H1
Halbjahres-
finanzbericht
zum 30. Juni 2025
the
sMALL
life
DES
Deutsche EuroShop

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024	+/-
Umsatzerlöse	131,4	132,8	-1,1 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	103,2	106,4	-3,0 %
EBIT	103,9	107,4	-3,2 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis[1])	75,1	82,1	-8,4 %
EPRA[2] Earnings	69,9	80,6	-13,3 %
FFO[8]	74,0	81,1	-8,8 %
Konzernergebnis	69,8	59,5	17,3 %

in €	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024	+/-
EPRA[2] Earnings je Aktie	0,92	1,06	-13,2 %
FFO je Aktie	0,98	1,06	-7,5 %
Ergebnis je Aktie	0,92	0,78	17,9 %
Gewichtete Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien[6]	75.743.854	76.283.452	-0,7 %

in Mio. €	30.06.2025	31.12.2024	+/-
Eigenkapital[3]	2.017,6	2.145,7	-6,0 %
Verbindlichkeiten	2.753,1	2.218,7	24,1 %
Bilanzsumme	4.770,7	4.364,4	9,3 %
EPRA[2] NTA	2.077,9	2.198,0	-5,5 %
EPRA[2] NTA je Aktie in €	27,43	29,02	-5,5 %
Eigenkapitalquote in %[3]	42,3	49,2	
LTV-Verhältnis in %[4,7]	42,5	39,2	
EPRA[2] LTV in %[5]	44,7	41,1	
Liquide Mittel	595,8	212,4	180,5 %

1 Inkl. des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt
2 European Public Real Estate Association
3 Inkl. Fremdanteile 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, eigengenutzte 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 berücksichtigt (in der Vergleichsperiode zeitgewichtet) die erworbenen eigenen Aktien.
7 Die Ermittlung des LTV erfolgte ohne Berücksichtigung der liquiden Mittel der Dividende für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 200,7 Mio. €, die am 3. Juli 2025 ausgezahlt wurde. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag 30. Juni 2025 vorhandenen gesamten Liquidität würde sich ein LTV von 37,6 % ergeben.
8 Aufgrund der erstmaligen Bereinigung der FFO um nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.

Brief des Vorstands

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

wir blicken auf ein erstes Halbjahr 2025 zurück, in dem sich unser operatives Geschäft weitgehend im Rahmen unserer Erwartungen entwickelt hat.

Die Besucherfrequenz in unseren Shoppingcentern lag 1 % unter dem Vorjahresniveau, die Umsätze unserer Mieter stiegen hingegen um 1,3 % an. Die Mindestvertragsmieten erhöhten sich like-for-like um 0,5 %. Das zweite Quartal fiel im Hinblick auf Besucherfrequenz und Mieterumsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum positiv aus, während das erste Quartal – bedingt durch kalender- und witterungsbedingte Einflüsse – unter dem Niveau des entsprechenden Vorjahreszeitraums lag. Insgesamt ergibt sich für das erste Halbjahr eine zufriedenstellende Entwicklung.

Unsere Umsatzerlöse gingen leicht um 1,1 % auf 131,4 Mio. € zurück und das Nettobetriebsergebnis (NOI) verringerte sich angesichts gestiegener operativer Centeraufwendungen um 3,0 % auf 103,2 Mio. €. Das EBIT ging auf 103,9 Mio. € zurück (-3,2 %). Gestiegenen Vertragsmieten standen im ersten Halbjahr 2025 neben höheren Abgrenzungen einmalige Umlage- und Kosteneffekte gegenüber, wodurch sich Umsatzerlöse, NOI und EBIT insgesamt reduziert haben. Das EBT (ohne Bewertung) reduzierte sich um 8,4 % auf 75,1 Mio. €, was in erster Linie auf einen Anstieg des Zinsaufwands um 3,9 Mio. € zurückzuführen ist. Durch die gestiegenen Vertragsmieten fiel das Bewertungsergebnis mit 10,3 Mio. € um knapp 23 Mio. € besser aus. Das Konzernergebnis lag dadurch mit 69,8 Mio. € deutlich (+17,3 %) über dem Vorjahreshalbjahr. Die EPRA Earnings und die FFO je Aktie beliefen sich auf 0,92 € bzw. 0,98 € und lagen damit unter den Vergleichswerten des Vorjahres (jeweils 1,06 €).

Ein herausragendes Ereignis im ersten Halbjahr war die Eröffnung des neuen „Food Garden“ im Main-Taunus-Zentrum (MTZ) am 10. April. Auf rund 9.000 m² ist ein modernes, architektonisch ansprechendes und nachhaltig konzipiertes Gastronomieareal entstanden, das die Aufenthaltsqualität im Center spürbar steigert. Seit der Eröffnung ist die Besucherfrequenz im MTZ um über 17 % gestiegen – ein deutliches Zeichen für die hohe Akzeptanz des neuen Angebots. Das Main-Taunus-Zentrum zählt zu den besucher- und umsatzstärksten Einkaufszentren Deutschlands.

Ein weiterer bedeutender Meilenstein war die erfolgreiche Platzierung unseres ersten Green

Bonds im Juni 2025. Die Anleihe mit einem Volumen von 500 Mio. € und einer Laufzeit bis Oktober 2030 war siebenfach überzeichnet – ein starkes Signal für das Vertrauen institutioneller Investoren in unser Geschäftsmodell, unsere ESG-Strategie und unsere finanzielle Solidität. Mit dieser Emission erweitern wir unsere Finanzierungsmöglichkeiten gezielt und schaffen zusätzlichen Spielraum für nachhaltige Investitionen. Der Nettoerlös dient der allgemeinen Unternehmensfinanzierung und fließt im Einklang mit unserem Green Finance Framework auch in förderfähige grüne Projekte.

Auf unserer Hauptversammlung am 27. Juni 2025 haben wir wichtige Weichen für die Zukunft gestellt. Unsere Aktionärinnen und Aktionäre stimmten allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zu und ermöglichten damit eine Dividendenzahlung von 2,65 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2024. Mit Reiner Strecker verabschieden wir einen langjährigen Wegbegleiter, der die Entwicklung der Deutsche EuroShop über viele Jahre entscheidend geprägt und mit seinem Engagement Maßstäbe gesetzt hat. Ihm folgt mit Peter M. Ballon ein international renommierter Immobilienexperte als Vorsitzender des Aufsichtsrats nach.

Vor dem Hintergrund der erwartungsgemäßen Entwicklung im ersten Halbjahr bestätigen wir unsere im März veröffentlichte Prognose für das Gesamtjahr 2025.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im August 2025

Hans-Peter Kneip

Grundlagen des Konzerns

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 16 Shoppingcentern zu 100 % und an fünf Shoppingcentern mit 50 % bis 95 % 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 belief sich zum 30. Juni 2025 auf 76.464.319,00 € und war in 76.464.319 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Zum 30. Juni 2025 besaß die Deutsche EuroShop AG 720.465 eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft gemäß § 71b AktG keine Rechte zustehen. 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 ihre Finanzierungsquellen zu erweitern und im Sinne der Risikostreuung zu diversifizieren. Dementsprechend wird die Kapital- und Finanzierungsstruktur laufend und zielgerichtet weiterentwickelt. Die Gesellschaft finanziert ihre Investitionstätigkeit durch besicherte Darlehen bei unterschiedlichen Kreditgebern sowie durch unbesicherte Finanzierungsinstrumente am Kapitalmarkt. Für die Emission von Anleihen und vergleichbaren alternativen Instrumenten verfügt die Deutsche EuroShop über ein Investment Grade Rating. Ziel der Gesellschaft ist es, dieses Rating beizubehalten und zukünftig zu optimieren, um in einem Marktumfeld schwankender Zinsen und tendenziell strengerer Kreditauflagen flexibel aufgestellt zu sein. Die LTV-Quote des Konzerns soll sich infolgedessen, unter dem Vorbehalt der vorherrschenden Marktbedingungen, in einer Bandbreite von 40 % bis 50 % bewegen.

STEUERUNGSSYSTEM

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

Aus den Zielen, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung der Shoppingcenter zu erreichen und einen hohen Liquiditätsüberschuss aus deren langfristiger Vermietung zu erwirtschaften, leiten sich die Steuerungsgrößen (Leistungsindikatoren) ab. Dies sind Umsatz, Earnings before Interest and Taxes (EBIT), Earnings before Taxes (EBT) ohne Bewertungsergebnis und Funds from Operations (FFO).

