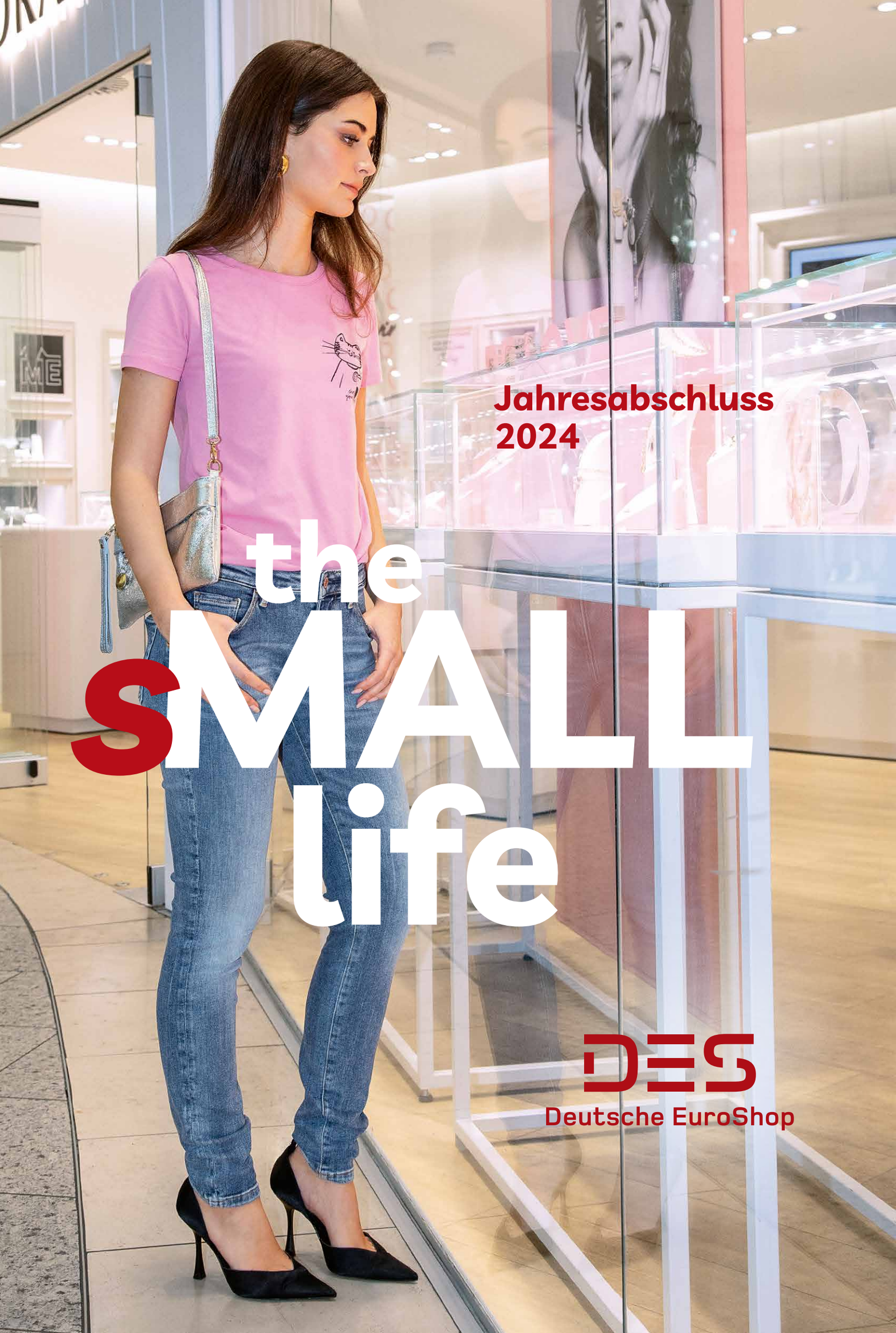


Jahresabschluss 2024

the sMALL life

Deutsche EuroShop

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

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 1a-Lagen in Städten mit einem Einzugsgebiet von mindestens 300.000 Einwohnern, die einen hohen Grad an Investitionssicherheit bieten.

Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

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

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

Differenziertes Mietensystem

Ein wichtiger Bestandteil des Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgt das Management des Deutsche 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.

Omni-Channel-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 Omni-Channel-Ansatz – für ihre Centerstandorte wie auch für ihre Mieter. Die Center des Portfolios sind die Kernelemente für die Einkaufserlebnisse der Gäste. Darüber hinaus fungieren sie als umfangreiches Warenlager. Die Betrachtung der Center als Micro-Hubs ermöglicht nicht nur einen höheren Absatz beim Einzelhändler und schnellere Lieferzeiten für Kunden, sondern leistet auch einen Beitrag zur CO_2-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 Bundesamts sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2024 preisbereinigt um 0,2 % (2023: -0,3 %). Einer Erholung entgegen standen laut den 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, 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 Wirtschaftsperformance 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 Dezembervergleich 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 Inflationsausgleichsprämien 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 Vorjahrs. Die Kosten für marktbasierte 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 lag die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,3 % auf 6,0 %.

Einzelhandel

Der deutsche Einzelhandel baute nach Angaben des Statistischen Bundesamts seinen realen Umsatz 2024 um 1,1 % aus. Nachdem der Umsatz im 1. Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum noch rückläufig war (-0,5 %), lag er im 2. 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, von 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 setzen 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 der 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 m², was sechs Prozent über dem Vorjahr und deutlich über dem Fünfjahresschnitt von 438.000 m² 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 m² und sorgten beim Flächenumsatz für ein deutliches Plus. Insgesamt entfielen im vergangenen Jahr 272.700 m² und damit 57 % der angemieteten Fläche auf die Größenkategorie mit mehr als 1.000 m²; davon ging mit 131.700 m² 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[1])	165,2	169,5	-2,5 %
EPRA[2] Earnings	159,7	172,4	-7,4 %
FFO	157,1	171,3	-8,3 %
Eigenkapitalquote in %[3]	49,2	53,3	
LTV-Verhältnis in %[4]	39,2	33,2	
EPRA[2] LTV in %[5]	41,1	34,8	

in €	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023	+/-
EPRA[2] Earnings je Aktie[6]	2,10	2,29	-8,3 %
FFO je Aktie	2,06	2,28	-9,6 %
EPRA[2] NTA je Aktie	29,03	31,58	-8,1 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien[6]	76.090.428	75.136.922	1,3 %

[1] inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt
[2] European Public Real Estate Association
[3] inklusive Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter
[4] Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen)
[5] EPRA Loan to Value (EPRA LTV): Verhältnis Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu Immobilienvermögen (Investment Properties, eigengenutzte Immobilien, immaterielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte (netto)). Dabei werden Nettoverschuldung und Immobilienvermögen auf Basis des Konzernanteils an den Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ermittelt.
[6] Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien für 2023 berücksichtigt zeitgewichtet die Anfang 2023 durchgeführte und am 3. Februar 2023 ins Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlage, durch die sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Deutsche EuroShop AG von 61.783.594 auf 76.464.319 Stückaktien erhöht hat. 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[1] 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. €, operative 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 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.

