

Finanzbericht  
2024

the  
**S**mall  
life

**DES**

Deutsche EuroShop

# Deutsche EuroShop im Überblick

## Kennzahlen

in Mio. € / je Aktie in €

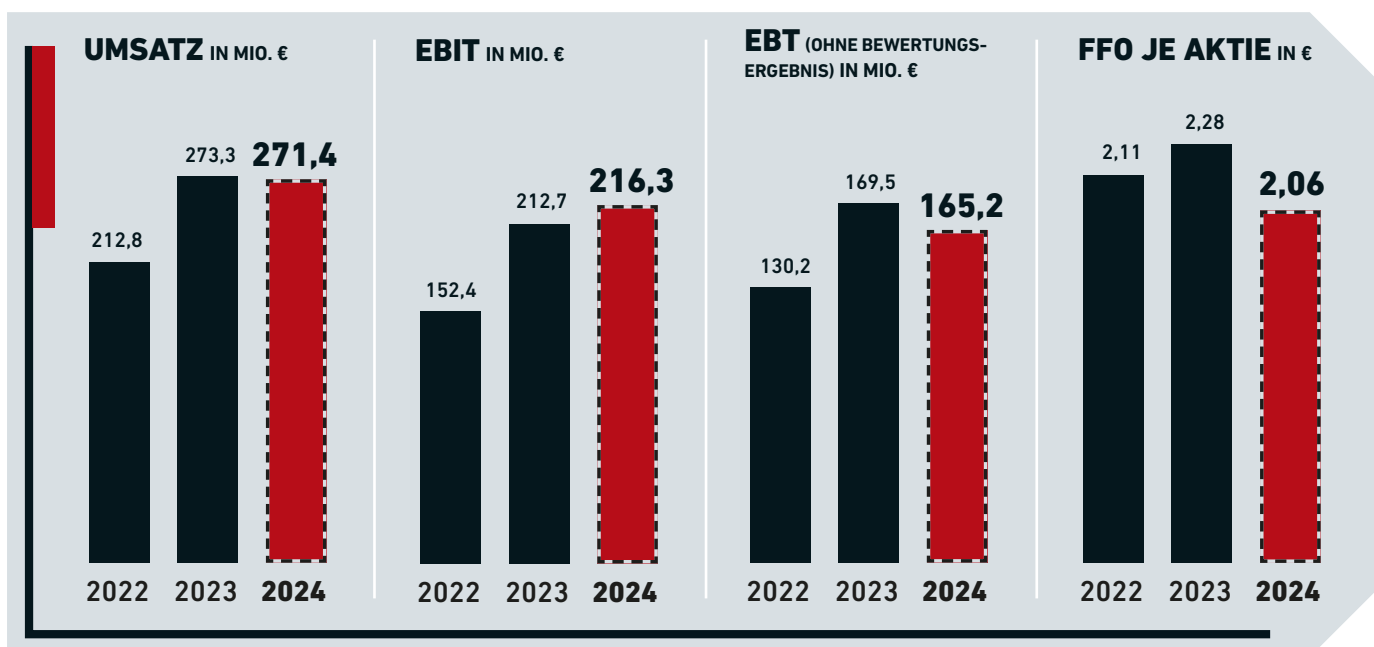
	2024	2023	+/-
Umsatzerlöse	271,4	273,3	-1 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	217,4	214,9	1 %
EBIT	216,3	212,7	2 %
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	-51,1	-43,2	-18 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	165,2	169,5	-3 %
Bewertungsergebnis <sup>1</sup>	-14,6	-209,1	93 %
Konzernergebnis	123,5	-38,3	-
FFO je Aktie	2,06	2,28	-10 %
Ergebnis je Aktie	1,62	-0,51	-
EPRA Earnings je Aktie	2,10	2,29	-8 %
Eigenkapital <sup>2</sup>	2.145,7	2.379,0	-10 %
Verbindlichkeiten	2.218,7	2.081,2	7 %
Bilanzsumme	4.364,4	4.460,2	-2 %
Eigenkapitalquote in % <sup>2</sup>	49,2	53,3	
LTV-Verhältnis in %	39,2	33,2	
EPRA LTV in % <sup>3</sup>	41,1	34,8	
Liquide Mittel	212,4	336,1	-37 %
Net Tangible Assets (EPRA)	2.198,0	2.414,4	-9 %
Net Tangible Assets je Aktie (EPRA)	29,02	31,58	-8 %
Dividende je Aktie	1,00 <sup>4</sup>	2,60	-

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

2 Inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

3 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.

4 Vorschlag



Deutsche EuroShop im Überblick	U2
Brief an die Aktionäre	4
Der Vorstand	7
Der Aufsichtsrat	8
Bericht des Aufsichtsrats	12
Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate Governance 2024	17

## **Investor Relations 24**

Die Shoppingcenter-Aktie	24
Aktienkennzahlen in der 10-Jahres-Übersicht	30
Finanzkalender	31

## **Zusammengefasster Lagebericht 32**

Grundlagen des Konzerns	34
Wirtschaftsbericht	36
Nachtragsbericht	50
Prognosebericht	50
Risikobericht	52
Chancenbericht	59
Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen	60
Übernahmerelevante Angaben	60
Erklärung zur Unternehmensführung	61
Berichterstattung zum Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG	62

## **Konzernabschluss 66**

Konzernbilanz	68
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	70
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	71
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	72
Konzern-Kapitalflussrechnung	74
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024	75

## **Information und Service 106**

Anteilsbesitz	108
Versicherung des gesetzlichen Vertreters	109
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	110
Berichterstattung nach EPRA	116
Mehrjahresübersicht	126
Glossar	128
Kontakt und Impressum	132

# Unsere Werte

Wir sind Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in **Shoppingcenter an erstklassigen Standorten** investiert.

Nur ausgewählte Immobilien sind für uns Investitionsobjekte. Ein hoher Qualitätsanspruch und große Flexibilität sind für uns ebenso wichtig wie eine nachhaltige Ertragsentwicklung durch indexierte und umsatzgebundene Mietverträge. Hinzu kommen ein überdurchschnittlich hoher Vermietungsstand und ein professionelles Centermanagement. Das sind die Grundwerte unseres Erfolgs.

# Unsere Ziele

Für die Deutsche EuroShop zählt nicht der schnelle Erfolg, sondern eine **dauerhaft stabile Wertentwicklung des Portfolios**.

Unser Ziel ist die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, um unseren Aktionären eine attraktive Dividende ausschütten zu können. Mit unseren Investments konzentrieren wir uns auf große, hochwertige Shoppingcenter in Innenstadtlagen und an etablierten Standorten, die als lebendige Marktplätze führend in ihren Einzugsgebieten sind.

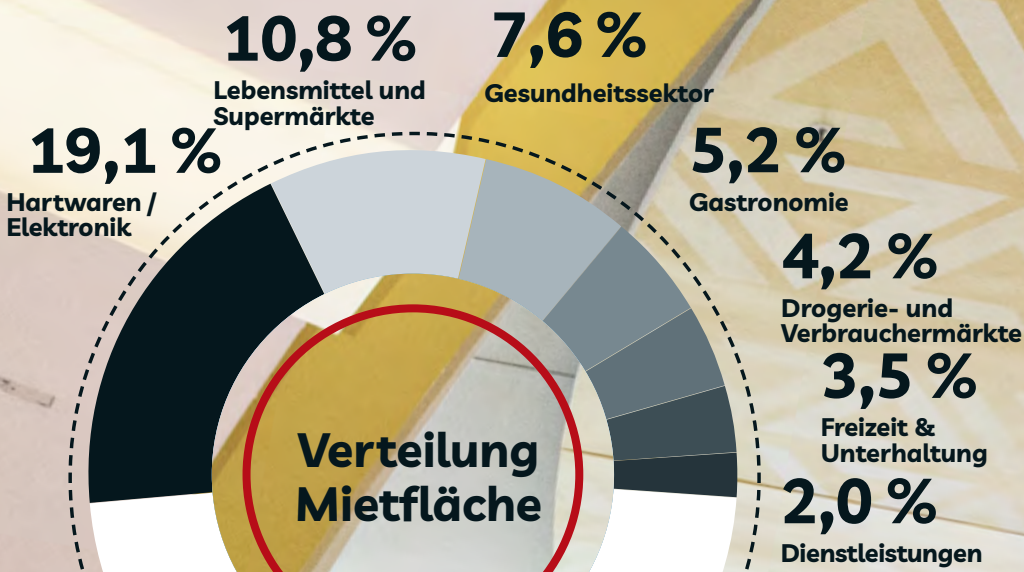
Wir sind an

# 21 Shoppingcentern in fünf Ländern beteiligt ...

- 1 Main-Taunus-Zentrum
- 2 A10 Center Altmarkt-Galerie
- 3 Altmarkt-Galerie
- 4 Rhein-Neckar-Zentrum
- 5 Herold-Center
- 6 Rathaus-Center
- 7 Allee-Center
- 8 Phoenix-Center
- 9 Billstedt-Center
- 10 Saarpark-Center
- 11 Forum
- 12 Allee-Center
- 13 City-Galerie
- 14 City-Arkaden
- 15 City-Point
- 16 Stadt-Galerie
- 17 Stadt-Galerie
- 18 Olympia
- 19 Galeria Battycka
- 20 City-Arkaden
- 21 Arkád



## Branchenmix



**47,6 %** **2.700** Geschäfte  
Bekleidung

**95,4 %** Vermietungsstand  
**> 1 Mio. m<sup>2</sup>** Mietfläche

... und geben den Rahmen für einen Erlebnisraum für mehr als

# 154 Mio.

Besucherinnen und Besucher pro Jahr.

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, VEREHRTE GESCHÄFTSPARTNER,

gern beginne ich mit dem für Sie Wichtigsten: Ihre Deutsche EuroShop befindet sich weiterhin auf einem guten Weg. Die bilanziellen Werte sind stabil und die wirtschaftlichen Ergebnisse liegen im Rahmen der Erwartungen und darüber. Was aber vielleicht noch wichtiger ist: Auch auf die kommenden Jahre blicken wir optimistisch. Wir gehen davon aus, dass sich für uns Chancen zur Weiterentwicklung auftun werden, von denen wir die eine oder andere sicherlich für uns nutzen können.

Auch wenn 2024 das Marktumfeld anspruchsvoll blieb, entwickelte sich das operative Geschäft in unseren Shoppingcentern positiv. Die Besucherfrequenz stieg um 0,6 % und der Handelsumsatz unserer Mieter nahm um 2,5 % zu. Der Vermietungsstand erhöhte sich deutlich um 2,4 Prozentpunkte auf 95,4 % und liegt damit auf einem hohen Niveau.

Die Umsatzerlöse erreichten 271,4 Mio. € und blieben leicht unter dem Vorjahr. Die Gründe sind temporäre Leerstände infolge von Investitionsmaßnahmen, niedrigere Abfindungen sowie vereinzelt geringere Anschlussmieten. Das EBIT lag mit 216,3 Mio. € über der Prognose und um 1,7 % über dem Vorjahr. Hier profitierten wir von sonstigen Erträgen aus Auflösungen von Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie aus Nebenkosten, die wir für die Vorjahre abrechnen konnten. Das EBT sank unter Abgrenzung des Bewertungsergebnisses um 2,5 % auf 165,2 Mio. €. Die FFO gingen um 8,3 % auf 157,1 Mio. € zurück, die FFO je Aktie sanken um 9,6 % auf 2,06 €.

Dass einige der Ertragswerte niedriger als im Vorjahr ausfielen, heißt nicht, dass die Gesellschaft 2024 schlechter gewirtschaftet hätte. Vielmehr ist es so, dass 2023 ein Jahr war, in dem die Werte aufgrund verschiedener Einmaleffekte nach oben abwichen. Insbesondere der Ankauf von weiteren Shoppingcenter-Anteilen und das Einbringen von verloren geglaubten Nebenkostenforderungen aus der Corona-Zeit hatten die Ertragswerte 2023 außerordentlich angehoben.

Im Hinblick auf die Dividende freue ich mich, Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, zusammen mit dem Aufsichtsrat auf der Hauptversammlung eine Dividende von 1,00 € je Aktie vorschlagen zu können.

Dies ist vielleicht eine passende Stelle, um einmal zu betonen: Es ist nicht so, dass sich die Jahr für Jahr guten Ergebnisse von allein finden. Das Gegenteil ist der Fall: Das aktuelle Marktumfeld erfordert sehr viel Vermietungsarbeit. Man muss europaweit unterwegs sein, um neue Mieter zu finden. Man muss klug und an den richtigen Stellen Geld investieren, um ein Shoppingcenter-Portfolio attraktiv und zukunftsfähig zu halten. An diesen Dingen arbeiten wir Tag für Tag proaktiv in dem Wissen: Die Entscheidungen, die wir heute treffen, werden uns in vier, fünf Jahren weiterhelfen.

Was außerhalb unseres Einflussbereichs liegt, sind die Entwicklungen in unserem Umfeld: die regulatorischen und politischen Rahmenbedingungen, die Konjunktur und in enger Wechselwirkung die Entwicklung auf den Finanzmärkten. Das Zinsumfeld stabilisiert sich und damit die Immobilienwerte. Und auch der Investmentmarkt für Immobilien zeigt eine Belebung. Allerdings werden wir davon erst

in Zukunft profitieren. 2024 wirkten die genannten Faktoren noch leicht belastend auf unsere Zahlen: Dabei ist der Bewertungsverlust von 14,6 Mio. € weit entfernt vom Rückgang des Vorjahres mit 209,1 Mio. €.

Mit unserer Finanzierung sind wir sehr gut aufgestellt. In 2025 bestehen keine Fälligkeiten und für 2026 haben wir bereits die ersten Fälligkeiten vorzeitig verlängert. Unsere Bilanz ist sehr solide: Die Eigenkapitalquote ist mit 49,2 % weiter hoch und der LTV bietet mit seinen 39,2 % noch Spielraum nach oben. Das heißt in Summe: Wir verfügen über exzellente Voraussetzungen, um weiter in die Zukunft unseres Portfolios investieren zu können. Auch im laufenden Jahr werden wir wieder ca. 50 Mio. € in die Hand nehmen, um die Aufenthaltsqualität in unseren Shoppingcentern, die Immobiliensubstanz und den Faktor ESG zu stärken.

Bei letzterem spielt für uns neben dem „E“ auch das „S“ eine zentrale Rolle: Wir verstehen unsere 21 Shoppingcenter als barrierefreie, lebendige Begegnungsstätten, die den Kunden ein sicheres und persönliches Einkaufserlebnis bieten, soziale Interaktion fördern und sich aktiv in die jeweiligen lokalen Gemeinschaften einbinden. Dass auch ökologische Faktoren den Wert und die Zukunftsfähigkeit unserer Immobilien beeinflussen, versteht sich für uns von selbst. Deshalb haben wir 2024 einen Fokus auf die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie gelegt und einen intensiven Wesentlichkeitsprozess initiiert. Wir wollen die Auswirkungen unseres Geschäfts auf Klima und Umwelt minimieren, Risiken antizipieren und Chancen nutzen. Wir sind überzeugt, dass wir dadurch unsere Resilienz und unser Geschäftsmodell stärken.

Abschließend möchte ich mich ausdrücklich bei meinem großartigen Team bedanken. Seit drei Jahren darf ich Teil der in Bezug auf die Personenzahl wahrscheinlich kleinsten börsennotierten Gesellschaft Deutschlands sein. Unsere Mannschaft besteht aus gerade einmal acht Personen. Davon sind neben mir noch drei weitere Teammitglieder erst seit Kurzem dabei. Und trotzdem arbeiten wir gefühlt mit einer Routine aus zehn Jahren zusammen. Das geht nur, wenn man sich menschlich und fachlich ausgezeichnet versteht. Jeder weiß, was er kann, und bringt es ein. Und jeder weiß, wo er den anderen unterstützen muss, und tut es, ohne dass man ihn fragen muss. Das ist sehr besonders.

Auf dieser Grundlage werden wir – da bin ich mir sicher – in den kommenden Jahren noch viel erreichen. Der Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr blicken wir insgesamt positiv entgegen. Wir rechnen mit einer stabilen bis leicht positiven Entwicklung von Umsatz und EBIT. Für das EBT (ohne Bewertungsergebnis) und die FFO gehen wir aufgrund eines geplant niedrigeren Finanzergebnisses von einem leicht rückläufigen Niveau aus.

Es grüßt Sie herzlich




Hans-Peter Kneip, Vorstand (CEO/CFO)

**„Unsere Immobilienbestände sind stabil finanziert und gut diversifiziert vermietet. Auf dieser Grundlage haben wir beide Hände frei, um unsere Entwicklung weiter erfolgreich voranzutreiben.“**

Hans-Peter Kneip,  
Vorstand (CEO/CFO)





Wir erwarten einen Umsatz  
in Höhe von

**268 bis  
276** Mio. €

---

Das operative Ergebnis vor Zinsen  
und Steuern (EBIT) wird nach unserer  
Prognose im laufenden Jahr bei

**209 bis  
217** Mio. €

---

liegen.

---

Das operative Ergebnis vor Steuern (EBT)  
ohne Bewertungsergebnis kalkulieren wir  
2025 mit

**150 bis  
158** Mio. €

---

Die Funds from Operations (FFO)  
erwarten wir in einer Größenordnung  
zwischen

**145 bis  
153** Mio. €



# Der Vorstand

## **HANS-PETER KNEIP, VORSTAND (CEO/CFO)**

geb. am 11. Juli 1979

Hans-Peter Kneip hat 2004 sein Studium der Betriebswirtschaftslehre an der European Business School in Oestrich-Winkel als Diplom-Kaufmann abgeschlossen. Er sammelte erste Berufserfahrung im Finanz- und Bankensektor, unter anderem bei Merrill Lynch in New York und J.P. Morgan in Frankfurt, ehe er 2005 seine Laufbahn bei der französischen Großbank Société Générale in Paris begann. Dort war er im Corporate und Investment Banking tätig, zuletzt als Vice President im Bereich Equity Capital Markets und Strategic Equity Transactions. In dieser Zeit begleitete er insbesondere Börsengänge, Kapitalerhöhungen und strukturierte Eigenkapitalfinanzierungen für deutsche sowie internationale börsennotierte Unternehmen.

Ab 2012 führte Herr Kneip als Bereichsleiter Corporate Finance das Finanzressort der im MDAX notierten Berliner GSW Immobilien AG und begleitete federführend den Zusammenschluss des Unternehmens mit der Deutsche Wohnen AG.

Von 2014 bis 2020 war Herr Kneip beim MDAX-Unternehmen LEG Immobilien AG in Düsseldorf tätig, wo er zunächst den Bereich Corporate Finance verantwortete und später zusätzlich die Bereiche Treasury, Controlling und Risikomanagement übernahm. Nach dem Börsengang baute er dort die Kapitalmarktfinanzierung auf und war als Mitglied des Executive Managements zuständig für die strategische Weiterentwicklung der Gesellschaft sowie deren Immobilienportfolio.

Bis 2021 war Herr Kneip Finanzvorstand des börsennotierten Wohnimmobilienunternehmens Accentro Real Estate AG in Berlin. Bevor er zur Deutsche EuroShop AG wechselte, war er Geschäftsführer der Deutsche Teilkauf GmbH in Köln.

Hans-Peter Kneip ist seit Oktober 2022 Mitglied des Vorstands der Deutsche EuroShop AG. Er ist verheiratet und hat die deutsche Staatsbürgerschaft.



# Der Aufsichtsrat



**Reiner Strecker  
(Vorsitzender)**

<b>Geburtsjahr:</b>	1961
<b>Wohnort:</b>	Wuppertal
<b>Nationalität:</b>	deutsch
<b>Im Aufsichtsrat seit:</b>	2012
<b>Gewählt bis:</b>	Hauptversammlung 2025
<b>Ausschusstätigkeit:</b>	Vorsitzender des Präsidiums, Mitglied des Prüfungsausschusses
<b>Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:</b>	Eckes AG, Nieder-Olm (Vorsitz) Carl Kühne KG (GmbH & Co.), Hamburg (Vorsitz) Storch-Ciret Holding GmbH, Wuppertal (seit 1. Januar 2025) akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal (bis 30. April 2024)
<b>Position:</b>	Unternehmensberater
<b>Wesentliche berufliche Stationen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1981–1985: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Eberhard Karls Universität, Tübingen</li> <li>• 1986–1990: Commerzbank AG, Frankfurt</li> <li>• 1991–1997: STG-Coopers &amp; Lybrand Consulting AG, Zürich (Schweiz)</li> <li>• 1998–2002: British-American Tobacco Group, Hamburg, London (Vereinigtes Königreich), Auckland (Neuseeland)</li> <li>• 2002–2009: British-American Tobacco (Industrie) GmbH, Hamburg, Vorstandsmitglied für Finanzen und IT</li> <li>• 2009–2021: Vorwerk &amp; Co. KG, Wuppertal</li> <li>• 2010–2021: Persönlich haftender Gesellschafter</li> <li>• seit 2022: Unternehmensberater</li> </ul>
<b>Kompetenzprofil:</b>	
Einzelhandel	X
Immobilien	
Unternehmensführung	X
Rechnungslegung / Abschlussprüfung	X
Finanzierung	
Kapitalmarkt	X
Recht	
ESG	X
<b>Beziehung zu Hauptanteilseignern / Großaktionären bzw. zur Deutsche EuroShop AG:</b>	keine
<b>Deutsche EuroShop-Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2024:</b>	1.500



<b>Chantal Schumacher (stellvertretende Vorsitzende)</b>	<b>Benjamin Paul Bianchi</b>	<b>Henning Eggers</b>
1970 München luxemburgisch	1975 London, Vereinigtes Königreich US-amerikanisch	1969 Halstenbek deutsch
2022 Hauptversammlung 2027	2022 Hauptversammlung 2027	2019 Hauptversammlung 2029
Vorsitzende des Prüfungsausschusses	Mitglied des Präsidiums	Mitglied des Präsidiums, Mitglied des Prüfungsausschusses
Somp International Insurance (Europe) SA, Luxemburg (Luxemburg) (seit 1. Januar 2025) SCOPE SE & Co. KGaA, Berlin (bis 22. August 2024)	-	ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg
Selbstständige Unternehmensberaterin	Managing Director, Head of Europe, Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)	Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1989–1994: Studium des Wirtschaftsingenieurwesens, Wirtschaftshochschule Solvay, Brüssel (Belgien)</li> <li>• 1994–1997: Banque Générale du Luxembourg (Luxemburg), Finanzanalystin, Internationale Kredite und strukturierte Finanzierungen</li> <li>• 1997–1999: MBA-Studium an der University of Chicago, USA</li> <li>• 1999–2022: Allianz Gruppe, München - davon 1999–2001: Allianz SE, München, Assistentin des Vorstands, Asset Management</li> <li>• 2001–2002: Fireman’s Fund Insurance Company, Novato (USA), Versicherungsmathematische Mitarbeiterin</li> <li>• 2002–2004: Allianz of America Corp, Novato (USA), Controllerin</li> <li>• 2004–2005: Allianz SE, München, Projektleiterin</li> <li>• 2005–2015: Allianz Global Corporate &amp; Specialty, München, Global Head of Planning &amp; Performance Management</li> <li>• 2015–2016: Allianz Partners SAS, Paris (Frankreich), Global Finance Director Travel &amp; Assistance</li> <li>• 2016–2018: Allianz Reinsurance, München, Chief Financial Officer (CFO) und Mitglied des Bereichsvorstands</li> <li>• 2018–2020: Euler Hermes Group SAS, Paris (Frankreich), Group Chief Financial Officer (CFO) und Mitglied des Vorstands</li> <li>• 2020–2022: Global Program Director, Allianz SE, München</li> <li>• seit 2023: Selbstständige Unternehmensberaterin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studium der Ingenieurwissenschaften mit Doppelstudium (double major) in Mathematik und Bauingenieurwesen, Vanderbilt University, Nashville, Tennessee (USA)</li> <li>• 1998–2001: Goldman Sachs Group, Inc. / Archon Group, Dallas (USA), Tokio (Japan), Seoul (Südkorea) und Bangkok (Thailand), Associate</li> <li>• 2001–2005: Moore Capital Management / Moore SVP, Tokio (Japan), Senior Vice President</li> <li>• 2005–2012: Deutsche Bank AG, London (Vereinigtes Königreich) und Hong Kong (SAR) - davon 2005–2007: Director SSG Europe</li> <li>• 2007–2009: Managing Director, Head of SSG Asia &amp; Co-Head of CRE Asia</li> <li>• 2009–2012: Managing Director, Global Head of Special Situations Group</li> <li>• 2013: Highbridge Principal Strategies, New York (USA), Berater</li> <li>• seit 2014: Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich) und New York (USA) - davon 2014–2019: Managing Director, Mitglied des Investment Committee</li> <li>• seit 2019: Managing Director, Head of Europe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1990–1995: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Universität Hamburg, Diplom-Kaufmann</li> <li>• 1999: Steuerberaterexamen</li> <li>• 1995–2000: PKF Fasselt Schlage Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg</li> <li>• seit 2000: KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. &amp; Co., Hamburg (Family Office der Familie Otto)</li> <li>• seit 2013: Mitglied der Geschäftsführung</li> </ul>
X X X X	X X X X	X X X X
keine	Aktionärsvertreter von Oaktree Capital Management	Aktionärsvertreter der Familie Otto
0	0	0,06 % (indirekt)



Name:	Lemara Grant	Stuart E. Keith
<b>Geburtsjahr:</b>	1991	1982
<b>Wohnort:</b>	London, Vereinigtes Königreich	London, Vereinigtes Königreich
<b>Nationalität:</b>	britisch	britisch
<b>Im Aufsichtsrat seit:</b>	2022	2022
<b>Gewählt bis:</b>	Hauptversammlung 2027	Hauptversammlung 2027
<b>Ausschusstätigkeit:</b>	-	Mitglied des Kapitalmarktausschusses
<b>Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:</b>	-	-
<b>Position:</b>	Senior Vice President, European and AsiaTax Counsel (bis 14. September 2024), Senior Vice President, Co-Head of Global Tax Structuring (seit 15. September 2024), Oaktree Capital Management (UK) LLP, London)	Managing Director, Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)
<b>Wesentliche berufliche Stationen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2010–2013: Studium der Rechtswissenschaften (LL.B Hons), Nottingham Trent University, Nottingham (Vereinigtes Königreich)</li> <li>• 2014: Intensivkurs Rechtspraxis</li> <li>• 2014–2016: Clifford Chance LLP, London (Vereinigtes Königreich), Rechtsanwaltsanwärtin</li> <li>• 2016–2021: Kirkland &amp; Ellis International LLP, London (Vereinigtes Königreich), Tax Associate</li> <li>• 2018–2019: European Tax Secondee</li> <li>• seit 2021: Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich) - davon 2021–2023: Vice President, European Tax Counsel</li> <li>• 2023–2024: Senior Vice President, European and Asia Tax Counsel</li> <li>• seit 2024: Senior Vice President, Co-Head of Global Tax Structuring</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studium an der Edinburgh University, Edinburgh, Schottland (Vereinigtes Königreich), MA International Business</li> <li>• 2005–2007: Robert W. Baird &amp; Co, London (Vereinigtes Königreich), Analyst, Mergers &amp; Acquisitions</li> <li>• 2007–2008: Goldman Sachs &amp; Co, London (Vereinigtes Königreich), Analyst, Investment Banking</li> <li>• 2008–2012: Arcapita Limited, London (Vereinigtes Königreich), Associate, Real Estate Private Equity Partners Group, London (Vereinigtes Königreich), Vice President, Private Real Estate</li> <li>• seit 2020: Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich) - davon 2020–2022: Senior Vice President Real Estate, seit 2023: Managing Director</li> </ul>
<b>Kompetenzprofil:</b>		
<b>Einzelhandel</b>		
<b>Immobilien</b>		X
<b>Unternehmensführung</b>	X	
<b>Rechnungslegung / Abschlussprüfung</b>		X
<b>Finanzierung</b>	X	X
<b>Kapitalmarkt</b>		X
<b>Recht</b>	X	
<b>ESG</b>		
<b>Beziehung zu Hauptanteilseignern / Großaktionären bzw. zur Deutsche EuroShop AG:</b>	Aktionärsvertreterin von Oaktree Capital Management	Aktionärsvertreter von Oaktree Capital Management
<b>Deutsche EuroShop-Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2024:</b>	0	0



<b>Dr. Volker Kraft</b>	<b>Dr. Henning Kreke</b>	<b>Claudia Plath</b>
1972 Hamburg deutsch	1965 Hagen/Westfalen deutsch	1971 Hamburg deutsch
2022 Hauptversammlung 2027	2013 Hauptversammlung 2028	2019 Hauptversammlung 2029
Mitglied des Kapitalmarktausschusses	Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses	Mitglied des Kapitalmarktausschusses
Allos S.A., São Paulo (Brasilien)	Douglas AG, Düsseldorf (Vorsitz) Thalia Bücher GmbH, Hagen / Westfalen Encavis AG, Hamburg Axxum Holding GmbH, Wuppertal Noventic GmbH, Hamburg Perma-tec GmbH & Co., Euerdorf Slyrs Destillerie GmbH & Co. KG, Schliersee	Ceconomy AG, Düsseldorf (bis 14. Februar 2024) MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf
Geschäftsführer, ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg	Geschäftsführender Gesellschafter, Let's Go JMK KG und Kreke Immobilien KG, Hagen/Westfalen	CFO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1993–1997: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Universität St. Gallen, St. Gallen (Schweiz)</li> <li>• 1997–2000: Promotion, Universität St. Gallen, St. Gallen (Schweiz)</li> <li>• 2001–2008: Allianz Capital Partners GmbH, München, Direktor</li> <li>• seit 2008: ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg, Geschäftsführer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebswirtschaftliches Studium (BBA und MBA) an der University of Texas at Austin, Austin (USA),</li> <li>• Promotion (Politische Wissenschaften) an der Christian-Albrechts-Universität, Kiel</li> <li>• 1993–2017: Douglas Holding AG, Hagen/Westfalen</li> <li>• 1993–1997: Vorstandsassistent</li> <li>• 1997–2001: Mitglied des Vorstands</li> <li>• 2001–2016: Vorsitzender des Vorstands</li> <li>• seit 2016: Let's Go JMK KG und Kreke Immobilien KG, Hagen/Westfalen, Geschäftsführender Gesellschafter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1993–1996: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Technische Universität Berlin, Diplom-Kauffrau</li> <li>• 1996–2020: Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg - davon 1996–2001: Controllerin</li> <li>• 2001–2003: Gruppenleiterin Controlling</li> <li>• 2004–2009: Bereichsleiterin Controlling</li> <li>• 2009–2010: Director Asset Management &amp; Controlling (national)</li> <li>• 2010–2012: Senior Director Asset Management (national/international)</li> <li>• 2013–2020: CFO</li> <li>• seit 2021: ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg, CFO</li> </ul>
<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
Mitglied der Geschäftsführung der ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg (Alexander Otto (Großaktionär) ist hier Gesellschafter des Gesellschafters)	keine	Mitglied der Geschäftsführung der ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg (Alexander Otto (Großaktionär) ist hier Vorsitzender der Geschäftsführung)
0,12 % (indirekt)	0	260 Aktien + 0,06 % (indirekt)

# Report 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 2024 wahrgenommen und die Entwicklung des Deutsche EuroShop Konzerns 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 2024 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 2024 lag auf der weiteren Strategieentwicklung der Gesellschaft in Bezug auf die Aspekte Portfolio, Environmental, Social und Governance (ESG) sowie Finanzierung.



**Reiner Strecker,**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

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 Finanzierungs- und 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.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und das Aufsichtsratspräsidium haben mit dem Vorstand weitere aktuelle Themen bei Bedarf erörtert. In den regelmäßigen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat unter anderem über die Folgen geopolitischer Krisen, politischer Unwägbarkeiten und von Rezessionsängsten 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 2024 fanden vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt, davon wurden zwei in Präsenz und zwei als Videokonferenzen abgehalten. Außerhalb der Sitzungen wurden drei Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst.

Das Präsidium tagte einmal per Videokonferenz, der Prüfungsausschuss traf sich in Videokonferenzen fünfmal. Der Kapitalmarktausschuss tagte im Geschäftsjahr 2024 einmal.

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 außer- ordentlich	Präsidium	Prüfungsausschuss	Kapitalmarkt- ausschuss
Reiner Strecker (Vors.)	2012	Hauptversammlung 2025	4/4	1/1	5/5	-
Chantal Schumacher (Stv. Vors.)	2022	Hauptversammlung 2027	4/4	-	5/5	-
Benjamin Bianchi	2022	Hauptversammlung 2027	4/4	1/1	-	-
Henning Eggers	2019	Hauptversammlung 2029	4/4	1/1	5/5	-
Lemara Grant	2022	Hauptversammlung 2027	4/4	-	-	-
Stuart E. Keith	2022	Hauptversammlung 2027	4/4	-	-	1/1
Dr. Volker Kraft	2022	Hauptversammlung 2027	4/4	-	-	1/1
Dr. Henning Kreke	2013	Hauptversammlung 2028	4/4	-	-	1/1
Claudia Plath	2019	Hauptversammlung 2029	4/4	-	-	1/1

### April-Sitzung

In der ersten ordentlichen Sitzung am 25. April 2024 erläuterten der Vorstand und die Vertreter des Wirtschaftsprüfers den Jahresabschluss 2023 für die Gesellschaft und den Konzern sowie die Prüfungshandlungen und -ergebnisse. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses berichtete über die Beratungen des Prüfungsausschusses hierzu und dessen zwei vorangegangene Sitzungen im März und April 2024. Im Vordergrund des Geschäftsjahres 2023 standen zusätzlich zum regulären Geschäftsverlauf der Erwerb von Shoppingcenteranteilen und die damit in Verbindung stehende Kapitalerhöhung. Der Vorstand erläuterte seinen Dividendenvorschlag von 0,80 € pro Aktie, dem wir zustimmten. Schließlich billigten wir den Jahresabschluss der Gesellschaft und stellten ihn fest. Wir billigten zudem den Konzernabschluss. Vorstand und Aufsichtsrat legten die Tagesordnungspunkte für eine Hauptversammlung im August 2024 fest, inklusive des vorgenannten Dividendenvorschlags, des Vorschlags von RSM Ebner Stolz als neuen Abschlussprüfer sowie des Vorschlags, die auslaufenden Mandate der Aufsichtsratsmitglieder Claudia Plath und Henning Eggers zu verlängern. Als Vorsitzender des Präsidiums berichtete ich dem Aufsichtsrat über die Sitzung des Präsidiums im Februar 2024. Der Aufsichtsrat stimmte der Ergänzung des Vorstandsanstellungsvertrags von Hans-Peter Kneip zur Berücksichtigung seiner Doppelrolle als CEO und CFO zu. Wir berieten anschließend über die Ergebnisse der von Februar bis März 2024 durchgeführten Selbstbeurteilung des Aufsichtsrats. Im weiteren Verlauf der Sitzung berichtete der Vorstand über unser Shoppingcenterportfolio und hier insbesondere über die Entwicklung wesentlicher operativer Kennzahlen wie Besucherzahlen, Mieterumsätze und Mietzahlungen. Er thematisierte aktu-

elle Marktentwicklungen, das Konsumverhalten der Besucher sowie Insolvenzfälle namhafter Einzelhändler, die teilweise auch Mieter in unseren Centern sind. Weiterhin wurde uns der Status der Rezertifizierung unserer Shoppingcenter durch die DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) sowie wesentlicher Projekte im Portfolio vorgestellt. In verschiedenen Centern sind zur Steigerung der Attraktivität bedeutende Neuerungen geplant, welche vom Aufsichtsrat unterstützt werden. Der Vorsitzende des Kapitalmarktausschusses erläuterte dem Aufsichtsrat die Beratungen und Beschlussfassungen des Ausschusses im März 2024 zu den vom Vorstand geplanten Darlehensaufnahmen, -refinanzierungen und -tilgungen, um die Finanzierung der Gesellschaft weiter zu optimieren. Abschließend diskutierten wir mit dem Vorstand die Fortschreibung der Portfolio- und Finanzierungsstrategie sowie den Status des Aktienrückkaufprogramms der Gesellschaft.

### Juni-Videokonferenz

Unsere ordentliche Sitzung am 25. Juni 2024 fand in Form einer Videokonferenz statt. Der Vorstand stellte uns zunächst die Ergebnisse des ersten Quartals vor, sowie eine Hochrechnung für das Geschäftsjahr 2024. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses informierte uns über die Inhalte der letzten Sitzung des Prüfungsausschusses im Mai 2024. Der Vorstand berichtete anschließend zu den jüngsten Entwicklungen im Einzelhandel sowie über die Besucherfrequenzen und Handelsumsätze im Shoppingcenterportfolio. Weiterhin ging er auf den aktuellen Stand der Center-Rezertifizierungen durch die DGNB sowie Optimierungsmaßnahmen im Portfolio ein. In mehreren

Centern, insbesondere im A10 Center, in der Stadt-Galerie Hameln, im Rhein-Neckar-Zentrum und im Main-Taunus-Zentrum, werden zur Steigerung der Attraktivität gezielte Investitionen vorgenommen. Wir diskutierten mit dem Vorstand die aktuelle Situation am Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien und mögliche zukünftige Opportunitäten. Der Vorstand erläuterte uns die gegenwärtige Finanzierungssituation der Gesellschaft und insbesondere die im ersten Halbjahr 2024 erfolgreich umgesetzten Maßnahmen zur Optimierung der Kapital- und Finanzierungsstruktur. Wir erörterten mit dem Vorstand weitere mögliche Finanzierungsmaßnahmen, die aktuelle Liquiditätslage sowie das laufende Aktienrückkaufprogramm. Der Aufsichtsrat stimmte der Einberufung und Tagesordnung der Hauptversammlung am 29. August 2024 zu. Abschließend berieten wir über aktuelle rechtliche Entwicklungen, die zukünftig Relevanz für die Gesellschaft entfalten könnten.