Wirtschaftsbericht

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach Ansicht des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) zeichnet sich nach der Belebung der deutschen Wirtschaft zu Jahresbeginn im zweiten Quartal des Berichtsjahres eine schwächere Dynamik ab. Trotz aufgehellter Geschäftserwartungen bleiben Industrieproduktion und Auftragseingänge volatil. Der Außenhandel wirkt wachstumsdämpfend, da Ausfuhren – vor allem in die USA – nach den Vorzieheffekten im ersten Quartal zurückgingen. Die Binnenkonjunktur zeigt eine uneinheitliche Entwicklung: Zuletzt rückläufigen Einzelhandelsumsätzen stehen Zuwächse bei Pkw-Neuzulassungen von Privatpersonen und gestiegene Umsätze im Gastgewerbe gegenüber. Anhaltende geopolitische Unsicherheiten und ein unverändert schwacher Arbeitsmarkt dämpfen die Konsumlaune der privaten Haushalte. Insgesamt scheint die Belebung im zweiten Quartal nicht weiter Tritt zu fassen – auch wegen auslaufender Vorzieheffekte und andauernder Unsicherheit über die US-Zollpolitik. Die Inflationsrate ist im Juni leicht auf +2,0 % gefallen im Vergleich zum Juni des Vorjahres.

In Deutschland, dem Hauptmarkt der Deutsche EuroShop, ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) – nachdem es zu Jahresbeginn 2025 noch um 0,3 % gestiegen war – im zweiten Quartal 2025 preis- und kalenderbereinigt um 0,1 % gesunken. Im Vorjahresvergleich war das BIP im zweiten Quartal 2025 preis- und kalenderbereinigt um 0,4 % höher als im zweiten Quartal 2024. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2025 bei 6,2 % (Vorjahr: 5,8 %).

Die Verbraucherstimmung in Deutschland präsentiert sich im Juni des Berichtsjahres nach Einschätzung des Konsumforschungsunternehmens GfK ohne klaren Trend. Konjunktur- und Einkommenserwartung verbessern sich, während die Anschaffungsneigung nahezu unverändert bleibt und die Sparneigung zunimmt. Nach zuvor drei Anstiegen musste das Konsumklima damit wieder einen kleinen Dämpfer hinnehmen, wofür vor allem die gestiegene Sparneigung verantwortlich sei, da sie die positiven Impulse durch verbesserte Einkommensaussichten derzeit konterkariere.

Der Umsatz der Einzelhandelsunternehmen in Deutschland ist nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Juni 2025 gegenüber Mai 2025 kalender- und saisonbereinigt real (preisbereinigt) um 1,0 % und nominal (nicht preisbereinigt) um 0,8 % gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresmonat Juni 2024 wuchs der Umsatz real um 4,9 % und nominal um 5,8 %. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln stieg der kalender- und saisonbereinigte Umsatz im Juni 2025 gegenüber dem Vormonat real um 1,8 % und nominal um 1,4 %. Im Vergleich zum Vorjahresmonat Juni 2024 wuchsen die Umsätze hier real um 7,4 % und nominal um 7,7 %. Im Internet- und Versandhandel verzeichnete der Umsatz im Juni 2025 ein Umsatzplus von real 9,0 % und nominal 8,5 %, während der Umsatz im Vergleich zum Vorjahresmonat real um 20,4 % und nominal um 19,9 % wuchs.

Am deutschen Immobilieninvestmentmarkt wechselten laut Immobilienberatungsunternehmen Savills im ersten Halbjahr 2025 Gewerbe- und Wohnimmobilien für ca. 13,3 Mrd. € den Eigentümer. Gegenüber der Vorjahresperiode bedeutet dies einen Rückgang um 13 %. Das Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien lag im ersten Halbjahr mit 3,0 Mrd. € ebenfalls um 13 % unter der Vorjahresperiode. Auf Shoppingcenter entfällt davon laut BNP Paribas Real Estate aufgrund des Verkaufs des Designer-Outlets Berlin und einiger kleinerer Investments von Einkaufszentren ein Anteil von 16 % des Transaktionsvolumens. Bei den wenigen von Savills im letzten Quartal beobachteten Transaktionen im Core-Segment wurden die Spitzenrenditen des Vorquartals bestätigt. Diese liegen deshalb unverändert bei 5,8 % für Shoppingcenter.

Geschäftsentwicklung

ERTRAGSLAGE

in T€	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024	Veränderung ±	Veränderung in %
Umsatzerlöse	131.363	132.847	-1.484	-1,1
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-24.308	-22.086	-2.222	-10,1
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-3.841	-4.318	477	11,0
NOI	**103.214**	**106.443**	**-3.229**	**-3,0**
Sonstige betriebliche Erträge	5.099	4.565	534	11,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.379	-3.656	-723	-19,8
EBIT	**103.934**	**107.352**	**-3.418**	**-3,2**
At-equity-Ergebnis	*4.988*	*9.213*		
Bewertungsergebnis (at-equity)	*-747*	*-5.071*		
Latente Steuern (at-equity)	*69*	*148*		
At-equity-Ergebnis (operativ)	4.310	4.290	20	0,5
Zinsaufwendungen	-26.715	-22.770	-3.945	-17,3
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-7.219	-7.105	-114	-1,6
Zinserträge	1.597	2.162	-565	-26,1
Übrige Finanzaufwendungen	-774	-1.876	1.102	58,7
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	**-28.801**	**-25.299**	**-3.502**	**-13,8**
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	**75.133**	**82.053**	**-6.920**	**-8,4**
Bewertungsergebnis	*9.520*	*-17.669*		
Bewertungsergebnis (at-equity)	*747*	*5.071*		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	10.267	-12.598	22.865	181,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.429	-3.036	-393	-12,9
Latente Steuern	*-12.126*	*-6.771*		
Latente Steuern (at-equity)	*-69*	*-148*		
Latente Steuern (mit at-equity)	-12.195	-6.919	-5.276	-76,3
Konzernergebnis	**69.776**	**59.500**	**10.276**	**17,3**

UMSATZERLÖSE IM VERGLEICH ZUM VORJAHR NIEDRIGER

Die Umsatzerlöse verringerten sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 leicht um 1,5 Mio. € (-1,1 %). Während sich die Vertragsmieten zum Vorjahr leicht erhöht haben (+0,5 %), sind die Umsatzerlöse aus Mieteinahmen aufgrund von gewährten Mietanreizen, die über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilen sind, insgesamt leicht zurückgegangen. Erlöse aus Umlagen von Grundsteuern und Versicherungsaufwendungen haben sich um 0,7 Mio. € verringert, insbesondere aufgrund der im Zuge der Grundsteuerreform überwiegend gesunkenen Grundsteuerbelastung der Shoppingcenter.

OPERATIVE CENTERAUFWENDUNGEN ÜBER DEM VORJAHR

Die operativen Centeraufwendungen, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, lagen im Berichtszeitraum mit 24,3 Mio. € um 10,1 % über dem Vorjahr, im Wesentlichen bedingt durch Einmalaufwendungen aus nicht umlagefähigen Nebenkosten im Zusammenhang mit der Erneuerung technischer Anlagen sowie einem Sturmschaden. Die vorgenannten Aufwendungen wurden durch die Gebäudeversicherung bereits ersetzt. Die Grundsteueraufwendungen sind demgegenüber aufgrund der durch die Grundsteuerreform gesunkenen Grundsteuerbelastung nachhaltig zurückgegangen.

ERFORDERLICHE WERTBERICHTIGUNGEN RÜCKLÄUFIG

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Mio. € (11,0 %) auf 3,8 Mio. € verringert.

NETTOBETRIEBSERGEBNIS (NOI)

Leicht rückläufige Umsatzerlöse sowie gestiegene Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten haben zu einem um 3,0 % gesunkenen Nettobetriebsergebnis (NOI) von 103,2 Mio. € geführt.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen, aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen resultierten, beliefen sich auf 5,1 Mio. € und lagen damit über der Vergleichsperiode des Vorjahres (4,6 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, haben sich aufgrund gestiegener Personal- sowie Rechts- und Beratungskosten, u. a. im Zusammenhang mit dem Ratingprozess und der Anleihebegebung, auf 4,4 Mio. € erhöht.

EBIT LEICHT UNTERHALB DES VORJAHRES

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 103,9 Mio. € leicht unter dem Vorjahr (107,4 Mio. €), was neben leicht rückläufigen Umsatzerlösen im Wesentlichen auf gestiegene operative Centeraufwendungen zurückzuführen ist.

