

DES 23

feelestate.de

JAHRESABSCHLUSS
2023

EAT.
SHOP.
LAUGH.

Die richtigen
Zutaten für
ein perfektes
Shopperlebnis



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

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

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategie

Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in 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.

Diese 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. Weitere Informationen zur Einbeziehung dieser Gesellschaften in den Konzernabschluss sind im Konzernanhang aufgeführt.

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

Ziele und Strategie

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

Die Deutsche EuroShop ist bestrebt, günstige Finanzierungsbedingungen zu nutzen und gleichzeitig ihren Pool an Kreditgebern und Finanzierungsquellen zu erhalten und zu erweitern. Die Gesellschaft hat ihre Investitionstätigkeit in der Vergangenheit hauptsächlich durch besicherte Kredite bei verschiedenen Kreditgebern finanziert. Zur weiteren Diversifizierung ihrer Kapital- und Finanzierungsstruktur, insbesondere in einem Marktumfeld steigender Zinsen und tendenziell strengerer Kreditauflagen, prüft die Unternehmensführung eine Weiterentwicklung der Kapital- und Finanzierungsstruktur. Dabei werden auch Marktchancen für die Emission eines oder mehrerer Kapitalmarktinstrumente abgewogen. Die Verschuldungsquote (LTV) des Konzerns könnte infolgedessen auf eine Bandbreite von 50 % bis 60 % erhöht werden. Eine Emission steht unter dem Vorbehalt der vorherrschenden Marktbedingungen und soll, abhängig vom Finanzierungsinstrument, über ein „Investment Grade“-Rating verfügen.

Diversifiziertes Shoppingcenter-Portfolio

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

Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

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

Durch kurze Entscheidungswege sowie hohe Flexibilität in Bezug auf mögliche Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen kann sich die Deutsche EuroShop auf unterschiedlichste Wettbewerbssituationen einstellen. Parallel dazu fokussiert sich die Konzernleitung auf die Wertoptimierung der vorhandenen Objekte im Portfolio.

Differenziertes Mietensystem

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

Konzept des Erlebnis-Shoppings

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

Omni-Channel-Ansatz

Die Deutsche EuroShop sieht eine immer engere Verbindung des stationären Handels mit dem Onlinehandel. Als Vermieterin von vielfältigen Flächen an erstklassigen Standorten fördert sie seit Jahren einen Omni-Channel-Ansatz – für ihre Centerstandorte wie auch für ihre Mieter. Die Center des Portfolios sind die Kernelemente für die Einkaufserlebnisse der Gäste. Darüber hinaus fungieren sie als umfangreiches Warenlager. Die Betrachtung der Center als Micro-Hubs ermöglicht nicht nur einen höheren Absatz beim Einzelhändler und schnellere Lieferzeiten für Kunden, sondern leistet auch einen Beitrag zur CO₂-Reduktion durch verkürzte Transportwege.

Die ECE Marketplaces hat sich über die persönliche Kundeninteraktion hinaus das Ziel gesetzt, die Kundenbeziehung zu digitalisieren, Kundendaten datenschutzkonform zu sammeln und dadurch ein besseres Verständnis für die Kunden zu entwickeln. Dafür baut sie aktuell ein „Consumer Ecosystem“ auf, das ein Newsletter-Angebot, eine Verbraucher-App sowie Personalisierungsfunktionen auf den Center-Websites umfassen und auch für das Centerportfolio der Deutsche EuroShop genutzt werden soll. Auf diese Weise werden Kundenbeziehungen zusätzlich digitalisiert und mit datenschutzkonform gesammelten Daten ein noch besseres Verständnis für die Kunden und ihrer Wünsche entwickelt. Die in den vergangenen Jahren aufgebaute Digital Mall integriert sich nahtlos in dieses Ecosystem und liefert gleichzeitig wertvolle Einblicke in die Konsumtrends. Zukünftig soll sich die Digital Mall auf kuratierte Inhalte konzentrieren und mit besonderen Aktionen die Kundenbindung weiter stärken.

Steuerungssystem

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

Aus den Zielen, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung der Shoppingcenter zu erreichen und einen hohen Liquiditätsüberschuss aus deren langfristiger Vermietung zu erwirtschaften, leiten sich die Steuerungsgrößen (Leistungsindikatoren) ab. Für den Konzern sind diese: Umsatz, EBIT (Earnings before Interest and Taxes), EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations) je Aktie. Für den handelsrechtlichen Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG sind die Beteiligungserträge und das Ergebnis vor Steuern die Leistungsindikatoren.

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

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

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

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2023 preisbereinigt um 0,3 % gesunken (2022: +1,8 %). Die Erholungsphase nach dem Einbruch des BIP im Corona-Jahr 2020 wurde damit gestoppt. Ausschlaggebend waren hierfür unter anderem die weiterhin hohen Energiepreise, die sich nach einem extremen Anstieg als Folge des Ukraine-Krieges auf höherem Niveau stabilisierten. Durch deutlich gestiegene Zinsen haben sich die Finanzierungsbedingungen spürbar eingetrübt, worunter insbesondere die Bauwirtschaft litt. Die Verunsicherung der Konsumenten durch die überdurchschnittlich hohe Inflation und geopolitischen Spannungen sowie die gebremste Entwicklung der Weltwirtschaft mit negativen Auswirkungen auf die deutsche Exportwirtschaft sind weitere Gründe für den Rückgang im Jahr 2023. Dennoch liegt das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie 2019.

Die Wirtschaftsleistung hat sich 2023 im Vergleich zum Vorjahr in den einzelnen Bereichen preisbereinigt unterschiedlich entwickelt. Der Bereich Information und Kommunikation verzeichnete mit +2,6 % den größten Zuwachs, gefolgt von den Bereichen Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %) und Unternehmensdienstleister (+0,3 %). Das Baugewerbe musste sich aufgrund des anhaltenden Material- und Fachkräftemangels, steigender Baukosten sowie zunehmend höherer Finanzierungskosten mit einem kleinen Plus (+0,2 %) zufriedengeben. Einen deutlichen Rückgang um 2,0 % verzeichnete das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe). Maßgebend war hierfür der Bereich Energieversorgung, welcher aufgrund der Abschaltung der drei letzten deutschen Atomkraftwerke sowie aufgrund geringerer Energieproduktion aus Braun- und Steinkohle deutlich zurückging.

Die preisbereinigten privaten Konsumausgaben verzeichneten einen Rückgang um 1,1 % und lagen damit 2,1 % unter dem Vor-Pandemie-Niveau von 2019. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die gestiegenen Verbraucherpreise zurückzuführen, wobei die Inflationsrate trotz eines leichten Rückgangs gegenüber dem Vorjahr (6,9 %) mit 5,9 % weiterhin auf einem hohen Niveau verblieb. Vor allem stiegen die Preise für Nahrungsmittel deutlich an (+12,4 %), was zu einem Rückgang der Konsumausgaben in diesem Bereich um 4,5 % führte. Ebenso verzeichneten langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte einen spürbaren Rückgang der Ausgaben um 6,2 %. Im Gegensatz dazu stiegen die Ausgaben der privaten Haushalte für Verkehr um 2,4 % und für Freizeit, Unterhaltung und Kultur um 1,3 %. Die Konsumausgaben des Staates verringerten sich erstmalig seit zwei Jahrzehnten um 1,7 %, insbesondere aufgrund des Wegfalls von Ausgaben im Zusammenhang mit der Pandemiebekämpfung.

Die schwache Konjunktur hatte auch Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind 2023 gestiegen, sodass sich die Zahl der Arbeitslosen auf einen Jahresdurchschnitt von 2,6 Mio. erhöhte. Dies entsprach einer Arbeitslosenquote von 5,7 % (2022: 5,3 %).

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer im Berichtsjahr um 0,1 % gestiegen. Die hohe Inflation zehrte 2023 den Nominallohnanstieg auf, obwohl dieser mit 6,0 % so hoch war wie seit 2008 nicht mehr. Die kräftigen Steigerungen der Nominallöhne sind insbesondere durch die Zahlung der Inflationsausgleichsprämie sowie durch die Anhebung des Mindestlohns verursacht. Die Sparquote stieg allerdings leicht von 10,5 % auf 10,9 % an.

Basierend auf Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der deutsche Einzelhandel (inklusive Onlinehandel) im Berichtsjahr ein nominales Umsatzplus von 2,3 %; real jedoch musste der Einzelhandel inflationsbedingt einen Umsatzrückgang von 3,3 % im Vergleich zu 2022 hinnehmen.

Die Konkurrenzsituation der Center im Portfolio der Deutsche EuroShop wird neben dem Onlinehandel zum einen durch die Geschäfte der jeweiligen Innenstädte sowie der Einkaufszentren im Einzugsgebiet bestimmt. Zum anderen befinden sich die Center aber auch im Wettbewerb mit den Innenstädten benachbarter Oberzentren. So stellen z. B. die Innenstädte von Dortmund für das Allee-Center Hamm, von

Mannheim für das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim sowie Braunschweig für die City-Galerie Wolfsburg wichtige Wettbewerber dar.

Zusätzlicher Wettbewerb für den innerstädtischen Einzelhandel kann durch die Ansiedlung oder Erweiterung von Factory-/Designer-Outlet-Centern außerhalb der Stadtgrenzen auf der grünen Wiese, aber auch teilweise in Stadtlagen entstehen. Aktuell gibt es Planungen, ein Designer-Outlet-Center im saarländischen Zweibrücken zu erweitern, das im Einzugsgebiet des Saarpark-Centers in Neunkirchen liegt. Weiterhin ist für 2027 die Eröffnung eines Outlet-Centers in Remscheid, im Einzugsgebiet der City-Arkaden Wuppertal, geplant. In der Wolfsburger Innenstadt sollen bis 2028 im Umfeld der City-Galerie mehrere Einzelhandelsentwicklungen realisiert werden.

Einzelhandel

Nach Berechnungen von JLL, einem Beratungsunternehmen im Immobilienbereich, lag das Neuvermietungsvolumen 2023 mit 449.500 qm um 6,8 % über dem Vorjahr (421.000 qm). Der Textilssektor war mit einem Anteil von 41 % erneut dominierend bei der Flächennachfrage.

Gemäß HDE Handelsverband Deutschland stieg der Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels im Berichtsjahr auf 649,1 Mrd. €. Der Umsatz im Onlinehandel lag 2023 bei ca. 84,0 Mrd. € und hatte damit einen Anteil von etwa 13,0 % (2022: 13,4 %) am gesamten Einzelhandelsumsatz. Der stationäre Einzelhandel in Deutschland verzeichnete 2023 einen nominalen Umsatzanstieg von 3,5 % (real -3,3 %), wobei dem Handel neben Inflation und Verbraucherverunsicherung auch Lieferprobleme, Fachkräftemangel und hohe Energiekosten Schwierigkeiten bereiteten. Der HDE äußerte sich besorgt über die geringe Investitionsneigung im Einzelhandel, da sich ohne Investitionen die zukünftigen Erfolgchancen der Händler verschlechtern. Zudem sind sie Voraussetzung für Wachstum und Transformation hin zu mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

Der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren setzte seine Erholung nach der Corona-Pandemie fort und der Umsatz stieg real um 2,6 %. Dennoch wurden die durch die Corona-Pandemie bedingten Verluste der Vorjahre noch nicht vollständig ausgeglichen. Im Vergleich zum Jahr vor Ausbruch der Pandemie, 2019, verzeichnete der Umsatz in diesem Bereich weiterhin einen realen Rückgang um 4,6 %.

Der Onlinehandel war 2023 nach Angaben des HDE mit einem Umsatzrückgang von nominal 0,4 % (real -3,9 %) ein Bremsfaktor. Der in der Vergangenheit kontinuierlich und dynamisch gewachsene Onlinehandel hat nach starken Jahren des coronabedingten Ausweichens der Konsumenten auf diese Einkaufsoption einen Wachstumsdämpfer erhalten. Es ist dennoch davon auszugehen, dass der stationäre Einzelhandel seinen Umsatzanteil nach dem Abklingen der Pandemiesituation nicht vollständig zurückgewinnen kann.

Laut BTE Handelsverband Textil lag der Umsatz mit Mode, Schuhen und Accessoires 2023 leicht (0,3 %) über Vor-Corona-Niveau. Allerdings gab es deutliche Unterschiede zwischen den Absatzkanälen. Treibende Kraft war der stationäre Bekleidungshandel, dessen Umsatzplus der BTE auf 3 bis 4 % schätzt. Der Onlinehandel hat gegenüber 2022 einen Umsatzrückgang zu verzeichnen, gegenüber 2019 liegt er aber mit geschätzten 30 % stark im Plus. Der Handelsverband schätzt den Marktanteil des Onlinehandels für Bekleidung sowie Haus- und Heimtextilien auf ca. 28 %.

Die Gastronomie-Unterbranche „Restaurants, Gaststätten und Imbissbuden“ hat 2023 einen realen Umsatzrückgang von 1,1 % zum Vorjahr verzeichnet und lag damit 10,3 % niedriger als vor der Pandemie. Im Portfolio der Deutsche EuroShop erfreuten sich die Mieter aus der Gastronomie offensichtlich an einer Sonderkonjunktur: Die Umsätze von Restaurants, Fast-Food-Ketten, Snack- und Eisanbietern sowie Cafés wuchsen im Berichtsjahr auf vergleichbaren Flächen um 19,4 %.

Immobilienmarkt

Gemäß Angaben von JLL verzeichnete der Investmentmarkt für Immobilien in Deutschland 2023 einen deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens um 52 % auf 31,7 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahr. Dies war vor allem auf die gestiegenen Zinsen sowie auf konjunkturelle und geopolitische Unsicherheiten zurückzuführen. Diese Faktoren haben die Attraktivität klassischer Finanzanlagen für Anleger gegenüber Immobilien wieder deutlich aufgewertet. Mit 29 % des Transaktionsvolumens dominierte die Assetklasse Wohnen und löste damit die Assetklasse Büro (2023: 17 %; 2022: 33 %) ab. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 17 % (2022: 14 %). Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich – nach Berechnungen des Immobilienmaklers CBRE – im Gesamtjahr 2023 auf rund 0,3 Mrd. € nach einem durch Sondereffekte beeinflussten starken Vorjahr mit rund 2,7 Mrd. €. Die Erhöhung der Beteiligungsquoten an sechs Shoppingcentern aus ihrem Bestandsportfolio durch die Deutsche EuroShop im Februar 2023 dürfte einen wesentlichen Anteil an diesem Investitionsvolumen ausgemacht haben.

JLL beobachtete teilweise deutliche Anstiege der Spitzenrenditen in den einzelnen Sektoren zwischen 50 Basispunkten für Shoppingcenter und 98 Basispunkten für Büros, die maßgeblich durch die gestiegenen Zinsen getrieben waren. Für die Top-Shoppingcenter in Deutschland lagen die Spitzenrenditen demnach zum Jahresende bei durchschnittlich 5,50 % (2022: 5,00 %).

Entwicklung des Aktienkurses

Der Jahresschlusskurs (Xetra) 2022 der Deutsche-EuroShop-Aktie lag bei 22,12 €. Nach der Ankündigung einer Bezugsrechtskapitalerhöhung am 12. Januar 2023 entwickelte sich die Aktie bis Ende März rückläufig und startete dann eine deutliche Erholungsphase bis zu einem Jahreshöchstkurs von 24,30 € am 16. August 2023. In den folgenden Wochen tendierte die Aktie leichter und erreichte den tiefsten Kurs am 31. Oktober 2023 mit 17,14 €, bevor sie eine bis Jahresende dauernde Erholung startete. Die DES-Aktie schloss das Berichtsjahr mit einem Kurs von 22,55 € ab. Unter Berücksichtigung der am 1. September 2023 ausgeschütteten Dividende von 2,50 € je Aktie entspricht dies einer Performance von 13,9 %. Der SDAX gewann im selben Zeitraum 17,1 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende 2023 auf 1,7 Mrd. €.

Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	+/-	01.01.- 31.12.2022 (pro forma) ⁷	+/-
Umsatzerlöse	273,3	212,8	28,4 %	264,7	3,2 %
EBIT	212,7	152,4	39,5 %	194,2	9,5 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	169,5	130,2	30,2 %	149,6	13,3 %
EPRA ² Earnings	172,4	129,6	33,0 %	149,1	15,7 %
FFO	171,3	130,1	31,7 %	149,6	14,5 %
Eigenkapitalquote in % ³	53,3	55,7		56,2	
LTV-Verhältnis in % ^{4, 8}	33,2	30,2		29,9	
EPRA ² LTV in % ^{5, 8}	34,8	33,5		31,9	
in €	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	+/-	01.01.- 31.12.2022 (pro forma) ⁷	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie ⁶	2,29	2,10	9,0 %	1,98	15,4 %
FFO je Aktie	2,28	2,11	8,1 %	1,99	14,5 %
EPRA ² NTA je Aktie	31,58	37,81	-16,5 %	34,51	-8,5 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien ⁶	75.136.922	61.783.594	21,6 %	75.136.922	0,0 %

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

² European Public Real Estate Association

³ inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

⁴ Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider 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 für 2023 berücksichtigt zeitgewichtet die Anfang 2023 durchgeführte und am 3. Februar 2023 ins Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlage, durch die sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Deutsche EuroShop AG von 61.783.594 auf 76.464.319 Stückaktien erhöht hat, sowie die bis zum 31. Dezember 2023 erworbenen 9.000 eigenen Aktien.

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

⁸ Der Ausweis der gewährten Mietanreize wurde im Berichtsjahr geändert und wird jetzt innerhalb der Investment Properties ausgewiesen. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde das Vorjahr angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“ im Konzernanhang.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Deutsche EuroShop ein deutliches Wachstum verzeichnen, sowohl in operativer Hinsicht als auch in Bezug auf ihr Investmentportfolio. Die Kundenfrequenzen und die Umsätze der Mieter setzten ihre Erholung fort. Im Vergleich zu 2022 besuchten 5,7 % mehr Menschen die Einkaufszentren der Deutsche EuroShop, und deren Mieter verzeichneten eine Steigerung der Handelsumsätze um 8,6 %. Zusätzlich zu dieser Erholung im Bestandportfolio trugen die zu Beginn des Jahres getätigten Zukäufe von Anteilen an sechs Shoppingcentern positiv zu unseren Erfolgskennzahlen bei. Die Vermietungsquote lag, insbesondere auch aufgrund temporärer Leerstände im Rahmen von größeren Umstrukturierungsmaßnahmen, zum Bilanzstichtag mit 93,3 % unter dem Vorjahr (94,3 %).

In einem Pro-forma-Vergleich auf Basis eines identischen Portfolios ergibt sich die folgende Entwicklung:

Die Umsatzerlöse stiegen um 3,2 % von 264,7 Mio. € auf 273,3 Mio. €. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) war, wie im Vorjahr, durch einmalige Sondereffekte beeinflusst. Während 2022 die Übernahme der Aktienmehrheit an der Deutsche EuroShop AG mit den damit verbundenen Beratungskosten sowie der Neubesetzung des Vorstands einschließlich Abfindungszahlungen das EBIT mit 12,6 Mio. € negativ belasteten, reduzierten 2023 die Aufwendungen und Erträge im Rahmen des Erwerbs weiterer Anteile an sechs Shoppingcentern das EBIT um -14,0 Mio. €. Das EBIT verzeichnete dennoch eine signifikante Steigerung um 9,5 % auf 212,7 Mio. € aufgrund von einmaligen operativen Erträgen. Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) stieg um 13,3 % auf 169,5 Mio. €. Die EPRA Earnings und die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) lagen bei 172,4 Mio. € bzw. bei 171,3 Mio. € und damit um 15,7 % bzw. 14,5 % über dem Vorjahr.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2023 wurde im letztjährigen Abschluss wie folgt benannt: deutlich höhere Umsatzerlöse, EBIT sowie EBT (ohne Bewertungsergebnis) aufgrund des Erwerbs der weiteren Anteile an sechs Shoppingcentern und ein FFO je Aktie im Korridor von 2,00 € bis 2,10 €. Mit der Veröffentlichung des Halbjahresberichtes 2023 wurde die Prognose des FFO je Aktie aufgrund der einmaligen Erträge aus Nebenkostenabrechnungen, der Auflösung von Rückstellungen sowie durch Erträge aus wertberichtigten Forderungen auf 2,08 € bis 2,18 € erhöht. Insbesondere konnten weitaus mehr Nebenkosten umgelegt werden als in den stark von Corona betroffenen Jahren 2020 und 2021 angenommen, aber auch gebildete Rückstellungen und in diesen Jahren vorgenommene Wertberichtigungen konnten 2023 teilweise wieder aufgelöst werden. Im zweiten Halbjahr 2023 konnten noch weitere Wertberichtigungen aufgelöst und Nebenkosten für Vorjahre abgerechnet werden, sodass die FFO je Aktie mit 2,28 € das obere Ende der angepassten Prognose übertrafen. Dabei lagen auch Umsatzerlöse, EBIT und EBT (ohne Bewertungsergebnis) über den letztjährigen Erwartungen. Neben den einmaligen Erträgen waren hierfür insbesondere höhere Umsatzmieten und Zinserträge aus angelegten Geldern maßgeblich.

Insgesamt hat sich die Ertragslage des Konzerns aus Sicht des Vorstands trotz der Belastungsfaktoren des Geschäftsjahres (Krieg in der Ukraine, Nahost-Konflikt sowie weiterhin hohe Zinsen und Inflation) operativ positiv entwickelt. Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns wertet der Vorstand bei einer Eigenkapitalquote von 53,3 % und einem LTV von 33,2 % weiterhin als sehr solide. Insgesamt ist der Vorstand mit dem operativen Geschäftsverlauf 2023 sehr zufrieden.

Ertragslage des Konzerns

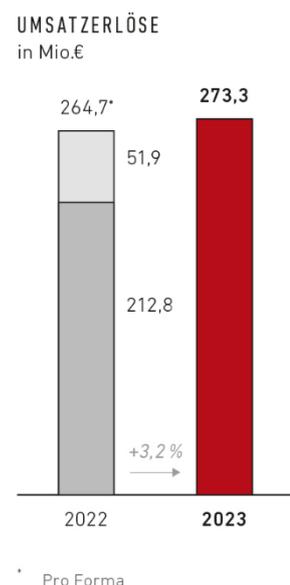
in T€			Veränderung	
	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022	+/-	in %
Umsatzerlöse	273.304	212.811	60.493	28,4 %
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-49.542	-37.213	-12.329	-33,1 %
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-8.858	-8.130	-728	-9,0 %
NOI	214.904	167.468	47.436	28,3 %
Sonstige betriebliche Erträge	35.335	5.504	29.831	542,0 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.578	-20.540	-17.038	-83,0 %
EBIT	212.661	152.432	60.229	39,5 %
<i>At-equity-Ergebnis</i>	<i>5.005</i>	<i>12.926</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>3.426</i>	<i>16.604</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>65</i>	<i>-7</i>		
At-equity-Ergebnis (operativ)	8.496	29.523	-21.027	-71,2 %
Zinsaufwendungen	-43.313	-36.107	-7.206	-20,0 %
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-13.876	-15.954	2.078	13,0 %
Übriges Finanzergebnis	5.492	272	5.220	1.919,1 %
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-43.201	-22.266	-20.935	-94,0 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	169.460	130.166	39.294	30,2 %
<i>Bewertungsergebnis</i>	<i>-205.701</i>	<i>-89.746</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>-3.426</i>	<i>-16.604</i>		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-209.127	-106.350	-102.777	-96,6%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.379	-5.060	-319	-6,3%
<i>Latente Steuern</i>	<i>6.834</i>	<i>2.594</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>-65</i>	<i>7</i>		
Latente Steuern (mit at-equity)	6.769	2.601	4.168	160,2%
Konzernergebnis	-38.277	21.357	-59.634	-

Der Deutsche-EuroShop-Konzern hat am 12. Januar 2023 weitere Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen er zuvor mit 50 % bis 75 % bereits beteiligt war, erworben. Durch den Hinzuerwerb der Anteile wurden mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2023 vier bisher als at-equity bilanzierte Objektgesellschaften nun erstmalig voll in den Konzernabschluss einbezogen (wir verweisen auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang im Abschnitt „2. Konsolidierungskreis/ Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“). Ein Vorjahresvergleich ist aufgrund dieser Veränderung des Konsolidierungskreises nur eingeschränkt möglich.