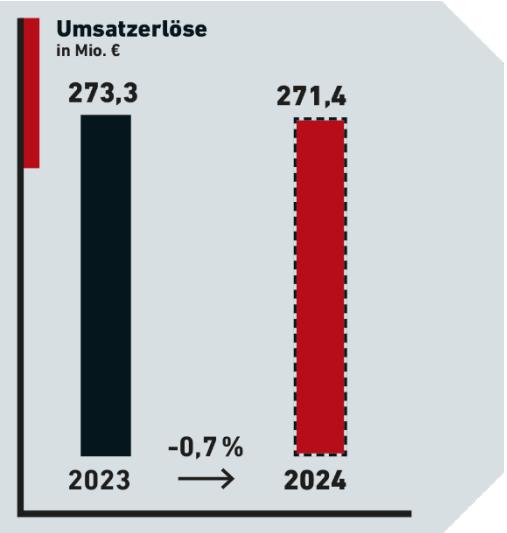
[1] Der Vermietungsstand basiert auf Flächen, während er im Vorjahr auf Marktmieten basierte, was der Definition des EPRA Vermietungsstands entspricht.

Ertragslage des Konzerns

in T€	01.01.-31.12.2024		01.01.-31.12.2023		Veränderung +/-	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%
NOI		**217.420**		**214.904**	**2.516**	**1,2%**
Sonstige betriebliche Erträge		9.074		35.335	-26.261	-74,3%
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-10.189		-37.578	27.389	72,9%
EBIT		**216.305**		**212.661**	**3.644**	**1,7%**
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%
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)		**-51.124**		**-43.201**	**-7.923**	**-18,3%**
EBT (ohne Bewertungsergebnis)		**165.181**		**169.460**	**-4.279**	**-2,5%**
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%
Konzernergebnis		**123.514**		**-38.277**	**161.791**	**422,7%**

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

			Veränderung	
in T€	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%
Summe Inland	**228.196**	**231.873**	**-3.677**	**-1,6%**
Galeria Baltycka, Danzig	18.407	17.746	661	3,7%
Olympia Center, Brünn	24.800	23.685	1.115	4,7%
Summe Ausland	**43.207**	**41.431**	**1.776**	**4,3%**
Summe Gesamt	**271.403**	**273.304**	**-1.901**	**-0,7%**

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 Darlehenserhöhungen für die Stadt-Galerie Passau (bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2023), für das Allee-Center Magdeburg, für das Allee-Center Hamm und 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

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

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.

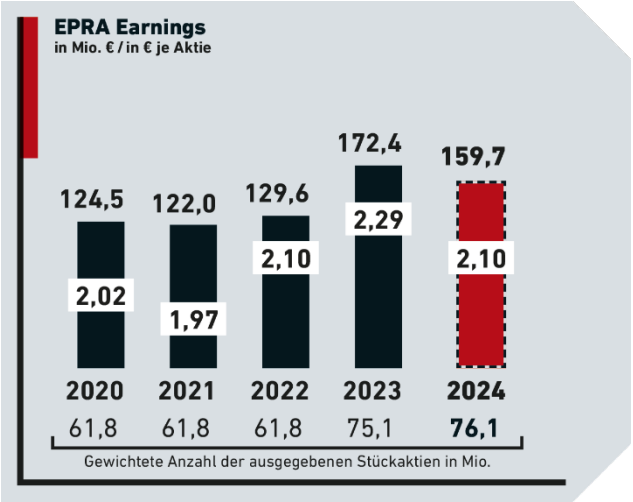
Die latenten Steuerrückstellungen, inklusive des im at-equity-Ergebnis enthaltenen Anteils, wurden im Berichtsjahr als Folge der stabilisierten Immobilienverkehrswerte um 18,9 Mio. € erhöht (i. Vj. -6,8 Mio. €).

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

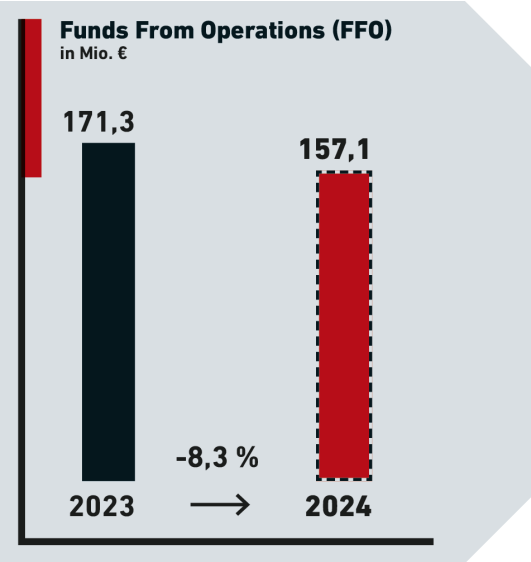


EPRA EARNINGS	01.01.-31.12.2024		01.01.-31.12.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	123.514	1,62	-38.277	-0,51
Bewertungsergebnis Investment Properties[1]	14.639	0,19	209.127	2,78
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises[2]	0	0,00	7.258	0,10
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen[3]	21.556	0,29	-5.719	-0,08
EPRA Earnings	**159.709**	**2,10**	**172.389**	**2,29**
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[1]	14.639	0,19	209.127	2,78
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises[2]	0	0,00	7.258	0,10
Latente Steuern[1]	18.913	0,25	-6.769	-0,09
FFO	**157.066**	**2,06**	**171.339**	**2,28**
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] nach Berücksichtigung von Steuern

Ertragslage der Segmente

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

			Veränderung	
in T€	**01.01.-31.12.2024**	**01.01.-31.12.2023**	**+/-**	**in %**
Umsatzerlöse	**262.144**	**262.636**	-492	-0,2%
- Inland	206.961	209.436	-2.475	-1,2%
- Ausland	55.183	53.200	1.983	3,7%
EBIT	**213.130**	**221.410**	-8.280	-3,7%
- Inland	164.970	172.981	-8.011	-4,6%
- Ausland	48.160	48.429	-269	-0,6%
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	**169.625**	**184.810**	-15.185	-8,2%
- 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. Entsprechend 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
Summe	**1.808.374**	**1.677.600**	**130.774**
Abzüglich liquider Mittel	212.438	336.071	-123.633
Nettofinanzverbindlichkeiten	**1.595.936**	**1.341.529**	**254.407**