### September-Videokonferenz

Die ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 25. September 2024 fand erneut als Videokonferenz statt. Als Vorsitzender des Aufsichtsrats berichtete ich zunächst über die am 29. August 2024 stattgefundene Hauptversammlung der Gesellschaft. Die Hauptversammlung nahm den von 0,80 € pro Aktie auf 2,60 € pro Aktie erhöhten Dividendenvorschlag an. Der Aufsichtsrat hatte am 8. August 2024 einem entsprechenden Beschluss des Vorstands im Umlaufverfahren zugestimmt. Im Anschluss erläuterte der Vorstand die Ergebnisse des ersten Halbjahres, die aktuelle Hochrechnung für das Gesamtjahr 2024 sowie die Bewertung des Immobilienportfolios zum 30. Juni 2024. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses unterrichtete uns über die Themen der letzten Sitzung des Prüfungsausschusses im August 2024. Der Vorstand berichtete über die aktuellen Entwicklungen im operativen Geschäft sowie die Auswirkungen der laufenden Investitionsprojekte. Er informierte über wesentliche Neueröffnungen von Mietern in unseren Shoppingcentern, welche zu einer Erhöhung der Belegungsquote führen. Der Aufsichtsrat befasste sich mit den aktuellen Marktentwicklungen im Einzelhandel und Insolvenzfällen von Mietern. Der Vorstand präsentierte uns den erfolgreichen Abschluss der Rezertifizierung unserer Shoppingcenter durch die DGNB, welche Auszeichnungen in Gold und für ein Center in Platin zum Ergebnis hatte. Wir diskutierten mit dem Vorstand den Investitionsmarkt für Shoppingcenter und mögliche zukünftige Chancen für die Gesellschaft. Anschließend erörterten wir mit dem Vorstand die Finanzierungssituation der Gesellschaft und stimmten einer zusätzlichen Darlehenserhöhung zu. Wir beschäftigten uns darüber hinaus mit den Entwicklungen an den Fremdkapitalmärkten sowie den Optionen, die Finanzierung der Gesellschaft zukünftig weiter zu diversifizieren. Der Vorstand berichtete über den Status des Aktienrückkaufprogramms. Im Fokus der September-Sitzung stand außerdem ein umfassender Bericht zur ESG-Strategie der Gesellschaft auf Portfolio- sowie auf Konzernebene. Der Aufsichtsrat diskutierte mit dem Vorstand sowie dem Asset Manager ECE als Gast der Sitzung die übergreifende ESG-Strategie im Kontext der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen, wesentliche geplante Maßnahmen sowie das zu erwartende Reporting unter der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

### November-Sitzung

In der ordentlichen Sitzung am 26. November 2024 erörterte unser Vorstand die Neunmonatsergebnisse, die Hochrechnung für das Geschäftsjahr 2024 sowie die Gründe für den leichten Anstieg der Gesamtjahresprognose auf Basis der Neunmonatszahlen. Zudem stellte er uns die Planung für die Geschäftsjahre 2025 bis 2029 vor, welche vom Aufsichtsrat anschließend genehmigt wurde. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses erläuterte die Themen der letzten Sitzung des Prüfungsausschusses im November 2024. Im weiteren Verlauf der Sitzung berichtete der Vorstand zunächst über die jüngsten Entwicklungen in unserem Portfolio. Er ging auf die Verbesserung wesentlicher operativer Kennzahlen ein sowie auf den Abschluss neuer Mietverträge für Einzelhandelsflächen sowie für Parkhäuser in unseren Shoppingcentern, welche zukünftig zu höheren Mieteinnahmen beitragen. Er berichtete über weitere Insolvenzfälle von Einzelhändlern, die teilweise Mieter in unseren Centern sind, jedoch bei insgesamt rückläufiger Tendenz. Er präsentierte den erfolgreichen Abschluss der Investitionsprojekte im A10 Center und in der Stadt-Galerie Hameln, die pünktlich und zu geringeren Kosten als geplant fertiggestellt wurden und zu einer Reduzierung des Flächenleerstands im Portfolio beitragen. Die Projekte im Rhein-Neckar-Zentrum und im Main-Taunus-Zentrum sind weit fortgeschritten und es wird ebenfalls von einer pünktlichen Eröffnung der neuen Mietflächen ausgegangen. Der Vorstand präsentierte uns außerdem den erfolgreichen Verkauf eines nicht mehr benötigten Grundstücks in der Nachbarschaft unserer Galeria Baltycka in Danzig zu einem Kaufpreis über dem Buchwert. Wir diskutierten mit dem Vorstand den Investitionsmarkt für Shoppingcenter und aktuelle Transaktionen, welche im zweiten Halbjahr 2024 stattgefunden haben. Im Fokus unserer Sitzung im November stand eine umfassende Strategiediskussion im Hinblick auf das Immobilienportfolio, die Unternehmensfinanzierung sowie den Bereich ESG. Wir berieten insbesondere über die weitere gezielte Fortentwicklung unseres Shoppingcenterportfolios, eine mögliche Diversifizierung der Finanzierung der Gesellschaft am Kapitalmarkt sowie über die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Der Aufsichtsrat stimmte weiteren Maßnahmen zur Optimierung des Darlehensportfolios sowie der Liquiditätssteuerung zu und delegierte eine weitere Befassung mit den Möglichkeiten einer Kapitalmarktfinanzierung sowie eines Unternehmensratings an den Kapitalmarktausschuss des Aufsichtsrats. Der Vorstand berichtete schließlich über den Status des Aktienrückkaufprogramms mit einem geplanten Abschluss im Laufe des Dezembers 2024.



## GREMIEN/AUSSCHÜSSE

Der Aufsichtsrat hat mit dem Aufsichtsratspräsidium, dem Prüfungsausschuss und dem Kapitalmarktausschuss drei feste Ausschüsse gebildet. Die Ausschüsse sind mit drei bzw. vier (Kapitalmarktausschuss) 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.

Das Präsidium in seiner gleichzeitigen Funktion als Nominierungsausschuss tagte am 19. Februar. Es fanden fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses statt: am 14. März und 5. April zur Berichterstattung von Vorstand und Abschlussprüfer über den Jahresabschluss 2023 sowie am 13. Mai, 9. August und 11. November zur Erörterung der Zwischenberichte 2024 mit dem Vorstand. Am 27. März kam der Kapitalmarktausschuss zu einer Sitzung zusammen.

## CORPORATE GOVERNANCE

Im Februar 2024 und Februar 2025 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 2025 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2024 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 2024 wurden keine derartigen Gespräche geführt.

Im Geschäftsjahr 2024 waren drei Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig.

## JAHRESABSCHLUSS DER AG UND DES KONZERNES ZUM 31. DEZEMBER 2024

In der Prüfungsausschusssitzung am 17. März 2025 und in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. März 2025 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 2024, sowie mit dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2024 befasst. 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 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 2024 gewählte Abschlussprüfer RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, 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 17. März 2025 und der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. März 2025 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, den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt. Zudem hat sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen, wonach vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 251.502.280,25 € ein Teilbetrag in Höhe von 75.743.854,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie verwendet und der verbleibende Teilbetrag von 175.758.426,25 € auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Auf Grundlage des aktuellen Marktumfelds blickt die Deutsche EuroShop optimistisch in die Zukunft. Wesentliche Rahmenbedingungen wie Zinsen und Inflation haben sich weitgehend stabil entwickelt und befinden sich auf einem für unser Geschäftsmodell förderlichen Niveau. Zwar sind wir weiterhin mit geopolitischen Krisen, politischen Unwägbarkeiten und Rezessionsängsten konfrontiert, welche das Konsumverhalten dämpfen und den Einzelhandel vor Herausforderungen stellen. Die Besucherzahlen und Mieterumsätze in unserem Shoppingcenterportfolio haben sich dementsprechend positiv entwickelt. Unsere Gesellschaft stellt aktiv die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft, indem sie ihr Immobilienportfolio kontinuierlich und nachhaltig entwickelt sowie für eine stabile und langfristige Finanzierung sorgt. Im Geschäftsjahr 2024 haben wir wichtige Investitionsprojekte erfolgreich umgesetzt und zahlreiche neue Mieter für unsere Shoppingcenter gewonnen. Gleichzeitig konnte die Kapital- und Finanzierungsstruktur weiter optimiert werden, sodass bis Mitte des Jahres 2026 keine Refinanzierungen offen und finanzielle Freiräume für zusätzliche Investitionen vorhanden sind.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche EuroShop AG für die hervorragende Arbeit und das erfolgreiche Geschäftsjahr 2024.

Hamburg, 25. März 2025



Reiner Strecker, Vorsitzender

# Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate Governance 2024

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 1-a-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.

## DIFFERENZIIERTES 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 Neubaulprojekte. 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 2024 haben für das operative Geschäft die Entwicklung der Inflation, der Zinsen und des Konsumverhaltens sowie die Weiterentwicklung unserer Shoppingcenter, unter anderem durch Investitionsprojekte, im Vordergrund der Erörterungen und Entscheidungen gestanden. Daneben haben sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit der Optimierung der Kapital- und Finanzierungsstruktur des Unternehmens befasst sowie mit der zukünftigen Strategie 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 2024

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 12. Februar 2025 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 2024 wahrgenommen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde 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 und die Risikosituation informiert. Über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 informiert der Aufsichtsrat ausführlich im Geschäftsbericht 2024 der Deutsche EuroShop AG.

Im Geschäftsjahr 2024 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 2024 beschlossene Billigung des Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2023 und der Vermerk über dessen Prüfung durch den Abschlussprüfer sind auf der Website der Deutsche EuroShop AG unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) öffentlich zugänglich. Unter derselben Internetadresse werden der Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2024 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 Bedürf-

nissen einer börsennotierten Gesellschaft, die mit kleinem Personalstamm langfristige Investitionen mit hohem Kapitaleinsatz tätigt. Vor diesem Hintergrund soll sich der Aufsichtsrat zusammensetzen aus mehrheitlich von der Gesellschaft und vom Vorstand 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, im Bereich Recht, ESG 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:

### Kompetenzmatrix

Name	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
<b>Kompetenzprofil</b>									
Einzelhandel	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				
ESG	X						X	X	X

Der Deutsche 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 Corporate Governance Kodex. Dabei handelt es sich um Reiner Strecker, Chantal Schumacher und Dr. Henning Kreke.

Der Aufsichtsrat hat bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von Herrn Strecker berücksichtigt, dass dieser dem Aufsichtsrat seit mehr als zwölf Jahren angehört. Der vorgenannte vom Corporate Governance Kodex empfohlene Zeitraum ist einer von mehreren Indikatoren, der einzeln betrachtet die ansonsten bestehende Unabhängigkeit von Herrn Strecker nicht einschränkt, da er in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann. Herr Strecker zeigt durch seine Amtsführung, dass er weiterhin über die notwendige kritische Distanz zur Gesellschaft und deren Vorstand verfügt.

Die Dauer der Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat liegt zwischen 2,5 und 12,5 Jahren, der Durchschnitt bei rund fünf Jahren (Stichtag 31. Dezember 2024).

Name	Funktion	erstmalig seit	bis zur HV, die über... beschließt	HV im Jahr	Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat per 12/2024 in Jahren
Reiner Strecker	Vorsitzender	13.07.2012	2024	2025	12,5
Chantal Schumacher	Stellvertretende Vorsitzende	30.08.2022	2026	2027	2,5
Dr. Volker Kraft		30.08.2022	2026	2027	2,5
Benjamin Paul Bianchi		30.08.2022	2026	2027	2,5
Stuart E. Keith		30.08.2022	2026	2027	2,5
Lemara Grant		30.08.2022	2026	2027	2,5
Dr. Henning Kreke		20.06.2013	2027	2028	11,5
Henning Eggers		12.06.2019	2028	2029	5,5
Claudia Plath		12.06.2019	2028	2029	5,5
<b>Durchschnitt:</b>					<b>5,3</b>

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 Vor-

stands 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 und 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, im Bereich 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 2024 aus einem Mitglied.

■ Hans-Peter Kneip

geb. am 11. Juli 1979

erste Bestellung: 1. Oktober 2022

bestellt bis: 30. September 2028

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 Beststellungszeiten 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 2024 durch Hans Peter Kneip als Alleinvorstand geleitet.

### 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 sieben 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 2024 bei 0 %.

Die Frauenquote in der Führungsebene unterhalb des Vorstands, die aus vier Personen besteht, lag zum 31. Dezember 2024 bei 25 %.

## AKTIENBESITZ

### Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2024 15.144 Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats hielten zum 31. Dezember 2024 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 2024 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß Art. 19 MAR gemeldet worden.

### 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 Coronapandemie kehrte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 zu einer Hauptversammlung in Präsenz zurück.

In der Hauptversammlung am 29. August 2024 wurden Frau Plath und Herr Eggers als Mitglieder des Aufsichtsrats wiedergewählt. Mit der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2024 endet die Mandatsperiode von Herrn Strecker als Mitglied 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 Whistleblower-System) für anonyme interne und externe Hinweise hat die Gesellschaft seit dem ersten Quartal 2018 eingerichtet. Das System wird laufend an die aktuellen Anforderungen angepasst.

### Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die Rechnungslegung des Deutsche EuroShop Konzerns erfolgt auf der Grundlage des § 315e 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 2024 wurde die RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, für das Geschäftsjahr 2024 erstmalig zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählt (vormals BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft). Die Prüfung des Jahresabschlusses wird vom Wirtschaftsprüfer Florian Riedl verantwortet. RSM Ebner Stolz hat im Geschäftsjahr 2024 keine anderen Bestätigungsleistungen oder sonstige Leistungen für die Gesellschaft erbracht.

## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Im Februar 2025 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](http://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, 12. Februar 2025

Vorstand und Aufsichtsrat  
Deutsche EuroShop AG

PANDORA

the  
**SMALL**  
life

Die  
Shoppingcenter-  
**AKTIE**

## AKTIENKURS

in €

28

26

24

22

20

18

16

## HANDELSVOLUMEN

in Tausend Stück

600

500

400

300

200

100

0

Jan 24 Feb 24 März 24 Apr 24 Mai 24 Juni 24 Juli 24 Aug 24 Sep 24 Okt 24 Nov 24 Dez 24 Jan 25 Feb 25

■ Deutsche EuroShop Aktie Schlusskurs  
■ Handelsvolumen

## HOHE VOLATILITÄT DES AKTIENKURSES

Der Vorjahresschlusskurs der Deutsche EuroShop Aktie lag bei 22,55 € (Xetra). Die Aktie startete rückläufig ins neue Jahr und bewegte sich von Februar bis Ende Mai seitwärts. Im Juni begann eine deutliche Aufwärtsbewegung, die den Kurs bis zum 15. August auf ein Jahreshoch von 27,40 € führte. Anschließend setzte eine starke Gegenbewegung ein, in der die DES-Aktie bis zum 23. Dezember auf 18,06 €, den tiefsten Stand des Jahres, fiel. Das Jahr beendete die DES-Aktie mit einem Kurs von 18,50 € und einer Marktkapitalisierung von 1,4 Mrd. €.

## GEMISCHTES BILD BEIM VERGLEICH MIT BENCHMARK-INDEX UND PEERGROUP

Die Deutsche EuroShop Aktie verzeichnete inklusive der am 11. Januar 2024 und am 3. September 2024 ausgeschütteten Dividenden von 1,95 € bzw. 2,60 € je Aktie eine leicht negative Performance von -0,3 %. Unsere Aktie lag damit 2024 oberhalb der europäischen Benchmark für börsennotierte Immobilienunternehmen, dem EPRA Index, (-3,3 %), aber im unteren Drittel der europäischen Peergroup-Unternehmen<sup>1</sup>, die im Durchschnitt Kursrückgänge von -2,3 % verzeichneten (Median: +1,3 %). Der Benchmark-Index für kleinere Unternehmen, der SDAX, sank im Berichtsjahr um 1,8 %.

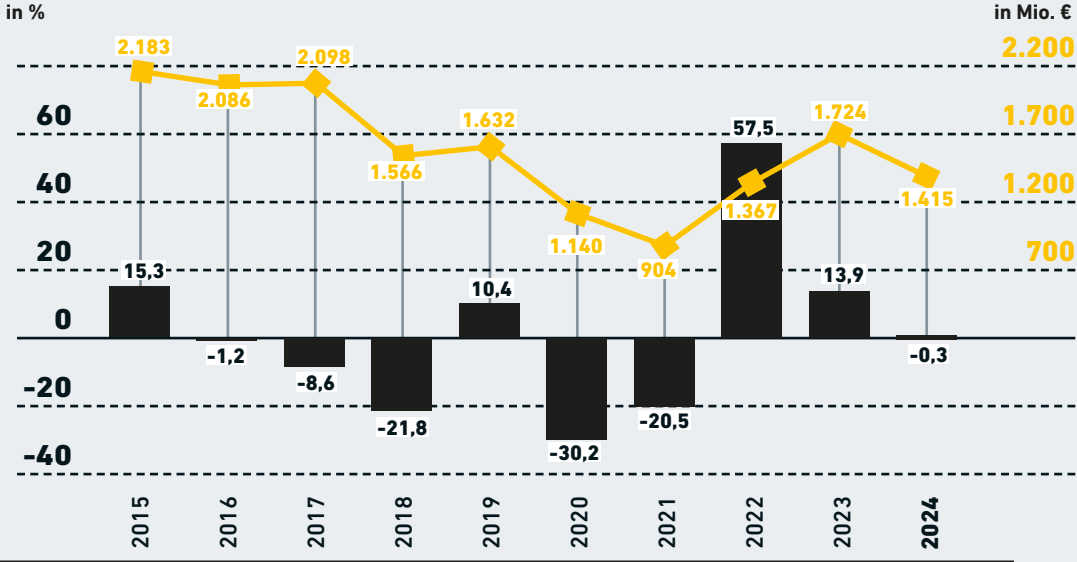
Offene Immobilienfonds aus Deutschland haben im vergangenen Jahr eine durchschnittliche Performance von -0,6 % (2023: +0,6 %) erzielt und hatten Mittelabflüsse in Höhe von 5,9 Mrd. € (2023: +0,1 Mrd. €).

## BÖRSENENTWICKLUNG

in %	2024	2023	2022
DES-Aktie	-0,3	+13,9	+57,5
DAX	+18,8	+20,3	-12,3
SDAX	-1,8	+17,1	-27,3
EURO STOXX 50 (Europa)	+7,7	+19,2	-11,9
Dow Jones (USA)	+12,9	+13,7	-8,8
Nikkei (Japan)	+19,2	+28,2	-9,4

<sup>1</sup> Carmila, Citycon, Eurocommercial Properties, Hammerson, IGD, Klépierre, Mercurials, Unibail-Rodamco-Westfield, Vastned, Wereldhave

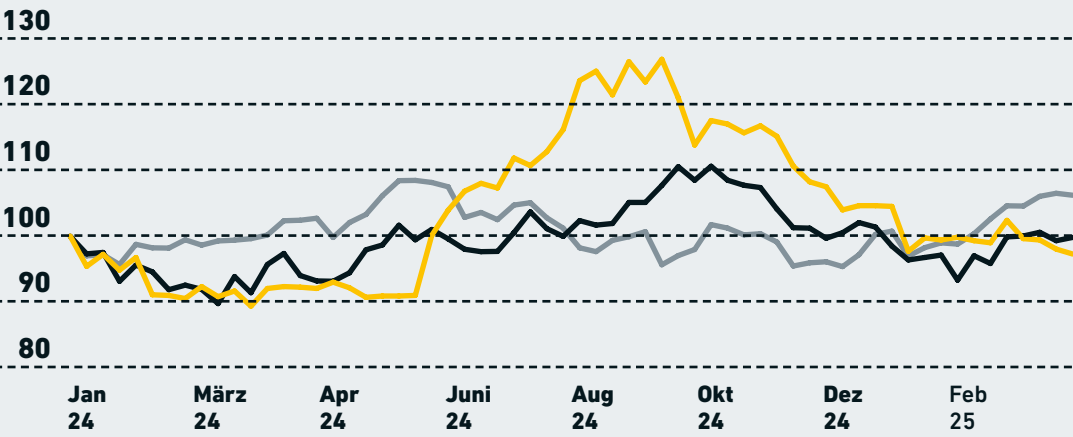
### AKTIENKURSPERFORMANCE UND MARKTKAPITALISIERUNG



■ Marktkapitalisierung (Basis: Jahresschlusskurs) in Mio. €  
■ Jahresentwicklung inkl. Dividende

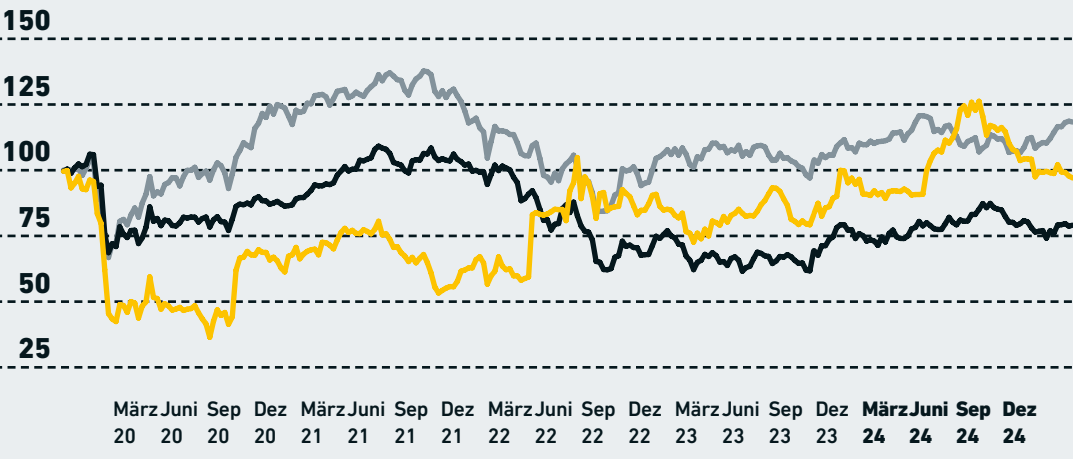
### KURS IM VERGLEICH 2024

in %, 100% = 31. Dez. 2023



### KURSVERLAUF 5-JAHRES-VERGLEICH

in %, 100% = 31. Dez. 2019



■ Deutsche EuroShop Aktie  
■ EPRA  
■ SDAX

## STABILE COVERAGE DER AKTIE

Fünf Analysten<sup>1</sup> renommierter deutscher und internationaler Institute<sup>2</sup> beobachten derzeit regelmäßig unsere Aktie und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise. Im Laufe des Geschäftsjahres haben wir einen Analysten (Oddo BHF) verloren, dafür aber einen anderen (Bank of America) wiedergewonnen. Informationen zu den Empfehlungen erhalten Sie unter:

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

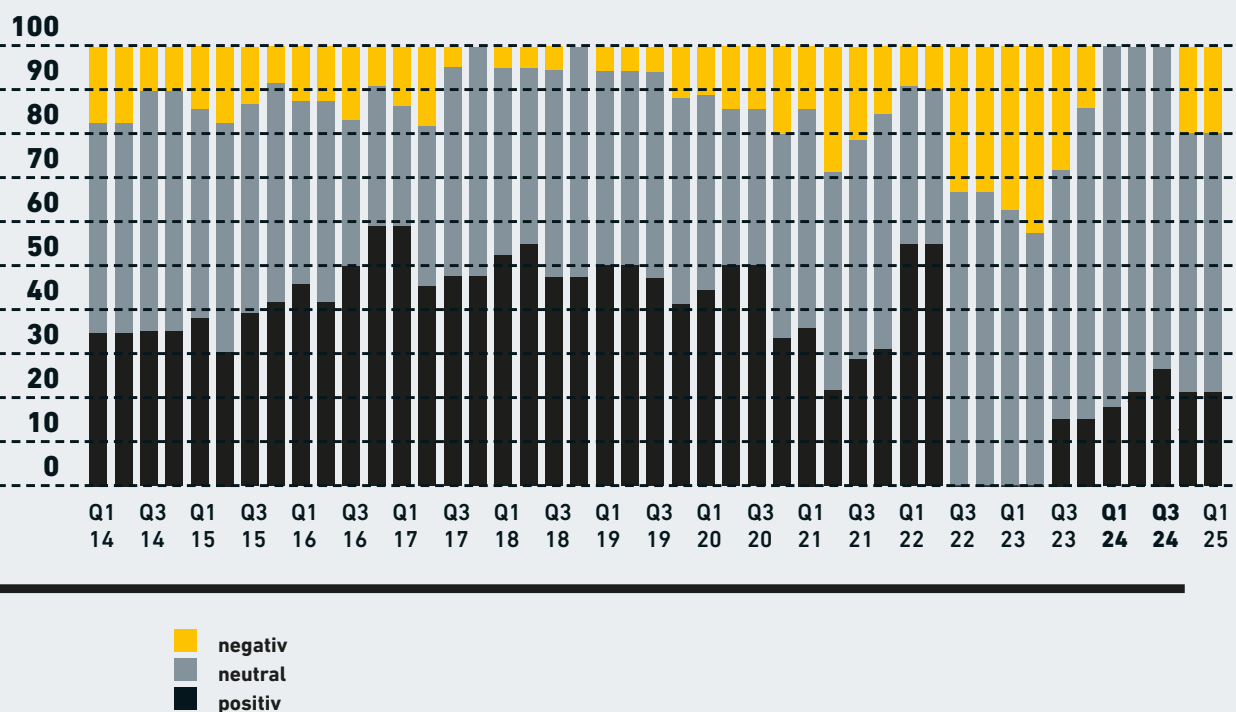
### Kennzahlen zur Deutsche EuroShop Aktie

WKN/ISIN	748 020 / DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ
Grundkapital in €	76.464.319,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	76.464.319
Eigene Aktien	720.465
Indizes	SDAX, CDAX, EPRA, MSCI Small Cap, HASPAX
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart

Die Analysten sehen die weitere Entwicklung der DES-Aktie aktuell mehrheitlich neutral<sup>1</sup>.

## ANALYSTENEMPFEHLUNGEN DER LETZEN 10 JAHRE

in %, Stand 20. März 2025



<sup>1</sup> Stand: 20.03.2025

<sup>2</sup> Baader Bank, Bank of America, Berenberg Bank, Kepler Cheuvreux, M.M. Warburg

## AUSZEICHNUNGEN FÜR BERICHTSQUALITÄT

Die European Public Real Estate Association (EPRA) hat die Transparenz unserer Berichterstattung sowohl zu den sektorspezifischen Finanzkennzahlen als auch zum Thema Nachhaltigkeit erneut jeweils mit einem Gold-Award ausgezeichnet.

Weitere Auszeichnungen für unsere Kapitalmarkt-kommunikation finden Sie auf unserer Website unter:

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

## AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM DURCHFÜHRT

Mitte Dezember 2023 hatte der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm aufzulegen und durchzuführen. In dessen Rahmen wurden vom 21. Dezember 2023 bis zum 11. Dezember 2024 insgesamt 720.465 DES-Aktien (das entspricht rund 0,942 % des Grundkapitals der Gesellschaft) zu einem Durchschnittskurs von 20,82 € je Aktie und für insgesamt rund 15,0 Mio. € zurückgekauft. Weitere Details finden Sie unter:

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



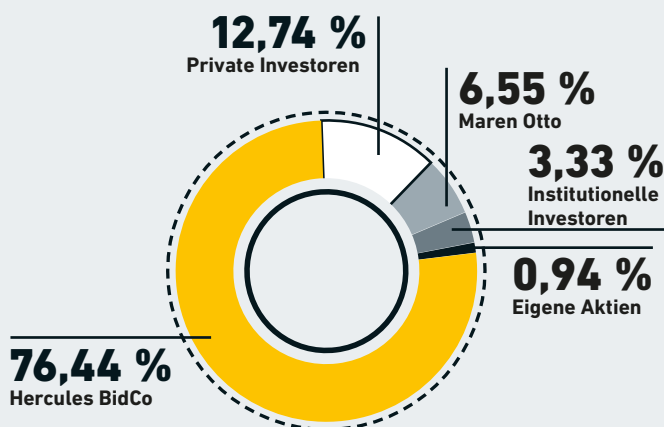
## AKTIONÄRSSTRUKTUR MIT MINIMALEN VERÄNDERUNGEN

Die Zahl der Investoren ist 2024 erneut leicht angestiegen: Die Deutsche EuroShop hat nun rund 9.020 Aktionäre<sup>1</sup> (Vorjahr: 8.740). Die Aktionärsstruktur hat sich insgesamt kaum verändert: Die Hercules BidCo (gepoolte Aktien von Oaktree, Alexander Otto und der CURA) besitzt mit 76,4 % den größten Anteil. Maren Otto hält 6,6 % der DES-Aktien, institutionelle Investoren etwa 3,3 % (Vorjahr: 3,8 %) und private Investoren 12,7 % (Vorjahr: 13,2 %). Die Deutsche EuroShop hält 0,94 % eigene Aktien. Der Streubesitz gemäß der Definition von Deutsche Börse/Stoxx lag zum Jahresende bei 14,8 %.

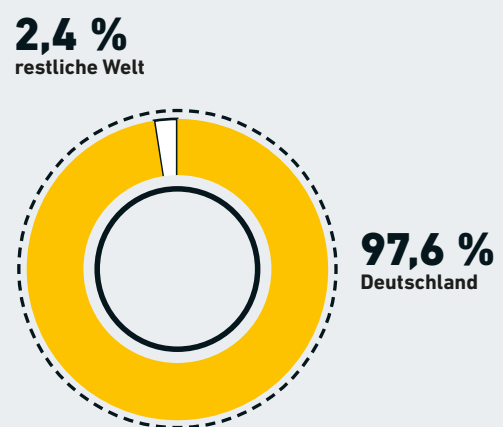
In der regionalen Verteilung gab es keine Veränderungen. 97,6 % der Deutsche EuroShop Aktien liegen in inländischen Depots, 2,4 % sind im Besitz von europäischen und US-amerikanischen Investoren.

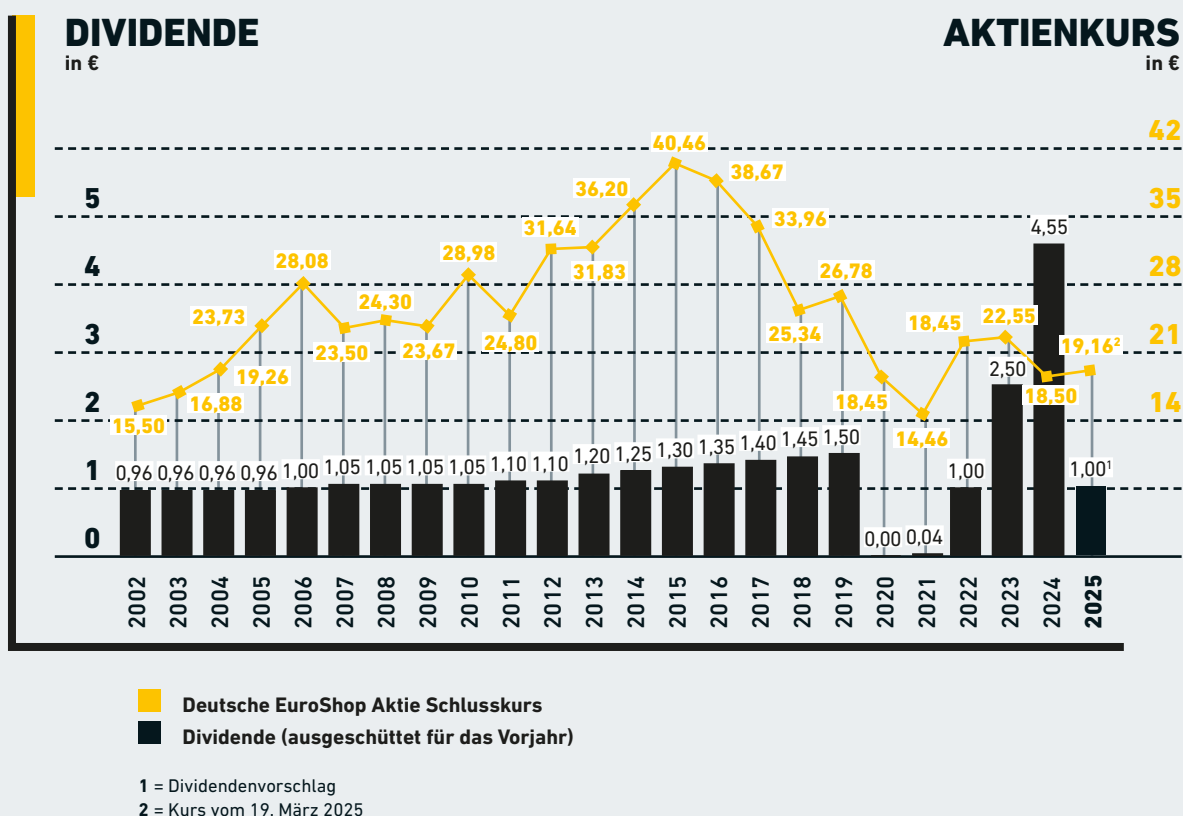
# 9.020 Aktionäre

### AKTIONÄRSSTRUKTUR



### Regionale Aufteilung





## Dividendenvorschlag: 1,00 € je Aktie

Der Vorstand hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beschlossen, der für den 27. Juni 2025 geplanten Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende 1,00 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2024 vorzuschlagen.

## ZEHN GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT

in die Aktie der Deutsche EuroShop

- **01. Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter investiert**
- **02. Erstklassige Standorte**
- **03. Bewährte, konservative Strategie**
- **04. Langfristig planbarer Cashflow**
- **05. Aktionärsfreundliche Dividendenpolitik**
- **06. Erfahrenes Management**
- **07. Solide Leistungsbilanz**
- **08. Hoher Vermietungsstand**
- **09. Inflationsgesicherte Mietverträge**
- **10. Substanz mit Potenzial**

## AKTIENKENNZAHLEN IN DER 10-JAHRES-ÜBERSICHT

	2024	2023	2022	2021
<b>Marktkapitalisierung in Mio. € (Basis: Jahresschlusskurs)</b>	1.415	1.724	1.367	904
<b>Aktienzahl am Jahresende</b>	76.464.319	76.464.319	61.783.594	61.783.594
<b>Gewichtete durchschnittliche Aktienzahl</b>	75.136.922	75.136.922	61.783.594	61.783.594
<b>Höchstkurs in €</b>	27,40 (15.08.2024)	24,30 (16.08.2023)	26,38 (15.08.2022)	21,30 (13.08.2021)
<b>Tiefstkurs in €</b>	18,06 (23.12.2024)	17,14 (31.10.2023)	14,02 (07.03.2022)	14,00 (13.12.2021)
<b>Jahresschlusskurs (31.12.) in €</b>	18,50	22,55	22,12	14,64
<b>Dividende pro Aktie in €</b>	1,00 <sup>1</sup>	2,60	4,45	1,00
<b>Dividendenrendite (31.12.) in %</b>	5,4	3,5	11,3	6,8
<b>Jahresentwicklung exkl./inkl. Div.</b>	-18,0 %/-0,3 %	+1,9 %/+13,9 %	+51,1 %/+57,5 %	-20,7 %/-20,5 %
<b>Durchschnittliches Handels- volumen pro Tag in Stück</b>	19.715	14.751	145.982	148.159
<b>Durchschnittliches Handels- volumen pro Tag in Stück inkl. Multilateral Trading Facilities</b>	>20.779 <sup>2</sup>	>15.540	>336.666	>418.885
<b>EPS in € (unverwässert)</b>	1,62	-0,51	0,35	0,97

Alle Angaben zum Aktienkurs beziehen sich auf Xetra.