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

Umsatzerlöse vergleichbar um 3,2 % gestiegen

Die Umsatzerlöse von 273,3 Mio. € (i. Vj. 212,8 Mio. €) erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 60,5 Mio. € (+28,4 %). Der wesentliche Anteil des Anstiegs (51,9 Mio. €) ist durch die erstmalige volle Einbeziehung der vier bisher at-equity bilanzierten Gesellschaften begründet. Der verbleibende Anstieg von 8,6 Mio. € (+3,2 %) spiegelt den Umsatzanstieg zum Vorjahr auf vergleichbarer Basis (like-for-like) wider.



Umsatzerlöse

in T€	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	Veränderung	
			+/-	in %
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	36.776	34.291	2.485	7,2 %
Altmarkt-Galerie, Dresden	24.880	24.162	718	3,0 %
A10 Center, Wildau	17.497	17.925	-428	-2,4 %
Allee-Center, Magdeburg	17.250	0	17.250	-
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.170	17.201	-31	-0,2 %
Phoenix-Center, Harburg	14.393	0	14.393	-
Saarpark-Center, Neunkirchen	11.893	0	11.893	-
Herold-Center, Norderstedt	11.751	11.844	-93	-0,8 %
Billstedt-Center, Hamburg	11.053	10.468	585	5,6 %
Stadt-Galerie, Passau	10.338	0	10.338	-
Allee-Center, Hamm	10.286	9.970	316	3,2 %
Forum, Wetzlar	10.254	9.743	511	5,2 %
City-Galerie, Wolfsburg	8.528	8.311	217	2,6 %
City-Arkaden, Wuppertal	8.381	8.116	265	3,3 %
Rathaus-Center, Dessau	7.587	7.347	240	3,3 %
City-Point, Kassel	7.068	6.733	335	5,0 %
Stadt-Galerie, Hameln	5.607	6.941	-1.334	-19,2 %
DES Verwaltung GmbH	1.161	1.159	2	0,2 %
Inland	231.873	174.211	57.662	33,1 %
Olympia Center, Brünn	23.685	21.893	1.792	8,2 %
Galeria Baltycka, Danzig	17.746	16.707	1.039	6,2 %
Ausland	41.431	38.600	2.831	7,3%
Gesamt	273.304	212.811	60.493	28,4%

Operative Centeraufwendungen über Vorjahr aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 49,5 Mio. € (i. Vj. 37,2 Mio. €), die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlegbare Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 33,1 % erhöht. Auf vergleichbarer Basis haben sich die operativen Centeraufwendungen insbesondere aufgrund höherer Instandhaltungsmaßnahmen um 3,8 Mio. € (8,3 %) erhöht. Der Anteil der operativen Centeraufwendungen am Umsatz stieg entsprechend von 17,5 % auf 18,1 %.

Wertberichtigungen auf vergleichbarer Basis rückläufig

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. € (9,0 %) erhöht. Bezogen auf den vergleichbaren Konzern (pro forma) konnten die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen hingegen um 2,1 Mio. € (19,2 %) gesenkt werden. Hier waren im Vorjahr besonders die Auswirkungen der Corona-Pandemie maßgeblich gewesen, die höhere Wertberichtigungen von ausfallgefährdeten Forderungen und insolvenzbedingte Ausbuchungen erforderlich gemacht hatten.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 35,3 Mio. € (i. Vj. 5,5 Mio. €) beinhalten mit 16,2 Mio. € Erträge aus der Veränderung des Konsolidierungskreises im Rahmen des Erwerbs weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften zu Beginn des Geschäftsjahres. Des Weiteren resultieren die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen (10,5 Mio. €), aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen (4,3 Mio. €) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (1,7 Mio. €). Hintergrund hierfür sind insbesondere höhere umlegbare Nebenkosten, als in den coronabelasteten Jahren 2020 und 2021 angenommen wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 37,6 Mio. € (i. Vj. 20,5 Mio. €) beinhalten Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises von 30,2 Mio. €. Diese Aufwendungen umfassen auch die Grunderwerbsteuer von erwarteten 21,0 Mio. €, die durch Erwerb der weiteren Anteile ausgelöst wurde. Gegenläufig haben sich die Beratungsaufwendungen und die Personalkosten im Vergleich zum Vorjahr um 12,1 Mio. € reduziert, die im Vorjahr durch das Übernahmeangebot, die Vorbereitung des Erwerbs weiterer Anteile an Objektgesellschaften in Verbindung mit einer Kapitalerhöhung sowie die Abfindungszahlungen an ausgeschiedene Vorstände deutlich höher ausgefallen waren.

EBIT deutlich über dem Vorjahreszeitraum

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 212,7 Mio. € deutlich über dem Vorjahreszeitraum (152,4 Mio. €), was mit 41,8 Mio. € auf den Erwerb der Minderheitenanteile zurückzuführen ist. Aber auch im Pro-forma-Vergleich lag das EBIT um 18,5 Mio. € (+9,5 %) über dem Vorjahr, insbesondere aufgrund der Erträge aus Nebenkostenabrechnungen sowie niedrigeren Wertberichtigungen im Berichtsjahr und den höheren Beratungsaufwendungen im Vorjahr.

Niedrigeres Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) hat sich um -20,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr von -22,3 Mio. € auf -43,2 Mio. € reduziert. Dabei hat sich das at-equity Ergebnis (operativ) hauptsächlich wegen der Veränderung des Konsolidierungskreises um 21,0 Mio. € auf 8,5 Mio. € vermindert.

Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften ist um 7,2 Mio. € gestiegen. Hier wirkte sich ebenfalls die Veränderung des Konsolidierungskreises, aber auch der im Rahmen der Anschlussfinanzierung für das Main-Taunus-Zentrum erhöhte Zinssatz und Darlehensbetrag aus.

Das übrige Finanzergebnis konnte um 5,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund von Zinserträgen aus der kurzfristigen Anlage von liquiden Mitteln deutlich gesteigert werden.

Gewinn- und Verlustrechnung der Gemeinschaftsunternehmen

in T€			Veränderung	
	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	+/-	in %
City-Arkaden, Klagenfurt	7.017	6.725	292	4,3 %
Árkád, Pécs	4.752	4.415	337	7,6 %
Allee-Center, Magdeburg	0	8.316	-8.316	-100 %
Phoenix-Center, Harburg	0	6.675	-6.675	-100 %
Stadt-Galerie, Passau	0	7.410	-7.410	-100 %
Saarpark-Center, Neunkirchen	0	6.016	-6.016	-100 %
Sonstige	40	38	2	5,3 %
Umsatzerlöse	11.809	39.595	-27.786	-70,2 %
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-1.337	-5.891	4.554	77,3 %
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-144	-1.827	1.683	92,1 %
NOI	10.328	31.877	-21.549	-67,6 %
Sonstige betriebliche Erträge	394	1.212	-818	-67,5 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-477	-644	167	25,9 %
EBIT	10.245	32.445	-22.200	-68,4 %
Zinserträge	9	10	-1	-10,0 %
Zinsaufwendungen	-1.365	-2.713	1.348	49,7 %
Finanzergebnis	-1.356	-2.703	1.347	49,8 %
Tatsächlicher Steueraufwand	-393	-219	-174	-79,5 %
At-Equity-Ergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	8.496	29.523	-21.027	-71,2 %
Bewertungsergebnis	-3.426	-16.604	13.178	79,4 %
Latente Steuern	-65	7	-72	-
Gewinn- oder Verlustanteil	5.005	12.926	-7.921	-61,3 %

EBT (ohne Bewertungsergebnis) durch Minderheitenkauf stark gestiegen

Der Erwerb der Minderheitenanteile führte zu einer deutlichen Steigerung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 130,2 Mio. € auf 169,5 Mio. € (+30,2 %). Im Pro-forma-Vergleich hat sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) um 19,8 Mio. € (+13,3 %) erhöht.

Bewertungsergebnis negativ

Die weiterhin hohen Zinsen und der anhaltend rückläufige Investmentmarkt für Immobilien im Berichtsjahr haben sich negativ auf die Bewertung des Immobilienvermögens des Konzerns (IAS 40) ausgewirkt, woraus ein Bewertungsverlust von -209,1 Mio. € (i. Vj. -106,3 Mio. €) resultierte.

Von dem Bewertungsverlust auf das Immobilienvermögen entfielen, nach Berücksichtigung des Anteils der Fremdgegeschafter, -205,7 Mio. € (i. Vj. -89,7 Mio. €) auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und -3,4 Mio. € (i. Vj. -16,6 Mio. €) auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt wurden die Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen auf Basis des vergleichbaren Konzerns um -4,2 % abgewertet (i. Vj. -3,0 %), wobei die Bandbreite der Bewertungsänderungen zwischen -17,9 % und +2,9 % lag. Der Vermietungsstand hat sich zum Jahresende auf 93,3 % (i. Vj. 94,3 %) reduziert.

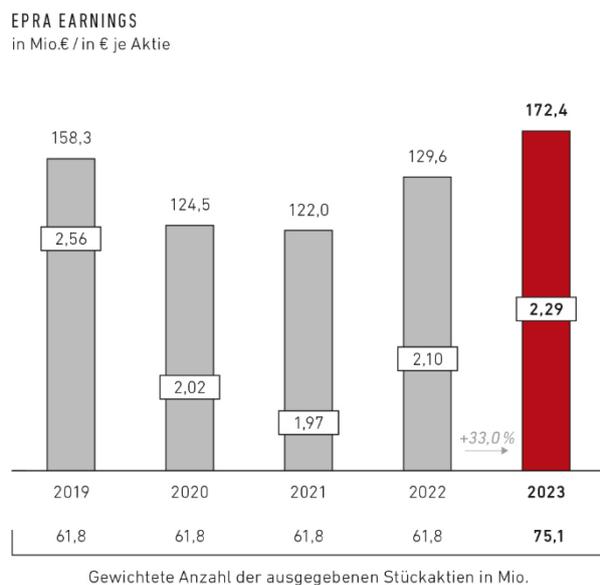
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie latente Steuern

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich aufgrund der verbesserten Ergebnisse auf 5,4 Mio. € (i. Vj. 5,1 Mio. €) erhöht.

Die latenten Steuerrückstellungen, inklusive des im at-equity-Ergebnis enthaltenen Anteils, wurden im Berichtsjahr als Folge des Rückgangs der Immobilienverkehrswerte um 6,8 Mio. € reduziert (i. Vj. 2,6 Mio. €).

EPRA Earnings über, Konzernergebnis unter dem Vorjahr

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich durch den Erwerb der Minderheitenanteile um 42,8 Mio. € auf 172,4 Mio. € bzw. um 0,19 € auf 2,29 € je Aktie verbessert. Aber auch im Proforma-Vergleich kam es zu einer Steigerung um 19,5 Mio. €, insbesondere durch die Erträge aus Nebenkostenabrechnungen und aus der Auflösung von Wertberichtigungen sowie den geringeren Beratungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr. Das Konzernergebnis lag aufgrund des niedrigeren Bewertungsergebnisses mit -38,3 Mio. € um 59,6 Mio. € deutlich unter dem Vorjahr (21,4 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie reduzierte sich entsprechend von 0,35 € auf -0,51 €.



EPRA EARNINGS	01.01.-31.12.2023		01.01.-31.12.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	-38.277	-0,51	21.357	0,35
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	209.127	2,78	106.350	1,72
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ²	7.258	0,10	0	0,00
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen ³	-5.719	-0,08	1.889	0,03
EPRA Earnings	172.389	2,29	129.596	2,10
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		75.136.922		61.783.594

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

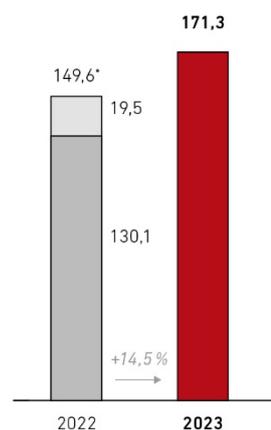
² inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile und nach Berücksichtigung von Steuern

³ betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

Entwicklung der Funds from Operations

Die Funds from Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie als Basis für Dividendenausschüttungen. Wesentliche Einmaleffekte, die nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehören, werden bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO erhöhten sich von 130,1 Mio. € um 31,7 % auf 171,3 Mio. € bzw. von 2,11 € auf 2,28 € je Aktie. Im Pro-forma-Vergleich erhöhten sich die FFO um 14,5 % (+21,7 Mio. €).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)
in Mio.€



* Pro Forma

FUNDS FROM OPERATIONS	01.01.-31.12.2023		01.01.-31.12.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	-38.277	-0,51	21.357	0,35
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	209.127	2,78	106.350	1,72
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ²	7.258	0,10	0	0,00
Aufwendungen im Rahmen des Übernahmeangebots ³	0	0,00	4.997	0,08
Latente Steuern ¹	-6.769	-0,09	-2.601	-0,04
FFO	171.339	2,28	130.103	2,11
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		75.136.922		61.783.594

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

² inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile und nach Berücksichtigung von Steuern

³ nach Berücksichtigung von Steuern

Ertragslage der Segmente

In der Segmentberichterstattung des Konzerns werden die Tochterunternehmen und die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Anteil quotal einbezogen. Dabei wird zwischen den Shoppingcentern in Deutschland („Inland“) und im europäischen Ausland („Ausland“) unterschieden (wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zur Segmentberichterstattung im Konzernanhang):

in T€	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	Veränderung	
			+/-	in %
Umsatzerlöse	262.636	227.952	34.684	15,2 %
- Inland	209.436	182.590	26.846	14,7 %
- Ausland	53.200	45.362	7.838	17,3 %
EBIT	221.410	181.842	39.568	21,8 %
- Inland	172.981	142.421	30.560	21,5 %
- Ausland	48.429	39.421	9.008	22,9 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	184.810	147.100	37.710	25,6 %
- Inland	143.274	114.459	28.815	25,2 %
- Ausland	41.536	32.641	8.895	27,3 %

Im Rahmen des Erwerbs der weiteren Anteile an sechs Objektgesellschaften zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 wurden die Anteile an der Galeria Baltycka in Danzig auf 100 % sowie bei fünf weiteren Objektgesellschaften, die dem Segment Inland zuzuordnen sind, auf 75 % bis 100 % erhöht. Der Ankauf der weiteren Anteile hat über beide Segmente hinweg zu einer deutlichen Steigerung geführt.

Finanzlage des Konzerns

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Für die Finanzierung ihrer Investitionen nutzt die Deutsche EuroShop grundsätzlich die Börse zur Beschaffung von Eigenkapital sowie die Kredit- und Kapitalmärkte zur Beschaffung von Fremdkapital. Dabei fungieren innerhalb des Konzerns sowohl die einzelnen Objektgesellschaften als auch die Deutsche EuroShop AG als Darlehensnehmer der Banken oder gegebenenfalls Anleiheschuldner. Darlehen und Anleihen werden für alle Konzerngesellschaften in Euro aufgenommen. Die Verwendung von Eigen- und Fremdkapital für Investitionen soll prinzipiell gleich gewichtet werden. Die Eigenkapitalquote im Konzern (inklusive Fremdanteile) soll dabei 45 % nicht wesentlich unterschreiten. Dabei werden auch Marktchancen für eine Emission von Kapitalmarktinstrumenten eruiert. Eine Neuordnung der Kapital- und Finanzierungsstruktur könnte die Verschuldungsquote (LTV) des Konzerns zukünftig auf eine Bandbreite von 50 % bis 60 % erhöhen.

Die Finanzierung unserer Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich langfristig. Dabei setzen wir auch derivative Finanzinstrumente ein, um uns gegen steigende Kapitalmarktzinsen abzusichern. Diese Sicherungsgeschäfte dienen der Absicherung einzelner Kredite. Die Deutsche EuroShop AG hat zudem Zugang zu kurzfristigen Finanzierungsinstrumenten, um unmittelbar auf Investitionsmöglichkeiten reagieren zu können. Nicht benötigte Liquidität wird - bis zur Verwendung für Investitionen, zur Finanzierung laufender Kosten oder zur Auszahlung von Dividenden - kurzfristig angelegt.

Finanzierungsanalyse

Zum 31. Dezember 2023 wies der Deutsche-EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>Veränderung</u>
Bilanzsumme	4.460,2	4.208,1	252,1
Eigenkapital (inklusive Fremdgesellschafter)	2.379,0	2.343,4	35,6
Eigenkapitalquote in %	53,3	55,7	-2,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.341,5	1.144,3	197,2
Loan to value (LTV) in % ¹	33,2	30,2	3,0

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 2.379,0 Mio. € (i. Vj. 2.343,4 Mio. €), das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktionäre (2.119,6 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (259,4 Mio. €) zusammensetzt, hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalerhöhung und trotz der im September 2023 gezahlten Dividende insgesamt erhöht. Bei gleichzeitiger Erhöhung der Bilanzsumme aufgrund des Minderheitenerwerbs sank die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr auf 53,3 % (i. Vj. 55,7 %), lag damit aber weiterhin auf einem hohen und soliden Niveau.

¹ Der Ausweis der gewährten Mietanreize wurde im Berichtsjahr geändert und wird jetzt innerhalb der Investment Properties ausgewiesen. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde das Vorjahr angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“ im Konzernanhang.

Finanzverbindlichkeiten

<u>in T€</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>Veränderung</u>
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.665.679	1.464.917	200.762
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	11.921	14.334	-2.413
Summe	1.677.600	1.479.251	198.349
Abzüglich liquider Mittel	336.071	334.943	1.128
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.341.529	1.144.308	197.221

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr aufgrund des Minderheitenerwerbs und der Erhöhung bestehender Darlehen von 1.479,3 Mio. € um 198,3 Mio. € auf 1.677,6 Mio. €. Zusammen mit nahezu gleichbleibenden liquiden Mitteln lagen die Nettofinanzverbindlichkeiten mit 1.341,5 Mio. € per saldo um 197,2 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2022 (1.144,3 Mio. €).

Die zum Jahresende bestehenden Nettofinanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren am Bilanzstichtag 33,2 % (i. Vj. 30,2 %) des langfristigen Vermögens fremdfinanziert (LTV).

Der EPRA LTV, welcher auf den quotalen Anteil des Konzerns an den Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen abstellt, lag am Bilanzstichtag bei 34,8 % (i. Vj. 33,5 %).

EPRA Loan to Value (EPRA LTV) ¹

<u>Werte quotale in T€</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>Veränderung</u>
Lang- und kurzfristige Bankverbindlichkeiten	1.601.506	1.481.149	120.357
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Verbindlichkeit)	292	354	-62
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	14.415	19.517	-5.102
Liquide Mittel	-322.233	-330.894	8.661
Nettofinanzverschuldung	1.293.980	1.170.126	123.854
Investment Properties	3.720.967	3.497.107	223.860
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Nutzungsrecht)	286	351	-65
Immaterielle Vermögenswerte	23	29	-6
Immobilienvermögen	3.721.276	3.497.487	223.789
EPRA LTV in %	34,8	33,5	1,3

Die Konditionen der konsolidierten Darlehen zum 31. Dezember 2023 waren für durchschnittlich 5,8 Jahre (i. Vj. 6,8 Jahre) zu 2,43 % p. a. (i. Vj. 2,43 % p. a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält für die konsolidierten Darlehen Kreditverbindungen zu 20 Banken und Sparkassen. Dabei handelt es sich um Kreditinstitute aus Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik.

¹ Der Ausweis der gewährten Mietanreize wurde im Berichtsjahr geändert und wird jetzt innerhalb der Investment Properties ausgewiesen. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde das Vorjahr angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“ im Konzernanhang.

**Darlehensstruktur
per 31. Dezember 2023**

Zinsbindung	Anteil der Darlehen	Betrag	Duration	Durchschnitts-zinssatz
	in %	in Mio. €	in Jahren	in %
bis 1 Jahr	0,0 %	0,0	0,0	0,00 %
1 bis 5 Jahre	41,6 %	697,6	3,4	2,50 %
5 bis 10 Jahre	58,4 %	980,0	7,5	2,37 %
Gesamt	100,0 %	1.677,6	5,8	2,43 %

Von 23 Darlehen im Konzern sind bei 20 Darlehen Kreditaufgaben mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um insgesamt 38 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Höhe von Mieteinnahmen, zur Verschuldungsquote und zum Verhältnis zwischen Darlehen und Marktwert des Objekts (LTV). Alle Auflagen wurden im Geschäftsjahr 2023 eingehalten. Die Kreditaufgaben werden nach aktueller Planung und Einschätzung auch 2024 erfüllt.

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgen planmäßige Tilgungen aus dem laufenden Cashflow in Höhe von 19,4 Mio. € für die zum 31. Dezember 2023 bestehenden Darlehen. In den Jahren 2025 bis 2027 wird die durchschnittliche Tilgungsleistung für die bestehenden Darlehen bei 13,0 Mio. € p. a. liegen.

Im Jahr 2025 sind Darlehen in Höhe von 58,4 Mio. € und im Jahr 2026 in Höhe von 230,7 Mio. € zu prolongieren.

Investitionsanalyse

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Investitionen in die Modernisierung und Positionierung des Bestandsportfolios fortgeführt und lagen bei 43,4 Mio. € nach 39,5 Mio. € im Vorjahr.

