institutionelle Anleger im Vergleich zu Immobilien wieder erhöht haben. Die Assetklassen Büro und Wohnen beherrschten weiterhin den Markt mit einem Anteil von etwa 55 % am Gesamtvolumen, obwohl dieser Anteil im Vorjahr noch bei 73 % lag. Einzelhandelsimmobilien machten 14 % des Volumens aus.

Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich im Jahr 2022 auf rund 2,7 Mrd. €, nahezu das Dreifache im Vergleich zum Vorjahr, wie vom Immobilienmakler CBRE berechnet wurde. Diese Zunahme ist größtenteils auf die Übernahme der Deutsche EuroShop durch die Hercules BidCo im dritten Quartal zurückzuführen. JLL bezeichnete diese Entwicklung als "Revival" der Shoppingcenter, während CBRE diese als "Comeback" beschrieb.

JLL beobachtete in verschiedenen Sektoren teilweise deutliche Anstiege der Spitzenrenditen, sprich sinkende Preise, welche zwischen 15 Basispunkten für Shoppingcenter und 90 Basispunkten für Logistikimmobilien lagen und durch die gestiegenen Zinsen ausgelöst wurden. Zum Jahresende lagen die Spitzenrenditen für die besten Shoppingcenter in Deutschland im Durchschnitt bei 5,00 % nach 4,85 % im Vorjahr, so JLL.

Schon im Übernahmeangebot wurde die Intention der Hercules BidCo angekündigt, die Deutsche EuroShop bei der Optimierung ihrer Portfoliostruktur zu unterstützen – und zwar über den Erwerb von weiteren Anteilen an Centern, bei denen die Deutsche EuroShop noch nicht zu 100 % Eigentümerin ist. Zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres haben wir hierfür eine Bezugsrechtskapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlage durchgeführt. Die Anteilserwerbe beeinflussen die Ergebnisse im laufenden Geschäftsjahr 2023 bereits erfreulich positiv – dazu gleich noch etwas mehr.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
ich komme nun zur Kursentwicklung unserer Aktie und zur Dividende.

Chart 24: Aktienkurs



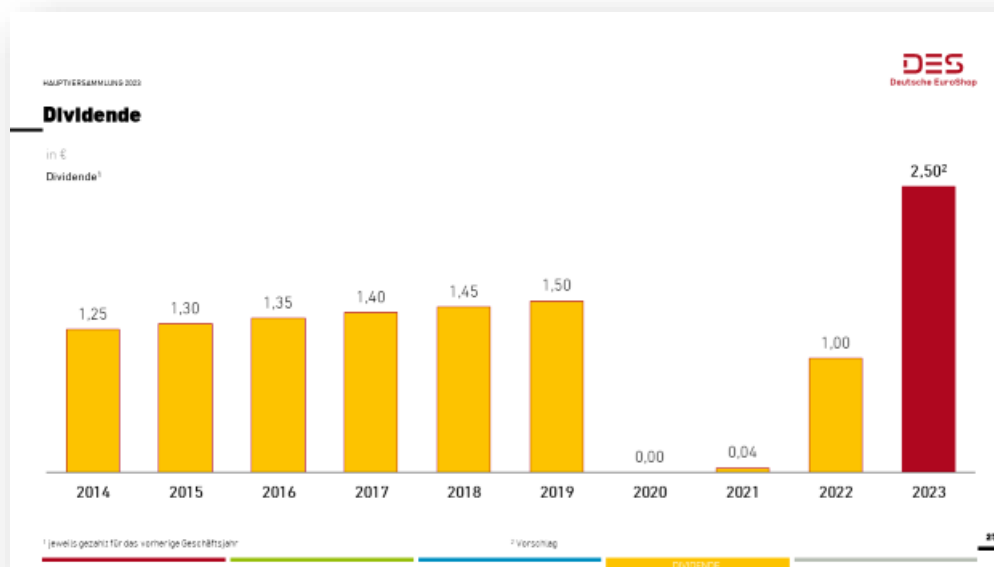
Nach einem Jahresschlusskurs von 14,64 € im Jahr 2021 startete unsere Aktie mit einem positiven Trend in die ersten Wochen des Jahres 2022 und erreichte bis zum 17. Februar 2022 einen Kurs von 18,36 €. Aufgrund der unsicheren Lage in der Ukraine

und der nachfolgenden Invasion durch Russland, die am 24. Februar 2022 begann, fiel die Aktie in den folgenden Tagen. Der tiefste Kurs des Jahres für die Deutsche EuroShop-Aktie wurde am 7. März 2022 mit 14,02 € verzeichnet. Danach erholte sich der Kurs leicht.

