

DEES 23

feelestate.de

EAT.
SHOP.
LAUGH.

Die richtigen
Zutaten für
ein perfektes
Shopperlebnis



KENNZAHLEN

in Mio. € / je Aktie in €	2023	2022	+ / -
Umsatzerlöse	273,3	212,8	28 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	214,9	167,5	28 %
EBIT	212,7	152,4	40 %
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis ¹)	-43,2	-22,3	-94 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	169,5	130,2	30 %
Bewertungsergebnis ¹	-209,1	-106,4	-97 %
Konzernergebnis	-38,3	21,4	-
FFO je Aktie	2,28	2,11	8 %
Ergebnis je Aktie	-0,51	0,35	-
EPRA Earnings je Aktie	2,29	2,10	9 %
Eigenkapital ²	2.379,0	2.343,4	2 %
Verbindlichkeiten	2.081,2	1.864,7	12 %
Bilanzsumme	4.460,2	4.208,1	6 %
Eigenkapitalquote in % ²	53,3	55,7	
LTV-Verhältnis in %	33,2	30,2	
EPRA LTV in % ³	34,8	33,5	
Liquide Mittel	336,1	334,9	0 %
Net Tangible Assets (EPRA)	2.414,4	2.335,9	3 %
Net Tangible Assets je Aktie (EPRA)	31,58	37,81	-16 %
Dividende je Aktie	0,80 ⁵	4,45 ⁴	-

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

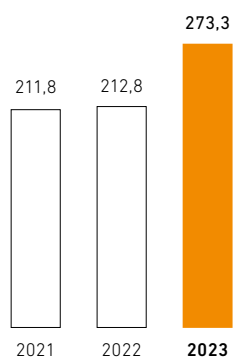
² inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

³ EPRA LTV: Verhältnis Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu Immobilienvermögen (Investment Properties, Eigengutzte Immobilien, immaterielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte (netto)). Dabei werden Nettoverschuldung und Immobilienvermögen auf Basis des Konzernanteils an den Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ermittelt.

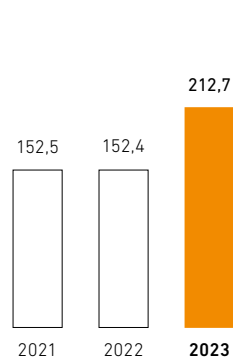
⁴ Beinhaltet die am 29. August 2023 und am 8. Januar 2024 für das Geschäftsjahr 2022 beschlossene Dividende in Höhe von 1,95 € bzw. 2,50 € je Aktie.

⁵ Vorschlag

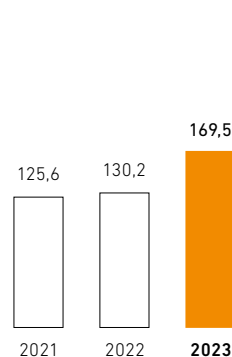
UMSATZ
in Mio. €



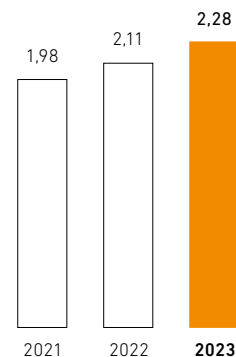
EBIT
in Mio. €



EBT¹
in Mio. €



FFO JE AKTIE
in €



¹ ohne Bewertungsergebnis

INHALT

Kennzahlen	02
Unsere Werte – Unsere Ziele	03
Brief des Vorstands	03

08

SHOPPING

Digitalstrategie	09
Mein Kauf des Jahres	12
Shopping und kulinarische Vielfalt	14
Der neue „Food Garden“	18

24

UNSERE SHOPPINGCENTER

Aktionen in den Centern	36
Casual-Dining-Konzepte	38
Gastrokonzepte	42
Fahrradspezialist B.O.C.	47
Food-News aus dem Portfolio	48
Center-Übersicht	50

70

ESG REPORT

Bericht EPRA SBPR – 2023	83
Der Vorstand	91
Mitgliedschaften und anerkannte Kodizes	96
Bericht des Aufsichtsrats	98
Corporate Governance 2023	104

Unsere Werte

Wir sind Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Nur ausgewählte Immobilien sind für uns Investitionsobjekte. Ein hoher Qualitätsanspruch und große Flexibilität sind für uns ebenso wichtig wie eine nachhaltige Ertragsentwicklung durch indexierte und umsatzgebundene Mietverträge. Hinzu kommen ein überdurchschnittlich hoher Vermietungsstand und ein professionelles Centermanagement. Das sind die Grundwerte unseres Erfolgs.

112

INVESTOR RELATIONS

Die Shoppingcenter-Aktie	112
--------------------------	-----

124

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	126
Wirtschaftsbericht	128
Nachtragsbericht	141
Prognosebericht	141
Risikobericht	143
Chancenbericht	149
Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen	150
Übernahmerelevante Angaben	150
Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289F, § 315D HGB)	151
Berichterstattung zum Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG	151

154

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	156
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	158
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	159
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	160
Konzern-Kapitalflussrechnung	161
Konzernanhang	162

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

190

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

192

EPRA-BERICHTERSTATTUNG

200

208

SERVICE

Glossar	209
Mehrjahresübersicht & Quartalszahlen 2023	212
Impressum & Disclaimer	213

Unsere Ziele

Für die Deutsche EuroShop zählt nicht der schnelle Erfolg, sondern eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Portfolios. Unser Ziel ist die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, um unseren Aktionären eine attraktive Dividende ausschütten zu können. Mit unseren Investments konzentrieren wir uns auf große, hochwertige Shoppingcenter in Innenstadtlagen und an etablierten Standorten, die als lebendige Marktplätze führend in ihren Einzugsgebieten sind.

Bericht des Vorstands

EIN GRUSS AUS DER

Küche

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Freunde des Hauses, geschätzte Genuss-Enthusiasten,

für den vorliegenden Geschäftsbericht haben wir uns für das Motto „Eat. Shop. Laugh.“ entschieden. Es fasst treffend die verschiedenen Aspekte unserer Shoppingcenter-Welt zusammen: Shoppen bildet das Herzstück all unserer Aktivitäten. Lachen symbolisiert unseren Ansatz des Retailtainment. Und Essen steht für die Vielfalt kulinarischer Erlebnisse, die wir an unseren Standorten bieten. In diesem Bericht präsentieren wir Ihnen diesmal – neben Zahlen und Fakten – eine köstliche Sammlung rund um das Thema „Essen & Trinken“.

Passend zu diesem Motto möchte ich Ihnen als **Vorspeise** zunächst die positiven Entwicklungen in unserem Shoppingcenter-Portfolio servieren: 2023 konnten wir ein deutliches Wachstum verzeichnen, sowohl in operativer Hinsicht als auch in Bezug auf unser Investmentportfolio. Die Kundenfrequenzen und die Umsätze unserer Mieter setzten ihre Erholung fort. Im Vergleich zu 2022 besuchten 5,7% mehr Menschen unsere Shoppingcenter und unsere Mieter steigerten ihre Handelsumsätze um 8,6%. Zusätzlich zu dieser Erholung im Bestandsportfolio trugen die zu Beginn des Jahres getätigten Zukäufe von Anteilen an sechs Shoppingcentern positiv zu unseren Erfolgskennzahlen bei.

Als **Hauptgericht** stehen sehr erfreuliche Geschäftsergebnisse 2023 auf der Speisekarte: Um Ihnen eine bessere Vergleichbarkeit bieten zu können, beziehen sich die Angaben für das Jahr 2022 auf einen Proforma-Konzern. Dabei wird angenommen, dass der Erwerb der zusätzlichen Anteile an sechs Objektgesellschaften bereits zu Beginn des Jahres 2022 stattgefunden hätte.

Demnach haben wir 2023 eine leichte Steigerung der Umsatzerlöse auf 273,3 Mio.€ verzeichnet, ein Plus von 3,2%. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, kurz EBIT, lag mit 212,7 Mio.€ um 9,5% über dem Vorjahresniveau, während das Ergebnis vor Steuern ohne Bewertungsergebnis um 13,3% auf 169,5 Mio.€ stieg.

Wir konnten in 2023 mit den Nebenkostenabrechnungen für die stark von Corona betroffenen Jahre 2020 und 2021 höhere Anteile umlegen, als wir angenommen hatten. Auch zeigte sich, dass unsere Wertberichtigungen auf Forderungen nicht in der gebildeten Höhe erforderlich waren, so dass wir diese ebenfalls teilweise wieder auflösen konnten. Dies führte zu einem einmaligen Sondereffekt bei den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von ca. 15 Mio.€.



2023 KONNTEN WIR
EIN DEUTLICHES WACHSTUM
VERZEICHNEN





HANS-PETER KNEIP
Vorstand



Traditionelle koreanische Gerichte bietet das Somen in der Altmarkt-Galerie, Dresden

Die Stabilisierung der Zinsen auf höherem Niveau hat sich im Berichtsjahr negativ auf die Bewertung unseres Immobilienvermögens ausgewirkt und resultierte in einem Bewertungsverlust von 209,1 Mio. €. Im Durchschnitt wurden unsere Center nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen um 4,2% abgewertet. Das hat uns die insgesamt sehr guten operativen Ergebnisse leider etwas versalzen. Die Kennzahl „Netto-Sachanlagevermögen nach EPRA“, EPRA NTA, sank entsprechend um 8,5% auf 31,58€ je Aktie. Unser Vermietungsstand lag zum Jahresende auch aufgrund temporärer Leerstände im Rahmen von größeren Umstrukturierungsmaßnahmen, zum Beispiel im A10 Center und in der Stadt-Galerie Hameln, bei 93,3%.

Durch das negative Bewertungsergebnis ergab sich, nach einem Konzerngewinn im Vorjahr von 21,4 Mio. €, für 2023 ein Konzernverlust von 38,3 Mio. €. Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich auf 172,4 Mio. € bzw. auf 2,29 € je Aktie erhöht, was einem Zuwachs von 15,4% entspricht. Die Funds from Operations stiegen um 14,5% auf 171,3 Mio. € bzw. 2,28€ je Aktie.

Unsere Bilanzsumme ist durch die Anteilserwerbe von Anfang 2023 um 252,1 Mio. € auf 4,46 Mrd. € gestiegen, die Eigenkapitalquote lag zum Jahresende bei 53,3% und die Kennzahl LTV für Loan to Value, die das Verhältnis von Nettofinanzverbindlichkeiten zu langfristigen Vermögenswerten darstellt, belief sich auf 33,2%.

Im Hinblick auf die Finanzierung stehen in diesem Jahr nur planmäßige Tilgungen an, Anschlussfinanzierungen sind erst 2025 zu vereinbaren. Zum Jahresende waren unsere konsolidierten Darlehen bei 20 Banken und Sparkassen für durchschnittlich 5,8 Jahre zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 2,43% gesichert.

WAS STEHT FÜR DAS JAHR 2024 AUF DEM MENÜ?

- **Wir erwarten einen Umsatz in Höhe von 268 bis 274 Mio. €.**
- **Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) wird nach unserer Prognose im laufenden Jahr bei 204 bis 210 Mio. € liegen.**
- **Das operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis kalkulieren wir 2024 mit 149 bis 155 Mio. €.**
- **Die Funds from Operations (FFO) erwarten wir in einer Größenordnung zwischen 1,91 und 1,99 € je Aktie.**

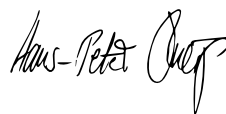
Zusammengefasst: Wir konnten das operative Ergebnis deutlich steigern, während das Konzernergebnis aufgrund des schwächeren Bewertungsergebnisses infolge des Zinsanstiegs zurückging. Unsere Bilanz bleibt solide und die Finanzierung ist langfristig gesichert.

Auf Basis der Ergebnisse des Geschäftsjahres 2023 planen wir aktuell, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von 0,80€ je Aktie als **Dessert** vorzuschlagen. Wir behalten uns vor, den Nachtisch zu versüßen und die Dividende anzupassen, falls sich durch die Schaffung weiterer Liquidität eine höhere Ausschüttung als möglich und zweckmäßig erweisen sollte.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen und hoffe, dass Sie uns weiterhin auf unserem Weg begleiten.

Guten Appetit und auf ein erfolgreiches Jahr voller Gaumenfreuden!

Hamburg, im April 2024



Hans-Peter Kneip
Vorstand und „Küchenchef“



SHOPPING

Granatapfel

WUNDERWAFFE FÜR IMMUNABWEHR,
HERZ UND GEFÄSS

Granatäpfel enthalten viel Kalium, das wichtig ist für Muskeln, Herz und Nerven. Auch Kalzium und Eisen gehören zu den Inhaltsstoffen, außerdem B-Vitamine. Der Vitamin-C-Gehalt ist geringer als man meinen möchte – gerade einmal sieben Milligramm pro 100 Gramm.

DIGITALSTRATEGIE: DIE KUNDEN IM FOKUS

VON SEBASTIAN BAUMANN

Head of Digital Business & Innovations,
ECE Marketplaces

In einer Zeit, geprägt von voranschreitender Digitalisierung, erhöhten Datenschutzerfordernissen und den Folgen der Pandemie sowie globalen Herausforderungen wie dem Krieg in Europa, der Kaufzurückhaltung, Insolvenzen und Konsolidierungen, steht der Handel vor vielfältigen Anpassungserfordernissen. Welche Veränderungen sind im Einzelhandel zu beobachten und wie fließen diese in die Digitalstrategie der ECE ein?