Liquiditätsanalyse

in T€	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	175.063	140.625
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-62.952	-39.498
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-110.983	-95.023
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.128	6.104
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	334.943	328.839
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	336.071	334.943

Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit des Konzerns in Höhe von 175,1 Mio. € (i. Vj. 140,6 Mio. €) stellt den Betrag dar, den der Konzern nach Abzug aller Kosten aus der Vermietung der Shoppingcenter-Flächen erwirtschaftet hat. Er dient vornehmlich dazu, die Dividende der Deutsche EuroShop AG, die Auszahlungen an Fremugesellschafter sowie die laufenden Tilgungen und Investitionen zu finanzieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasste die cashwirksamen Investitionen in die Bestandsobjekte (43,4 Mio. €; i. Vj. 39,5 Mio. €) sowie den Barkaufpreis (39,2 Mio. €) für den Erwerb weiterer Anteile an zuvor at-equity bilanzierten Beteiligungen abzüglich der erworbenen liquiden Mittel (19,8 Mio. €).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -111,0 Mio. € beinhaltete den Mittelzufluss aus der im Februar 2023 durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von 61,9 Mio. € (nach Abzug von Transaktionskosten in Höhe von 2,3 Mio. €), den Mittelabfluss aus den laufenden Tilgungen der Finanzverbindlichkeiten von 13,0 Mio. €, den Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten von 60,9 Mio. €, die Auszahlung der Dividende an die Konzernaktionäre von 191,2 Mio. € (i. Vj. 61,8 Mio. €), die Ausschüttung an die Fremdgesellschafter von 9,9 Mio. € (i. Vj. 10,4 Mio. €), die Auszahlung für den Erwerb weiterer Kommanditanteile im Rahmen des Minderheitenenerwerbs von 19,5 Mio. € sowie die Auszahlung für den Erwerb eigener Anteile von 0,2 Mio. €.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Berichtsjahr leicht um 1,2 Mio. € auf 336,1 Mio. € (i. Vj. 334,9 Mio. €).

Vermögenslage des Konzerns

Bilanzsumme steigt deutlich

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag aufgrund des Erwerbs der Minderheitenanteile deutlich um 252,1 Mio. € auf 4.460,2 Mio. €. Auf Pro-forma-Basis sank die Bilanzsumme um 207,7 Mio. €.

<u>in T€</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022 (angepasst)¹</u>	<u>Veränderung</u>
Kurzfristige Vermögenswerte	368.244	361.032	7.212
Langfristige Vermögenswerte	4.091.953	3.847.074	244.879
Kurzfristige Verpflichtungen	76.427	59.085	17.342
Langfristige Verpflichtungen	2.004.723	1.805.654	199.069
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.379.047	2.343.367	35.680
Bilanzsumme	4.460.197	4.208.106	252.091

Kurzfristige Vermögenswerte auf Vorjahresniveau

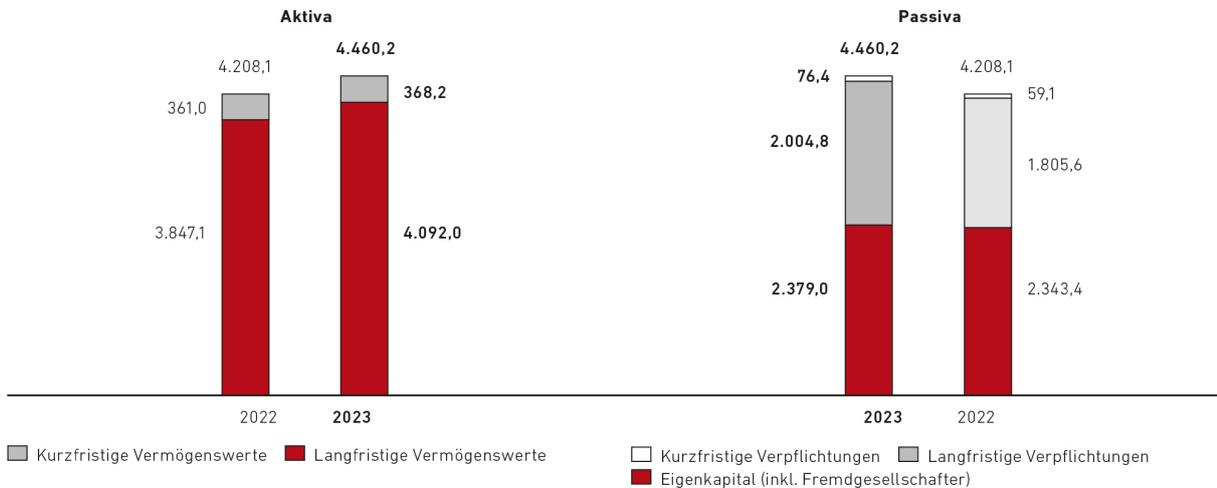
Zum Jahresende beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte mit 368,2 Mio. € nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (361,0 Mio. €). Die liquiden Mittel betragen zum Bilanzstichtag 336,1 Mio. € (i. Vj. 334,9 Mio. €).

Die Forderungen des Konzerns (nach Wertberichtigungen) sind um 1,4 Mio. € auf 13,4 Mio. € (i. Vj. 12,0 Mio. €) gestiegen.

Die sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich von 14,1 Mio. € um 4,6 Mio. € auf 18,7 Mio. €.

¹ Der Ausweis der gewährten Mietanreize wurde im Berichtsjahr geändert und wird jetzt innerhalb der Investment Properties ausgewiesen. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde das Vorjahr angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“ im Konzernanhang.

BILANZSTRUKTUR
Bilanzsumme in Mio.€



Langfristige Vermögenswerte steigen aufgrund Minderheitenerwerb

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 3.847,1 Mio. € um 244,9 Mio. € auf 4.092,0 Mio. € erhöht. Mit 91,7 % (i. Vj. 91,4 %) stellen sie weiterhin den bedeutendsten Posten der Bilanzsumme dar.

Die Investment Properties erhöhten sich dabei um 595,2 Mio. € auf 3.947,0 Mio. € (+17,8 %). Während aus dem Erwerb der Minderheitenanteile und den Investitionskosten in die Bestandsobjekte Zugänge von 773,0 Mio. € bzw. 43,4 Mio. € resultierten, ergaben sich aus der Bewertung des Immobilienbestands Abwertungen in Höhe von 229,4 Mio. €.

Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen reduzierten sich im Wesentlichen durch den Abgang der vier at-equity Gesellschaften, die aufgrund des Erwerbs weiterer Anteile nun in diesem Berichtsjahr vollkonsolidiert werden, von 443,1 Mio. € um 350,4 Mio. € auf 92,7 Mio. €. Neben dem Abgang der at-equity Gesellschaften, der 361,7 Mio. € ausmacht, ist die Veränderung auf die Neubewertung der Anteile im Rahmen des Abgangs (12,7 Mio. €), auf das anteilige Ergebnis (5,0 Mio. €) und die Entnahmen des Geschäftsjahres (8,3 Mio. €) zurückzuführen.

Kurz- und langfristige Verpflichtungen erhöhten sich

Die kurzfristigen Verpflichtungen erhöhten sich insbesondere aufgrund von Steuerverbindlichkeiten um 17,3 Mio. € auf 76,4 Mio. €

Die langfristigen Verpflichtungen stiegen aufgrund des Minderheitenerwerbs von 1.805,6 Mio. € um 199,2 Mio. € auf 2.004,8 Mio. € an. Auf Basis des vergleichbaren Konzerns haben sich die langfristigen Verpflichtungen um 47,0 Mio. € erhöht, was durch die Erhöhung bestehender Darlehen um 60,9 Mio. € bedingt ist.

Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)

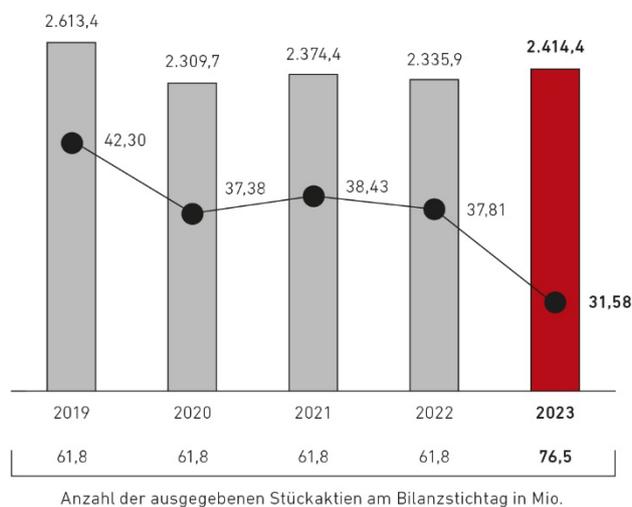
Das Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.379,0 Mio. € aufgrund der Kapitalerhöhung um 314,1 Mio. €, der ausgeschütteten Dividende von 191,2 Mio. € und des Konzernergebnisses von -38,3 Mio. € um 35,7 Mio. € über dem Eigenkapital des Vorjahres (2.343,4 Mio. €). Die Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter sanken dabei aufgrund

des Minderheitenerwerbs um 47,8 Mio. € und die Marktwerte der Swaps haben sich mit 1,0 Mio. € eigenkapitalmindernd ausgewirkt.

Net Tangible Assets nach EPRA

Die Net Tangible Assets (NTA) zum 31. Dezember 2023 lagen bei 2.414,4 Mio. € gegenüber 2.335,9 Mio. € im Vorjahr. Aufgrund der höheren Anzahl der ausgegebenen Stückaktien sanken die NTA je Aktie um 6,23 € von 37,81 € auf 31,58 € je Aktie (-16,5 %).

EPRA NET TANGIBLE ASSETS
in Mio.€ / in € je Aktie



EPRA NTA	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.119.667	27,72	2.036.237	32,96
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	6.427	0,08	5.637	0,09
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente	2.126.094	27,80	2.041.874	33,05
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	340.042	4,45	345.789	5,60
Immaterielle Vermögenswerte	-23	0,00	-29	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,67	-51.719	-0,84
EPRA NTA	2.414.394	31,58	2.335.915	37,81
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		76.455.319		61.783.594

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

NACHTRAGSBERICHT

Die außerordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop AG vom 8. Januar 2024 hat den Gewinnverwendungsbeschluss vom 29. August 2023 angepasst und die Ausschüttung einer weiteren Dividende aus dem Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 1,95 € je Aktie beschlossen. Dies entspricht einer Gesamtdividende von 149.081 T€. Der Restbetrag des Bilanzgewinns von 350.919 T€ wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind darüber hinaus keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

Rahmenbedingungen

Der Geschäftserfolg der Deutsche EuroShop hängt im Wesentlichen von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Dies gilt aufgrund der hohen Exportabhängigkeit unseres Kernmarktes Deutschland sowohl für die Weltwirtschaft als auch für die spezifische Entwicklung der Binnenwirtschaft in unseren fünf europäischen Märkten. Eine prosperierende Wirtschaftstätigkeit, basierend auf stabilen politischen Rahmenbedingungen und guten Handelsbeziehungen sowie funktionierenden internationalen Wertschöpfungsketten, ist dabei ein wesentlicher Einflussfaktor für die Entwicklung des jeweiligen Bevölkerungseinkommens, des Konsumklimas sowie der Einzelhandelsumsätze.

Die Bundesregierung erwartet in ihrem im Februar 2024 veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht ein sehr geringes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,2 % für das laufende Jahr. Das erwartete nur geringe Wachstum des Welthandels, von dem Deutschland als Exportnation insbesondere betroffen ist, wirkt sich belastend aus. Bei einer stabilen Entwicklung des Arbeitsmarktes und einer voraussichtlichen Abschwächung der Verbraucherpreissteigerung werden für 2024 steigende Reallöhne erwartet. Dies dürfte zu einem Anstieg des privaten Verbrauchs um 1,1 % führen. Die Bundesregierung prognostiziert eine niedrigere Inflationsrate von 2,8 % im Vergleich zu 2023, wo sie bei 5,9 % lag.

Der Arbeitsmarkt erwies sich im Jahr 2023 trotz der wirtschaftlichen Schwächephase als sehr robust. Auch für 2024 wird trotz Fachkräftemangel und schwacher Wachstumsaussichten nur mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote von 5,7 % auf 5,9 % gerechnet.

Die Projektion ist aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Insbesondere können geopolitische Krisen, wie der Krieg in der Ukraine, die Auseinandersetzungen im Nahen Osten und die zuletzt erfolgten Angriffe auf Handelsschiffe im Roten Meer zu erneuten Energiepreisanstiegen und Lieferengpässen führen. Auch können eine deutlich schwächere wirtschaftliche Entwicklung in China oder den USA oder die Eskalation bestehender oder neuer Konflikte zu einer Verzögerung der erwarteten Erholung führen.

Vereinbarte Geschäfte sind Grundlage der Umsatz- und Ertragsplanung

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop-Konzerns für das Jahr 2024 beinhaltet keine zukünftigen Objektkäufe oder -verkäufe. Ergebniseinflüsse aus der jährlichen Bewertung unserer Einkaufszentren sind ebenfalls nicht Teil unserer Planung, da diese nicht vorhersehbar sind.

Die Prognose der zukünftigen Umsatz- und Ertragssituation unseres Konzerns basiert auf

- a) der Umsatz- und Ergebnissituation der bestehenden Einkaufszentren und
- b) der Annahme, dass es unter Berücksichtigung der vorgehend dargestellten Rahmenbedingungen im Einzelhandel zu keinem erheblichen Umsatzrückgang kommt, in dessen Folge eine Vielzahl von Einzelhändlern die bestehenden Mietverträge nicht mehr erfüllen können.

Umsatz 2024

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2023 von 273,3 Mio. € lagen über unseren Erwartungen. Neben insbesondere inflationsbedingten Mietsteigerungen waren weiterhin höhere Abfindungen und Umsatzmieten für Vorjahre maßgebend. Unter Annahme leicht steigender Mieten sowie geringerer Umsatzmieten und Abfindungen sollte der Umsatz für 2024 in einer Bandbreite von 268 bis 274 Mio. € liegen.

Operative Ergebnisse für 2024 leicht rückläufig

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 212,7 Mio. € war 2023 durch Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer Anteile an Shoppingcentern sowie mit einmaligen Erträgen aus Nebenkostenabrechnungen für die coronabelasteten Jahre insgesamt positiv beeinflusst. Für 2024 erwarten wir daher ein leicht rückläufiges EBIT zwischen 204 bis 210 Mio. €.

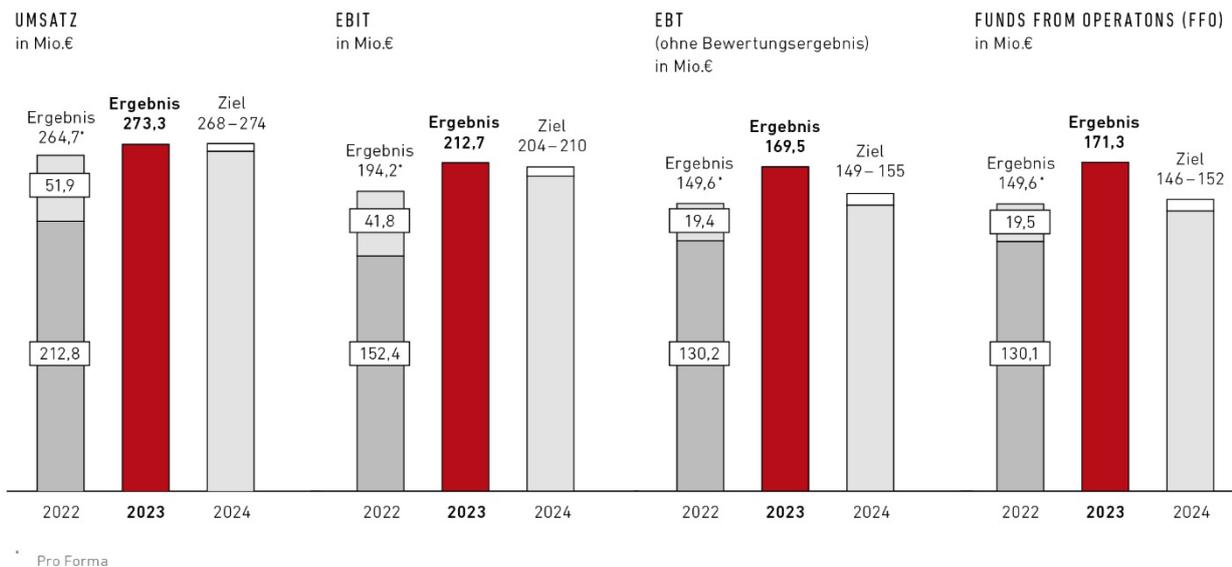
Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) bei 169,5 Mio. €. Zusätzlich zu den bereits beschriebenen Effekten auf das EBIT wirkten sich über den Erwartungen liegende Zinserträge positiv auf das operative Ergebnis aus. Unter Berücksichtigung höherer Zinsen aus geplanten Aufvalutierungen bestehender Bestandsdarlehen und niedrigerer Zinserträge gehen wir für 2024 von einem operativen Ergebnis in einer Bandbreite von 149 bis 155 Mio. € aus.

Entwicklung FFO 2024

Die Funds From Operations (FFO) beliefen sich im Berichtsjahr aufgrund der dargelegten positiven Entwicklung auf 2,28 € je Aktie und damit über unserer im August 2023 angepassten Prognose (2,08 € bis 2,18 € je Aktie). Maßgeblich hierfür waren einmalige Erträge aus Nebenkostenabrechnungen und aus der Auflösung von Wertberichtigungen, die insbesondere die coronabelasteten Jahre betrafen.

Für 2024 erwarten wir keine vergleichbaren Einmalserträge, sodass die FFO zwischen 146 bis 152 Mio. € bzw. 1,91 € bis 1,99 € je Aktie liegen werden.

Bei der Angabe der FFO je Aktie wurden keine Aktienrückkäufe des Geschäftsjahres 2024 berücksichtigt.



Wir sehen der Entwicklung des Geschäftsjahres 2024 insgesamt positiv entgegen: Ohne Berücksichtigung der Einmaleffekte des Berichtsjahres rechnen wir mit einer stabilen bis leicht positiven Entwicklung von Umsatz und EBIT. Für das EBT und die FFO gehen wir aufgrund eines niedrigeren Finanzergebnisses von einem leicht rückläufigen Niveau im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 aus.

Dividendenpolitik

Zu den wesentlichen Investitionszielen der Deutsche EuroShop gehört es, aus der langfristigen Vermietung von Shoppingcentern einen attraktiven Liquiditätsüberschuss zu erwirtschaften, der über regelmäßige Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet wird. Die Gesellschaft prüft laufend Möglichkeiten, ihre Ausschüttungsfähigkeit zukünftig weiter zu erhöhen. So wurde auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Deutsche EuroShop AG am 8. Januar 2024 der Gewinnverwendungsbeschluss vom 29. August 2023 angepasst und eine weitere Dividende aus dem Bilanzgewinn 2022 beschlossen. Die Sonderdividende in Höhe von 1,95 € je Aktie entsprach einem Gesamtbetrag von 149.081 T€ und gelangte am 11. Januar 2024 zur Auszahlung.

Grundsätzlich beabsichtigt die Gesellschaft, über den Liquiditätsbedarf hinausgehende Mittel an ihre Aktionäre auszuschütten. Die Ausschüttung von Dividenden hängt jedoch in hohem Maße von den vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, dem Finanzierungsbedarf für weiteres Wachstum sowie anderen Faktoren ab.

Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat angesichts der nach der im Januar 2024 erfolgten Dividendenauszahlung vorhandenen Liquidität und des operativen Ausblicks beschlossen, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,80 € je Aktie vorzuschlagen. Die Gesellschaft behält sich vor, ihren Beschlussvorschlag vor oder spätestens in der Hauptversammlung anzupassen, falls sich dies aufgrund neu eingetretener Umstände, insbesondere der Schaffung weiterer Liquidität durch den Abschluss von Darlehensverträgen, für die Ausschüttung einer höheren Dividende als möglich und zweckmäßig erweisen sollte.

RISIKOBERICHT

Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems¹

Die Strategie der Deutsche EuroShop zielt darauf ab, das Vermögen der Aktionäre zu erhalten und langfristig zu steigern sowie aus der Vermietung der Immobilien einen anhaltend hohen Liquiditätsüberschuss zu erwirtschaften, der die Ausschüttung einer angemessenen und nachhaltigen Dividende ermöglicht. Der Schwerpunkt des Risikomanagementsystems liegt daher auf der Überwachung der Einhaltung der Strategie und, hierauf aufbauend, auf der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung über den Umgang mit diesen Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Überwachung und die Steuerung der identifizierten Risiken bilden den Schwerpunkt des internen Kontrollsystems, für das auf Konzernebene im Wesentlichen der Vorstand verantwortlich ist. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig und wenn erforderlich umgehend durch den Vorstand über identifizierte Risiken informiert. Das interne Kontrollsystem ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems.

Der Abschlussprüfer prüft im Rahmen seines gesetzlichen Prüfungsauftrages für die Jahresabschlussprüfung, ob das Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, unternehmensgefährdende Risiken und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Die Risikoanalyse als kontinuierlicher Prozess identifiziert, bewertet und kommuniziert zeitnah die Faktoren, welche die Erreichung der Geschäftsziele gefährden können. Zudem umfasst der Prozess die Steuerung und Kontrolle der identifizierten Risiken.

Im Berichtsjahr lagen dem Vorstand keine Informationen vor, die auf wesentliche Ineffizienzen bei der Wirksamkeit oder Unangemessenheit des internen Kontrollsystems bzw. des Risikomanagementsystems schließen ließen. Grundsätzlich ist aber zu berücksichtigen, dass ein internes Kontrollsystem, unabhängig von der Gestaltung, keine absolute Sicherheit dafür liefert, Fehler in unseren Geschäftsprozessen aufzudecken.

¹ Dieser Abschnitt ist kein prüfungspflichtiger Bestandteil des zusammengefassten Lageberichts. Die Angaben sind somit nicht durch den Abschlussprüfer geprüft.

Risikoanalyse

Im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge wird der Vorstand der Deutsche EuroShop AG laufend über die Geschäftsentwicklung der Shoppingcenter und der dazugehörigen Objektgesellschaften unterrichtet. Dabei werden quartalsweise für jedes Shoppingcenter Abschlüsse und Controllingberichte sowie einmal jährlich mittelfristige Unternehmensplanungen vorgelegt. Der Vorstand überprüft und analysiert diese Berichte, indem er unter anderem folgende Informationen zur Risikoeinschätzung heranzieht:

1. Bestandsobjekte

- Entwicklung der Außenstände
- Entwicklung der Vermietungsstände
- Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in den Shoppingcentern
- Abweichungen von geplanten Objektergebnissen
- Einhaltung der Financial Covenants aus Kreditverträgen

2. Im Bau befindliche Objekte

- Entwicklung der Vorvermietung
- Bautenstand
- Budgetstand
- Entwicklung der Financial Covenants aus Kreditverträgen und Einhaltung von Auszahlungsvoraussetzungen

Hierbei werden Risiken identifiziert, indem Sachverhalte und Veränderungen betrachtet werden, die von den ursprünglichen Planungen und Kalkulationen abweichen. Auch die planmäßige Auswertung von Konjunkturdaten wie z. B. das Konsumklima oder die Entwicklung der Einzelhandelsumsätze fließen in das Risikomanagement ein. Ebenso werden Aktivitäten der Wettbewerber laufend beobachtet.

Risikoinventar

Die im Rahmen der Risikoanalyse identifizierten Risiken werden in einem Risikoinventar zusammengefasst und hinsichtlich möglicher Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten unter Berücksichtigung von kompensierenden Maßnahmen (Nettobetrachtung) bewertet. Das Risikoinventar wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert.