<sup>1</sup> Vorschlag

<sup>2</sup> Quelle: Bloomberg, adjustierte Daten, Stand: 13.01.2025



Patrick Kiss und Nicolas Lissner

### Sie wünschen weitere Informationen?

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

Patrick Kiss und Nicolas Lissner  
 Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79-20 / -22  
 Fax: +49 (0)40 - 41 35 79-29  
 E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)  
 Internet: [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)



	2020	2019	2018	2017	2016	2015
	1.140	1.632	1.566	2.098	2.086	2.183
	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594	53.945.536	53.945.536
	61.783.594	61.783.594	61.783.594	58.248.007	53.945.536	53.945.536
	26,50 (03.01.2020)	27,44 (21.05.2019)	33,90 (02.01.2018)	39,32 (18.04.2017)	42,52 (09.06.2016)	48,00 (10.04.2015)
	9,52 (25.09.2020)	22,54 (16.08.2019)	24,98 (27.12.2018)	30,37 (25.10.2017)	35,86 (11.02.2016)	36,32 (06.01.2015)
	18,45	26,42	25,34	33,96	38,67	40,46
	0,04	0,00	1,50	1,45	1,40	1,35
	0,2	0,0	5,9	4,3	3,6	3,3
	-30,2 %/ -	4,3 %/10,4 %	-25,4 %/-21,8 %	-12,2 %/-8,6 %	-4,4 %/-1,2 %	11,8 %/15,3 %
	153.503	149.891	192.835	212.422	142.133	152.355
	>455.895	>458.797	>526.239	>533.866	>412.750	>449.500
	-4,07	1,81	1,29	2,31	4,11	5,73

## FINANZKALENDER

### 2025

- 22.01. Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
- 28.03. Konzernabschluss 2024
- 29.04. Geschäftsbericht 2024
- 14.05. Quartalsmitteilung 3M 2025
- 27.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 14.08. Halbjahresfinanzbericht 2025
- 22.09. Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
- 23.09. Baader Investment Conference, München
- 13.11. Quartalsmitteilung 9M 2025
- 20.11. Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, London

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)



the  
**S**SMALL  
life

**Zusammengefasster**

# **LAGE- BERICHT**

<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>34</b>
Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategie	34
Steuerungssystem	35
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>36</b>
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	36
Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns	38
Ertragslage des Konzerns	39
Finanzlage des Konzerns	45
Vermögenlage des Konzerns	47
<b>Nachtragsbericht</b>	<b>50</b>
<b>Prognosebericht</b>	<b>50</b>
<b>Risikobericht</b>	<b>52</b>
Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems	52
Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem	53
Einschätzung der Gesamtrisikoposition	53
Darstellung wesentlicher Einzelrisiken	54
<b>Chancenbericht</b>	<b>59</b>
<b>Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen</b>	<b>60</b>
<b>Übernahmerelevante Angaben</b>	<b>60</b>
<b>Erklärung zur Unternehmensführung</b>	<b>61</b>
<b>Berichterstattung zum Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG</b>	<b>62</b>

Die im zusammengefassten Lagebericht bereitgestellten Informationen gelten für die Gesellschaft Deutsche EuroShop AG („Deutsche EuroShop AG“) bzw. für die Deutsche EuroShop AG und ihre konsolidierten Tochterunternehmen („Deutsche EuroShop Konzern“). 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 AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop AG 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 AG 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.

Der Deutsche EuroShop Konzern ist bestrebt, günstige Finanzierungsbedingungen zu nutzen und gleichzeitig seinen Pool an Kreditgebern und Finanzierungsquellen zu erhalten und zu erweitern. Der Konzern hat seine Investitionstätigkeit in der Vergangenheit hauptsächlich durch besicherte Kredite bei verschiedenen Kreditgebern finanziert. Zur weiteren Diversifizierung seiner 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 durch die Deutsche EuroShop AG 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**

Der Deutsche EuroShop Konzern verfügt über ein ausgewogen diversifiziertes Portfolio aus deutschen und europäischen Shoppingcentern. Bei Investitionen konzentriert sich die Unternehmensführung auf 1-a-Lagen in Städten mit einem Einzugsgebiet von mindestens 300.000 Einwohnern, die einen hohen Grad an Investitionsicherheit 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 AG auf unterschiedlichste Wettbewerbssituationen einstellen. Parallel dazu fokussiert sich die Konzernleitung auf die Wertoptimierung der vorhandenen Objekte im Portfolio.

## **DIFFERENZIIERTES 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 des Deutschen EuroShop Konzerns 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 AG an einen erfahrenen externen Partner, die Hamburger ECE Marketplaces GmbH & Co. KG, Hamburg („ECE Marketplaces“), 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 AG 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 Gastronomievielfalt, 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.

## OMNICHANNEL-ANSATZ

Die Deutsche EuroShop AG sieht eine immer engere Verbindung des stationären Handels mit dem Onlinehandel. Als Vermieterin von vielfältigen Flächen an erstklassigen Standorten fördert sie seit Jahren einen Omnichannel-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 CO<sub>2</sub>-Reduktion durch verkürzte Transportwege.

## 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

Die deutsche Wirtschaft ist 2024 im zweiten Jahr in Folge geschrumpft. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2024 preisbereinigt um 0,2 % (2023: -0,3 %). Einer Erholung entgegen standen laut Experten konjunkturelle wie auch strukturelle Belastungen. Dazu zählen eine wachsende Konkurrenz für Exportwirtschaft, hohe Energiekosten, ein nach wie vor hohes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten.

Besonders schwach entwickelte sich das Verarbeitende Gewerbe (-3,0 %) mit seinen tragenden Branchen Maschinenbau und Automobil. Auch die energieintensiven Zweige wie Metall und Chemie verharrten nach dem Produktionsrückgang in den Vorjahren auf einem schwachen Niveau. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung (-3,8 %) sogar noch stärker ab. Hohe Baupreise und Kapitalkosten hemmten vor allem den Wohnungsneubau.

Dagegen in Summe positiv entwickelte sich der Dienstleistungssektor (+0,8 %). Wobei sich die Entwicklung in den einzelnen Bereichen unterschied: Während die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe stagnierte, setzte der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation sein Wachstum fort. Auch die vom Staat geprägten Bereiche wie Verwaltung, Erziehung und Gesundheit verzeichneten Zuwächse.

Im Außenhandel knüpfte die deutsche Wirtschaftsperspektive nahtlos an die schwache Entwicklung der Vorjahre an: Die Exporte sanken im Vergleich 2023 trotz eines Jahresendspurts kalender- und saisonbereinigt um 1,0 %. Die Importe nahmen um 2,8 % ab. Im Dezember 2024 stiegen die deutschen Exporte gegenüber November kalender- und saisonbereinigt um 2,9 %, die Importe wuchsen um 2,1 %. Im Dezember-Vergleich nahmen die Exporte um 3,4 % und die Importe um 4,5 % zu.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 %. Damit fiel die Inflationsrate deutlich geringer aus als in den vorangegangenen Jahren und bewegte sich in Richtung der Zielmarke von 2 %. 2023 hatte die Preissteigerung noch bei 5,9 %, 2022 sogar bei 6,9 % gelegen.

Die Reallöhne setzten ihren positiven Trend auch im vergangenen Jahr fort: Im dritten Quartal 2024 lagen sie um 2,9 % höher als im Vorjahresquartal; sie stiegen damit im entsprechenden Quartalsvergleich zum sechsten Mal in Folge. Dazu trugen auch die Auszahlungen von Inflations-

ausgleichsprämien sowie die unter anderem in Tarifverträgen beschlossenen Lohnsteigerungen und Einmalzahlungen bei.

Die Finanzierungsbedingungen blieben nach Angaben der Europäischen Zentralbank 2024 für die Unternehmen trotz stabilisierender Signale anspruchsvoll: Der durchschnittliche Zinssatz für Unternehmenskredite lag im Oktober 2024 bei 4,7 % und damit mehr als einen halben Prozentpunkt unter dem Höchststand des Vorjahres. Die Kosten für marktbasierende Fremdfinanzierungen sanken seit ihrem Höchststand um mehr als einen Prozentpunkt. Der durchschnittliche Zinssatz für Immobilienkredite lag im Oktober 2024 mit 3,6 % etwa einen halben Prozentpunkt niedriger als zu seinem Höchststand im Januar 2023.

Die privaten Konsumausgaben legten laut dem Statistischen Bundesamt preisbereinigt wieder leicht zu (+0,3 %). Dabei regten die nachlassende Teuerung und eine positive Lohnentwicklung die Kauflust der Konsumenten nur bedingt an. Am stärksten stiegen die Konsumausgaben für Gesundheit (+2,8 %) und Verkehr (+2,1 %). Für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen (-4,4 %) sowie für Bekleidung und Schuhe (-2,8 %) gaben die Konsumenten dagegen spürbar weniger aus.

Im Vergleich zum Vorjahr wieder ausgabefreundlicher zeigte sich der Staat (preisbereinigt +2,4 %): Das Mehr an Konsumausgaben floss in soziale Sach- und Pflegeleistungen.

Die nach wie vor schwache Konjunktur hatte auch Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt: Zwar erreichte im vergangenen Jahr die Zahl der Erwerbstätigen mit jahresdurchschnittlich 46,1 Mio. Personen (+0,2 %) einen Beschäftigungshöchststand. Gleichzeitig nahm die Erwerbslosigkeit zu: Im Dezember stieg die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,3 % auf 6,0 %.

## EINZELHANDEL

Der deutsche Einzelhandel baute nach Angaben des Statistischen Bundesamtes seinen realen Umsatz 2024 um 1,1 % aus. Nachdem der Umsatz im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum noch rückläufig war (-0,5 %), lag er im zweiten Halbjahr 2024 im Vorjahresvergleich um 2,6 % darüber. Insgesamt lag das Umsatzniveau 2024 real noch immer um 2,6 % unter dem Vor-Corona-Niveau.

Gemäß HDE Handelsverband Deutschland stieg der Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels im Berichtsjahr um 2,2 % auf 663,8 Mrd. €. Der Umsatz im Onlinehandel stieg 2024 um 3,5 % auf 88,4 Mrd. €. Das entsprach einem Anteil von etwa 13,3 % (2023: 13,0 %) am gesamten Einzelhandelsumsatz.

Die Konkurrenzsituation der Center im Portfolio der Deutsche EuroShop AG wird weiterhin wesentlich von folgenden Faktoren bestimmt: dem Onlinehandel, den innerstädtischen Geschäften und Einkaufszentren im unmittelbaren Einzugsgebiet und den innerstädtischen Centern benachbarter Oberzentren. So stellen z. B. die Innenstädte von Dortmund für das Allee-Center Hamm, Mannheim für das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim sowie Braunschweig für die City-Galerie Wolfsburg wichtige Wettbewerber dar.

Hinzu kommt ein wachsender Wettbewerb durch die Ansiedlung oder Erweiterung von Factory-/Designer-Outlet-Centern außerhalb der Stadtgrenzen auf der grünen Wiese bzw. inzwischen auch in Stadtlagen. 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.

## IMMOBILIENMARKT

Nach Berechnungen von JLL erzielte der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien 2024 ein Transaktionsvolumen von 35,4 Mrd. € und damit 14 % mehr als im Vorjahr. Damit stellte sich auf dem Markt nach dem starken Einbruch im Vorjahr (-52 %) wieder eine Erholung ein. Mit 10,5 Mrd. € entfiel 30 % des Transaktionsvolumens auf den Wohnsektor (2023: 29 %). Die Logistikimmobilien verbesserten ihr Transaktionsvolumen leicht auf 7,9 Mrd. € und erreichten einen Anteil von 22 % (Vorjahr: 24 %). Büroimmobilien setzten 5,5 Mrd. € (15 %; Vorjahr 17 %) um.

Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Investitionsvolumen von 5,6 Mrd. € bzw. ein Anteil von 16 % (2023: 17 %). Hier machten Supermärkte und Fachmarktprodukte mit mehr als 2,1 Mrd. € knapp 40 % des Transaktionsvolumens aus. Für innerstädtische Warenhäuser und Shoppingcenter rückten dabei zunehmend die Aufgaben Transformation und Repositionierung auf die Agenda. In den Toplagen zeigte sich im Zuge des internationalen Städtetourismus eine Wiederbelebung. Bei Einkaufszentren zeigte sich, dass die Eigentümer und Investoren die strukturellen Aufgaben mit erlebnisorientierten Konzepten angingen.

Die Spitzenrenditen für Immobilien entwickelten sich laut JLL im Jahresverlauf 2024 weitestgehend stabil. In einzelnen Assetklassen gab es jedoch Bewegung, und zwar in beide Richtungen. Zum Jahresende gab die durchschnittliche Spitzenrendite über die sieben Metropolen hinweg nochmals leicht nach auf 3,56 %. Für die Top-Shoppingcenter in Deutschland lagen die Spitzenrenditen demnach zum Jahresende bei durchschnittlich 5,90 % (2023: 5,50 %).

Das Neuvermietungsvolumen von Einzelhandelsimmobilien lag nach Berechnungen von JLL 2024 bei 478.300 m<sup>2</sup>, was 6 % über dem Vorjahr und deutlich über dem Fünfjahresschnitt von 438.000 m<sup>2</sup> liegt. Die Zahl der Abschlüsse legte im Jahresvergleich von 878 auf 932 zu. Damit hat sich die Nachfrage nach großen Flächen stabilisiert, was die Erwartungen deutlich übertraf. Insbesondere die Textilbranche und Warenhäuser wie Woolworth und Non-Food-Discounter wie Tedi und Action expandierten mit Ladenlokalen jenseits 1.000 m<sup>2</sup> und sorgten beim Flächenumsatz für ein deutliches Plus. Insgesamt entfielen im vergangenen Jahr 272.700 m<sup>2</sup> und damit 57 % der angemieteten Fläche auf die Größenkategorie mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup>; davon ging mit 131.700 m<sup>2</sup> knapp die Hälfte auf das Konto des Textilhandels.

## ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES

Der Jahresschlusskurs (Xetra) 2023 der Deutsche EuroShop Aktie lag bei 22,55 €. Die Aktie startete rückläufig ins neue Jahr und bewegte sich von Februar bis Ende Mai seitwärts. Im Juni begann eine deutliche Aufwärtsbewegung, die den Kurs bis zum 15. August auf das Jahreshoch von 27,40 € führte. Anschließend setzte eine starke Gegenbewegung ein, in der die DES-Aktie bis zum 23. Dezember auf 18,06 €, den tiefsten Stand des Jahres, fiel. Zum Jahresende erholte sie sich leicht und schloss das Jahr bei 18,50 €. Unter Berücksichtigung der im Jahresverlauf ausgeschütteten Dividenden von insgesamt 4,55 € je Aktie ergibt sich eine leicht negative Performance von -0,3 %. Der SDAX entwickelte sich im gleichen Zeitraum mit -1,8 % etwas schwächer. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG belief sich Ende 2024 auf 1,4 Mrd. €.

## GESCHÄFTSVERLAUF UND GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES KONZERNS

### Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023	+/-
Umsatzerlöse	271,4	273,3	-0,7 %
EBIT	216,3	212,7	1,7 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis) <sup>1</sup>	165,2	169,5	-2,5 %
EPRA <sup>2</sup> Earnings	159,7	172,4	-7,4 %
FFO	157,1	171,3	-8,3 %
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	49,2	53,3	
LTV-Verhältnis in % <sup>4</sup>	39,2	33,2	
EPRA <sup>2</sup> LTV in % <sup>5</sup>	41,1	34,8	

in €	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023	+/-
EPRA <sup>2</sup> Earnings je Aktie <sup>6</sup>	2,10	2,29	-8,3 %
FFO je Aktie	2,06	2,28	-9,6 %
EPRA <sup>2</sup> NTA je Aktie	29,02	31,58	-8,1 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien <sup>6</sup>	76.090.428	75.136.922	1,3 %

<sup>1</sup> Inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

<sup>2</sup> European Public Real Estate Association

<sup>3</sup> Inklusive Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

<sup>4</sup> Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen)

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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. Weiterhin werden bei der Ermittlung der gewichteten Aktienanzahl die bis zum 31. Dezember 2023 erworbenen 9.000 bzw. die bis zum 31. Dezember 2024 erworbenen 711.465 eigenen Aktien berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2024 verlief das operative Geschäft des Deutsche EuroShop Konzerns stabil und erwartungsgemäß. Die leicht positive Entwicklung bei den Besucherzahlen und den Umsätzen unserer Mieter setzte sich fort: Gegenüber der Vorjahresperiode stieg die Besucherfrequenz in unseren Shoppingcentern um 0,6 %, und unsere Mieter konnten eine Steigerung der Handelsumsätze um 2,5 % erzielen. Der Vermietungsstand<sup>1</sup> hat sich von 93,0 % im Vorjahr auf 95,4 % zum Bilanzstichtag erhöht und lag damit auf einem hohen Niveau. Der EPRA Vermietungsstand blieb mit 93,3 % (i. Vj. 93,3 %) stabil.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2024 wurde im letztjährigen Abschluss wie folgt benannt: Umsatz in einer Bandbreite von 268 bis 274 Mio. €, leicht rückläufiges EBIT im Korridor von 204 bis 210 Mio. €, operatives Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) in einer Spanne von 149 bis 155 Mio. € sowie FFO zwischen 146 bis 152 Mio. € bzw. 1,91 € bis 1,99 € je Aktie. Mit der Veröffentlichung der Quartalsmitteilung

zum 30. September 2024 wurden die Prognosen in Anbetracht der Entwicklung der ersten neun Monate wie folgt präzisiert bzw. erhöht:

- **Umsatz: 268 bis 271 Mio. €**
- **EBIT: 207 bis 211 Mio. €**
- **EBT (ohne Bewertungsergebnis): 156 bis 160 Mio. €**
- **FFO: 151 bis 155 Mio. €**

Aufgrund von temporären Leerständen infolge von Investitionsmaßnahmen in den Shoppingcentern, niedrigeren Abfindungen als im Vorjahr sowie vereinzelt geringeren Anschlussmieten waren die Umsatzerlöse planmäßig leicht rückläufig im Geschäftsjahr 2024 und lagen mit 271 Mio. € in der prognostizierten Bandbreite. Das EBIT des Geschäftsjahres 2024 lag mit 216 Mio. € leicht oberhalb der Prognose, insbesondere aufgrund von geringeren operativen Centeraufwendungen und sonstigen Erträgen aus Auflösungen von Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie aus Nebenkosten, die für Vorjahre

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

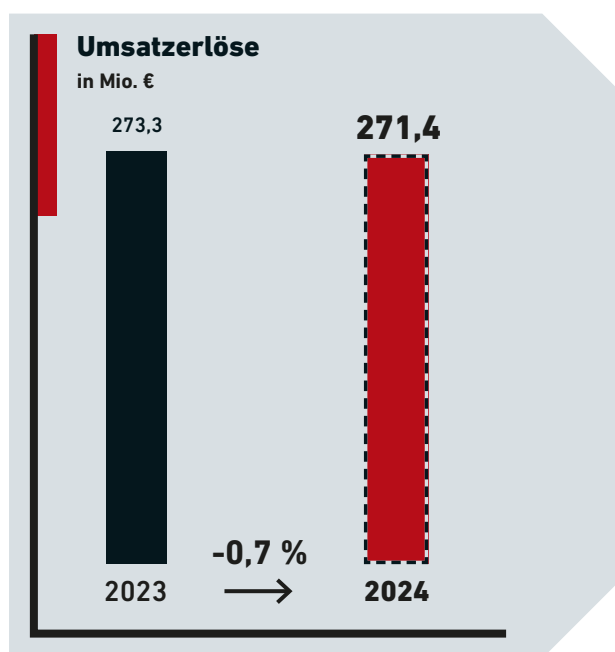


abgerechnet werden konnten. Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 165 Mio. € sowie die FFO mit 157 Mio. € lagen ebenfalls über den letztjährigen Erwartungen, was maßgeblich durch die beschriebenen EBIT-Effekte begründet ist.

Insgesamt hat sich die Ertragslage des Konzerns aus Sicht des Vorstands trotz der weiter anhaltenden Belastungsfaktoren des Geschäftsjahres (Rezession, geopolitische Unsicherheiten und Konflikte) operativ positiv entwickelt. Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns wertet der Vorstand bei einer Eigenkapitalquote von 49,2 % und einem LTV von 39,2 % weiterhin als sehr solide. Insgesamt ist der Vorstand mit dem operativen Geschäftsverlauf 2024 sehr zufrieden.

## ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

in T€	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023	Veränderung	
			±	in %
Umsatzerlöse	271.403	273.304	-1.901	-0,7
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-46.252	-49.542	3.290	6,6
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-7.731	-8.858	1.127	12,7
<b>NOI</b>	<b>217.420</b>	<b>214.904</b>	<b>2.516</b>	<b>1,2</b>
Sonstige betriebliche Erträge	9.074	35.335	-26.261	-74,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.189	-37.578	27.389	72,9
<b>EBIT</b>	<b>216.305</b>	<b>212.661</b>	<b>3.644</b>	<b>1,7</b>
At-equity-Ergebnis	16.581	5.005		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-8.231	3.426		
Latente Steuern (at-equity)	474	65		
At-equity-Ergebnis (operativ)	8.824	8.496	328	3,9
Zinsaufwendungen	-49.083	-43.313	-5.770	-13,3
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-14.397	-13.876	-521	-3,8
Übrige Finanzaufwendungen	-1.876	0	-1.876	-
Zinserträge	5.408	5.492	-84	-1,5
<b>Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>-51.124</b>	<b>-43.201</b>	<b>-7.923</b>	<b>-18,3</b>
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>165.181</b>	<b>169.460</b>	<b>-4.279</b>	<b>-2,5</b>
Bewertungsergebnis	-22.870	-205.701		
Bewertungsergebnis (at-equity)	8.231	-3.426		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-14.639	-209.127	194.488	93,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.115	-5.379	-2.736	-50,9
Latente Steuern	-18.439	6.834		
Latente Steuern (at-equity)	-474	-65		
Latente Steuern (mit at-equity)	-18.913	6.769	-25.682	-379,4
<b>Konzernergebnis</b>	<b>123.514</b>	<b>-38.277</b>	<b>161.791</b>	<b>422,7</b>



**Umsatzerlöse leicht rückläufig**

Die Umsatzerlöse von 271,4 Mio. € (i. Vj. 273,3 Mio. €) reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Mio. € (-0,7 % like-for-like). Maßgeblich hierfür waren unter anderem temporäre Leerstände infolge von Investitionsmaßnahmen in den Shoppingcentern, niedrigere Abfindungen als im Vorjahr sowie vereinzelt geringere Anschlussmieten. Umsatzmieten haben sich gegenläufig leicht erhöht im Vergleich zum Vorjahr.

**Umsatzerlöse**

in T€			Veränderung	
	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023	±	in %
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	35.845	36.776	-931	-2,5
Altmarkt-Galerie, Dresden	24.113	24.880	-767	-3,1
A10 Center, Wildau	18.058	17.497	561	3,2
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.498	17.170	328	1,9
Allee-Center, Magdeburg	16.965	17.250	-285	-1,7
Phoenix-Center, Harburg	13.835	14.393	-558	-3,9
Saarpark-Center, Neunkirchen	11.817	11.893	-76	-0,6
Billstedt-Center, Hamburg	11.353	11.053	300	2,7
Herold-Center, Norderstedt	11.231	11.751	-520	-4,4
Stadt-Galerie, Passau	10.330	10.338	-8	-0,1
Forum, Wetzlar	9.991	10.254	-263	-2,6
Allee-Center, Hamm	9.924	10.286	-362	-3,5
City-Arkaden, Wuppertal	8.355	8.381	-26	-0,3
City-Galerie, Wolfsburg	8.137	8.528	-391	-4,6
Rathaus-Center, Dessau	7.591	7.587	4	0,1
City-Point, Kassel	6.526	7.068	-542	-7,7
Stadt-Galerie, Hameln	5.219	5.607	-388	-6,9
DES Verwaltung GmbH	1.408	1.161	247	21,3
<b>Summe Inland</b>	<b>228.196</b>	<b>231.873</b>	<b>-3.677</b>	<b>-1,6</b>
Galeria Baltycka, Danzig	18.407	17.746	661	3,7
Olympia Center, Brunn	24.800	23.685	1.115	4,7
<b>Summe Ausland</b>	<b>43.207</b>	<b>41.431</b>	<b>1.776</b>	<b>4,3</b>
<b>Summe Gesamt</b>	<b>271.403</b>	<b>273.304</b>	<b>-1.901</b>	<b>-0,7</b>

### **ANTEIL DER OPERATIVEN CENTERAUFWENDUNGEN UNTER VORJAHRESNIVEAU**

Die operativen Centeraufwendungen des Geschäftsjahres von 46,3 Mio. € (i. Vj. 49,5 Mio. €), die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, lagen mit ihrem Anteil am Umsatz von 17,0 % unter Vorjahresniveau (i. Vj. 18,1 %). Dieser Rückgang ist auf geringere Instandhaltungsaufwendungen und Optimierungen der Kosten für das Centermarketing zurückzuführen.

### **GERINGERER WERTBERICHTIGUNGSBEDARF**

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Mio. € (12,7 %) auf 7,7 Mio. € (i. Vj. 8,9 Mio. €) reduziert.

### **SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN**

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die 2024 im Wesentlichen aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen, aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen resultierten, beliefen sich auf 9,1 Mio. € (i. Vj. 35,3 Mio. €) und lagen damit deutlich unter dem Vorjahr (26,3 Mio. €). Ausschlaggebend hierfür waren 2023 mit 16,2 Mio. € Erträge aus der Veränderung des Konsolidierungskreises im Rahmen des Erwerbs weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften zu Beginn des Vorjahres. Des Weiteren resultieren die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen (3,2 Mio. €, i. Vj. 4,3 Mio. €), aus der Auflösung von Rückstellungen (1,5 Mio. €, i. Vj. 1,7 Mio. €) sowie aus Nachzahlungen im

Rahmen von Nebenkostenabrechnungen (1,4 Mio. €, i. Vj. 10,5 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, konnten auf 10,2 Mio. € (i. Vj. 37,6 Mio. €) reduziert werden. Im Vorjahr flossen in diese Position zusätzlich 30,2 Mio. € Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises und der damit zusammenhängenden Grunderwerbsteuer.

### **EBIT LEICHT ÜBER DEM VORJAHR**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 216,3 Mio. € leicht über dem Vorjahr (212,7 Mio. €), was im Wesentlichen auf das gestiegene Nettobetriebsergebnis (NOI) im Zusammenhang mit rückläufigen operativen Centeraufwendungen bei planmäßig zum Vorjahr rückläufigen Umsatzerlösen zurückzuführen ist.

### **NIEDRIGERES FINANZERGEBNIS OHNE BEWERTUNGSEFFEKTE**

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -51,1 Mio. € unter dem Vorjahr (-43,2 Mio. €). Dabei waren die Zinserträge mit 5,4 Mio. € nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (5,5 Mio. €), während der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften um 5,8 Mio. € anstieg. Hier wirkten sich die Darlehenserrhöhungen für die Stadt-Galerie Passau (bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2023), für das Allee-Center Magdeburg, für das Allee-Center Hamm sowie die erstmalige Darlehensaufnahme für das Rathaus-Center Dessau aus.

Die übrigen Finanzaufwendungen in Höhe von 1,9 Mio. € aus der Ablösung eines Swaps resultierten aus der langfristigen Refinanzierung und Erhöhung des Darlehens für das Allee-Center Hamm zu verbesserten Konditionen.

## Anteilige und aufsummierte Gewinn- und Verlustrechnung der Gemeinschaftsunternehmen

in T€	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023	Veränderung	
			±	in %
City-Arkaden, Klagenfurt	6.950	7.017	-67	-1,0
Árkád, Pécs	5.027	4.752	275	5,8
Sonstige	41	40	1	2,5
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>12.018</b>	<b>11.809</b>	<b>209</b>	<b>1,8</b>
<b>Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten</b>	<b>-1.673</b>	<b>-1.337</b>	<b>-336</b>	<b>-25,1</b>
<b>Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen</b>	<b>-203</b>	<b>-144</b>	<b>-59</b>	<b>-41,0</b>
<b>NOI</b>	<b>10.142</b>	<b>10.328</b>	<b>-186</b>	<b>-1,8</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>600</b>	<b>394</b>	<b>206</b>	<b>52,3</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-298</b>	<b>-477</b>	<b>179</b>	<b>37,5</b>
<b>EBIT</b>	<b>10.444</b>	<b>10.245</b>	<b>199</b>	<b>1,9</b>
<b>Zinserträge</b>	<b>56</b>	<b>9</b>	<b>47</b>	<b>522,2</b>
<b>Zinsaufwendungen</b>	<b>-1.366</b>	<b>-1.365</b>	<b>-1</b>	<b>-0,1</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.310</b>	<b>-1.356</b>	<b>46</b>	<b>3,4</b>
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>	<b>-311</b>	<b>-393</b>	<b>82</b>	<b>20,9</b>
<b>At-equity-Ergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>8.823</b>	<b>8.496</b>	<b>327</b>	<b>3,8</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>8.231</b>	<b>-3.426</b>	<b>11.657</b>	<b>340,3</b>
<b>Latente Steuern</b>	<b>-474</b>	<b>-65</b>	<b>-409</b>	<b>-629,2</b>
<b>Gewinn- oder Verlustanteil</b>	<b>16.580</b>	<b>5.005</b>	<b>11.575</b>	<b>231,3</b>

**EBT (OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS)  
LEICHT SCHWÄCHER**

Trotz des leicht gestiegenen EBITs führte das reduzierte Finanzergebnis zu einem um 2,5 % gesunkenen EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 165,2 Mio. € (i. Vj. 169,5 Mio. €).

**BEWERTUNGSERGEBNIS STABILISIERT**

Die sich auf höherem Niveau stabilisierenden Zinsen und der sich bisher nur langsam erholende Investmentmarkt für Immobilien im Berichtsjahr haben sich noch gedämpft belastend auf die Bewertung des Immobilienvermögens des Konzerns (IAS 40) ausgewirkt, woraus ein Bewertungsverlust von -14,6 Mio. € (i. Vj. -209,1 Mio. €) resultierte.

Vom Bewertungsergebnis des Immobilienvermögens entfielen, nach Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter, ein Verlust von -22,9 Mio. € (i. Vj. -205,7 Mio. €) auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und ein Gewinn von 8,2 Mio. € (i. Vj. -3,4 Mio. €) auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt wurde das Immobilienvermögen im Geschäftsjahr um 0,7 % aufgewertet (i. Vj. -4,2 %), maßgeblich bedingt durch laufende Investitionen in Höhe von 47,2 Mio. € in das im Konzern ausgewiesene Immobilienvermögen bei unrealisierten Verlusten aus Marktwertänderungen von -25,9 Mio. € sowie durch laufende Investitionen in Höhe von 1,1 Mio. € in das Immobilienvermögen der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen bei unrealisierten Gewinnen aus Marktwertänderungen von 8,2 Mio. €. Die Bandbreite der Bewertungsänderungen der Objekte lag zwischen -7,1 % und +8,3 %.

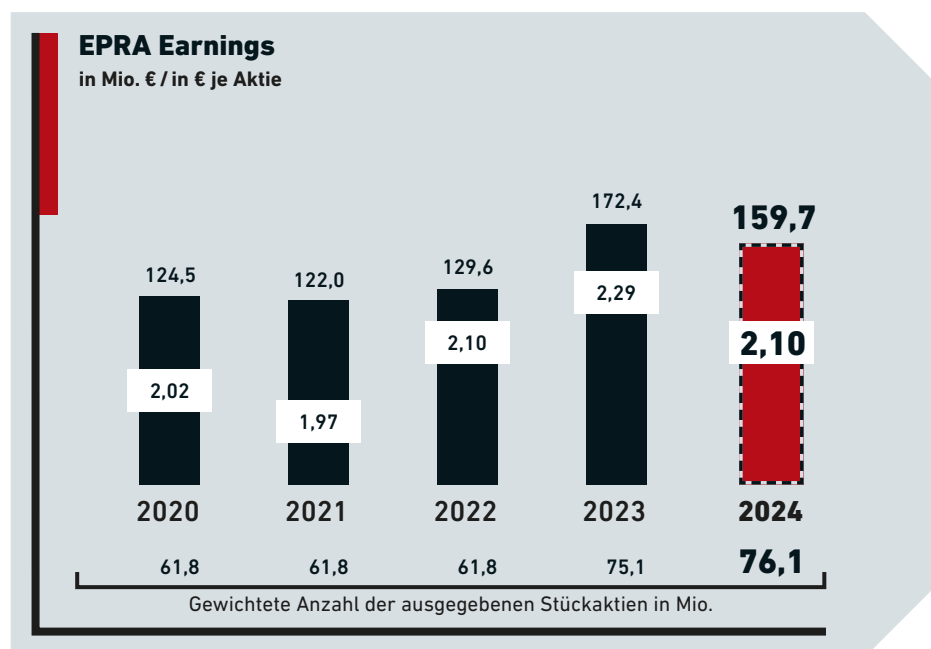
**STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG  
SOWIE LATENTE STEUERN**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich aufgrund der verbesserten Ergebnisse auf 8,1 Mio. € (i. Vj. 5,4 Mio. €) erhöht.

Die latenten Steuerrückstellungen, inklusive des im at-equity-Ergebnis enthaltenen Anteils, wurden im Berichtsjahr als Folge des Rückgangs der stabilisierten Immobilienverkehrswerte um 18,9 Mio. € erhöht (i. Vj. -6,8 Mio. €).

## KONZERNERGEBNIS DEUTLICH GESTIEGEN

Das Konzernergebnis lag aufgrund des besseren Bewertungsergebnisses mit 123,5 Mio. € um 161,8 Mio. € deutlich oberhalb der Vergleichsperiode (-38,3 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich entsprechend von -0,51 € auf 1,62 €.



**EPRA Earnings aufgrund von Einmalerträgen im Vorjahr rückläufig** Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich um 12,7 Mio. € auf 159,7 Mio. € bzw. um 0,19 € auf 2,10 € je Aktie verringert, insbesondere aufgrund von Einmalerträgen aus Nebenkostenabrechnungen und Auflösungen von Wertberichtigungen im Vorjahr.

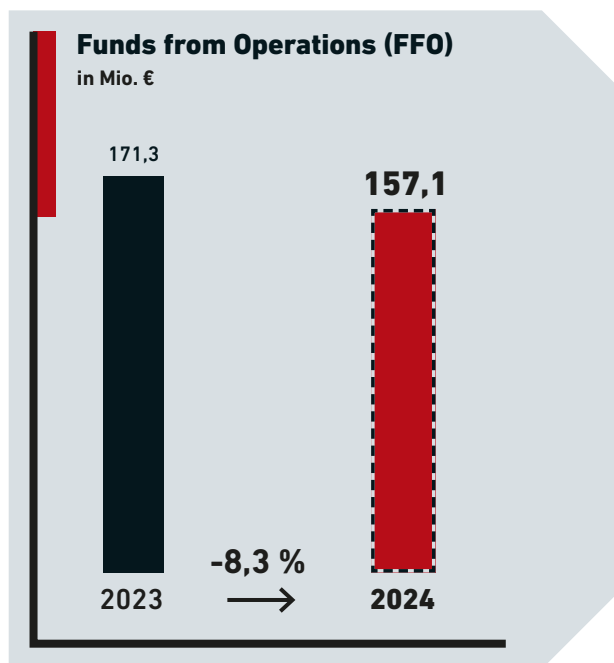
## EPRA Earnings

	01.01.–31.12.2024		01.01.–31.12.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	123.514	1,62	-38.277	-0,51
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	14.639	0,19	209.127	2,78
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises <sup>2</sup>	0	0,00	7.258	0,10
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen <sup>3</sup>	21.556	0,29	-5.719	-0,08
<b>EPRA Earnings</b>	<b>159.709</b>	<b>2,10</b>	<b>172.389</b>	<b>2,29</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		76.090.428		75.136.922

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 verringerten sich von 171,3 Mio. € auf 157,1 Mio. € bzw. von 2,28 € auf 2,06 € je Aktie (auf Basis einer zeitgewichteten Anzahl der ausgegebenen Stückaktien).

**Funds from Operations**

	01.01.–31.12.2024		01.01.–31.12.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	123.514	1,62	-38.277	-0,51
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	14.639	0,19	209.127	2,78
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises <sup>2</sup>	0	0,00	7.258	0,10
Latente Steuern <sup>1</sup>	18.913	0,25	-6.769	-0,09
<b>FFO</b>	<b>157.066</b>	<b>2,06</b>	<b>171.339</b>	<b>2,28</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		76.090.428		75.136.922

<sup>1</sup> Inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

<sup>2</sup> Inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile und nach Berücksichtigung von Steuern

<sup>3</sup> Nach Berücksichtigung von Steuern

**ERTRAGSLAGE DER SEGMENTE**

In der Segmentberichterstattung des Konzerns werden die Tochterunternehmen und die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Anteil quotalein-

bezogen. 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.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023	Veränderung	
			±	in %
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>262.144</b>	<b>262.636</b>	<b>-492</b>	<b>-0,2</b>
- Inland	206.961	209.436	-2.475	-1,2
- Ausland	55.183	53.200	1.983	3,7
<b>EBIT</b>	<b>213.130</b>	<b>221.410</b>	<b>-8.280</b>	<b>-3,7</b>
- Inland	164.970	172.981	-8.011	-4,6
- Ausland	48.160	48.429	-269	-0,6
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>169.625</b>	<b>184.810</b>	<b>-15.185</b>	<b>-8,2</b>
- Inland	128.119	143.274	-15.155	-10,6
- Ausland	41.506	41.536	-30	-0,1

## FINANZLAGE DES KONZERNS

### GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZMANAGEMENTS

Für die Finanzierung ihrer Investitionen nutzt der Deutsche EuroShop Konzern 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 2024 wies der Deutsche EuroShop Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

in Mio €	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Bilanzsumme	4.364,4	4.460,2	-95,8
Eigenkapital (inklusive Fremdgesellschafter)	2.145,7	2.379,0	-233,4
Eigenkapitalquote in %	49,2	53,3	-4,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.595,9	1.341,5	254,4
Loan to Value (LTV) in %	39,2	33,2	6,0

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 2.145,7 Mio. € (i. Vj. 2.379,0 Mio. €), das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktionäre (1.884,5 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (261,2 Mio. €) zusammensetzt, hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der im Januar 2024 (149,1 Mio. €) und der im September 2024 (197,5 Mio. €) gezahlten Dividenden verringert. Ent-

sprechend ist die Bilanzsumme um 95,8 Mio. € gesunken. Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 49,2 % hat sich aufgrund der genannten Dividendenausschüttungen gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (53,3 %) verringert. Sie lag damit aber weiterhin auf einem soliden Niveau.