Seit einigen Jahren verfolgt die ECE den Ansatz, die von ihr betreuten Center als Omnichannel-Hubs zu etablieren. Diese Strategie ist in einer Welt des kombinierten Online- und Offline-Handels nicht nur nachhaltig, sondern auch zukunftsfähig. Die Center sind dabei das Herzstück der Shopping-Reise der Kunden, das Beste aus beiden Welten vereinernd: leichter Zugang, kurze Wege, schnelle Verfügbarkeit und eine breite Auswahl – ergänzt durch Angebote wie Gastronomie und Entertainment. Jedes Center fungiert darüber hinaus als ein umfangreiches Warenlager. Die Betrachtung der Center als Micro-Hubs ermöglicht nicht nur einen höheren Absatz beim Retailer und schnellere Lieferzeiten für Kunden, sondern leistet auch einen Beitrag zur CO₂-Reduktion durch verkürzte Transportwege. Durch starke Partnerschaften wollen wir weiterhin das Thema Omnichannel-Commerce in den von uns gemanagten Centern vorantreiben.

Die Entwicklungen im Onlinehandel beobachten wir dabei aufmerksam. In den letzten Jahren verzeichneten Online-Marktplätze starkes Wachstum. Stationäre Einzelhändler schlossen sich diesen Marktplätzen an, um ihr stationäres Geschäft über zusätzliche Online-Verkäufe zu erweitern. Seit Ende letzten Jahres erleben wir eine entscheidende Veränderung: Marktplätze streben verstärkt nach Profitabilität und erhöhen drastisch ihre Gebühren. Dies erschwert es Einzelhändlern, selbst profitabel über diese Plattformen anzubieten. Gleichzeitig rückt nach dem Ende der Pandemie der physische Store wieder verstärkt in den Fokus vieler Einzelhändler.

Die Bedeutung des Omnichannel-Ansatzes wird durch diese Entwicklungen keineswegs gemindert. Es gibt nach wie vor zahlreiche Händler mit spezifischen Sortimenten, die auf Marktplätzen erfolgreich agieren können. Gleichzeitig haben viele Händler in ihre eigene Infrastruktur investiert und können marktplatzunabhängig agieren. Omnichannel ist und bleibt eine essenzielle Strategie.

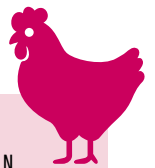
Mein persönlicher
Tipp



SEBASTIAN BAUMANN

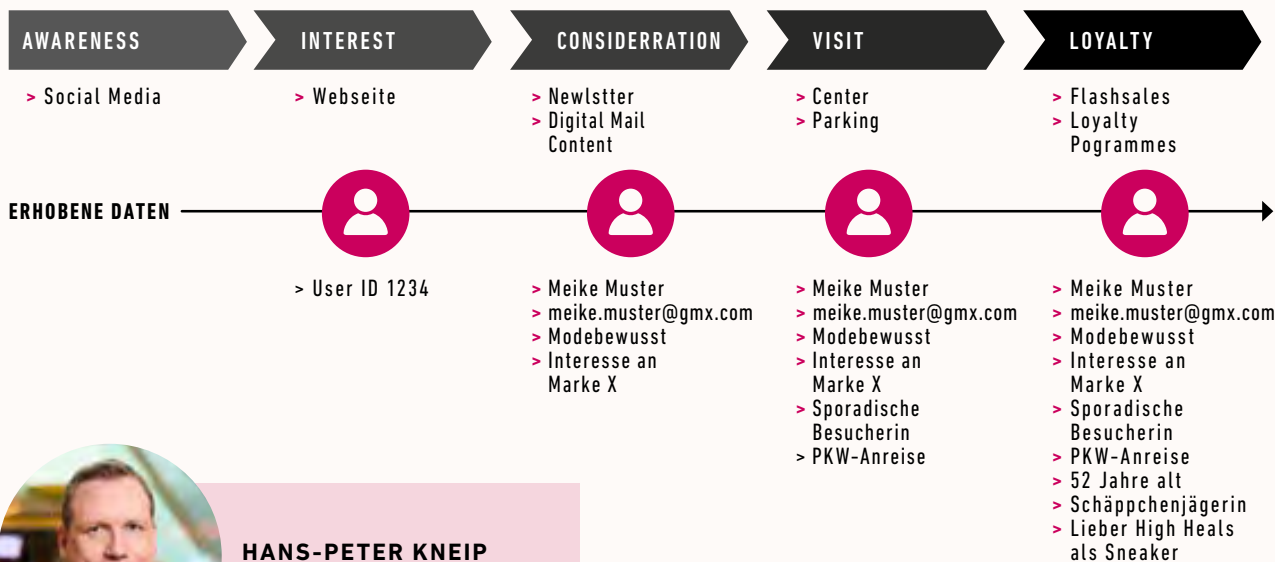
HEAD OF DIGITAL BUSINESS &
INNOVATIONS, ECE MARKETPLACES

Ich empfehle sehr das Gut
Wulksfelde vor den nördlichen
Toren Hamburgs. Ein ökologischer
Bioland-Betrieb mit langer Tradition. Mit eigenem
Ackerbau, Viehzucht, Hofladen und Bäckerei. Es ist ein
Erlebnis für den Ausflug am Wochenende, aber auch der
Online-Bestell-Service lohnt sich für alle die gern kochen.



CONSUMER ECOSYSTEM

VERKNÜPFUNGEN ALLER TOUCHPOINTS IN DER CUSTOMER JOURNEY



HANS-PETER KNEIP

VORSTAND

Mein gastronomischer Tipp ist das „Watzmann“ in Hamburg-Sasel, nur unweit von unserer Konzernzentrale. Nördlich der Elbe fühlt sich dort wie südlich der Donau an. Von außen unspektakulär bietet das gemütliche Wirtshaus Schnitzel und Kaiserschmarrn wie aus meiner Heimat.

Mein persönlicher Tipp



Für die Digitalstrategie der ECE bedeutet dies, dass das erste Ziel, den stationären Handel fit für den Marktplatz-Handel zu machen, erreicht ist. Die Pandemie hat hier als positiver Katalysator gewirkt. Nun konzentrieren wir uns auf das zweite Ziel: Wie können wir die Besucher ähnlich gut kennenlernen wie der Onlinehandel seine Kunden? Und wie können unsere Mieterpartner davon profitieren? In diesem Kontext arbeiten wir an einer übergeordneten B2C-Digitalisierungsstrategie – unserem „Consumer Ecosystem“. Ziel ist es, die Kundenbeziehung zu digitalisieren, umfassende Kundendaten datenschutzkonform zu sammeln und die Kunden besser zu verstehen.

Das „Consumer Ecosystem“ besteht aus verschiedenen Modulen zur Stärkung der Kundenbindung an das Center, darunter eine Consumer-App mit Loyalty- und Parking-Funktionen sowie neuen Personalisierungsfunktionen auf den Websites. Die Digital Mall wird dabei als integraler Bestandteil eingewoben und hat neben der inhaltlichen Kundenausrichtung die Aufgabe, uns wertvolle Einblicke über die Kunden zu liefern.

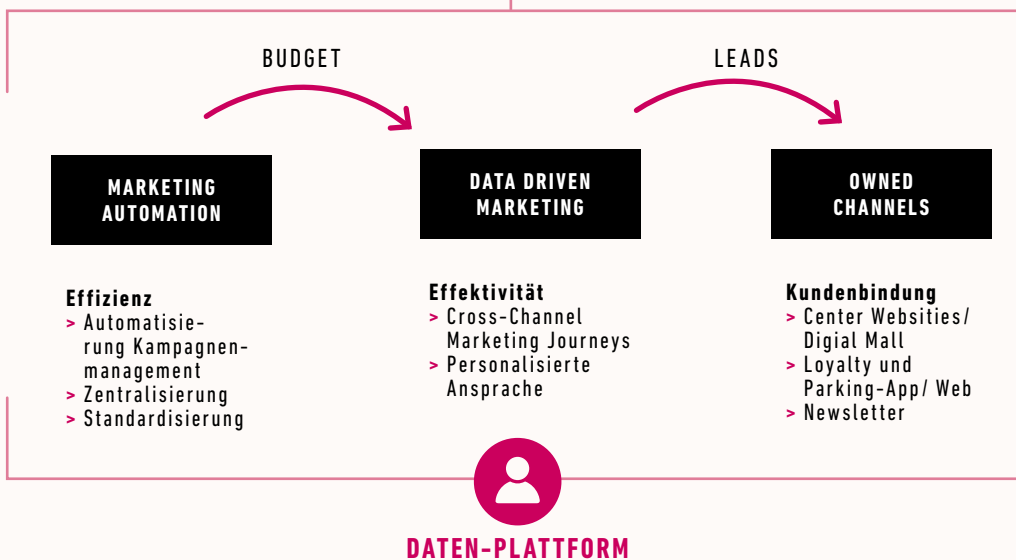
Die Digital Mall war ein erfolgreicher erster Schritt, um Retailer-Sortimente online sichtbar zu machen. Unsere Nutzeranalysen zeigen, dass die Kunden vor allem an speziell erstellten Content-Seiten, beispielsweise mit Modetipps, und besonderen Aktionen interessiert sind. Daher wird die Digital Mall künftig auf diese beiden Themen fokussiert sein: kuratierte Inhalte mit Bezug zu den Händlern in den Centern und mehrmals im Jahr besondere Produkt-Preis-Aktionen für die wichtigsten Kundengruppen. ■



B2C-MARKETING

OPTIMALER EINSATZ DER MARKETING-BUDGETS DURCH DATENGETRIEBENE PROZESSE

- > Projektmanagement
- > Technische Entwicklung
- > Management Support



Das gastronomische Angebot im Phoenix-Center, Hamburg kommt gut bei den Besuchern an

Transparenz

- > Strukturierte Datenhaltung und Analysen zu Kundenpräferenzen und -verhalten

MEIN KAUF DES *Jahres*



STEFFEN ERIC FRIEDLEIN

MANAGING DIRECTOR LEASING SERVICES, ECE MARKETPLACES

Mein Kauf des Jahres war mein „smarter“ 4-flammiger Weber-Gasgrill. Da gelingt jedes Rinderfilet garantiert. Vegetarisch könnte er wohl auch, wird behauptet ...



PATRICK KISS

HEAD OF INVESTOR & PUBLIC RELATIONS

Ich schätze den Rat von Experten, insbesondere in Bezug auf Ernährung. Mein Sohn, der Gesundheitswissenschaften studiert und intensiv Sport treibt, ist für mich ein Experte auf diesem Gebiet. Er empfiehlt Omega-3-Fettsäuren als eines der wichtigsten Nahrungsergänzungsmittel, da Studien zahlreiche Vorteile für die menschliche Gesundheit gezeigt hätten. Omega-3-Fettsäuren können sich unter anderem positiv auf das Herz-Kreislauf-System, das Nervensystem, das Gehirn und das Sehvermögen auswirken. Aus diesem Grund kaufe und verwende ich diese Nahrungsergänzungsmittel regelmäßig.



BIRGIT SCHÄFER

VORSTANDSSEKRETÄRIN

Ein digitales Grillthermometer. Damit habe ich die Kerntemperatur des Grillguts im Blick und kann Steak und Fisch auf den Punkt garen. Das Ergebnis ist perfekt.



HANS-PETER KNEIP

VORSTAND

Seit kurzem bin ich stolzer Besitzer der neuen „Sage Barista Touch Impress“. Mit dieser Espresso-Maschine gelingt der Flat White nun ohne großen Aufwand und die Küche bleibt zur Freude meiner Frau sauber.



SEBASTIAN BAUMANN

HEAD OF DIGITAL BUSINESS & INNOVATIONS, ECE MARKETPLACES

Ich habe mir einen Instant-Pot gekauft – das Nummer-1-Küchen-Utensil aus den USA. Ein unfassbarer Alleskönner für die Küche. Ideal zum Slow-Cooking, Schnellkochen, Reiskochen, Dampfgaren, aber auch Airfrying. Das Gerät kann so viel, wir haben immer noch nicht alles ausprobiert.





RALPH BORGH AUS
HEAD OF FINANCE

Mein Kauf des Jahres könnte nicht praktischer sein: ein „WMF Grand Gourmet“-Fleischmesser (32 cm). Dieses essenzielle Küchenwerkzeug vereinfacht nicht nur das Schneiden, sondern auch das Zubereiten von Mahlzeiten. Mit so einem hochwertigen scharfen Messer wird jede Schneidaufgabe zu einem mühelosen und präzisen Vergnügen.



GWENDOLIN TOMMALLA
DIRECTOR ASSET & PORTFOLIO MANAGEMENT

Meine Entdeckung des Jahres war der Mikrowellen-Reiskocher von Reishunger. Damit gelingt selbst Sushi-Reis immer perfekt, z.B. für Bowls. Aber auch für die Zubereitung anderer Reissorten ist das Gerät ab jetzt meine erste Wahl.



2023



BRITTA BEHRMANN
SENIOR FINANCE MANAGER

Während der Pandemie habe ich nach vielen Jahren wieder mit dem Backen begonnen und so viel Spaß daran gefunden, dass ich im letzten Jahr meine jahrzehntealten Backformen gegen neue Back- und Kuchenformen in verschiedenen Größen ausgetauscht habe.

Mein Lieblingsrezept finden Sie in der Rezeptsammlung zum Geschäftsbericht 2023. www.deutsche-euroshop.de/rezepte



NICOLAS LISSNER
SENIOR MANAGER INVESTOR & PUBLIC RELATIONS

2014 habe ich auf einer USA-Reise eine wirklich tolle Zitronenpresse von Chef'n erstanden. Diese hat seitdem fast täglich bei uns gute Dienste geleistet, ob als Vitaminlieferant oder als Zutatenspender für das Salatdressing. Ich erinnere mich noch heute an den freundlichen Hinweis der Verkäuferin: „No Dishwasher!“. Hätte ich mich daran gehalten, hätte ich nun vermutlich nicht mit viel Aufwand ein baugleiches Teil in Hamburg ausfindig machen müssen.



In der L'Osteria im Rhein-Neckar-Zentrum fühlt man sich wie in Italien. Hier kommen Menschen – Familien, Freunde, Pärchen, Jung und Alt – zusammen, um gut zu essen.