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 liquiden 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 quotal 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 Verbindlichkeit)	230	292	-62
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	8.495	14.415	-5.920
Liquide Mittel	-201.182	-322.233	121.051
Nettofinanzverschuldung	**1.538.775**	**1.293.980**	**244.795**
Investment Properties	3.744.255	3.720.967	23.288
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Nutzungsrecht)	223	286	-63
Immaterielle Vermögenswerte	12	23	-11
Immobilienvermögen	**3.744.490**	**3.721.276**	**23.214**
EPRA LTV in %	**41,1**	**34,8**	**6,3**

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 konsolidierten 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

Zinsbindung	Anteil der Darlehen in %	Betrag in Mio. €	Duration in Jahren	Durchschnittszinssatz in %
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 %
Gesamt	**100,0 %**	**1.808,4**	**5,5**	**2,60 %**

Darlehensstruktur
per 31. Dezember 2023

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

Von 27 Darlehen im Konzern sind bei 25 Darlehen Kreditauflagen 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 Kreditauflagen 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
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**-123.633**	**1.128**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	**336.071**	**334.943**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**212.438**	**336.071**

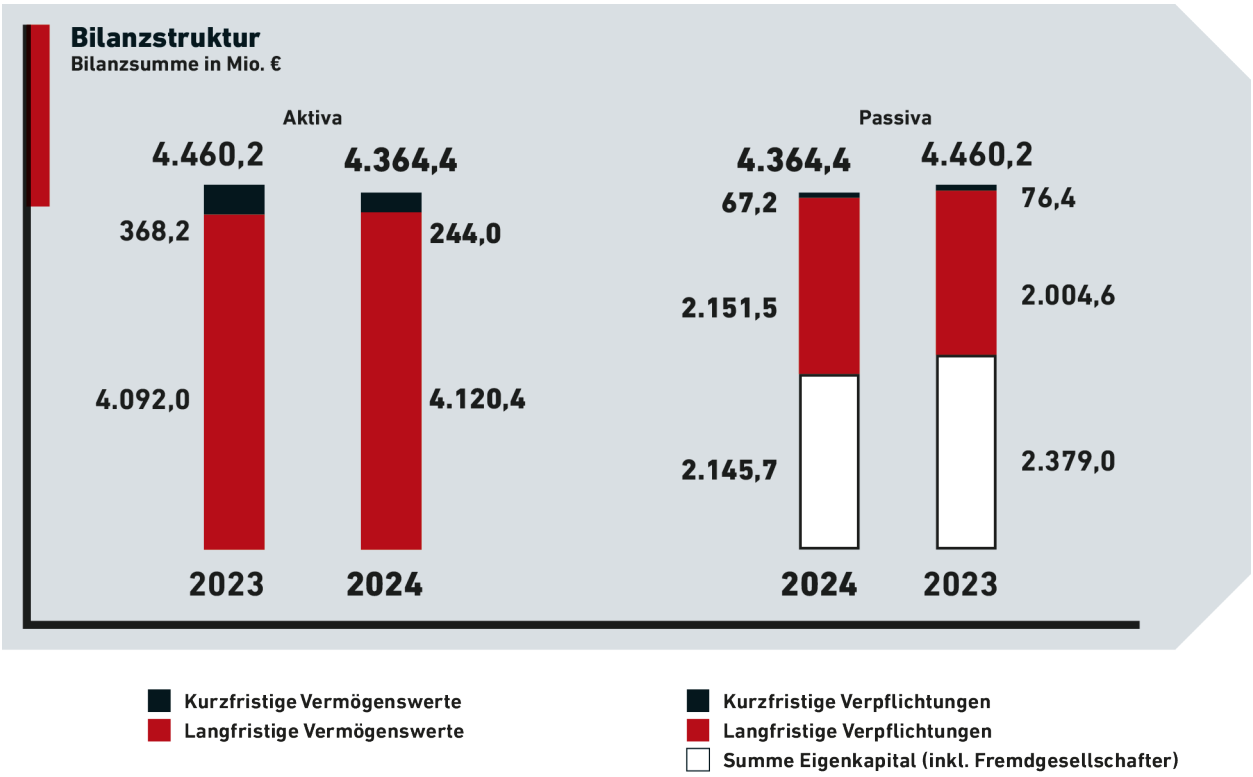
Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit des Konzerns in Höhe von 160,4 Mio. € (i. Vj. 175,1 Mio. €) stellt den Betrag dar, den der Konzern nach Abzug aller Kosten aus der Vermietung der Shoppingcenter-Flächen erwirtschaftet hat. Er dient vornehmlich dazu, die Dividende der Deutsche EuroShop AG,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

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasste die cashwirksamen 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 Fremdgesellschafter 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. €.

in T€	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
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
Bilanzsumme	**4.364.405**	**4.460.197**	**-95.792**

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 ansteigen

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

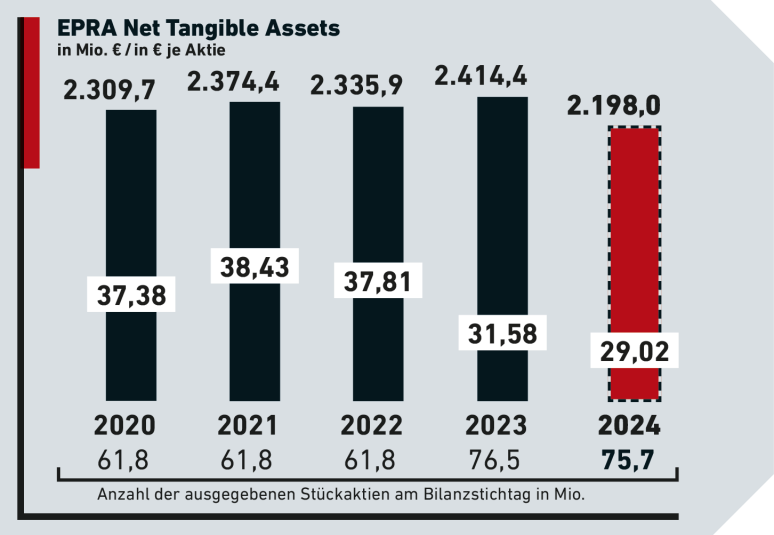
Die langfristigen Verpflichtungen stiegen insbesondere aufgrund der Darlehenserhöhungen Hamm und Magdeburg sowie der Darlehensaufnahme Dessau von 2.004,7 Mio. € um 146,8 Mio. € auf 2.151,5 Mio. € an.

Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)

Das Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.145,7 Mio. € aufgrund der ausgeschütteten Dividenden von insgesamt 346,6 Mio. € bei einem Konzernergebnisses von 123,5 Mio. € um 233,4 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	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
Negativer Zeitwert derivativer Finanzinstrumente[1]	3.128	0,04	6.427	0,08
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente	**1.887.668**	**24,92**	**2.126.094**	**27,80**
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente[1]	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
EPRA NTA	**2.197.992**	**29,02**	**2.414.394**	**31,58**
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		75.743.854		76.455.319

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

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung 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, so dass 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 Europäischen 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.