Mit der Veröffentlichung einer Investorenvereinbarung für ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot durch Oaktree und CURA am 23. Mai 2022 stabilisierte sich der Aktienkurs auf einem Niveau zwischen etwa 22,00 € und 22,50 €. Nach Abschluss der sogenannten "weiteren Annahmefrist" am 26. Juli 2022 zeigte die Aktie zunächst einen leichten Rückgang, bevor sie kurzfristig bis zum 15. August 2022 auf den Jahreshöchstkurs von 26,38 € stieg. In den folgenden Wochen verlor die Aktie leicht an Wert, oszillierte ab Mitte September um das Niveau von 22,00 € und schloss das Jahr am 30. Dezember 2022 mit einem Schlusskurs von 22,12 €. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende 2022 auf 1,37 Mrd. €.

Unsere Aktie verzeichnete inklusive der am 2. September 2022 ausgeschütteten Dividende von 1,00 € je Aktie eine Performance von +57,5 %. Sie lag damit 2022 deutlich über der europäischen Benchmark für börsennotierte Immobilienunternehmen, dem EPRA-Index, der um 36,6 % abnahm, und belegte innerhalb der europäischen Peer-Group-Unternehmen den ersten Platz. Diese Gruppe verzeichnete durchschnittliche Kursrückgänge von 4,7 %. Der Benchmark-Index für kleinere Unternehmen, der SDAX, verzeichnete im Berichtsjahr einen Rückgang von 27,3 %.

Chart 25: Dividende

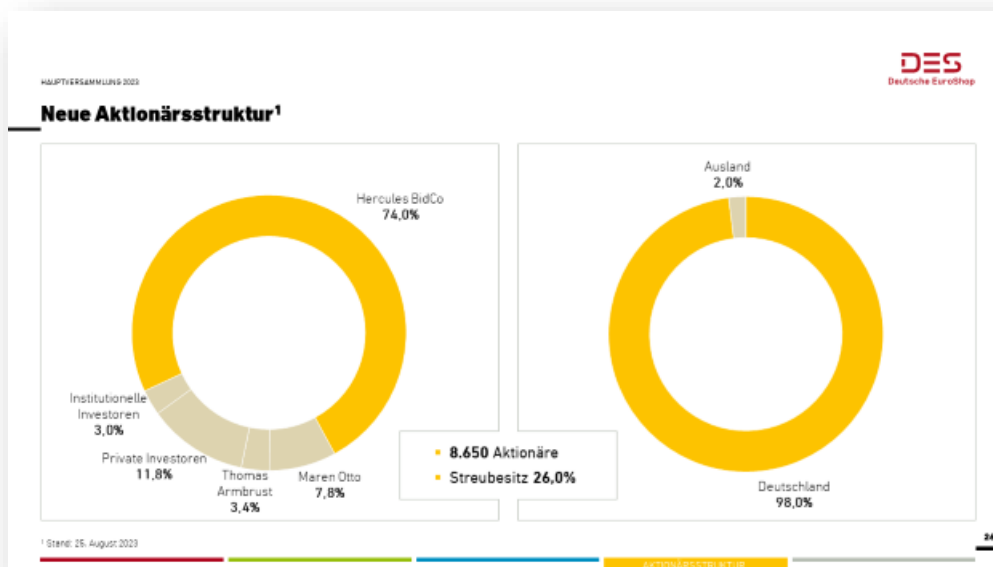


Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Eine wesentliche Absicht der Hercules BidCo im Rahmen der Übernahme war es, die Dividendenausschüttungsfähigkeit der Deutsche EuroShop zu verbessern. Hierfür hat die Gesellschaft nach der Hauptversammlung 2022 durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln gefolgt von einer Kapitalherabsetzung die Grundlage geschaffen, um mit einer optimierten Kapitalstruktur eine substantielle Erhöhung der ausschüttungsfähigen Barmittel zu ermöglichen.

Mit dem heutigen Dividendenvorschlag von 2,50 € je Aktie möchten wir auch einen Teil der Dividendenzahlungen nachholen, die wir während der Pandemie aus Vorsichtsgründen in einer beispiellosen weltweiten Krise ausgesetzt hatten. Von diesen 2,50 € unterliegt lediglich ein Betrag von 10 Cent je Aktie dem Kapitalertragsteuerabzug, während Sie 2,40 € steuerfrei erhalten. Sie bleiben allerdings steuerverstrickt, da Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben werden, steuerpflichtig sind. In diesem Fall verringern unsere Ausschüttungen die Anschaffungskosten der Beteiligung an der Deutsche EuroShop und führen somit zu einem höheren Veräußerungsgewinn im Zeitpunkt der Veräußerung.

Chart 26: Neue Aktionärsstruktur



Nun sind wir unmittelbar bei Ihnen angelangt, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre.