SHOPPING UND KULINARISCHE VIELFALT ALS ERFOLGSSTRATEGIE



Ein heutiger Shoppingcenterbesuch hat sich zu einem ganzheitlichen Erlebnis entwickelt, das weit über das bloße Einkaufen hinausgeht.

Ein Schlüsselfaktor für den Erfolg moderner Einkaufszentren liegt in der intelligenten Kombination von Einzelhandelsgeschäften und gastronomischen Einrichtungen. Die kontinuierliche Optimierung des Branchenmixes und der Mieterstruktur ist dabei von entscheidender Bedeutung, um mit den sich wandelnden Kundenbedürfnissen Schritt zu halten.

DIE BEDEUTUNG DER GASTRONOMIE IN EINKAUFSZENTREN HAT IN DEN LETZTEN JAHREN STARK ZUGENOMMEN.

Ein ansprechendes und zeitgemäßes kulinarisches Angebot ist mittlerweile ein unverzichtbarer Bestandteil des Einkaufserlebnisses. Investitionen in innovative Food- und Getränkekonzepte zahlen sich daher langfristig aus und sind ein wichtiger Baustein für die Zukunftsfähigkeit eines Shoppingcenters.

Studien zeigen, dass die überwiegende Mehrheit der Besucher gastronomische Angebote während ihres Einkaufsbesuchs nutzt. Eine persönliche Befragung von über 50.000 Besuchern von Centern in Deutschland, die von der ECE betreut werden, sowie eine repräsentative Online-Umfrage unter Center-Kundinnen und -Kunden bestätigen diese Entwicklung: Heutzutage legen Konsumierende vermehrt Wert auf Qualität, Ambiente und Individualität und sind bereit, für ein herausragendes kulinarisches Erlebnis auch höhere Preise zu zahlen.



Oben: Das Hardal im Billstedt-Center, Hamburg
Rechts: Das Somen in der Altmarkt-Galerie, Dresden

In deutschen Einkaufszentren wird verstärkt in gastronomische Highlights investiert, um die Attraktivität des Standorts weiter zu steigern. Beispiele hierfür sind der neue „Food Garden“ im Main-Taunus-Zentrum, das gastronomische Angebot im Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim und die Modernisierung des Food-Courts im Olympia Brno in Tschechien. Diese Projekte sind Teil einer breiteren Entwicklung, die darauf abzielt, Einkaufszentren zu lebendigen und urbanen Treffpunkten zu machen, die weit mehr bieten als nur Shoppingmöglichkeiten.

Die Zukunft der Einkaufszentren liegt in einer gelungenen Verbindung von Einzelhandel, Gastronomie und Unterhaltung – ein Konzept, das den sich verändernden Ansprüchen der Kunden gerecht wird und gleichzeitig neue Maßstäbe für das Einkaufserlebnis setzt. ■



DIE ZUKUNFT DER EINKAUFSZENTREN LIEGT IN EINER GELUNGENEN VERBINDUNG VON EINZELHANDEL, GASTRONOMIE UND UNTERHALTUNG



DER NEUE „**FOOD GARDEN**“: EIN PULSIERENDER MITTELPUNKT IM MAIN-TAUNUS-ZENTRUM



Visualisierung
Food Garden im
Main-Taunus-Zentrum



panorama-Entwurf / Gestaltungsbüro 2023



Im Herzen des Main-Taunus-Zentrums (MTZ) entsteht mit dem „Food Garden“ ein neuer Anziehungspunkt, der das Center zu einer unverwechselbaren Destination machen wird.

Die ECE Marketplaces realisiert das innovative Konzept für die Deutsche EuroShop und einen geschlossenen Immobilienfonds bis 2025, als Antwort auf die sich ändernden Anforderungen des Einzelhandels. Hierbei wird eine ehemalige Warenhausimmobilie in eine gastronomische Oase verwandelt.

Der „Food Garden“ wird als lebendige, urbane Mitte gestaltet, die das MTZ mit einem vielfältigen Gastronomieangebot bereichert. Fünf freistehende Restaurantgebäude mit überdachten und offenen Terrassen sowie ansprechender Architektur werden zu einem Ort der Begegnung und des Genusses.

Das Ziel dieser strategischen Weiterentwicklung ist es, das bestehende Angebot im Main-Taunus-Zentrum um hochwertige gastronomische Einrichtungen zu erweitern, um die Attraktivität des Centers weiter zu steigern und die Besucher länger zu binden. Mit dem „Food Garden“ wird das MTZ zu einem Ort, an dem nicht nur eingekauft, sondern auch genossen wird – ein wichtiger Aspekt, besonders angesichts des großen Einzugsgebiets und der langen Verweildauer der Kunden.



Das Interesse seitens der Mieter am neuen Gastronomiekonzept war beachtlich: Kurz nach Baubeginn im November 2023 war der „Food Garden“ bereits komplett vermietet. Namhafte Konzepte wie das Restaurant „Alex“, der Pizza- und Pasta-Anbieter „L'Osteria“ und das Steakhouse „The Ash“ werden die Ankermieter sein. Weitere renommierte regionale Gastronomiebetriebe ergänzen das hochwertige Mieterportfolio, darunter das Frankfurter Restaurantkonzept „MoschMosch“, das an japanische Nudelbars angelehnt ist. So ist für eine vielfältige gastronomische Landschaft im MTZ gesorgt.

Die Entwicklung des „Food Garden“ als neuem gastronomischem Treffpunkt im Main-Taunus-Zentrum ist ein eindrucksvolles Beispiel für die Flexibilität und Anpassungsfähigkeit von Einkaufszentren. Anstelle des ehemaligen Karstadt-Warenhauses, das 2020 geschlossen und abgerissen wurde, entsteht nun auf einer Fläche von rund 9.000 m² der „Food Garden“ mit einer Mietfläche von insgesamt 4.000 m². In der Übergangsphase wurde die Fläche erfolgreich mit einem temporären Gastronomiekonzept genutzt: Über 1.000 m² wurden von insgesamt zehn Food-Trucks und Verkaufsständen bespielt, die eine vielfältige Auswahl an Speisen und Getränken im Freien anboten. Diese Initiative stieß bereits auf positive Resonanz bei den Besucherinnen und Besuchern des Centers. ■



Visualisierung
Food Garden
im Main-Taunus-
Zentrum



Visualisierung
Food Garden im
Main-Taunus-Zentrum





BUCHTIPPS



INGRID NOLL: GRÜSS AUS DER KÜCHE

Irma, 40, klein, temperamentvoll und kugelrund, ist die Inhaberin und kreative Köchin des vegetarischen

Restaurants „Aubergine“. Sie beschäftigt eine recht diverse Truppe von Angestellten: Lucy, 17, rothaariges Enfant terrible; die Hilfsköchin Nicole, Irmas Busenfreundin; den ehemaligen Weltreisenden Josch, 32, Kellner und Manager ohne Ausbildung; und Vinzent, über 80, den einsamen Gemüseman, der menschliche Nähe sucht und beim Gemüseschnippeln hilft. Alle sind irgendwie aufeinander angewiesen, haben unerfüllte Wünsche, aber auch dunkle Flecken auf der Seele, es menscht und kriselt gewaltig, und vor allem der unauffällige Gemüseman sorgt für Überraschungen.

Diogenes Verlag, Hardcover, 304 Seiten,
ISBN: 978-3-257-07277-8, ca. 26,00 €



STEFFEN HENSSLER: HUNDERT KLASSIKER

In seinem neuesten Buch aus der Reihe „Hensslers schnelle Nummer“ beweist

Steffen Henssler wieder einmal, dass Kochen nicht kompliziert sein muss, und wagt sich an echte Klassiker. Herausgekommen ist ein modernes Standardwerk für alle, die Rezeptklassiker wie Spaghetti Bolognese, Wiener Schnitzel oder Käsekuchen lieben, und ein Nachschlagewerk

für alle, die wissen wollen, wie sie diese Gerichte ganz einfach zubereiten können. Steffen Henssler nimmt mit diesem Kochbuch die Angst vorm Kochen und erklärt, wie auch aufwendigere Gerichte wie Gulasch, Sauerbraten oder Kohlroutaden ganz unkompliziert gelingen können. Tipps und Tricks zu jedem Rezept garantieren zahlreiche Erfolgserlebnisse am Herd – denn Kochen darf ganz einfach sein!

Gräfe & Unzer Verlag, Hardcover, 164 Seiten,
ISBN: 978-3-8338-9078-9, ca. 29,90 €



MICHELIN DEUTSCHLAND 2024

Der Michelin Guide Deutschland ist sorgfältig recherchiert und enthält objektive Empfehlungen zu zahlreichen Restaurants. Anonyme Inspektoren nutzen das berühmte Michelin-Sterne-Bewertungssystem,

um eine umfangreiche Auswahl an großartigen Restaurants für jeden Geldbeutel zu erstellen. Er spricht Empfehlungen zu 1.870 vorzüglichen Restaurants aus – von mit Sternen ausgezeichneten bis hin zu sehr empfehlenswerten traditionellen Restaurants oder Sternerestaurants für einen besonderen Anlass. Auszeichnungen wie der Bib Gourmand stehen für ein erschwingliches und angenehmes Essen. Er enthält Tafeln zur Kennzeichnung von Restaurants, die ein gutes Essen anbieten – mit traditionellen Gerichten und Sternerestaurant-Menüs für jeden Anlass.

Michelin Verlag, gebundene Ausgabe,
575 Seiten, ISBN: 978-2-06-726440-3,
ca. 29,95 €

UNSERE SHOPPINGCENTER

Grünkohl

DAS DEUTSCHE WINTERGEMÜSE NUMMER 1

Grünkohl ist ein unglaublich gesundes und hochbasisches Gemüse. Er liefert viel Calcium, Eisen, Vitamin K und Vitamin C plus eine Menge antioxidativ wirksamer Pflanzenstoffe. Sein hochwertiges Protein sorgt ferner dafür, dass er immer wieder als Alternative zu tierischem Eiweiss empfohlen wird.

In unserem Portfolio liegt der Erfolg unserer Gesellschaft begründet. Es besteht aus 21 Shoppingcentern, jedes für sich ein Unikat. 17 davon befinden sich in Deutschland und je eines in Österreich, Polen, Tschechien und Ungarn. Zusammen verfügen sie über 2.673 Geschäfte auf 1.086.600 m² Fläche.

Dabei sind wir auch in diesen nach wie vor für den Einzelhandel herausfordernden Zeiten mit einem Vermietungsstand von durchschnittlich gut 93 % zum

Jahresende 2023 zufrieden und blicken optimistisch in die Zukunft. Diese Kennzahl veranschaulicht besonders in der aktuellen Lage die Qualität unseres Portfolios. Seit dem Bestehen der Deutsche EuroShop lag dieser Wert konstant auf einem sehr hohen Niveau.

Unser Investitionsschwerpunkt liegt mit einem Anteil von 80 % klar in Deutschland.

	Inland	Ausland	Gesamt
Anzahl Center	17	4	21
Mietfläche in m ²	880.600	206.000	1.086.600
Anzahl Geschäfte	2.030	643	2.673
Vermietungsstand ¹	92 %	98 %	93 %
Einwohner im Einzugsgebiet in Mio.	13,9	3,4	17,3

¹ gem. EPRA, bezogen auf die Mieteinnahmen
Stand: 31. Dezember 2023

ERFOLGSFAKTOR LAGE

Immobilien und Lage, diese beiden Begriffe sind schon seit jeher untrennbar miteinander verbunden. Sobald dann noch Einzelhandel mit ins Spiel kommt, ist die Lage Grundlage für den Erfolg. Denn natürlich möchten unsere Mieter da sein, wo ihre Kunden sie erwarten. Dabei können sich unsere Mieter und Besucher darauf verlassen, dass jedes unserer 21 Shoppingcenter für sich eine 1a-Lage darstellt.

Die Mehrzahl unserer Objekte befindet sich mitten in den Innenstädten und damit an dem Ort, an dem sich die Menschen seit Jahrhunderten treffen, um zusammenzukommen und um Handel zu betreiben. In vielen Fällen sind die Center direkt an die lokale Fußgängerzone angeschlossen.

Außerdem gehören zu unserem Portfolio Shoppingcenter an etablierten Standorten außerhalb der Stadtgrenzen. Diese Center mit ihrer exzellenten Verkehrsanbindung sind für unsere Besucher und Kunden seit vielen Jahren eine Abwechslung, in vielen Fällen aber auch ein Ersatz für den Einkaufsbummel in der Innenstadt und haben häufig eine starke überregionale Bedeutung.

OPTIMALE ERREICHBARKEIT

Egal ob in der Innenstadt oder vor den Stadttoren: Ein besonderes Augenmerk legen wir auf die Verkehrsanbindung unserer Objekte. In der City sind wir dabei sehr gerne in der Nähe der Knotenpunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. In Hameln und Passau sind unsere Center beispielsweise direkter Nachbar der zentralen Omnibusbahnhöfe. Unsere Objekte in Norderstedt und Hamburg-Billstedt befinden sich zusätzlich direkt über bzw. neben U-Bahn-Stationen. In Brunn bieten wir unseren Besuchern einen kostenfreien Shuttlebus, der mehrfach täglich zwischen der Innenstadt und dem Olympia Center verkehrt.

Zusätzlich ist jedes unserer Center mit eigenen Parkplätzen ausgestattet, die unseren Kunden auch in der Innenstadt komfortables Parken zu günstigen Konditionen ermöglichen. Damit ist eine optimale Erreichbarkeit mit dem Auto gewährleistet. Unsere Objekte außerhalb der Innenstädte bieten in großer Anzahl kostenlose Parkplätze an. Diese Autofahrerstandorte liegen jeweils bequem erreichbar an Autobahnen, wie z.B. das A10 Center in Wildau an der A10 (Berliner Ring) oder das Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach an der A66.