Vereinbarte Geschäfte sind Grundlage der Umsatz- und Ertragsplanung

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

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

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 EBIT zwischen 209 bis 217 Mio. €.

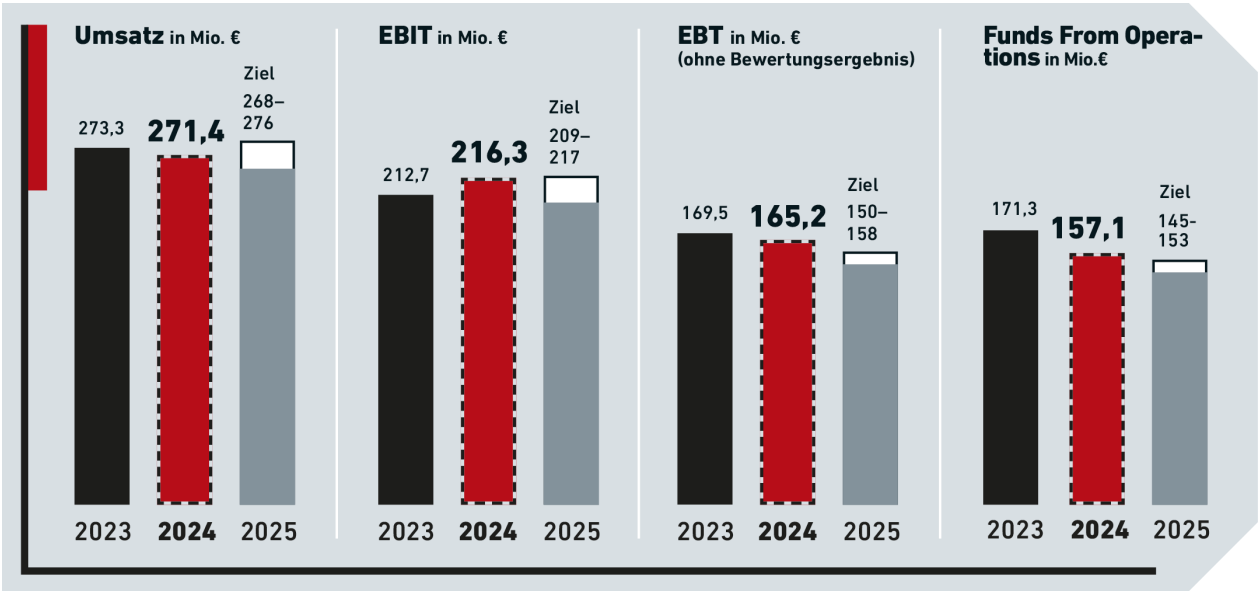
Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) bei 165,2 Mio. €. Zusätzlich zu den bereits beschriebenen Effekten auf das EBIT wirkten sich über den Erwartungen liegende Zinserträge sowie im Vergleich zur Planung geringere Zinsaufwendungen positiv auf das operative 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[1] liegen werden.

[1] Aktienanzahl ohne Berücksichtigung eigener Aktien



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.

RISIKOBERICHT

Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems[1]

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 Prüfungsauftrages für die Jahresabschlussprüfung, ob das Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, unternehmensgefährdende Risiken und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

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

Im Berichtsjahr lagen dem Vorstand keine Informationen vor, die auf wesentliche Ineffizienzen bei der Wirksamkeit oder 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.

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

Risikoanalyse

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

1. Bestandsobjekte

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

2. Im Bau befindliche Objekte

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

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

Risikoinventar

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

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

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

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

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

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

Einschränkende Hinweise

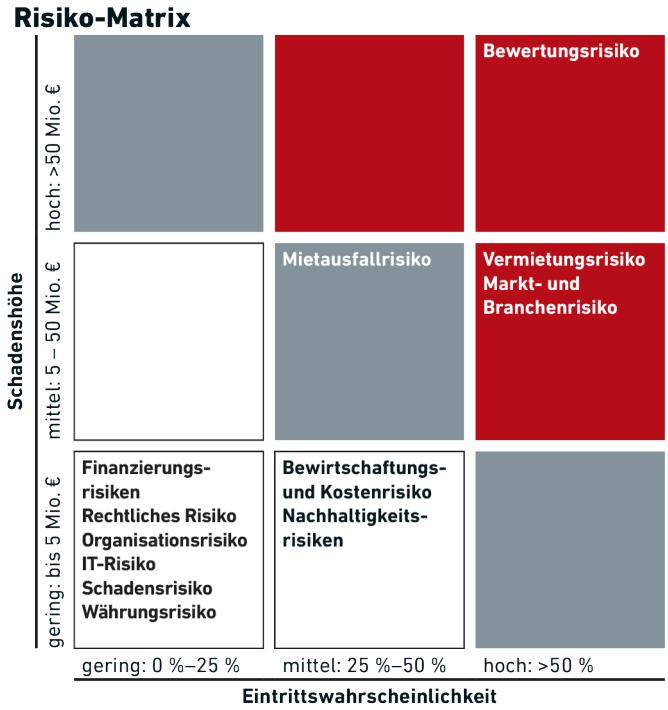
Das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglicht durch die im Konzern festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Konzernrechnungslegung.

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.



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

Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits insbesondere von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, den Bewirtschaftungskosten und den Investitionsbedarfen, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, dem allgemeinen Zustand der Immobilie, der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen sowie insbesondere von der Nachfrage nach Shoppingcenter-Immobilien abhängt. Darüber hinaus wird die Wertentwicklung von Immobilien auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen und regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst. Diese Faktoren sind zu einem größeren Teil nicht vorhersehbar oder von der Gesellschaft beeinflussbar. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein, die 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 Kreditauflagen bestehender Finanzierungen (bspw. 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 die mittelbaren Folgen des Ukraine-Krieges mit steigender Inflation und Zinssätzen beeinflusst. Weiterhin führten geopolitische Konflikte, 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, so dass 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 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 Onlinehandel und damit einhergehend nachhaltig sinkende Raumleistungen im stationären Einzelhandel beinhalten das Risiko, dass Anschluss- und Nachvermietungen zu niedrigeren Mieten bzw. zu weniger vorteilhaften Mietvertragskonditionen abgeschlossen werden, 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 vorangekommen 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, 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 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 in 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 des verringerten FFO Ausschüttungsreduzierungen nötig werden. Zudem können geringere Mieteinnahmen Einfluss auf die Einhaltung von Kreditauflagen 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 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 Kreditauflagen 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 den 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, so dass sich hier Kostensteigerungen unmittelbar auswirken. Mittelbar können die Belastungen aus den Kostensteigerungen dazu führen, dass Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten oder es sogar zur Beendigung von Mietverhältnissen kommt, mit der Folge von möglichen längeren Leerstandszeiten und eventuell erforderlichen Umbaumaßnahmen. Der Anteil der nicht umlegbaren Nebenkosten und erforderlichen Investitionen würde demnach steigen. Zur Eindämmung des Kostenrisikos aufgrund

steigender Energiepreise werden unsere Shoppingcenter energetisch überprüft und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, umgesetzt.