FINANZERGEBNIS PLANMÄSSIG NIEDRIGER

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -28,8 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (-25,3 Mio. €), maßgeblich bedingt durch den um 3,9 Mio. € gestiegenen Zinsaufwand. Hier wirkten sich die Darlehenserhöhungen im Juni 2024 für das Allee-Center Hamm sowie das Allee-Center Magdeburg und die erstmalige Darlehensaufnahme im August 2024 für das Rathaus-Center Dessau aus. Die Zinserträge lagen mit 1,6 Mio. € leicht unter dem Vorjahr (2,2 Mio. €). Für die Stadt-Galerie Hameln fielen darüber hinaus übrige Finanzaufwendungen in Höhe von 0,8 Mio. € aus der Ablösung eines Swaps im Zuge der vollständigen Rückzahlung des Darlehens an.

EBT (OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS) RÜCKLÄUFIG

Aufgrund des gesunkenen Finanzergebnisses sowie des leicht rückläufigen EBIT hat sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) um 8,4 % auf 75,1 Mio. € reduziert (i. Vj. 82,1 Mio. €).

POSITIVES BEWERTUNGSERGEBNIS DURCH STEIGENDE VERTRAGSMIETEN

Die Immobilienwerte haben sich im ersten Halbjahr 2025 leicht positiv entwickelt und resultierten inkl. der Investitionen in den Immobilienbestand in einem Bewertungsergebnis von 10,3 Mio. €. Aufgrund steigender Vertragsmieten hat sich die Immobilienbewertung stabilisiert und es erfolgte nach Jahren rückläufiger Bewertungen erstmalig wieder eine leichte Aufwertung des Immobilienbestands.

Unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter entfielen 9,5 Mio. € auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und 0,8 Mio. € auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Die Marktwertveränderungen der einzelnen Immobilienwerte lagen dabei in einer Bandbreite von -2,8 % bis +3,6 %. Der Vermietungsstand[1] hat sich im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag um 0,9 Prozentpunkte auf 94,5 % verringert. Der EPRA Vermietungsstand hat sich von 93,3 % auf 94,7 % erhöht.

STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich leicht auf -3,4 Mio. € (i. Vj. -3,0 Mio. €) erhöht. Der Aufwand aus latenten Steuern, der im Wesentlichen aus gestiegenen Marktwerten bei gleichzeitiger planmäßiger Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultierte, machte 12,2 Mio. € (i. Vj. 6,9 Mio. €) aus.

KONZERNERGEBNIS DEUTLICH VERBESSERT

Das Konzernergebnis lag mit 69,8 Mio. € im Zusammenhang mit dem gestiegenen Bewertungsergebnis um 10,3 Mio. € oberhalb der Vergleichsperiode (59,5 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,78 € auf 0,92 €.

EPRA EARNINGS LEICHT RÜCKLÄUFIG

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich um 10,7 Mio. € bzw. um 0,14 € je Aktie verringert, insbesondere aufgrund des rückläufigen EBIT sowie des gesunkenen Finanzergebnisses.

1 Der Vermietungsstand basiert auf Flächen, während er im Vorjahr auf Marktmieten basierte, was der Definition des EPRA Vermietungsstands entspricht.

EPRA Earnings

	01.01.–30.06.2025		01.01.–30.06.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	69.776	0,92	59.500	0,78
Bewertungsergebnis Investment Properties[1]	-10.267	-0,14	12.598	0,17
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA[2]	10.420	0,14	8.485	0,11
EPRA Earnings	**69.929**	**0,92**	**80.583**	**1,06**
Gewichtete Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien		75.743.854		76.283.452

1 Inkl. des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt
2 Betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

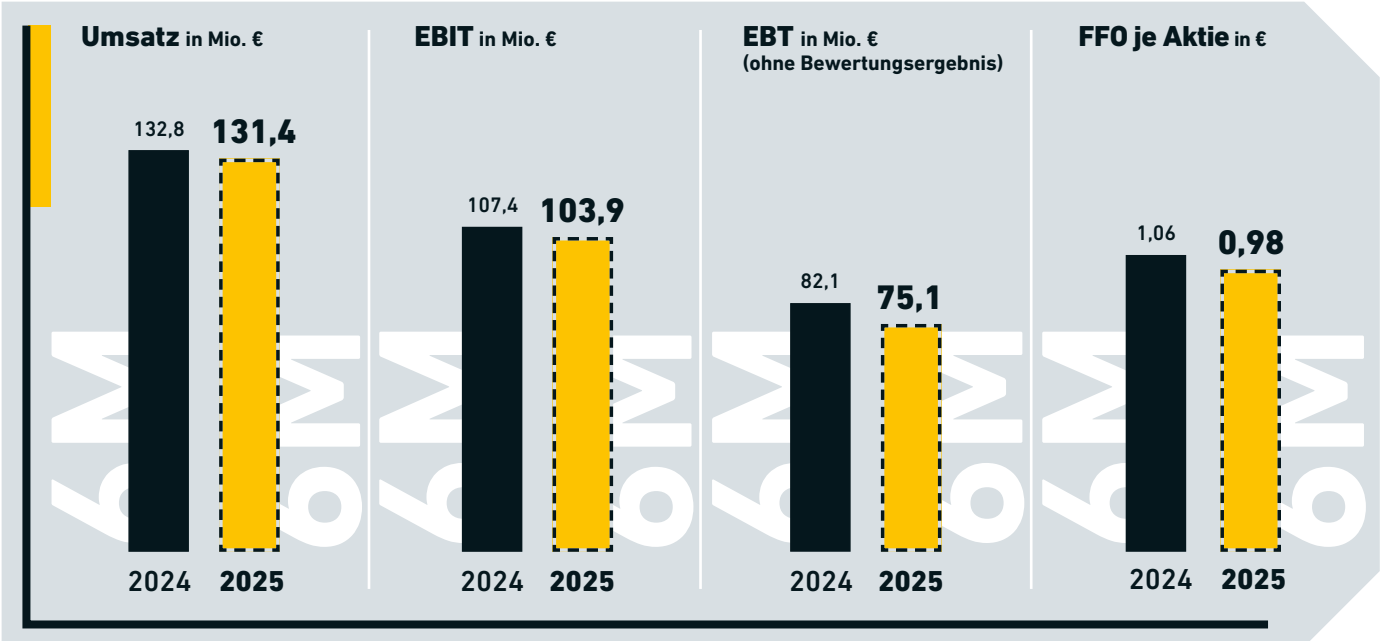
ENTWICKLUNG DER FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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 reduzierten sich von 81,1 Mio. € auf 74,0 Mio. € bzw. von 1,06 € auf 0,98 € je Aktie.

Funds from Operations

	01.01.–30.06.2025		01.01.–30.06.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	69.776	0,92	59.500	0,78
Bewertungsergebnis Investment Properties[1]	-10.267	-0,13	12.598	0,16
Nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen[1, 2]	2.280	0,03	2.095	0,03
Latente Steuern[1]	12.195	0,16	6.919	0,09
FFO	**73.984**	**0,98**	**81.112**	**1,06**
Gewichtete Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien		75.743.854		76.283.452

1 Inkl. des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt
2 Aufgrund der erstmaligen Bereinigung der FFO um nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.