Behinderten-, Familien-, Frauen- und Komfortparkplätze gehören bei allen unseren Shoppingcentern zum Serviceangebot. Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind ein Beispiel dafür, dass wir auch hier immer an morgen denken. Zudem statten wir nach und nach immer mehr unserer Parkplätze in den Centern mit LED-Stellplatzanzeigern oder Parkleitsystemen aus, die es den Besuchern ermöglichen, deutlich schneller einen günstig gelegenen freien Parkplatz zu finden. QR-Code-basierte Leitsysteme führen unsere Besucher auch nach einem ausgedehnten Bummel schnell wieder zum Parkplatz zurück.

ERFOLGREICHES ZUSAMMENSPIEL

Jedes unserer 21 Shoppingcenter hat eine einzigartige Mieterstruktur, die jeweils das Ergebnis eines langen, intensiven und stetig fortgesetzten Prozesses ist. Hierbei geht es besonders in einer Zeit des weiterhin zunehmenden Onlinehandels darum, den Wünschen der Kunden entgegenzukommen und das Angebot der jeweiligen Innenstadt gezielt zu ergänzen. Und natürlich auch, immer etwas Besonderes und Neues zu bieten. Dabei ist es stets unser Ziel, zusammen mit den Händlern in unserer Nachbarschaft den Standort attraktiver zu machen. Denn so können wir die Zugkraft der gesamten Innenstadt erhöhen und gemeinsam davon profitieren.

Unsere Center beteiligen sich oftmals aktiv am Stadtmarketing und Citymanagement der jeweiligen Stadt – finanziell wie auch durch personellen und kreativen Input. Dabei legen wir stets Wert auf eine faire und partnerschaftliche Zusammenarbeit.

ARCHITEKTUR, DIE ES IN SICH HAT

Bei der Konzeption eines Standortes hat die Architektur immer einen besonderen Einfluss. Die vorgegebenen Grundstücksverhältnisse spielen dabei genauso eine Rolle wie die funktionalen Bedürfnisse unserer Mietpartner. Darüber hinaus möchten wir stets unserer Verantwortung der Stadt und ihrer Einwohner gegenüber gerecht werden. Dazu gehört eine bestmögliche städtebauliche Integration, verbunden mit den auch äußerlichen Ansprüchen an eine moderne Architektur. Hier arbeiten wir eng mit den zuständigen Behörden der Städte zusammen.

SHOPPING OHNE GRENZEN – FÜR ALLE!

Stufenlose Zugänge, breite Türen,
große Bewegungsflächen ermöglichen
auch Menschen mit Handicap maximale
Mobilität in unseren Centern.

Die Ergebnisse lassen sich sehen: Es entstehen oftmals architektonische Schmuckstücke, bei denen nach Möglichkeit auch historische Bauwerke liebevoll in das Center integriert werden, wie z. B. beim denkmalgeschützten ehemaligen Intecta-Kaufhaus, das heute baulicher Bestandteil der Altmarkt-Galerie Dresden ist.

Mein persönlicher Tipp

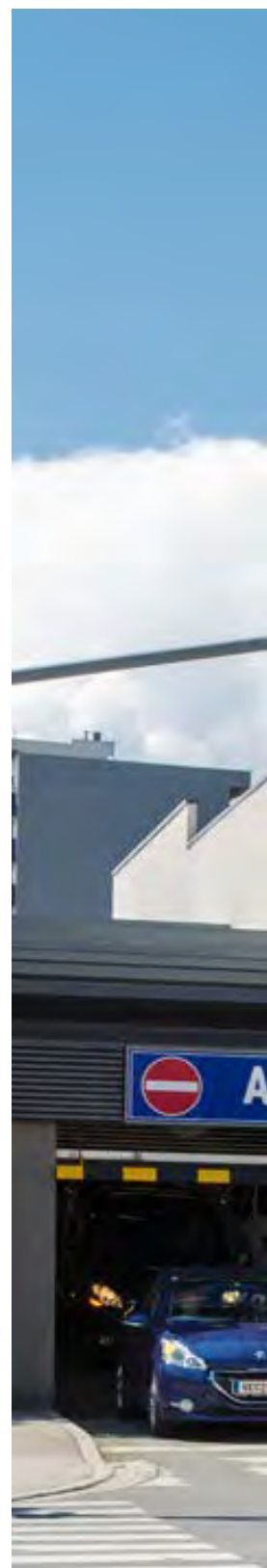


BIRGIT SCHÄFER
VORSTANDSSEKRETÄRIN

„Das Leben isst schön!“ ist ein gemütliches, liebevoll eingerichtetes Café in Hamburg-Volksdorf. Die selbst gebackenen Kuchen sind außergewöhnlich lecker und der Milchkaffee ist himmlisch.



City Arkaden,
Klagenfurt, Österreich



PARKEN

Der erste und letzte Berührungspunkt beim Center-Besuch ist das Parkhaus. Unser Car Finder bietet hier eine bessere Orientierung: Der Kunde scannt einfach den QR-Code auf einem Car-Finder-Schild in Fahrzeugnähe und speichert damit die Parkposition in seinem Smartphone. Nach dem Einkauf kann er einen weiteren QR-Code an einem der Kassenautomaten scannen und sich bequem zu seinem Auto zurückführen lassen.

ERREICHBARKEIT

Schon bei der Anfahrt können unsere Kunden etwas für die Umwelt tun: Alle unsere Center bieten einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.



Alles ist darauf ausgelegt, dass sich jeder Besucher gerne im Center aufhält und wiederkommt. Die Werterhaltung und Wettbewerbsfähigkeit werden dabei durch eine kontinuierliche Modernisierung und Optimierung garantiert. Mit „At your Service“ haben wir gemeinsam mit unserem Centermanagementpartner ECE eine groß angelegte Initiative gestartet, um alle Serviceaspekte unserer Center zu untersuchen, die vorhandenen Services noch klarer herauszustellen und diese – wo sinnvoll und nötig – zu optimieren und zu ergänzen. Hierzu gehören z. B. eine deutliche Verbesserung der Ausschilderung innerhalb des Centers, die Beleuchtung sowie neue Farbkonzepte in den Ladenstraßen. Sitz- und Loungebereiche mit Ladefunktionen für das Smartphone sorgen für die notwendige Entspannung zwischendurch. Für unsere kleinsten Gäste stehen moderne Kinderspielflächen bereit.

Bei uns soll sich jeder Besucher wohlfühlen – ganz unabhängig vom Alter. Selbstverständlich sind unsere Center für eine generationsübergreifende Nutzung gestaltet. Breite Ladenstraßen, Rolltreppen und Aufzüge machen es ohne große Mühe möglich, jeden Winkel des Centers auch mit Kinderwagen, Rollatoren oder Rollstühlen zu erkunden.

NACHHALTIGKEIT ALS SELBSTVERSTÄNDLICHKEIT

2023 hatten alle unsere 21 Shoppingcenter Lieferverträge mit Versorgern, die regenerative Energiequellen wie z. B. Wasserkraft zur Stromerzeugung nutzen, 20 Center bezogen ausschließlich Ökostrom. Zudem möchten wir den Energieverbrauch unserer Objekte insgesamt und damit auch den CO₂-Ausstoß kontinuierlich weiter senken. Hierfür setzen wir hochmoderne Technologien wie Wärmetauscher und LED-Beleuchtungssysteme ein. Des Weiteren suchen wir fortlaufend das Gespräch mit unseren Mietpartnern, um gemeinsam mit ihnen den Energieverbrauch in den einzelnen Geschäften zu senken. Der Müll in unseren Centern wird nicht nur nach Papier/Pappe, Leichtstoffverpackungen und Glas, sondern auch nach Speiseresten und Restmüll getrennt.

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat alle 21 Shoppingcenter aus unserem Portfolio mit angesehenen Nachhaltigkeitszertifikaten in Gold oder Platin ausgezeichnet.

Viele zusätzliche Informationen rund um das Thema Nachhaltigkeit in unseren Shoppingcentern finden Sie ab Seite 70 im ESG-Teil.

VOLLE FLEXIBILITÄT FÜR EINE SICHERE ZUKUNFT

Einzelhandel ist immer mit Veränderung verbunden. Eine besondere Herausforderung für uns als Vermieter ist hierbei, auf die sich häufig wandelnden Anforderungen und Wünsche der Mieter eingehen zu können.

Einige Mieter erweitern dabei ihre Verkaufsflächen und schaffen aus einem vormals reinen Verkaufsraum einen wahren Erlebnisort. Der Kunde soll mehr und mehr die Möglichkeit haben, das gewünschte Produkt in Ruhe und ausgiebig vor Ort zu testen. Hierzu gehören ebenfalls immer intensivere Beratungsgespräche. All dies sind Faktoren, die besonders in Zeiten des zunehmenden Onlinehandels eine immer wichtigere Rolle spielen.

Auch die inneren Werte zählen

Hier gilt es, zu überzeugen und dabei unseren Besuchern und Kunden in erster Linie ein angenehmes Einkaufs- sowie ein besonderes Raumerlebnis zu vermitteln. Hierfür setzen wir auf eine schlichte und zeitlose Architektur, bei der edle Materialien zum Einsatz kommen, die oftmals ihren Ursprung in der Region haben. Ruhezone, liebevolle Bepflanzungen und Brunnenanlagen laden zum Verweilen ein. Ein innovatives und energiesparsames Beleuchtungskonzept sorgt je nach Tageszeit für eine passende Stimmung in der Mall, modernste Klimatechnik garantiert über das ganze Jahr ein angenehmes „Einkaufsklima“ sowie saubere und sichere Luft.



Der Nachfrage nach immer unterschiedlicheren Flächen entgegenen wir mit maßgeschneiderten Lösungen: In unseren Centern können wir jedem Mieter nahezu immer exakt den Grundriss bieten, den er zur Umsetzung seines Konzepts benötigt. Und dabei können wir auch reagieren, wenn es darum geht, eine Verkaufsfläche im Nachhinein anzupassen. Ohne großen Aufwand ist es durch eine Verschiebung der

Intelligente Steuerungssysteme

Wenn es Nacht wird, kommt Bewegung in die Dächer unserer Center. Intelligente Steuerungssysteme öffnen Klappen, über die warme Luft entweicht und kältere einströmt. Eine mechanische Kühlung wird dadurch nicht mehr benötigt. Das spart eine Menge Energie.

Innenwände möglich, nahezu jede Verkaufsfläche zu justieren, ob größer oder kleiner. Ein Verkleinerungswunsch eines Mietpartners kann so z. B. die Chance ergeben, an dieser Stelle ein neues Konzept in das Center anzusiedeln.

Genau bei diesem Faktor unterscheiden sich unsere Einkaufszentren stark von einer traditionellen Geschäftsstraße, die auch heute größtenteils nur starre Grundrisse bietet, die so hingenommen werden müssen, wie sie sind. Teilweise kommt es sogar vor, dass bestimmte Einzelhändler den Markteintritt in eine Stadt erst wagen, wenn ihnen die passende Fläche in einem Shoppingcenter angeboten wurde, da sie zuvor erfolglos auf der Suche in der klassischen Fußgängerzone waren. Von der dadurch erreichten Ausweitung der Vielfalt profitiert der gesamte innerstädtische Einzelhandel.

MEHR ALS 150 MILLIONEN BESUCHER 2023

Über 17 Millionen Menschen leben in den Einzugsgebieten unserer Shoppingcenter, knapp 14 Millionen davon in Deutschland. Das entspricht mehr als 16% der bundesdeutschen Bevölkerung. Das Einzugsgebiet eines Standortes ist für uns bei der Auswahl eines Investments von besonderer Bedeutung: Es wird nach einheitlichen Regeln und in regelmäßigen Abständen für jedes Shoppingcenter ermittelt und umschreibt die Gesamtheit potenziell erreichbarer Einwohner um den jeweiligen Standort herum. Im Jahr 2023 konnten unsere 21 Objekte insgesamt ca. 152 Millionen Besucher begrüßen.

Kreative Lampen im
Allee-Center, Magdeburg



UNSERE TOP-10-MIETER

Mit einem Anteil von 2,6% unserer Mieterlöse ist H&M, einer der weltweit bedeutendsten Textil-Einzelhändler, unser größter Mietpartner. Darauf folgen der Fashion Retailer New Yorker sowie der Schuhhändler Deichmann, zu dem auch die Sneakers-Kette Snipes gehört, mit jeweils 2,3%.

Dabei ist unser Mietvertragsportfolio sehr diversifiziert aufgestellt: Die Top 10 unserer Einzelhandels-Mieter sind lediglich für ca. 20% unserer Mieteinnahmen verantwortlich. Damit bestehen keinerlei größere Abhängigkeiten von einzelnen Mietern.

LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE

Die Mietverträge, die wir mit unseren Mietpartnern abschließen, sind überwiegend mittel- und langfristig. Per 31. Dezember 2023 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in unserem Portfolio 4,7 Jahre. 43% unserer Mietverträge sind bis mindestens 2029 gesichert.

UNSER PARTNER FÜR DAS CENTERMANAGEMENT

Das Management unserer 21 Shoppingcenter ist an unseren Partner ECE Marketplaces ausgelagert.

Die ECE Marketplaces ist führender Dienstleister in Europa für das Management von Shoppingcentern und bietet als Teil der im Immobilien- und Investmentgeschäft aktiven ECE Group umfassende Kompetenz

und mehr als 55 Jahre Erfahrung im professionellen Betrieb und bei der Vermarktung und Vermietung von Einkaufszentren sowie ihrer stetigen Weiterentwicklung zu lebendigen Marktplätzen und attraktiven Stadtquartieren. Europaweit betreut die ECE Marketplaces rund 200 Einkaufszentren.

Wir als Deutsche EuroShop profitieren von dieser Erfahrung im In- und Ausland. Mit unserer schlanken Struktur können wir uns damit auf unsere Kernaufgabe und -kompetenz konzentrieren: das Portfolio-Management.

www.ece.com

MIETOPTIMIERUNG STATT MIETMAXIMIERUNG

Eine der Hauptaufgaben des Centermanagements ist die Zusammensetzung einer speziell auf das Objekt und seine Umgebung abgestimmten Mischung von Geschäften. Dieser Mieter- und Branchenmix wird jeweils genau auf den Standort zugeschnitten und ständig verfeinert. Er ist das Ergebnis einer jeweils sorgfältigen Analyse des örtlichen Einzelhandels.