Des Weiteren beurteilt der Vorstand mittels Szenariorechnungen, bei denen die wesentlichen Parameter der Planung (u. a. Mieten-, Kosten-, Rendite- und Zinsentwicklung) verändert werden, wie sich Risikoaggregationen auf den Bestand des Konzerns auswirken. Zudem erlaubt diese Betrachtung eine Einschätzung, welche Risiken der Konzern tragen kann.

Der Vorstand berichtet in den Aufsichtsratssitzungen über bedeutende Risiken. Im Falle von bestandsgefährdenden Risiken erfolgt eine unverzügliche Berichterstattung.

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

Die Abschlusserstellung ist ein weiterer wichtiger Bestandteil des internen Kontrollsystems, deren Überwachungs- und Kontrollfunktion auf Ebene der Konzernholding erfolgt. Dabei sollen interne Regelungen und Leitlinien die Konformität des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sicherstellen.

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Berichte seitens des Dienstleisters erfolgen die Aggregation und Konsolidierung der einzelnen Jahresabschlüsse sowie die Aufbereitung der Informationen für die Berichterstattung im Anhang und zusammengefassten Lagebericht im Rechnungswesen der Holdinggesellschaft mithilfe der Konsolidierungssoftware Conmezzo. Des Weiteren erfolgen hier manuelle Prozesskontrollen wie das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands. Der Konzernabschlussprüfer führt zudem im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit externe, prozessunabhängige Prüfungstätigkeiten durch, auch in Bezug auf die Rechnungslegung.

Einschränkende Hinweise

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglicht durch die im Konzern festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Konzernrechnungslegung.

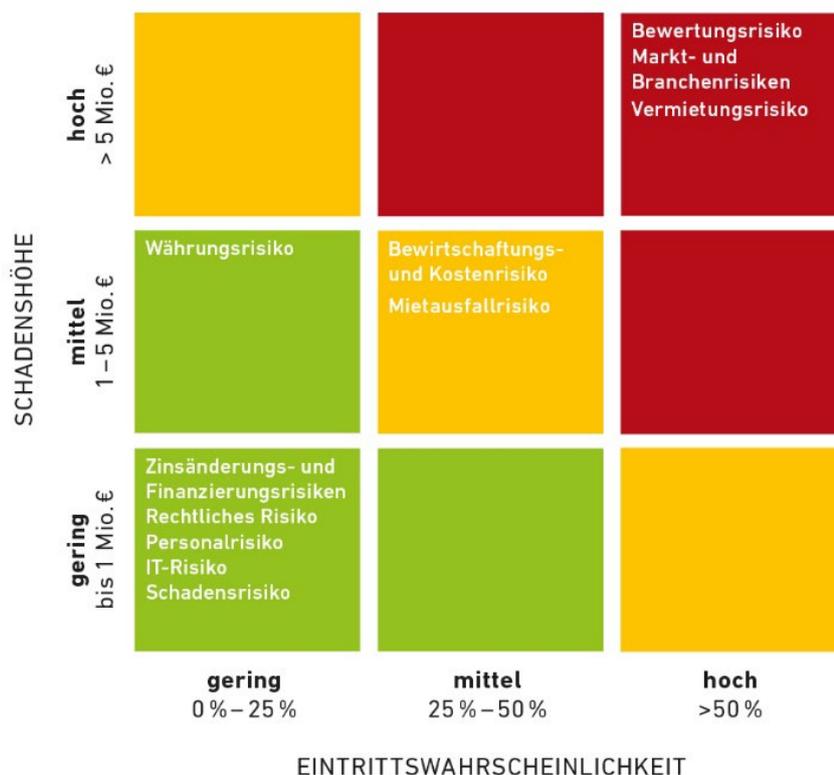
Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände die Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingeschränkt werden. Daher kann die Anwendung der eingesetzten Systeme keine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten.

Die getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die in den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik zu bestimmen.

Einschätzung der Gesamtrisikoposition

Die Gesamtrisikosituation ist in der nachfolgenden Matrix dargestellt. Das mögliche Schadensausmaß wird auf Basis der Auswirkungen für das dem Berichtsjahr folgende Geschäftsjahr bemessen. Dabei erfolgt eine konsolidierte Betrachtung. Mögliche Einflüsse auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe der Einzelrisiken sowie auf die Bewertung der Gesamtrisikoposition aufgrund des Ukraine-Krieges sowie des Nahost-Konflikts sind derzeit nicht quantifizierbar. Die Einzelrisiken und die Gesamtrisikoposition werden laufend überwacht und regelmäßig neu bewertet.

RISIKO-MATRIX



Die Deutsche EuroShop AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken.

Der Vorstand hat, wie im Vorjahr, zur Beurteilung, in welchem Maße der Konzern einzelne Risiken bzw. das Zusammentreffen verschiedener Einzelrisiken tragen kann, Simulationen anhand einer konsolidierten Liquiditätsplanung vorgenommen. Dem Vorstand sind danach keine Risiken oder Risikoaggregationen bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens und des Konzerns gefährden würden. Auch sieht der Vorstand den Konzern hinreichend aufgestellt, um zukünftige sich bietende Chancen nutzen zu können, ohne dabei unvermeidbare Risiken eingehen zu müssen.

Darstellung wesentlicher Einzelrisiken

Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits insbesondere von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, den Bewirtschaftungskosten und den Investitionsbedarfen, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, dem allgemeinen Zustand der Immobilie, der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen sowie insbesondere von der Nachfrage nach Shoppingcenter-Immobilien abhängt. Darüber hinaus wird die Wertentwicklung von Immobilien auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen und regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst. Diese Faktoren sind zu einem größeren Teil nicht vorhersehbar oder von der Gesellschaft beeinflussbar. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und können zu einer sehr hohen Volatilität des Konzernergebnisses führen. Zudem kann die Verkehrsbewertung der Bestandsimmobilien auch Einfluss auf die Einhaltung von Kreditaufgaben bestehender Finanzierungen (bspw. Einhaltung von Verschuldungskennzahlen) sowie die Konditionen von Neu- und Anschlussfinanzierungen haben.

Durch die Beauftragung von externen, unabhängigen und branchenerfahrenen Gutachtern sowie unsere eigene kritische Würdigung der Gutachten wird das Risiko einer fehlerhaften Bewertung minimiert. Im Rahmen der Beeinflussbarkeit der werttreibenden Faktoren hat die Gesellschaft weitere Maßnahmen getroffen, um das Bewertungsrisiko zu minimieren. Im Zentrum steht dabei ein professionelles Center-, Kosten- und Vermietungsmanagement der Einkaufszentren. Dieses wird durch die Auswahl geeigneter Asset Manager sichergestellt. Derzeit werden alle Shoppingcenter durch die ECE als dem europäischen Marktführer im Bereich des Managements von Shoppingcentern betreut. Ein aktives Instandhaltungsmanagement stellt dabei sicher, dass die Immobilien laufend in einem guten Allgemeinzustand gehalten werden.

Während in den letzten drei Jahren die Corona-Pandemie unmittelbare Auswirkungen auf die Bewertung des Immobilienportfolios hatte, werden die einfließenden Schätzparameter, wie abgeleitete Zinssätze, Marktmieten, Bewirtschaftungskosten und Nachvermietungszeiten, derzeit maßgeblich durch die mittelbaren Folgen des Ukraine-Krieges mit steigender Inflation und Zinssätzen beeinflusst. Weiterhin führen der Nahost-Konflikt, politische Unwägbarkeiten sowie Rezessionsängste zu einer erhöhten Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Aufgrund der daraus anhaltenden großen Unsicherheit über die künftige Entwicklung können kurzfristig entstehende wesentliche Marktwertveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe des Bewertungsrisikos sind daher unverändert als hoch anzusehen.

Markt- und Branchenrisiken

Die Corona-Pandemie und die ergriffenen behördlichen Hygiene- und Schutzmaßnahmen haben sich in Form von Umsatzausfällen massiv auf den stationären Einzelhandel ausgewirkt und dem Onlinehandel in den Jahren der Pandemie einen regelrechten Boom beschert. Vom Wegfall aller Schutzmaßnahmen Anfang 2022 und Nachholeffekten konnte der stationäre Einzelhandel bereits im Vorjahr profitieren und 2023 erneut Anteile am Gesamtumsatz dazugewinnen. Insgesamt stieg der Anteil stationär getätigter Einkäufe in Deutschland im Jahr 2023 auf 87,0 % (i. Vj. 86,6 %).

Es ist zu erwarten, dass der Onlinehandel auch zukünftig weiter wachsen und seinen Anteil am Gesamteinzelhandelsumsatz steigern wird. Dominierend im Onlinehandel sind weiterhin vor allem die Segmente Mode, Schuhe und Unterhaltungselektronik, die insbesondere auch in Shoppingcentern stark vertreten sind. Trotz dieses allgemeinen Trends üben attraktive Einzelhandelsflächen weiterhin eine große Anziehungskraft auf Kunden aus. Nach der Wiedereröffnung der Geschäfte war eine schnelle und deutliche Erholung der Kundenfrequenzen zu beobachten. Die Besucherzahlen lagen zwar noch unterhalb der Werte vor Corona, jedoch zeigen sie, dass sich attraktive, großflächige und in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet

führende Einzelhandelseinrichtungen, die dem Kunden ein breites Sortimentsangebot sowie ein besonderes Aufenthalts- und Shopping-Erlebnis bieten können, weiter behaupten können.

Neben dem wachsenden Onlinehandel können am Vermietungsmarkt angebotene zusätzliche Einzelhandelsmietflächen, die beispielsweise durch die Errichtung, Erweiterung oder Modernisierung inner- oder außerstädtischer Shopping- oder Factory-Outlet-Center, aber auch durch die Revitalisierung von Einzelhandelslagen in den Innenstädten entstehen, dazu führen, dass sich die realisierbaren stationären Einzelhandelsumsätze auf insgesamt mehr Mietflächen verteilen und die Raumleistungen sinken. So wurde beispielsweise in Hamburg eine großflächige Projektentwicklung durch die Unibail-Rodamco-Westfield SE für das Westfield Hamburg-Überseequartier realisiert, ein gemischt genutztes Center innerhalb der Hamburger HafenCity, das Ende April 2024 eröffnet werden soll. Ein erhöhtes bzw. verbessertes Mietflächenangebot im Wettbewerbsumfeld unserer Shoppingcenter und eine mögliche nachhaltige Umverteilung von Einzelhandelsumsätzen in den Onlinehandel und damit einhergehend nachhaltig sinkende Raumleistungen im stationären Einzelhandel beinhalten das Risiko, dass Anschluss- und Nachvermietungen zu niedrigeren Mieten bzw. zu weniger vorteilhaften Mietvertragskonditionen abgeschlossen werden.

Dem steigenden Anteil des Onlinehandels sowie dem möglichen Druck auf die Raumleistungen begegnet der stationäre Einzelhandel, neben Flächenbereinigungen und der Fokussierung auf gute Einzelhandelslagen, mit Sortimentsoptimierungen sowie der Verbesserung der Servicequalität und Betonung der individuellen Beratung beim Einkauf. Außerdem gewinnt die Verknüpfung von Offline- und Onlinewelt zunehmend an Bedeutung. Hier sind die Einzelhandelsunternehmen insbesondere in Bezug auf die Umsetzung von Omnichannel-Konzepten unterschiedlich weit vorangekommen und erfolgreich. Eine fehlende oder nur geringe Onlinepräsenz führte dazu, dass während der Phasen pandemiebedingter Geschäftsschließungen bzw. Einschränkungen zahlreiche stationäre Einzelhändler keine oder nur deutlich geringere Vertriebsmöglichkeiten hatten. Als Folge wurden die Unternehmensreserven bei den betroffenen Mietpartnern mit andauerndem Pandemieverlauf stark in Anspruch genommen – eine Reihe von Einzelhändlern musste daraufhin Insolvenz anmelden. Die der Höhe nach limitierten staatlichen Unterstützungsmaßnahmen sowie das Entgegenkommen der Vermieter konnten diesen Schaden nur zum Teil kompensieren.

Der Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakter unserer Center wird kontinuierlich weiter gestärkt. Hierzu gehören neben der Schaffung attraktiver und neuer Gastronomieflächen unsere bereits 2018 gestarteten Investitionsprogramme „At-your-Service“ und „Mall Beautification“, auch wenn diese coronabedingt angepasst bzw. zeitlich teilweise verschoben wurden. Ziel ist es, die Aufenthalts- und Servicequalität durch gezielte Investitionen zu erhöhen, u. a. in die Verbesserung von Service- und Lounge-Bereichen, moderne Kids-Entertainment-Zonen, eine vereinfachte Inhouse-Navigation bei der Shop- oder Parkplatzsuche mittels Touchscreen- oder Smartphone-Lösungen sowie durch intelligente Parkleitsysteme. Zur Erhöhung der Centerattraktivität wird auch der Ausbau des Entertainmentangebots geprüft und vorangetrieben; beispielsweise wurde im Jahr 2021 ein Indoor-Skydiving-Konzept in unserem Rhein-Neckar-Zentrum sehr erfolgreich umgesetzt und in dessen Nachbarschaft entstehen derzeit weitere attraktive Angebote im Bereich Entertainment sowie Gastronomie. Im Main-Taunus-Zentrum wird aktuell der „Foodgarden“ realisiert, der das kulinarische Angebot des Centers deutlich erweitern wird. Solche und andere Investitionen verbessern zudem die überregionale Anziehungskraft der Standorte. Der Abschluss möglichst langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente vermindert darüber hinaus die Markt- und Branchenrisiken.

Seit Ausbruch des Ukraine-Krieges sind als mittelbare Folge Inflation und Zinsen deutlich angestiegen und haben maßgeblich zur Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums, insbesondere in Europa, geführt. Neben den gestiegenen Kosten haben die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf des Ukraine-Krieges, das Aufflammen des Nahost-Konflikts sowie die Haushaltskrise in Deutschland das Konsumverhalten der Verbraucher getrübt. Für den Einzelhandel können steigende Energiepreise zu einer massiven Belastung werden, wenn diese nicht vollständig an die Kunden weitergegeben werden können.

Zudem können die Kostensteigerungen sowie eventuelle Energieengpässe zu Lieferschwierigkeiten bei den Herstellern führen und damit den Umsatz unserer Mieter nachhaltig belasten. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten haben wir die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit der Markt- und Branchenrisiken unverändert auf hoch gesetzt.

Vermietungsrisiko

Der langfristige Erfolg des Geschäftsmodells der Deutsche EuroShop AG hängt im Besonderen von der Vermietung der Einzelhandelsflächen und der Erzielung stabiler bzw. wachsender Mieterträge sowie einer geringen Leerstandsquote ab. Aufgrund der mittel- und langfristigen Vermietung von Einzelhandelsflächen ist die Deutsche EuroShop AG im Vergleich zu Unternehmen anderer Branchen nicht in dem Maße direkt von der kurzfristigen Wirtschaftsentwicklung abhängig. Dennoch ist, insbesondere vor dem Hintergrund der stärkeren Konjunkturabhängigkeit des Einzelhandels, nicht auszuschließen, dass eine Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen Einfluss auf das Geschäft der Deutsche EuroShop AG haben könnte.

Konjunkturelle Schwankungen haben neben den strukturellen Veränderungen im Einzelhandelsmarkt einen Einfluss auf Flächennachfrage, Miethöhe und Vertragskonditionen. Das Risiko besteht somit darin, dass Flächen nicht oder nicht zu einer angemessenen Miethöhe oder zu weniger vorteilhaften Konditionen, beispielsweise hinsichtlich Mietvertragslaufzeiten und Nebenkostenumlagen, vermietet werden können. Zudem kann es zu niedrigeren Umsatzmietbeteiligungen bzw. zu einer Erhöhung der Leerstandsquote kommen.

In der Folge würden die Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert und eventuell Ausschüttungsreduzierungen nötig werden. Zudem können geringere Mieteinnahmen Einfluss auf die Einhaltung von Kreditaufgaben bestehender Finanzierungen sowie die Konditionen von Neu- und Anschlussfinanzierungen haben. Sofern die Mieteinnahmen für eine Objektgesellschaft nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen zu erfüllen, könnte dies zum Verlust des gesamten Objekts führen.

Wir begegnen diesem Risiko durch Übertragung des Vermietungsmanagements an professionelle und marktstarke Asset Manager sowie durch eine intensive Marktbeobachtung mit einem laufenden und frühzeitigen Monitoring anstehender regulärer oder potenziell zu erwartender außerplanmäßiger Vermietungen. Darüber hinaus schließen wir, soweit marktseitig durchsetzbar, vorzugsweise mittel- und langfristige Mietverträge mit anteilig hohen Mindestmietenvereinbarungen ab.

Die wirtschaftlichen Nachwirkungen der Corona-Pandemie, die gestiegenen Energiekosten und Zinsen beeinflussen die Flächennachfrage, Miethöhen und die Vertragskonditionen der anstehenden Nach- und Neuvermietungen. Auch die Dauer für eine Flächenneuvermietung hat sich verlängert und zu einem höheren Leerstand geführt. So stieg die EPRA-Leerstandsquote von 2,9 % Ende 2019 auf 6,7 % Ende 2023 an.

Die Pandemie hatte mit Geschäftsschließungen und Einschränkungen im Handel in den Jahren 2020 bis 2022 starke negative Auswirkungen auf unsere Mieter. Aufgrund weiterhin herausfordernder wirtschaftlicher und konjunktureller Rahmenbedingungen bleiben Insolvenz- und Nachvermietungsrisiken auch in der Folge signifikant, so dass wir die Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit des Vermietungsrisikos unverändert auf hoch gesetzt haben.

Mietausfallrisiko

Aufgrund sich verschlechternder Performance und Bonität von Mietern, ggf. auch ausgelöst durch schwere externe politische oder konjunkturelle Schocks, kann es zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommen. So können Mietausfälle auch Einfluss auf die Einhaltung von Kreditaufgaben haben. Das Risiko des Mietausfalls beinhaltet die vollständige Miete, die umlagefähigen Nebenkosten sowie etwaige Rechtsverfolgungs- und Rückbaukosten. Des Weiteren kann es bei Insolvenzen von Mietern, insbesondere bei Ankermietern oder Filialisten, zu einer Erhöhung der Leerstandsquote kommen.

Mit der sorgfältigen Auswahl der Mieter, der regelmäßigen Analyse der Umsatzentwicklung und Außenstände der Mieter sowie dem frühzeitigen Ergreifen von Nachvermietungsmaßnahmen bei auftretenden Negativentwicklungen wird das Risiko minimiert. Zudem stellen die Mieter in der Regel entsprechende Mietsicherheiten, die einen Teil der finanziellen Belastungen beim Ausfall kompensieren können.

Notwendige Wertberichtigungen werden im Einzelfall bei der Bilanzierung berücksichtigt. Diese summierten sich im Geschäftsjahr 2023 auf 8,9 Mio. € (i. Vj. 8,1 Mio. €). Höhere Wertberichtigungen im laufenden Geschäftsjahr sind in Anbetracht des Strukturwandels im stationären Einzelhandel sowie in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung im Rahmen der derzeit schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht auszuschließen. Dementsprechend haben wir die Schadenshöhe unverändert auf hoch belassen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit haben wir nach den Jahren der unmittelbaren Auswirkungen durch die Corona Pandemie wieder auf mittel gesetzt.

Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko

Aufgrund der Komplexität und Änderungen in der Rechtsprechung kann es zu Korrekturen und Einsprüchen bei den Nebenkostenabrechnungen kommen, die zu einer Begrenzung der Weiterbelastungen an Mieter bzw. zu nachträglichen Rückerstattungen an die Mieter führen können. Neben dem finanziellen Schaden kann dies auch die Zufriedenheit der Mieter beeinflussen. Durch eine laufende Überprüfung der Nebenkostenabrechnung auf Basis aktueller Rechtsprechung wird dieses Risiko minimiert. Neue Gesetzesänderungen können auch dazu führen, dass zusätzliche Kosten rechtlich und/oder wirtschaftlich in Zukunft nicht vollständig auf die Mietpartner als Nebenkosten umgelegt werden können.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Anforderungen der EU-Klima-Taxonomie können sich zukünftig erhöhte Investitionsbedarfe ergeben. Die entsprechenden Maßnahmen werden sukzessive und im Rahmen der Instandhaltungszyklen für die Center individuell geprüft, bewertet und in die langfristigen Planungen für die Center einbezogen. Hierdurch wird eine kosteneffiziente und zeitlich verteilte Weiterentwicklung der Immobilien unter – soweit vorhanden – Einbeziehung öffentlicher Fördermittel erreicht.

Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen oder Investitionsprojekte können höher ausfallen als auf Basis von Erfahrungswerten geplant. Zudem können sich Abweichungen durch externe Schäden, eine unzutreffende Einschätzung des Instandhaltungsbedarfs oder nicht bzw. zu spät entdeckte Mängel ergeben.

Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen werden dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden größere Bauaufträge in der Regel an bonitätsstarke Generalunternehmen zum Festpreis vergeben. Baubegleitend wird durch die von uns beauftragten Unternehmen ein professionelles Projektmanagement gewährleistet. Kostenüberschreitungen können im Einzelfall aber grundsätzlich nicht gänzlich vermieden werden.

Der Ukraine-Krieg hat insbesondere zu steigenden Energiekosten geführt und damit un- und mittelbaren Einfluss auf das Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko. Grundsätzlich kann ein Großteil der Nebenkosten an die Mieter umgelegt werden, jedoch verbleibt ein nicht unerheblicher Teil beim Vermieter, so dass sich hier Kostensteigerungen unmittelbar auswirken. Mittelbar können die Belastungen aus den Kostensteigerungen

dazu führen, dass Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten oder es sogar zur Beendigung von Mietverhältnissen kommt, mit der Folge von möglichen längeren Leerstandszeiten und eventuell erforderlichen Umbaumaßnahmen. Der Anteil der nicht umlegbaren Nebenkosten und erforderlichen Investitionen würde demnach steigen. Zur Eindämmung des Kostenrisikos aufgrund steigender Energiepreise werden unsere Shoppingcenter energetisch überprüft und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, umgesetzt.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

Die Zinsentwicklung wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für die Gesellschaft nicht vorhersehbar. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Dies hätte einen negativen Effekt auf EBT und FFO.

Zum Bilanzstichtag bestanden für die Konzernfinanzierungen langfristige Zinssicherungen. Derzeit stehen unmittelbar keine Neu- und Anschlussfinanzierungen an (erst wieder planmäßig im Jahr 2025), so dass aus heutiger Sicht im Konzern kein Zinsänderungsrisiko erkennbar ist. Das Zinsumfeld wird laufend überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen reagieren zu können. Das Zinsänderungsrisiko wird bei neuen Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch den Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu zehn Jahren reduziert.