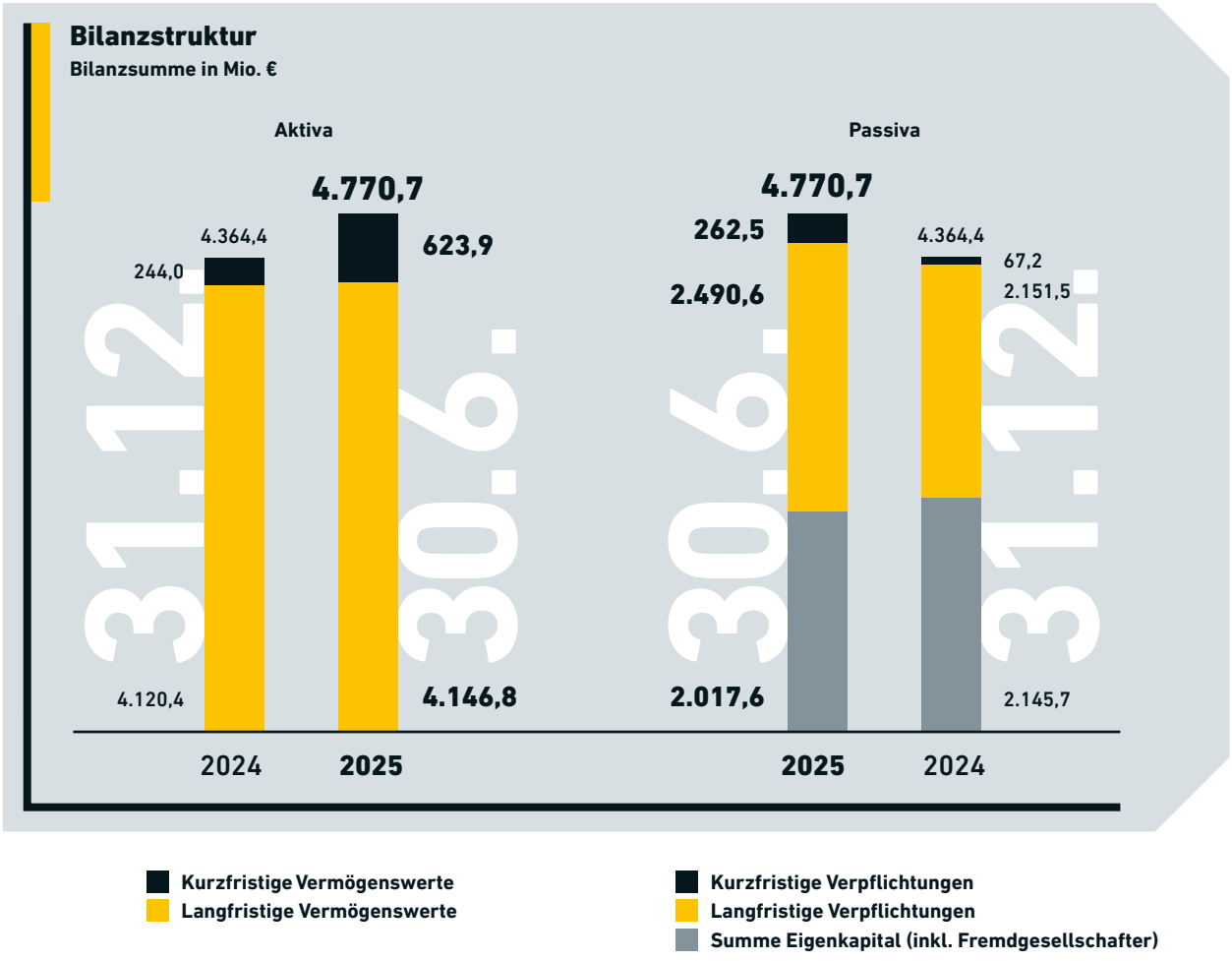
FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION

Am 18. Juni 2025 hat die Deutsche EuroShop eine Anleihe („Green Bond“) mit einem Nennbetrag von 500 Mio. € begeben, die am Euro MTF Markt der Luxemburger Börse notiert ist. Die Anleihe hat eine Laufzeit von 5,3 Jahren bis zum 15. Oktober 2030 und einen jährlichen Zinssatz von 4,5 %. Im Vorfeld der Anleiheemission erhielt die Deutsche EuroShop von Standard & Poor’s Global Ratings („S&P“) ein langfristiges Emittentenrating von BB+ (stabil). Die Anleihe wird von S&P mit einem Investment Grade Rating von BBB- eingestuft.

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop Konzerns ist in diesem Zusammenhang mit 4.770,7 Mio. € gegenüber dem letzten Bilanzstichtag deutlich angestiegen. Maßgebend hierfür war insbesondere der höhere Bestand an liquiden Mitteln (+383,4 Mio. €), der im Wesentlichen aus der begebenen Anleihe abzüglich von Darlehenstilgungen resultierte. Im Zusammenhang mit dem Green Bond haben sich die Finanzverbindlichkeiten deutlich erhöht.

in T€	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	623.858	244.048	379.810
Langfristige Vermögenswerte	4.146.838	4.120.357	26.481
Kurzfristige Verpflichtungen	262.453	67.198	195.255
Langfristige Verpflichtungen	2.490.631	2.151.511	339.120
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.017.612	2.145.696	-128.084
BILANZSUMME	**4.770.696**	**4.364.405**	**406.291**



EIGENKAPITALQUOTE BEI 42,3 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (49,2 %) aufgrund der beschlossenen Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 200,7 Mio. € sowie der Begebung der Anleihe auf 42,3 % verringert. Sie liegt weiterhin auf einem soliden Niveau.

VERBINDLICHKEITEN

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich zum 30. Juni 2025 um 327,9 Mio. € auf 2.136,3 Mio. €, maßgeblich bedingt durch die Begebung des Green Bonds im Juni der Berichtsperiode. Gegenläufig wirkte sich die vollständige Tilgung der Darlehen des Herold-Center Norderstedt sowie der Stadt-Galerie Hameln aus. Zum 30. Juni 2025 wurden alle Kredit- und Anleiheauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 12,3 Mio. € auf 363,2 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 194,1 Mio. €. Maßgebend hierfür ist mit 200,7 Mio. € insbesondere eine Verbindlichkeit für die Ausschüttung der am 27. Juni 2025 auf der Hauptversammlung der Deutsche EuroShop AG beschlossenen Dividende für das Geschäftsjahr 2024. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 2. Juli 2025.

NET TANGIBLE ASSETS NACH EPRA

Die Net Tangible Assets (NTA) zum 30. Juni 2025 lagen aufgrund der am 27. Juni 2025 beschlossenen Dividendenausschüttung mit 2.077,9 Mio. € um 120,1 Mio. € unter den NTA zum Jahresende 2024 (2.198,0 Mio. €). Die NTA je Aktie reduzierten sich korrespondierend um 1,59 € von 29,02 € auf 27,43 € je Aktie (-5,5 %).

EPRA NTA

	30.06.2025		31.12.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital (ohne Fremdgesellschafter)	1.754.613	23,16	1.884.540	24,88
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente[1]	1.912	0,03	3.128	0,04
EIGENKAPITAL OHNE DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE	**1.756.525**	**23,19**	**1.887.668**	**24,92**
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente[1]	373.131	4,92	362.055	4,78
Immaterielle Vermögenswerte	-26	0,00	-12	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,68	-51.719	-0,68
EPRA NTA	**2.077.911**	**27,43**	**2.197.992**	**29,02**
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		75.743.854		75.743.854

1 Inkl. 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 44,7 % (i. Vj. 41,1 %). Der LTV, der demgegenüber die Tochterunternehmen vollständig sowie die Gemeinschaftsunternehmen mit dem at-equity-Beteiligungsansatz berücksichtigt, beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 42,5 % (i. Vj. 39,1 %).

Werte quotal in T€	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Bank- und Anleiheverbindlichkeiten	2.058.625	1.731.232	327.393
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Verbindlichkeit)	230	230	0
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	209.533	8.495	201.038
Liquide Mittel	-584.732	-201.182	-383.550
NETTOFINANZVERSCHULDUNG	**1.683.656**	**1.538.775**	**144.881**
Investment Properties	3.767.466	3.744.255	23.211
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Nutzungsrecht)	223	223	0
Immaterielle Vermögenswerte	26	12	14
IMMOBILIENVERMÖGEN	**3.767.715**	**3.744.490**	**23.225**
EPRA LTV IN %	**44,7**	**41,1**	**3,6**