Dabei geht es auch darum, die Wünsche und Bedürfnisse der Kunden zu erkennen. So siedeln wir in unseren Centern auch gerne Einzelhändler aus Branchen an, die aufgrund des Mietniveaus in 1a-Lagen nahezu nicht mehr in den Innenstädten zu finden sind, z. B. Spielwaren- und Porzellanfachgeschäfte.

Wir unterscheiden uns hier in einem wesentlichen Punkt von den meisten Hauseigentümern in der Fußgängerzone: Als langfristige Investoren ist unser Ziel eine dauerhafte Optimierung und nicht die kurzfristige Maximierung der Mieten. Unseren Kunden und Besuchern soll eine attraktive Mischung geboten werden. Dabei steht nicht jede einzelne Ladenfläche für sich, sondern die Immobilie als Ganzes im Vordergrund. Die Berechnung jeder einzelnen Miete beruht vor allem auf der Leistungsfähigkeit der Branche, der der Mieter angehört, sowie der Lage innerhalb des Shoppingcenters. Auch Existenzgründern und Nischenkonzepten können wir damit eine Chance geben.



DIE ZEHN GRÖSSTEN MIETER

(Anteil in % der Mieterträge), Stand: 31. Dezember 2023

dm drogerie-markt

1,5%

Thalia

1,6%

TK Maxx

1,7%

Douglas

1,8%

C & A

2,2%

Ceconomy¹

2,2%



Übrige Mieter

79,6%

Summe der Top-10-Mieter

20,4%

H&M

2,6%

New Yorker

2,3%

Deichmann

2,3%

P&C Düsseldorf

2,2%

¹ Hierzu zählen die Marken MediaMarkt und Saturn

RESTLAUFZEIT DER ABGESCHLOSSENEN MIETVERTRÄGE

(Laufzeit der Verträge, Anteil in % der Mieterträge), Stand: 31. Dezember 2023

2029 ff

43%



2024

6%

2025

11%

2026

17%

2027

11%

2028

12%



Allee-Center,
Magdeburg



Dieses System bietet allen Seiten Vorteile: Als Vermieter können wir so eine auf langfristige Zusammenarbeit und Vertrauen ausgerichtete Beziehung mit unseren Mietpartnern aufbauen. Unsere Mieter profitieren von hohen Besucherfrequenzen, die durch den vielfältigen Angebotsmix erzielt werden. Und unsere Kunden freuen sich über eine sehr reichhaltige Auswahl. Diese reicht von verschiedenen Modekonzepten über Accessoires und Drogerie- und Lebensmittelmärkte bis hin zu Dienstleistungen wie Textiltreinigungen sowie Bank- und Postfilialen.

KULINARISCHER GENUSS

Umfragen zeigen, dass das gastronomische Angebot eine immer wichtigere Rolle bei der Entscheidung der Kunden über den Besuch eines Centers spielt. Und nicht nur deshalb wollen wir den Gaumen unserer Besucher etwas Besonderes bieten: So sorgen z. B. Cafés, Schnellrestaurants und Eisdiele für eine Erfrischung oder Stärkung zwischendurch. Das Phoenix-Center in Hamburg-Harburg, der City-Point in Kassel sowie die Galeria Baltycka in Danzig besitzen eigene Food-Courts, bei denen sich eine große Anzahl an Gastronomen mit einer Auswahl verschiedener Küchen und diversen Ländereinschlägen einen Sitzbereich teilen, so dass sich Freunde oder Familien



RETAILTAINMENT

Der Begriff „Retailtainment“ ist wortwörtlich eine Verschmelzung der Begriffe „Retail“ und „Entertainment“, also von Einzelhandel und Unterhaltung, und bedeutet de facto auch die Kombination dieser beiden Konzepte. Echte Erlebnisse in den Geschäften können das Einkaufen von der „lästigen Aufgabe“ zu einer attraktiven sozialen Aktivität, bewusstem Stressabbau und zu einer angenehmen Art der Freizeitgestaltung machen. Mit cleveren Ideen kann man Kunden nachhaltig begeistern und stetig wachsende Umsätze generieren. Spannende Beispiele hierfür in unserem Portfolio sind das „Indoor Skydiving“ im Rhein-Neckar-Zentrum, wo man dank starker Turbinen in einer Glasröhre das Gefühl echter Schwerelosigkeit erleben kann. Oder das „Hole in One Schwarzlicht Minigolf“ in der Freizeitwelt des A10 Center, wo 18 verschiedene Bahnen in sechs spektakulär gestalteten Themenräumen jeden zum Staunen bringen.

SCHWERPUNKT MODE

Der Bereich Mode bildet mit knapp 50 % den Schwerpunkt in unserem Branchenmix. Die hohe Modekompetenz unserer Center bestätigt sich immer wieder bei Kundenumfragen. Sie ist mit dafür verantwortlich, dass die Kunden teilweise weite Anfahrtswege aus dem Umland in Kauf nehmen, um in den Genuss der großen Auswahl sowie der Qualität der Beratung zu kommen.

Der individuelle Mietermix gibt jedem unserer Center eine ganz individuelle Note. In unseren Shoppingcentern achten wir immer auf eine gesunde Mischung aus regionalen und örtlichen Händlern sowie nationalen und internationalen Filialisten. Die bunte Struktur unserer Center bietet den Besuchern jedes Mal aufs Neue Abwechslung und die Möglichkeit, die verschiedenen Konsumbedürfnisse zu befriedigen.

Mein persönlicher
Tipp



RALPH BORGHHAUS

HEAD OF FINANCE

Auf dem Wochenmarkt Wandsbek im Hamburger Osten kann man samstags einen tatsächlich dort frisch gebackenen Hefezopf kaufen. Man sollte nur rechtzeitig da sein, denn er ist schnell ausverkauft. Mit Marmelade oder Butter ist das ein super Start ins Wochenende.

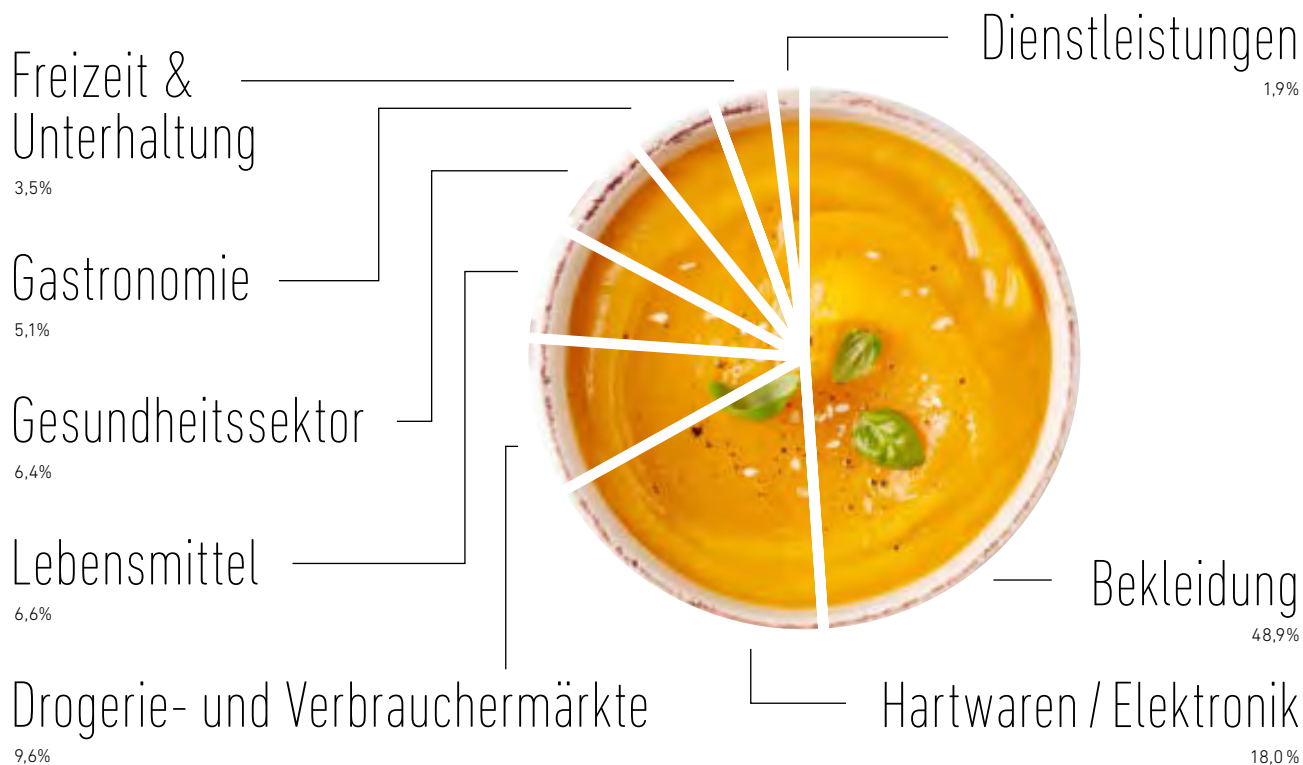


für unterschiedliche Anbieter entscheiden und gleichzeitig gemeinsam essen können. Im Main-Taunus-Zentrum wird im Frühjahr 2025 der „Food Garden“ eröffnen, ein hochwertiges und abwechslungsreiches Gastronomie-Angebot mit fünf freistehenden Restaurantgebäuden, teils überdachten, teils offenen Terrassen, begrünten Außenflächen und anspruchsvoller Architektur (mehr dazu auf Seite 14).



BRANCHENMIX

(in % der Mietfläche), Stand: 31. Dezember 2023

**DIGITALE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT**

Der Einfluss des Internets auf den Wandlungsprozess des Einzelhandels hält unvermindert an bzw. hat sich infolge der Corona-Pandemie beschleunigt. Wir möchten in unseren Centern das Beste aus beiden Welten, also offline und online, miteinander verknüpfen und dabei die Trümpfe unserer Mieter in den Vordergrund stellen: Atmosphäre, Beratung, Anprobe, sofortige Verfügbarkeit der Waren. Nicht umsonst lernen immer mehr reine Onlinehändler, dass reine Markenbildung größtenteils offline erfolgt und der direkte und persönliche Kontakt zum Kunden oftmals die beste Voraussetzung selbst für einen späteren Kauf im Internet ist.

Auch das Multichannel-Marketing hat hierbei seinen Einfluss: Dabei kombinieren unsere Mieter die unterschiedlichen Kommunikations- und Vertriebswege: So werden beispielsweise Produkte, die im Laden nicht in der gewünschten Größe oder Farbe vorrätig sind, dem Kunden direkt nach Hause geliefert. Oder aber der Kunde bestellt seine Waren zu Hause via Internet und holt sie in der Filiale unseres

Mieters im Center ab. Als Vermieterin von vielfältigen Flächen an erstklassigen Standorten fördern wir seit Jahren einen Omnichannel-Ansatz – für unsere Centerstandorte wie auch für unsere Mieter. Dabei fungieren unsere Center über ihre Funktion als Einkaufserlebnis für unsere Gäste hinaus zusätzlich als umfangreiches Warenlager. Die Betrachtung der Center als Micro-Hubs ermöglicht nicht nur einen höheren Absatz beim Einzelhändler und schnellere Lieferzeiten für Kunden, sondern leistet auch einen Beitrag zur CO₂-Reduktion durch verkürzte Transportwege.

Unser Partner ECE Marketplaces hat sich über die persönliche Kundeninteraktion hinaus das Ziel gesetzt, die Kundenbeziehung zu digitalisieren, Kundendaten datenschutzkonform zu sammeln und dadurch ein besseres Verständnis für die Kunden zu entwickeln. Dafür baut er aktuell ein „Consumer Ecosystem“ auf, das ein Newsletter-Angebot, eine Verbraucher-App sowie Personalisierungsfunktionen auf den Center-Websites umfassen und auch für unser Centerportfolio genutzt werden soll. Auf diese Weise werden Kundenbeziehungen zusätzlich digitalisiert und wird mit datenschutzkonform

gesammelten Daten ein noch besseres Verständnis der Kunden und ihrer Wünsche gewonnen. Die in den vergangenen Jahren aufgebaute Digital Mall integriert sich nahtlos in dieses Ecosystem und liefert gleichzeitig wertvolle Einblicke in die Konsumtrends.

ERFOLGREICHE MIETPARTNER

Einer unserer maßgeblichen Erfolgsfaktoren sind unsere Mieter. Hierzu zählen zum Beispiel Aldi, Apple, Bijou Brigitte, Birkenstock, Breuninger, C&A, Christ, Deutsche Post, Deutsche Telekom, dm drogeriemarkt, Douglas, Fielmann, H&M, Jack & Jones, JD Sports, Lego, MediaMarkt, Mister Spex, Nespresso, New Yorker, Reserved, REWE, Rituals, Saturn, Sephora, Søstrene Grene, s.Oliver, Subway, Superdry, Thalia, TK Maxx, Tommy Hilfiger, Vero Moda, Vodafone und Zara.

EINHEITLICHE ÖFFNUNGSZEITEN

Bei einem Besuch unserer Center können sich die Besucher auf einheitliche Kernöffnungszeiten verlassen, ganz im Gegensatz zur klassischen Innenstadt, bei der jeder Einzelhändler für sich selber entscheidet, wie lange er geöffnet hat. Egal ob Friseur, Optiker oder Reisebüro – jeder Mieter steht den Besuchern über die volle Öffnungszeit zur Verfügung. Auch dies ist ein strategischer Vorteil, der besonders von Kunden mit längeren Anfahrtswegen geschätzt wird.