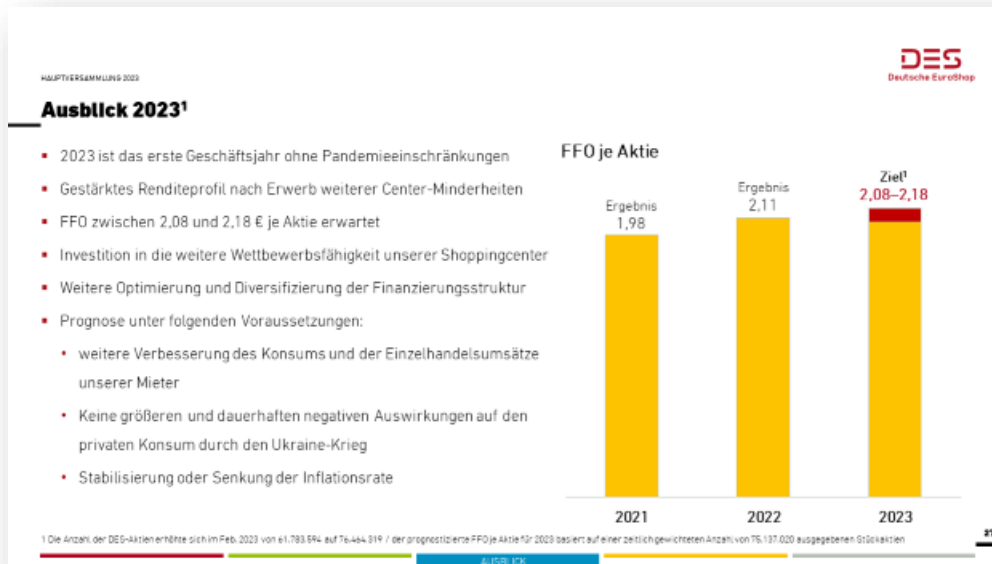
Ich möchte Sie an dieser Stelle über unsere aktuelle Aktionärsstruktur per Mitte August informieren. Die knapp 76,5 Mio. Namensaktien der Deutsche EuroShop sind auf rund 8.600 Depots verteilt. Vor der erfolgreichen Übernahme hatten wir etwa 11.000 Aktionärinnen und Aktionäre mehr.

Die Aktionärsstruktur hat sich dementsprechend deutlich verändert: Die Hercules BidCo mit den zusammengelegten Aktien von Oaktree, Alexander Otto und CURA, vereint nun einen Anteil von 73,96 %. Maren Otto und Thomas Armbrust halten seit der Bezugsrechtskapitalerhöhung Anfang 2023 7,75 % bzw. 3,44 %. Darüber hinaus halten institutionelle Investoren etwa 3,0 % und private Investoren 11,8 % der Aktien.

In der regionalen Verteilung ergaben sich ebenfalls deutliche Veränderungen aufgrund der Übernahme. Nun halten Investoren aus dem Inland etwa 98 % der Anteile an der Deutsche EuroShop, was vor allem daran liegt, dass das Übernahmekonsortium mit der Hercules BidCo GmbH ein deutsches Vehikel zur Bündelung der Aktien gewählt hat. Internationale Investoren besitzen derzeit rund 2 % der Deutsche-EuroShop-Aktien.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
das waren meine Ausführungen zum Geschäftsjahr 2022. Nun komme ich zum
Ausblick für 2023.

Chart 27: Ausblick 2023



Für das Jahr 2023 gehen wir davon aus, dass die Inflation zwar eingedämmt wird, aber vorerst auf einem erhöhten Niveau verbleibt. Obwohl die Mehrheit unserer Mietverträge eine Indexierung beinhaltet, besteht das Risiko, dass aufgrund der wirtschaftlichen Belastungen für die Mieter nicht alle Mietsteigerungen vollständig umgesetzt werden können. Gleiches gilt für umlagefähige Nebenkosten, bei denen es aufgrund von Preissteigerungen einzelner Kostenpositionen eventuell zu Herausforderungen kommen könnte.

Trotz anspruchsvoller gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalerhöhung haben wir vor Kurzem im Hinblick auf die positive Entwicklung im ersten Halbjahr 2023 unsere Prognose nach oben korrigiert. Für das Jahr 2023 erwarten wir nun Funds from Operations, kurz FFO, von 2,08 € bis 2,18 € je Aktie. Die entsprechenden Umsatzerlöse, das EBIT und das EBT (ohne Bewertungsergebnis) werden aufgrund des Erwerbs zusätzlicher Anteile an sechs Shoppingcentern Anfang 2023 deutlich über den Werten des Jahres 2022 liegen.

Unsere Prognose für die FFO je Aktie für das Geschäftsjahr 2023 ist aufgrund der Kapitalerhöhung im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres mit einer zeitgewichteten Anzahl von ausgegebenen Stückaktien von rund 75,1 Mio. kalkuliert.