PROGNOSEBERICHT

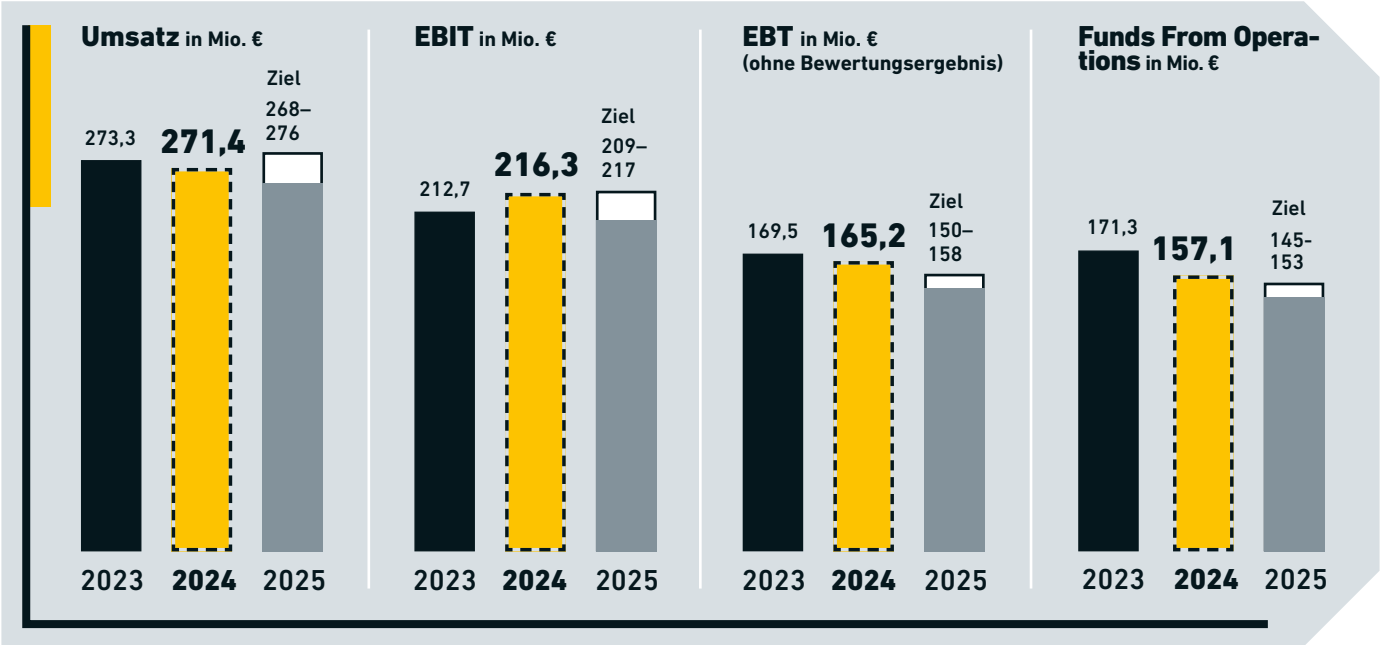
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft sieht nach Ansicht des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) etwas Licht am Ende des konjunkturellen Tunnels. Sie dürfte dieses Jahr etwas kräftiger zulegen als bislang erwartet. Das geht aus der Sommerprognose des IfW hervor, das nun mit etwas höheren Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts von 0,3 % für das laufende Jahr (Frühjahrsprognose: 0,0 %) rechnet. Die wirtschaftliche Dynamik dürfte sich zunächst weiterhin gedämpft entwickeln, auch im Lichte möglicher Belastungen durch US-Handelspolitik. Die Frühindikatoren würden die Einschätzung des IfW bestätigen, dass die Industrie nach zweijähriger Talfahrt nun - auf niedrigem Niveau - ihren Boden gefunden habe. Die gesamtwirtschaftlich nun wieder aufwärts gerichtete Entwicklung wäre im Wesentlichen binnenwirtschaftlich getragen. So steige der private Konsum nach zweijähriger Durststrecke wieder und auch die Unternehmensinvestitionen würden nach und nach ins Plus drehen. Die Exporte dürften im laufenden Jahr insgesamt noch einmal um 0,4 % sinken. Der private Konsum würde zwar das hohe Tempo des Jahresauftakts 2025 nicht halten, aber über das Gesamtjahr um rund 1,0 % wieder deutlicher zulegen können. Zahlreiche Indikatoren deuten laut ifo Institut darauf hin, dass die Krise der deutschen Wirtschaft im Winterhalbjahr 2024/2025 ihren Tiefpunkt erreicht habe. Die Kaufkraftgewinne, die sich aus dem Anstieg der realen Einkommen ergäben, würden zunehmend verausgabt und nicht mehr gespart. Das ifo Institut hat die Prognose für die Inflationsrate insgesamt für 2025 um 0,2 Prozentpunkte auf 2,1 % gesenkt, vor allem aufgrund gesunkener Energiepreise. Am Arbeitsmarkt gibt es laut ifo Institut ebenfalls erste positive Signale. Bereits in den kommenden Monaten wird im Einklang mit der allmählichen Erholung eine leichte Belebung der Beschäftigung erwartet. Eine starke Beschleunigung des Beschäftigungsaufbaus bleibt jedoch aufgrund der demografischen Entwicklung begrenzt - ab 2025 sinkt die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Die Arbeitslosenquote liegt aktuell bei 6,3 % und damit über dem Vorjahr (6,0 %).

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Das erste Halbjahr 2025 war von einem weitgehend planmäßigen Verlauf des operativen Geschäfts geprägt. Gestiegenen Vertragsmieten standen neben höheren Abgrenzungen einmalige Umlage- und Kosteneffekte gegenüber. Darüber hinaus hat die Deutsche EuroShop AG im Juni 2025 ihren ersten Green Bond mit einem Nennwert von 500 Mio. € und einem Coupon von 4,5 % begeben, was zu einem Rückgang des Finanzergebnisses führen wird. Wir lassen unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2025 unverändert:

- **Umsatz: 268–276 Mio. €**
- **Operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT): 209–217 Mio.€**
- **Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis: 150–158 Mio.€**
- **Funds from Operations (FFO): 145–153 Mio. €**



DIVIDENDE

Der Vorstand hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat der Hauptversammlung vom 27. Juni 2025 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,65 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2024 vorgeschlagen. Die Hauptversammlung hat diesem Vorschlag zugestimmt. Die Dividende wurde am 2. Juli 2025 ausgezahlt.

RISIKOBERICHT

Die Deutsche EuroShop hat am 18. Juni 2025 erfolgreich eine Anleihe mit einem Nennbetrag von 500 Mio. € begeben. Im Vorfeld der Anleiheemission erhielt die Deutsche EuroShop von S&P Global Ratings ein langfristiges Emittentenrating von BB+ (stabil). Die neue Anleihe wurde von S&P mit einem Investment Grade Rating von BBB- eingestuft.

FINANZIERUNGSRISIKEN

Zum Bilanzstichtag bestanden für die Konzernfinanzierungen langfristige Kreditverträge sowie eine langfristige Unternehmensanleihe mit jeweils fixen Zinsvereinbarungen. Derzeit stehen unmittelbar keine Neu- und Anschlussfinanzierungen an (erst wieder planmäßig im Jahr 2026), sodass aus heutiger Sicht im Konzern kein wesentliches Finanzierungsrisiko erkennbar ist. Das Zinsumfeld wird laufend überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen reagieren zu können. Das Finanzierungsrisiko wird durch den Abschluss langfristiger Instrumente mit Laufzeiten bzw. Zinsbindungsfristen von in der Regel fünf bis zehn Jahren und festen Zinssätzen reduziert. Die Zinsentwicklung wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für die Gesellschaft nicht vorhersehbar. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung von Darlehen oder Unternehmensanleihen nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Dies hätte einen negativen Effekt auf die FFO.

Für zukünftige Refinanzierungen zu angemessenen Konditionen, insbesondere im Hinblick auf unbesicherte Unternehmensanleihen, ist für die Deutsche EuroShop der Erhalt eines Investment Grade Ratings von wesentlicher Bedeutung. Verschlechterungen des Ratings könnten sich negativ auf die Konditionen von Refinanzierungen von auslaufenden Unternehmensanleihen auswirken, was wiederum negative Auswirkungen auf die FFO zur Folge hätte.

Im Zusammenhang mit Unternehmensanleihen muss die Deutsche EuroShop bestimmte Finanzkennzahlen (Financial Covenants: Net Loan-to-Value Ratio, Net Secured

Loan-to-Value Ratio, Interest Coverage Ratio), Reporting-Verpflichtungen sowie weitere Verpflichtungen einhalten. Die Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen kann zu Kündigungsrechten und Zahlungsverpflichtungen in Bezug auf Unternehmensanleihen führen. Die konsolidierten Tochtergesellschaften als Darlehensnehmer müssen darüber hinaus verschiedene festgelegte Finanzkennzahlen (Financial Covenants) und andere Verpflichtungen oder Vereinbarungen einhalten. Zum Bilanzstichtag müssen die Darlehensnehmer innerhalb des Deutsche EuroShop Konzerns 35 Auflagen erfüllen. Diese Auflagen, die regelmäßig überprüft werden, könnten die Fähigkeit des Deutsche EuroShop Konzerns einschränken, seine zukünftigen Betriebs- und Kapitalbedürfnisse zu finanzieren und Akquisitionen und andere Geschäftsaktivitäten zu verfolgen. Die Fähigkeit, diese Auflagen zu erfüllen, hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige außerhalb der Kontrolle des Konzerns liegen können, wie z. B. eine Verschlechterung der Branchen- und Immobilienmärkte oder eine Abweichung von den Annahmen in der Langzeitplanung und in der Prognose. Die Nichteinhaltung einer Finanzvereinbarung könnte schwerwiegende Folgen für den Deutsche EuroShop Konzern haben. Sollten Tochterunternehmen der Deutsche EuroShop AG gegen finanzielle oder andere einschränkende Vereinbarungen verstoßen, könnten Kreditgeber unter bestimmten Umständen eine Sondertilgung eines bestimmten Prozentsatzes des Darlehensbetrags verlangen, Barabzüge vornehmen oder die jeweilige Finanzierung vorzeitig kündigen.