GEMEINSAM SIND WIR STARK


Im Center steht der Service immer im Vordergrund. Service-Points mit freundlichen Mitarbeitern stehen in vielen Centern bei Fragen rund um das Angebot zur Verfügung. Hier können z. B. auch Geschenkgutscheine erworben werden. Oftmals besteht die Möglichkeit, Kinderwagen auszuleihen. Digitale Touch-Points, bei denen per Live-Video-Chat mit Servicemitarbeitern kommuniziert werden kann, bilden die perfekte Ergänzung zur klassischen Kundeninformation.

Wegweisend sind unsere 3D-Wayfinder, die dem Nutzer den Weg zum gewünschten Shop in einer authentischen 3-D-Perspektive zeigen oder auf das persönliche Smartphone geladen werden können. Durch den

Einsatz von diskret agierendem Wachpersonal können sich die Kunden immer sicher fühlen. Wickelräume, moderne Kunden-WCs und EC-Bankautomaten runden das Angebot ab. Sauberkeit und Hygiene sind eine Selbstverständlichkeit.

Jeder unserer Mietpartner ist automatisch auch Mitglied in der Werbegemeinschaft des jeweiligen Centers. Dies bedeutet, dass er an den Marketingkosten des Centers beteiligt wird und aktiv in einem Ausschuss an der Marketingstrategie mitarbeiten kann. Die Werbegemeinschaft plant gemeinsam mit dem Centermanagement Veranstaltungen. Dabei wird das Shoppingcenter zu einem lebendigen Marktplatz: Modenschauen, Bilder- und Kunstausstellungen, Länderwochen und Informationsveranstaltungen zu den unterschiedlichsten Themen sorgen bei den Besuchern immer wieder für neue Eindrücke und Erlebnisse.

Orientierung dank 3-D-Wegeleitsysteme



Gerade in großen Shoppingcentern ist es wichtig, den Kunden vielfältige Orientierungsangebote zu bieten. Die modernen, digitalen 3-D-Wegeleitsysteme helfen dabei, genau das zu finden, wonach man sucht: ob Shop, Produkt, Geldautomat oder Toilette. Die Wegeführung wird dabei in einer authentischen, dreidimensionalen Ich-Perspektive dargestellt. Darüber hinaus kann man sich die Navigation über einen QR-Code vom Wegeleitsystem auf das persönliche Smartphone laden.

Auch lokale Vereine und die Verwaltungen der Städte werden mit in die Planungen eingebunden und erhalten die Möglichkeit, sich im Center darzustellen. Die aufwändigen Centerdekorationen zur Oster- und Weihnachtszeit gehören ebenfalls zu den Projekten der Werbegemeinschaften.

Schwerpunkte der Arbeit liegen auf der Koordination eines einheitlichen Social-Media- sowie Werbeauftritts für das ganze Center. Radio-Spots, Werbung auf und im öffentlichen Personennahverkehr und City-Light-Werbeplakate sorgen für eine hohe Reichweite der Werbemaßnahmen. Im Social-Media-Bereich werden auch verstärkt Kooperationen mit sogenannten Influencern als Multiplikatoren eingegangen, insbesondere auf Instagram.

AKTIONEN IN DEN CENTERN

STRANDKINO IN VIERNHEIM

In sommerlicher Beachclub-Atmosphäre mit Sand, Liegestühlen und tropischen Palmen direkt vor dem Rhein-Neckar-Zentrum hat Ende Juli 2023 bereits zum vierten Mal in Kooperation mit Kinopolis ein Open-Air-Kino stattgefunden. Dabei konnten die Besucher kostenlos auf einer riesigen LED-Leinwand zehn Tage lang Blockbuster der Filmgeschichte genießen. Als Rahmenprogramm traten täglich Bands aus der Region auf, DJs sorgten zusätzlich für gute Laune. Für Snacks und Getränke wurde selbstverständlich auch gesorgt. Ein besonderes Highlight war eine extra eingerichtete „VIP-Lounge“ mit gemütlicher Sitzecke, für die der Zugang täglich über Instagram verlost wurde und die natürlich mit jeder Menge Popcorn und Getränken ausgestattet war. Zudem sorgte ein Programm für die Nachwuchskundschaft an zwei Samstagen für viele strahlende Augen. Dazu gehörten eine Kinder-Disco, Clowns und Vorführungen bekannter Kinderfilme.

www.rhein-neckar-zentrum-viernheim.de

Strandkino in
Viernheim



Lehre on Air in Klagenfurt



UFA-Casting
in Kassel



Lehre on Air
in Klagenfurt

LEHRE ON AIR IN KLAGENFURT

In luftiger Höhe fand am Nachmittag des 29. September 2023 auf dem obersten Parkdeck der City-Arkaden Klagenfurt die vierte „Lehre on Air“ statt. Die Lehrlingsmesse findet im 2-Jahres-Rhythmus statt und wird in Kooperation mit der Berufs- und Bildungsorientierung Kärnten (BBOK) durchgeführt. Die Besucherinnen und Besucher hatten auf einem Areal von 2.000 m² die Möglichkeit, mehr als 60 unterschiedliche Lehrberufe „praktisch“ zu erleben, im wahrsten Sinne des Wortes. 41 Unternehmen quer durch alle Branchen aus den Bezirken Klagenfurt und Umgebung stellten sich und ihre Ausbildungsmöglichkeiten vor. Gemeinsam konnten Jugendliche, ihre Eltern sowie alle Interessierten typische Handgriffe und Tätigkeiten der jeweiligen Berufe ausprobieren und sich über Berufsbilder und Ausbildungsmöglichkeiten informieren. Ganze Schulklassen waren mit ihren Lehrern vor Ort. Insgesamt konnten in diesem Jahr über 3.500 Besucher bei traumhaftem Wetter begrüßt werden. Verschiedene Mieter der City-Arkaden wie zum Beispiel Fielmann nutzten die Messe 2023, um für ihr Ausbildungsangebot zu werben.

www.city-arkaden-klagenfurt.at

Magische Ballonwelten im
Billstedt-Center



UFA-CASTING IN KASSEL

Habe ich das Zeug, vor einer Kamera zu stehen? Diese Frage hat sich sicherlich der eine oder andere schon mal gestellt. Vielleicht schlummert in mir ein Talent, auf das die Macher von TV-Shows und Serien schon lange gewartet haben? Um dies herauszufinden, waren am 26. und 27. Mai 2023 professionelle Talent-Scouts von der UFA Base im City-Point Kassel zu Gast. Dabei war jeder eingeladen, sich vorzustellen und auszuprobieren. Insbesondere gesucht wurden neue Gesichter für Fernsehformate, z. B. Kleinststeller und Komparsen mit und ohne Schauspielerefahrung für Formate wie z. B. „Gute Zeiten, schlechte Zeiten“, „Alles was zählt“ (beides RTL) und „Sag die Wahrheit“ (SWR). Die Zuschauer, darunter auch viele Familienangehörige, freuten sich an beiden Tagen über eine spannende Show mit Gänsehautmomenten und vielen emotionsgeladenen Darbietungen. Als Highlight performte DSDS-Sieger Prince Damian auf der Bühne und gab Autogramme. Die teilnehmenden Gesangstalente hatten zudem die einzigartige Chance, mit dem Show-Star ein Duett zu singen, der natürlich auch den einen oder anderen professionellen Tipp parat hatte.

www.city-point-kassel.de

MAGISCHE BALLONWELTEN IM BILLSTEDT-CENTER

Im Sommer 2023 ging es im Hamburger Billstedt-Center besonders luftig zu: Im Rahmen der „Ballonwelten“ versetzten verschiedene Ballonfiguren die Besucher in Erstaunen. Figuren wie Asterix und Obelix, Dinosaurier, Dschungeltiere, Drachen und Piraten sorgten für jede Menge Aufmerksamkeit und Spaß bei Besuchern aus allen Altersklassen. Die Figuren waren wahre Kunstwerke, die sehr detailreich gestaltet waren. Zudem wurde ein umfangreiches Rahmenprogramm geboten, wie z. B. interaktive Workshops, in denen die Teilnehmer lernen konnten, wie man Figuren aus Luftballons formt. Diverse Fotoaktionen gehörten ebenfalls dazu und fanden insbesondere in den sozialen Medien große Resonanz.

www.billstedt-center.de

„WIR BRINGEN VERSTÄRKT CASUAL- DINING-KONZEPTE IN DIE CENTER“



Um ein aktuelles Bild von der Einzelhandelsvermietungs-Situation zu erhalten, hat die Redaktion des DES-Magazins mit Steffen Eric Friedlein, Managing Director Leasing Services bei ECE Marketplaces, ein Interview geführt.

DES-Redaktion: Herr Friedlein, als Leiter der Vermietung haben Sie einen sehr guten Überblick, wie sich einzelne Branchen oder Unternehmen entwickelt haben. Wie ist 2023 aus Ihrer Sicht gelaufen?

Steffen Eric Friedlein: Die Entwicklung ist durchaus positiv. Sowohl die Umsätze als auch die Frequenzen in allen Shoppingcentern, die wir als ECE Marketplaces managen, haben 2023 im Vergleich zum Vorjahr zugenommen. Auch die Vermietung ist sehr erfolgreich verlaufen: Die Vermietungsleistung konnten wir 2023 um fast 50 % steigern. Gleichzeitig haben auch die Laufzeiten der Mietverträge wieder signifikant zugenommen. Das Vertrauen der Händler in den stationären Handel und ihre Bereitschaft, in ihr Store-Portfolio zu investieren, sind wieder da.

Gilt das für alle Branchen und Konzepte gleichermaßen?

Die Entwicklung ist weiterhin heterogen. Es gibt sehr erfolgreiche Händler mit starken Zuwachsraten, während andere Konzepte weiterhin mit Problemen zu kämpfen haben oder sogar Insolvenz anmelden mussten. Dienstleistungen und Gastronomie,

Lebensmittel und Gesundheit sowie größere textilorientierte Flächen haben sich besonders positiv entwickelt, während die Branchen Schuhe und Lederwaren sowie kleine Textilflächen immer noch verstärkt Schwierigkeiten hatten.



STEFFEN ERIC FRIEDLEIN

MANAGING DIRECTOR LEASING SERVICES,
ECE MARKETPLACES

Mein persönlicher Lieblings-Tipp ist nach wie vor das Kochbuch „Jerusalem“ von Ottolenghi / Tamimi.

*Mein persönlicher
Tipp*





Allee-Center,
Magdeburg

Wie sehr beschäftigen Sie Insolvenzen?

Insolvenzen sind immer eine besondere Herausforderung, da sie nicht nur finanzielle Auswirkungen haben, sondern auch die Mieterlandschaft und das Gesicht unserer Center beeinflussen können. Wir müssen aktiv damit umgehen, sei es durch die Neuverhandlung von Verträgen oder die erfolgreiche Nachvermietung von Leerständen. Insgesamt gelingt uns das sehr gut, so dass wir die Stabilität unserer Standorte bewahren können. Das liegt auch daran, dass Shoppingcenter aufgrund ihrer Flexibilität besonders gut dafür geeignet sind, den Strukturwandel im Handel permanent nachzuvollziehen und sich ständig an die Veränderungen anzupassen oder diese sogar zu antizipieren.

Gibt es spannende neue Konzepte?

Die gibt es auf jeden Fall. Wir haben zuletzt eine ganze Reihe von spannenden neuen Konzepten in unseren Centern begrüßen dürfen. Die Dynamik bei der Expansion neuer und bestehender Mieter ist da. Beispielsweise haben wir insgesamt 17 Pepco-Stores in kurzer Zeit erfolgreich in unsere Center integriert – dazu zählen auch mehrere Center des DES-Portfolios. Ein anderes Beispiel ist die Inditex-Marke Stradivarius, die ihren ersten Store in Deutschland in einem ECE-Center eröffnet hat. Aber auch etablierte Anbieter wie Only, TK Maxx, Rituals oder die weiteren Inditex-Marken setzen ihre Expansion mit uns weiter fort. Unsere flexiblen und anpassungsfähigen Centerstrukturen ermöglichen es uns, diesen Marken oft die gefragten Flächen anzubieten.

Welchen Trend beobachten Sie in Bezug auf die Ladenflächengrößen?

Wir beobachten einen Trend zu größeren Flächen. Gerade große Marken bevorzugen es, sich auf größerer Fläche zu präsentieren, und konzentrieren sich dabei auf starke Standorte. Allein im vergangenen Jahr ist die durchschnittliche vermietete Flächengröße in unseren Centern bei den abgeschlossenen Mietverträgen um 12 % gestiegen.

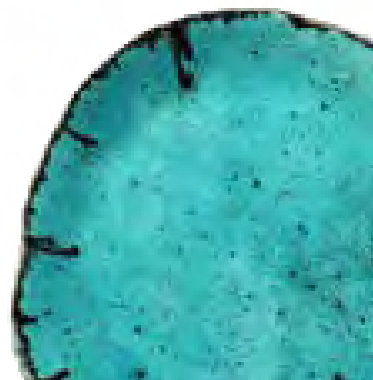


Wie wichtig ist die Modebranche in den Centern?

Die Modebranche bleibt eine der Schlüsselbranchen in unseren Centern und macht nach wie vor etwa 50 % im Mietermix aus, auch wenn sich das von Standort zu Standort deutlich unterscheiden kann. Langfristig könnte dieser Anteil an einigen Standorten leicht zurückgehen, da wir verstärkt neue Branchen und Konzepte in die Center integrieren und so unser Angebot weiter diversifizieren. Die Modebranche wird aber ein ganz wesentlicher Teil des Angebots bleiben.

Was muss ein Center heute bieten, um Kunden anzuziehen?

Ein Center muss heute mehr bieten als nur eine Ansammlung von Geschäften. Ein klares Profil, sei es als Nahversorger oder als Destination-Center, ein passender Mietermix mit attraktiven Ankermietern und eine hohe Service- und Aufenthaltsqualität sind entscheidend.