Finanzierungsrisiken

Zum Bilanzstichtag bestanden für die Konzernfinanzierungen langfristige Kreditverträge mit langfristigen Zinsvereinbarungen. Derzeit stehen nach den in 2024 abgeschlossenen Refinanzierungen unmittelbar keine Neu- und Anschlussfinanzierungen an (erst wieder planmäßig im Jahr 2026), so dass 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 weiter verschärfte Regulierung des Finanzsektors könnten dazu führen, dass sich die Kreditvergabepraxis der Banken in Bezug auf Kreditmargen, Finanzierungslaufzeiten und -ausläufe sowie Kreditauflagen deutlich verschlechtert. Auch könnten Insolvenzen von Immobiliengesellschaften, wie beispielsweise der Signa-Gruppe, das Vertrauen in den Immobiliensektor und damit die Kreditvergabepraxis der Banken negativ beeinflussen. Dies hätte eine negative Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft sowie auf den 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 Shoppingcenter-Immobilien sowie der 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 Resourcen. Diese gestiegenen Anforderungen bedingen hohe zusätzliche Anforderungen an das interne Kontrollsystem sowie die Governance und das Monitoring sowie für die erforderlich 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 Shoppingcenters 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 abschließen müsste.

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 temporäre 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. 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 zurückerworben. 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 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.

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

BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE EUROSHOP AG

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

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

Ertragslage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

			Veränderung	
in T€	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%
Ergebnis vor Steuern	**46.783**	**61.622**	**-14.839**	-24%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.047	-2.520	4.567	181%
Sonstige Steuern	0	-9.820	9.820	-
Jahresüberschuss	**48.830**	**49.282**	**-452**	**-1%**
Gewinnvortrag	202.672	500.000	-297.328	
Bilanzgewinn	**251.502**	**549.282**	**-297.780**	

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 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)

			Veränderung
in T€	**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
Aktiva	**1.087.017**	**1.411.427**	**-324.410**
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
Passiva	**1.087.017**	**1.411.427**	**-324.410**

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
1. Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	**304.871**	**138.167**
2. Auszahlungen für Neuinvestments	**0**	**-58.753**
3. Einzahlungen aus Eigenmitteln	**0**	**64.252**
Ein-/Auszahlungen aus Bankdarlehen	-341	-1.544
4. Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	**-341**	**-1.544**
5. Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	**-2.150**	**2.151**
6. Erwerb eigener Anteile	**-14.800**	**-200**
7. Dividende für das Vorjahr	**-346.609**	**-191.161**
Liquiditätsbestand Jahresanfang	**92.430**	**139.518**
Zahlungswirksame Veränderungen des Liquiditätsbestandes (Zwischensumme 1.- 7.)	-59.029	-47.088
Liquiditätsbestand Jahresende	**33.401**	**92.430**

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 dem ebenfalls rückläufigen Ergebnis 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 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 (-).

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva in €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen	1.		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		0.00	2,590.63
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		66,080.10	46,959.52
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1,040,603,986.26	1,305,189,323.34
2. Beteiligungen		8,616,704.65	9,374,238.40
		1,049,220,690.91	1,314,563,561.74
		1,049,286,771.01	**1,314,613,111.89**
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Sonstige Vermögensgegenstände	2.	4,328,641.30	4,383,973.36
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		33,401,260.43	92,430,330.53
		37,729,901.73	**96,814,303.89**
Summe Aktiva		**1,087,016,672.74**	**1,411,427,415.78**

Passiva in €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	3.	76,464,319.00	76,464,319.00
II. Eigene Aktien		-720,465.00	-9,000.00
III. Kapitalrücklage	4.	488,528,644.95	488,528,644.95
IV. Gewinnrücklagen	5.	94,638,956.62	108,727,549.05
V. Bilanzgewinn	6.	251,502,280.25	549,281,560.95
		910,413,735.82	**1,222,993,073.95**
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		4,858,661.00	7,841,958.00
2. Sonstige Rückstellungen	7.	2,154,584.02	1,755,454.75
		7,013,245.02	**9,597,412.75**
C. Verbindlichkeiten	8.		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0.00	51,728,587.00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		553,138.12	104,510.66
3. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften		86,723,893.67	40,546,862.23
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1,774,700.00	1,827,785.18
5. Sonstige Verbindlichkeiten		2,960.11	3,184.01
		89,054,691.90	**94,210,929.08**
D. Passive latente Steuern	9.	**80,535,000.00**	**84,626,000.00**
Summe Passiva		**1,087,016,672.74**	**1,411,427,415.78**

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

in €	Anhang	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
1. Sonstige betriebliche Erträge		232,922.57	275,254.30
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2,275,093.73	1,719,953.74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		124,330.92	100,246.93
		2,399,424.65	1,820,200.67
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		28,399.16	33,086.03
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	10.	3,140,283.48	5,011,730.30
5. Erträge aus Beteiligungen	11.	61,448,401.98	76,252,588.87
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1,153,303.91	2,212,656.04
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	12.	9,330,575.37	6,462,959.99
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1,152,671.75	3,791,154.46
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.	-2,046,942.90	2,519,894.75
10. Ergebnis nach Steuern		**48,830,216.95**	**59,101,473.01**
11. Sonstige Steuern	14.	0.00	9,820,000.00
12. Jahresüberschuss		**48,830,216.95**	**49,281,473.01**
13. Gewinnvortrag		202,672,063.30	500,000,087.94
14. Ertrag aus der Kapitalherabsetzung		0.00	0.00
15. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		0.00	0.00
16. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		0.00	0.00
17. Bilanzgewinn		**251,502,280.25**	**549,281,560.95**

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024

I. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Der Vorstand hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 am 21. März 2025 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Feststellung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

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

Die Finanzanlagen sind in der Anteilsbesitzliste aufgeführt.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (4.329 T€, i. Vj. 4.384 T€) haben, wie im Vorjahr, insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3. Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt 76.464.319 € und ist in 76.464.319 nennwertlose Namensaktien (Stückaktien) eingeteilt. Alle Aktien sind voll ausgegeben und voll eingezahlt. Zum 31. Dezember 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 werden und ohne weiteren Hauptversammlungsbeschluss eingezogen werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit eigenen Aktien, die sich bereits im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen.