### Finanzverbindlichkeiten

in T€	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.795.909	1.665.679	130.230
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	12.465	11.921	544
<b>Summe</b>	<b>1.808.374</b>	<b>1.677.600</b>	<b>130.774</b>
Abzüglich liquider Mittel	212.438	336.071	-123.633
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.595.936</b>	<b>1.341.529</b>	<b>254.407</b>

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr von 1.677,6 Mio. € um 130,8 Mio. € auf 1.808,4 Mio. € maßgeblich aufgrund der Erhöhung bestehender Darlehen für das Allee-Center Magdeburg sowie für das Allee-Center Hamm und aufgrund der erstmaligen Darlehensaufnahme für das Rathaus-Center Dessau. Zusammen mit rückläufigen liqui-

den Mitteln lagen die Nettofinanzverbindlichkeiten mit 1.595,9 Mio. € per Saldo um 254,4 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2023 (1.341,5 Mio. €).

Die zum Jahresende bestehenden Nettofinanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren am Bilanzstichtag 39,2 % (i. Vj. 33,2 %) 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 41,1 % (i. Vj. 34,8 %).

### EPRA Loan to Value (EPRA LTV)

Werte quotale in T€	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Lang- und kurzfristige Bankverbindlichkeiten	1.731.232	1.601.506	129.726
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Nutzungsrecht)	230	292	-62
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	8.495	14.415	-5.920
Liquide Mittel	-201.182	-322.233	121.051
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>1.538.775</b>	<b>1.293.980</b>	<b>244.795</b>
Investment Properties	3.744.255	3.720.967	23.288
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Nutzungsrecht)	223	286	-63
Immaterielle Vermögenswerte	12	23	-11
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>3.744.490</b>	<b>3.721.276</b>	<b>23.214</b>
<b>EPRA LTV in %</b>	<b>41,1</b>	<b>34,8</b>	<b>6,3</b>

Die Konditionen der konsolidierten Darlehen zum 31. Dezember 2024 waren für durchschnittlich 5,5 Jahre (i. Vj. 5,8 Jahre) zu 2,60 % p. a. (i. Vj. 2,43 % p. a.) gesichert. Der Deutsche EuroShop Konzern unterhält für die konsolidier-

ten Darlehen Kreditverbindungen zu 20 Banken und Sparkassen. Dabei handelt es sich um Kreditinstitute aus Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik.

### Darlehensstruktur per 31. Dezember 2024

	Anteil der Darlehen	Betrag	Duration	Durchschnitts-
	in %	in Mio. €	in Jahren	zinssatz in %
<b>Zinsbindung</b>				
bis 1 Jahr	0,0	0,0	0,0	0,00
1 bis 5 Jahre	38,3	691,8	3,0	2,36
5 bis 10 Jahre	61,7	1.116,6	7,0	2,75
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>1.808,4</b>	<b>5,5</b>	<b>2,60</b>

### Darlehensstruktur per 31. Dezember 2023

	Anteil der Darlehen	Betrag	Duration	Durchschnitts-
	in %	in Mio. €	in Jahren	zinssatz in %
<b>Zinsbindung</b>				
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
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>1.677,6</b>	<b>5,8</b>	<b>2,43</b>

Von 27 Darlehen im Konzern sind bei 25 Darlehen Kreditaufgaben mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um insgesamt 35 einzelne Auflagen, unter anderem 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 2024 eingehalten. Die Kreditaufgaben werden nach aktueller Planung und Einschätzung auch 2025 erfüllt.



Im Geschäftsjahr 2025 erfolgen planmäßige Tilgungen aus dem laufenden Cashflow in Höhe von 20,7 Mio. € für die zum 31. Dezember 2024 bestehenden Darlehen. In den Jahren 2026 bis 2028 wird die durchschnittliche Tilgungsleistung für die bestehenden Darlehen bei 22,4 Mio. € p. a. liegen.

Im Jahr 2025 sind keine Darlehen und im Jahr 2026 sind Darlehen in Höhe von 174,5 Mio. € zu prolongieren.

Es besteht eine Darlehensvereinbarung für eine kurzfristige Betriebsmittellinie in Höhe von 50,0 Mio. €, die zum 31. Dezember 2024 nicht in Anspruch genommen wurde.

## INVESTITIONSANALYSE

Im Geschäftsjahr 2024 wurden die Investitionen in die Modernisierung und Positionierung des Bestandsportfolios fortgeführt und lagen bei 47,1 Mio. € nach 43,4 Mio. € im Vorjahr.

## Liquiditätsanalyse

in T€	01.01–31.12.2024	01.01–31.12.2023
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	160.433	175.063
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-40.288	-62.952
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-243.778	-110.983
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>-123.633</b>	<b>1.128</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	336.071	334.943
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>212.438</b>	<b>336.071</b>

Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit des Konzerns in Höhe von 160,4 Mio. € (i. Vj. 175,1 Mio. €) stellt den Betrag dar, den der Konzern nach Abzug aller Kosten aus der Vermietung der Shoppingcenterflächen erwirtschaftet hat. Er dient vornehmlich dazu, die Dividende der Deutsche EuroShop AG, die Auszahlungen an Fremdgegesellschafter sowie die laufenden Zinsen und Tilgungen und Investitionen zu finanzieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasste die cash-wirksamen Investitionen in die Bestandsobjekte (47,1 Mio. €, i. Vj. 43,4 Mio. €) sowie Einzahlungen aus dem Verkauf eines Grundstücks in Polen in Höhe von 6,9 Mio. €. Im Vorjahr war darüber hinaus der Barkaufpreis (39,2 Mio. €) für den Erwerb weiterer Anteile an zuvor at-equity bilanzierten Beteiligungen abzüglich der erworbenen liquiden Mittel (19,8 Mio. €) im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthalten.

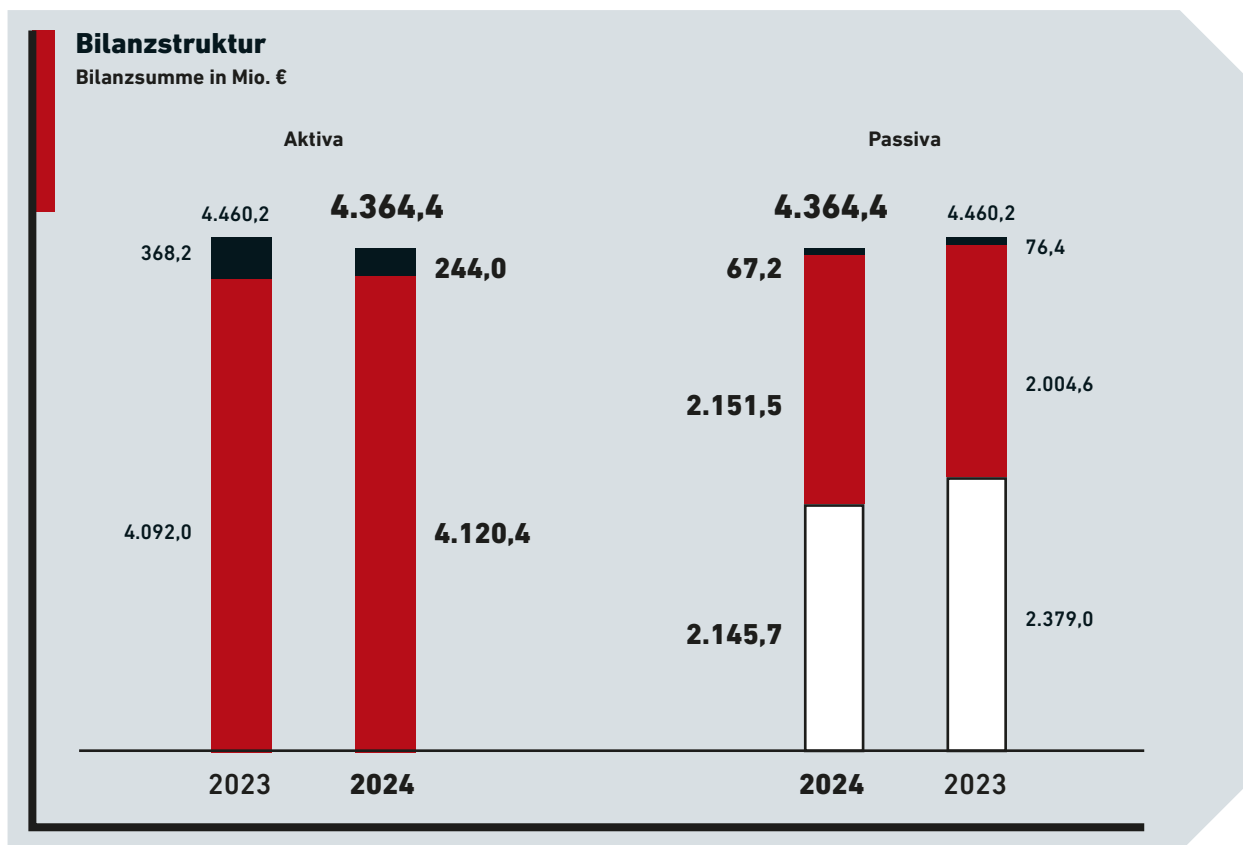
Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -243,8 Mio. € beinhaltete den Mittelabfluss aus den laufenden Tilgungen der Finanzverbindlichkeiten von 30,5 Mio. €, den Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten von 158,4 Mio. €, die Auszahlung der Dividende an die Konzernaktionäre von 346,6 Mio. € (i. Vj. 191,2 Mio. €), die Ausschüttung an die Fremdgegesellschafter von 10,2 Mio. € (i. Vj. 9,9 Mio. €) sowie die Auszahlung für den Erwerb eigener Anteile von 14,8 Mio. €. Im Vorjahr beinhaltete der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit 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. €) sowie die Auszahlung für den Erwerb weiterer Kommanditanteile im Rahmen des Minderheitenerwerbs zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 von 19,5 Mio. €.

Der Finanzmittelbestand verringerte sich im Berichtsjahr um 123,6 Mio. € auf 212,4 Mio. € (i. Vj. 336,1 Mio. €).

## VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

### BILANZSUMME SINKT LEICHT

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop Konzerns verringerte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag im Wesentlichen aufgrund der genannten Dividendenzahlungen um 95,8 Mio. € auf 4.364,4 Mio. €.



- Kurzfristige Vermögenswerte
- Langfristige Vermögenswerte
- Kurzfristige Verpflichtungen
- Langfristige Verpflichtungen
- Summe Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)

in T€

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Veränderung</b>
Kurzfristige Vermögenswerte	244.048	368.244	-124.196
Langfristige Vermögenswerte	4.120.357	4.091.953	28.404
Kurzfristige Verpflichtungen	67.198	76.427	-9.229
Langfristige Verpflichtungen	2.151.511	2.004.723	146.788
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.145.696	2.379.047	-233.351
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.364.405</b>	<b>4.460.197</b>	<b>-95.792</b>

### KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE NACH DIVIDENDENZAHLUNGEN DEUTLICH REDUZIERT

Zum Jahresende haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte mit 244,0 Mio. € deutlich reduziert im Vergleich zum Vorjahr (368,2 Mio. €). Die liquiden Mittel gingen insbesondere aufgrund von Dividendenzahlungen zurück und machten zum Bilanzstichtag 212,4 Mio. € (i. Vj. 336,1 Mio. €) aus.

Die Forderungen des Konzerns (nach Wertberichtigungen) sind um 1,3 Mio. € auf 14,7 Mio. € (i. Vj. 13,4 Mio. €) leicht gestiegen.

Die sonstigen Vermögenswerte reduzierten sich von 18,7 Mio. € um 1,9 Mio. € auf 16,9 Mio. €.

### LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE STEIGEN LEICHT

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 4.092,0 Mio. € um 28,4 Mio. € auf 4.120,4 Mio. € leicht erhöht. Mit 94,4 % (i. Vj. 91,7 %) stellen sie weiterhin den bedeutendsten Posten der Bilanzsumme dar.

Die Investment Properties waren dabei mit 3.966,7 Mio. € weitestgehend auf dem Niveau des Vorjahres (3.947,0 Mio. €). Während aus den Investitionskosten in die Bestandsobjekte Zugänge von 42,6 Mio. € resultierten, ergaben sich aus der Bewertung des Immobilienbestands Abwertungen in Höhe von 22,9 Mio. €.

Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen erhöhten sich maßgeblich im Zusammenhang mit Bewertungsgewinnen um 8,8 Mio. € auf 101,5 Mio. €.

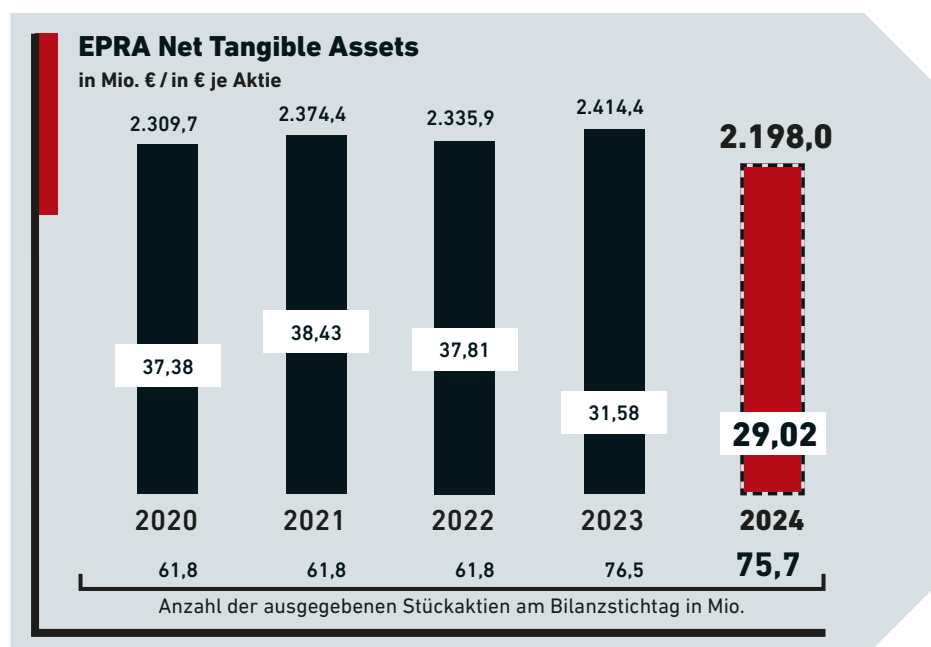
## KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN SINKEN, WÄHREND LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN ANSTEIFEN

Die kurzfristigen Verpflichtungen reduzierten sich insbesondere aufgrund von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Steuerverbindlichkeiten um 9,2 Mio. € auf 67,2 Mio. €.

Die langfristigen Verpflichtungen stiegen insbesondere aufgrund der Darlehens erhöhungen Hamm und Magdeburg sowie der Darlehensaufnahme Dessau von 2.004,7 Mio. € um 146,8 Mio. € auf 2.151,5 Mio. € an.

## EIGENKAPITAL (INKL. FREMDGESELLSCHAFTER)

Das Eigenkapital (inkl. Fremdgegesellschafter) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.145,7 Mio. € aufgrund der ausgeschütteten Dividenden von insgesamt 346,6 Mio. € bei einem Konzernergebnis von 123,5 Mio. € um 223,4 Mio. € unter dem Eigenkapital des Vorjahres (2.379,0 Mio. €). Die Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter waren mit 261,2 Mio. € weitestgehend unverändert zum Vorjahr (259,4 Mio. €).



### Net Tangible Assets nach EPRA

Die Net Tangible Assets (NTA) zum 31. Dezember 2024 lagen bei 2.198,0 Mio. € gegenüber 2.414,4 Mio. € im Vorjahr. Aufgrund des gesunkenen Eigenkapitals, maßgeblich bedingt durch die Dividendenausschüttungen des Geschäftsjahres 2024, sanken die NTA je Aktie um 2,56 € von 31,58 € auf 29,02 € je Aktie (-8,1 %).

## EPRA NTA

	01.01.–31.12.2024		01.01.–31.12.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	1.884.540	24,88	2.119.667	27,72
Negativer Zeitwert derivativer Finanzinstrumente <sup>1</sup>	3.128	0,04	6.427	0,08
<b>Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente</b>	<b>1.887.668</b>	<b>24,92</b>	<b>2.126.094</b>	<b>27,80</b>
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	362.055	4,78	340.042	4,45
Immaterielle Vermögenswerte	-12	0,00	-23	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,68	-51.719	-0,67
<b>EPRA NTA</b>	<b>2.197.992</b>	<b>29,02</b>	<b>2.414.394</b>	<b>31,58</b>
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		75.743.854		76.455.319

<sup>1</sup> Inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

# Nachtragsbericht

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

# Prognosebericht

## ERWARTETE ENTWICKLUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft befindet sich laut aktuellem Jahreswirtschaftsbericht 2025 in einer schwierigen Ausgangslage: Zwar konnten die Energiekrise abgewendet und die Inflation zurückgedrängt werden. Gleichwohl leidet die Wirtschaft nach wie vor unter grundlegenden strukturellen Problemen: Der Arbeits- und Fachkräftemangel, eine überbordende Bürokratie und eine Investitionsschwäche sowohl bei privaten als auch bei öffentlichen Investitionen sind spürbare Wachstumshemmnisse. Hinzu kommen hohe handelspolitische Unsicherheiten unter anderem infolge der neuen US-Administration.

Vor diesem Hintergrund erwartet die bisherige Bundesregierung für das laufende Jahr nur einen leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,3 %. Wachstumsimpulse dürften dabei vor allem von den privaten Konsumausgaben und im Jahresverlauf auch von den Investitionen ausgehen. Die Impulse vom Außenhandel werden schwach bleiben: Die Exporte werden rückläufig sein, während die Importe steigen, sodass hier mit einem spürbar negativen Wachstumsbeitrag zu rechnen ist. Bei stabiler Erwerbstätigkeit aufgrund der moderaten konjunkturellen Erholung wird für die Arbeitslosigkeit eine Zunahme erwartet. Bei den Verbraucherpreisen erwartet die Bundesregierung eine Zunahme von 2,2 % und ist damit knapp oberhalb der Zielmarke von 2 %.

Ende Januar und Anfang März 2025 senkte die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte. Diese weniger restriktive Geldpolitik vergünstigt Kredite für Unternehmen und private Haushalte. Zugleich werden in Deutschland die intendierten Effekte der EZB-Zinssenkungen durch fiskalpolitische Diskussionen und Pläne gebremst; die Parteien CDU/CSU und SPD haben Anfang März 2025 eine Reform der Schuldenbremse in Verbindung mit kreditfinanzierten Investitionen für Verteidigung, Wirtschaft und Infrastruktur von bis zu 900 Mrd. € angekündigt. Als Reaktion stieg die Umlaufrendite bei fallenden Anleihekursen stark an. Steigende Realeinkommen und die allmählich nachlassenden Auswirkungen der restriktiven Geldpolitik könnten mit der Zeit

ein Anziehen der Nachfrage begünstigen. Die Inflation in der EU soll nach EZB-Planung im laufenden Jahr zum mittelfristigen Zielwert von 2 % zurückkehren.

Auf dem Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien erwartet JLL im laufenden Jahr eine spürbare Zunahme der Dynamik in allen Nutzungsarten von Shoppingcentern über Fachmarktprodukte bis zu Highstreet-Geschäftshäusern. Der Shoppingcenter-Markt sei dabei im Unterschied zu anderen Nutzungsarten geprägt von einer wachsenden Zahl neuer internationaler Akteure.

Nach einem durchwachsenen Jahr 2024 erwartet der deutsche Einzelhandel, dass er seine Umsätze auch 2025 nur gering erhöhen kann. Der Handelsverband Deutschland (HDE) rechnet mit einem nominalen Umsatzplus von 2 % auf 677 Mrd. € (real: +0,5 %). Für den Onlinehandel prognostiziert der Verband ein nominales Umsatzplus von 3 % (real: +2 %). Hintergrund für die schwachen Erwartungen sind eine große Verunsicherung bei den Verbrauchern, die schwache Konjunkturlage und die unsichere politische Lage.

## VEREINBARE GESCHÄFTE SIND GRUNDLAGE DER UMSATZ- UND ERTRAGSPLANUNG

Die Prognose der zukünftigen Umsatz- und Ertrags-situation 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.

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop Konzerns für das Jahr 2025 beinhaltet keine zukünftigen Objektkäufe oder -verkäufe. Ergebniseinflüsse aus der jährlichen Bewertung unserer Einkaufszentren sind ebenfalls nicht Teil unserer Planung, da diese nicht vorhersehbar sind.

## UMSATZ 2025

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2024 von 271,4 Mio. € lagen unter dem Vorjahr, aber innerhalb unserer Erwartungen. Maßgeblich hierfür waren unter anderem temporäre Leerstände infolge von Investitionsmaßnahmen in den Shoppingcentern, niedrigere Abfindungen als im Vorjahr sowie vereinzelt geringere Anschlussmieten. Umsatzmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Unter der Annahme leicht steigender Mieten sowie geringerer Umsatzmieten und Abfindungen sollte der Umsatz für 2025 in einer Bandbreite von 268 bis 276 Mio. € liegen.

## OPERATIVE ERGEBNISSE FÜR 2025

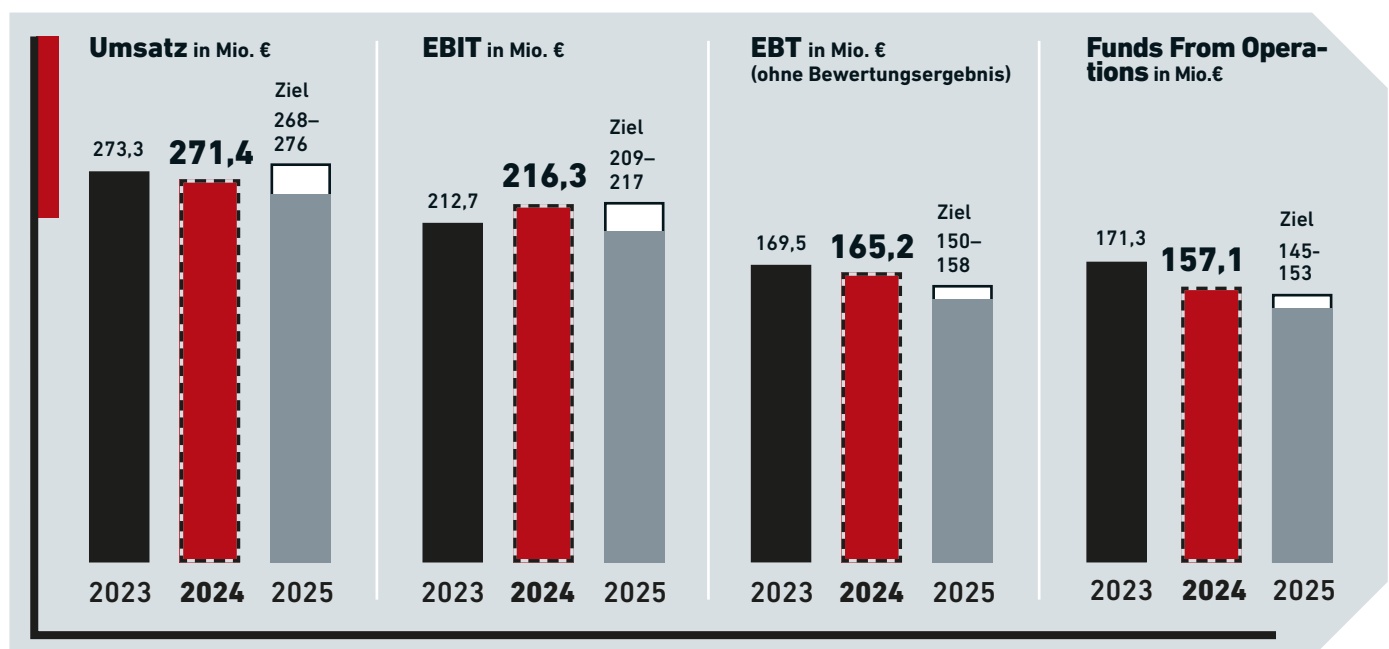
Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 216,3 Mio. € war 2024 durch das leicht gestiegene NOI im Zusammenhang mit gesunkenen operativen Centeraufwendungen bei planmäßig zum Vorjahr rückläufigen Umsatzerlösen geprägt. Für 2025 erwarten wir ein leicht rückläufiges EBIT zwischen 209 bis 217 Mio. €.

Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) bei 165,2 Mio. €. Zusätzlich zu den bereits beschriebenen Effekten auf das EBIT wirkten sich über den Erwartungen liegende Zinserträge sowie im Vergleich zur Planung geringere Zinsaufwendungen positiv auf das operative Ergebnis aus. Unter Berücksichtigung höherer Zinsen aus weiteren geplanten Aufvalutierungen und planmäßigen Refinanzierungen von Bestandsdarlehen bei niedrigeren Zinserträgen gehen wir für 2025 von einem EBT (ohne Bewertungsergebnis) in einer Bandbreite von 150 bis 158 Mio. € aus.

## ENTWICKLUNG FFO 2025

Die Funds From Operations (FFO) beliefen sich im Berichtsjahr aufgrund der dargelegten positiven Entwicklung auf 157,1 Mio. € und lagen damit über unserer im November 2024 angepassten Prognose (151 bis 155 Mio. €).

Für 2025 erwarten wir die FFO zwischen 145 bis 153 Mio. € bzw. 1,91 € bis 2,02 € je Aktie<sup>1</sup> liegen werden.



Wir sehen der Entwicklung des Geschäftsjahres 2025 insgesamt positiv entgegen und rechnen mit einer stabilen bis leicht positiven Entwicklung von Umsatz und EBIT. Für das EBT (ohne Bewertungsergebnis) und die FFO gehen wir aufgrund eines geplant niedrigeren Finanzergebnisses von einem leicht rückläufigen Niveau im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 aus.

## DIVIDENDENPOLITIK

Zu den wesentlichen Investitionszielen der Deutsche EuroShop AG 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.

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 2024 hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat angesichts der vorhandenen Liquidität und des operativen Ausblicks beschlossen, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,00 € 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 Finanzierungsverträgen, für die Ausschüttung einer höheren Dividende als möglich und zweckmäßig erweisen sollte.

<sup>1</sup> Aktienanzahl ohne Berücksichtigung eigener Aktien

# Risikobericht

## GRUNDSÄTZE DES RISIKO-MANAGEMENTSYSTEMS UND DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS<sup>1</sup>

Die Strategie der Deutsche EuroShop AG 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 Prüfungsauftrags 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 auf die 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.

## 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.

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

## 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 Szenario-rechnungen, 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 Aufsichtsratsitzungen 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 Mitarbeitenden 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 AG einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG 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 der Risiko-Matrix wird auf Basis der Auswirkungen auf EBIT und FFO für das dem Berichtsjahr folgende Geschäftsjahr bemessen. Für das Bewertungsrisiko werden darüber hinaus die bilanziellen Auswirkungen (Veränderung der Investment Properties bzw. Bilanzsumme) betrachtet. Es erfolgt eine konsolidierte Betrachtung des Schadensausmaßes. Mögliche Einflüsse auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe der Einzelrisiken sowie auf die Bewertung der Gesamtrisikoposition aufgrund anhaltender geopolitischer Konflikte sind derzeit nicht quantifizierbar. Die Einzelrisiken und die Gesamtrisikoposition werden laufend überwacht und regelmäßig neu bewertet. Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Bandbreiten der Schadenshöhen deutlich erhöht, um der gestiegenen Volatilität externer Faktoren wie beispielsweise der Inflationsrate oder dem allgemeinen Zinsniveau Rechnung zu tragen.

**Risiko-Matrix**

Schadenshöhe	hoch: > 50 Mio. €			Bewertungsrisiko
	mittel: 5 – 50 Mio. €		Mietausfallrisiko	Vermietungsrisiko Markt- und Branchenrisiko
	gering: bis 5 Mio. €	Finanzierungsrisiken Rechtliches Risiko Organisationsrisiko IT-Risiko Schadensrisiko Währungsrisiko	Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko Nachhaltigkeitsrisiken	
		gering: 0 – 25 %	mittel: 25 – 50 %	hoch: > 50 %
<b>Eintrittswahrscheinlichkeit</b>				

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 unvertretbare Risiken eingehen zu müssen.

## DARSTELLUNG WESENTLICHER EINZELRISIKEN

### BEWERTUNGSRIKIO

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 aufgrund der Anwendungen von IAS 40 direkte Auswirkungen auf den Bilanzansatz der Investment Properties sowie das Bewertungsergebnis hat. Steigende Kapitalmarktzinsen könnten sich nachteilig auf die Bewertung des Immobilienportfolios des Deutsche EuroShop Konzerns auswirken, da die zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienportfolios verwendeten Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssätze dadurch tendenziell steigen, während die für die Anteile an den Shoppingcentern gezahlten Marktpreise tendenziell sinken. Steigende Zinsen wirken sich daher in der Regel negativ auf den Marktwert des Immobilienportfolios des Deutsche EuroShop Konzerns aus. Die bilanzielle Veränderung aus der Verkehrsbewertung wirkt sich auf die Einhaltung von Kreditaufgaben bestehender Finanzierungen (beispielsweise Einhaltung von Verschuldungskennzahlen) sowie auf die Konditionen von Neu- und Anschlussfinanzierungen aus, da sinkende Verkehrswerte zu einem Anstieg der Verschuldungskennzahlen führen.

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 Marketplaces GmbH & Co. KG, Hamburg, 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.

Die in die Bewertung des Immobilienportfolios einfließenden Schätzparameter, wie abgeleitete Zinssätze, Marktmieten, Bewirtschaftungskosten und Nachvermietungszeiten, wurden im Vorjahr maßgeblich durch geopolitische Konflikte mit steigender Inflation und Zinssätzen beeinflusst. Weiterhin führten der Nahost-Konflikt, politische Unwägbarkeiten sowie Rezessionsängste zu einer erhöhten Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Trotz des aktuellen Rückgangs der Inflationsrate sowie des leichten Absinkens des Zinsniveaus besteht weiterhin Unsicherheit über die künftige Entwicklung, sodass kurzfristig entstehende wesentliche Marktwertveränderungen nicht ausgeschlossen werden können.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die bilanzielle Schadenshöhe des Bewertungsrisikos werten wir unverändert als hoch ein.

### MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

In Deutschland lag der Anteil der stationär getätigten Einkäufe mit 86,7 % leicht unter dem Niveau des Vorjahres (87,0 %). Es ist dennoch zu erwarten, dass der Onlinehandel 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. Steigende Besucherzahlen zeigen, 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 wird 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 des ersten Quartals 2025 eröffnet werden soll. Ein erhöhtes bzw. verbessertes Mietflächenangebot im Wettbewerbsumfeld unserer Shoppingcenter und eine mögliche nachhaltige Umverteilung von Einzelhandelsumsätzen in den Online-



handel 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, wodurch EBIT und FFO sinken würden.

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 voran gekommen und erfolgreich.

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“. Ziel ist es, die Aufenthalts- und Servicequalität durch gezielte Investitionen zu erhöhen, u. a. in die Verbesserung von Service- und Lounge-Bereichen, in 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 „Food Garden“ 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.

Die in Folge des Ukraine-Krieges gestiegene Inflation ist im Geschäftsjahr 2024 deutlich zurückgegangen. Das Zinsniveau hat sich nach der Zinswende der Europäischen Zentralbank (EZB) reduziert. Trotz anhaltender geopolitischer Konflikte und weiterhin bestehender Unsicherheit hat sich der private Konsum leicht erhöht. Tendenziell rückläufige Energiepreise liegen teilweise weiterhin deutlich über dem Niveau vor Ausbruch des Ukraine-Krieges. Für den Einzelhandel können hohe Energiepreise zu einer massiven Belastung werden, wenn diese nicht vollständig an die Kunden weitergegeben werden können. Zudem können erneute Kostensteigerungen sowie eventuelle Energieengpässe zu Lieferschwierigkeiten bei den Herstellern führen und damit den Umsatz unserer Mieter nachhaltig belasten. Abweichend zum Vorjahr bewerten wir die die Schadenshöhe aufgrund der geänderten Bandbreiten als mittel ein (i. Vj. hoch), während die Eintrittswahrscheinlichkeit weiterhin hoch ist.

## VERMIETUNGSRISIKO

Der langfristige Erfolg des Geschäftsmodells des Deutsche EuroShop Konzerns 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 der Deutsche EuroShop Konzern im Vergleich zu Unternehmensgruppen 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 des Deutsche EuroShop Konzerns haben könnte.

Unsicherheit aufgrund unklarer politischer Verhältnisse, konjunkturelle Schwankungen sowie das globale Wirtschaftswachstum haben neben den strukturellen Veränderungen im Einzelhandelsmarkt einen Einfluss auf Flächennachfrage, Miethöhe und Vertragskonditionen. Weiterer Einfluss geht von Insolvenzen im Einzelhandel aus. Die Zahl der Firmeninsolvenzen ist laut Statistischem Bundesamt in Deutschland im Jahr 2024 um 16,8 % gestiegen und wird für 2025 auf weiterhin hohem Niveau erwartet. 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. Darüber hinaus kann sich der für die Verhandlungen im Rahmen der Neuvermietung notwendige Zeitraum länger als in der Planung angenommen erstrecken.

In der Folge würden die Einnahmen sowie das EBIT geringer ausfallen als kalkuliert und eventuell aufgrund der verringerten FFO 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.

Weiterhin hohe 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 geringeren Vermietungsstand geführt. So verringerte sich der Vermietungsstand von 97,6 % Ende 2019 auf 95,4 % Ende 2024.

Aufgrund weiterhin herausfordernder wirtschaftlicher und konjunktureller Rahmenbedingungen bleiben Insolvenz- und Nachvermietungsrisiken auch in der Folge signifikant. Wir bewerten abweichend zum Vorjahr die Schadenshöhe aufgrund der zum Vorjahr erhöhten Bandbreiten als mittel (i. Vj. hoch), während die Eintrittswahrscheinlichkeit weiterhin hoch ist.

### 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 2024 auf 7,7 Mio. € (i. Vj. 8,9 Mio. €). Höhere Wertberichtigungen im laufenden Geschäftsjahr 2025 sind in Anbetracht des Strukturwandels im stationären Einzelhandel sowie in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung im Rahmen der derzeit schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht auszuschließen und würden sowohl das EBIT als auch die FFO belasten. Die absolute Schadenshöhe sehen wir auf einem vergleichbaren Niveau zum Vorjahr. Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit sehen wir weiterhin im mittleren Bereich.

### 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.

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 einem erhöhten Energiekostenniveau geführt und damit unmittelbaren 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, sodass 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.

### FINANZIERUNGSRISIKEN

Zum Bilanzstichtag bestanden für die Konzernfinanzierungen langfristige Kreditverträge mit langfristigen Zinsvereinbarungen. Derzeit stehen nach den im Jahr 2024 abgeschlossenen Refinanzierungen unmittelbar keine Neu- und Anschlussfinanzierungen an (erst wieder planmäßig im Jahr 2026), sodass aus heutiger Sicht im Konzern kein Finanzierungsrisiko erkennbar ist. Das Zinsumfeld wird laufend überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen reagieren zu können. Das Finanzierungsrisiko wird bei neuen Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch den Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu zehn Jahren reduziert.

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

Die konsolidierten Tochtergesellschaften als Darlehensnehmer müssen verschiedene festgelegte Finanzkennzahlen (sogenannte Financial Covenants) und andere restriktive Verpflichtungen oder Vereinbarungen einhalten. Zum Bilanzstichtag müssen die Darlehensnehmer innerhalb des Deutsche EuroShop Konzerns 35 Auflagen erfüllen. Diese Auflagen, die regelmäßig überprüft werden, könnten die Fähigkeit des Deutsche EuroShop Konzerns einschränken, seine zukünftigen Betriebs- und Kapitalbedürfnisse

zu finanzieren und Akquisitionen und andere Geschäftsaktivitäten zu verfolgen. Die Fähigkeit, diese Auflagen zu erfüllen, hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige außerhalb der Kontrolle des Konzerns liegen können, wie z. B. eine Verschlechterung der Branchen- und Immobilienmärkte oder eine Abweichung von den Annahmen in der Langzeitplanung und in der Prognose. Die Nichteinhaltung einer Finanzvereinbarung könnte schwerwiegende Folgen für den Deutsche EuroShop Konzern haben. Sollten Tochterunternehmen der Deutsche EuroShop AG gegen finanzielle oder andere einschränkende Vereinbarungen verstoßen, könnten Kreditgeber unter bestimmten Umständen eine Sondertilgung eines bestimmten Prozentsatzes des Darlehensbetrags verlangen, Barabzüge vornehmen oder die jeweilige Finanzierung vorzeitig kündigen.