Welche Bedeutung hat die Gastronomie in einem zeitgemäßen Shoppingcenter?

Die Gastronomie spielt eine äußerst wichtige Rolle für die Aufenthalts- und Erlebnisqualität in Einkaufszentren. Diesen Trend verfolgen wir seit Jahren, und er hat sich nicht geändert. Inzwischen bringen wir verstärkt verschiedene Casual-Dining-Konzepte in die Center. Ein spannendes Beispiel hierfür ist der im Bau befindliche Foodgarden im Main-Taunus-Zentrum, in dem wir Konzepte wie „L'Osteria“, „The Ash“ und „Alex“ ansiedeln und attraktive Außenbereiche schaffen.

Wie steigert man Aufenthaltsqualität und -dauer in den Centern?

Die Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Verweildauer in den Centern erfordert mehrere Maßnahmen. Ein attraktiver Mietermix, der regelmäßig neue Angebote präsentiert, ist von entscheidender Bedeutung. Hinzu kommen Veranstaltungen und Events, die

die Besucher anlocken. Ergänzende Angebote wie Gastronomie und Entertainment spielen ebenfalls eine wichtige Rolle, ebenso wie Dienstleistungs- und Non-Retail-Angebote, die wir weiter ausbauen wollen. Die Center fungieren als lebendige Marktplätze, wo Kunden nicht nur einkaufen, sondern auch Zeit mit Freunden verbringen oder alltägliche Besorgungen erledigen können.

Wie haben sich die Öffnungszeiten in den Centern nach den volatilen Vorjahren eingependelt?

Viele Händler kämpfen nach wie vor mit Personalproblemen aufgrund hoher Krankenstände und des Arbeitskräftemangels. Dies führt dazu, dass einige Geschäfte ihre Öffnungszeiten zeitweilig und kurzfristig einschränken müssen, insbesondere in den Randzeiten wie beispielsweise der letzten Stunde. Dennoch sind wir insgesamt auf einem guten Weg und arbeiten intensiv daran, an allen Standorten wieder zu den einheitlichen Öffnungszeiten zurückzukehren.

Wie weit sind Sie mit der „Entschlackung“ der Mietverträge?

Wir machen damit gute Fortschritte. Unser digitaler Mietvertrag ist etwa um die Hälfte schlanker als die bisherigen Mietverträge. Wir haben ihn zunächst für bestimmte Bereiche eingeführt und haben viel positives Feedback von unseren Mieterpartnern erhalten. Einige neue Mieter konnten wir mit dem digitalen Mietvertrag innerhalb von nur vier Wochen vom Erstkontakt bis zur Eröffnung des Geschäfts unterstützen. Wir wollen den digitalen Mietvertrag daher weiter ausrollen.

Herr Friedlein, vielen Dank für die interessanten Einblicke und weiterhin viel Erfolg!





„Hardal“, Billstedt –
türkisches BBQ-Restaurant
Billstedt-Center,
Hamburg

GASTROKONZEPTE

„HARDAL“ – TÜRKISCHES BBQ-RESTAURANT BILLSTEDT-CENTER, HAMBURG

Im Jahr 1995 kam Ramazan Zülfikar aus der Türkei zu seinem Vater nach Deutschland. Nach einer Ausbildung zum Koch sammelte er zunächst Berufserfahrung in den Küchen verschiedener Restaurants in Hamburg. In seiner Zeit als Geschäftsführer eines

türkischen Restaurants entstand die Idee, sich mit einem eigenen gastronomischen Konzept selbstständig zu machen.

Als Standort wählte er eine ehemals durch eine Bank belegte Fläche im Hamburger Billstedt-Center, die dank eines direkten Zugangs zur Fußgängerzone besonders geeignet war. 2018 eröffnete das Restaurant nach einer längeren Planungs- und Genehmigungsphase, hierbei stellte insbesondere der Einbau eines offenen Holzkohlegrills diverse Herausforderungen an alle Beteiligten.



Die Coronapandemie nutzte das junge Unternehmen, um zu wachsen: Der fortan angebotene Lieferservice entwickelte sich schnell zu einer tragenden Säule für das Restaurant. Ein Wintergarten wurde als zusätzlicher Raum angebaut und sogar die Mitarbeiterzahl konnte gesteigert werden.

Das Restaurant ist heute täglich von früh bis spät geöffnet: Morgens erwartet die Gäste ab 7:00 Uhr ein großes Frühstücksbuffet mit warmen und kalten Spezialitäten sowie klassischen süßen und herzhaften Brotbelägen. Ein Mittagstisch rundet das Angebot ab. Abends wählen die Gäste aus einer großzügigen Karte, die u. a. diverse über dem Holzkohlegrill zubereitete Speisen bietet. Aber auch „Klassiker“ wie Falafel und Kebap werden angeboten und natürlich darf dazu auch ein Glas Ayram nicht fehlen. Am Wochenende ist sogar bis 3:00 Uhr in der Nacht geöffnet. Ein Großteil der angebotenen Gerichte stammt aus den südtürkischen Provinzen Kahramanmaraş und Gaziantep. Mit dem breiten Angebot hat sich das „Hardal“ zu einem echten Kundenmagneten im Billstedt-Center entwickelt, mit hunderten Kunden täglich.

2023 folgten mit „Hardal ToGo“ und „Hardal Patisserie“ weitere Meilensteine, beide Konzepte sind ebenfalls im Billstedt-Center angesiedelt. Dabei bietet „ToGo“ z. B. ganz klassische Döner und weitere Spezialitäten für die schnelle Mahlzeit zwischendurch, die auch im eigenen Sitzbereich mit Blick auf die Mall verzehrt werden können. In der Patisserie findet man nicht nur klassische Baklava (ein süßes Blätterteiggebäck) sowie eine große Auswahl an Torten, die auch ganz nach Kundenwunsch gestaltet werden können. Wie auch im Restaurant werden hier alle Speisen und Teigwaren selbst hergestellt.



„SOMEN“ – KOREAN BARBECUE FUSION ALTMARKT-GALERIE, DRESDEN

Korean Barbeque wird auch in Deutschland immer beliebter. Und auch wenn fast jeder etwas mit „Gangnam Style“ verbinden kann, erntet so mancher bei dem Begriff erst mal skeptische Blicke. Dabei lohnt es sich auf jeden Fall, es auszuprobieren! Korean Barbecue gehört zu Korea genauso wie das weltberühmte K-Pop-Lied über den Stadtteil Gangnam der südkoreanischen Hauptstadt Seoul.

Im „Somen“ in der Altmarkt-Galerie Dresden erwartet die Gäste seit Oktober 2023 ein echtes Erlebnis: Auf modernen Tischgrills können die Gäste Fleisch und Leckereien aus dem Meer, aber auch vegane Alternativen selber braten. Echte Kenner bzw. Grillmeister setzen dabei auf ein krosses Ergebnis und tunken das Fleisch und Gemüse danach in die diversen angebotenen Dips und Saucen. Spaß ist hier immer vorprogrammiert, ob unter Freunden oder aber mit der ganzen Familie. Dabei sorgen die ikonischen Abzugshauben über den Tischen jederzeit für eine rauch- und dampffreie Atmosphäre.



NICOLAS LISSNER

SENIOR MANAGER INVESTOR & PUBLIC RELATIONS



Im „Lowinsky’s“ werden hervorragende Kaffee- und Teespezialitäten serviert. Inhaber Hillel Lowinsky glänzt dabei nicht nur mit seiner herzlichen Gastfreundschaft. Ganz nach alter Deli-Tradition seiner New Yorker Heimat serviert er im Lehmweg im Hamburger Stadtteil Eppendorf auch die besten Pastrami-Sandwiches der Stadt auf selbst gebackenem Sauerteigbrot.

Mein persönlicher
Tipp





Somen – Korean
Barbecue Fusion
in der Altmarkt-
Galerie, Dresden



Im gemeinsam von den Brüdern Viet Anh und Vu Anh Doan geführten Restaurant arbeitet ein sehr diverses Team: Mitarbeiter aus Korea, Vietnam, Japan wie auch aus Deutschland sorgen für viel Vielfalt bei den Gerichten und gelebte Gastfreundschaft.

Gemäß dem „Fusion-Konzept“ werden neben dem koreanischen Schwerpunkt auch japanische Gerichte angeboten, die teilweise sogar mit einer deutschen Note versehen sind. Liebhaber von Sushi kommen ebenfalls auf ihre Kosten, von Onigiri über Maki bis hin zu klassischem Sashimi wird alles frisch vor Ort in einer offenen Showküche zubereitet. Und natürlich findet man auch Kimchi auf der Karte. Das ist fermentiertes Gemüse wie Chinakohl und Rettich. Die spezielle Herstellungsart ist mittlerweile als Weltkulturerbe anerkannt – Kimchi ist eine Art Nationalgericht in Korea.

Selbstverständlich gehören zu einem guten Essen auch gute Getränke: Von hausgemachten Limonaden über Cocktails bis zu klassischen Weinen und Bier vom Faß wird alles geboten. Und natürlich darf auch eine Auswahl an Soju, dem traditionellen koreanischen Reisschnaps, nicht fehlen.

Das „Somen“ ist von Sonntag bis Donnerstag von 10:00 Uhr bis 22:30 Uhr geöffnet und Freitag bis Samstag bis 23:00 Uhr. Eine wechselnde Mittagskarte mit einem „Speed Lunch“-Angebot wartet auf alle, die schnell und lecker ihre Mittagspause verbringen möchten.

„L'OSTERIA“ RHEIN-NECKAR-ZENTRUM

Fans der italienischen Küche haben in Viernheim einen neuen Hotspot: In bester Lage auf dem Gelände des Rhein-Neckar-Zentrums eröffnete Anfang Februar 2024 „L'Osteria“ ihre Pforten. Das neu entstandene Restaurant in der Form eines sogenannten „Freestandlers“ ist der ideale Ort für eine italienische Auszeit.

In der neuen „L'Osteria“ fühlt man sich dank des besonderen Flairs direkt wie im Italienurlaub. Das Restaurant lädt zur Stärkung vor oder nach dem Einkaufsbummel ein. Das Kino sowie das Indoor Skydiving befinden sich nur einen Katzensprung entfernt. Im Innenraum bietet „L'Osteria“ Platz für 233 Gäste, ab dem Frühjahr stehen weitere 144 Plätze auf der Terrasse zur Verfügung und sogar ein eigener Kinderspielplatz wartet dann auf den Nachwuchs. Ein Team von über 50 Personen sorgt dabei für einen reibungslosen Ablauf und jede Menge Pizza und Pasta gepaart mit einer Extraportion italienischem Charme.

Wer einmal die Pizzabäcker in Aktion sehen möchte, der kann durch die offene Küche einen Blick erhaschen, wie der Pizzateig von Hand aufgedreht wird. Die Pizzen reichen oft weit über den Tellerrand hinaus und können auch mit unterschiedlich belegten Hälften bestellt werden – ideal zum Teilen. Auch die Pasta wird mit dem höchsten Qualitätsanspruch in der eigenen Pastamanufaktur, der Pastificio No. 12, hergestellt und im Restaurant perfekt al dente





„L'Osteria“, Rhein-Neckar-Zentrum

serviert. Weitere Klassiker wie Antipasti, Salate, Dolci sowie das monatliche wechselnde „Menu della Casa“ mit saisonalen Köstlichkeiten runden das Angebot ab. Und was wäre ein italienisches Menu ohne einen Kaffee zum krönenden Abschluss? Auch dieser stammt aus der „L'Osteria“-eigenen Rösterei, der „Bar Italiana“, und eignet sich ideal als Espresso, Café Crema oder Cappuccino.

Alle Gerichte werden an sieben Tagen in der Woche von mittags bis in den späten Abend frisch in der offenen Küche, der „Cucina“, zubereitet. Wer die leckere Pasta oder die 45 cm große Pizza lieber in den

eigenen vier Wänden verspeisen möchte, der erhält diese auf Wunsch auch zum Mitnehmen oder kann sie sich bequem liefern lassen.

In der „L'Osteria“ kommen verschiedenste Menschen zusammen, um gut zu essen und eine schöne Zeit mit Freunden, Kollegen oder Familie zu verbringen. Ein Ort, der zum Verweilen einlädt, an dem alle Menschen willkommen sind und Gastfreundschaft großgeschrieben wird. Es ist vielleicht ein bisschen laut, lebhaft und über allem schwebt der Duft der echten italienischen Küche.



FAHRRAD- SPEZIALIST B.O.C. ERÖFFNET IM RHEIN- NECKAR- ZENTRUM

Das Rhein-Neckar-Zentrum hat „radelnden“ Zuwachs bekommen: Am 4. April eröffnete der Fahrrad-Filialist B.O.C. seine 45. Filiale in Deutschland. B.O.C. (Bike & Outdoor Company) hat ein Gebäude bezogen, das ehemals von einem Baumarkt genutzt wurde, und ist nun Nachbar des italienischen Restaurants „L'Osteria“, das wenige Wochen zuvor gestartet ist, sowie des Indoor Skydivings, das bereits seit 2021 die Center-Besucher begeistert.

Der großzügig geschnittene Laden bietet eine breite Markenvielfalt. Auf mehr als 1.800 m² Verkaufsfläche können aus einem Sortiment von rund 1.000 Fahrrädern namhafter Markenhersteller auf einer eigenen Indoor-Teststrecke Räder Probe gefahren werden. Der Fokus der Filiale liegt auf sportlichen Fahrrädern wie Mountainbikes und Gravelbikes, aber auch Fans von klassischen City- oder Trekkingrädern werden fündig. In der Kinderabteilung gibt es eine eigene Teststrecke für die Kleinen. Der große E-Bike-Bereich bietet über 250 E-Bike-Modelle der neuesten Generation – mit entsprechend umfangreicher Fachberatung. Abgerundet wird das Sortiment durch passendes Zubehör und Textilien sowie einen qualifizierten Werkstattservice.