Eine Wirtschafts- und Finanzkrise, die substanziellen indirekten Auswirkungen geopolitischer Krisen auf den Betrieb und den Cashflow von Einzelhandelsimmobilien sowie eine deutliche Verschärfung des Online-Wettbewerbs oder eine weiter verschärfte Regulierung des Finanzsektors könnten dazu führen, dass sich die Kreditvergabepraxis der Banken in Bezug auf Kreditmargen, Finanzierungslaufzeiten und -ausläufe sowie Kreditauflagen deutlich verschlechtert oder die Ausgabe von Anleihen und alternativen Finanzierungsinstrumenten erschwert wird. Auch könnten Insolvenzen von Immobiliengesellschaften das Vertrauen in den Immobiliensektor und damit die Kreditvergabepraxis der Banken und den Kapitalmarkt negativ beeinflussen. Dies hätte eine negative Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft sowie auf die FFO. In Extremsituationen könnte es zu einer Austrocknung des Finanzierungsmarktes kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage einzelner Objektgesellschaften oder einer Änderung der Kreditvergabepolitik Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung bereit sind.

Der Deutsche EuroShop Konzern begegnet diesem Finanzierungsrisiko durch den Abschluss langfristiger Kreditverträge einerseits sowie die Nutzung des Kapitalmarktes andererseits, die Vermeidung einer zeitlichen Kumulierung von Kreditfälligkeiten sowie ein solides Unternehmensrating und die Einhaltung angemessener Verschuldungsquoten. Darüber hinaus unterhält der Konzern in seinen Zielmärkten zu einer Vielzahl von Investment-, Geschäfts- und Hypothekenbanken sowie Kapitalmarktinvestoren langfristige Geschäftsbeziehungen, die einen bestmöglichen Finanzierungszugang ermöglichen.

Der Deutsche EuroShop Konzern setzt in wenigen Fällen derivative Finanzinstrumente im Sinne des Hedge Accounting von Zinsänderungsrisiken ein. Durch diese eingesetzten Zinsswapgeschäfte werden aus variablen Zinsen feste Zinsen. Ein Zinsswap ist ein wirksames Sicherungsgeschäft, wenn die Kapitalbeträge, Laufzeiten, Zinsanpassungs- bzw. Rückzahlungstermine, die Zeitpunkte für Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Zinsen beim Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft identisch sind und die Vertragspartei den Vertrag erfüllt. Dem Ausfallrisiko begegnet die Gesellschaft mit einer strengen Prüfung ihrer Vertragspartner, die in der Regel gleichzeitig Kreditgeber sind. Die Zinsswaps stellen mit dem Grundgeschäft grundsätzlich eine Bewertungseinheit im Jahresabschluss dar. Liquiditätsrisiken sowie andere Risiken bestehen aus den Finanzinstrumenten nicht. Ein Effektivitätstest für die beschriebenen Sicherungsgeschäfte wird regelmäßig durchgeführt.

Die Schadenshöhe des Risikos und die Eintrittswahrscheinlichkeit werden weiterhin jeweils als gering eingeschätzt.

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich darüber hinaus keine weiteren wesentlichen Änderungen zu den im Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2024 gemachten Angaben (siehe Geschäftsbericht 2024, S. 152 ff.) ergeben. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

Konzernbilanz

Aktiva in T€	30.06.2025	31.12.2024
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	51.745	51.731
Sachanlagen	360	371
Investment Properties	3.992.521	3.966.721
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	102.212	101.534
Langfristige Vermögenswerte	**4.146.838**	**4.120.357**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.910	14.711
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	17.117	16.899
Liquide Mittel	595.831	212.438
Kurzfristige Vermögenswerte	**623.858**	**244.048**
Summe Aktiva	**4.770.696**	**4.364.405**

Passiva in T€	30.06.2025	31.12.2024
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	76.464	76.464
Kapitalrücklage	793.943	793.943
Gewinnrücklagen	884.926	1.014.853
Eigene Anteile	-720	-720
Summe Eigenkapital	**1.754.613**	**1.884.540**
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	2.124.514	1.795.909
Passive latente Steuern	363.210	350.887
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	262.999	261.156
Sonstige Verbindlichkeiten	2.907	4.715
Langfristige Verpflichtungen	**2.753.630**	**2.412.667**
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	11.773	12.465
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.631	7.349
Steuerverbindlichkeiten	14.076	16.876
Sonstige Rückstellungen	11.236	12.669
Sonstige Verbindlichkeiten	215.737	17.839
Kurzfristige Verpflichtungen	**262.453**	**67.198**
Summe Passiva	**4.770.696**	**4.364.405**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.04.–30.06.2025	01.04.–30.06.2024	01.01–30.06.2025	01.01.–30.06.2024
Umsatzerlöse	65.089	66.830	131.363	132.847
Grundstücksbetriebskosten	-9.476	-7.901	-16.717	-14.715
Grundstücksverwaltungskosten	-3.849	-3.871	-7.591	-7.371
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-1.676	-2.368	-3.841	-4.318
Nettobetriebsergebnis (NOI)	**50.088**	**52.690**	**103.214**	**106.443**
Sonstige betriebliche Erträge	2.943	2.247	5.099	4.565
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.530	-1.946	-4.379	-3.656
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**50.501**	**52.991**	**103.934**	**107.352**
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	2.880	7.146	4.988	9.213
Zinsaufwendungen	-13.724	-11.553	-26.715	-22.770
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.613	-3.459	-7.219	-7.105
Übrige Finanzaufwendungen	-774	-1.876	-774	-1.876
Zinserträge	882	1.457	1.597	2.162
Finanzergebnis	**-14.349**	**-8.285**	**-28.123**	**-20.376**
Bewertungsergebnis	**12.934**	**-12.942**	**9.520**	**-17.669**
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**49.086**	**31.764**	**85.331**	**69.307**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**-11.169**	**-4.974**	**-15.555**	**-9.807**
Konzernergebnis	**37.917**	**26.790**	**69.776**	**59.500**
Ergebnis je Aktie (€)	0,50	0,35	0,92	0,78

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.04.-30.06.2025	01.04.-30.06.2024	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024
Konzernergebnis	**37.917**	**26.790**	**69.776**	**59.500**
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	896	2.606	1.216	3.984
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-144	-418	-198	-645
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	**752**	**2.188**	**1.018**	**3.339**
Gesamtergebnis	**38.669**	**28.978**	**70.794**	**62.839**
Anteil Konzernaktionäre	38.669	28.978	70.794	62.839

Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Cashflow Hedges	Eigene Anteile	Summe
01.01.2024	**76.455.319**	**76.464**	**793.943**	**1.252.635**	**2.000**	**-5.366**	**-9**	**2.119.667**
Gesamtergebnis		0	0	59.500	0	3.339	0	62.839
Erwerb eigene Anteile	-350.164	0	0	-6.466	0	0	-350	-6.816
Dividendenauszahlungen		0	0	-149.081	0	0	0	-149.081
30.06.2024	**76.105.155**	**76.464**	**793.943**	**1.156.588**	**2.000**	**-2.027**	**-359**	**2.026.609**
01.01.2025	**75.743.854**	**76.464**	**793.943**	**1.015.451**	**2.000**	**-2.598**	**-720**	**1.884.540**
Gesamtergebnis		0	0	69.776	0	1.018	0	70.794
Dividendenauszahlungen		0	0	-200.721	0	0	0	-200.721
30.06.2025	**75.743.854**	**76.464**	**793.943**	**884.506**	**2.000**	**-1.580**	**-720**	**1.754.613**

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024
Konzernergebnis	**69.776**	**59.500**
Ertragsteuern	15.555	9.807
Finanzergebnis	28.123	20.376
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	75	67
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	-9.520	17.669
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	4.310	4.666
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	976	3.063
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-1.433	-3.056
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-1.749	-4.517
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**106.113**	**107.575**
Gezahlte Zinsen	-24.435	-20.675
Erhaltene Zinsen	1.597	2.162
Ertragsteuerzahlungen	-6.479	-3.037
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**76.796**	**86.025**
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-13.191	-16.445
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-78	-16
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-13.269**	**-16.461**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	493.855	113.428
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-168.355	-18.813
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-26	-50
Erwerb eigener Aktien	0	-6.816
Auszahlungen an Kommanditisten	-5.608	-5.736
Auszahlungen an Konzernaktionäre	0	-149.081
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**319.866**	**-67.068**
Veränderungen des Finanzmittelbestands	**383.393**	**2.496**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	**212.438**	**336.071**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**595.831**	**338.567**

ANHANGSANGABEN

GRUNDLAGEN DES KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

Allgemeine Angaben

Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich im Heegbarg 36, 22391 Hamburg. Die Gesellschaft ist im Handelsregister Hamburg (HRB 91799) eingetragen. Die Deutsche EuroShop AG konzentriert sich auf den Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Beteiligungen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien.