Eine Wirtschafts- und Finanzkrise, die substanziellen indirekten Auswirkungen geopolitischer Krisen (wie der Ukraine-Krieg) auf den Betrieb und den Cashflow von Einzelhandelsimmobilien sowie eine deutliche Verschärfung des Online-Wettbewerbs oder eine weitere 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, 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 sowie auf die FFO. In Extremsituationen könnte es zu einer Austrocknung des Finanzierungsmarktes kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage einzelner Objektgesellschaften oder einer Änderung der Kreditvergabepolitik Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung bereit sind.

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

Der Deutsche EuroShop Konzern 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.

## NACHHALTIGKEITSRISIKEN

Deutschland hat sich mit dem Klimaschutzprogramm 2030 verpflichtet, ehrgeizige Klimaziele zu erreichen. Das Klimaschutzgesetz ist mit den gesetzlich verbindlichen nationalen Klimazielen der Kern der deutschen Klimapolitik. Bis 2045 soll Deutschland treibhausgasneutral sein. Die Immobilienbranche ist ein großer Energieverbraucher und da fast 40 % der globalen Kohlendioxidemissionen durch den Bau und Betrieb von Gebäuden verursacht werden, sind Eigentümer von Gewerbeimmobilien mit erheblichen Risiken durch den Klimawandel und potenziellen zukünftigen Kosten für die Reduzierung von Kohlendioxidemissionen und anderen damit verbundenen Umweltauswirkungen konfrontiert. Zehn Shoppingcenter aus dem Portfolio des Deutsche EuroShop Konzerns wurden vor der Jahrtausendwende errichtet, elf danach. Die älteren Shoppingcenter (der Altersmedian lag Ende 2024 bei 23 Jahren) wurden zwar größtenteils saniert und seitdem renoviert, es werden jedoch weitere Investitionen erwartet, um beispielsweise restriktivere Energieeffizienzstandards zu erfüllen. Für dieses Ziel erforderliche Maßnahmen können dazu führen, dass der Deutsche EuroShop Konzern weitere erhebliche Investitionen in seine Shoppingcenter tätigen muss, um neue Energieeffizienzstandards zu erfüllen. Der Deutsche EuroShop Konzern könnte daher erheblichen Investitions- und Modernisierungskosten ausgesetzt sein, um ESG-Maßnahmen und/oder neue Energieeffizienzstandards zu erfüllen.

Die Nachfrage der Anleger nach Vermögenswerten, die die ESG-Compliance erfüllen, könnte weiter steigen und die Veräußerung von Vermögenswerten in Zukunft erschweren. Die Nichteinhaltung von ESG-Maßnahmen und/oder neuen Energieeffizienzstandards oder ein Versäumnis des Deutsche EuroShop Konzerns, seine ESG-Strategie anderweitig umzusetzen, könnte dem Deutsche EuroShop Konzern einen Reputationsschaden zufügen. Darüber hinaus könnte eine geringere Nachfrage von potenziellen Investoren, die zunehmend nach ESG-konformen Vermögenswerten suchen, den Deutsche EuroShop Konzern daran hindern, Shoppingcenter zu veräußern, die diesen Standards nicht entsprechen, oder solche Veräußerungen nur mit potenziell erheblichen Preisnachlässen ermöglichen.

Durch die frühzeitige Analyse und Planung der Umsetzung entsprechender Maßnahmen in unseren Shoppingcenterimmobilien sowie die Unterstützung durch qualifizierte Asset Manager und Berater wird sichergestellt, dass die Anforderungen und Maßnahmen rechtzeitig und im richtigen Umfang effizient erfolgen. Die entsprechenden Maßnahmen werden sukzessive und im Rahmen der Instandhaltungszyklen für die Center individuell geprüft, bewertet und die Investitionsbedarfe 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.

Regulierungen und Anforderungen an die externe Berichterstattung im Zusammenhang mit der EU-Klima-Taxonomie, wie der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) sowie deren geplante Umsetzung in nationales Recht, haben deutlich zugenommen. Zahlreiche zusätzliche und neue Angabepflichten bedingen die Notwendigkeit der Verfügbarkeit von verlässlichen Daten sowie zusätzlichen

Ressourcen. Diese gestiegenen Anforderungen bedingen hohe zusätzliche Anforderungen an das interne Kontrollsystem sowie die Governance und das Monitoring sowie für die erforderliche externe Berichterstattung. Insbesondere vor dem Hintergrund der effizient aufgestellten Organisation der Deutsche EuroShop AG besteht das Risiko der Überforderungen, dem mit der Schulung unserer Mitarbeitenden sowie insbesondere dem Einsatz von Dienstleistern und Beratern begegnet wird.

Ein weiteres Risiko stellt die Zunahme extremer Klimaauswirkungen, wie beispielsweise extreme Stürme, Fluten, Hitze- oder Trockenperioden, dar, die sich sowohl auf unsere Mieter sowie deren Kunden, aber insbesondere auch auf die Shoppingcenterimmobilien auswirken können. Dem Risiko möglicher Schäden wird durch entsprechenden Versicherungsschutz sowie vorbereitende Maßnahmen begegnet.

### ORGANISATIONSRISIKO

Aufgrund der schlanken Organisationsstruktur mit einem Vorstand und sieben Mitarbeitenden ist der Deutsche EuroShop Konzern maßgeblich auf externe Dienstleister angewiesen.

Der Deutsche EuroShop Konzern unterhält Vertragsbeziehungen mit Dienstleistern wie Centermanagement-Gesellschaften im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs. Der Deutsche EuroShop Konzern lagert sein gesamtes Centermanagement an die ECE Marketplaces aus. Die Dienstleistungen der ECE Marketplaces werden im Rahmen von Dienstleistungsverträgen mit der jeweiligen Objektgesellschaft für jedes Shoppingcenter auf unabhängiger Basis erbracht. ECE Marketplaces ist im Rahmen dieser Verträge unter anderem mit der Durchführung des Centermanagements beauftragt, das die Vermietung auf der Grundlage standardisierter Verträge umfasst, darüber hinaus Instandhaltung, Buchhaltung, Vertrags- und Rechtsangelegenheiten sowie technische Planung und Architekturangelegenheiten vorsieht. In der Regel haben diese Centermanagement-Verträge eine Laufzeit von zehn bis 15 Jahren (mit automatischer Verlängerung um zwei bis fünf Jahre, sofern sie nicht ordnungsgemäß gekündigt werden) und überwiegend eine Kündigungsklausel aus wichtigem Grund vor, falls das Shoppingcenter an einen Dritten verkauft wird.

Im Falle der Kündigung aller oder eines wesentlichen Teils dieser Verträge durch ECE Marketplaces wäre der Deutsche EuroShop Konzern gezwungen, entweder die Funktionen des Asset Managements zu internalisieren und eigene Ressourcen aufzubauen, was voraussichtlich zu höheren Kosten führen würde, oder innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums und zu potenziell ungünstigeren Bedingungen Verträge mit anderen Dienstleistern hinsichtlich des Centermanagements und weiterer durch die ECE erbrachter Leistungen abzuschließen.

Darüber hinaus unterhält der Deutsche EuroShop Konzern im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs Vertragsbeziehungen zu Mietern und Dritten. Wenn die Vertragspartner des Deutsche EuroShop Konzerns ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen würden, müsste der Deutsche EuroShop Konzern die entsprechenden Kosten tragen.

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.

### WÄHRUNGSRISIKO

Die Aktivitäten des Deutsche EuroShop Konzerns 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 können Änderungen des Grunderwerbsteuergesetzes sowie der diesbezüglichen Verwaltungsauffassung nachträglich Steuerpflichten im Rahmen von Share Deals auslösen. In Pandemielagen oder anderen Krisensituationen besteht das Risiko, dass Gesetzgeber in Europa, wie Deutschland und Polen, in kurzer Frist neue Gesetze erlassen bzw. Gesetzesänderungen vornehmen, die beispielsweise Mietern tem-

poräre Erleichterungen bezüglich ihrer Mietzahlungsverpflichtungen in behördlich angeordneten und pandemiebedingten Geschäftsschließungszeiträumen erlaubten.

Der Gesellschaft sind derzeit keine Rechtsrisiken bekannt, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage haben könnten.

## 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

Der Deutsche EuroShop Konzern 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 Kreditauflagen 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 AG werden unter anderem an der Börse in Frankfurt am Main gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2024 zu 76,4 % (i. Vj. 76,4 %) 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 2024 76.464.319 € und ist in 76.464.319 nennwertlose Namensaktien (Stückaktien) eingeteilt. Zum 31. Dezember 2024 besaß die Deutsche EuroShop AG 720.465 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 2024 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 2024 wurden 720.465 Stück eigene Aktien über die Börse zurück-erworben. Dies entspricht einem Anteil am Grundkapital von 0,942 % 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 mehr-

mals 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 2024 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 AG veröffentlicht unter:

[www.deutsche-euroshop.de/EZU](http://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 branchen-

bezogene 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 Handelsgesetzbuchs (HGB) – unter Beachtung des Aktiengesetzes – aufgestellt, während der Konzernabschluss nach den Regelungen der IFRS aufgestellt wurde.

## Ertragslage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

in T€			Veränderung	
	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023	±	in %
Sonstige betriebliche Erträge	233	275	-42	-15
Personalaufwand	-2.399	-1.820	-579	-32
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.169	-5.045	1.876	37
Beteiligungserträge	61.448	76.253	-14.805	-19
Finanzergebnis	-9.330	-8.041	-1.289	-16
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>46.783</b>	<b>61.622</b>	<b>-14.839</b>	<b>-24</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.047	-2.520	4.567	181
Sonstige Steuern	0	-9.820	9.820	-
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>48.830</b>	<b>49.282</b>	<b>-452</b>	<b>-1</b>
Gewinnvortrag	202.672	500.000	-297.328	
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>251.502</b>	<b>549.282</b>	<b>-297.780</b>	

Das Geschäftsjahr 2024 der Deutsche EuroShop AG war auf der einen Seite durch einen Rückgang der Beteiligungsergebnisse und den Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen geprägt. Die über Plan liegenden Beteiligungserträge führten dazu, dass das erwartete Ergebnis vor Steuern mit 46,8 Mio. € höher als die Prognose (27,0 Mio. € bis 33,0 Mio. €) ausfiel.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Mio. € reduziert. Maßgeblich hierfür waren im Vorjahr Aufwendungen im Zusammenhang mit der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalmaßnahme und dem Erwerb weiterer Anteile an sechs Shoppingcenterbeteiligungen im Vorjahr.

Wesentliche Ertragskomponente der Gesellschaft sind die Beteiligungserträge von 61,4 Mio. € (i. Vj. 76,3 Mio. €), die um 14,8 Mio. € unter dem Vorjahr, aber oberhalb der Prognose des Vorjahres (37 Mio. € bis 43 Mio. €) lagen. Das Ergebnis der Beteiligungen hat sich insbesondere aufgrund von geringeren Aufwendungen für Investitionen in Mietbereiche sowie Instandhaltung besser als geplant entwickelt.

Das Finanzergebnis ist durch die Wertberichtigung der Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG (vormals: Saarpark Center Neunkirchen KG) in Höhe von 9,3 Mio. € (i. Vj. 6,5 Mio. €) belastet.



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

Die Erträge aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 2,0 Mio. € gegenüber Aufwendungen von 2,5 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfielen Erträge von 4,1 Mio. € auf latente Steuern (i. Vj. Aufwendungen von 1,6 Mio. €) sowie Aufwendungen von 2,0 Mio. € (i. Vj. 0,9 Mio. €) auf zu zahlende Steuern.

### Vermögenslage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

in T€	01.01.–	01.01.–	Veränderung
	31.12.2024	31.12.2023	±
Finanzanlagen	1.049.221	1.314.564	-265.343
Übriges Anlagevermögen	66	50	16
Forderungen und übrige Vermögenswerte	4.329	4.383	-54
Kasse und Bankguthaben	33.401	92.430	-59.029
<b>Aktiva</b>	<b>1.087.017</b>	<b>1.411.427</b>	<b>-324.410</b>
Eigenkapital	910.414	1.222.993	-312.579
Rückstellungen	7.013	9.597	-2.584
Verbindlichkeiten	89.055	94.211	-5.156
Passive latente Steuern	80.535	84.626	-4.091
<b>Passiva</b>	<b>1.087.017</b>	<b>1.411.427</b>	<b>-324.410</b>

Der Rückgang der Finanzanlagen im Geschäftsjahr 2024 betraf die getätigten Entnahmen in Höhe der freien Liquidität aus den Beteiligungsgesellschaften, gemindert um die anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse 2024 sowie die Abschreibung auf Finanzanlagen. Die Liquiditätsentnahmen haben sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund der Aufvalutierung der Bestandsdarlehen bei den Objektgesellschaften Passau, Magdeburg und Hamm erhöht.

Die auf den Hauptversammlungen im Januar sowie im August 2024 beschlossenen Dividenden von insgesamt 346,6 Mio. € reduzierten das Eigenkapital entsprechend. Die Eigenkapitalquote der Deutsche EuroShop AG verringerte sich auf 83,8 % (i. Vj. 86,6 %) und ist damit weiterhin auf einem sehr soliden und hohen Niveau.

## Finanzlage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

in T€	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Jahresüberschuss	48.830	49.282
Ergebnisneutrale Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	250.801	80.815
Nicht liquiditätswirksame Bewertung von Beteiligungen	9.331	6.463
Auflösung/Zuführung latente Ertragsteuern	-4.091	1.607
<b>1. Free Cashflow aus operativer Tätigkeit</b>	<b>304.871</b>	<b>138.167</b>
<b>2. Auszahlungen für Neuinvestments</b>	<b>0</b>	<b>-58.753</b>
<b>3. Einzahlungen aus Eigenmitteln</b>	<b>0</b>	<b>64.252</b>
Ein-/Auszahlungen aus Bankdarlehen	-341	-1.544
<b>4. Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-341</b>	<b>-1.544</b>
<b>5. Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen</b>	<b>-2.150</b>	<b>2.151</b>
<b>6. Erwerb eigener Anteile</b>	<b>-14.800</b>	<b>-200</b>
<b>7. Dividende für das Vorjahr</b>	<b>-346.609</b>	<b>-191.161</b>
<b>Liquiditätsbestand Jahresanfang</b>	<b>92.430</b>	<b>139.518</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Liquiditätsbestands (Zwischensumme 1.- 7.)	-59.029	-47.088
<b>Liquiditätsbestand Jahresende</b>	<b>33.401</b>	<b>92.430</b>

Der Free Cashflow aus operativer Tätigkeit in Höhe von 304,9 Mio. € hat sich im Vergleich zum Vorjahr (138,2 Mio. €) deutlich erhöht. Hier wirkten sich die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Ergebnisse der Beteiligungen sowie die zusätzlichen Ausschüttungen von Liquidität aus den Darlehenserhöhungen für Passau, Magdeburg und Hamm aus. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ergab sich eine Rendite auf das eingezahlte Eigenkapital in Höhe von 1.418,2 Mio. € von 21,5 % gegenüber 9,6 % im Vorjahr. Der Free Cashflow je Aktie erhöhte sich von 1,84 € auf 4,01 €.

Die Auszahlungen für Neuinvestments beinhalten im Vorjahr 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 bis zur nicht liquiditätswirksamen Übertragung des Darlehens auf die Allee-Center Magdeburg GmbH & Co. KG.

Unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderungen des Nettoumlaufvermögens ergab sich ein Liquiditätsendbestand von 33,4 Mio. €.

Die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im Geschäftsjahr 2024 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 31 Mio. € bis 37 Mio. € und damit unter dem Niveau von 2024 (61,4 Mio. €) sowie ein Ergebnis vor Steuern zwischen 25 Mio. € und 31 Mio. €, welches damit ebenfalls unter dem Wert von 2024 (46,8 Mio. €) liegen wird.

Für das Geschäftsjahr 2025 sehen wir uns trotz der geplant rückläufigen Beteiligungserträge und des ebenfalls rückläufigen Ergebnisses vor Steuern sehr gut aufgestellt.

Hamburg, 21. März 2025

### **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 (-).



the  
**s**SMALL  
life

# KONZERN ABSCHLUSS

<b>Konzernbilanz</b>	<b>68</b>
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>70</b>
<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>71</b>
<b>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>	<b>72</b>
<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>	<b>74</b>
<b>Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024</b>	<b>75</b>

# 1,9

**Mrd. € Eigenkapital**

# Konzernbilanz

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	7.	51.731	51.742
Sachanlagen	7.	371	449
Investment Properties	8.	3.966.721	3.947.021
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	9.	101.534	92.741
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>4.120.357</b>	<b>4.091.953</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.	14.711	13.419
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.	16.899	18.754
Liquide Mittel	12.	212.438	336.071
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>244.048</b>	<b>368.244</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>4.364.405</b>	<b>4.460.197</b>

<b>Passiva in T€</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital		76.464	76.464
Kapitalrücklage		793.943	793.943
Gewinnrücklagen		1.014.853	1.249.269
Eigene Anteile		-720	-9
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>13.</b>	<b>1.884.540</b>	<b>2.119.667</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	14.	1.795.909	1.665.679
Passive latente Steuern	16.	350.887	331.918
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	17.	261.156	259.380
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	4.715	7.126
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		<b>2.412.667</b>	<b>2.264.103</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	14.	12.465	11.921
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.	7.349	10.635
Steuerverbindlichkeiten	15.	16.876	19.891
Sonstige Rückstellungen	18.	12.669	14.459
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	17.839	19.521
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>67.198</b>	<b>76.427</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>4.364.405</b>	<b>4.460.197</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
Umsatzerlöse	19.	271.403	273.304
Grundstücksbetriebskosten	20.	-31.350	-34.808
Grundstücksverwaltungskosten	21.	-14.902	-14.734
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	10., 22.	-7.731	-8.858
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>		<b>217.420</b>	<b>214.904</b>
Sonstige betriebliche Erträge	23.	9.074	35.335
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.	-10.189	-37.578
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>216.305</b>	<b>212.661</b>
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	9., 25.	16.581	5.005
Zinsaufwendungen		-49.083	-43.313
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	17.	-14.397	-13.876
Übrige Finanzaufwendungen		-1.876	0
Zinserträge		5.408	5.492
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-43.367</b>	<b>-46.692</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>26.</b>	<b>-22.870</b>	<b>-205.701</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>150.068</b>	<b>-39.732</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.	-26.554	1.455
<b>Konzernergebnis</b>		<b>123.514</b>	<b>-38.277</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	28.	1,62	-0,51



# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in T€	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
<b>Konzernergebnis</b>		123.514	-38.277
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:</b>			
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	13.	3.298	-790
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	13.	-530	-239
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>		<b>2.768</b>	<b>-1.029</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>126.282</b>	<b>-39.306</b>
Anteil Konzernaktionäre		126.282	-39.306

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
<b>01.01.2023</b>		<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>494.526</b>
Gesamtergebnis			0	0
Kapitalerhöhung	13.	14.680.725	14.680	299.417
Erwerb eigene Anteile	13.	-9.000	0	0
Dividendenauszahlungen	13.		0	0
<b>31.12.2023</b>		<b>76.455.319</b>	<b>76.464</b>	<b>793.943</b>
<b>01.01.2024</b>		<b>76.455.319</b>	<b>76.464</b>	<b>793.943</b>
Gesamtergebnis			0	0
Erwerb eigene Anteile	13.	-711.465	0	0
Dividendenauszahlungen	13.		0	0
<b>31.12.2024</b>		<b>75.743.854</b>	<b>76.464</b>	<b>793.943</b>

	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Cashflow Hedges	Eigene Anteile	Summe
	1.482.264	2.000	-4.337	0	2.036.237
	-38.277	0	-1.029	0	-39.306
	0	0	0	0	314.097
	-191	0	0	-9	-200
	-191.161	0	0	0	-191.161
	1.252.635	2.000	-5.366	-9	2.119.667
	1.252.635	2.000	-5.366	-9	2.119.667
	123.514	0	2.768	0	126.282
	-14.089	0	0	-711	-14.800
	-346.609	0	0	0	-346.609
	1.015.451	2.000	-2.598	-720	1.884.540

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	Anhang	01.01.– 31.12.2024	01.01.– 31.12.2023
<b>Konzernergebnis</b>		<b>123.514</b>	<b>-38.277</b>
Ertragsteuern	27.	26.554	-1.455
Finanzergebnis		43.367	46.692
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7., 24.	140	123
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	26.	22.870	205.701
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	9.	7.801	6.335
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		0	14.036
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	10., 11.	-13.083	-8.950
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	18.	-4.453	843
Veränderungen der Verbindlichkeiten	15.	-5.903	-9.817
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>200.807</b>	<b>215.231</b>
Gezahlte Zinsen		-46.218	-40.302
Erhaltene Zinsen		5.408	5.492
Gezahlte Ertragsteuern	27.	435	-5.358
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>160.433</b>	<b>175.063</b>
Investitionen in Investment Properties	8.	-47.179	-43.481
Verkauf von Investment Properties	8.	6.906	0
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-15	-16
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	30.	0	-19.455
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-40.288</b>	<b>-62.952</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	14., 29.	158.428	60.906
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	14.	-30.520	-12.994
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	15.	-103	-73
Erwerb eigene Aktien	13.	-14.800	-200
Auszahlungen an Kommanditisten	17.	-10.174	-9.904
Auszahlungen für den Erwerb weiterer Kommanditanteile	30.	0	-19.538
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	13.	0	61.981
Auszahlungen an Konzernaktionäre	13.	-346.609	-191.161
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-243.778</b>	<b>-110.983</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>		<b>-123.633</b>	<b>1.128</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>12.</b>	<b>336.071</b>	<b>334.943</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>12.</b>	<b>212.438</b>	<b>336.071</b>

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

## GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich im Heegbarg 36, 22391 Hamburg. Die Gesellschaft ist im Handelsregister Hamburg (HRB 91799) eingetragen.

Die Deutsche EuroShop AG konzentriert sich auf den Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Beteiligungen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien.

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2024 von der EU-Kommission übernommen wurden

und verpflichtend anzuwenden sind. Der Vorstand hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 am 21. März 2025 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Billigung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung als weitere Bestandteile die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Konzern-Kapitalflussrechnung und den Konzernanhang.

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

Eine detaillierte Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist Bestandteil des Anhangs.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2024, erstellt.

### 2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt verändert:

	Inland <sup>1</sup>	Ausland <sup>1</sup>	Gesamt
<b>VOLLKONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN</b>			
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>19</b>
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>19</b>
<b>NACH DER AT-EQUITY-METHODE EINBEZOGENE GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN</b>			
<b>Stand 01.01.2024</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Zugänge	0	1	1
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>NACH DER AT-EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN</b>			
<b>Stand 01.01./31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

<sup>1</sup> Die Zuordnung der Gesellschaften erfolgt gemäß der Segmentzuordnung anhand des Standortes des jeweiligen Shoppingcenters, welcher vom gesellschaftsrechtlichen Sitz der Gesellschaft abweichen kann.

## Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihr beherrschten Unternehmen. Die Deutsche EuroShop AG erlangt die Beherrschung, wenn sie:

- Verfügungsmacht über ein anderes Unternehmen ausüben kann,
- schwankenden Renditen/Rückflüssen aus dieser Beteiligung ausgesetzt ist und
- diese Renditen aufgrund der Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Zu jedem Stichtag wird eine Neubeurteilung vorgenommen, ob ein Beteiligungsunternehmen beherrscht wird oder nicht, je nachdem, ob Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der Kriterien verändert haben.

## Finanzinformationen zu Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen

Der Konzern ist mit 52,01 % an der Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg, beteiligt und übt einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft aus. Die übrigen Anteile von 47,99 % befinden sich in Streubesitz. Die Gesellschaft wies am Bilanzstichtag langfristige Vermögenswerte in Höhe von 670.721 T€ (i. Vj. 655.721 T€) und kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 29.401 T€ (i. Vj. 38.573 T€) aus. Die langfristigen Schuldposten (ohne Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter) summierten sich auf 220.359 T€ (i. Vj. 220.270 T€), die kurzfristigen Schuldposten beliefen sich auf 4.958 T€ (i. Vj. 5.150 T€). Die Gesellschaft erzielte einen Umsatz in Höhe von 35.845 T€ (i. Vj. 36.776 T€) und einen Jahresüberschuss (nach den Kommanditisten zustehenden Ergebnisanteilen) in Höhe von 12.791 T€ (i. Vj. -7.518 T€). An die Kommanditisten wurde im Berichtsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 7.910 T€ (i. Vj. 7.434 T€) geleistet.

## Gemeinschaftsunternehmen

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden als Joint Venture klassifiziert und at-equity bilanziert.

## Assoziierte Unternehmen

Soweit die Deutsche EuroShop AG entsprechend IAS 28 auf Unternehmen einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann, werden diese Beteiligungen at-equity bilanziert.

## Beteiligungsunternehmen

Beteiligungen, auf die die Deutsche EuroShop AG weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss hat, werden grundsätzlich erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Der Konzern hat gemäß IFRS 9 beim erstmaligen Ansatz einer Beteiligung das unwiderrufliche Wahlrecht, die Fair-Value-Anpassung auch über das sonstige Ergebnis zu erfassen. Zum 31. Dezember 2024 hat der Konzern kein Beteiligungsunternehmen.

## Anteilsbesitz

Die nach § 313 Abs. 2 HGB erforderliche Aufstellung des Beteiligungsbesitzes ist dem Konzernanhang als Anlage beigefügt. Die Aufstellung des Beteiligungsbesitzes enthält auch eine abschließende Aufzählung aller Tochterunternehmen, die die Bedingungen des § 264b HGB erfüllen und die Möglichkeit zur Befreiung von bestimmten Vorschriften über die Aufstellung, Prüfung und Offenlegung des Jahresabschlusses bzw. des Lageberichts in Anspruch genommen haben.

## 3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen, neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer erstmaligen Einbeziehung. Ein sich eventuell ergebender aktivischer Unterschiedsbetrag wird bei Werthaltigkeit als Geschäfts- oder Firmenwert unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen. Negative Unterschiedsbeträge werden nach einer erneuten Prüfung (Reassessment) ergebniswirksam vereinnahmt.

Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen werden at-equity bilanziert. Dabei werden die Anschaffungskosten der Beteiligung um die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop AG entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erfolgswirksam erhöht oder vermindert.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden im Rahmen der Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert.

#### 4. ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN, SCHÄTZUNGEN, ANNAHMEN, WAHLRECHTS- UND ERMESSENSAUSÜBUNGEN

##### Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Rechnungslegungsstandards

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 31. Dezember 2024 enden:

<b>Änderungen/ Standard</b>	<b>Anwendungszeitpunkt (EU)</b>	<b>Änderungen</b>	<b>Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG</b>
Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig (Änderung an IAS 1)	01.01.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Klarstellung der Einordnung der Verbindlichkeiten als kurz- und langfristig</li> </ul>	Keine wesentlichen Auswirkungen

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen sind noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden nicht frühzeitig angewandt:

<b>Änderungen/ Standard</b>	<b>Anwendungs- zeitpunkt (EU)</b>	<b>Änderungen</b>	<b>Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG</b>
Verträge, die sich auf naturabhängigen Strom beziehen (Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7)	01.01.2026 (EU-Endorsement bisher nicht erfolgt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Klarstellung zur Anwendung der „Own Use Exemption“</li> <li>■ Möglichkeit, Verträge über Strom aus naturabhängigen erneuerbaren Energiequellen unter bestimmten Voraussetzungen als Sicherungsinstrument zu verwenden</li> <li>■ Zusätzliche Angabepflichten im Hinblick auf die Auswirkungen der Verträge auf finanzielle Leistungsfähigkeit und künftigen Cashflow</li> </ul>	Keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7)	01.01.2026 (EU-Endorsement bisher nicht erfolgt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Änderungen der Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte durch das sogenannte SPPI-Kriterium</li> <li>■ Definition nicht rückgriffsberechtigter finanzieller Vermögenswerte</li> <li>■ Offenlegungspflichten für Eigenkapitalinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als erfolgsneutral klassifiziert werden</li> </ul>	Keine wesentlichen Auswirkungen
Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Rechnungslegungsstandards (Band 11)	01.01.2026 (EU-Endorsement bisher nicht erfolgt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen durch einen Erstanwender (IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards)</li> <li>■ Angabe der abgegrenzten Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Transaktionspreis (IFRS 7 – Finanzinstrumente: Angaben)</li> <li>■ Ausbuchung von Leasingverpflichtungen durch den Leasingnehmer</li> <li>■ Transaktionspreis (IFRS 9 – Finanzinstrumente)</li> <li>■ Bestimmung eines „de facto-Agenten“ (IFRS 10 – Konzernabschlüsse)</li> <li>■ Anschaffungskostenmethode (IAS 7 – Kapitalflussrechnungen)</li> </ul>	Keine wesentlichen Auswirkungen
Darstellung und Angaben im Abschluss (IFRS 18)	01.01.2027 (EU-Endorsement bisher nicht erfolgt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vorgaben für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung</li> <li>■ Entfall von Ausweishwahlrechten in der Kapitalflussrechnung für erhaltene und gezahlte Zinsen und Dividenden</li> <li>■ Startpunkt der indirekten Methode der Kapitalflussrechnung ist zukünftig das Betriebsergebnis</li> <li>■ Vorgaben zu Anhangsangaben bezüglich Management-defined Performance Measures (MPMs) sowie Aggregations- und Disaggregationsregeln für den Anhang</li> <li>■ Im Jahr der Erstanwendung sind die Vergleichszahlen entsprechend anzupassen.</li> </ul>	Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung von IFRS 18 auf den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG werden aktuell analysiert.



Daneben wurden weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die erwartungsgemäß keine Auswirkungen auf den Konzern haben werden.

### Schätzungen und Annahmen

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Schätzungen und Annahmen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartung in Bezug auf zukünftige Ereignisse.

Die Annahmen und Schätzungen, die Vermögensgegenstände und Schulden am stärksten beeinflussen können, betreffen die Annahmen und Schätzungen im Rahmen der Ermittlung der Verkehrswerte der Investment Properties.

Die Bewertung der Investment Properties erfolgt nach IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 auf Basis eines Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahrens. Veränderungen der Marktwerte werden entsprechend erfolgswirksam erfasst im Bewertungsergebnis, welches sich auf die Ertragslage der Deutsche EuroShop AG auswirkt.

Bei der Bewertung der Investment Properties bestehen wesentliche Schätzunsicherheiten. Insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor stellen wesentliche Bewertungsparameter dar (Näheres siehe Erläuterungen in Abschnitt „8. Investment Properties“).

Ungewisse Steuerpositionen bei laufenden und latenten Steuern unterliegen Schätzungen und Annahmen bezüglich des Eintritts zukünftiger Ereignisse, die Einfluss auf die Höhe der Steueraufwendungen und Steuerschulden haben können. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass zukünftige zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen werden, die gegen die Verlustvorträge verrechnet werden können. Zu jedem Stichtag erfolgt eine Überprüfung der Annahmen und Schätzungen bezüglich der Wahrscheinlichkeit zukünftig zur Verfügung stehender zu versteuernder Ergebnisse im Hinblick auf die Verrechnung mit vorhandenen Verlustvorträgen.

Darüber hinaus bestehen Annahmen und Schätzungen bei der Festlegung von Nutzungsdauern sowie bei der Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen.

### Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Wahlrechts- und Ermessensausübungen, die die Beträge im Abschluss am stärksten beeinflussen können, sind folgende:

Die Bewertung der Investment Properties erfolgt nach IAS 40 zum Verkehrswert. Eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten hätte einen wesentlichen Einfluss auf die Buchwerte sowie die entsprechenden Ertrags- und Aufwandspositionen.

Die Einordnung von Beteiligungen als nach der Equity-Methode zu bewertende Beteiligung basiert auf der Beurteilung des maßgeblichen Einflusses bzw. der gemeinschaftlichen Führung und kann ermessensbehaftet sein.

Die Einordnung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden in Kategorien kann ermessensbehaftet sein.

Ermessensentscheidungen können in Bezug auf die Umsatzrealisierung nach IFRS 15 erforderlich sein, die sich auf die Höhe sowie die zeitliche Verteilung der Umsatzerlöse auswirken können.

Die Berücksichtigung von Kündigungs- und Verlängerungsoptionen bei der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann ermessensbehaftet sein.

Die Beurteilung von zukunftsbezogenen Informationen im Rahmen der Ermittlung von Wertberichtigungen auf Forderungen ist ermessensbehaftet.

## 5. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Berichtswährung des Konzerns ist Euro (€).

Die außerhalb des Gebiets der Europäischen Währungsunion gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden als rechtlich selbstständige, aber wirtschaftlich unselbstständige, integrierte Unternehmen angesehen. Daher weicht die Berichtswährung dieser Einheiten von der funktionalen Währung (€) ab. Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach dem Konzept der funktionalen Währung, sodass die Bilanz so umzurechnen ist, als wären die Geschäftsvorfälle beim Konzern selbst angefallen, da die lokale Währung der integrierten Unternehmen schon für diese selbst als Fremdwährung gilt.

Die monetären Werte werden daher zum Stichtagskurs und die nichtmonetären Posten zum Kurs des Erstverbuchungszeitpunkts umgerechnet. Nichtmonetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen sind, sind zum Stichtagskurs umzurechnen. Die Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die erfolgswirksam erfasst werden, werden zu Jahresdurchschnittskursen bzw. bei stärkeren Schwankungen mit dem Kurs am Transaktionstag umgerechnet. Eine Umrechnungsdifferenz, die entsteht, wenn die Umrechnungskurse der Bilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung differieren, wird erfolgswirksam berücksichtigt.

Für die Umrechnung wurden folgende Wechselkurse zugrunde gelegt:

1 € =	31.12.2024		31.12.2023	
	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Stichtagskurs	Durchschnittskurs
Ungarischer Forint (HUF)	411,35	397,07	382,78	380,57
Polnischer Zloty (PLN)	4,27	4,31	4,35	4,54
Tschechische Krone (CZK)	25,19	24,73	24,73	24,12

## 6. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### Ertrags- und Aufwandsrealisation

Die Erlöse aus der Vermietung der Investment Properties werden grundsätzlich linear über die Laufzeit des Mietvertrags erfasst. Gewährte Mieteranreize werden dabei linear über die Mietlaufzeit erlösschmälernd verteilt.

Die im Rahmen der Corona-Pandemie gewährten Mietzugeständnisse wurden, soweit sie Forderungen betreffen, die im Zeitraum bis zur vertraglichen Einigung mit dem Mieter entstanden sind, als Forderungsverzicht behandelt und aufwandswirksam als Abgang finanzieller Vermögenswerte ausgebucht. Mietzugeständnisse, die den Zeitraum nach vertraglicher Einigung mit dem Mieter betreffen, werden als Änderung des Mietvertrags behandelt und ab dem Zeitpunkt der Einigung linear über die Restmietlaufzeit verteilt. Von diesem Vorgehen ausgenommen sind die Aussetzung oder Reduzierung von Mietzahlungen, die auf Basis einer bestehenden Mietvertragsregelung oder per Gesetz erfolgt sind. Diese werden als variable Leasingzahlung behandelt und entsprechend ihrem tatsächlichen Anfall in den Umsatzerlösen erfasst.

Bei der Weiterbelastung von Betriebskosten fungiert der Konzern als Vermittler der Leistung („Agent“). Daher werden die Erlöse aus der Weiterbelastung mit den dazugehörigen Aufwendungen saldiert in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Davon ausgenommen sind weiterbelastete Betriebskosten, für die die Mieter keine separate Leistung erhalten (Grundsteuer und Gebäudeversicherung). Die Erlöse aus der Weiterbelastung dieser

in den Grundstücksbetriebskosten enthaltenen Aufwendungen erfolgt über die Umsatzerlöse (unsaldierter Ausweis).

Sonstige Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert.

Sonstige betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam gebucht.

Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

### Bestimmung beizulegender Zeitwert

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nichtfinanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird regelmäßig durch den Konzern überprüft. Ebenso führt der Konzern eine regelmäßige Überprüfung der wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren sowie Bewertungsanpassungen durch. Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten.

Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13 in unterschiedlichen Stufen der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

**Level 1:** beizulegende Zeitwerte, die mithilfe von in aktiven Märkten notierten Preisen bestimmt werden.

**Level 2:** beizulegende Zeitwerte, die mithilfe von Bewertungsmethoden bestimmt werden, bei denen die Inputfaktoren, die für den beizulegenden Zeitwert bedeutend sind, auf direkt oder indirekt beobachtbaren Marktdaten basieren.