In Ausübung dieser Ermächtigung hat der Vorstand der Deutsche EuroShop AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 18. Dezember 2023 ein Aktienrückkaufprogramm beschlossen. Im Rahmen dieses Programms sollen bis zu 750.000 Aktien (das entspricht rund 1,0 % des Grundkapitals der Gesellschaft) im Zeitraum vom 21. Dezember 2023 bis 20. Dezember 2024 zurückgekauft werden. Das maximale Volumen des Aktienrückkaufprogramms (Anschaffungskosten ohne Erwerbsnebenkosten) beträgt insgesamt 15,0 Mio. €. Im Zeitraum vom 21. Dezember 2023 bis 11. Dezember 2024 wurden 720.465 Stück eigene Aktien zu einem Anschaffungspreis (ohne Anschaffungsnebenkosten) von 15.000 T€ 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 das nach teilweiser Ausnutzung noch vorhandene Genehmigte Kapital 2022 von 3.854.353,00 € aufgehoben und der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 28. August 2028 einmal oder mehrfach in Teilbeträgen um insgesamt bis zu 38.232.159 € durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender nennwertloser Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen (**Genehmigtes Kapital 2023**).

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

teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann (**Bedingtes Kapital 2023**). Bis zum 31. Dezember 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 Restbetrages des Bilanzgewinns von 350.919 T€ auf neue Rechnung, beschlossen (siehe Abschnitt „V. Sonstige Angaben / Ereignisse nach dem Abschlussstichtag“).

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.

Stimmrechtsmitteilungen

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass unserer Gesellschaft folgende Beteiligungen und Stimmrechtsveränderungen entsprechend den Mitteilungspflichten nach § 33 Wertpapierhandelsgesetz gemeldet worden sind. Es wurden die Angaben jeweils aus der zeitlich letzten Mitteilung der Meldepflichtigen entnommen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte. In 2024 sind keine Sachverhalte für Bestandsmeldungen eingetreten, somit wurden die letzten Meldungen am 13. September 2023 veröffentlicht:

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

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

4. Kapitalrücklagen

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

5. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen umfassen zum Bilanzstichtag die gesetzliche Rücklage von 2.000 T€ (i. Vj. 2.000 T€) sowie die anderen Gewinnrücklagen von 92.639 T€ (i. Vj. 106.728 T€). Die Gewinnrücklage hat sich im Geschäftsjahr um den Unterschiedsbetrag zwischen Nennbetrag und den Anschaffungskosten der eigenen Anteile in Höhe von 14.089 T€ reduziert.

6. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 beträgt 251.502 T€ und beinhaltet einen Gewinnvortrag von 202.672 T€ (i. Vj. 549.282 T€).

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung im Juni 2025 vorschlagen, 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.

7. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Personalkosten	1.187	835
Jahresabschlussprüfung	278	225
Hauptversammlung	198	200
Aufsichtsratvergütung	188	188
Geschäftsbericht	168	133
Beratungskosten	24	24
Übrige	112	150
	2.155	**1.755**

8. Verbindlichkeiten

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
	(51.728)	(820)	(3.636)	(47.272)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	553	553	0	0
	(105)	(105)	(0)	(0)
Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	86.724	0	0	86.724
	(40.547)	(0)	(0)	(40.547)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.775	1.775	0	0
	(1.828)	(1.828)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	3	3	0	0
	(3)	(3)	(0)	(0)
	89.055	**2.331**	**0**	**86.724**
(Vorjahreswerte in Klammern)	**(94.211)**	**(2.756)**	**(3.636)**	**(87.819)**

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

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

9. Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus unterschiedlichen Bewertungsansätzen der Beteiligungen der Gesellschaft in der Handels- und Steuerbilanz in Höhe von 524.480 T€, die mit aktiven latenten Steuern aus steuerlichen Verlustvorträgen verrechnet wurden. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht. Die Veränderung der passiven latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

in T€	Stand 01.01.2024	Veränderung	Stand 31.12.2024
Passive latente Steuern	93.016	-3.030	89.986
Abzgl. Aktiver latenter Steuern	-8.390	-1.061	-9.451
	84.626	**-4.091**	**80.535**

Bei der Ermittlung der latenten Steuern wurde für die Gewerbesteuer ein Steuersatz von 16,45% und für die Körperschaftsteuer 15% angewendet. Auf den Körperschaftsteuersatz wurden zusätzlich 5,5% Solidaritätszuschlag gerechnet. Obgleich Gewerbesteuer bei der Ermittlung von latenten Steuern im Grundsatz berücksichtigt wird, erfolgt die Berechnung der latenten Steuern auf Finanzanlagen nur mit 15,825%. Für ungarische Steuern wurde ein Steuersatz von 9% und für polnische Steuern wurde ein Steuersatz von 19% angewendet, für Österreich 23%.

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2024	2023
Rechts- und Beratungskosten	1.076	3.092
Prüfungskosten	413	315
Hauptversammlung	205	215
Gebühren und Versicherungen	173	211
Aufsichtsratsvergütung	188	188
Gutachterkosten	99	186
Geschäftsbericht	241	182
Marketingkosten	187	96
Mieten	86	84
Reisekosten	65	58
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	85	54
Übrige Aufwendungen	322	331
	3.140	**5.012**

Die Rechts- und Beratungskosten des Vorjahres standen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalerhöhung zum Erwerb weiterer Anteile an Shoppingcenter-Gesellschaften.

11. Erträge aus Beteiligungen

in T€	2024	2023
Verbundene Unternehmen:		
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	18.913	28.951
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	9.217	10.644
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	9.503	10.586
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	7.414	7.140
Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG (vormals: KG Saarpark Center Neunkirchen KG), Hamburg	4.421	0
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	2.500	6.700
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	1.824	3.341
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	1.511	1.549
Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	641	1.182
Phoenix-Center Harburg GmbH & Co. KG (vormals: Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg), Hamburg	464	677
Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	420	481
Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	32	384
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	0	312
DES Management GmbH, Hamburg	31	29
	56.891	**71.976**
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:		
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	2.691	3.011
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	1.866	1.266
	4.557	**4.277**
	61.448	**76.253**

Bei den ausgewiesenen Beteiligungserträgen handelt es sich bei Personenhandelsgesellschaften um anteilige Handelsbilanzgewinne des Jahres 2024. Bei den übrigen Beteiligungsgesellschaften wurde der Jahresüberschuss 2023 ausgeschüttet. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB enthalten.

12. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen (2024: 9.331 T€; 2023: 6.463 T€) betreffen die Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG (vormals: Saarpark Center Neunkirchen KG), Hamburg, bei der von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung ausgegangen wird.

13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten eine Auflösung von passiven latenten Steuern von 4.091 T€ (i. Vj. Zuführung von 1.607 T€).

14. Sonstige Steuern

Im Vorjahr wurde aufgrund des Hinzuerwerbs weiterer Anteile an Objektgesellschaften zu Beginn des Geschäftsjahres 2023 Grunderwerbsteuer ausgelöst.

V. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich sieben Angestellte.

Das für das Geschäftsjahr vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar beträgt 387 T€, diese entfielen in voller Höhe auf Abschlussprüfungsleistungen.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 63,7 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für ein verbundenes Unternehmen in Höhe von 24 Mio.€. Eine Inanspruchnahme wird aufgrund der stabilen Geschäftsentwicklung bei den Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag als nicht wahrscheinlich eingestuft. Allerdings ist auch rechtlich ein vollständiger Ausschluss nicht möglich.

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.

Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 399 T€ sonstige finanzielle Verpflichtungen, die im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroräumen und PKW-Leasingverpflichtungen resultieren.

Corporate Governance

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

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2024:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2024	Ergebnis 2024
				Euro	Euro
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	13.764.192,51	950.845,01
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%		100,00%	290.673.028,98	18.913.149,98
DES Management GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	57.370,27	32.370,27
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	213.396.409,35	9.217.281,55
A 10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	31.117.289,66	-5.065.566,34
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	100,00%	-	-34.350.230,18	-179.620,36
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00%	100,00%	-	44.645,27	2.545,10
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	16.857.997,01	-2.284.591,07
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	19.128.855,07	9.502.635,87
Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00%	89,90%	10,10%	26.881.209,24	318.061,21
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	40.553.720,09	7.414.170,53
Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00%	89,90%	10,10%	-80.204.266,19	6.350.771,61
Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00%	89,90%	10,10%	-9.982.024,36	4.161.554,26
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01%	42,00%	10,01%	-106.109.883,10	15.092.495,69
Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG (vormals: Saarpark Center Neunkirchen KG), Hamburg	95,14%	-	95,14%	-43.318.688,87	6.767.366,32
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-34.249.152,90	5.381.298,71
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	-43.666.664,26	5.430.996,30
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	700.533,90	24.329,75
Phoenix-Center Harburg GmbH & Co. KG (vormals: Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg), Hamburg	75,00%	64,90%	10,10%	-44.032.362,09	4.595.647,86
Einkaufs-Center Arkaden Pécs G.m.b.H. & Co. KG (vormals: Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG), Hamburg	50,00%	-	50,00%	11.113.452,45	3.731.036,49
Einkaufs-Center Arkaden Pécs Verwaltungs G.m.b.H. (vormals: PANTA 101 Grundstücksgesellschaft m.b.H.), Hamburg	50,00%	-	50,00%	23.531,27	1.488,73
				CZK*	CZK*
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100,00%	-	100,00%	3.998.164.270,65	460.977,10
				PLN**	PLN**
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	100,00%	99,99%	0,01%	43.729.034,44	38.190.074,32
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00%	100,00%	-	25.443.614,90	15.751.774,80

* 31.12.2024 (CZK/EUR): Stichtagskurs 25,19; Durchschnittskurs 24,73

** 31.12.2024 (PLN/EUR): Stichtagskurs 4,27; Durchschnittskurs 4,31

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

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

Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender

Unternehmensberater

- 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)

Chantal Schumacher, München, Stellv. Vorsitzende

Selbstständige Unternehmensberaterin

- Sompo International Insurance (Europe) SA, Luxemburg (Luxemburg) (seit 1. Januar 2025)
- Scope SE & Co. KGaA, Berlin (bis 22. August 2024)

Benjamin P. Bianchi, London (Vereinigtes Königreich)

Managing Director, Head of Europe, Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)

Henning Eggers, Halstenbek

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

- ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg

Lemara Grant, London (Vereinigtes Königreich)

Senior Vice President, European 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)

Stuart E. Keith, London (Vereinigtes Königreich)

Managing Director, Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)

Dr. Volker Kraft, Hamburg

Geschäftsführer, ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg

- Allos S.A., São Paulo (Brasilien)

Dr. Henning Kreke, Hagen / Westfalen

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

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

Claudia Plath, Hamburg

CFO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg

- Ceconomy AG, Düsseldorf (bis 14. Februar 2024)
- MEC metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG

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 – betrugen 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.

Konzernabschluss

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

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

Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

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

Hamburg, den 21. März 2025

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand

Hans-Peter Kneip

Deutsche EuroShop AG

Anlagenspiegel

31.12.2024

in Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	101,094.81	0.00	0.00	101,094.81	98,504.18	2,590.63	0.00	101,094.81	0.00	2,590.63
II. Sachanlagen										
Betriebs- und Geschäftsausstattung	465,449.14	45,212.11	12,585.50	498,075.75	418,489.62	25,808.53	12,302.50	431,995.65	66,080.10	46,959.52
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1,335,289,714.49	0.00	255,254,761.71	1,080,034,952.78	30,100,391.15	9,330,575.37	0.00	39,430,966.52	1,040,603,986.26	1,305,189,323.34
2. Beteiligungen	9,374,238.40	13,000.00	770,533.75	8,616,704.65	0.00	0.00	0.00	0.00	8,616,704.65	9,374,238.40
	1,344,663,952.89	13,000.00	256,025,295.46	1,088,651,657.43	30,100,391.15	9,330,575.37	0.00	39,430,966.52	1,049,220,690.91	1,314,563,561.74
Gesamt	1,345,230,496.84	58,212.11	256,037,880.96	1,089,250,827.99	30,617,384.95	9,358,974.53	12,302.50	39,964,056.98	1,049,286,771.01	1,314,613,111.89

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

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

Hamburg, den 21. März 2025

Hans-Peter Kneip

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Deutsche EuroShop AG, Hamburg**, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht („zusammengefasster 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer 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 der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt

Der Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht der Deutsche EuroShop AG 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 Jahresabschluss und zusammengefassten Lagebericht abgegeben hat.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Bewertung der Finanzanlagen

a) Das Risiko für den Abschluss

Die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, bilanziert Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von EUR 1.049 Mio. (Vj. EUR 1.315 Mio.). Dies entspricht rd. 96,5% der Bilanzsumme (Vj. 93,2%). Die verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden überwiegend in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geführt.

Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung der Finanzanlagen und Beteiligungen sind unter den Punkten „II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“, „III.11 Erträge aus Beteiligungen“ sowie „III. 12 Abschreibungen auf Finanzanlagen“ im Anhang enthalten. Weiterhin ist die Entwicklung des Anlagevermögens der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, im Anlagenspiegel als integraler Bestandteil des Anhangs dargestellt. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Kommentierung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im zusammengefassten Lagebericht.