Grundlagen der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung", wie in der EU anzuwenden, aufgestellt. Der Konzernzwischenabschluss sollte im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 gelesen werden. Wesentliche Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung neuer Standards oder Interpretation haben sich im Zeitraum der Zwischenberichterstattung nicht ergeben.

Konsolidierungskreis

Im Berichtszeitraum haben keine Akquisitionen oder Verkäufe stattgefunden. Wir verweisen bezüglich der Angaben zum Konsolidierungskreis auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025 wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen betreffen, werden beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten sowie Agien bzw. Disagien, was den Anschaffungskosten entspricht. In der Folge werden Finanzverbindlichkeiten mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet und ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden für den Konzernzwischenabschluss die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 angewendet.

ERLÄUTERNDE ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Investment Properties

Die Investment Properties haben sich im ersten Halbjahr 2025 wie folgt entwickelt:

in T€	2025	2024
BUCHWERT ZUM 01.01.	**3.966.721**	**3.947.021**
Veränderung Konsolidierungskreis	0	-6.300
Veränderungen Mietanreize	2.857	4.744
Aktivierte bauliche Maßnahmen	13.191	47.179
Unrealisierte Marktwertveränderungen	9.752	-25.923
BUCHWERT ZUM 30.06./31.12.	**3.992.521**	**3.966.721**

Die Investment Properties (IAS 40) wurden zum Marktwert (Fair Value) bewertet. Zum 30. Juni 2025 erfolgte, wie auch zum 31. Dezember 2024, eine Bewertung durch den Gutachter Jones Lang LaSalle SE (JLL) gemäß den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Dabei kam wie zum 31. Dezember 2024 die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen zur DCF-Methode in unserem Geschäftsbericht 2024 auf S.185 ff. Es handelte sich um ein Bewertungsverfahren des Levels 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

	30.6.2025			31.12.2024		
in %	Inland	Ausland	Gesamt	Inland	Ausland	Gesamt
Mietsteigerungsrate[1]	1,69	0,68	1,48	1,67	0,93	1,52
Kostenquote	13,11	7,28	11,93	13,10	7,50	11,96
Diskontierungsrate	6,91	7,72	7,07	6,90	7,63	7,05
Kapitalisierungszinssatz	5,71	6,06	5,78	5,70	5,96	5,75

1 Nominelle Mietsteigerungsrate im DCF-Model im Bewertungszeitraum von zehn 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 (inkl. des auf die at-equity konsolidierten Unternehmen entfallenden Anteils):

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Inland – 30.06.2025

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	1,69	+ 0,25 %-Punkte	99,9	3,3
		0,25 %-Punkte	-95,5	-3,2
Kostenquote	13,11	+ 1,00 %-Punkte	-37,0	-1,2
		1,00 %-Punkte	33,8	1,1
Diskontierungsrate	6,91	+ 0,25 %-Punkte	-58,2	-1,9
		0,25 %-Punkte	56,4	1,9
Kapitalisierungszinssatz	5,71	+ 0,25 %-Punkte	-81,2	-2,7
		0,25 %-Punkte	83,6	2,8

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Ausland – 30.06.2025

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	0,68	+ 0,25 %-Punkte	20,6	2,7
		0,25 %-Punkte	-20,1	-2,6
Kostenquote	7,28	+ 1,00 %-Punkte	-9,0	-1,2
		1,00 %-Punkte	8,0	1,0
Diskontierungsrate	7,72	+ 0,25 %-Punkte	-14,0	-1,8
		0,25 %-Punkte	13,6	1,8
Kapitalisierungszinssatz	6,06	+ 0,25 %-Punkte	-17,4	-2,3
		0,25 %-Punkte	18,4	2,4

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Gesamt – 30.06.2025

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	1,48	+ 0,25 %-Punkte	120,5	3,2
		0,25 %-Punkte	-115,6	-3,1
Kostenquote	11,93	+ 1,00 %-Punkte	-46,0	-1,2
		1,00 %-Punkte	41,8	1,1
Diskontierungsrate	7,07	+ 0,25 %-Punkte	-72,2	-1,9
		0,25 %-Punkte	70,0	1,9
Kapitalisierungszinssatz	5,78	+ 0,25 %-Punkte	-98,6	-2,6
		0,25 %-Punkte	102,0	2,7

Auf Basis der Gutachten ergab sich für das erste Halbjahr 2025 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 6,52 % gegenüber 6,61 % im Geschäftsjahr 2024 bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 6,14 % gegenüber 6,24 % im Jahr 2024. Die EPRA Nettoanfangsrendite für das erste Halbjahr 2025 belief sich auf 5,89 % gegenüber 5,84 % im Vorjahr.

Liquide Mittel

in T€	30.06.2025	31.12.2024
Konten in laufender Rechnung	382.930	115.437
Termin-/Festgelder kurzfristig	212.900	97.000
Kassenbestände	1	1
	595.831	**212.438**

Der deutliche Anstieg der liquiden Mittel im Vergleich zum Vorjahr steht im Zusammenhang mit dem im Juni 2025 begebenen Green Bond abzüglich von Darlehenstilgungen.

Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2025		31.12.2024	
in T€	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Bankverbindlichkeiten	1.632.222	11.033	1.795.909	12.465
Unternehmensanleihen	492.292	740	0	0
	2.124.514	**11.773**	**1.795.909**	**12.465**

Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden, sowie um Unternehmensanleihen. Als Sicherheit für die Darlehen dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.643.255 T€ (i. Vj. 1.808.374 T€).

Der Rückgang der Bankverbindlichkeiten betrifft insbesondere die außerplanmäßigen Tilgungen der Darlehen für das Herold-Center Norderstedt mit 119,3 Mio. € sowie für die Stadt-Galerie Hameln mit 23,8 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen betreffen die fortgeführten Anschaffungskosten des im Juni 2025 begebenen Green Bonds mit einem Nominalvolumen von 500 Mio. € und einem Coupon von 4,5 %. Die Laufzeit des Green Bonds endet am 15. Oktober 2030.

Die in den Anleihebedingungen vereinbarten Kennzahlen sind Netto-Verschuldungsgrad (Anleihe-LTV) von maximal 60,0 %, besicherter Netto-Verschuldungsgrad (Anleihe-Secured-LTV) von maximal 45,0 % sowie Zinsdeckungsgrad (Anleihe-ICR) von mindestens 1,8. Zum 30. Juni 2025 beträgt der Anleihe-LTV 41,8 %, der Anleihe-Secured-LTV 29,9 % und der Anleihe-ICR 4,7. Darüber hinaus enthalten Darlehensverträge Regelungen zu Kreditauflagen, die auf Objekt- bzw. Objektgesellschaftsebene einzuhalten sind, u. a. zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote, zur Verschuldungsquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV).

Zum 30. Juni 2025 wurden alle Kreditauflagen eingehalten. Die Kreditauflagen werden nach aktueller Planung und Einschätzung auch 2026 erfüllt.

Umsatzerlöse

in T€	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Mindestmieteinnahmen	126.089	126.458
Umlegbare Grundsteuer und Versicherungen	3.070	3.779
Umsatzmieten	1.743	2.080
Übrige	461	530
	131.363	**132.847**
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	**131.363**	**132.847**

Die ausgewiesenen Mieteinnahmen stammen aus Operating-Leasingverhältnissen und beziehen sich auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen.