Chart 28: Erstes Halbjahr 2023 mit operativem Wachstum

in Mio. €	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022 ¹	+/-
Umsatz	135,4	132,4	2,2 %
EBIT	113,5	97,0	17,1 %
EBT ohne Bewertung	90,9	74,5	21,9 %
Konzernergebnis	37,1	54,8	-32,3 %
Ergebnis je Aktie in €	0,50	0,74	-32,7 %
EPRA Earnings je Aktie in €	1,19	0,96	24,0 %
FFO je Aktie in €	1,19	1,04	14,5 %

1 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.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

wie soeben kurz erwähnt, verlief die erste Hälfte des aktuellen Geschäftsjahres positiv, mit weiterem Wachstum sowohl im operativen Bereich als auch im Investmentportfolio. Die Kundenfrequenz und die Umsätze unserer Mieter haben ihre Erholung fortgesetzt. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 verzeichneten unsere Shoppingcenter eine Steigerung der Besucherzahlen um 11,4 % und die Handelsumsätze unserer Mieter erhöhten sich um 14,5 %. Die Handelsumsätze haben somit wieder das Niveau von 2019 erreicht. Die Zukäufe von zusätzlichen Anteilen an sechs Shoppingcentern zu Beginn des Jahres haben unsere Erfolgskennzahlen zusätzlich zum wiederauflebenden Geschäft des Bestandsportfolios verbessert. Ein Pro-forma-Vergleich, basierend auf einem identischen Portfolio, zeigt folgende Entwicklung:

Die Umsatzerlöse stiegen um 2,2 % von 132,4 Mio. € auf 135,4 Mio. €. Das Nettobetriebsergebnis entwickelte sich ähnlich positiv auf 107,5 Mio. €, unter anderem aufgrund deutlich geringerer Wertberichtigungen auf Mietforderungen. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, erhöhte sich deutlich um 17,1 % auf 113,5 Mio. €,

hauptsächlich aufgrund von Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen für nicht umlegbare Nebenkosten und Instandhaltungen sowie niedrigeren Wertberichtigungen.

Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung, EBT ohne Bewertung, stieg um 21,9 % auf 90,9 Mio. €, und die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings erhöhten sich um knapp ein Viertel von 70,6 Mio. € auf 87,6 Mio. €. Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations verbesserten sich um 14,5 % auf 87,5 Mio. €. Die Konzernliquidität ist seit Jahresende 2022 auf 432,2 Mio. € angewachsen. Dieser Betrag wird sich mit der heute vorgeschlagenen Dividende um rund 191 Mio. € reduzieren, sofern der Vorschlag Ihre Zustimmung findet.

Die Bewertung unserer Immobilien war im ersten Halbjahr 2023 mit -0,7 % leicht rückläufig, was zu einem negativen Bewertungsergebnis von 39,8 Mio. € führte. Das Konzernergebnis belief sich daher auf 37,1 Mio. € und lag somit um etwa ein Drittel niedriger als im ersten Halbjahr 2022.

Chart 29: Destination: Shopping



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
geschätzte Damen und Herren,

im Jahr 2022 haben wir ein operativ wieder erfolgreiches Geschäftsjahr verzeichnet und können mit den erzielten Ergebnissen zufrieden sein. Wir setzen auf eine

Fortsetzung dieses positiven Trends, obwohl das Geschäftsumfeld nach wie vor herausfordernd bleibt. Wir sind jedoch bestens gerüstet für kommende Aufgaben und setzen uns mit vollem Engagement für die Weiterentwicklung unseres Portfolios und die Transformation unseres Unternehmens ein.

Mit Blick auf das Ende meines Berichts möchte ich mich – sicherlich auch im Namen meines Vorgängers Olaf Borkers – bei allen Mitgliedern des Deutsche-EuroShop-Teams bedanken. Ihre Arbeit und ihr großes Engagement, insbesondere in Zeiten des Wandels, haben maßgeblich zu den heute präsentierten Erfolgen und Ergebnissen beigetragen. Ihnen gebührt ein herzlicher Dank. Persönlich möchte ich zudem meine besondere Wertschätzung für die reibungslose Aufnahme in das Team und das mir entgegengebrachte Vertrauen zum Ausdruck bringen – es bereitet mir große Freude.

Ein ebenso herzlicher Dank gilt dem Aufsichtsrat. Ich blicke erwartungsvoll auf die Fortsetzung unserer produktiven Zusammenarbeit zum Wohl unseres Unternehmens.

Auch Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, möchte ich im Namen der Deutsche EuroShop für Ihr Vertrauen danken. Wir werden mit aller Kraft daran arbeiten, dieses Vertrauen auch künftig zu rechtfertigen. Gemeinsam mit Ihnen blicke ich erwartungsvoll auf eine erfolgreiche Zukunft unseres Unternehmens. Ganz im Sinne unseres Geschäftsberichts haben wir das Ziel klar vor Augen: Destination: Shopping.

Vielen Dank.