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

Eine Wirtschafts- und Finanzkrise, die substanziellen indirekten Auswirkungen geopolitischer Krisen (wie der Ukraine-Krieg und der Nahost-Konflikt) auf den Betrieb und den Cashflow von Einzelhandelsimmobilien sowie eine deutliche Verschärfung des Online-Wettbewerbs oder eine weiter verschärfte Regulierung des Finanzsektors könnten dazu führen, dass sich die Kreditvergabepaxis der Banken in Bezug auf Kreditmargen, Finanzierungslaufzeiten und -ausläufe sowie Kreditaufgaben deutlich verschlechtert. Auch könnten Insolvenzen von Immobiliengesellschaften, wie beispielsweise der Signa-Gruppe sowie im Bereich der Projektentwicklung, das Vertrauen in den Immobiliensektor und damit die Kreditvergabepaxis der Banken negativ beeinflussen. Dies hätte eine negative Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. In Extremsituationen könnte es zu einer Austrocknung des Finanzierungsmarktes kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage einzelner Objektgesellschaften oder einer Änderung der Kreditvergabepolitik Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung bereit sind. Die Deutsche EuroShop AG begegnet diesem Finanzierungsrisiko durch den Abschluss langfristiger Kreditverträge, die Vermeidung einer zeitlichen Kumulierung von Kreditfälligkeiten sowie die Einhaltung konservativer Verschuldungsquoten. Darüber hinaus unterhält die Gesellschaft in ihren Zielmärkten zu einer Vielzahl von Investment-, Geschäfts- und Hypothekenbanken langfristige Geschäftsbeziehungen, die einen bestmöglichen Kapitalmarktzugang ermöglichen.

Währungsrisiko

Die Aktivitäten der Deutsche EuroShop AG finden ausschließlich im Wirtschaftsraum der Europäischen Union statt. Überschaubare Währungsrisiken ergeben sich bei den osteuropäischen Beteiligungsgesellschaften. Diese Risiken werden nicht abgesichert, da es sich um reine

Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insoweit damit keine Cashflow-Risiken verbunden sind. Das operative Währungsrisiko ist durch die Kopplung von Mieten und Darlehensverbindlichkeiten an den Euro weitgehend abgesichert. Ein Risiko besteht darin, dass Mieter durch einen nachhaltigen Kursverfall des ungarischen Forint, des polnischen Zloty oder der tschechischen Krone nicht mehr in der Lage sein könnten, die dann deutlich höheren fremdwährungsbasierten Mieten zu zahlen.

Schadensrisiko

Die Immobilien unterliegen dem Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung durch externe Einflussfaktoren (z. B. Brand- oder Wasserschäden, Vandalismus, Terror). Es können Kosten durch die Instandsetzung und Mietausfälle entstehen. Diese Schäden sind durch bonitätsstarke Versicherungen weitestgehend abgesichert. Es ist jedoch denkbar, dass nicht für alle theoretisch möglichen Schäden hinreichender Versicherungsschutz besteht oder dieser Versicherungsschutz bei sich verändernden Bedingungen am Versicherungsmarkt zu adäquaten Konditionen nicht aufrechterhalten werden kann bzw. ein hinreichender Versicherungsschutz überhaupt nicht angeboten wird. Darüber hinaus können Versicherer ihre Leistungen verweigern oder kann eine Verschlechterung der Bonität des Versicherers zu möglichen Zahlungsausfällen bei der Geltendmachung von Versicherungsschäden führen.

Zur Vermeidung von Schäden werden die Objekte zusätzlich durch Maßnahmen im Bereich Brand- und Einbruchschutz sowie zur Vermeidung von Vandalismus aktiv gesichert.

Rechtliches Risiko

Die Konzeption unseres Geschäftsmodells erfolgt auf der Basis der derzeitigen Gesetzeslage, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung, die sich jedoch jederzeit ändern können. Beispielsweise haben aufgrund der Corona-Pandemie verschiedene Gesetzgeber in Europa, darunter auch Deutschland und Polen, in kurzer Frist neue Gesetze erlassen bzw. Gesetzesänderungen vorgenommen, die Mietern temporäre Erleichterungen bezüglich ihrer Mietzahlungsverpflichtungen in behördlich angeordneten und pandemiebedingten Geschäftsschließungszeiträumen erlaubten. Solche Gesetze könnten auch in anderen Krisensituationen kurzfristig erlassen werden.

Aufgrund der auch in der Pandemiesituation geführten, regelmäßig konsensorientierten Verhandlungen mit unseren Mietern bezüglich einer möglichen und angemessenen Schadensbegrenzung bzw. -teilung für die betroffenen Zeiträume gehen wir aktuell nicht von einem erhöhten rechtlichen Risiko aus. Der Gesellschaft sind derzeit keine Rechtsrisiken bekannt, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage haben könnten.

Personalrisiko

Mit Blick auf die geringe Mitarbeitendenzahl der Deutsche EuroShop AG ist das Unternehmen abhängig von einzelnen Personen in Schlüsselpositionen. Der Abgang von Leistungsträgern würde zu einem Verlust von Know-how führen, und die Ersatzrekrutierung und Einarbeitung neuer Mitarbeitender könnte das Tagesgeschäft temporär beeinträchtigen. Durch Vertretungsregelungen und die Dokumentation von wesentlichen Arbeitsprozessen werden diese Beeinträchtigungen gering gehalten.

IT-Risiko

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop AG basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung. Die Wartung und Pflege des Systems erfolgen durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Mitarbeiter und das externe Dienstleistungsunternehmen erhalten über detaillierte Zugriffsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Ein Virenschutzkonzept und die permanente Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte sollen gegen Angriffe von außen schützen. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich durch eine Fernsicherung und regelmäßig auf mehreren Speichermedien. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf unserem System sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

CHANCENBERICHT

Die Deutsche EuroShop AG ist Teil eines sich dynamisch und strukturell wandelnden Einzelhandelsmarktes. Während der stationäre Einzelhandel sich den Herausforderungen des wachsenden Onlinehandels stellt und viele Transformationsprozesse verstärkt aktiv angestoßen werden, verschwimmen die starren Grenzen zwischen der On- und Offline-Handelswelt weiter. Die Corona-Pandemie hat dabei den Handlungsdruck und die erforderliche Umsetzungsgeschwindigkeit deutlich erhöht. Auch war vor der Pandemie ein Trend sichtbar, dass reine Onlinehändler zunehmend Shops und Filialnetze eröffnen bzw. sich durch Akquisitionen oder Kooperationen Zugriff auf stationäre Einzelhandelsketten und deren Filialnetz verschaffen. Hinter dieser Entwicklung steht die Erwartungshaltung von Kunden, alle Produkte je nach Situation on- oder offline kaufen zu können. Viele Einzelhändler mussten erkennen, dass sie nur mit einem Omnichannel-Vertriebsansatz während der Schließungsphase in der Lage waren, zufriedenstellende Umsätze generieren zu können, zumal dieser Vertriebsansatz neue Möglichkeiten in den Bereichen Kundenansprache und -service eröffnet und damit Umsatzwachstumspotenzial bietet. Bei der Transformation des Einzelhandels zu einem weitgehend integrierten Omnichannel-Vertrieb spielen attraktive stationäre Einzelhandelsflächen und damit auch Shoppingcenter weiter eine wichtige Rolle. Die für viele Segmente schnelle und relativ deutliche Erholung der Kundenfrequenzen und Mieterumsätze nach Wiedereröffnung der Geschäfte nach den Lockdowns belegt dies. Darüber hinaus bieten sich stationäre Flächen zunehmend auch als lokale Logistik-Hubs für einen schnellen und kosteneffizienten Lieferservice an.

Aufgrund der Ansiedelung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Lagen, einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center, der zunehmenden Anbindung der Shoppingcenter an den Onlinehandel sowie der konzeptionellen Anpassungen zur Betonung des Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakters und der zunehmenden komplementären Bedeutung von Shop-Flächen für den Onlinehandel sehen wir auch in der aktuell noch einmal beschleunigten Phase der Strukturänderungen Chancen, weiterhin Geschäftserfolge erzielen zu können.

Durch die Anfang 2023 vollzogene Portfoliooptimierung durch den Ankauf weiterer Minderheitenanteile sehen wir Chancen, die Erträge der Gesellschaft langfristig zu steigern, die Agilität des Unternehmens zu erhöhen sowie einen besseren Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt zu erreichen. Zusätzliche attraktive Finanzierungsmöglichkeiten können insbesondere in einem Marktumfeld steigender Zinsen und tendenziell strengerer Kreditaufgaben zu positiven Effekten auf EBT und FFO führen.

Die Deutsche EuroShop AG hat darüber hinaus Chancen, im Rahmen der klar definierten und selektiven Investitionsstrategie durch den Ankauf von oder die Beteiligung an weiteren Shoppingcentern zu wachsen. Dies hätte einen positiven Effekt auf die Ertragslage. Darüber hinaus kann ein weiteres externes Wachstum den Diversifikationseffekt im Beteiligungsportfolio erhöhen. Aufgrund der hohen Flexibilität bei der Umsetzung von Akquisitions- und Beteiligungsstrukturen, der guten Reputation bei Banken und als verlässlicher Partner am Immobilienmarkt ist die Gesellschaft gut positioniert, um auch in Zukunft opportunistisch am Transaktionsmarkt agieren zu können.

BERICHT DES VORSTANDS ÜBER DIE BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Der Vorstand hat gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der folgende Schlusserklärung enthält: „Ich erkläre, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften und anderen Maßnahmen nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, zu dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat und dadurch, dass die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden ist.“

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Die Aktien der Deutsche EuroShop werden unter anderem an der Börse in Frankfurt am Main gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2023 zu 76,4 % (i. Vj. 84,4 %) im Besitz der Hercules BidCo GmbH, die aufgrund von Stimmbindungsvereinbarungen unter anderem Alexander Otto zuzurechnen sind. Im Hinblick auf die Angaben zu direkten oder indirekten Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten, verweisen wir auf den Anhang und den Konzernanhang.

Das Grundkapital beträgt zum 31. Dezember 2023 76.464.319 € und ist in 76.464.319 nennwertlose Namensaktien (Stückaktien) eingeteilt. Zum 31. Dezember 2023 besaß die Deutsche EuroShop AG 9.000 eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft gemäß § 71b AktG keine Rechte zustehen. Wir verweisen auch auf die Ausführungen im Abschnitt „13. Eigenkapital und Rücklagen“ im Konzernanhang. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Die Ernennung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands sind in den §§ 84, 85 AktG und § 7 der Satzung geregelt. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus einer oder mehreren Personen; im Übrigen bestimmt der Aufsichtsrat die Anzahl der Vorstandsmitglieder. Die Änderung der Satzung erfolgt nach §§ 179, 133 AktG sowie § 13 der Satzung. Nach § 13 Nr. 4 der Satzung ist der Aufsichtsrat ermächtigt, Änderungen und Ergänzungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 29. August 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 28. August 2028 einmal oder mehrfach in Teilbeträgen um insgesamt bis zu 38.232.159 € durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023). Bis zum 31. Dezember 2023 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Die Hauptversammlung vom 29. August 2023 hat den Vorstand ermächtigt, bis zum 28. August 2028 eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals über die Börse zu erwerben. Bis zum 31. Dezember 2023 wurden 9.000 Stück eigene Aktien über die Börse zurückerworben. Dies entspricht einem Anteil am Grundkapital von 0,012 % am Bilanzstichtag.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2023 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. August 2028 einmalig oder mehrmals Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder eine Kombination dieser Instrumente im Gesamtnennbetrag von bis zu 1,5 Mrd. € gegen Barleistung und/oder Sacheinlagen, insbesondere gegen die Beteiligung an anderen Unternehmen, zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Schuldverschreibungen Wandlungs- und Optionsrechte bzw. -pflichten auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 38.232.159 Stück nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Schuldverschreibungen sowie die Wandlungs- und Optionsrechte bzw. -pflichten können mit und ohne Laufzeit begeben werden. Die Schuldverschreibungen können mit einer festen oder variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die

Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann (Bedingtes Kapital 2023). Bis zum 31. Dezember 2023 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Mit zwei Mitarbeitern wurde eine sogenannte Change-of-Control-Regelung vereinbart. Danach haben sie ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens eines Kontrollwechsels für zwölf Monate ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von einem Monat zum Quartalsende, soweit ihnen die Gesellschaft mitgeteilt hat, dass sie in ihren derzeitigen Positionen nicht mehr eingesetzt werden.

Ein Change of Control liegt vor, wenn die Deutsche EuroShop AG mit einer anderen Gesellschaft fusioniert, ein öffentliches Übernahmeangebot nach dem Deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) abgegeben und von den Aktionären mehrheitlich angenommen wurde, eine Eingliederung in einen neuen Unternehmensverbund erfolgt oder ein Going Private inklusive Delisting vollzogen wird.

Bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses erhalten diese Mitarbeiter in diesem Falle eine Einmalzahlung in Höhe von drei Bruttomonatsgehältern multipliziert mit der Anzahl der Jahre der Betriebszugehörigkeit, maximal jedoch begrenzt auf 24 Bruttomonatsgehälter.

Im Übrigen gibt es derzeit im Deutsche-EuroShop-Konzern keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands oder weiteren Arbeitnehmern für den Fall eines Kontrollwechsels.

Die wesentlichen Vereinbarungen der Deutsche EuroShop AG, die eine Klausel für den Fall einer Übernahme (Change of Control) der Deutsche EuroShop AG enthalten, betreffen hauptsächlich Kreditfazilitäten bzw. Darlehensverträge. Im Übernahmefall haben die jeweiligen Kreditgeber das Recht, die Fazilität zu kündigen und gegebenenfalls fällig zu stellen bzw. die Rückzahlung der Darlehen zu verlangen. Dabei wird eine Übernahme angenommen, wenn ein Dritter die Kontrolle über die Deutsche EuroShop AG erlangt; dies kann auch eine gemeinschaftlich handelnde Gruppe sein.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 289F, § 315D HGB)

Die gemeinsame Erklärung gemäß § 289f, § 315d HGB über die Unternehmensführung und zum Corporate Governance Kodex ist auf der Website der Deutsche EuroShop veröffentlicht unter:

www.deutsche-euroshop.de/EZU

BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE EUROSHOP AG

Die Deutsche EuroShop AG ist als konzernführende Gesellschaft verantwortlich für die Bereiche Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation. Als Holdinggesellschaft hängt die wirtschaftliche Entwicklung der Deutsche EuroShop AG hauptsächlich vom Geschäftsverlauf der operativen Gesellschaften des Konzerns ab. Zudem partizipiert und teilt die Deutsche EuroShop AG unmittelbar die Chancen und Risiken der Konzerngesellschaften. Wir verweisen daher hierzu auf die Berichterstattung des Konzerns in den Abschnitten „Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen“, „Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns“, „Risikobericht“ und „Chancenbericht“ in diesem zusammengefassten Lagebericht.

Der Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) – unter Beachtung des Aktiengesetzes – aufgestellt, während der Konzernabschluss nach den Regelungen der IFRS aufgestellt wurde.

Ertragslage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

in T€	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022	Veränderung	
			+/-	in %
Sonstige betriebliche Erträge	275	459	-184	-40 %
Personalaufwand	-1.820	-4.277	2.457	57 %
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.045	-13.489	8.444	63 %
Beteiligungserträge	76.253	46.700	29.553	63 %
Finanzergebnis	-8.041	-9.194	1.153	13 %
Ergebnis vor Steuern	61.622	20.199	41.423	205 %
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.520	1.011	-3.531	-349 %
Sonstige Steuern	-9.820	0	-9.820	-
Jahresüberschuss	49.282	21.210	28.072	132 %
Gewinnvortrag	500.000	35	499.965	
Ertrag aus der Kapitalherabsetzung	0	723.034	-723.034	
Auflösung und Einstellung in andere Gewinnrücklagen	0	-53.118	53.118	
Bilanzgewinn	549.282	691.161	-141.879	

Das Geschäftsjahr 2023 der Deutsche EuroShop AG war auf der einen Seite durch die Verbesserung der Beteiligungsergebnisse und den Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen geprägt, auf der anderen Seite mit einmaligen sonstigen Steuern (Grunderwerbsteuer) belastet. Die über Plan liegenden Beteiligungserträge und Zinserträge führten dazu, dass das erwartete Ergebnis vor Steuern mit 61,6 Mio. € höher als die Prognose (36,0 Mio. € bis 42,0 Mio. €) ausfiel.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 8,4 Mio. € reduziert. Maßgeblich hierfür waren im Vorjahr Aufwendungen im Zusammenhang mit der Mitte 2022 vollzogenen Übernahme der Mehrheit der Anteile an der Deutsche EuroShop AG durch das Bieterkonsortium aus Oaktree Capital Management und CURA Vermögensverwaltung, die Vorbereitung der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalmaßnahme und des Erwerbs weiterer Anteile an Shoppingcenterbeteiligungen sowie die Neubesetzung des Vorstands.

Wesentliche Ertragskomponente der Gesellschaft sind die Beteiligungserträge von 76,3 Mio. € (i. Vj. 46,7 Mio. €), die um 29,6 Mio. € über dem Vorjahr und oberhalb der Prognose des Vorjahres (45 Mio. € bis 51 Mio. €) lagen. Das Ergebnis der Beteiligungen hat sich insbesondere aufgrund der Abrechnung der Nebenkosten für Vorjahre ergebniserhöhend in einzelnen Beteiligungen ausgewirkt. Der nicht umlegbare Anteil der Nebenkosten war, insbesondere in den coronabelasteten Jahren, deutlich höher eingeschätzt worden.

Das Finanzergebnis ist durch die Wertberichtigung der Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen KG in Höhe von 6,5 Mio. € (i. Vj. 5,3 Mio. €) belastet.

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich um Grunderwerbsteuer, die durch Anteilsvereinigung auf Ebene der Deutsche EuroShop AG im Zuge des Erwerbs weiterer Anteile an Objektgesellschaften ausgelöst wurde.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 2,5 Mio. € gegenüber einem Ertrag von 1,0 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfielen 1,6 Mio. € auf die Bildung von passiven latenten Steuern (i. Vj. Auflösung von 1,5 Mio. €) sowie 0,9 Mio. € (i. Vj. 0,5 Mio. €) auf zu zahlende Steuern.

Vermögenslage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

<u>in T€</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>Veränderung</u> <u>+/-</u>
Finanzanlagen	1.314.564	1.099.246	215.318
Übriges Anlagevermögen	50	69	-19
Forderungen und übrige Vermögenswerte	4.383	849	3.534
Kasse und Bankguthaben	92.430	139.518	-47.088
Aktiva	1.411.427	1.239.682	171.745
Eigenkapital	1.222.993	1.049.438	173.555
Rückstellungen	9.597	3.069	6.528
Verbindlichkeiten	94.211	104.156	-9.945
Passive latente Steuern	84.626	83.019	1.607
Passiva	1.411.427	1.239.682	171.745

Der Anstieg der Finanzanlagen resultierte mit 310,2 Mio. € aus dem Erwerb weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen die Deutsche EuroShop AG unmittelbar bzw. über die DES Beteiligungs GmbH & Co. KG mittelbar bereits zu 50 % bis 75 % beteiligt war. Gegenläufig führten die im Geschäftsjahr 2023 getätigten Entnahmen aus den Beteiligungsgesellschaften, gemindert um die anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse sowie die Abschreibung auf Finanzanlagen, zu einer Reduzierung der Finanzanlagen.

Zur Finanzierung des Erwerbs erfolgte im Februar 2023 eine Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlage, die zu einem Anstieg des Eigenkapitals um 315,6 Mio. € führte. Die auf der Hauptversammlung im August 2023 beschlossene Dividende von 191,2 Mio. € reduzierte das Eigenkapital entsprechend. Die Eigenkapitalquote der Deutsche EuroShop AG erhöhte sich auf 86,6 % (i. Vj. 84,7 %) und ist damit weiterhin auf einem sehr soliden und hohen Niveau.

Finanzlage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

in T€	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Jahresüberschuss	49.282	21.210
Ergebnisneutrale Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	80.815	55.773
Nicht liquiditätswirksame Bewertung von Beteiligungen	6.463	5.324
Auflösung/Zuführung latente Ertragsteuern	1.607	-1.528
1. Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	138.167	80.779
2. Auszahlungen für Neuinvestments	-58.753	0
3. Einzahlungen aus Eigenmitteln	64.252	0
Ein-/Auszahlungen aus Bankdarlehen	-1.544	-1.988
4. Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-1.544	-1.988
5. Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	2.151	3.442
6. Erwerb eigener Anteile	-200	0
7. Dividende für das Vorjahr	-191.161	-61.784
Liquiditätsbestand Jahresanfang	139.518	119.069
Zahlungswirksame Veränderungen des Liquiditätsbestandes (Zwischensumme 1.- 7.)	-47.088	20.449
Liquiditätsbestand Jahresende	92.430	139.518

Der Free Cashflow aus operativer Tätigkeit in Höhe von 138,2 Mio. € hat sich im Vergleich zum Vorjahr (80,8 Mio. €) erhöht. Hier wirkten sich die im Vorjahr geringeren Ergebnisse der Beteiligungen und die teilweisen zusätzlichen Ausschüttungen von Liquidität, auf die in den Vorjahren zur Stärkung der Liquidität in den Beteiligungen verzichtet worden war, aus. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ergab sich eine Rendite auf das eingezahlte Eigenkapital in Höhe von 1.433,0 Mio. € von 9,6 % gegenüber 5,9 % im Vorjahr. Der Free Cashflow je Aktie erhöhte sich von 1,31 € auf 1,84 €.

Die Auszahlungen für Neuinvestments beinhalten die im Rahmen des Erwerbs der weiteren Anteile an sechs Objektgesellschaften geleisteten Barmittel durch die Deutsche EuroShop AG. Die verbleibenden Kaufpreise wurden durch die Gewährung von Aktien an die Verkäufer beglichen.

Die Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit resultierten aus planmäßigen Tilgungen der langfristigen Bankdarlehen.

Unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderungen des Nettoumlaufvermögens ergab sich ein Liquiditätsendbestand von 92,4 Mio. €.

Die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im Geschäftsjahr 2023 ist aus Sicht des Vorstands als sehr zufriedenstellend zu beurteilen.

Prognose der Deutsche EuroShop AG (HGB)

Das Management erwartet, dass sich die wesentlichen Leistungsindikatoren wie folgt entwickeln: Beteiligungserträge von 37 Mio. € bis 43 Mio. € und damit unter dem Niveau von 2023 (76,3 Mio. €) sowie ein Ergebnis vor Steuern zwischen 27 Mio. € und 33 Mio. €, welches damit ebenfalls unter dem Wert von 2023 liegen wird.

Für das Geschäftsjahr 2024 sehen wir uns trotz der geplant rückläufigen Beteiligungserträge und dem ebenfalls rückläufigen Ergebnis vor Steuern sehr gut aufgestellt.