Zinsaufwendungen

in T€	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Immobilienfinanzierungen und Unternehmensanleihen	24.432	20.643
Amortisation von Finanzverbindlichkeiten	2.280	2.095
Übrige	3	32
	26.715	**22.770**

Die Zinsaufwendungen aus der Amortisation von Finanzverbindlichkeiten, die einerseits die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode im Zusammenhang mit Bewertungsunterschieden aus der Erstkonsolidierung bei Bankverbindlichkeiten sowie andererseits die Abgrenzung von Transaktionskosten betreffen, sind nicht zahlungswirksam.

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.

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 Beitrags der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernerfolg werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotal 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 quotal berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

Aufteilung nach Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.–30.06.2025
Umsatzerlöse (01.01.–30.06.2024)	**98.836** (101.208)	**28.085** (26.932)	**126.921** (128.140)	**4.442** (4.707)	**131.363** (132.847)
EBIT (01.01.–30.06.2024)	**77.500** (81.575)	**24.691** (23.785)	**102.191** (105.360)	**1.743** (1.992)	**103.934** (107.352)
EBT (ohne Bewertungsergebnis) (01.01.–30.06.2024)	**56.601** (63.794)	**21.925** (20.466)	**78.526** (84.260)	**-3.393** (-2.207)	**75.133** (82.053)
					30.06.2025
Segmentvermögen (31.12.2024)	**3.125.195** (3.135.733)	**800.226** (804.027)	**3.925.421** (3.939.760)	**845.275** (424.645)	**4.770.696** (4.364.405)
davon Investment Properties (31.12.2024)	**3.000.506** (2.980.295)	**766.960** (763.960)	**3.767.466** (3.744.255)	**225.055** (222.466)	**3.992.521** (3.966.721)

Die Anpassung der quotalen Einbeziehung der Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht zu 100 % beteiligt ist, erfolgt in der Überleitungsspalte. Die passiven latenten Steuern werden von dem Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentschulden enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Des Weiteren enthält die Überleitungsspalte die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH, DES Beteiligungs GmbH & Co. KG).

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

SONSTIGE ANGABEN

Finanzinstrumente

in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Buchwerte 30.06.2025	Wertansatz nach IFRS 9: Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgs-wirksam	Fair Value erfolgs-neutral	Fair Value 30.06.2025
Finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	10.910	10.910			10.910
Sonstige Vermögenswerte	AC	8.410	8.410			8.410
Liquide Mittel	AC	595.853	595.853			595.853
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten[2]	FLAC	2.136.287	2.136.287			2.072.418
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	FLAC	262.999	262.999			262.999
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	9.631	9.631			9.631
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	10.584	10.584			10.584
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte[2]	n. a.	1.912			1.912	1.912

in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Buchwerte 31.12.2024	Wertansatz nach IFRS 9: Fortgeführte Anschaffungs-kosten	Fair Value erfolgs-wirksam	Fair Value erfolgs-neutral	Fair Value 31.12.2024
Finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	14.711	14.711			14.711
Sonstige Vermögenswerte	AC	8.607	8.607			8.607
Liquide Mittel	AC	212.438	212.438			212.438
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten[2]	FLAC	1.808.374	1.808.374			1.728.690
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	FLAC	261.156	261.156			261.156
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	7.349	7.349			7.349
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	13.332	13.332			13.332
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte[2]	n. a.	3.128			3.128	3.128

1 Entspricht Level 1 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7
2 Entspricht Level 2 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7
3 Entspricht Level 3 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7
Bewertungskategorien gemäß IFRS 9: Financial Assets measured at amortised cost (AC), Fair Value through other comprehensive income (FVOCI), Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)

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

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

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

NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Beziehungen zu nahestehenden Personen bestehen wie im letzten Konzernabschluss angegeben. Wir verweisen diesbezüglich auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024.

Die Honorare für Dienstleistungsverträge und Zuschussvereinbarungen mit der ECE-Unternehmensgruppe und der CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft beliefen sich im Berichtszeitraum auf 11.803 T€ (i. Vj. 12.440 T€).

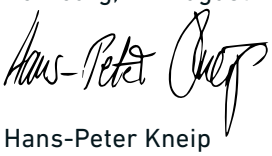
DIVIDENDE

Die ordentliche Hauptversammlung vom 27. Juni 2025 hat beschlossen, vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 der Deutsche EuroShop AG in Höhe von 251.502.280,25 € einen Teilbetrag von 200.721.213,10 € zur Ausschüttung einer Dividende von 2,65 € je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den verbleibenden Teilbetrag von 50.781.067,15 € auf neue Rechnung vorzutragen. Die Auszahlung der Dividende ist am 2. Juli 2025 erfolgt.

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2025 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Hamburg, 14. August 2025



Hans-Peter Kneip

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 2025

Hans-Peter Kneip

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

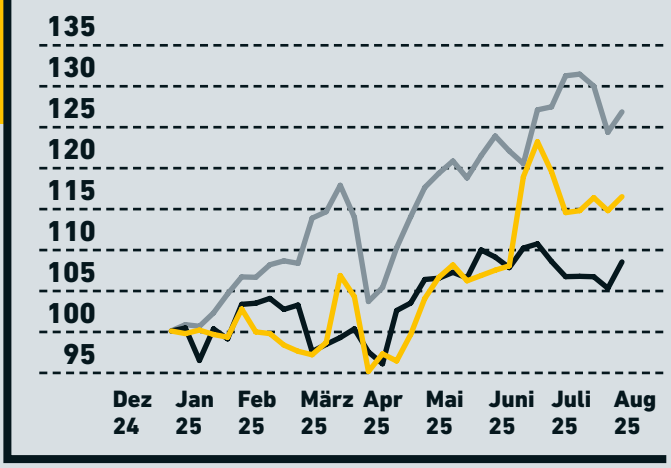
Nach einem Jahresschlusskurs 2024 von 18,50 €[1] bewegte sich die Aktie der Deutsche EuroShop in den ersten Wochen des Jahres 2025 ohne größere Ausschläge seitlich in einem relativ engen Korridor zwischen 18,00 € und 19,00 €, den sie in der zweiten Märzhälfte zunächst nach oben durchbrechen konnte. Im Anschluss erlebte sie – wie die meisten Aktien weltweit infolge der Zoll-Diskussionen – eine deutliche Abwärtsbewegung und verzeichnete am 7. April 2025 mit 17,26 € den tiefsten Kurs innerhalb der ersten sechs Monaten. Es folgte ein starker positiver Trend, insbesondere in der zweiten Junihälfte. Die Aktie erreichte am 25. Juni 2025 mit 23,20 € den Höchstkurs im Berichtszeitraum. Der letzte Kurs des ersten Halbjahres lag am 30. Juni 2025 (gleichzeitig Ex-Dividende-Stichtag) bei 20,45 €. Unter Berücksichtigung der zwei Tage später ausgeschütteten Dividende von 2,65 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2024 entspricht dies einer Performance von +25,1 %. Der Small-Cap-Index SDAX gewann im selben Zeitraum 28,1 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende Juni 2025 auf 1,56 Mrd. €.

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.06.2025	76.464.319,00
Anzahl der Aktien am 30.06.2025 (nennwertlose Namensstückaktien)	76.464.319
Anzahl eigene Aktien am 30.06.2025	720.465
Dividende für 2024[2]	2,65 €
Kurs am 30.12.2024	18,50 €
Kurs am 30.06.2025	20,45 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	17,26 €/23,20 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2025	1,56 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	SDAX, CDAX, EPRA, HASPAX, Prime All Share Index, Classic All Share Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

1 Den Angaben und Berechnungen liegen – sofern nicht anders angegeben – Xetra-Schlusskurse zugrunde.
2 Gezahlt am 2. Juli 2025

Deutsche EuroShop vs. DAX und EPRA im Vergleich
Januar bis August 2025 (indexierte Darstellung, Basis 100, in %)



FINANZKALENDER

2025	
14.08.	**Halbjahresfinanzbericht 2025**
22.09.	Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
23.09.	Baader Investment Conference, München
13.11.	**Quartalsmitteilung 9M 2025**
20.11.	Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, London
11.12.	CIC Forum by Market Solutions (virtuell)
2026	
21.01.	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
19.03.	Bank of America EMEA Real Estate CEO Conference, London

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

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

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Rundungen und Veränderungsraten

Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsraten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit einem Pluszeichen (+) gekennzeichnet, Verschlechterungen mit einem Minuszeichen (-).