**Level 3:** beizulegende Zeitwerte, die mithilfe von Bewertungsmethoden bestimmt werden, bei denen die Inputfaktoren, die für den beizulegenden Zeitwert bedeutend sind, nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Bei Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, die regelmäßig zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, wird anhand einer Neu beurteilung zum Ende des Geschäftsjahres festgestellt, ob es zu einer Umgruppierung zwischen den Hierarchiestufen gekommen ist. Im Geschäftsjahr 2024 gab es, wie im Vorjahr, keine Umgruppierungen zwischen den Hierarchiestufen.

### Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen erworbene Software und Softwarelizenzen der Deutsche EuroShop AG sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert.

Die Zugangsbewertung der Software erfolgt zu Anschaffungskosten. Diese werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei Jahren verteilt und entsprechend linear mit 33 % abgeschrieben. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenserwerbs als positiver Unterschiedsbetrag zwischen den zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzten Vermögenswerten, Schulden und Eventualverbindlichkeiten sowie latenten Steuern des erworbenen Unternehmens und der dafür durch den Konzern geleisteten Gegenleistung. Der Geschäfts- oder Firmenwert unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung.

### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und, soweit zutreffend, außerplanmäßigen Abschreibungen (Wertminderungen), bilanziert.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die Büroausstattung, Mietereinbauten, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen drei und 13 Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

Die Sachanlagen beinhalten auch Nutzungsrechte aus Leasingverträgen.

### Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Eine Überprüfung der Werthaltigkeit erfolgt beim Geschäfts- oder Firmenwert mindestens einmal jährlich (zum 31. Dezember) auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns, denen der Geschäfts- oder Firmenwert im Erwerbszeitpunkt zugeordnet wurde. Der Wertminderungstest zum 31. Dezember 2024 hat, wie im Vorjahr, keinen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei Sachanlagen erfolgt die Überprüfung der Werthaltigkeit nur bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte. Eine Wertminderung wird ergebniswirksam im Bewertungsergebnis erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag ist dabei der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Im Geschäftsjahr lagen keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung bei den immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei den Sachanlagen vor.

### Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, fallen auch in den Anwendungsbereich des IAS 40. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können entweder zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) oder mit dem Fair Value (Modell des beizulegenden Zeitwerts) bilanziert werden.

Die Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien mit dem Marktwert (Fair Value), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam (per saldo) im Bewertungsergebnis ausgewiesen sind (wiederkehrende Fair-Value-Bewertung). Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Fremdkapital- und Erstvermietungskosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzurechnen sind, werden bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre vorgesehene Nutzung bereit sind, zu den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet. Erwirtschaftete Erträge aus der zeitweiligen Anlage speziell aufgenommenen Fremdkapitals bis zu dessen Ausgabe für qualifizierte Vermögenswerte werden von den aktivierbaren Kosten dieser Vermögenswerte abgezogen. Kosten der allgemeinen Verwaltung werden nicht den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst. Maßnahmen zur Erhaltung von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

### Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Klassifizierung von Immobilien als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte setzt voraus, dass die Immobilien im gegenwärtigen Zustand veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist und erwartungsgemäß innerhalb von zwölf Monaten erfolgen wird. Als höchstwahrscheinlich wird eine Veräußerung angesehen, wenn der Plan zur Veräußerung beschlossen wurde, die erforderlichen Genehmigungen vorliegen und mit dem Vermarktungsprozess begonnen wurde.

Investment Properties, die in der Bilanz unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen werden, sind nach IAS 40 mit dem Marktwert zu bewerten.

### Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis nach IFRS 16 begründet, und erfasst zum Bereitstellungszeitraum einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Die Erstbewertung von Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeit erfolgt zum Barwert der zu leistenden Leasingzahlungen. Die Abzinsung erfolgt dabei mittels des Grenzfremdkapitalzinssatzes des Konzerns. In der Folge wird das Nutzungsrecht über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear abgeschrieben und die Leasingverbindlichkeit verringert sich durch die geleisteten Leasingzahlungen und erhöht sich durch die Aufzinsung des noch nicht getilgten Teils.

### Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zur Abmilderung der Auswirkungen der Corona-Pandemie hatte der Konzern 2022 Überbrückungshilfe III in Höhe von 2,0 Mio. € beantragt. Die beantragte Überbrückungshilfe III ist als Zuwendung der öffentlichen Hand ergebniswirksam einzubuchen, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass der Konzern die mit der Zuwendung verbundenen Bedingungen erfüllen wird und die Zuwendung gewährt wird. Der Ertrag aus der Zuwendung wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen und die Forderung unter den sonstigen Vermögensgegenständen gezeigt. Der Antrag wurde Mitte Februar 2022 bewilligt und ausgezahlt. Die Schlussabrechnung über die gewährte Beihilfe wurde im Oktober 2023 eingereicht, war aber zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht bewilligt.

### Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

Finanzinstrumente werden bei der erstmaligen Erfassung einer Bewertungskategorie des IFRS 9 zugeordnet. Bei finanziellen Vermögenswerten ist die Bewertungskategorie abhängig von der Zahlungsstromeigenschaft des Finanzinstruments und dem Geschäftsmodell des Konzerns, in dessen Rahmen der finanzielle Vermögenswert gehalten wird.

### Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert. Dabei wendet der Konzern grundsätzlich den gemäß IFRS 9 zulässigen vereinfachten Ansatz an und bemisst die Wertberichtigung auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste.

### Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

Die Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital nach den internationalen Rechnungslegungsstandards ist im Standard IAS 32 Financial Instruments „Presentation“ geregelt. Danach werden die Eigenkapitalanteile der Fremdgesellschafter von Personenhandelsgesellschaften aufgrund eines möglichen Rückzahlungsanspruchs der Gesellschafter in Fremdkapital umklassifiziert. Den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft steht nach §§ 131 ff. HGB ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar langfristig ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Rückzahlungsbetrag zu bilanzieren ist.

### Finanzverbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Davon abgesetzt sind Disagien, die nach IFRS 9 über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung zu verteilen sind und jährlich als Aufwand erfasst werden.

### Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

### Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

### Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Bargeld und Bankguthaben (Laufzeit bis zu drei Monate) mit ihren jeweiligen Nennbeträgen.

### Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IFRS 9 erfüllen. Es handelt sich hierbei um Festsatzswaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen, deren Laufzeit bis 2027 reicht. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt (wiederkehrende Fair-Value-Bewertung) und in den sonstigen Vermögenswerten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Veränderungen werden, solange die Konditionen des Grund- und des Sicherungsgeschäfts identisch sind, erfolgsneutral erfasst. Die Effektivität für die Sicherungsmaßnahmen wird regelmäßig anhand des Grades der Übereinstimmung der Vertragsmodalitäten von Grund- und Sicherungsgeschäft („Critical Term Match“) überprüft. Sofern die Effektivität zwischen dem Grund- und dem Sicherungsgeschäft nicht gegeben ist, wird das Sicherungsgeschäft als Derivat erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die Zinssicherungsgeschäfte und Darlehensverträge haben gleichlautende Endfälligkeiten.

### At-equity bilanzierte Finanzanlagen

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten in die Bilanz aufgenommen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Eigenkapital des assoziierten Unternehmens/Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anzeichen dafür vorliegen, dass in Bezug auf die fortgeführten Buchwerte der Anteile Wertminderungsbedarf besteht.

### Latente Steuern

Nach IAS 12 werden für alle abzugsfähigen temporären Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz latente Steuern bilanziert. Die Bewertung erfolgt anhand der Steuersätze, deren Gültigkeit für die Periode, in der sich die temporären Differenzen realisieren, zu erwarten sind. Dabei werden die Steuersätze und -vorschriften zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig sind oder in Kürze gelten werden. Gegenwärtig werden im Wesentlichen auf die Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten der Immobilien sowie Finanzverbindlichkeiten und ihren steuerlichen Buchwerten latente Steuern gebildet. Dabei wurde für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer angesetzt. Für ungarische Steuern wurde ein Steuersatz von 9 %, für polnische Steuern ein Steuersatz von 19 %, für tschechische Steuern von 21 % und für österreichische Steuern ein Steuersatz von 23 % zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorräte mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

### Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen dürfen nach IFRS nur passiviert werden, wenn eine Außenverpflichtung besteht und mehr Gründe für als gegen eine Inanspruchnahme sprechen. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst.

### Eigene Aktien

Eigene Aktien werden mit dem geleisteten Entgelt, das direkt zurechenbare Anschaffungsnebenkosten beinhaltet, direkt vom Eigenkapital abgesetzt. Der Nominalbetrag von 1,00 € je Aktie wird vom Gezeichneten Kapital abgezogen und das Aufgeld vom Nominalbetrag als Reduzierung der anderen Gewinnrücklagen erfasst.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

## 7. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

in T€	Geschäfts- oder Firmenwert		Software und Softwarelizenzen		Betriebs- und Geschäftsausstattung	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>53.867</b>	<b>53.867</b>	<b>148</b>	<b>143</b>	<b>1.343</b>	<b>1.220</b>
Zugang aus Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	0	0	0	36	114
Zugänge	0	0	0	5	45	11
Abgänge	0	0	0	0	-43	-2
<b>Stand 31.12.</b>	<b>53.867</b>	<b>53.867</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>1.381</b>	<b>1.343</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-2.148</b>	<b>-2.148</b>	<b>-125</b>	<b>-114</b>	<b>-894</b>	<b>-784</b>
Zugänge	0	0	-11	-11	-129	-112
Abgänge	0	0	0	0	13	2
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-2.148</b>	<b>-2.148</b>	<b>-136</b>	<b>-125</b>	<b>-1.010</b>	<b>-894</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>51.719</b>	<b>51.719</b>	<b>23</b>	<b>29</b>	<b>449</b>	<b>436</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>51.719</b>	<b>51.719</b>	<b>12</b>	<b>23</b>	<b>371</b>	<b>449</b>

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus den im Erstkonsolidierungszeitpunkt (29. März 2017) der Olympia Brno anzusetzenden passiven latenten Steuern auf das Immobilienvermögen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet zum Bilanzstichtag Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen von 305 T€ (i. Vj. 402 T€). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroflächen sowie aus dem Leasing von Pkw.

## 8. INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2024	2023
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>3.947.021</b>	<b>3.351.821</b>
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	773.000
Zugänge	0	0
Abgänge	-6.300	0
Veränderungen Mietanreize	4.744	8.084
Aktivierte bauliche Maßnahmen	47.179	43.481
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-25.923	-229.365
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>3.966.721</b>	<b>3.947.021</b>

Bei den Veränderungen Konsolidierungskreis des Vorjahres handelt es sich um das Allee-Center Magdeburg, die Stadt-Galerie Passau, das Saarpark-Center Neunkirchen und das Phoenix-Center Harburg. Die Beteiligung an den entsprechenden Objektgesellschaften wurde zu Beginn des Vorjahres auf 75 % bis 100 % durch Hinzuerwerb weiterer Anteile aufgestockt, wodurch diese Center erstmalig im Vorjahr vollkonsolidiert wurden.

In den Investment Properties ist unverändert ein aktiviertes Erbbaurecht von 322 T€ enthalten. Der dafür jährlich zu zahlende Erbbauzins von 10 T€ wird an einen Mieter in gleicher Höhe weiterbelastet.

Die unrealisierten Marktwertveränderungen betreffen die nach IAS 40 vorgenommenen Auf- und Abwertungen.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden zum 31. Dezember 2024 durch den Gutachter Jones Lang LaSalle GmbH (JLL) gemäß den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt. Dabei kam wie in den Vorjahren die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Die vor der Erstellung der Gutachten vertraglich fixierten Vergütungen für die Bewertungsgutachten sind unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Bei der DCF-Methode wird der Barwert künftiger Zahlungsmittelüberschüsse für das jeweilige Objekt zum Bewertungsstichtag berechnet. Dazu werden in einer Detailplanungsphase von (üblicherweise) zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt und mit einem Diskontierungszinssatz abgezinst. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Restwert prognostiziert. Hierzu werden die stabilisierten Einzahlungsüberschüsse des letzten Planungsjahres mit einem Zinssatz kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz). Der Restwert wird in einem zweiten Schritt ebenfalls mit dem Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Zur Ableitung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wurde von JLL das Equated-Yield-Modell angewandt. Der Kapitalisierungszinssatz wurde individuell für jede Immobilie aus Nettoanfangsrenditen vergleichbarer Transaktionen abgeleitet. Dabei wurden wertbildende Determinanten wie Inflation, Miet- und Kostenentwicklung implizit im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Zudem wurde jeweils das objektspezifische Risikoprofil hinsichtlich der relevanten Einzelindikatoren adjustiert. Zu diesen Indikatoren gehören z. B. die Lage- und Standortqualität, die Marktentwicklung sowie die Entwicklung des Wettbewerbsumfelds. Die Diskontierungszinssätze hat JLL ebenfalls aus Vergleichstransaktionen abgeleitet, allerdings um die Wachstumsprognosen für Mieten und Kosten bereinigt, da diese explizit im jeweiligen Cashflow dargestellt worden sind. Eine methodische Differenzierung bei der Bewertung von in- und ausländischen Immobilien wurde von JLL nicht vorgenommen.

Der Abgang im Geschäftsjahr resultiert aus dem Verkauf eines Grundstücks in Polen.

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

## Bewertungsparameter

in %	31.12.2024			31.12.2023		
	Inland	Ausland	Gesamt	Inland	Ausland	Gesamt
Mietsteigerungsrate	1,67	0,93	1,52	1,58	1,04	1,47
Kostenquote	13,10	7,50	11,96	13,21	7,45	12,07
Diskontierungsrate	6,90	7,63	7,05	6,91	7,86	7,10
Kapitalisierungszinssatz	5,70	5,96	5,75	5,57	5,93	5,64

Die europäische und die globale Wirtschaft werden möglicherweise weiterhin durch Kriege, bewaffnete Konflikte und geopolitische Spannungen beeinträchtigt. Erhöhte handelspolitische Unsicherheiten oder Handelskonflikte unter anderem infolge der Politik der neuen US-Administration sowie politische Veränderungen können zusätzlich das gesamtwirtschaftliche Wachstum erheblich gefährden. Die Bedingungen auf den Immobilienmärkten können dadurch beeinträchtigt werden, insbesondere in Verbindung mit wieder zunehmendem Inflationsdruck und steigenden Marktzinsen. Es kann daher zu Marktwert-

änderungen kommen. Wir beobachten die Situation und etwaige Wertveränderungen kontinuierlich und beziehen diese in unsere zukünftige Berichterstattung ein.

Eine Veränderung wesentlicher Parameter (Sensitivitätsanalyse) der Immobilienbewertung um 25 bzw. 100 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis vor Steuern (inklusive des auf die at-equity konsolidierten Unternehmen entfallenden Anteils):

## Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Inland – 31.12.2024

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	1,67	+ 0,25 %-Punkte	98,3	3,3
		- 0,25 %-Punkte	-92,6	-3,1
Kostenquote	13,10	+ 1,00 %-Punkte	-35,4	-1,2
		- 1,00 %-Punkte	32,0	1,1
Diskontierungsrate	6,90	+ 0,25 %-Punkte	-56,7	-1,9
		- 0,25 %-Punkte	53,6	1,8
Kapitalisierungszinssatz	5,70	+ 0,25 %-Punkte	-79,8	-2,7
		- 0,25 %-Punkte	83,8	2,8

## Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Ausland – 31.12.2024

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	0,93	+ 0,25 %-Punkte	24,0	3,1
		- 0,25 %-Punkte	-21,0	-2,8
Kostenquote	7,50	+ 1,00 %-Punkte	-7,5	-1,0
		- 1,00 %-Punkte	8,5	1,1
Diskontierungsrate	7,63	+ 0,25 %-Punkte	-14,0	-1,8
		- 0,25 %-Punkte	14,0	1,8
Kapitalisierungszinssatz	5,96	+ 0,25 %-Punkte	-17,5	-2,3
		- 0,25 %-Punkte	20,0	2,6



### Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Gesamt – 31.12.2024

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	1,52	+ 0,25 %-Punkte	122,3	3,3
		- 0,25 %-Punkte	-113,6	-3,0
Kostenquote	11,96	+ 1,00 %-Punkte	-42,9	-1,1
		- 1,00 %-Punkte	40,5	1,1
Diskontierungsrate	7,05	+ 0,25 %-Punkte	-70,7	-1,9
		- 0,25 %-Punkte	67,6	1,8
Kapitalisierungs- zinssatz	5,75	+ 0,25 %-Punkte	-97,3	-2,6
		- 0,25 %-Punkte	103,8	2,8

Im Vorjahr wurde im Rahmen der Sensitivitätsanalyse keine Differenzierung von In- und Ausland vorgenommen. Die Änderung der Parameter führte zu folgenden Ergebnissen:

### Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Gesamt – 31.12.2023

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	1,47	+ 0,25 %-Punkte	117,9	3,2
		- 0,25 %-Punkte	-108,6	-2,9
Kostenquote	12,07	+ 1,00 %-Punkte	-41,1	-1,1
		- 1,00 %-Punkte	45,0	1,2
Diskontierungsrate	7,10	+ 0,25 %-Punkte	-67,1	-1,8
		- 0,25 %-Punkte	71,6	1,9
Kapitalisierungs- zinssatz	5,64	+ 0,25 %-Punkte	-93,8	-2,5
		- 0,25 %-Punkte	108,1	2,9

Im Prognosezeitraum wurde im langfristigen Durchschnitt eine Mietsteigerungsrate von 1,52 % angenommen (i. Vj. 1,47 %). Von den prognostizierten Mieten wurden im Durchschnitt Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 11,96 % (i. Vj. 12,07 %) abgezogen. Damit ergaben sich Einzahlungsüberschüsse von durchschnittlich 88,04 % (i. Vj. 87,93 %). Im Geschäftsjahr lagen die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten (ohne Wertberichtigungen) bei 17,0 % (i. Vj. 18,1 %) der Mieterträge. Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2024 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 6,61 % gegenüber 6,64 % im Vorjahr bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 6,24 % gegenüber 6,25 % im Vorjahr.

In dem Immobilienwert sind ausstehende und noch über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilende gewährte Mieteranreize in Höhe von 34.654 T€ (i. Vj. 29.910 T€) enthalten.

Nachfolgend sind gemäß IFRS 13 Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2024 dargestellt:

#### Hierarchiestufen IFRS 13

in T€	Level 1	Level 2	Level 3
Investment Properties	0	0	3.966.721

Zwischen 2023 und 2024 erfolgten keine Wechsel zwischen den Hierarchiestufen. Die Objekte sind überwiegend grundpfandrechtl. belastet. Es bestehen besicherte Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.808.374 T€ (i. Vj. 1.677.600 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte lagen bei 271.403 T€ (i. Vj. 273.304 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen (ohne Wertberichtigungen) beliefen sich auf 46.252 T€ (i. Vj. 49.543 T€).

## 9. NACH AT-EQUITY BILANZIERTER FINANZANLAGEN

in T€	2024	2023
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>92.741</b>	<b>443.069</b>
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	-7.801	-6.335
Anteiliges Ergebnis	16.581	5.005
Neubewertung	0	12.666
Zugänge	13	0
Abgänge	0	-361.664
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>101.534</b>	<b>92.741</b>

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden gemäß der at-equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Sie sind für den Gesamtkonzern wesentlich und betreiben Shoppingcenter.

Der Zugang im Geschäftsjahr betrifft eine unwesentliche Beteiligung an einer Komplementär-GmbH.

Die Zugänge aus Neubewertung sowie die Abgänge im Vorjahr betrafen die Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, die Phoenix-Center Harburg GmbH & Co. KG, die Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG und die Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG (vormals: Saarpark Center Neunkirchen KG). Die Beteiligungen an den vier Gesellschaften wurden zu Beginn des Vorjahres auf 75 % bis 100 % durch Hinzuerwerb weiterer Anteile aufgestockt, wodurch diese Center erstmalig im Vorjahr vollkonsolidiert wurden.

Im Berichtsjahr weisen die für den Gesamtkonzern wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen folgende Vermögens- und Schuldposten sowie Ergebnispositionen aus. Die Werte beziehen sich dabei nicht auf den Anteil, der auf den Konzern entfällt, sondern werden zu 100 % dargestellt:

### EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien<sup>1</sup>

### Einkaufs-Center Arkaden Pecs G.m.b.H. & Co KG, Hamburg<sup>2</sup>

in T€	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte	213.908	203.884	104.026	96.000
Kurzfristige Vermögenswerte	4.338	5.786	6.282	6.873
davon liquide Mittel	3.453	4.731	3.817	5.401
Langfristige Schulden	85.971	87.124	24.450	34.724
davon Finanzverbindlichkeiten	85.970	87.124	24.450	25.050
Kurzfristige Schulden	2.570	2.309	12.497	2.905
davon Finanzverbindlichkeiten	567	554	600	600
Umsatzerlöse	13.899	14.034	10.054	9.502
Zinsergebnis	-1.861	-1.924	-736	-773
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	10.186	10.813	8.075	6.957
Bewertungsergebnis	9.612	-6.261	6.851	-591
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	-1.562	-910
Jahresfehlbetrag/-überschuss	19.798	4.552	13.364	5.457
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>19.798</b>	<b>4.552</b>	<b>13.364</b>	<b>5.457</b>

<sup>1</sup> Enthält die Werte für das unwesentliche Gemeinschaftsunternehmen CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg. Der Equity-Ansatz belief sich auf 909 T€ (i. Vj. 885 T€), der Jahresüberschuss lag bei 24 T€ (i. Vj. 16 T€).

<sup>2</sup> Enthält die Werte für das unwesentliche Gemeinschaftsunternehmen Einkaufs-Center Arkaden Pecs Verwaltungs G.m.b.H., Hamburg. Der Equity-Ansatz belief sich auf 26 T€ (i. Vj. 0 T€), der Jahresüberschuss lag bei 1 T€ (i. Vj. 0 T€).

Der Equity-Ansatz der Gemeinschaftsunternehmen hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

in T€	EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	Einkaufs- Center Arkaden Pecs G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg
<b>Equity-Ansatz am 01.01.2023</b>	61.922	32.148
Anteiliges Ergebnis	2.276	2.729
davon EBT (ohne Bewertungs- ergebnis)	5.406	3.479
davon Bewertungs- ergebnis	-3.130	-296
Einlagen/Entnahmen	-4.079	-2.255
<b>Equity-Ansatz am 31.12.2023</b>	60.119	32.622
Anteiliges Ergebnis	9.899	6.682
davon EBT (ohne Bewertungs- ergebnis)	5.093	4.038
davon Bewertungs- ergebnis	4.806	3.425
Zugang	0	13
Einlagen/Entnahmen	-5.165	-2.636
<b>Equity-Ansatz am 31.12.2024</b>	64.853	36.681

## 10. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	2024	2023
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.</b>	29.831	25.951
Wertberichtigungen Stand 01.01.	-12.532	-9.892
Veränderung Konsolidierungskreis	0	-2.710
Verbrauch	1.388	2.204
Veränderung der Wert- berichtigungen für erwartete Ausfälle	-3.976	-2.134
<b>Wertberichtigungen Stand 31.12.</b>	-15.120	-12.532
	14.711	13.419

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen. Die Absicherung der am Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt teilweise durch Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronats-erklärungen.

Die Bewertung des Forderungsbestands zum 31. Dezember 2024 sowie die unterjährige Ausbuchung von Forderungen resultierten insgesamt in Aufwendungen von 7.731 T€ (i. Vj. 8.858 T€).

## 11. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Sonstige Forderungen an Mieter	3.787	5.050
Barkautionen	3.906	3.445
Vorausgezahlte Centermarketingkosten	691	1.661
Forderungen aus Umsatzsteuer	586	2.005
Übrige Vermögenswerte	7.929	6.593
	16.899	18.754

Die sonstigen Forderungen an Mieter beinhalten überwiegend Forderungen aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen.

## Forderungsspiegel

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14.711	14.697	14
	(13.419)	(13.419)	(0)
Sonstige Vermögenswerte	16.899	16.899	0
	(18.754)	(18.754)	(0)
	31.610	31.596	14
<b>(Vorjahreswerte)</b>	(32.173)	(32.173)	(0)

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (nach Wertberichtigungen) waren zum Bilanzstichtag im Wesentlichen überfällig. Die sonstigen Vermögenswerte waren, wie im Vorjahr, zum Bilanzstichtag nicht überfällig.

**12. LIQUIDE MITTEL**

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Konten in laufender Rechnung	115.437	286.070
Termin-/Festgelder kurzfristig	97.000	50.000
Kassenbestände	1	1
	<b>212.438</b>	<b>336.071</b>

**13. EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN**

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

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 2024 besaß die Deutsche EuroShop AG 720.465 eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft gemäß § 71b AktG keine Rechte zustehen.

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

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 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 sollten 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) wurde auf 15,0 Mio. € festgelegt. Im Zeitraum vom 21. Dezember 2023 bis 11. Dezember 2024 wurden 720.465 Stück

eigene Aktien zu einem Anschaffungspreis (ohne Anschaffungsnebenkosten) von 15,0 Mio. € bei einem Durchschnittskurs von 20,82 € je Aktie über die Börse zurückerworben. Dies entspricht einem Anteil am Grundkapital von 720.465 € bzw. 0,942 % am Bilanzstichtag.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 29. August 2023 wurde der Vorstand ebenfalls 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 29. August 2023 wurde der Vorstand darüber hinaus 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 2024 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

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 Restbetrags des Bilanzgewinns 2022 von 350.919 T€ auf neue Rechnung, beschlossen.

Der Bilanzgewinn des Vorjahres der Deutsche EuroShop AG in Höhe von 549.282 T€ wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2024 zur Ausschüttung einer Dividende von 2,60 € je Aktie, dies entspricht einer Gesamtdividende von 197.529 T€, verwendet und der Restbetrag des Bilanzgewinns in Höhe von 351.753 T€ wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat planen, der Hauptversammlung im Juni 2025 vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2024 der Deutsche EuroShop AG von 251.502 T€ für eine Dividende in Höhe von 1,00 € je dividendenberechtigte Aktie zu verwenden sowie den Restbetrag von 175.758 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 HGB. Des Weiteren sind in der Kapitalrücklage Kosten für die Kapitalerhöhungen und die darauf entfallenden aktiven latenten Steuern enthalten.

Die Position Gewinnrücklagen enthält die zum Zeitpunkt der IFRS-Umstellung gebildeten Neubewertungsrücklagen, Währungsposten und aufgelaufene Ergebnisvorträge.

Das sonstige Gesamtergebnis gliedert sich in die folgenden Komponenten:

**2024**

in T€	vor Steuern	Steuern	Netto
Cashflow			
Hedges	3.298	-530	2.768

**2023**

in T€	vor Steuern	Steuern	Netto
Cashflow			
Hedges	-790	-239	-1.029

**14. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN**

in T€	31.12.2024		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
<b>Bankverbindlichkeiten</b>	<b>1.795.909</b>	<b>12.465</b>	<b>1.665.679</b>	<b>11.921</b>

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.808.374 T€ (i. Vj. 1.677.600 T€).

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten beinhalten den planmäßigen Tilgungsanteil der langfristigen Darlehen für 2025 sowie abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2025 beglichen wurden.

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 29 T€ (i. Vj. 29 T€) aufwandswirksam erfasst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten in Höhe von 49.083 T€ (i. Vj. 43.313 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Gegenwärtig enthalten 25 von insgesamt 27 Darlehensverträgen Regelungen zu Kreditaufgaben. Dabei handelt es sich um insgesamt 35 auf Objekt- bzw. Objektgesellschaftsebene vereinbarte einzelne Auflagen, unter anderem zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote, zur Verschuldungsquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV). Maßgebliche Kreditaufgaben auf Ebene des Konzerns der Deutsche EuroShop AG sind LTV<sup>1</sup>, Secured LTV<sup>1</sup> und ICR. Mit den Kreditgebern ist ein LTV<sup>1</sup> von maximal 60 %, ein Secured LTV<sup>1</sup> von maximal 45 % und ein ICR von mindestens 1,8 vereinbart. Der LTV<sup>1</sup> zum 31. Dezember 2024 beträgt 38,5 % (i. Vj. 32,7 %), der Secured LTV<sup>1</sup> zum 31. Dezember 2024 beträgt 38,4 % (i. Vj. 32,5 %) und der ICR für 2024 beläuft sich auf 5,6 (i. Vj. 6,5), sodass die Auflagen eingehalten wurden. Alle weiteren Kreditaufgaben wurden im Geschäftsjahr 2024 ebenfalls eingehalten. Die Kreditaufgaben werden nach aktueller Planung und Einschätzung auch 2025 erfüllt.

Die europäische und die globale Wirtschaft werden möglicherweise weiterhin durch Kriege, bewaffnete Konflikte und geopolitische Spannungen beeinträchtigt. Erhöhte handelspolitische Unsicherheiten oder Handelskonflikte

unter anderem infolge der Politik der neuen US-Administration sowie politische Veränderungen können zusätzlich das gesamtwirtschaftliche Wachstum erheblich gefährden. Die Bedingungen auf den Immobilienmärkten können dadurch beeinträchtigt werden, insbesondere in Verbindung mit wieder zunehmendem Inflationsdruck und steigenden Marktzinsen. Es kann daher zu Marktwertänderungen kommen, die sich auf einzelne Kreditaufgaben (beispielsweise LTV) auswirken können. Wir beobachten die Situation und etwaige Wertveränderungen kontinuierlich und beziehen diese in unsere zukünftige Berichterstattung ein.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten resultieren aus folgenden liquiditätswirksamen und nicht liquiditätswirksamen Veränderungen:

in T€	2024	2023
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>1.677.600</b>	<b>1.479.251</b>
Liquiditätswirksame Veränderungen	127.908	47.912
Nicht liquiditätswirksame Veränderungen		
Veränderung Konsolidierungskreis	0	147.426
Buchwertänderung nach der Effektivzinsmethode	2.866	3.011
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>1.808.374</b>	<b>1.677.600</b>

Die liquiditätswirksamen Veränderungen entfallen mit 158.428 T€ (i. Vj. 60.906 T€) auf die Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten und mit 30.520 T€ (i. Vj. 12.994 T€) auf die Tilgung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten sowie Sondertilgungen im Rahmen von Refinanzierungen. Durch die erstmalige Einbeziehung von vier zuvor at-equity bilanzierten Gesellschaften im Vorjahr haben sich die Finanzverbindlichkeiten des Vorjahres um 147.426 T€ erhöht.

<sup>1</sup> Definition gemäß Kreditverträgen

**15. SONSTIGE LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN**

in T€

	31.12.2024		31.12.2023	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Zinsswaps	3.128	0	6.427	0
Mietkautionen	0	6.030	0	6.896
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0	3.762	0	4.728
Umsatzsteuer	0	2.533	0	1.684
Kreditorische Debitoren	0	4.553	0	4.935
Leasingverbindlichkeiten	631	103	628	99
Übrige	956	858	71	1.179
	<b>4.715</b>	<b>17.839</b>	<b>7.126</b>	<b>19.521</b>

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag bei 3.128 T€ (i. Vj. 6.427 T€) lagen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Mietern beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Verpflichtungen aus gewährten Baukostenzuschüssen sowie Mietvorauszahlungen.

**Verbindlichkeitspiegel**

in T€

	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Finanzverbindlichkeiten	1.808.374 (1.677.600)	12.465 (11.921)	1.795.909 (1.665.679)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.349 (10.635)	7.349 (10.635)	0 (0)
Steuerverbindlichkeiten	16.876 (19.891)	16.876 (19.891)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	22.554 (26.647)	17.839 (19.521)	4.715 (7.126)
(Vorjahreswerte)	<b>1.855.153 (1.734.773)</b>	<b>54.529 (61.968)</b>	<b>1.800.624 (1.672.805)</b>

**16. PASSIVE LATENTE STEUERN**

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus steuerlichen temporären Differenzen und Verlustvorträgen:

in T€

	31.12.2024		31.12.2023	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Investment Properties	0	337.820	0	317.982
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	19.922	0	18.268
Finanzverbindlichkeiten	0	3.802	0	5.859
Sonstige Verbindlichkeiten				
Zinsswaps (erfolgsneutral bewertet)	531	0	1.061	0
Verlustvorträge	9.451	0	8.455	0
Übrige	675	0	675	0
Latente Steuern vor Saldierung	<b>10.657</b>	<b>361.544</b>	<b>10.191</b>	<b>342.109</b>
Saldierung	-10.657	-10.657	-10.191	-10.191
Latente Steuern nach Saldierung	<b>0</b>	<b>350.887</b>	<b>0</b>	<b>331.918</b>

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, zu dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden.

Im Berichtsjahr wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % kalkuliert. Weiterhin wurden der Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer berücksichtigt.

Zum Bilanzstichtag bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 50.470 T€ (i. Vj. 50.848 T€) sowie körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 0 T€ (i. Vj. 575 T€), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Von den Zuführungen zu den aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge im Geschäftsjahr erfolgten im Vorjahr 733 T€ ergebnisneutral.

Von den latenten Steuern wurden bis zum Bilanzstichtag 3.837 T€ (i. Vj. 4.367 T€) direkt gegen das Eigenkapital erfasst.

Zum Bilanzstichtag bestehen steuerpflichtige temporäre Differenzen in Höhe von 8.107 T€ (i. Vj. 6.544 T€) zwischen dem im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Basis der Anteile an diesen Konzerngesellschaften („Outside Basis Differences“), auf die keine latenten Steuern gebildet wurden, da in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr der Differenzen zu rechnen ist.

## 17. VERBINDLICHKEITEN AUS KOMMANDIT-EINLAGEN NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER

in T€	2024	2023
<b>Abfindungsanspruch zum 01.01.</b>	<b>259.380</b>	<b>307.130</b>
Ergebnisanteile	14.397	13.876
Anteiliges Bewertungsergebnis	-2.447	-23.664
Zugang	0	45.606
Abgang	0	-73.664
Auszahlungen	-10.174	-9.904
<b>Abfindungsanspruch zum 31.12.</b>	<b>261.156</b>	<b>259.380</b>

Die Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter beinhalten die Eigenkapitalanteile der Fremdgesellschafter, die nach den Regelungen des IAS 32 als Fremdkapital auszuweisen sind.

Aufgrund des Erwerbs der ausstehenden Anteile an der Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG und an der Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG zu Beginn des Vorjahres sowie weiterer Anteile an der Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG (vormals: Saarpark Center Neunkirchen KG) zum Ende des Vorjahres sind die entsprechenden Abfindungsansprüche an diesen Gesellschaften in Höhe von 73.664 T€ im Vorjahr abgegangen. Die Zugänge des Vorjahres von 45.606 T€ betrafen die Phoenix-Center Harburg GmbH & Co. KG und die Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG (vormals: Saarpark Center Neunkirchen KG), deren Anteile zu Beginn des Vorjahres auf 75 % bzw. 90 % durch Erwerb weiterer Anteile aufgestockt wurden.

## 18. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2024
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	5.832	5.016	735	2.252	2.333
Honorare	2.017	694	181	1.155	2.297
Übrige	6.610	3.960	538	5.927	8.039
	<b>14.459</b>	<b>9.670</b>	<b>1.454</b>	<b>9.334</b>	<b>12.669</b>

Die übrigen Rückstellungen beinhalten wie im Vorjahr im Wesentlichen ausstehende Abrechnungen von erhaltenen Leistungen und Personalaufwendungen.

Alle Rückstellungen haben, wie im Vorjahr, eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 19. UMSATZERLÖSE

in T€	2024	2023
Mindestmieteinnahmen	253.922	255.512
Umlegbare Grundsteuer und Versicherungen	7.558	7.425
Umsatzmieten	8.679	7.662
Übrige	1.244	2.705
	<b>271.403</b>	<b>273.304</b>
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	271.403	273.304

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Abfindungen ausgeschiedener Mieter sowie Nutzungsentuschädigungen.

Die hier ausgewiesenen Mieteinnahmen stammen aus Operating-Leasingverhältnissen und beziehen sich auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Die künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietverträgen der Investment Properties weisen folgende Fälligkeiten auf:

in T€	2024	2023
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	237.388	246.789
Fälligkeit innerhalb von 1 Jahr bis 5 Jahre	569.347	595.123
Fälligkeit nach 5 Jahren	144.978	148.635
	<b>951.713</b>	<b>990.547</b>

### 20. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2024	2023
Nicht umlegbare Nebenkosten	11.174	8.183
Grundsteuer	8.276	7.845
Centermarketing	3.175	7.756
Instandhaltungen und Reparaturen	2.484	6.919
Gebäudeversicherung	2.526	2.249
Übrige	3.715	1.856
	<b>31.350</b>	<b>34.808</b>
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	31.350	34.808

Die nicht umlegbaren Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus Betriebskosten, die nicht vollständig auf die Mieter umgelegt werden können, und aus Heiz- und Nebenkostennachzahlungen für Vorjahre.

Der Rückgang der Aufwendungen für Centermarketing sowie für Instandhaltungen und Reparaturen ist auf Optimierungen der Kosten sowie einen geringeren Umfang von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

### 21. GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2024	2023
Centermanagement- / Geschäftsbesorgungskosten	14.902	14.734
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	14.902	14.734

Die Centermanagement-/Geschäftsbesorgungskosten sind zu einem wesentlichen Teil von den erzielten Mieterlösen abhängig.