Hamburg, 28. März 2024

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Rundungen und Veränderungsdaten

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

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva in €	Anhang	31.12.2023	31.12.2022	Passiva in €	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen	1.			A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	4.	76,464,319.00	61,783,594.00
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		2,590.63	5,720.84	II. Eigene Aktien		-9,000.00	0.00
II. Sachanlagen				III. Kapitalrücklage	5.	488,528,644.95	187,573,782.45
Betriebs- und Geschäftsausstattung		46,959.52	62,883.83	IV. Gewinnrücklagen	6.	108,727,549.05	108,918,480.00
III. Finanzanlagen				V. Bilanzgewinn	7.	549,281,560.95	691,160,885.44
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1,305,189,323.34	1,009,492,866.94	1,222,993,073.95			1,049,436,741.89
2. Beteiligungen		9,374,238.40	89,752,696.95	B. Rückstellungen			
		1,314,563,561.74	1,099,245,563.89	1. Steuerrückstellungen		7,841,958.00	173,682.00
		1,314,613,111.89	1,099,314,168.56	2. Sonstige Rückstellungen	8.	1,755,454.75	2,895,610.98
B. Umlaufvermögen				9,597,412.75			3,069,292.98
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				C. Verbindlichkeiten	9.		
Sonstige Vermögensgegenstände	2.	4,383,973.36	847,902.93	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		51,728,587.00	89,522,877.84
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		92,430,330.53	139,518,278.40	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		104,510.66	1,018,754.20
		96,814,303.89	140,366,181.33	3. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften		40,546,862.23	11,836,954.47
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.	0.00	1,380.50	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1,827,785.18	1,774,700.00
				5. Sonstige Verbindlichkeiten		3,184.01	3,009.01
				94,210,929.08			104,156,295.52
Summe Aktiva		1,411,427,415.78	1,239,681,730.39	D. Passive latente Steuern	10.	84,626,000.00	83,019,400.00
				Summe Passiva		1,411,427,415.78	1,239,681,730.39

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

in €	Anhang	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
1. Sonstige betriebliche Erträge	11.	275,254.30	459,413.42
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		1,719,953.74	4,182,825.69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.	100,246.93	93,699.22
		1,820,200.67	4,276,524.91
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		33,086.03	49,603.46
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.	5,011,730.30	13,441,023.66
5. Erträge aus Beteiligungen	14.	76,252,588.87	46,700,102.24
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,212,656.04	102,300.00
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	15.	6,462,959.99	5,324,351.68
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3,791,154.46	3,971,567.65
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	16.	2,519,894.75	-1,011,235.00
10. Ergebnis nach Steuern		59,101,473.01	21,209,979.30
11. Sonstige Steuern	17.	9,820,000.00	0.00
12. Jahresüberschuss		49,281,473.01	21,209,979.30
13. Gewinnvortrag		500,000,087.94	35,006.14
14. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung		0.00	723,034,380.00
15. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		0.00	669,915,900.00
16. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		0.00	-723,034,380.00
17. Bilanzgewinn		549,281,560.95	691,160,885.44

I. Allgemeine Angaben

Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg, eingetragen in HRB 91799, Amtsgericht Hamburg.

Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches - unter Beachtung des Aktiengesetzes - aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Soweit Angaben wahlweise im Anhang oder in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgen können, erfolgen sie im Anhang.

Es wurde abweichend zur Bilanzgliederung nach § 266 HGB gemäß § 265 Abs. 5 HGB der zusätzliche Posten "Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften" in die Bilanz aufgenommen.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 am 28. März 2024 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Feststellung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und die **Sachanlagen** stehen mit Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen zu Buche. Der Umfang der Anschaffungskosten entspricht § 255 Abs. 1 HGB. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über Nutzungsdauern von 3 bis 13 Jahren vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** werden mit Blick auf die Personenhandelsgesellschaften mit den Anschaffungskosten reduziert um Ausschüttungsbeträge, die über die jeweiligen anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse der Beteiligungsgesellschaften hinausgehen, angesetzt und bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bewertet. Zuschreibungen werden bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen, wenn die Gründe für die dauernde Wertminderung nicht mehr bestehen. Kapitalgesellschaften werden mit ihren Anschaffungskosten reduziert um getätigte Entnahmen angesetzt und bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bewertet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennbetrag beziehungsweise mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Das **Gezeichnete Kapital** wird mit dem Nennbetrag angesetzt. Der auf **eigene Anteile** (eigene Aktien) entfallende Nennbetrag am Grundkapital wird gemäß § 272 Abs. 1a HGB offen vom Gezeichneten Kapital abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nennbetrag und den Anschaffungskosten der eigenen Anteile wird mit den frei verfügbaren Rücklagen verrechnet. Anschaffungsnebenkosten werden erfolgswirksam erfasst.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags zur Abdeckung erkennbarer Risiken und ungewisser Verpflichtungen angesetzt. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden soweit erforderlich dabei berücksichtigt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird saldiert in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt.

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Zur Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den zum Anhang beigefügten Anlagevermögenspiegel.

Die Finanzanlagen sind in der Anteilsbesitzliste aufgeführt.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (4.384 T€, i. Vj. 848 T€) haben, wie im Vorjahr, insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalteten im Vorjahr vorausgezahlte Gebühren und Beiträge für das Jahr 2023.

4. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt 76.464.319 € und ist in 76.464.319 nennwertlose Namensaktien (Stückaktien) eingeteilt. Alle Aktien sind voll ausgegeben und voll eingezahlt. Zum 31. Dezember 2023 besaß die Deutsche EuroShop AG 9.000 eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft gemäß § 71b AktG keine Rechte zustehen.

Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Die Hauptversammlung vom 29. August 2023 hat den Vorstand ermächtigt, bis zum 28. August 2028 **eigene Aktien** im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals über die Börse zu erwerben. Die Verwendungszwecke der aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien können dem Beschluss zu Punkt 10 der Tagesordnung der Hauptversammlung vom 29. August 2023 entnommen werden. Die Aktien können unter anderem unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen und Unternehmenserwerben verwendet oder gegen Barzahlung an Dritte zu einem Preis veräußert werden, der den Börsenpreis zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. Die Aktien können vom Aufsichtsrat im Rahmen der Festlegung der variablen Vergütung den Vorständen der Gesellschaft zugesagt und übertragen werden und ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss eingezogen werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit eigenen Aktien, die sich bereits im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen.

In Ausübung dieser Ermächtigung hat der Vorstand der Deutsche EuroShop AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 18. Dezember 2023 ein Aktienrückkaufprogramm beschlossen. Im Rahmen dieses Programms sollen bis zu 750.000 Aktien (das entspricht rund 1,0 % des Grundkapitals der Gesellschaft) im Zeitraum vom 21. Dezember 2023 bis 20. Dezember 2024 zurückgekauft werden. Das maximale Volumen des Aktienrückkaufprogramms (Anschaffungskosten ohne Erwerbsnebenkosten) beträgt insgesamt 15,0 Mio. €. Im Zeitraum vom 21. Dezember 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden 9.000 Stück eigene Aktien zu einem Anschaffungspreis (ohne Anschaffungsnebenkosten) von 200 T€ bei einem Durchschnittskurs von 22,21 € je Aktie über die Börse zurückerworben. Dies entspricht einem Anteil am Grundkapital von 9.000 € bzw. 0,012 % am Bilanzstichtag.

Gemäß § 5 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 29. August 2027 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 18.535.078 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (**Genehmigtes Kapital 2022**) zu erhöhen. Der Deutsche EuroShop Konzern hat am 12. Januar 2023 sechs Kaufverträge zum Erwerb weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen er mit 50 % bis 75 % bereits beteiligt war, abgeschlossen. Zur Finanzierung des Erwerbs hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am gleichen Tag beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft, unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals, um bis zu 14.710.375 € durch Ausgabe von bis zu 14.710.375 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlage zu erhöhen. Nach Ende der Bezugsfrist hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 1. Februar 2023 den endgültigen Umfang der Kapitalerhöhung auf 14.680.725 neue Aktien festgelegt. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich dementsprechend um 14.681 T€ auf 76.464 T€. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden Aktien gegen Barmittel in Höhe von 64.252 T€ und in Höhe von 251.384 T€ gegen Einlage von Kaufpreisforderungen aus dem Erwerb der weiteren Anteile an sechs Objektgesellschaften gezeichnet. Die Kapitalerhöhung wurde am 3. Februar 2023 in das Handelsregister eingetragen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 29. August 2023 wurde das nach teilweiser Ausnutzung noch vorhandene Genehmigte Kapital 2022 von 3.854.353,00 € aufgehoben und der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 28. August 2028 einmal oder mehrfach in Teilbeträgen um insgesamt bis zu 38.232.159 € durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital 2023**).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2021 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 17. Juni 2026 einmalig oder mehrmals Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200 Mio. € mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10,0 Mio. €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (**Bedingtes Kapital 2021**).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2023 wurde das Bedingte Kapital 2021 aufgehoben und neu gefasst. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. August 2028 einmalig oder mehrmals Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder eine Kombination dieser Instrumente im Gesamtnennbetrag von bis zu 1,5 Mrd. € gegen Barleistung und/oder Sacheinlagen, insbesondere gegen die Beteiligung an anderen Unternehmen, zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Schuldverschreibungen Wandlungs- und Optionsrechte bzw. -pflichten auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 38.232.159 Stück nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Schuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Schuldverschreibungen sowie die Wandlungs- und Optionsrechte bzw. -pflichten können mit und ohne Laufzeit begeben werden. Die Schuldverschreibungen können mit einer festen oder variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann (**Bedingtes Kapital 2023**). Bis zum 31. Dezember 2023 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Der Bilanzgewinn des Vorjahres der Deutsche EuroShop AG in Höhe von 691.161 T€ wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2023 zur Ausschüttung einer Dividende von 2,50 € je Aktie, dies entspricht einer Gesamtdividende von 191.161 T€, verwendet und der Restbetrag des Bilanzgewinns in Höhe von 500.000 T€ wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 8. Januar 2024 hat den Gewinnverwendungsbeschluss vom 29. August 2023 angepasst und eine weitere Dividende aus dem Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 1,95 € je Aktie, dies entspricht einer Gesamtdividende von 149.081 T€ und einem Vortrag des Restbetrages des Bilanzgewinns von 350.919 T€ auf neue Rechnung, beschlossen (siehe Abschnitt „V. Sonstige Angaben / Ereignisse nach dem Abschlussstichtag“).

Stimmrechtsmitteilungen

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass unserer Gesellschaft folgende Beteiligungen und Stimmrechtsveränderungen entsprechend den Mitteilungspflichten nach § 33 Wertpapierhandelsgesetz gemeldet worden sind. Es wurden die Angaben jeweils aus der zeitlich letzten Mitteilung der Meldepflichtigen entnommen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte:

Aktionär	Bestandsmeldung zum	Vorgang zur Schwellen... (in %) bzw. Grund der Mitteilung	Neuer Stimmrechts Anteil (in %)	davon direkt (in %)	davon zuzurechnen (in %)
Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	13.09.2023	...überschreitung (75) / Vollzug von Instrumenten	76,44	0,00	76,44
CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg	13.09.2023	Freiwillige Konzernmitteilung aufgrund Schwellenberührung eines Tochterunternehmens; Vollzug von Instrumenten	78,62	0,00	78,62
Alexander Otto	13.09.2023	Freiwillige Konzernmitteilung aufgrund Schwellenberührung eines Tochterunternehmens; Vollzug von Instrumenten	78,62	0,46	78,16
Thomas Armbrust	13.09.2023	...unterschreitung (3)	2,76	0,01	2,74
Maren Otto	13.09.2023	Freiwillige Konzernmitteilung aufgrund Schwellenberührung eines Tochterunternehmens	6,55	0,32	6,23

Sämtliche bei der Deutsche EuroShop AG eingegangenen Stimmrechtsmitteilungen finden sich auf der Internetseite der Deutsche EuroShop AG unter Investor Relations > Aktie > Stimmrechte.

5. Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag 488.529 T€ (i. Vj. 187.574 T€).

Der Kapitalrücklage wurden im Geschäftsjahr aufgrund der im Februar 2023 erfolgten Kapitalerhöhung 300.955 T€ zugeführt.

6. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen umfassen zum Bilanzstichtag die gesetzliche Rücklage von 2.000 T€ (i. Vj. 2.000 T€) sowie die anderen Gewinnrücklagen von 106.728 T€ (i. Vj. 106.918 T€). Die Gewinnrücklage hat sich im Geschäftsjahr um den Unterschiedsbetrag zwischen Nennbetrag und den Anschaffungskosten der eigenen Anteile in Höhe von 190 T€ reduziert.

7. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2023 beträgt 549.282 T€ und beinhaltet einen Gewinnvortrag von 500.000 T€ (i. Vj. 691.161 T€).

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung im Juni 2024 vorschlagen, den nach der im Januar 2024 erfolgten Ausschüttung einer weiteren Dividende für 2022 in Höhe von 149.081 T€ verbleibenden Bilanzgewinn 2023 der Deutsche EuroShop AG von 400.201 T€ für eine Dividende in Höhe von 0,80 € je

dividendenberechtigte Aktie zu verwenden sowie den Restbetrag von 339.036 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

8. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Personalkosten	835	770
Jahresabschlussprüfung	225	200
Hauptversammlung	200	100
Aufsichtsratsvergütung	188	256
Geschäftsbericht	133	158
Beratungskosten	24	1.280
Übrige	150	132
	1.755	2.896

9. Verbindlichkeiten

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.728 (89.522)	820 (1.597)	3.636 (40.060)	47.272 (47.865)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	105 (1.019)	105 (1.019)	0 (0)	0 (0)
Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	40.547 (11.837)	0 (0)	0 (0)	40.547 (11.837)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.828 (1.775)	1.828 (1.775)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	3 (3)	3 (3)	0 (0)	0 (0)
	94.211 (104.156)	2.756 (4.394)	3.636 (40.060)	87.819 (59.702)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren aus einem langfristigen Darlehen (51.728 T€), mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2032. Dieser Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Allee-Center Magdeburg“ besichert.

Die Verbindlichkeit aus erhaltenen Vorschüssen aus künftig entstehenden Erträgen aus Personenhandelsgesellschaften besteht, gegenüber einem verbundenen Unternehmen sowie gegenüber einem Unternehmen, mit dem ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Die erhaltenen Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind, wie im Vorjahr, sonstige Verbindlichkeiten.

10. Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus unterschiedlichen Bewertungsansätzen der Beteiligungen der Gesellschaft in der Handels- und Steuerbilanz in Höhe von 502.697 T€, die mit aktiven latenten Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen verrechnet wurden. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht. Die Veränderung der passiven latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

in T€	Stand 01.01.2023	Verände- rung	Stand 31.12.2023
Passive latente Steuern	87.890	5.126	93.016
Abzgl. Aktiver latenter Steuern	-4.871	-3.519	-8.390
	83.019	1.607	84.626

Bei der Ermittlung der latenten Steuern wurde für die Gewerbesteuer ein Steuersatz von 16,45% und für die Körperschaftsteuer 15% angewendet. Auf den Körperschaftsteuersatz wurden zusätzlich 5,5% Solidaritätszuschlag gerechnet. Für ungarische Steuern wurde ein Steuersatz von 9% und für polnische Steuern wurde ein Steuersatz von 19% angewendet, für Österreich 23%.

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

11. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 275 T€ resultieren, wie im Vorjahr, im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen.

12. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

Die Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich auf 1 T€ (i. Vj. 6 T€).

13. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2023	2022
Rechts- und Beratungskosten	3.092	11.107
Prüfungskosten	315	241
Hauptversammlung	215	159
Gebühren und Versicherungen	211	201
Aufsichtsratsvergütung	188	256
Gutachterkosten	186	224
Geschäftsbericht	182	178
Marketingkosten	96	194
Mieten	84	79
Reisekosten	58	44
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	54	67
Finanzierungskosten	0	54
Übrige Aufwendungen	331	637
	5.012	13.441

Die Rechts- und Beratungskosten stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalerhöhung zum Erwerb weiterer Anteile an Shoppingcenter-Gesellschaften. Im Vorjahr standen die Rechts- und Beratungskosten im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der Hercules BidCo GmbH in 2022, der Vorbereitung der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalerhöhung sowie der Nachbesetzung des Vorstandes und waren aufgrund ihrer Höhe außergewöhnlich.

14. Erträge aus Beteiligungen

in T€	2023	2022
Verbundene Unternehmen:		
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	28.951	17.784
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	10.644	2.665
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	10.586	7.892
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	7.140	2.790
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	6.700	0
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	3.341	2.669
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	1.549	1.452
Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	1.182	0
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	677	0
Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	481	421
Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	384	487
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	312	1.590
DES Management GmbH, Hamburg	29	30
	71.976	37.780
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:		
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	3.011	2.103
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	1.266	2.051
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	0	3.174
Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	0	1.155
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	0	437
	4.277	8.920
	76.253	46.700

Bei den ausgewiesenen Beteiligungserträgen handelt es sich bei Personenhandelsgesellschaften um anteilige Handelsbilanzgewinne des Jahres 2023. Bei den übrigen Beteiligungsgesellschaften wurde der Jahresüberschuss 2022 ausgeschüttet. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB enthalten.

15. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen (2023: 6.463 T€; 2022: 5.324 T€) betreffen die Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen KG bei der von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung ausgegangen wurde.

16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten eine Zuführung von passiven latenten Steuern von 1.607 T€ (i. Vj. Auflösung von 1.528 T€).

17. Sonstige Steuern

Aufgrund des Hinzuerwerbs weiterer Anteile an Objektgesellschaften zu Beginn des Geschäftsjahres durch die 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche EuroShop AG, die DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, begründet die Deutsche EuroShop AG bei drei Objektgesellschaften erstmals den Tatbestand einer wirtschaftlichen Beteiligung von mindestens 90 %, welches Grunderwerbsteuer auslöst und aufgrund ihrer Höhe außergewöhnlich ist.

V. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich sechs **Angestellte**.

Das für das Geschäftsjahr vom **Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar** beträgt 314 T€. Davon entfielen für das Geschäftsjahr 2023 Aufwendungen für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von 249 T€ an. Des Weiteren wurden andere Bestätigungsleistungen im Rahmen der Sachkapitalerhöhung (Werthaltigkeitsbescheinigung) sowie im Zusammenhang mit der prüferischen Durchsicht der Überleitungsrechnungen nach § 4h Abs. 2 Satz 1c) Satz 11 EStG in Höhe von insgesamt 55 T€ und sonstige Leistungen (Übersetzungen) in Höhe von 10 T€ durch den Abschlussprüfer erbracht.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 52,2 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für ein verbundenes Unternehmen in Höhe von 25 Mio.€. Eine Inanspruchnahme wird aufgrund der stabilen Geschäftsentwicklung bei den Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag als nicht wahrscheinlich eingestuft. Allerdings ist auch rechtlich ein vollständiger Ausschluss nicht möglich.

Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 442 T€ sonstige finanzielle Verpflichtungen, die im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroräumen und PKW-Leasingverpflichtungen resultieren.

Corporate Governance

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung auf der Internetseite der Deutsche EuroShop unter Investor Relations > Corporate Governance > Entsprechenserklärung den Aktionären zugänglich gemacht worden: <https://www.deutsche-euroshop.de/Investor-Relations/Corporate-Governance/Entsprechenserklaerung>

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2023:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Ei- genkapi- tal	davon mittelbar	davon un- mittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2023	Ergebnis 2023
				Euro	Euro
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	15.313.347,50	1.572.773,61
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	412.818.955,82	28.950.245,78
DES Management GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	56.118,14	31.118,14
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	278.709.071,99	10.644.249,55
A 10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	46.414.223,15	1.824.367,15
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	100,00%	-	-31.862.677,13	943.448,52
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00%	100,00%	-	42.100,17	2.431,04
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	20.351.110,16	312.455,78
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	6.199.180,17	10.586.196,16
Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (vormals Stadt-Galerie Passau KG)	100,00%	89,90%	10,10%	73.201.347,30	3.800.936,71
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	40.557.045,48	7.139.512,20
Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (vormals Allee-Center Magdeburg KG)	100,00%	89,90%	10,10%	48.882.544,29	11.701.683,28
Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG, Ham- burg (vormals Forum Wetzlar KG)	100,00%	89,90%	10,10%	-6.242.897,76	4.758.478,50
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01%	42,00%	10,01%	-104.437.446,47	15.474.005,02
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	95,14%	-	95,14%	-44.084.455,82	-2.120.996,73
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-29.300.337,62	6.022.151,58
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	-38.723.035,73	6.070.086,42
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	676.204,15	16.056,28
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	75,00%	64,90%	10,10%	-41.281.288,82	6.701.378,96
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	12.654.519,96	2.531.600,58
				CZK*	CZK*
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100,00%	-	100,00%	4.263.036.083,87	-162.693.315,11
				PLN**	PLN**
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	100,00%	99,99%	0,01%	37.937.460,12	67.030.237,61
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00%	100,00%	-	9.691.840,10	314.333,62

* 31.12.2023 (CZK/EUR): Stichtagskurs 24,73; Durchschnittskurs 24,12

** 31.12.2023 (PLN/EUR): Stichtagskurs 4,35; Durchschnittskurs 4,54

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender

Selbstständiger Unternehmensberater, Hamburg

- akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal
- Carl Kühne KG (GmbH & Co.), Hamburg (Vorsitz)
- Eckes AG, Nieder-Olm (Vorsitz)

Chantal Schumacher, München, Stellv. Vorsitzende

Selbstständige Unternehmensberaterin

- Scope SE & Co. KGaA, Berlin

Benjamin P. Bianchi, London (Vereinigtes Königreich)

Partner, Oaktree Capital Management (UK) LLP, London (Vereinigtes Königreich)

Henning Eggers, Halstenbek

Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H, Hamburg

- ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg

Lemara Grant, London (Vereinigtes Königreich)

Senior Vice President, European and AsiaTax Counsel, Oaktree Capital Management (UK) LLP, London (Vereinigtes Königreich)

Stuart E. Keith, London (Vereinigtes Königreich)

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

Dr. Volker Kraft, Hamburg

Geschäftsführer, ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg

- Allos S.A., São Paulo (Brasilien)

Dr. Henning Kreke, Hagen / Westfalen

Geschäftsführender Gesellschafter, Let's Go JMK KG und Kreke Immobilien KG, Hagen / Westfalen

- Douglas GmbH, Düsseldorf (Vorsitz)
- Thalia Bücher GmbH, Hagen (Westfalen)
- Encavis AG, Hamburg
- Axxum Holding GmbH, Wuppertal
- Noventic GmbH, Hamburg
- Perma-tec GmbH & Co. KG, Euerdorf
- Slys Destillerie GmbH & Co. KG, Schliersee

Claudia Plath, Hamburg

CFO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg

- CECONOMY AG, Düsseldorf
- MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 188 T€ (i. Vj. 256 T€).

Vorstand

Hans-Peter Kneip, Düsseldorf

Die gewährten Zuwendungen an den Vorstand – ohne Versorgungsaufwand – betragen insgesamt 493 T€ (i. Vj. 1.327 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Zuwendungen von 124 T€ (i. Vj. 675 T€).

Am 1. Januar 2022 begann die Laufzeit eines Long-Term-Incentive (LTI 2022) für Vorstand und Mitarbeiter für den zum 31. Dezember 2023 für den Vorstand eine Rückstellung von 156 T€ gebildet wurde.