Die Finanzanlagen werden mit Blick auf die Personenhandelsgesellschaften mit den Anschaffungskosten reduziert um die die jeweiligen anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse übersteigenden Ausschüttungsbeträge angesetzt. Zur Beurteilung, ob die Finanzanlagen voraussichtlich dauerhaft im Wert gemindert sind, vergleicht der Vorstand den Buchwert der jeweiligen Finanzanlage mit dem Marktwert des Eigenkapitals einer jeden Finanzanlage. Der Marktwert des Eigenkapitals wird hierbei vereinfachend in einem Excel-basierten Bewertungstool ermittelt, indem der Buchwert der Immobilie im jeweiligen Abschluss der Finanzanlage durch den beizulegenden Zeitwert der Immobilie ersetzt wird und hierauf entfallende latente Steuern in Abzug gebracht werden. Darüber hinaus werden stille Reserven und Lasten in Finanzierungen durch einen vereinfacht ermittelten beizulegenden Zeitwert berücksichtigt. Es handelt sich um ein vereinfachtes Net-Asset-Value Verfahren. Da die Bewertung der Immobilien und somit auch die der Finanzanlagen mit hohen Schätzunsicherheiten behaftet ist und einem Ermessen unterliegt, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens auf Grundlage von Gutachten externer, international renommierter Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei Discounted-Cashflow Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Shoppingcenters unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 abgezinst werden. Das Risiko für den Jahresabschluss besteht in einer nicht sachgerechten Bewertung der Finanzanlagen, insbesondere in einer Überbewertung. Aufgrund der notwendigen individuellen Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der hohen Buchwerte einzelner Finanzanlagen ist das Risiko wesentlicher Fehler aus unserer Sicht im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Ausgehend von einer Beurteilung der Angemessenheit des Rechnungslegungsprozesses zur Bewertung der Finanzanlagen, haben wir insbesondere das Bewertungsverfahren der Immobilien im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der bewertungsrelevanten Parameter, vor allem die Mietsteigerungsrate, die Kostenquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz, überprüft. Wir haben uns zudem von der Unabhängigkeit und Qualifikation der beauftragten externen Gutachter überzeugt. Mit der Kenntnis, dass bereits kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des Immobilienvermögens und damit mittelbar auch auf den Wertansatz der Finanzanlagen 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 Anhangangaben im Jahresabschluss beurteilt. Die Prüfung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen erfolgte im Wesentlichen aussagebezogen. Wir haben uns von der Richtigkeit der im Bewertungstool hinterlegten Daten überzeugt und die Bewertung rechnerisch überprüft. Wir haben keine Hinweise oder Erkenntnisse, dass das Ermessen des gesetzlichen Vertreters betreffend der Bilanzierung von Finanzanlagen nicht ausgewogen oder angemessen ausgeübt worden ist.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die 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“.
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, 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 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner 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 der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusam-*mengefassten Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft 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 bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von 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 Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen" weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagement des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 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 Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. August 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 27. Oktober 2024 von der Prüfungsausschussvorsitzenden beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2024 als Abschlussprüfer 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 Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefassten Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist 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

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 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, ESG (Environmental, Social und Governance) sowie Finanzierung.

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	Prüfungs-ausschuss	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 aktuelle 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 Bałtycka 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 Dezember 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 Konzerns 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 dementgegen 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 1a-Lagen von Städten mit einem Einzugsgebiet von mindestens 300.000 Einwohnern, um einen hohen Grad an Investitionssicherheit zu gewährleisten.

Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

Im Rahmen unserer grundsätzlichen „Buy & Hold“-Strategie legen wir stets mehr Wert auf die Qualität und Rendite der Shoppingcenter als auf die Wachstumsgeschwindigkeit unseres Portfolios. Wir beobachten den Markt kontinuierlich und nehmen durch Zu- und Verkäufe Portfolioanpassungen vor, wenn sich entsprechende wirtschaftlich attraktive Gelegenheiten

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

Differenziertes Mietensystem

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

Konzept des Erlebnis-Shoppings

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

Arbeitsweisen von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Neue Investitionsmöglichkeiten werden vom Vorstand geprüft und gegebenenfalls dem Aufsichtsrat im Rahmen der turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen vorgestellt. Die Investitions-

entscheidungen 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 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 Bedürfnissen 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	Dr. Henning Kreke	Stuart E. Keith	Dr. Volker Kraft	Claudia Plath
Kompetenzprofil									
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 alleine 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 31.12.2024).

Name	Funktion	erstmals 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**
Durchschnitt:					**5,3**

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

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

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

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

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

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

Frau Schumacher qualifiziert sich als Finanzexpertin sowohl für Rechnungslegung als auch für Abschlussprüfung durch ihre Ausbildung (MBA mit Spezialisierung auf Finanzen im Jahr 1999) und ihre beruflichen Tätigkeiten im Allianz-Konzern (1999–2022), unter anderem als Leiterin Controlling sowie Chief Financial Officer in verschiedenen Tochtergesellschaften des Konzerns. Von 2021 bis 2024 war Frau Schumacher Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzende des Prüfungsausschusses bei der Ratingagentur Scope SE & Co. KGaA, Berlin. Seit 2025 ist sie Mitglied des Verwaltungsrats bei Sompo International Insurance (Europe) SA, Luxemburg (Luxemburg).

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 Bestellungszeiten von Vorstandsmitgliedern in Kombination mit deren jeweiligen Erfahrungs- und Kenntnisschwerpunkten kommt hierbei eine besondere Aufmerksamkeit des Aufsichtsrats zu. Die Gespräche und Verhandlungen über eine mögliche Verlängerung der Bestellung beginnen üblicherweise spätestens ein Jahr vor dem Ende der laufenden Bestellung, sodass interne und externe Nachfolgen möglich sind. Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 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 1.760 Aktien sowie indirekte Beteiligungen im Umfang von insgesamt 0,24 % 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 Corona-Pandemie 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. Analysten-konferenzen, z. B. anlässlich der Ergebnisveröffentlichungen, werden im Internet, für alle Interessenten zugänglich, übertragen. Zudem bietet die Deutsche EuroShop über ihre Internet-seiten Finanzinformationen und weitere Informationen über den Deutsche EuroShop Konzern.

Compliance Management

Der Vorstand hat ein Compliance Management eingerichtet, welches für eine Holding zweckmäßig ist und die Anforderungen des Gesetzes und der Corporate Governance bei einem wesentlichen, nahestehenden Dienstleister angemessen berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2019 wurden das Compliance Management und das Interne Kontrollsystem (IKS) insbesondere an die Anforderungen des ARUG II (Gesetz zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie), welches am 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist, angepasst. Ein Hinweisgebersystem (sogenanntes Whistle-blower-System) für anonyme interne und externe Hinweise hat die Gesellschaft seit dem 1. Quartal 2018 eingerichtet. Das System wird laufend an die aktuellen Anforderungen angepasst.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

Auf der Hauptversammlung am 29. August 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 Wirtschafts-prüfer Florian Riedl verantwortet. RSM Ebner Stolz hat im Geschäftsjahr 2024 keine anderen Bestätigungsleistungen oder sonstigen 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 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