## 22. WERTBERICHTIGUNGEN UND ABGÄNGE FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

in T€	2024	2023
Wertberichtigungen	7.047	5.714
Abgänge finanzieller Vermögenswerte	684	3.144
	<b>7.731</b>	<b>8.858</b>
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	7.731	8.858

Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“.

## 23. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2024	2023
Auflösungen von Wertberichtigungen	3.188	4.304
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.454	1.744
Erträge aus Nebenkostenabrechnungen Vorjahre	1.414	10.538
Erträge im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises	0	16.204
Übrige	3.018	2.545
	<b>9.074</b>	<b>35.335</b>

Die Erträge des Vorjahres im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises betrafen den Ankauf von weiteren Anteilen an sechs Tochtergesellschaften zu Beginn des Vorjahres.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Schadensersatz, Versicherungsentschädigungen und sonstigen Erstattungen.

## 24. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2024	2023
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	3.128	2.749
Personalaufwand	2.399	1.820
Gutachterkosten	2.016	550
Marketingkosten	718	546
Finanzierungskosten	335	199
Aufsichtsratsvergütungen	188	188
Währungsverluste	178	36
Gebühren und Beiträge	140	183
Abschreibungen	140	123
Grunderwerbsteuer	0	21.000
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises	0	9.240
Übrige	947	944
	<b>10.189</b>	<b>37.578</b>

In der Position Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 641 T€ (i. Vj. 552 T€) enthalten. Der Personalaufwand beinhaltet Löhne und Gehälter in Höhe von 2.275 T€ (i. Vj. 1.720 T€), soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung in Höhe von 124 T€ (i. Vj. 100 T€), wovon im Vorjahr 1 T€ auf Aufwendungen für Altersversorgung entfallen.

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises sowie die Aufwendungen aus Grunderwerbsteuer betrafen den Ankauf von weiteren Anteilen an sechs Tochtergesellschaften zu Beginn des Vorjahres.

## 25. GEWINN- ODER VERLUSTANTEILE VON ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN, DIE NACH AT-EQUITY BILANZIERT WERDEN

in T€	2024	2023
Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen	16.573	4.997
Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	8	8
<b>Ergebnisse aus at-equity-Gesellschaften</b>	<b>16.581</b>	<b>5.005</b>

Das Ergebnis der Gesellschaften, die nach at-equity bilanziert werden, beinhaltet ein Bewertungsergebnis vor latenten Steuern von 8.231 T€ (i. Vj. -3.426 T€). Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) der at-equity bilanzierten Gesellschaften beträgt 9.134 T€ (i. Vj. 8.889 T€).

**26. BEWERTUNGSERGEBNIS**

in T€	2024	2023
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-25.923	-229.365
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	2.447	23.664
Gewinn aus der Veräußerung	606	0
	<b>-22.870</b>	<b>-205.701</b>

Der Gewinn aus der Veräußerung resultiert aus einem Grundstücksverkauf in Polen.

**27. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG**

in T€	2024	2023
Tatsächlicher Steueraufwand	-8.115	-5.379
Latenter Steueraufwand / -ertrag Inland	-26.362	-6.446
Latenter Steueraufwand / -ertrag Ausland	7.923	13.280
	<b>-26.554</b>	<b>1.455</b>

**Steuerliche Überleitungsrechnung**

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von -26.554 T€ (i. Vj. Steuerertrag 1.455 T€) leiten sich von einem erwarteten Ertragsteueraufwand, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte, wie folgt ab. Dabei wurde mit einem Steuersatz von 32,28 % gerechnet.

In T€	2024	2023
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	150.068	-39.732
Theoretische Ertragsteuer 32,28 %	-48.442	12.825
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	9.510	3.554
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	13.051	-7.697
Steuereffekt aus der Änderung von Steuersätzen	0	-5.575
Steuerfreie Erträge / nicht abzugsfähige Aufwendungen	-327	-212
Steuereffekt aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-346	74
Veränderung Konsolidierungskreis	0	-1.058
Aperiodischer Steueraufwand/-ertrag	0	-456
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>-26.554</b>	<b>1.455</b>

Im Geschäftsjahr 2024 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 17,7 % (i. Vj. 7,5 %). Die Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen sind vor allem auf die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung zurückzuführen, weswegen die Objektgesellschaften teilweise nicht gewerbsteuerpflichtig sind.

**28. ERGEBNIS JE AKTIE**

	2024	2023
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	123.514	-38.277
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	76.090.428	75.136.922
<b>Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>1,62</b>	<b>-0,51</b>

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt. Eine potenzielle Verwässerung, beispielsweise durch Wandelanleihen oder Aktienoptionen, besteht zum Bilanzstichtag nicht, sodass das verwässerte Ergebnis dem unverwässerten Ergebnis entspricht.

Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien für 2024 berücksichtigt zeitgewichtet die bis zum 31. Dezember 2024 erworbenen 711.465 Stückaktien.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach Umsatz, EBIT und EBT ohne Bewertungsergebnis. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns.

Zur Beurteilung des Beitrags der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotale in die interne Berichterstattung einbezogen. Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotale berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

### Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 31.12.2024
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>206.961</b>	<b>55.183</b>	<b>262.144</b>	<b>9.259</b>	<b>271.403</b>
<b>EBIT</b>	<b>164.970</b>	<b>48.160</b>	<b>213.130</b>	<b>3.175</b>	<b>216.305</b>
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	16.581	16.581
Zinserträge	3.339	409	3.748	1.660	5.408
Zinsaufwendungen	-38.314	-7.063	-45.377	-3.706	-49.083
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>128.119</b>	<b>41.506</b>	<b>169.625</b>	<b>-4.444</b>	<b>165.181</b>
					<b>31.12.2024</b>
Investment Properties	2.980.295	763.960	3.744.255	222.466	3.966.721
Zugänge und aktivierte bau- liche Maßnahmen Investment Properties	36.110	3.073	39.183	7.996	47.179
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	51.719	51.719
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	101.534	101.534
Sonstiges Segmentvermögen	155.438	40.067	195.505	48.926	244.431
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.135.733</b>	<b>804.027</b>	<b>3.939.760</b>	<b>424.645</b>	<b>4.364.405</b>
<b>Segmentsschulden</b>	<b>1.446.671</b>	<b>333.837</b>	<b>1.780.508</b>	<b>699.357</b>	<b>2.479.865</b>

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 31.12.2023
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>209.436</b>	<b>53.200</b>	<b>262.636</b>	<b>10.668</b>	<b>273.304</b>
<b>EBIT</b>	<b>172.981</b>	<b>48.429</b>	<b>221.410</b>	<b>-8.749</b>	<b>212.661</b>
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	5.005	5.005
Zinserträge	2.727	287	3.014	2.478	5.492
Zinsaufwendungen	-32.434	-7.180	-39.614	-3.699	-43.313
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>143.274</b>	<b>41.536</b>	<b>184.810</b>	<b>-15.350</b>	<b>169.460</b>
					<b>31.12.2023</b>
Investment Properties	2.985.707	735.260	3.720.967	226.054	3.947.021
Zugänge und aktivierte bauliche Maßnahmen Investment Properties	30.768	7.138	37.906	5.575	43.481
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	51.719	51.719
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	92.741	92.741
Sonstiges Segmentvermögen	221.561	35.514	257.075	111.641	368.716
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.207.268</b>	<b>770.774</b>	<b>3.978.042</b>	<b>482.155</b>	<b>4.460.197</b>
<b>Segmentsschulden</b>	<b>1.317.079</b>	<b>343.303</b>	<b>1.660.382</b>	<b>680.148</b>	<b>2.340.530</b>

Die Anpassung der quotalen Einbeziehung der Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht zu 100 % beteiligt ist, erfolgt in der Überleitungsspalte. Die passiven latenten Steuern werden vom Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentsschulden enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb der Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Die Erträge und Aufwendungen des Vorjahres im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises sowie die Grunderwerbsteuer im Rahmen des Erwerbs der Minderheitenanteile im Vorjahr sind ebenfalls der Überleitungsspalte zugeordnet.

Des Weiteren enthält die Überleitungsspalte die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH, DES Beteiligungs GmbH & Co. KG). Diese erzielen keine Umsatzerlöse und sind in der Überleitungsspalte nach konzerninternen Eliminierungen mit ihrem EBIT von -5.302 T€ (i. Vj. -4.313 T€) und EBT (ohne Bewertungsergebnis) von -4.149 T€ (i. Vj. -2.100 T€) sowie im Segmentvermögen mit 38.401 T€ (i. Vj. 97.558 T€) und in den Segmentsschulden mit 3.288 T€ (i. Vj. 2.724 T€) enthalten.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

## SONSTIGE ANGABEN

### 29. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

Wertansatz nach IFRS 9						
in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwerte 31.12.2024	Fortgeführte An- schaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value 31.12.2024
<b>FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	14.711	14.711			14.711
Sonstige Vermögenswerte	AC	8.607	8.607			8.607
Liquide Mittel	AC	212.438	212.438			212.438
<b>FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN</b>						
Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	FLAC	1.808.374	1.808.374			1.728.690
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	FLAC	261.156	261.156			261.156
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	7.349	7.349			7.349
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	13.332	13.332			13.332
Erfolgsneutral bewertete Zins-sicherungsgeschäfte <sup>2</sup>	n. a.	3.128			3.128	3.128

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Wertansatz nach IFRS 9				
		Buchwerte 31.12.2023	Fortgeführte An- schaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value 31.12.2023
<b>FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	13.419	13.419			13.419
Sonstige Vermögenswerte	AC	9.408	9.408			9.408
Liquide Mittel	AC	336.071	336.071			336.071
<b>FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN</b>						
Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	FLAC	1.677.600	1.677.600			1.555.534
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	FLAC	259.380	259.380			259.380
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	10.635	10.635			10.635
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	16.017	16.017			16.017
Erfolgsneutral bewertete Zins-sicherungsgeschäfte <sup>2</sup>	n. a.	6.427			6.427	6.427

<sup>1</sup> Entspricht Level 1 der Fair-Value-Hierarchie des IFRS 7

<sup>2</sup> Entspricht Level 2 der Fair-Value-Hierarchie des IFRS 7

<sup>3</sup> Entspricht Level 3 der Fair-Value-Hierarchie des IFRS 7

Bewertungskategorien gemäß IFRS 9: Financial Assets measured at amortised cost (AC), At Fair Value through other comprehensive income (FVOCI), Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)

### Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

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

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

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

### Risikomanagement

Der Schwerpunkt des Risikomanagements liegt auf der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend auf der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zur Handhabung dieser Risiken. Das Risikomanagement soll gewährleisten, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Risikoanalyse besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können.

## Marktrisiken

### \_\_\_ Liquiditätsrisiko

Die Liquidität des Deutsche EuroShop Konzerns wird fortlaufend überwacht und geplant. Die Tochtergesellschaften verfügen regelmäßig über ausreichende flüssige Mittel, um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stellten sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

in T€	Buchwert 31.12.2024	Kapitaldienst 2025	Kapitaldienst 2026 – 2029	Kapitaldienst ab 2029
Bankverbindlichkeiten	1.808.374	71.963	899.392	1.116.271

in T€	Buchwert 31.12.2023	Kapitaldienst 2024	Kapitaldienst 2025 – 2028	Kapitaldienst ab 2028
Bankverbindlichkeiten	1.677.600	60.360	838.582	1.012.017

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Die variablen Zinszahlungen aus den Zinssicherungsgeschäften wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31. Dezember 2024 festgelegten Zinssätze ermittelt. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil im Folgejahr fällig.

### \_\_\_ Kredit- und Ausfallrisiko

Die Ermittlung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste. Soweit im Einzelfall nicht widerlegbare Gründe vorliegen, werden Forderungen, die mehr als 90 Tage überfällig sind, unter Berücksichtigung der durch den Mieter gestellten und werthaltigen Sicherheiten vollständig wertberichtigt. Daneben wird bei Vorliegen von Informationen, die auf ein erhöhtes Ausfallrisiko bei einem Mieter hindeuten, überprüft, ob auch die Forderungen, die weniger als 90 Tage überfällig sind, wertberichtigungen sind. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 7.731 T€ (i. Vj. 8.858 T€) im Aufwand erfasst worden.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 23.318 T€ (i. Vj. 22.827 T€).

### \_\_\_ Währungs- und Bewertungsrisiko

Die Konzerngesellschaften agieren ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum und wickeln den größten Teil ihrer Geschäfte in Euro ab. Hieraus entstehen keine Währungsrisiken.

Hinsichtlich des Bewertungsrisikos der Investment Properties verweisen wir auf die im Abschnitt „8. Investment Properties“ dargestellte Sensitivitätsanalyse.

### \_\_\_ Zinsrisiko

Zur Ermittlung der Auswirkung von potenziellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und die damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäfte. Eine Erhöhung des Marktzinsniveaus um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung (vor Steuern) um 1.184 T€ (i. Vj. 2.669 T€) führen. Der weit überwiegende Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 59.000 T€ (i. Vj. 91.000 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

### \_\_\_ Kapitalmanagement

Das Kapitalmanagement des Konzerns ist auf die Erhaltung einer starken Eigenkapitalbasis ausgelegt. Ziel ist es sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die jährliche Auszahlung einer Dividende ab.

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	2.145.696	2.379.047
Eigenkapitalquote in %	49,2	53,3
Nettofinanzverschuldung	1.595.936	1.341.529

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter.

Die Nettofinanzverschuldung ermittelt sich aus den Finanzverbindlichkeiten am Bilanzstichtag abzüglich liquider Mittel.

### 30. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung ist entsprechend den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich nach Zahlungsströmen aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird mittels der indirekten Methode aus dem Konzernergebnis abgeleitet. Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit, der Cashflow aus Investitionstätigkeit sowie der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit werden nach der direkten Methode ermittelt. Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge umfassen die Ergebniseffekte im Rahmen des Erwerbs der Minderheitenanteile.

Der im Vorjahr bar gezahlte Teil der Kaufpreise im Rahmen des Erwerbs weiterer Anteile an zuvor at-equity bilanzierten Beteiligungen wurde im Cashflow des Vorjahres unter dem Posten „Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel“ im Cashflow aus Investitionstätigkeit ausgewiesen. Der Posten umfasste die gezahlten Anschaffungskosten der weiteren Anteile von 39.215 T€ abzüglich der erworbenen liquiden Mittel von 19.760 T€. Die gezahlten Transaktionskosten waren im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit enthalten.

Die im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit des Vorjahres enthaltenen Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen beinhalten den Baremissionserlös aus der im Februar 2023 vollzogenen Kapitalerhöhung von 64.252 T€ abzüglich der Transaktionskosten von 2.271 T€. Des Weiteren wurden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit des Vorjahres die Auszahlungen für den Erwerb weiterer Kommanditanteile ausgewiesen.

Der Finanzmittelbestand umfasst Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die jederzeit bzw. kurzfristig in Zahlungsmittel umgewandelt werden können. Zum Bilanzstichtag entspricht der Finanzmittelfonds, wie im Vorjahr, den liquiden Mitteln (siehe Abschnitt „12. Liquide Mittel“).

### 31. EVENTUALSCHULDEN

Es bestehen Eventualverbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit dem Ankauf von weiteren Anteilen an einem Tochterunternehmen in Höhe von schätzungsweise 11 Mio. €, da eine zwischenzeitliche Inanspruchnahme als nicht gänzlich unwahrscheinlich eingeschätzt werden konnte. Unsicherheiten bestehen in Bezug auf die Höhe sowie den Zeitpunkt eines möglichen vorübergehenden Abflusses von Ressourcen. In einem denkbaren gerichtlichen Verfahren gehen wir in letzter Instanz davon aus, mit überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht belastet zu sein.

### 32. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 51,2 Mio. € (i. Vj. 69,2 Mio. €).

Für die Investitionsmaßnahmen, die 2025 in unseren Shoppingcentern anfallen werden, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 2,2 Mio. € (i. Vj. 4,8 Mio. €).

### 33. ANZAHL DER MITARBEITENDEN

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich sieben (i. Vj. sechs) Personen beschäftigt.

### 34. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf 387 T€ (i. Vj. 553 T€). Davon betreffen 387 T€ (i. Vj. 488 T€) Abschlussprüfungsleistungen.

### 35. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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 AG unter Investor Relations > Corporate Governance > Entsprechenserklärung den Aktionären zugänglich gemacht worden:

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

### 36. NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Die Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen sowie Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG und deren nahe Familienangehörige gelten als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24. Die Bezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands sind im Vergütungsbericht erläutert. Er wird gemeinsam mit dem Vermerk zur formellen Prüfung auf der Website der Deutsche EuroShop AG spätestens bis zu dem Zeitpunkt der Bekanntmachung der Einladung zur Hauptversammlung veröffentlicht.

Die Hercules BidCo GmbH, Hamburg, hält zum Bilanzstichtag 76,44 % der Deutsche EuroShop AG und gilt damit als nahestehendes Unternehmen im Sinne des IAS 24. Die Hercules BidCo GmbH steht mittelbar unter der gemeinschaftlichen Kontrolle durch die Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, DE (Vereinigte Staaten von Amerika) und die Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg – letztere wird wiederum durch Herrn Alexander Otto kontrolliert. Die ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen im Folgenden „ECE-Unternehmensgruppe“) sowie die CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, welche beide von Herrn Alexander Otto beherrscht werden, gelten damit als nahestehende Unternehmen im Sinne des IAS 24.

Die Gesellschaft verfügt über eine aufschiebend bedingte Kreditlinie beim nahestehenden Unternehmen Hercules BidCo GmbH. Danach gewährt die Hercules BidCo GmbH der Gesellschaft ein zinsloses Darlehen, wenn ein mit ihrer Stimmenmehrheit gefasster Gewinnverwendungs-



beschluss auf einer künftigen Hauptversammlung der Gesellschaft zu einer Unterschreitung der jeweils geltenden Mindestliquidität führen sollte. Diese Kreditlinie beträgt zunächst bis zu 500 Mio. € und reduziert sich im Zeitablauf. Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme lagen im Geschäftsjahr 2024 nicht vor, wir verweisen für weitere Details auf unsere Ad-hoc-Mitteilung vom 31. März 2023.

Die Honorare für Dienstleistungsverträge und Zuschussvereinbarungen mit der ECE-Unternehmensgruppe und der CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft beliefen sich im Berichtsjahr auf 28.330 T€ (i. Vj. 31.922 T€). Dem standen Einnahmen aus Mietverträgen und Mallvermarktungen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 14.304 T€ (i. Vj. 13.633 T€) gegenüber. Die Forderungen gegen die ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich auf 5.729 T€ (i. Vj. 5.729 T€) und die Verbindlichkeiten auf 2.575 T€ (i. Vj. 3.773 T€).

Am 10. September 2024 hat der Konzern mit der Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. einen Anteilskaufvertrag über 50 % der Anteile an der Einkaufs-Center Arkaden Pecs Verwaltungs G.m.b.H. (vormals: PANTA 101 Grundstücksgesellschaft m.b.H.), Hamburg, gegen einen Kaufpreis von 13 T€ abgeschlossen.

### 37. STIMMRECHTSMITTEILUNGEN

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass der Deutsche EuroShop AG 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 der Stimmrechte seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte:

<u>Aktionär</u>	<u>Bestands- meldung zum</u>	<u>Vorgang zur Schwellen... bzw. Grund der Mitteilung</u>	<u>Neuer Stimm- rechts Anteil</u>	<u>davon direkt</u>	<u>davon zuzu- rechnen</u>
		<u>(in %)</u>		<u>(in %)</u>	<u>(in %)</u>
<u>Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika</u>	<u>13.09.2023</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ...überschreitung (75)</li> <li>■ Vollzug von Instrumenten</li> </ul>	<u>76,44</u>	<u>0,00</u>	<u>76,44</u>
<u>CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg</u>	<u>13.09.2023</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Freiwillige Konzernmitteilung aufgrund Schwellenberührung eines Tochterunternehmens</li> <li>■ Vollzug von Instrumenten</li> <li>■ Freiwillige Konzernmitteilung aufgrund Schwellenberührung eines Tochterunternehmens</li> </ul>	<u>78,62</u>	<u>0,00</u>	<u>78,62</u>
<u>Alexander Otto</u>	<u>13.09.2023</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vollzug von Instrumenten</li> </ul>	<u>78,62</u>	<u>0,46</u>	<u>78,16</u>
<u>Thomas Armbrust</u>	<u>13.09.2023</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ...unterschreitung (3)</li> <li>■ Freiwillige Konzernmitteilung aufgrund Schwellenberührung eines Tochterunternehmens</li> </ul>	<u>2,76</u>	<u>0,01</u>	<u>2,74</u>
<u>Maren Otto</u>	<u>13.09.2023</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Freiwillige Konzernmitteilung aufgrund Schwellenberührung eines Tochterunternehmens</li> </ul>	<u>6,55</u>	<u>0,32</u>	<u>6,23</u>

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

### 38. AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

#### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG umfasst neun Mitglieder. Dem Aufsichtsrat gehörten folgende Mitglieder mit ihren Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen an:

<b>Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender</b>	Selbstständiger Unternehmensberater
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Eckes AG, Nieder-Olm (Vorsitz)</li> <li>■ Carl Kühne KG (GmbH &amp; Co.), Hamburg (Vorsitz)</li> <li>■ Storch-Ciret Holding GmbH, Wuppertal (seit 1. Januar 2025)</li> <li>■ akf Bank GmbH &amp; Co. KG, Wuppertal (bis 30. April 2024)</li> </ul>
	Selbstständige Unternehmensberaterin
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Somp International Insurance (Europe) SA, Luxemburg (Luxemburg) (seit 1. Januar 2025)</li> <li>■ Scope SE &amp; Co. KGaA, Berlin (bis 22. August 2024)</li> </ul>
<b>Chantal Schumacher, München, Stellv. Vorsitzende</b>	Managing Director, Head of Europe, Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)
<b>Benjamin P. Bianchi, London (Vereinigtes Königreich)</b>	Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H, Hamburg
<b>Henning Eggers, Halstenbek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ECE Group GmbH &amp; Co. KG, Hamburg</li> </ul>
<b>Lemara Grant, London (Vereinigtes Königreich)</b>	Senior Vice President, European Tax Counsel (bis 14. September 2024), Senior Vice President, Co-Head of Global Tax Structuring (seit 15. September 2024), Oaktree Capital Management London (Vereinigtes Königreich)
<b>Stuart E. Keith, London (Vereinigtes Königreich)</b>	Managing Director, Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)
<b>Dr. Volker Kraft, Hamburg</b>	Geschäftsführer, ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Allos S.A., São Paulo (Brasilien)</li> </ul>
<b>Dr. Henning Kreke, Hagen/Westfalen</b>	Geschäftsführender Gesellschafter, Let's Go JMK KG und Kreke Immobilien KG, Hagen/Westfalen
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Douglas AG, Düsseldorf (Vorsitz)</li> <li>■ Thalia Bücher GmbH, Hagen (Westfalen)</li> <li>■ Encavis AG, Hamburg</li> <li>■ Axxum Holding GmbH, Wuppertal</li> <li>■ Noventic GmbH, Hamburg</li> <li>■ Perma-tec GmbH &amp; Co. KG, Euerdorf</li> <li>■ Slys Destillerie GmbH &amp; Co. KG, Schliersee</li> </ul>
	CFO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg
<b>Claudia Plath, Hamburg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ CECONOMY AG, Düsseldorf (bis 14. Februar 2024)</li> <li>■ MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH &amp; Co. KG, Düsseldorf</li> </ul>

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

**Vorstand****Hans-Peter Kneip, Düsseldorf**

Die gewährten Zuwendungen an den Vorstand – ohne Versorgungsaufwand – summierten sich auf insgesamt 682 T€ (i. Vj. 493 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Zuwendungen von 112 T€ (i. Vj. 124 T€).

Für Long-Term-Incentive-Pläne wurden Rückstellungen über insgesamt 239 T€ (i. Vj. 156 T€) für den Vorstand gebildet.

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

**39. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

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

**40. KONZERNABSCHLUSS**

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.

Hamburg, 21. März 2025

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand



Hans-Peter Kneip

A photograph of three young people on an escalator. A young man in a dark blue shirt stands behind two young women who are sitting on the steps. The woman on the left is wearing a pink t-shirt with a cat graphic and a grey patterned skirt. The woman on the right is wearing a white patterned top and blue jeans. The background shows the interior of a modern building with glass railings and recessed lighting.

the  
**S**SMALL  
life

**Information und**

**SERVICE**

<b>Anteilsbesitz</b>	<b>108</b>
<b>Versicherung des gesetzlichen Vertreters</b>	<b>109</b>
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>110</b>
<b>Berichterstattung nach EPRA</b>	<b>116</b>
<b>Mehrjahresübersicht</b>	<b>126</b>
<b>Glossar</b>	<b>128</b>
<b>Kontakt und Impressum</b>	<b>132</b>

# 41,1%

EPRA LTV

# Anteilsbesitz

(ANLAGE ZUM KONZERNANHANG)

## ANGABEN ZUM BETEILIGUNGSBESITZ GEMÄSS § 313 ABS. 2 HGB ZUM 31. DEZEMBER 2024:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital  in %
<b>Vollkonsolidierte Unternehmen:</b>	
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100
DES Management GmbH, Hamburg	100
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg <sup>1, 2</sup>	100
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg <sup>1</sup>	100
A 10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01
Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg <sup>1, 3</sup>	100
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg <sup>1</sup>	100
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg <sup>1</sup>	100
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg <sup>1, 2</sup>	100
Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg <sup>1, 2, 3</sup>	100
Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg <sup>1, 3</sup>	100
Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG (vormals: Saarpark Center Neunkirchen KG), Hamburg <sup>1, 3</sup>	95,14
Phoenix-Center Harburg GmbH & Co. KG (vormals: Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg), Hamburg <sup>1</sup>	75
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	100
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	100
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100
<b>Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures):</b>	
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50
Einkaufs-Center Arkaden Pecs G.m.b.H. & Co. KG (vormals: Einkaufs-Center Arkaden Pecs KG), Hamburg	50
Einkaufs-Center Arkaden Pecs Verwaltungs G.m.b.H. (vormals: PANTA 101 Grundstücksgesellschaft m.b.H.), Hamburg	50
<b>Assoziierte Unternehmen:</b>	
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50

1 Bei diesen Unternehmen wird die Befreiung von der Offenlegungsverpflichtung gem. § 264b HGB in Anspruch genommen.

2 Bei diesen Unternehmen wird die Befreiung von der Aufstellung eines Lageberichts gem. § 264b HGB in Anspruch genommen.

3 Bei diesen Unternehmen wird die Befreiung von der Aufstellung eines Anhangs gem. § 264b HGB in Anspruch genommen.

# L Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

Hamburg, den 21. März 2025



Hans-Peter Kneip

Deutsche EuroShop

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZU- SAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung (§§ 289f, 315d HGB), auf die im gleichnamigen Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, sowie die Berichterstattung im Abschnitt „Risikobericht“ im Unterabschnitt „Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems“ 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang

mit dem Konzernabschluss, 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 die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses 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 Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Nichtprüfungleistungen 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT

Der Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, für das vorherige, am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurden von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der mit Datum vom 12. April 2024 nicht modifizierte Prüfungsurteile zu diesem Konzernabschluss und zusammengefassten Lagebericht abgegeben hat.



## BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

### Bewertung der Investment Properties

#### a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum Abschlussstichtag weist die Konzernbilanz Investment Properties mit einem Buchwert von insgesamt EUR 3.967 Mio. (Vj. EUR 3.947 Mio.) aus. Dies entspricht 90,9 % (Vj. 88,5 %) der Bilanzsumme. Die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, bewertet die Investment Properties in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13). Im Geschäftsjahr 2024 wird ein saldiertes Bewertungsergebnis in Höhe von EUR -22,9 Mio. (Vj. EUR -205,7 Mio.) ausgewiesen. Dieses hat somit das Konzernergebnis im Geschäftsjahr 2024 (EUR 123,5 Mio.; Vj. EUR -38,3 Mio.) maßgeblich geprägt. Die Angaben des Konzerns zu den Investment Properties sind in den Abschnitten „6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, „8. Investment Properties“ und „26. Bewertungsergebnis“ im Konzernanhang enthalten. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie zu den Chancen und Risiken im Prognose-, Risiko- und Chancenbericht des zusammengefassten Lageberichts.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties erfolgt durch den gesetzlichen Vertreter auf Grundlage von Gutachten durch einen externen, international renommierten Sachverständigen. Hierzu hat der Gutachter aktuelle Immobilien- und Mieterbestandslisten sowie Ertrags- und Instandhaltungsplanungen erhalten. Der Gutachter ermittelt darauf aufbauend unter Verwendung aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren den beizulegenden Zeitwert. Es kommen dabei Discounted-Cashflow-Verfahren zur Anwendung, mittels dessen künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Shoppingcenters unter Anwendung eines marktgerechten, objekt-spezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 abgezinst werden. Im Geschäftsjahr 2024 erfolgten durch den Gutachter physische Objektbegehungen bei zehn Immobilien. In den letzten 36 Monaten wurden sämtliche Immobilien vom Sachverständigen physisch in Augenschein genommen.

Aus unserer Sicht war die Bewertung der Investment Properties im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung dieses betragsmäßig bedeutsamen Postens in einem hohen Maß auf Einschätzungen und Annahmen beruht. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen.

Bedeutsame Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Mietsteigerungsrate, die Kostenquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung wider, die einen wesentlichen Faktor für die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2024 gegenüber dem Vorjahr darstellt.

Darüber hinaus fordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

#### b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IFRS 13. Wir haben uns von der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Immobilien- und Mieterbestände in Stichproben überzeugt. Darüber hinaus haben wir bei ausgewählten Shoppingcentern die Ursachen von Wertveränderungen im Vergleich zum Vorjahr nachvollzogen und hierbei insbesondere die Angemessenheit der herangezogenen bewertungsrelevanten Parameter, vor allem die Mietsteigerungsrate, die Kostenquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte beurteilt. Konkrete Sachverhalte haben wir mit dem Gutachter und dem Vorstand schriftlich, telefonisch und in persönlichen Gesprächen erörtert.

Neben den aufgeführten einzelfallbezogenen Prüfungshandlungen haben wir die Kontrollen vom gesetzlichen Vertreter aufgenommen.

Wir haben eine Immobilie gemeinsam mit dem Gutachter und weitere fünf Immobilien gemeinsamen mit den vor Ort verantwortlichen Centermanagern besucht.

Wir haben uns zudem von der Unabhängigkeit und Qualifikation des beauftragten externen Gutachters überzeugt. Mit der Kenntnis, dass bereits kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe der Investment Properties haben können, haben wir auch die vom externen Gutachter vorgenommenen Sensitivitätsanalysen und die Auswirkungen möglicher Schwankungen dieser Parameter gewürdigt.

Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben beurteilt.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, hat unseres Erachtens ein sachgerechtes Bewertungsverfahren implementiert, das geeignet ist, beizulegende Zeitwerte im Einklang mit IFRS 13 zu ermitteln.

Die der Bilanzierung zugrundeliegenden Einschätzungen des gesetzlichen Vertreters sind aus unserer Sicht hinreichend begründet und ermöglichen eine sachgerechte Abbildung im Konzernabschluss.

## SONSTIGE INFORMATIONEN

Der gesetzliche Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerkes erlangten sonstigen Informationen umfassen:

- die auf der Internetseite der Gesellschaft gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f, § 315d HGB)“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird.
- die Berichterstattung im Abschnitt „Risikobericht“ im Unterabschnitt „Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems“.
- den Bericht des Aufsichtsrats.
- die weiteren, zum Zeitpunkt dieses Bestätigungsvermerkes bereits veröffentlichten Teile des Geschäftsberichts („Deutsche EuroShop im Überblick“, „MEHRJAHRESÜBERSICHT“, „Die Shoppingcenter-Aktie“, „Der Vorstand“, „Der Aufsichtsrat“, „Glossar“, „Unsere Werte - Unsere Ziel“, „Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate Governance 2024“, „Brief des Vorstands“, „EPRA Report 2024“), aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

Nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerkes werden uns voraussichtlich noch folgende sonstige Information zur Verfügung gestellt:

- die übrigen, bisher nicht veröffentlichten Teile des Geschäftsberichts

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, die Bestandteile der auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f, § 315d HGB) ist, ist der gesetzliche Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der gesetzliche Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss 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 des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage, der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerkes erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, 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 Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen in der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, um die Aufstellung eines 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts .

### **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss 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 des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns .
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen 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 in internen Kontrollen, 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 „529900Y9QTEFHFEKQ736-2024-12-31-de.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 Konzernabschlusses 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 an das Qualitätsmanagement des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner ist der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, 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 KONZERNABSCHLUSS-PRÜFERS 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 Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden

Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

## **ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. August 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Gemäß § 318 Abs. 2 HGB gelten wir als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses, da kein anderer Prüfer bestellt wurde. Wir wurden am 27. Oktober 2024 von der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses beauftragt.

Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2024 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, 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 Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses 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 Herr Till Kohlschmitt .

Hamburg, 24. März 2025

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl  
Wirtschaftsprüfer

Till Kohlschmitt  
Wirtschaftsprüfer

# Berichterstattung nach EPRA

Die European Public Real Estate Association (EPRA) mit Sitz in Brüssel hat sich als Ziel gesetzt, die Transparenz und Vergleichbarkeit der veröffentlichten Reportings der europäischen börsennotierten Gesellschaften zu verbessern. Zu diesem Zweck hat die EPRA in ihren „Best Practices Recommendations“ Kennzahlen definiert. Die Deutsche EuroShop unterstützt als Mitglied der EPRA dieses Ziel.

Bei der Ermittlung der Kennzahlen wurden die „Best Practices Recommendations“ der EPRA (im Folgenden „BPR“) in ihrer aktuellen Fassung<sup>1</sup> verwendet. Im Februar 2022 wurden die aktuellen, überarbeiteten BPR veröffentlicht, die als wesentliche Neuerung die Einführung eines EPRA Loan-to-Value (LTV) vorsehen.

## EPRA Kennzahlen im Überblick

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €	+/- inT€	in %
EPRA Earnings	159.709	2,10	172.389	2,29	-12.680	-7,4
EPRA NRV	2.441.689	32,24	2.659.232	34,78	-217.543	-8,2
EPRA NTA	2.197.992	29,02	2.414.394	31,58	-216.402	-9,0
EPRA NDV	1.900.983	25,10	2.170.890	28,39	-269.907	-12,4

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	in %		in %		in %-Punkten	
EPRA Loan-to-Value (EPRA LTV)		41,1		34,8		6,3
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)		5,8		5,9		-0,1
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite		5,9		5,9		0,0
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)		21,1		29,1		-11,5
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)		20,1		27,9		-7,8
EPRA Leerstandsquote		6,7		6,7		0,0

<sup>1</sup> Die aktuell gültige Fassung der „Best Practices Recommendations“ der EPRA findet sich unter: [www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines](http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines)

## EPRA ÜBERSCHUSS

Der EPRA Überschuss (EPRA Earnings) stellt das nachhaltige operative Ergebnis und damit die Basis für die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft dar. Das Jahresergebnis wird hierzu um Ertragskomponenten korrigiert, die keinen nachhaltigen und wiederkehrenden Ein-

fluss auf die operative Leistungsfähigkeit haben. Die EPRA Earnings sind damit grundsätzlich vergleichbar mit der von uns genutzten Steuerungsgröße Funds from Operations (FFO). Abweichend von den EPRA Earnings werden bei den FFO sämtliche nicht zahlungswirksame latente Steuern korrigiert.