Wir verweisen auf die Erläuterungen zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat im separaten auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Vergütungsbericht.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft hält die Mehrheit der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg, der Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, der DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg, der DES Verwaltung GmbH, Hamburg, der DES Management GmbH, Hamburg, der DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, der Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, der Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg, der A 10 Center Wildau GmbH, Hamburg, der Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, der Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg, Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg, Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg sowie der Olympia Brno s.r.o., Prag (Tschechische Republik). Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards, der beim Unternehmensregister eingereicht wird.

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Hercules Holding S.à.r.l., Luxemburg (Stadt) einbezogen, der nach den gesetzlichen Vorschriften im RCS Registre de Commerce et des Sociétés in Luxemburg (Stadt), Luxemburg, veröffentlicht wird.

Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Die außerordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop AG vom 8. Januar 2024 hat den Gewinnverwendungsbeschluss vom 29. August 2023 angepasst und eine weitere Dividende aus dem Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 1,95 € je Aktie, dies entspricht einer Gesamtdividende von 149.081 T€ und einem Vortrag des Restbetrages des Bilanzgewinns 2022 von 350.919 T€ auf neue Rechnung beschlossen.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind darüber hinaus keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Hamburg, den 28. März 2024

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand

Hans-Peter Kneip

Anlagenspiegel

31.12.2023

in Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2023	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	101,094.81	0.00	0.00	0.00	101,094.81	95,373.97	3,130.21	0.00	0.00	98,504.18	2,590.63	5,720.84
II. Sachanlagen												
Mietereinbauten	222,424.16	0.00	0.00	0.00	222,424.16	214,964.88	7,459.28	0.00	0.00	222,424.16	0.00	7,459.28
Büroeinrichtung	91,303.05	0.00	0.00	0.00	91,303.05	66,746.17	7,023.30	0.00	0.00	73,769.47	17,533.58	24,556.88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	139,842.32	14,031.51	2,151.90	0.00	151,721.93	108,974.65	15,473.24	2,151.90	0.00	122,295.99	29,425.94	30,867.67
	453,569.53	14,031.51	2,151.90	0.00	465,449.14	390,685.70	29,955.82	2,151.90	0.00	418,489.62	46,959.52	62,883.83
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen												
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	13,696,729.98	0.00	0.00	0.00	13,696,729.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13,696,729.98	13,696,729.98
DES Management GmbH, Hamburg	25,000.00	0.00	0.00	0.00	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,000.00	25,000.00
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	205,174,520.90	213,062,179.76	5,413,033.96	0.00	412,823,666.70	0.00	0.00	0.00	0.00	412,823,666.70	205,174,520.90	205,174,520.90
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	125,479,891.45	0.00	3,598,303.05	0.00	121,881,588.40	0.00	0.00	0.00	0.00	121,881,588.40	125,479,891.45	125,479,891.45
Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	822,219.56	0.00	78,123.46	0.00	744,096.10	0.00	0.00	0.00	0.00	744,096.10	822,219.56	822,219.56
Stadt-Galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	29,000,171.85	0.00	1,193,234.19	0.00	27,806,937.66	0.00	0.00	0.00	0.00	27,806,937.66	29,000,171.85	29,000,171.85
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	47,141,255.69	44,871,572.16	0.00	0.00	92,012,827.85	0.00	0.00	0.00	0.00	92,012,827.85	47,141,255.69	47,141,255.69
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG Sp. Kom., Warschau	0.00	500.00	0.00	0.00	500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	500.00	0.00	0.00
Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	8,954,034.42	0.00	8,954,034.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,954,034.42	8,954,034.42
A10 Wildau GmbH, Hamburg	54,150,856.00	0.00	9,560,000.00	0.00	44,590,856.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44,590,856.00	54,150,856.00	54,150,856.00
DES Shoppingcenter KG, Hamburg	337,962,165.24	0.00	34,110,803.60	0.00	303,851,361.64	3,248,670.20	0.00	0.00	0.00	3,248,670.20	300,602,691.44	334,713,495.04
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	176,826,138.33	0.00	17,052,000.00	0.00	159,774,138.33	0.00	0.00	0.00	0.00	159,774,138.33	176,826,138.33	176,826,138.33
Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	0.00	0.00	157,127.39	20,894,059.45	20,736,932.06	0.00	0.00	0.00	0.00	20,736,932.06	0.00	0.00
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	0.00	6,066,000.00	7,290,038.06	124,116,801.83	122,892,763.77	0.00	6,462,959.99	0.00	20,388,760.96	26,851,720.95	96,041,042.82	0.00
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	0.00	0.00	9,879.11	968,853.93	958,974.82	0.00	0.00	0.00	0.00	958,974.82	0.00	0.00
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	13,508,553.72	0.00	15,212.54	0.00	13,493,341.18	0.00	0.00	0.00	0.00	13,493,341.18	13,508,553.72	13,508,553.72
	1,012,741,537.14	264,000,251.92	87,431,789.78	145,979,715.21	1,335,289,714.49	3,248,670.20	6,462,959.99	0.00	20,388,760.96	30,100,391.15	1,305,189,323.34	1,009,492,866.94
2. Beteiligungen												
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	20,894,059.45	0.00	0.00	-20,894,059.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,894,059.45
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	77,913,760.96	46,203,040.87	0.00	-124,116,801.83	0.00	20,388,760.96	0.00	0.00	-20,388,760.96	0.00	0.00	57,525,000.00
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	10,364,783.57	0.00	990,545.17	0.00	9,374,238.40	0.00	0.00	0.00	0.00	9,374,238.40	10,364,783.57	10,364,783.57
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	968,853.93	0.00	0.00	-968,853.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	968,853.93
	110,141,457.91	46,203,040.87	990,545.17	-145,979,715.21	9,374,238.40	20,388,760.96	0.00	0.00	-20,388,760.96	0.00	9,374,238.40	89,752,696.95
	1,122,882,995.05	310,203,292.79	88,422,334.95	0.00	1,344,663,952.89	23,637,431.16	6,462,959.99	0.00	0.00	30,100,391.15	1,314,563,561.74	1,099,245,563.89
Gesamt	1,123,437,659.39	310,217,324.30	88,424,486.85	0.00	1,345,230,496.84	24,123,490.83	6,496,046.02	2,151.90	0.00	30,617,384.95	1,314,613,111.89	1,099,314,168.56

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 28. März 2024

Hans-Peter Kneip

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns) der Deutsche EuroShop AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

1. BEWERTUNG DER FINANZANLAGEN
2. ANSATZ UND BEWERTUNG LATENTER STEUERN

1. BEWERTUNG DER FINANZANLAGEN

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG hält Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften, im Wesentlichen in der Rechtsform von Personenhandelsgesellschaften. Zum 31. Dezember 2023 werden entsprechende Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.314,6 Mio. ausgewiesen. Der überwiegende Teil dieser Immobilienobjektgesellschaften sind Eigentümer und Betreiber eines oder mehrerer Shoppingcenter. Die Jahresüberschüsse der

Personenhandelsgesellschaften werden von der Deutsche EuroShop AG phasengleich vereinnahmt. Unterjährig finden Barüberschussentnahmen statt, die im Regelfall aufgrund der Abschreibungen die Jahresüberschüsse übersteigen.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung der Immobilienobjektgesellschaften bestehen, sowie auch für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte sind die künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen für die jeweiligen Shoppingcenter ergeben. Durch den Krieg in der Ukraine sowie die Inflationsdynamik einhergehend mit dem gestiegenen Zinsniveau ist die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet. Insbesondere können die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der vorstehend beschriebenen Faktoren auf das Einkaufsverhalten der Konsumenten und die zukünftige Entwicklung von Shoppingcentern aus heutiger Sicht nur schwer eingeschätzt werden.

Aufgrund der mit den Ermessensentscheidungen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter verbundenen und durch die vorstehend beschriebenen Faktoren erhöhten Unsicherheit sowie der betragsmäßigen Höhe des Bilanzpostens war die Bewertung der Finanzanlagen im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zu den Finanzanlagen sind im Abschnitt „II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, der Aufstellung des Anteilsbesitzes und dem Anlagenspiegel des Anhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben bei den Gesellschaften in der Rechtsform von Personenhandelsgesellschaften die während des Jahres erhaltenen Liquiditätsausschüttungen der Tochtergesellschaften mit der entsprechenden erfolgsneutralen Minderung der Finanzanlagen abgestimmt. Wir haben anhand der Jahresabschlüsse der Tochterpersonenhandelsgesellschaften, der Gesellschaftsverträge und entsprechender Gesellschafterbeschlüsse geprüft, ob die Voraussetzungen für die phasengleiche Gewinnvereinnahmung gegeben sind und die Beträge zutreffend vereinnahmt wurden. Zudem haben wir die von der Deutsche EuroShop AG ermittelten beizulegenden Werte der Immobilienobjektgesellschaften u. a. anhand von Verkehrswertgutachten des durch die Deutsche EuroShop AG beauftragten externen Gutachters für die von den Gesellschaften gehaltenen Immobilien nachvollzogen.

Wir haben uns von der beruflichen und fachlichen Qualifikation sowie der Unabhängigkeit des beauftragten externen Gutachters überzeugt. Darüber hinaus haben wir ein Verständnis erlangt über die Auswahl und Anwendung der Methoden, bedeutsamen Annahmen und Daten, die der Bewertung zugrunde lagen, und die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen.

Die in den Prognosen enthaltenen Annahmen bzgl. der Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, der Inflationsdynamik und dem damit einhergehend gestiegenen Zinsniveau auf die zukünftige Entwicklung der Shoppingcenter haben wir uns vom Vorstand und vom Gutachter erläutern lassen und diese mit veröffentlichten Branchenerwartungen und Analysen abgeglichen.

2. ANSATZ UND BEWERTUNG LATENTER STEUERN

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 in Höhe von EUR 84,6 Mio. passive latente Steuern aus. Ansatz und Bewertung latenter Steuern im Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG sind durch komplexe steuerliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den als Finanzanlagen gehaltenen Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geprägt.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Ermittlung und Bewertung der latenten Steuern sind im Abschnitt „III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz/10. Passive latente Steuern“ des Anhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben die Berechnung der latenten Steuern im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit handelsrechtlichen Regelungen nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir das Bestätigungsschreiben des steuerlichen Beraters ausgewertet. Wir haben uns von der fachlichen Qualifikation und der Unabhängigkeit des steuerlichen Beraters, der die Deutsche EuroShop AG bei der Ermittlung der latenten Steuern unterstützt, überzeugt. Weiterhin haben wir die Ermittlungsmethodik, die Bewertung und die Darstellung der latenten Steuern geprüft. Hierbei haben wir die eingeflossenen Werte in Stichproben mit den Steuerberechnungen der Gesellschaft und des steuerlichen Beraters abgestimmt und die Richtigkeit der verwendeten Besteuerungsgrundlagen geprüft. Bei der Prüfung der latenten Steuern haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der latenten Steuern eingebunden.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f, § 315d HGB)“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird.
- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen, lageberichtsfremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben. Diese umfassen die Berichterstattung im Abschnitt „Risikobericht“ im Unterabschnitt „Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems“.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung ei-

nes zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter

den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutenden Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann,

dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG ERSTELLTEN ELEKTRONISCHEN WIEDERGABEN DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS NACH § 317 ABS. 3A HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „JA (1).zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB

unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen, angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. August 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 1. November 2023 von der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als Abschlussprüfer der Deutsche EuroShop AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Olaf Oleski.

Hamburg, 12. April 2024

BDO AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kaletta
Wirtschaftsprüfer

Oleski
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2023 wahrgenommen und die Entwicklung der Deutsche EuroShop AG intensiv begleitet. Der Vorstand hat die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und den Status der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen mit uns erörtert. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Geschäftsführung überwacht und beraten. Der Vorstand hat uns regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte unterrichtet.

Über alle wichtigen Ereignisse, die von wesentlicher Bedeutung für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens waren, wurde ich als Aufsichtsratsvorsitzender unverzüglich durch den Vorstand informiert. In regelmäßigen Telefonkonferenzen mit dem Vorstand wurde ich auch zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse fortlaufend ausführlich unterrichtet. Das Präsidium wurde 2023 fortlaufend über die aktuellen Entwicklungen und im Vorfeld über beabsichtigte, weiterreichende Entscheidungen des Vorstands informiert.

Schwerpunkte der Beratungen

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

Über die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft wurden wir fortlaufend informiert. Wir beschäftigten uns mit der Entwicklung der Bestandsobjekte, insbesondere mit deren Umsatz- und Frequenzentwicklung, den Außen- und Vermietungsständen sowie mit der Liquiditätslage des Unternehmens. Wir wurden außerdem zeitnah und fortlaufend über das Zahlungsverhalten unserer Mieter informiert. Ein Schwerpunkt der Beratungen im Geschäftsjahr 2023 lag auf der weiteren Strategieentwicklung der Gesellschaft in Bezug auf die Aspekte Portfolio, ESG (Environmental, Social und Governance) sowie Finanzierung. Von November 2022 bis Februar 2023 befasste sich der neu gegründete Ausschuss „Projekt Lion“ mit dem beabsichtigten Erwerb von Shoppingcenteranteilen und der damit in Verbindung stehenden geplanten Kapitalerhöhung. Im Vordergrund der Diskussionen des Ausschusses standen in besonderem Maße die Interessen der Gesellschaft und der Aktionäre.

Mit dem Vorstand wurde regelmäßig über die Entwicklungen an den Kapital-, Kredit-, Immobilien- und Einzelhandelsmärkten und die Auswirkungen auf die aktuelle und mittelfristige Situation der Gesellschaft gesprochen. Dabei wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat verschiedene Refinanzierungsmöglichkeiten erörtert. Regelmäßig wurde uns über die Umsatzentwicklung bei den Mietern sowie über die Kreditpolitik der Banken berichtet. Vorstand und Aufsichtsrat haben zudem regelmäßig die Bewertung der Gesellschaft durch die Börse bzw. deren Teilnehmer diskutiert und Peergroup-Vergleiche angestellt. Auch in diesem Jahr haben wir uns mit den bereits vollzogenen und den zu erwartenden Gesetzesänderungen befasst, die unsere Gesellschaft betreffen. Ein Schwerpunkt unserer Erörterungen war die aktuelle und zukünftige Besetzung des Vorstands hinsichtlich der Leitung des Unternehmens durch Hans-Peter Kneip als Alleinvorstand.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und das Aufsichtsratspräsidium haben mit dem Vorstand weitere aktuelle Themen bei Bedarf erörtert. In den regelmäßigen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die Folgen insbesondere der geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten sowie der politischen Unwägbarkeiten und Rezessionsängste auf unser operatives Geschäft informiert. Im Vordergrund standen dabei die Auswirkungen auf Inflation und Zinsen sowie auf das Konsumverhalten. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses bedurften, haben wir in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Zudem wurden für zustimmungspflichtige Geschäfte des Vorstands bei Bedarf schriftliche Umlaufbeschlüsse vom Aufsichtsrat oder vom zuständigen Ausschuss gefasst. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig. Zur

Vermeidung von Interessenkonflikten enthielten sich die Betroffenen gegebenenfalls ihrer Stimme. In einzelnen Sitzungen haben wir zeitweise in Abwesenheit des Vorstands getagt.

Sitzungen, Telefon- und Videokonferenzen

Im Geschäftsjahr 2023 fanden vier ordentliche Sitzungen statt, davon wurden zwei in Präsenz und zwei als Videokonferenzen abgehalten. Außerhalb der Sitzungen wurden zwei Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst.

Das Präsidium tagte einmal ordentlich per Videokonferenz, der Prüfungsausschuss traf sich in Videokonferenzen viermal ordentlich. Der neu gebildete Ausschuss „Projekt Lion“ kam viermal in Videokonferenzen zusammen. Der Kapitalmarktausschuss tagte im Geschäftsjahr 2023 nicht.

Es gab im Berichtsjahr kein Aufsichtsratsmitglied, das nur an der Hälfte oder an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse, denen es angehört, teilgenommen hat. Die individuellen Präsenzen der Aufsichtsratsmitglieder bei den Aufsichtsratssitzungen und den Sitzungen der Ausschüsse finden Sie in der nachfolgenden Übersicht:

Aufsichtsrat	Mitglied seit	Ablauf der Bestellung	Plenum / ordentlich und außerordentlich		Prüfungsausschuss	Ausschuss „Projekt Lion“
				Präsidium		
Reiner Strecker (Vors.)	2012	Hauptversammlung 2025	4/4	1/1	4/4	4/4
Chantal Schumacher (Stv. Vors.)	2022	Hauptversammlung 2027	4/4	–	4/4	4/4
Benjamin Paul Bianchi	2022	Hauptversammlung 2027	4/4	1/1	–	–
Henning Eggers	2019	Hauptversammlung 2024	4/4	1/1	4/4	–
Lemara Grant	2022	Hauptversammlung 2027	3/4	–	–	–
Stuart E. Keith	2022	Hauptversammlung 2027	4/4	–	–	–
Dr. Volker Kraft	2022	Hauptversammlung 2027	4/4	–	–	–
Dr. Henning Kreke	2013	Hauptversammlung 2028	4/4	–	–	4/4
Claudia Plath	2019	Hauptversammlung 2024	3/4	–	–	–

April-Sitzung

In der ersten ordentlichen Sitzung am **25. April 2023** erläuterten der Vorstand und die Vertreter des Wirtschaftsprüfers den Jahresabschluss 2022 für die Gesellschaft und den Konzern sowie die Prüfungshandlungen und -ergebnisse. Der Vorstand erläuterte seinen Dividendenvorschlag von 2,50 € pro Aktie, dem wir zustimmten. Abschließend billigten wir den Jahresabschluss der Gesellschaft und stellten ihn fest. Wir billigten zudem den Konzernabschluss. Im weiteren Verlauf der Konferenz berichtete der Vorstand über die geschäftliche Entwicklung und hier insbesondere über die nachhaltige Erholung wesentlicher operativer Kennzahlen wie Besucherzahlen, Mieterumsätze und Mietzahlungen in unserem Shoppingcenterportfolio. Er ging dabei auch auf das aktuelle Konsumverhalten der Besucher ein sowie auf Insolvenzfälle namhafter Einzelhändler, die teilweise auch Mieter in unseren Centern sind. Weiterhin erläuterte der Vorstand die Finanzierungssituation der Gesellschaft. Nachdem die Anschlussfinanzierung für das Main-Taunus-Zentrum im Vorjahr vertraglich gesichert und im Januar 2023 abgeschlossen wurde, besteht bis September 2025 kein Refinanzierungsbedarf. Der Vorstand ging außerdem auf die aktuelle Situation an den Kapitalmärkten ein sowie auf Möglichkeiten, die Finanzierung der Gesellschaft weiter zu optimieren und zu diversifizieren. Vom Vorstand wurden anschließend beabsichtigte Investitionen in unsere Shoppingcenter vorgestellt. Im A10 Center, in der Stadt-Galerie Hameln, im Rhein-Neckar-Zentrum und insbesondere im Main-Taunus-Zentrum sind zur Steigerung der Attraktivität der Center bedeutende Neuerungen geplant, welche vom Aufsichtsrat unterstützt werden. Der Vorstand ging ebenfalls auf die aktuelle Lage am Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien und diesbezügliche zukünftige Chancen für die Gesellschaft ein. Als Vorsitzender des Aufsichtsrats erläuterte ich dem gesamten Aufsichtsrat die Beratungen des Präsidiums sowie des Ausschusses „Projekt Lion“. Ich berichtete insbesondere über die vorangegangenen Beratungen zum Dividendenvorschlag und zur angestrebten Mindestliquidität der Gesellschaft sowie über den Stand der Nachfolge für das auslaufende Mandat des

Aufsichtsratsmitglieds Dr. Henning Kreke. Der Aufsichtsrat stimmte den Tagesordnungspunkten für eine Hauptversammlung am 29. August 2023 inklusive des Dividendenvorschlags von 2,50 € pro Aktie zu. Nach Abklingen der Pandemie haben wir auf Vorschlag des Vorstands die prinzipielle Rückkehr zu Hauptversammlungen in Präsenz beschlossen. Der Aufsichtsrat stimmte, unter Beachtung etwaiger Interessenkonflikte einzelner Mitglieder, dem Abschluss eines Darlehensvertrags mit der Großaktionärin Hercules BidCo GmbH zu, welcher der Sicherstellung einer angemessenen Mindestliquidität dient. Abschließend berichtete der Vorstand über die laufende Analyse und geplante Weiterentwicklung der ESG-Strategie der Gesellschaft.

Juni-Videokonferenz

Unsere ordentliche Sitzung am **22. Juni 2023** fand in Form einer Videokonferenz statt. Der Vorstand stellte uns zunächst die Ergebnisse des ersten Quartals vor, sowie eine Hochrechnung für das Geschäftsjahr 2023. Er berichtete anschließend über die aktuellen Entwicklungen insbesondere bei Besucherfrequenzen, Handelsumsätzen und Mietzahlungen sowie über den weiteren Ausblick für den Einzelhandel und den zielgerichteten Umgang mit Insolvenzfällen von Mietern in unserem Shoppingcenterportfolio. Weiterhin ging er auf den aktuellen Stand der laufenden Investitionsprojekte im Portfolio ein. Auf Basis der erfolgreichen Vorvermietung stimmte der Aufsichtsrat dem Bau des Food Gardens im Main-Taunus-Zentrum zu. Wir diskutierten mit dem Vorstand die aktuelle Situation am Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien und mögliche zukünftige Opportunitäten. Der Vorstand erläuterte uns die gegenwärtige Finanzierungssituation und Liquiditätslage der Gesellschaft und Möglichkeiten der Optimierung der Kapital- und Finanzierungsstruktur in Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung des Finanzierungsumfelds. Die Tagesordnungspunkte für die Hauptversammlung am 29. August 2023 wurden vom Aufsichtsrat diskutiert und bestätigt. Abschließend berichtete der Vorstand über die organisatorische und personelle Entwicklung in der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang erläuterte ich als Vorsitzender dem gesamten Aufsichtsrat die Überlegungen des Präsidiums – in seiner gleichzeitigen Funktion als Nominierungsausschuss – im Hinblick auf die weitere Führung des Unternehmens durch Hans-Peter Kneip als CEO und CFO sowie auf die mögliche zukünftige Besetzung des Vorstands.

September-Sitzung

In der ordentlichen Sitzung am **29. September 2023** erläuterte der Vorstand zunächst die Ergebnisse des ersten Halbjahres und die aktuelle Hochrechnung für das Gesamtjahr 2023. Er berichtete in diesem Zusammenhang über die aktuellen Entwicklungen im operativen Geschäft sowie bei wesentlichen Mietern im Shoppingcenterportfolio. Er erläuterte uns außerdem die Bewertung des Immobilienportfolios der Gesellschaft zum 30. Juni 2023. Der Vorstand informierte uns über den Fortgang der laufenden Investitionsprojekte im Portfolio und der Aufsichtsrat stimmte den für das A10 Center und die Stadt-Galerie Hameln geplanten Investitionsmaßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Center zu. Wir diskutierten mit dem Vorstand außerdem mögliche Optimierungen im Shoppingcenterportfolio. Im Fokus der September-Sitzung stand ein umfassender Bericht zur Strategieentwicklung der Gesellschaft mit Blick auf die Portfolio-, die ESG- sowie die Finanzierungsstrategie. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses berichtete abschließend über den Status des Ausschreibungsprozesses für einen neuen Abschlussprüfer ab dem Geschäftsjahr 2024.