### EPRA Earnings

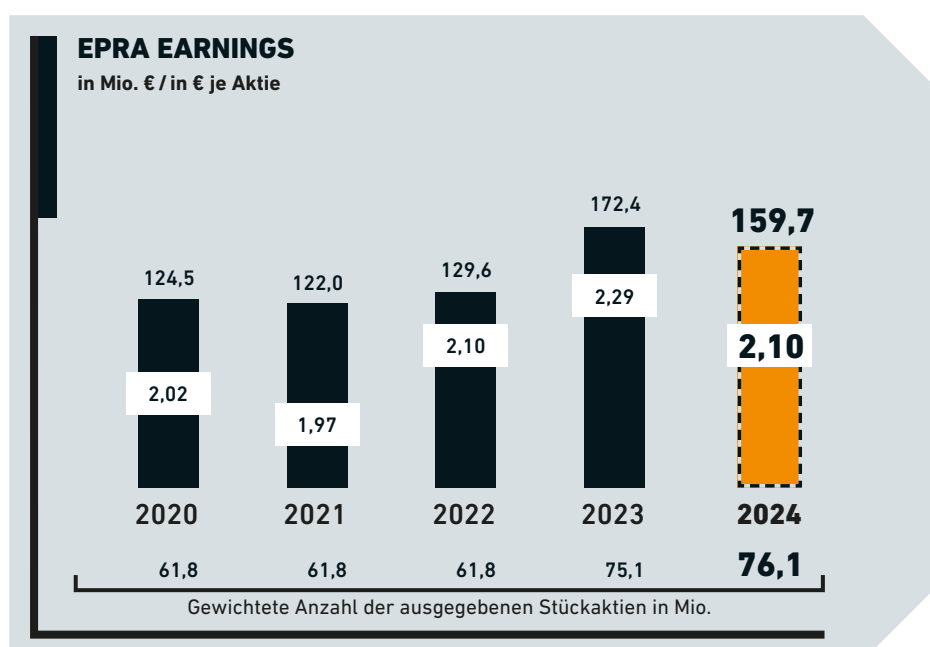
	01.01. - 31.12.2024		01.01.-31.12.2023		Veränderung	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
Konzernergebnis	123.514	1,62	-38.277	-0,51	2,13	-417,6
Bewertungsergebnis Investment Properties	22.870		205.701			
Bewertungsergebnis Investment Properties (at-equity)	-8.231		3.426			
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	14.639	0,19	209.127	2,78	-2,59	-93,2
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises <sup>2</sup>	0	0,00	7.258	0,10	-0,10	-100,0
Latente Steuern in Bezug auf Anpassungen <sup>1</sup>	21.556	0,29	-5.719	-0,08	0,37	-
<b>EPRA Earnings</b>	<b>159.709</b>	<b>2,10</b>	<b>172.389</b>	<b>2,29</b>	<b>-0,19</b>	<b>-8,3</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	76.090.428		75.136.922			

<sup>1</sup> Inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

<sup>2</sup> Inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile und nach Berücksichtigung von Steuern

Am 12. Januar 2023 hat der Deutsche EuroShop Konzern sechs Kaufverträge über den Erwerb weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen er mit 50 % bis 75 % bereits beteiligt war, abgeschlossen. Im Rahmen des Erwerbs ergaben sich im Jahr 2023 einmalige nicht operative Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises, die entsprechend zu korrigieren

sind. Die Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises im Jahr 2023 umfassen auch die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Beteiligungen, die mit 21,0 Mio. € im Wesentlichen die Grunderwerbsteuer umfassen.



## NET ASSET VALUE

### EPRA Net Reinstatement Value („EPRA NRV“):

Der EPRA NRV ermittelt einen langfristigen Nettovermögenswert, der erforderlich wäre, das Unternehmen in der bestehenden Form wiederherzustellen. Bei dieser

Betrachtung werden Verkäufe von Vermögenswerten ausgeschlossen und folglich werden latente Steuern nicht mit einbezogen. Die Erwerbsnebenkosten, die für die Wiederherstellung aufzuwenden sind, werden mit ihrem Wert gemäß Gutachten wieder hinzugerechnet.

### EPRA NRV

	31.12.2024		31.12.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	1.884.540	24,88	2.119.667	27,72
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente <sup>1</sup>	3.128	0,05	6.427	0,09
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	362.055	4,77	340.042	4,45
Geschäfts- und Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,68	-51.719	-0,68
In Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	243.685	3,22	244.815	3,20
<b>EPRA NRV</b>	<b>2.441.689</b>	<b>32,24</b>	<b>2.659.232</b>	<b>34,78</b>
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		75.743.854		76.455.319

<sup>1</sup> Inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

### EPRA Net Tangible Assets („EPRA NTA“):

Der EPRA NTA stellt den Nettovermögenswert auf Basis eines langfristig orientierten Geschäftsmodells dar. Das Konzerneigenkapital wird hierzu um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten korrigiert, die sich bei einer langfristigen

Bestandshaltung voraussichtlich nicht realisieren werden. Die Deutsche EuroShop bezieht keine latenten Steuern bei der Ermittlung des EPRA NTA ein, da das langfristige Geschäftsmodell der Deutsche EuroShop auf die Erzielung von Mieterlösen und nicht auf den kurzfristigen Verkauf von Shoppingcentern ausgerichtet ist.

### EPRA NTA

	31.12.2024		31.12.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
EPRA NRV	2.441.689	32,24	2.659.232	34,78
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	-243.685	-3,22	-244.815	-3,20
Immaterielle Vermögenswerte	-12	0,00	-23	0,00
<b>EPRA NTA</b>	<b>2.197.992</b>	<b>29,02</b>	<b>2.414.394</b>	<b>31,58</b>
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		75.743.854		76.455.319

<sup>1</sup> Inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt



### EPRA Net Disposal Value („EPRA NDV“):

Der EPRA NDV gibt den Nettovermögenswert an, der sich ergibt, wenn die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nicht bis zur jeweiligen Endfälligkeit gehalten werden. Dafür bezieht der EPRA NDV auch Vermögenswerte und

Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag mit ihrem Zeitwert ein, die sich bei einer langfristigen Betrachtung voraussichtlich nicht realisieren werden. Zudem wird unterstellt, dass sich latente Steuern aus der Bilanz und aus der Zeitwertbetrachtung der Finanzverbindlichkeiten realisieren werden und daher abzuziehen sind.

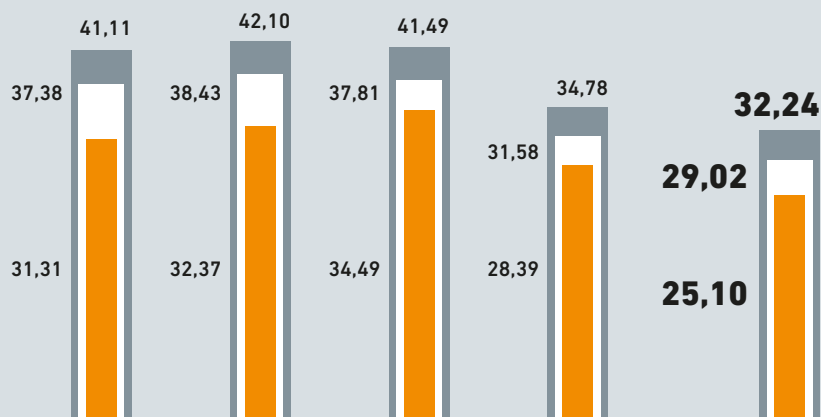
### EPRA NDV

	31.12.2024		31.12.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
EPRA NRV	2.441.689	32,24	2.659.232	34,78
Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	-243.685	-3,22	-244.815	-3,20
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente <sup>1</sup>	-3.128	-0,04	-6.427	-0,08
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert <sup>1</sup>	82.699	1,08	125.093	1,63
Latente Steuern auf Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert <sup>1</sup>	-14.537	-0,19	-22.151	-0,29
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	-362.055	-4,77	-340.042	-4,45
<b>EPRA NDV</b>	<b>1.900.983</b>	<b>25,10</b>	<b>2.170.890</b>	<b>28,39</b>
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		75.743.854		76.455.319

<sup>1</sup> Inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

### EPRA NRV / NTA / NDV

in € je Aktie



in Mio. €

	2020	2021	2022	2023	2024
EPRA NRV	2.540,0	2.601,2	2.563,3	2.659,2	2.441,7
EPRA NTA	2.309,7	2.374,4	2.335,9	2.414,4	2.198,0
EPRA NDV	1.934,2	2.000,0	2.130,7	2.170,9	1.901,0
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien am Bilanzstichtag in Mio.	61,8	61,8	61,8	76,5	75,7

## EPRA LOAN-TO-VALUE („EPRA LTV“)

Der EPRA LTV gibt das Verhältnis von Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen an. Dabei werden die in die Berechnung eingehenden Vermögenswerte und Schulden mit ihrem Konzernanteil quotaal einbezogen. Ein weiterer wesentlicher Unterschied zu den im Konzern berichteten LTV-Kennzahlen ist die Berücksichtigung der sonstigen Verbindlichkeiten beim EPRA LTV.

### EPRA LTV

in T€	31.12.2024			
	Konzern	at-equity	Anteil Fremd- gesellschafter	Gesamt (quotaal)
Bankverbindlichkeiten	1.808.374	55.793	-132.935	1.731.232
Wertpapiere	0	0	0	0
Hybride Finanzinstrumente	0	0	0	0
Anleihen	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (netto) <sup>1</sup>	24.710	-805	-15.410	8.495
Eigengenutzte Immobilien (Verbindlichkeiten)	230	0	0	230
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter	0	0	0	0
Abzüglich Liquide Mittel	-212.438	-3.675	14.931	-201.182
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.620.876</b>	<b>51.313</b>	<b>-133.414</b>	<b>1.538.775</b>
Investment Properties	3.966.721	158.960	-381.426	3.744.255
Eigengenutzte Immobilien	223	0	0	223
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Im Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- und Firmenwerte)	12	0	0	12
Sonstige Vermögenswerte (netto)	0	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>3.966.956</b>	<b>158.960</b>	<b>-381.426</b>	<b>3.744.490</b>
<b>EPRA LTV in %</b>				<b>41,1 %</b>

<sup>1</sup> Die Sonstigen Verbindlichkeiten (netto) beinhalten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

31.12.2023			
Konzern	at-equity	Anteil Fremd- gesellschafter	Gesamt (quotal)
1.677.600	56.664	-132.758	1.601.506
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
33.032	-320	-18.297	14.415
292	0	0	292
0	0	0	0
-336.071	-5.083	18.921	-322.233
<b>1.374.853</b>	<b>51.261</b>	<b>-132.134</b>	<b>1.293.980</b>
3.947.021	149.960	-376.014	3.720.967
286	0	0	286
0	0	0	0
0	0	0	0
23	0	0	23
0	0	0	0
0	0	0	0
<b>3.947.330</b>	<b>149.960</b>	<b>-376.014</b>	<b>3.721.276</b>
			<b>34,8 %</b>

ngen, Steuerverbindlichkeiten, sonstiger Rückstellungen sowie sonstiger kurzfristiger Verbindlichkeiten.

## EPRA NETTOANFANGSRENDITE UND EPRA „TOPPED-UP“ NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) ermittelt sich auf Basis der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich der nicht auf Mieter umlegbaren Kosten, die ins Verhältnis zum Verkehrswert der Immobilien inklusive der Erwerbsnebenkosten gesetzt werden. Bei der EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite werden bei der Ermittlung der annualisierten Mieterträge gewährte Vermietungsanreize einbezogen.

### EPRA NETTOANFANGSRENDITE (EPRA NIY) UND EPRA „TOPPED-UP“ NETTOANFANGSRENDITE

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Verkehrswert Investment Properties	3.966.721	3.947.021
Verkehrswert Investment Properties (at-equity)	158.960	149.960
Verkehrswert Investment Properties <sup>1</sup>	4.125.681	4.096.981
Abzüglich Erweiterungsflächen <sup>1</sup>	-8.860	-15.160
Hierbei in Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten <sup>1</sup>	243.685	244.815
<b>Verkehrswert Investment Properties (brutto)</b>	<b>4.360.506</b>	<b>4.326.636</b>
Annualisierte Mieteinnahmen <sup>1</sup>	287.472	286.279
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen <sup>1</sup>	-32.989	-30.526
<b>Annualisierte Nettomieteträge</b>	<b>254.483</b>	<b>255.753</b>
Mietanreize und sonstige Mietanpassungen <sup>1</sup>	1.949	1.352
<b>Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge</b>	<b>256.432</b>	<b>257.105</b>
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)	5,8 %	5,9 %
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite	5,9 %	5,9 %

<sup>1</sup> Inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

## EPRA LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA Leerstandsquote errechnet sich aus der Marktmiete für die Leerstandsflächen im Verhältnis zur Marktmiete des Gesamtportfolios zum Bilanzstichtag.

### EPRA Leerstandsquote

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Marktmiete für Leerstand <sup>1</sup>	18.523	17.811
Marktmiete gesamt <sup>1</sup>	276.104	267.428
<b>EPRA Leerstandsquote</b>	<b>6,7 %</b>	<b>6,7 %</b>

<sup>1</sup> Inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

## EPRA KOSTENQUOTE

Die EPRA Kostenquote setzt die Summe aus operativen Kosten und Verwaltungskosten ins Verhältnis zu den Mieteinnahmen und ermöglicht somit eine Einschätzung hinsichtlich der Kosteneffizienz zwischen vergleichbaren Immobilienunternehmen. Die operativen Kosten und Verwaltungskosten umfassen alle nicht umlegbaren oder weiterbelastbaren Aufwendungen aus der Bewirtschaftung des Immobilienbestands (ohne Abschreibungen, Zinsen und Steuern) sowie die Konzernverwaltungskosten. Eine Aktivierung von Kosten erfolgt nicht.

### EPRA Kostenquote

in T€	01.01.- 31.12.2024	01.01.- 31.12.2023
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten <sup>1</sup>	47.925	50.879
Wertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen <sup>1</sup>	7.934	9.002
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup> ohne Finanzierungskosten	10.152	28.616
Sonstige Erlöse aus Weiterberechnungen und Erstattungen <sup>1</sup>	-7.929	-7.605
<b>EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>58.082</b>	<b>80.892</b>
Direkte Leerstandskosten <sup>1</sup>	-2.821	-3.381
<b>EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)</b>	<b>55.261</b>	<b>77.511</b>
Umsatzerlöse aus Vermietung (ohne Weiterberechnungen und Erstattungen) <sup>1</sup>	275.492	277.508
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) <sup>2</sup>	21,1 %	29,1 %
<b>EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)<sup>3</sup></b>	<b>20,1 %</b>	<b>27,9 %</b>

<sup>1</sup> Inklusiv des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

<sup>2</sup> Die EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) ohne Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen würde 18,2 % (i. Vj. 25,9 %) betragen.

<sup>3</sup> Die EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) ohne Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen würde 17,2 % (i. Vj. 24,7 %) betragen.

## INVESTITIONEN IN DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen des Konzerns betragen:

### EPRA Investitionen Immobilienvermögen

in T€	31.12.2024			31.12.2023		
	Konzern	at-equity	Gesamt	Konzern	at-equity	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0	773.000	0	773.000
Entwicklungen, Neubau	0	0	0	0	0	0
Investment Properties						
Schaffung zusätzlicher Mietflächen	0	0	0	0	0	0
Ohne Schaffung zusätzlicher Mietflächen	47.179	1.088	48.267	43.481	863	44.344
Mietincentives	4.744	-301	4.443	8.084	63	8.147
<b>EPRA Investitionen Immobilienvermögen<sup>1</sup></b>	<b>51.923</b>	<b>787</b>	<b>52.710</b>	<b>824.565</b>	<b>926</b>	<b>825.491</b>

<sup>1</sup> Die Investitionen 2024 und 2023 sind nahezu vollständig im betreffenden Jahr zahlungswirksam erfolgt.

Die Akquisitionen im Jahr 2023 umfassen die Immobilienwerte von vier bisher als at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen, die nach dem Hinzuerwerb weiterer Anteile zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 – erstmalig als Tochterunternehmen in den Konzern einbezogen werden. Es handelt sich um folgende Objektgesellschaften:

Anteil des Konzerns	Beteiligungsquote			Immobilienwerte
	vor Erwerb	Erwerb 2023	nach Erwerb	
1. Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	50 %	50 %	100 %	217.000
2. Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	75 %	25 %	100 %	157.000
3. Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG (vormals: Saarpark Center Neunkirchen KG), Hamburg	50 %	40 %	90 %	172.000
4. Phoenix-Center Harburg GmbH & Co. KG (vormals: Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg), Hamburg	50 %	25 %	75 %	227.000
<b>Summe</b>				<b>773.000</b>

Der Kaufpreis im Jahr 2023 für die weiteren Anteile an den vier Objektgesellschaften betrug insgesamt 227,8 Mio. € und wurde mittels einer Kapitalerhöhung finanziert.

Die Investitionen in die Bestandsimmobilien resultieren aus Investitionen in die Centerinfrastruktur und in Mietbereiche sowie aus dem fortgeführten Investitionsprogramm „At-your-Service“. Zinsen wurden im Rahmen der Investitionen nicht aktiviert.

## EPRA LIKE-FOR-LIKE-UMSATZENTWICKLUNG

Die EPRA like-for-like-Umsatzentwicklung zeigt die Veränderungen des Umsatzes aus dem bestehenden Immobilienportfolio. Akquisitionen oder Verkäufe des Berichtsjahres werden dabei nicht berücksichtigt.

### EPRA like-for-like-Umsatzentwicklung

in T€	2024	like-for-like Veränderung	like-for-like Veränderung (in %)	2023
Mindestmieteinnahmen	253.922	-1.590	-0,6	255.512
Umlegbare Grundsteuer und Versicherungen	7.558	133	1,8	7.425
Umsatzmieteinnahmen	8.679	1.017	13,3	7.662
Übrige	1.244	-1.461	-54,0	2.705
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>271.403</b>	<b>-1.901</b>	<b>-0,7</b>	<b>273.304</b>
<b>davon</b>				
Inland	228.196	-3.677	-1,6	231.873
Ausland	43.207	1.776	4,3	41.431

Die Effekte aus Portfolioänderung umfassen die vier bisher als at-equity bilanzierten in den Konzern einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen, die aufgrund des Hinzuerwerbs weiterer Anteile zu Beginn des Geschäftsjahres erstmalig als Tochterunternehmen in den Konzern einbezogen wurden.

# Mehrjahresübersicht

in Mio. €	2015	2016	2017
Umsatzerlöse <sup>4</sup>	202,9	205,1	218,5
EBIT	176,3	178,6	192,4
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	-49,3	-44,1	-39,1
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	127,0	134,5	153,3
Bewertungsergebnis <sup>1</sup>	267,7	145,5	12,9
Konzernergebnis	309,3	221,8	134,3
Funds from Operations (FFO)	123,4	129,9	148,1
FFO je Aktie in €	2,29	2,41	2,54
Ergebnis je Aktie in € <sup>2</sup>	5,73	4,11	2,31
EPRA Earnings je Aktie in €	2,18	2,29	2,42
Eigenkapital <sup>3</sup>	2.061,0	2.240,7	2.574,9
Verbindlichkeiten	1.790,6	1.873,8	2.052,1
Bilanzsumme	3.851,6	4.114,5	4.627,0
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	53,5	54,5	55,6
Liquide Mittel	70,7	64,0	106,6
Net Tangible Assets (EPRA)	2.135,2	2.332,6	2.668,4
Net Tangible Assets je Aktie (EPRA)	39,12	43,24	43,19
Dividende je Aktie	1,35	1,40	1,45

<sup>1</sup> Inklusiv des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

<sup>2</sup> Unverwässert

<sup>3</sup> Inklusiv Fremddanteile am Eigenkapital

<sup>4</sup> Im Jahr 2020 erfolgte eine Ausweisänderung bei den Umsatzerlösen mit Anpassung des Vorjahresvergleichswerts 2019.

Ein Vergleich mit den Jahren 2013 bis 2018 ist daher nur eingeschränkt möglich.

<sup>5</sup> Beinhaltet die am 29. August 2023 und am 8. Januar 2024 für das Geschäftsjahr 2022 beschlossene Dividende in Höhe von 1,95 € bzw. 2,50 € je Aktie

<sup>6</sup> Vorschlag



	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	225,0	231,5	224,1	211,8	212,8	273,3	271,4
	199,1	197,5	161,2	152,5	152,4	212,7	216,3
	-38,2	-34,3	-33,6	-26,9	-22,3	-43,2	-51,1
	160,9	163,1	127,6	125,6	130,2	169,5	165,2
	-58,3	-120,0	-429,6	-54,7	-106,4	-209,1	-14,6
	79,4	112,1	-251,7	59,9	21,4	-38,3	123,5
	150,4	149,6	123,3	122,3	130,1	171,3	157,1
	2,43	2,42	2,00	1,98	2,11	2,28	2,06
	1,29	1,81	-4,07	0,97	0,35	-0,51	1,62
	2,39	2,56	2,02	1,97	2,10	2,29	2,10
	2.573,4	2.601,5	2.314,8	2.377,8	2.343,4	2.379,0	2.145,7
	2.036,8	1.957,1	1.922,6	1.901,0	1.864,7	2.081,2	2.218,7
	4.610,2	4.558,6	4.237,4	4.278,8	4.208,1	4.460,2	4.364,4
	55,8	57,1	54,6	55,6	55,7	53,3	49,2
	116,3	148,1	266,0	328,8	334,9	336,1	212,4
	2.667,5	2.613,4	2.309,7	2.374,5	2.335,9	2.414,4	2.198,0
	43,17	42,30	37,38	38,43	37,81	31,58	29,02
	1,50	0,00	0,04	1,00	4,45 <sup>5</sup>	2,60	1,00 <sup>6</sup>

### Quartalszahlen 2024

in Mio. €	01.01.– 31.03.2024	01.04.– 30.06.2024	01.07.– 30.09.2024	01.10.– 31.12.2024
Umsatzerlöse	66,0	66,8	67,2	271,4
Nettobetriebsergebnis (NOI)	53,8	52,6	56,7	217,4
EBIT	54,4	53,0	55,4	216,3
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>7</sup> )	42,4	39,7	42,9	165,2
EPRA Earnings	43,3	37,3	41,0	159,7
FFO	41,8	37,2	40,7	157,1
EPRA Earnings je Aktie in €	0,57	0,49	0,54	2,10
FFO je Aktie in €	0,55	0,49	0,53	2,06

<sup>7</sup> Inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

# L Glossar

## **Ankermieter**

Auch „Magnetbetreiber“; der Mieter, mit dem andere Mieter angezogen werden sollen. Mit seiner hohen Kundenfrequenz sorgt er für eine Belegung des gesamten Shoppingcenters. Die kleineren Mieter, die sich um den Magnetmieter herum ansiedeln, profitieren von der hohen Kundenfrequenz des größeren. Die sinnvolle Struktur eines Centers hinsichtlich räumlicher Anordnung der Läden und Zusammenstellung des angebotenen Sortiments trägt entscheidend zu seinem Erfolg bei.

## **Anzeigenäquivalenzwert**

Kennzahl, um einen redaktionellen Beitrag monetär zu erfassen. Grundlage hierfür ist der Anzeigenpreis des jeweiligen Mediums.

## **Assetklasse**

Einteilung des Kapital- und Immobilienmarktes in unterschiedliche Anlagesegmente.

## **Benchmark**

Vergleichsmaßstab, z. B. ein Index, der als Orientierungsgröße dient.

## **Bewertungsergebnis**

DES-Berechnung: Das Bewertungsergebnis beinhaltet die unrealisierten Marktwertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) vor Steuern. Dabei wird bei den vollkonsolidierten Gesellschaften der nicht dem Konzern zugehörige Anteil in Abzug gebracht. Das Bewertungsergebnis der nach at-equity bilanzierten assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen ist im at-equity-Ergebnis enthalten.

## **Bewertungsergebnis (mit at-equity)**

DES-Berechnung: Bewertungsergebnis zuzüglich des im at-equity-Ergebnis enthaltenen Bewertungsergebnisses.

## **Bruttoinlandsprodukt (BIP)**

Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft im Inland innerhalb eines bestimmten Zeitraums erwirtschaftet, das heißt gegen Entgelt hergestellt bzw. erbracht, werden.

## **Cashflow je Aktie**

Der Cashflow je Aktie wird berechnet, indem der Cashflow durch die Anzahl der von einem Unternehmen ausgegebenen Aktien geteilt wird. Der Cashflow je Aktie wird als Grundlage für die Berechnung des Kurs-Cashflow-Verhältnisses herangezogen.

## **Collection-Ratio**

Die Collection-Ratio misst das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern.

## **Core**

Kennzeichnung eines Immobilienmarktes und/oder einer einzelnen Immobilie sowie Bezeichnung für einen Investmentstil. Der Begriff bezieht sich auf das Verhältnis von Risiko und Rendite. Unter Core versteht man reife, transparente und ausreichend große Märkte bzw. hochwertige, vollständig und langfristig vermietete Objekte in sehr guter Lage mit bonitätsstarken Mietern. Weitere Rendite-Risiko-Klassen sind Value-Add(ed) und Opportunistic.

## **Corporate Governance**

Regeln guter und wertorientierter Unternehmensführung. Ziel ist die Kontrolle des Unternehmensmanagements bzw. die Schaffung von Mechanismen, mit denen Führungskräfte angehalten werden, im Interesse der Aktionäre zu handeln.

## **Covenants**

Nebenbestimmungen in Kreditverträgen, die bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kredits betreffen und diese vertraglich festlegen.

## Coverage

Abdeckung einer börsennotierten Aktiengesellschaft mit Studien und Analysen von Banken und Finanzanalysten.

## DAX

Wichtigster deutscher Aktienindex. Er wird von der Deutsche Börse AG aus den Aktienkursen der 40 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten deutschen Unternehmen ermittelt, die im Prime Standard notiert sind.

## Discounted-Cashflow-Methode (DCF)

Methode zur Bewertung von Unternehmen, bei der die zukünftigen Zahlungsüberschüsse bestimmt und auf den Bewertungsstichtag abdiskontiert werden.

## Dividende

Anteil am ausgeschütteten Bilanzgewinn einer Gesellschaft, der dem Aktionär entsprechend der von ihm gehaltenen Zahl von Aktien zusteht.

## Earnings per Share (EPS)

Englische Bezeichnung für „Ergebnis je Aktie“.

## EBIT

Earnings before Interest and Taxes: Ergebnis vor Zinsen und Steuern. DES-Berechnung: EBT ohne Finanz- und Bewertungsergebnis (siehe auch Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Seite 80).

## EBT

Earnings before Taxes: Ergebnis vor Steuern.

## EBT (ohne Bewertungsergebnis)

DES-Berechnung: EBT abzüglich des Bewertungsergebnisses (mit at-equity) und abzüglich der im at-equity-Ergebnis enthaltenen latenten Steuern.

## E-Commerce

Unmittelbare Handels- oder Dienstleistungsbeziehung zwischen Anbieter und Abnehmer über das Internet.

## EPRA

European Public Real Estate Association: EPRA ist eine Organisation mit Sitz in Amsterdam, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

## EPRA Earnings

Die EPRA Earnings stellen das nachhaltige operative Ergebnis und damit die Basis für die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft dar. Das Jahresergebnis wird hierzu um Ertragskomponenten korrigiert, die keinen nachhaltigen und wiederkehrenden Einfluss auf die operative Leistungsfähigkeit haben. Die DES-Berechnung erfolgt nach der aktuellen Fassung der EPRA Best Practice Recommendations, welche sich unter [www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines](http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines) findet.

## EPRA NTA

Der EPRA NTA stellt den Nettovermögenswert auf Basis eines langfristig orientierten Geschäftsmodells dar. Das Konzerneigenkapital wird hierzu um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten korrigiert, die sich bei einer langfristigen Bestandhaltung voraussichtlich nicht realisieren werden. Immaterielle Vermögenswerte werden dabei eliminiert. Die DES-Berechnung erfolgt nach der aktuellen Fassung der EPRA Best Practice Recommendations, welche sich unter [www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines](http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines) findet.

## ESG

Unter ESG versteht man das Engagement eines Unternehmens sowie dessen Auswirkungen in den Bereichen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance).

## Fair Value

Der Fair Value ist der Preis, der beim Verkauf eines Vermögenswerts oder bei Übertragung einer Verbindlichkeit im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag gezahlt würde (exit price).

## Finanzergebnis

Das Finanzergebnis der DES setzt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen: Gewinn- und Verlustanteil von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden, Zinsaufwand und -ertrag, Kommanditisten zustehender Ergebnisanteil, Erträge aus Beteiligungen sowie übrige Finanzerträge und -aufwendungen.

### **Food Court**

Gastronomiebereich eines Einkaufszentrums, in dem verschiedene Anbieter an Stationen rund um einen gemeinsamen Sitzbereich Speisen verkaufen.

### **Freier Cashflow**

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Liquiditätsüberschuss aus der betrieblichen Tätigkeit. Dies drückt die Innenfinanzierungskraft eines Unternehmens aus, die für Investitionen, die Tilgung von Schulden, Dividendenzahlungen und zur Deckung des Finanzierungsbedarfs verwendet werden kann.

### **Funds from Operations (FFO)**

Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit, welcher der Finanzierung der laufenden Investitionen in die Bestandsobjekte, planmäßigen Tilgungen der Bankdarlehen sowie der jährlichen Dividende dient. DES-Berechnung: Konzernergebnis, bereinigt um das Bewertungsergebnis (mit at-equity), den nicht zahlungswirksamen Aufwand des Wandlungsrechts und den latenten Steueraufwand.

### **Gearing**

Ratio, die das Verhältnis zwischen Verbindlichkeiten und Eigenkapital angibt.

### **Grundkapital**

Das in der Satzung einer Aktiengesellschaft festgelegte Kapital. Die Satzung bestimmt auch, in wie viele Anteile das Grundkapital eingeteilt ist. In Höhe ihres Grundkapitals gibt die Gesellschaft Aktien aus.

### **Hedge Accounting**

Bilanzielle Abbildung zweier oder mehrerer Finanzinstrumente, die in einem Sicherungszusammenhang stehen.

### **ifo Geschäftsklimaindex**

Der ifo Geschäftsklimaindex ist ein wichtiger Frühindikator für die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland. Zur Berechnung des Index befragt das ifo Institut monatlich rund 7.000 Unternehmen nach ihrer Einschätzung zur Wirtschaftslage und ihrer kurzfristigen Unternehmensplanung.

### **International Financial Reporting Standards (IFRS)**

Internationaler Rechnungslegungsstandard; IFRS ist die Bezeichnung für die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen Standards und kollektiv auch für die bestehenden IAS des International Accounting Standards Committee (IASC). Die Anwendung von IFRS ist seit dem 1. Januar 2005 für börsennotierte Gesellschaften verpflichtend. Bei den IAS/IFRS steht die Informationsfunktion der Rechnungslegung im Mittelpunkt. Wesentliche Anforderung an den Jahresabschluss ist die faire Präsentation, die nicht durch Aspekte der Vorsicht und der Risikovorsorge eingeschränkt werden soll.

### **Jahresabschluss**

Umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat festgestellt.

### **Lebenshaltungskostenindex**

Auch „Preisindex für die Lebenshaltung“, der vom Statistischen Bundesamt monatlich berechnet wird. Wichtigste statistische Messzahl für die Veränderung der Preise im sogenannten Warenkorb zusammengefasster Güter innerhalb eines bestimmten Zeitraums und bezogen auf ein bestimmtes Basisjahr. Diese Veränderung wird auch als Inflationsrate bezeichnet.

### **Loan to Value (LTV)**

Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen).

### **Mall**

Ladenzeile in einem Shoppingcenter.

### **Marktkapitalisierung**

Aktueller Kurswert einer Aktie, multipliziert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien. Die Marktkapitalisierung wird für einzelne Unternehmen, aber auch für Branchen oder für gesamte Aktienmärkte ermittelt; dadurch werden diese miteinander vergleichbar.

### **MDAX**

Deutscher Nebenwerteindex (Mid-Cap-Index). Enthalten sind die 50 wichtigsten Aktien nach den 40 DAX-Werten.

### **Multichanneling**

Nutzung einer Kombination von Online- und Offline-Kommunikationsmethoden in der Wirtschaft.

### **Net Asset Value (NAV)**

Wert des Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten. Bezogen auf eine Aktie stellt der NAV deren inneren Wert dar. Zieht man vom NAV die latenten Steuern ab, erhält man den Net Net Asset Value (NNAV).

### **Peergroup**

Vergleichsmaß für die Entwicklung von Aktienkursen branchenähnlicher Unternehmen. Sie wird nach individuellen Kriterien zusammengestellt.

### **Performance**

Bezeichnung für die prozentuale Wertentwicklung eines Anlageobjekts oder eines Wertpapierdepots während eines bestimmten Zeitraums.

### **Pro forma**

Pro-forma-Finanzinformationen ergänzen Jahres-, Konzern- oder Zwischenabschlüsse, um Transaktionen zu berücksichtigen, die während oder nach dem Berichtszeitraum stattgefunden haben. Ihr Zweck ist es, die potenziellen Auswirkungen dieser Transaktionen auf die historischen Abschlüsse darzustellen, wenn sie bereits zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung vorhanden gewesen wären.

### **Prolongation**

Verlängerung eines aus der Zinsbindung kommenden Darlehens, auch Anschlussfinanzierung genannt. Die Zinsen werden lediglich neu angepasst, ein Wechsel des Darlehensgebers findet nicht statt.

### **Roadshow**

Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.

### **SDAX**

Deutscher Nebenwerteindex (Small-Cap-Index). Enthalten sind die 70 Aktien nach den 40 DAX und 50 MDAX-Werten.

### **Sparquote**

Anteil der Ersparnis am verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte.

### **TecDAX**

Nachfolger des NEMAX 50, der die 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten Technologiewerte umfasst.

### **Umsatzmiete**

Mietbetrag, der sich nicht auf die Mietfläche, sondern auf den Umsatz bezieht, der auf dieser Fläche erzielt wird.

### **Verkaufsfläche**

Fläche, die von einem Handelsbetrieb zum Verkauf in einem Gebäude und/oder auf einem Freigelände genutzt wird und den Kunden zugänglich ist. Betrieblich und gesetzlich notwendige Nebenflächen sowie Treppenhäuser und Schaufenster werden nicht dazugerechnet. Die Verkaufsfläche ist ein Teil der Mietfläche des Geschäfts.

### **Volatilität**

Statistisches Maß für Kursschwankungen. Je stärker ein Wert schwankt, desto höher ist seine Volatilität.

### **Xetra**

Elektronisches Börsenhandelssystem für den standortunabhängigen Kassahandel. Das zentrale, offene Orderbuch kann von allen Marktteilnehmern eingesehen werden und erhöht daher die Markttransparenz. Gehandelt wird zwischen 9.00 und 17.30 Uhr.

### **Zinsswap**

Tausch von festen und variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominellen Kapitalbeträgen für einen festgelegten Zeitraum. Durch einen Zinsswap können Zinsänderungsrisiken aktiv gemanagt werden.

# Kontakt und Impressum

## Herausgeber

Deutsche EuroShop AG  
Heegbarg 36  
22391 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79-0  
Fax: +49 (0)40 - 41 35 79-29

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

## Konzept und Design

Berichtsmanufaktur, Hamburg

## Fotos

Deutsche EuroShop, ECE, Uwe Hüttner, Patrick Kiss,  
Axel Martens, iStock

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt:  
Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## DISCLAIMER

**Formulierungshinweis:** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Textes wurde, sofern es sich nicht um Zitate handelt, auf die Schreibweise „-er/Innen“ verzichtet. Generell wurden stattdessen die Begriffe stets in der kürzeren, männlichen Schreibweise (z. B. Mitarbeiter) verwendet. An dieser Stelle wird mit Gültigkeit für den gesamten Geschäftsbericht betont, dass dies als Synonym für die männliche und weibliche Form vereinfacht verwendet wurde und alle männlichen und weiblichen Personen gleichberechtigt angesprochen werden. **Autorenbeiträge:** Namentlich gekennzeichnete Texte geben nicht unbedingt die Meinung der Deutsche EuroShop AG wieder. Für den Inhalt der Texte sind die jeweiligen Autoren verantwortlich. **Marken:** Alle in diesem Geschäftsbericht erwähnten Marken- und Warenzeichen oder Produktnamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Inhaber. Dies gilt insbesondere für DAX, MDAX, SDAX und Xetra als eingetragene Warenzeichen und Eigentum der Deutsche Börse AG. **Rundungen und Veränderungsraten:** Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten.

Die Vorzeichenangabe der Veränderungsraten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). **Zukunftsbezogene Aussagen:** Dieser Geschäftsbericht 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. **Publikationen für unsere Aktionäre:** Geschäftsbericht (deutsch und englisch), Quartalsmitteilung 3M, Quartalsmitteilung 9M und Halbjahresfinanzbericht (deutsch und englisch). Geschäftsbericht im Internet: Der Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop ist im Internet unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) als PDF-Datei und als ePaper abrufbar.

## Deutsche EuroShop ist in den SDAX zurückgekehrt

Nach zweijähriger Abwesenheit sind die Aktien der Deutsche EuroShop seit 23. September 2024 wieder Teil des Small-Cap-Index SDAX. Mit der Aufnahme zählt die DES zu den 70 liquidesten und größten börsennotierten Unternehmen in Deutschland unterhalb von DAX und MDAX, gemessen an der Marktkapitalisierung der im Streubesitz befindlichen Aktien.

Die Rückkehr in den SDAX stellt einen wichtigen Meilenstein in der Börsengeschichte der Deutsche EuroShop seit ihrem Börsengang im Jahr 2001 dar. Von 2003 bis 2004 war die DES erstmals im SDAX vertreten und anschließend 15 Jahre lang Mitglied im MDAX. Im Jahr 2019 führte eine höhere Marktkapitalisierung des Streubesitzes bei anderen Unternehmen dazu, dass die DES-Aktie bis September 2022 erneut im SDAX gelistet war. Nach dem erfolgreichen Übernahmeangebot durch Oaktree und CURA musste die DES den SDAX verlassen, erfüllte jedoch weiterhin die hohen Transparenzanforderungen des Prime Standards sowie internationaler Investoren.

**DEQ**  
DEUTSCHE EUROSHOP AG

Abbildung:

Bodenfliese mit dem Börsenkürzel der Deutsche EuroShop im Deutsche Börse Visitors Center in Frankfurt am Main



the  
**s**MALL  
life



**DES**

Deutsche EuroShop

[www.shoppingcenter.ag](http://www.shoppingcenter.ag)