November-Videokonferenz

In der ordentlichen Sitzung am **24. November 2023**, welche als Videokonferenz abgehalten wurde, berichtete unser Vorstand über die Neunmonatsergebnisse und die Hochrechnung für das Geschäftsjahr 2023. Zudem stellte er uns die Planung für die Geschäftsjahre 2024 bis 2028 vor, welche vom Aufsichtsrat anschließend genehmigt wurde. Er informierte den Aufsichtsrat außerdem über die aktuelle Liquiditätsplanung der Gesellschaft. Der Vorstand erläuterte die geplante Strukturoptimierung und gleichzeitige Erhöhung einer bestehenden Darlehensfinanzierung, der wir zustimmten. Als Aufsichtsratsvorsitzender regte ich an, zukünftige Aufnahmen von Fremdkapital unter bestimmten Voraussetzungen an den Kapitalmarktausschuss zu delegieren. Der Aufsichtsrat stimmte dem Vorschlag und den entsprechenden Änderungen in den Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat zu. Basierend auf der Liquiditätsplanung erläuterte der Vorstand die geplante Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung für den 8. Januar 2024 zur Beschlussfassung über eine Sonderdividende in Höhe von 1,35 € je Aktie oder höher, falls bis zur Hauptversammlung weitere ausschüttungsfähige Liquidität zur Verfügung stünde. Der Aufsichtsrat stimmte der Beschlussfassung zu. Im weiteren Verlauf der Sitzung präsentierte der Vorstand seine Ideen und Überlegungen zur zukünftigen Portfoliostrategie der Gesellschaft. Die Grundlage hierfür bildeten detaillierte Einzelanalysen aller 21 Shoppingcenter. Unterstützt wurde die Präsentation durch den Asset Manager ECE sowie einen externen Berater als temporäre Gäste der Sitzung. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses berichtete über die Ergebnisse des Ausschreibungsprozesses für einen neuen

Abschlussprüfer ab dem Geschäftsjahr 2024. Der Aufsichtsrat beschloss, der ordentlichen Hauptversammlung RSM Ebner Stolz als neuen Abschlussprüfer vorzuschlagen. Abschließend erläuterte der Vorstand die grundsätzliche Möglichkeit von Aktienrückkäufen sowie allgemeine rechtliche Entwicklungen, welche für die Gesellschaft zukünftig von Relevanz sein könnten.

Gremien/Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat mit dem Aufsichtsratspräsidium, dem Prüfungsausschuss und dem Ausschuss Kapitalmarkt drei feste Ausschüsse gebildet. Die Ausschüsse sind mit drei bzw. vier (Ausschuss Kapitalmarkt) Mitgliedern besetzt. Das Aufsichtsratspräsidium bildet gleichzeitig den Nominierungsausschuss. Die Anzahl der festen Ausschüsse und der Ausschussmitglieder erscheint uns im Hinblick auf die Größe der Gesellschaft und die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats nach wie vor angemessen. Der Prüfungsausschuss erteilte den Prüfungsauftrag an den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, überwachte die von diesem erbrachten Leistungen und befasste sich mit der Kontrolle der Qualität der Abschlussprüfung. Weiterhin führte der Prüfungsausschuss im Geschäftsjahr einen Ausschreibungsprozess für einen neuen Abschlussprüfer.

Zusätzlich bestand im Geschäftsjahr ein Ausschuss „Projekt Lion“, der über einen begrenzten Zeitraum mit einem Sondervorgang betraut war. Dieser Sonderausschuss befasste sich für den Aufsichtsrat von November 2022 bis Februar 2023 mit dem Erwerb von Shoppingcenter-Minderheitsanteilen und der hierfür geplanten Kapitalerhöhung. Der Ausschuss war mit den drei unabhängigen Aufsichtsratsmitgliedern Reiner Strecker, Chantal Schumacher und Dr. Henning Kreke besetzt. An seinen Sitzungen nahmen teilweise auch unsere Finanz- und Rechtsberater als Gäste teil.

Das Präsidium in seiner gleichzeitigen Funktion als Nominierungsausschuss tagte ordentlich am 3. April. Es fanden vier ordentliche Sitzungen des Prüfungsausschusses statt: am 3. April, 8. Mai, 10. August und 10. November zur Berichterstattung von Vorstand und Abschlussprüfer über den Jahresabschluss 2022 sowie zur Erörterung der Zwischenberichte 2023 mit dem Vorstand.

Der Ausschuss „Projekt Lion“ tagte im Geschäftsjahr 2023 am 6. Januar, 11. Januar, 12. Januar und 1. Februar. Im vorangegangenen Geschäftsjahr 2022 hatte der Ausschuss am 13. Dezember und am 16. Dezember getagt.

Corporate Governance

Im Februar 2023 und Februar 2024 haben wir gemeinsam mit dem Vorstand eine jeweils aktualisierte Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission gemäß § 161 AktG abgegeben und auf der Internetseite der Deutsche EuroShop AG dauerhaft zugänglich gemacht. Über die Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) wird in diesem Geschäftsbericht gesondert berichtet. Die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder haben am Jahresanfang 2024 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2023 entstanden sind.

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

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2017 beschlossen, dass der Aufsichtsratsvorsitzende gemäß den Empfehlungen des DCGK und der „Leitsätze für den Dialog zwischen Investor und Aufsichtsrat“ Gespräche mit Investoren über aufsichtsratsbezogene Themen führen kann. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine derartigen Gespräche geführt.

Im Geschäftsjahr 2023 waren drei Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig.

Jahresabschluss der AG und des Konzerns zum 31. Dezember 2023

In der Prüfungsausschusssitzung am 5. April 2024 und in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. April 2024 haben sich der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und dem Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), jeweils zum 31. Dezember 2023, sowie mit dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2023 befasst. Dabei wurden die bilanziellen Auswirkungen des Minderheitenankaufs im Januar 2023 gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und uns die operativen

Entwicklungen auf Basis eines Pro-forma-Vergleiches für den Konzern dargelegt. Weiterhin wurde uns der Abhängigkeitsbericht und Vergütungsbericht zur Prüfung vorgelegt. Die aus Sicht des Abschlussprüfers besonders wichtigen Sachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses, des Abhängigkeitsberichts und des Vergütungsberichts wurden für uns gut nachvollziehbar erläutert. Der Aufsichtsrat teilt die Einschätzung des Abschlussprüfers zur Bedeutung dieser Sachverhalte für den Konzernabschluss, den Abhängigkeitsbericht und den Vergütungsbericht.

Die Jahresabschlussunterlagen, der Nachhaltigkeitsbericht und die Berichte des Abschlussprüfers sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden uns rechtzeitig vorgelegt. Der von der Hauptversammlung am 29. August 2023 gewählte Abschlussprüfer BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hatte die Abschlüsse zuvor geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer hat dabei die Übereinstimmung der Bilanzierung, Bewertung und Konsolidierung im Konzernabschluss mit den jeweiligen Rechnungslegungsvorschriften bestätigt. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer im Rahmen seiner Beurteilung des Risikomanagementsystems festgestellt, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen getroffen hat, um Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Die Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an der Beratung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses anlässlich der Prüfungsausschusssitzung am 5. April 2024 und der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. April 2024 teil und erläuterten die wesentlichen Ergebnisse.

Der Aufsichtsrat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen gegen die Abschlüsse, den Abhängigkeitsbericht und Vergütungsbericht sowie die Prüfung durch den Abschlussprüfer zu erheben sind. Der zusammengefasste Lagebericht entspricht nach der Überzeugung des Aufsichtsrats den gesetzlichen Anforderungen. Der Aufsichtsrat stimmt den Aussagen im Lagebericht zur weiteren Unternehmensentwicklung zu. Der Aufsichtsrat hat dem Ergebnis der Abschlussprüfung seine Zustimmung erteilt und den Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG und den Konzernabschluss des Deutsche-EuroShop-Konzerns gebilligt, womit der Jahresabschluss festgestellt ist. Zudem hat sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen, wonach vom nach der im Januar 2024 gezahlten Sonderdividende für das Geschäftsjahr 2022 verbleibenden Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 400.200.747,90 € ein Teilbetrag in Höhe von 61.164.255,20 € zur Ausschüttung einer Dividende von 0,80 € je dividendenberechtigte Stückaktie verwendet und der verbleibende Teilbetrag von 339.036.492,70 € auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Das aktuelle Marktumfeld birgt Chancen und Entwicklungsperspektiven für die Deutsche EuroShop. Die Zinsen haben sich nach dem Anstieg im Vorjahr stabilisiert und die Inflation ist rückläufig. Weiterhin haben sich die Besucherzahlen und Mieterumsätze in unserem Shoppingcenterportfolio deutlich erholt. Gleichzeitig sind wir mit geopolitischen Krisen, politischen Unwägbarkeiten und Rezessionsängsten konfrontiert, welche das Konsumverhalten dämpfen und den Einzelhandel weiterhin vor Herausforderungen stellen. Stabilisierend wirkt die langfristig gesicherte Finanzierung der Deutsche EuroShop, bis September 2025 stehen keine Refinanzierungen an. Von unserer Großaktionärin erwarten wir weitere positive Impulse für die Gesellschaft. Ein erfolgreicher Schritt im Geschäftsjahr 2023 war der Ankauf von Shoppingcenteranteilen und die damit einhergehende Vereinfachung der Portfoliostruktur. Durch die Finanzierung des Ankaufs mit einer Kapitalerhöhung konnten wir unsere Eigenkapitalausstattung verbessern und weitere finanzielle Freiräume schaffen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche EuroShop AG für ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 und die sehr gute und zuverlässige Arbeit.

Hamburg, 25. April 2024

Reiner Strecker, Vorsitzender

Corporate Governance 2023 und Erklärung zur Unternehmensführung

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

Ziele und Strategie

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

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

Diversifiziertes Shoppingcenter-Portfolio

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

Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

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

Differenziertes Mietensystem

Ein wichtiger Bestandteil unseres Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgen wir mit einer Mischkalkulation für einen attraktiven Branchenmix und langfristig optimierte Mieterträge. Die Mietpartner zahlen branchen- und umsatzabhängige Mieten, die während der Mietlaufzeit regelmäßig durch indexierte Mindestmieten abgesichert sind.

Konzept des Erlebnis-Shoppings

Das Centermanagement haben wir an einen erfahrenen externen Partner, die Hamburger ECE Marketplaces GmbH & Co. KG, ausgelagert. Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Einkaufszentren. Mit derzeit rund 200 Einkaufszentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer. Wir sehen in einem professionellen Centermanagement den Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsatmosphäre, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis. Im langfristigen Durchschnitt besuchen zwischen 400.000 bis 500.000 Menschen täglich unsere 21 Center und lassen sich von der Branchenvielfalt, aber auch von Aktionen wie Themenwelten, Castingshows, Modenschauen und Kinderattraktionen verschiedenster Art begeistern. Die Einkaufszentren werden so zu lebendigen Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird. Dazu kommen laufend neue Angebote und Serviceleistungen, die im Rahmen der ständig fortschreitenden Integration des stationären Handels und des Online-Handels entstehen.

Arbeitsweisen von Vorstand und Aufsichtsrat

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte zu unterrichten. Vorstand und Aufsichtsrat befassen sich in regelmäßigen Abständen und detailliert mit der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie mit dem Risikomanagement der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang werden die formalen Voraussetzungen für die Umsetzung einer effizienten Steuerung und Überwachung der Gesellschaft sowie die Wirksamkeit der Kontrollmöglichkeiten überprüft. Die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft werden vom Vorstand ermittelt und der Aufsichtsrat wird darüber informiert. Die Gremien beraten die Entwicklung der Bestandsobjekte, deren Umsatzentwicklung, Außen- und Vermietungsstände, bauliche Maßnahmen und die Liquiditätslage sowie die Investitionskostenentwicklung der Neubauprojekte. Die Umsatzentwicklung und das Zahlungsverhalten der Mieter werden im Detail beobachtet, um daraus gegebenenfalls frühzeitig Konsequenzen abzuleiten.

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

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

Der Aufsichtsrat und die Ausschüsse erörtern mit dem Vorstand bei Bedarf weitere aktuelle Themen. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden regelmäßig in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Eine wesentliche Bedeutung in der Berichterstattung des Vorstands haben der Onlinehandel mit seinen Auswirkungen auf Frequenzen und Umsätze in den Centern sowie die eingeleiteten Schritte, um strategische Vorteile unserer Shoppingcenter mit den Chancen des E-Commerce bestmöglich zu verbinden. Im Geschäftsjahr 2023 haben für das operative Geschäft die Entwicklung der Inflation, der Zinsen und des Konsumverhaltens sowie die Weiterentwicklung unserer Shoppingcenter im Vordergrund der Erörterungen und Entscheidungen gestanden. Daneben haben sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit dem Erwerb von Shoppingcenter-Minderheitsanteilen und der damit im Zusammenhang stehenden Kapitalerhöhung befasst sowie mit der zukünftigen Strategie der Gesellschaft im Hinblick auf das Immobilienportfolio, ESG (Environmental, Social und Governance) und die Finanzierung.

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

Corporate Governance 2023

Die Deutsche EuroShop AG entspricht mit nur einer Ausnahme allen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der zum Zeitpunkt der Abgabe der aktuellen Entsprechenserklärung am 13. Februar 2024 geltenden Fassung vom 28. April 2022 (Kodex 2022).

Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat haben die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2023 wahrgenommen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde zwischen Vorstand und Aufsichtsrat neu abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte und die Risikosituation informiert. Über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 informiert der Aufsichtsrat ausführlich im Geschäftsbericht 2023 der Deutsche EuroShop AG.

Im Geschäftsjahr 2023 existierten keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- bzw. Werkverträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschaft.

Vergütungssystem und Vergütungsbericht

Das geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands gemäß § 87a Abs. 1 und 2 Satz 1 AktG, das von der Hauptversammlung am 18. Juni 2021 gebilligt wurde, sowie die von der Hauptversammlung am 29. August 2023 beschlossene Billigung des Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2022 und der Vermerk über dessen Prüfung durch den Abschlussprüfer sind auf der Website der Deutsche EuroShop AG unter www.deutsche-euroshop.de öffentlich zugänglich. Unter derselben Internetadresse werden der Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2023 und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG öffentlich zugänglich gemacht.

Zusammensetzung und Vielfalt

Aufsichtsrat

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

Unternehmensführung verfügen. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat soll mindestens 30 % betragen. Die Altersgrenze für Mitglieder des Aufsichtsrats beträgt 70 Jahre. Der Aufsichtsrat ist daneben der Auffassung, dass für Aufsichtsratsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten sollen. Eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist daher nicht festgelegt.

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

Die aktuelle Kompetenzmatrix sieht wie folgt aus:

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

Der Corporate Governance Kodex legt fest, dass ein Aufsichtsratsmitglied „dann als nicht unabhängig anzusehen (ist), wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann“.

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

Die Dauer der Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat liegt zwischen 1,5 und 11,5 Jahren, der Durchschnitt bei rund vier Jahren (Stichtag 31.12.2023).

Name	Funktion	erstmalig seit	bis zur HV, die über ... beschließt	HV in	Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat per 12./2023 in Jahren
Henning Eggers		12.06.2019	2023	2024	4,5
Claudia Plath		12.06.2019	2023	2024	4,5
Reiner Strecker	Vorsitzender	13.07.2012	2024	2025	11,5
Chantal Schumacher	Stellvertretende Vorsitzende	30.08.2022	2026	2027	1,5
Dr. Volker Kraft		30.08.2022	2026	2027	1,5
Benjamin Paul Bianchi		30.08.2022	2026	2027	1,5
Stuart E. Keith		30.08.2022	2026	2027	1,5
Lemara Grant		30.08.2022	2026	2027	1,5
Dr. Henning Kreke		20.06.2013	2027	2028	10,5
Durchschnitt:					4,3

Der Aufsichtsrat beurteilt seine Wirksamkeit und die seiner Ausschüsse (Selbstbeurteilung) regelmäßig auf der Grundlage eines Fragenkatalogs. Die Aufsichtsratsmitglieder haben die Möglichkeit, Kritik zu äußern, Anregungen zu geben und Verbesserungen vorzuschlagen. Aus dieser Effizienzprüfung ergeben sich mögliche Konsequenzen, die im Aufsichtsrat diskutiert und gegebenenfalls in der Aufsichtsratsarbeit umgesetzt werden. Die letzte Selbstbeurteilung erfolgte von Februar bis März 2024.

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

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

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

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

Dr. Henning Kreke
Claudia Plath

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

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

Frau Schumacher qualifiziert sich als Finanzexpertin sowohl für Rechnungslegung als auch für Abschlussprüfung durch ihre Ausbildung (MBA mit Spezialisierung auf Finanzen im Jahr 1999) und ihre beruflichen Tätigkeiten im Allianz-Konzern (1999–2022), unter anderem als Leiterin Controlling sowie Chief Financial Officer in verschiedenen Tochtergesellschaften des Konzerns. Seit 2021 ist Frau Schumacher Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzende des Prüfungsausschusses bei der Ratingagentur Scope SE & Co. KGaA, Berlin.

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

Damit wird die Anforderung des Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetzes (FISG) erfüllt, wonach ein Ausschussmitglied über Erfahrung in der Rechnungslegung und ein weiteres Mitglied über Erfahrung in der Abschlussprüfung verfügen muss.

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

Vorstand

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

Das Diversitätskonzept des Aufsichtsrats für den Vorstand aus 2015 wurde im April 2017 konkretisiert und erweitert. Demnach soll sich der Vorstand zusammensetzen aus Mitgliedern beiderlei Geschlechts mit einem Frauenanteil von mindestens 30 %. Die Zusammensetzung des Vorstands soll sich an den Bedürfnissen einer börsennotierten Gesellschaft mit kleinem Personalstamm orientieren. Dabei sollten die Anforderungen an die Rechnungslegung bei hohem Kapitaleinsatz ebenso wie die weit überwiegend nationalen Aktivitäten bei der langfristigen Investition in Handelsimmobilien berücksichtigt werden. Von den Vorstandsmitgliedern werden Kenntnisse und Erfahrungen erwartet in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren nach deutscher und/oder internationaler Rechnungslegung, im Einzelhandel sowie im Management von Shoppingcentern, in der Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierung, im Kapitalmarkt, der Corporate Governance/ESG, der Unternehmens- und Personalführung, bei Unternehmenskäufen und -zusammenschlüssen sowie Immobilienkäufen und -verkäufen. Die Kenntnis- und Erfahrungsschwerpunkte sollen sich bei mehreren Vorstandsmitgliedern gegenseitig ergänzen.

Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder beträgt 60 Jahre.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG bestand zum 31. Dezember 2023 aus einem Mitglied.

Hans-Peter Kneip
geb. am 11. Juli 1979
erste Bestellung: 1. Oktober 2022
bestellt bis: 30. September 2025

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

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Einem zeitlich verschobenen Ende der Bestellungszeiten von Vorstandsmitgliedern in Kombination mit deren jeweiligen Erfahrungs- und Kenntnisschwerpunkten kommt hierbei eine besondere Aufmerksamkeit des Aufsichtsrats zu. Die Gespräche und Verhandlungen über eine mögliche Verlängerung der Bestellung beginnen üblicherweise spätestens ein Jahr vor dem Ende der laufenden Bestellung, sodass interne und externe Nachfolgen möglich sind. Die Gesellschaft

wurde im Geschäftsjahr 2023 durch Hans-Peter Kneip als Alleinvorstand (CEO und CFO) geleitet. Die Beratungen des Aufsichtsrats zur zukünftigen Besetzung des Vorstands sind noch nicht abgeschlossen.

Frauenquote

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

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

Im mit einer Person besetzten Vorstand lag die Frauenquote zum 31. Dezember 2023 bei 0 %.

Die Frauenquote in der Führungsebene unterhalb des Vorstands, die aus drei Personen besteht, lag zum 31. Dezember 2023 bei 33 %.

Aktienbesitz

Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2023 15.144 Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats hielten zum 31. Dezember 2023 760 Aktien sowie indirekte Beteiligungen im Umfang von insgesamt 0,25 % und damit in Summe weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

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

Directors' Dealings

Der Deutsche EuroShop AG sind im Geschäftsjahr 2023 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden.

Name / Firma	Bezeichnung des Finanzinstruments	Geschäftsart	Datum	Preis (€)	Stückzahl	Gesamtvolumen (€)	Ort
Hans-Peter Kneip	Aktie ¹	Kauf	30.01.2023	21,50	405	8.705,50	Tradegate
Hans-Peter Kneip	Aktie ¹	Kauf	31.01.2023	21,50	8.439	181.406,50	Tradegate
Hans-Peter Kneip	Aktie ¹	Kauf	06.02.2023	21,50	6.300	135.434,00	Tradegate

¹ ISIN: DE0007480204

Beziehungen zu den Aktionären

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Rechte in Angelegenheiten der Gesellschaft aus. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats und beschließt über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Sie entscheidet über die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über Satzungsänderungen der Gesellschaft. Die Hauptversammlung, in der Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ablegen, findet jährlich statt. Bei der Beschlussfassung in der Hauptversammlung gewährt jede Aktie eine Stimme („one share, one vote“). Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, dort zur Tagesordnung zu sprechen und Fragen zu stellen. Nach Abklingen der Corona-Pandemie kehrte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 zu einer Hauptversammlung in Präsenz zurück.

In der Hauptversammlung am 29. August 2023 wurde Herr Dr. Kreke als Mitglied des Aufsichtsrats wiedergewählt. Mit der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2023 enden die Mandatsperioden von Herrn Eggers und Frau Plath als Mitglieder des Aufsichtsrats.

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

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

Compliance Management

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

blower-System) für anonyme interne und externe Hinweise hat die Gesellschaft seit dem 1. Quartal 2018 eingerichtet.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

Auf der Hauptversammlung am 29. August 2023 wurde die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählt. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die Jahres- und Konzernabschlüsse für die Geschäftsjahre 2005 bis 2023 der Deutsche EuroShop AG ohne Unterbrechung geprüft. Die jeweils verantwortlichen Wirtschaftsprüfer/-innen innerhalb der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben in dem oben genannten Zeitraum verschiedentlich gewechselt. Der Wirtschaftsprüfer Olaf Oleski hat mit dem Jahresabschluss 2023 die vierte Prüfung eines Jahresabschlusses unserer Gesellschaft durchgeführt und zum zweiten Mal verantwortet. Andere Bestätigungsleistungen und sonstige Leistungen hat die BDO im Umfang von 65 T€ für unsere Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 erbracht.

Entsprechenserklärung

Im Februar 2024 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft gemeinsam ihre Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.deutsche-euroshop.de dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

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

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

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

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

Hamburg, 13. Februar 2024

Vorstand und Aufsichtsrat
Deutsche EuroShop AG