Mit ihrer Nähe zu den malerischen Weinbergen, den Höhen des Odenwaldes und den weiten Ebenen des Rheintals ist die Stadt Viernheim eine ideale Fahrradregion.

Mein persönlicher
Tipp



GWENDOLIN TOMMALLA
DIRECTOR ASSET &
PORTFOLIO MANAGEMENT

Den Fisch für meine Bowls kaufe ich bei Fisch-Koch im Wilhelm-Stein-Weg in Hamburg-Hummelsbüttel. Besonders empfehlen kann ich dort den hervorragenden Thunfisch und Lachs in Sushi-Qualität zu fairen Preisen.



B.O.C.-Filiale
von innen



FOOD-NEWS AUS DEM PORTFOLIO

DER FOOD GARDEN IM MAIN-TAUNUS-ZENTRUM: EIN NEUES KULINARISCHES ZENTRUM ENTSTEHT

In Sulzbach bei Frankfurt am Main ist ein spannendes Bauprojekt gestartet, das das Main-Taunus-Zentrum (MTZ), eines der führenden Einkaufszentren Deutschlands, noch attraktiver machen wird. Der neue Food Garden nimmt auf einer Fläche von rund 9.000 Quadratmetern Form an und wird das Open-Air-Center mit einem vielfältigen Gastronomieangebot bereichern. Die fünf eigenständigen Gastronomiegebäude, die teilweise überdachte und teilweise offene Terrassen bieten, waren bereits zum Baubeginn komplett vermietet. Mit einer ansprechenden Architektur und attraktiven Außenbereichen soll der Food Garden zu einem urbanen Treffpunkt werden. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2025 geplant und verspricht ein neues Highlight im MTZ. Mehr dazu auf S. 14.



L'OSTERIA BEREICHERT DAS RHEIN-NECKAR-ZENTRUM

Im Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim wird das gastronomische Angebot durch einen Neuzugang bereichert: Die erfolgreiche Pizza- und Pastakette L'Osteria wird ein komplett neues, freistehendes Gastronomiegebäude betreiben. Zusammen mit dem Fahrradhändler B.O.C., dem Erlebniskonzept JUMP House und einem weiteren Indoor-Entertainment-Anbieter wird das Center sein Freizeitangebot erweitern. Der

Baubeginn erfolgte Ende Juni 2023 auf dem Gelände eines ehemaligen Bauhaus-Marktes direkt am Center. Gemeinsam mit den neuen Mietern investiert die Deutsche EuroShop mehr als 10 Mio. € in die Weiterentwicklung des Centers und in die Erweiterung der Mietflächen. Die schrittweise Eröffnung der neuen Konzepte ist für das Jahr 2024 geplant und verspricht frischen Wind im Rhein-Neckar-Zentrum.





MODERNISIERUNG DES FOOD-COURTS IM OLYMPIA CENTER BRÜNN

Im tschechischen Olympia Center Brünn wurde aufgrund der starken Nachfrage nach gastronomischen Angeboten der Food-Court erweitert und

modernisiert. Neben einer Vergrößerung des Sitzbereichs wurden Bodenbeläge und Möbel ausgetauscht sowie eine neue Rolltreppe und ein Kinderspielplatz eingebaut. Ein neues Beleuchtungskonzept sorgt für eine einzigartige Atmosphäre, die den Besuchern ein angenehmes Ambiente bietet. Die Renovierung wurde Ende September 2023 abgeschlossen und verspricht den Besuchern ein noch ansprechenderes gastronomisches Erlebnis im Olympia Center.

CENTER-ÜBERSICHT

WIR SIND DEUTSCHLANDS EINZIGE AKTIENGESELLSCHAFT, DIE AUSSCHLIESSLICH
IN SHOPPINGCENTER AN ERSTKLASSIGEN STANDORTEN INVESTIERT.

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

Center in Deutschland



REGIONALE SPEZIALITÄTEN

So individuell wie unsere Center, sind auch die Spezialitäten in ihrer Region. Typische Rezepte finden Sie in unserem Rezept-Beileger zu diesem Geschäftsbericht oder Online unter www.deutsche-euroshop.de/rezepte



- | | | |
|---|---------------------------------|----------------------------|
| 1 Main-Taunus-Zentrum,
Sulzbach / Frankfurt | 6 Rathaus-Center, Dessau | 12 Allee-Center, Hamm |
| 2 A10 Center, Wildau / Berlin | 7 Allee-Center, Magdeburg | 13 City-Galerie, Wolfsburg |
| 3 Altmarkt-Galerie, Dresden | 8 Phoenix-Center, Hamburg | 14 City-Arkaden, Wuppertal |
| 4 Rhein-Neckar-Zentrum,
Viernheim / Mannheim | 9 Billstedt-Center, Hamburg | 15 City-Point, Kassel |
| 5 Herold-Center, Norderstedt | 10 Saarpark-Center, Neunkirchen | 16 Stadt-Galerie, Passau |
| | 11 Forum, Wetzlar | 17 Stadt-Galerie, Hameln |

MAIN-TAUNUS-ZENTRUM

SULZBACH / FRANKFURT

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 52 %
Mietfläche: 124.000 m²
davon Verkaufsfläche: 91.000 m² (zzgl. C&A)
Stellplätze: 4.500
Anzahl der Geschäfte: 170
Vermietungsstand: 93 %
Einzugsgebiet: 2,1 Mio. Einwohner
Ankauf: September 2000
Eröffnung: 1964
Umstrukturierung: 2001

Umstrukturierung / Erweiterung: 2004
Erweiterung: 2011
Letzte Modernisierung: 2024
Ankermieter: Anson's, Appelrath Cüpper, Apple, Breuninger, Galeria, H&M, Hollister, Intersport, Media Markt, Zara
Besucher 2023: 7,8 Mio.
Adresse: Am Main-Taunus-Zentrum, 65843 Sulzbach (Taunus)

main-taunus-zentrum.de

Facebook
 4,4/5 Sterne
 35.041 Fans
 MainTaunusZentrum

Instagram
 11.092 Follower
 maintaunuszentrum

Google
 4,4/5 Sterne



Besondere Persönlichkeit

Das Bistorante Latina ist eine echte „Marke“ im MTZ. So wie Edoardo Ferracin, der seit mehr als 40 Jahren einer der dienstältesten Mieter des Centers ist. | www.latina-mtz.de

A10 CENTER

WILDAU / BERLIN

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 121.000 m²
davon Verkaufsfläche: 66.000 m²
Stellplätze: 4.000
Anzahl der Geschäfte: 200
Vermietungsstand: 85 %
Einzugsgebiet: 1,2 Mio. Einwohner
Ankauf: Januar 2010
Eröffnung: 1996

Eröffnung Freizeitwelt: 1999
Umstrukturierung / Modernisierung / Erweiterung: 2010 – 2011
Ankermieter: Bambooland, Bauhaus, C&A, Hammer, H&M, Kaufland, Peek&Cloppenburg, SportScheck
Besucher 2023: 4,6 Mio.
Adresse: Chausseestraße 1, 15745 Wildau

a10center.de

Facebook
 4,3/5 Sterne
 27.789 Fans
 A10Center

Instagram
 3.353 Follower
 a10centerwildau

Google
 4,4/5 Sterne



Erfrischung pur



Bei IceGuerilla gibt es täglich frisches und handgemachtes Eis aus natürlichen, regionalen Produkten. Aber auch der Kuchen ist eine Versuchung wert. | www.iceguerilla.de

ALTMARKT-GALERIE

DRESDEN

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %

Mietfläche: 77.000 m²

davon Verkaufsfläche:
44.000 m²

Stellplätze: 500

Anzahl der Geschäfte:
200

Vermietungsstand: 94 %

Einzugsgebiet: 1,4 Mio.
Einwohner

Ankauf: September 2000

Eröffnung: 2002

Erweiterung: 2011

Umstrukturierung: 2012

Letzte Modernisierung:
2019

Ankermieter: Apple,
Hollister, H&M,
New Yorker, REWE,
Saturn, Sinn,
SportScheck

Besucher 2023: 11,7 Mio.

Adresse:
Webergasse 1,
01069 Dresden

[altmarkt-galerie-
dresden.de](http://altmarkt-galerie-dresden.de)

Facebook
4,4/5 Sterne
86.353 Fans
altmarkt.galerie

Instagram
6.165 Follower
altmarktgaleriesdresden

Google
4,5/5 Sterne



Nicht nur für Gourmets

Feinkost, Weine, Spirituosen und exzellente Beratung in einem Kellergewölbe aus dem 14. Jahrhundert findet man bei Gourmétagé. | www.gourmetage.de



RHEIN-NECKAR-ZENTRUM

VIERNHEIM/MANNHEIM

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %

Mietfläche: 69.500 m²

davon Verkaufsfläche:
60.000 m²

(zzgl. Galeria und C&A)

Stellplätze: 3.800

Anzahl der Geschäfte:
110

Vermietungsstand: 94 %

Einzugsgebiet: 1,6 Mio.
Einwohner

Ankauf: September 2000

Eröffnung: 1972

**Umstrukturierung /
Erweiterung:** 2003

Umstrukturierung:
2014 und 2024

Letzte Modernisierung:
2018

Ankermieter:
Aldi, Engelnhorn Active
Town, H&M, Hugendubel,
Müller Drogerie,
Peek&Cloppenburg,
TK Maxx

Besucher 2023: 8,2 Mio.

Adresse:
Robert-Schumann-Straße
8a, 68519 Viernheim

[rhein-neckar-zentrum-
viernheim.de](http://rhein-neckar-zentrum-viernheim.de)

Facebook
4,3/5 Sterne
59.041 Fans
RheinNeckarZentrum
Viernheim

Instagram
19.399 Follower
rheinneckarzentrum_
viernheim

Google
4,4/5 Sterne



Gastfreundschaft inklusive

KaBowl bietet moderne afghanische Küche.
Ein Ort voller Wärme und Gastfreundschaft. | TikTok: kabowl



HEROLD-CENTER

NORDERSTEDT

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %

Mietfläche: 54.300 m²

davon Verkaufsfläche:
26.000 m²
(zzgl. Rusta und Saturn)

Stellplätze: 850

Anzahl der Geschäfte:
140

Vermietungsstand: 94 %

Einzugsgebiet: 0,5 Mio.
Einwohner

Ankauf: Januar 2013

Eröffnung: 1971

**Umstrukturierung /
Erweiterung:** 1995 und
2003

Letzte Modernisierung:
2018

Ankermieter: C&A, H&M,
Peek&Cloppenburg,
REWE

Besucher 2023: 8,9 Mio.

Adresse:
Berliner Allee 38 – 44,
22850 Norderstedt

**herold-
center.de**

Facebook
4,0/5 Sterne
28.592 Fans
Herold.Center.
Norderstedt

Instagram
3.134 Follower
heroldcenter

Google
4,1/5 Sterne



Urlaubsgefühle

Bei Giovanni L. gibt es feinstes Eis, hergestellt in der hauseigenen Manufaktur in Kiel. Serviert wird vom Roboter „Bella“, ein echtes Erlebnis. | www.giovannil.com

RATHHAUS-CENTER

DESSAU

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %

Mietfläche: 52.500 m²

davon Verkaufsfläche:
32.900 m²

Stellplätze: 850

Anzahl der Geschäfte: 90

Vermietungsstand: 93 %

Einzugsgebiet: 0,3 Mio.
Einwohner

Ankauf: November 2005

Eröffnung: 1995

Erweiterung: 2023

Letzte Modernisierung:
2019

Ankermieter: H&M,
Modehaus Fischer,
REWE, Thalia, TK Maxx,
Media Markt, Rusta

Besucher 2023: 4,8 Mio.

Adresse:
Kavaliertstraße 49,
06844 Dessau-Roßlau

**rathauscenter-
dessau.de**

Facebook
4,0/5 Sterne
18.845 Fans
rathauscenterdessau

Instagram
5.730 Follower
rathauscenterdessau

Google
4,2/5 Sterne



Meisterhafte Köstlichkeiten

Die Konditorei Mrosek ist eine Institution für Torten, Kuchen, Eis und Kaffee. Das Familienunternehmen gibt es bereits seit über 75 Jahren. | www.konditorei-mrosek.de







Typisch für
Norderstedt

Mehr Infos unter:

Rezeptsammlung zum
Geschäftsbericht 2023
www.deutsche-euroshop.de/rezepte



ALLEE-CENTER

MAGDEBURG

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %

Mietfläche: 51.300 m²

davon Verkaufsfläche:
35.000 m²

Stellplätze: 1.300

Anzahl der Geschäfte:
150

Vermietungsstand: 95 %

Einzugsgebiet: 0,9 Mio.
Einwohner

Ankauf: Oktober 2011

Eröffnung: 1998

Erweiterung: 2001 und
2006

Umstrukturierung: 2018

Letzte Modernisierung:
2019

Ankermieter: H&M,
REWE, Saturn,
Sinn, SportScheck

Besucher 2023: 8,4 Mio.

Adresse:
Ernst-Reuter-Allee 11,
39104 Magdeburg

**allee-center-
magdeburg.de**

Facebook
52.931 Fans
AlleeCenterMD

Instagram
5.636 Follower
alleecentermagdeburg

Google
4,3/5 Sterne



Mama, ihm schmeckt's

Sapori D'Italia: Riesige italienische Schinken, täglich frische und landestypische Antipasti, edle Weine: Die kleine Insel italienischer Lebensart mitten im Allee-Center Magdeburg freut sich über jede Menge Stammgäste. | www.sapori-magdeburg.de/



PHOENIX-CENTER

HAMBURG

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 75 %

Mietfläche: 43.400 m²

davon Verkaufsfläche:
29.000 m²

Stellplätze: 1.400

Anzahl der Geschäfte:
130

Vermietungsstand: 94 %

Einzugsgebiet: 0,6 Mio.
Einwohner

Ankauf: August 2003

Eröffnung: 2004

**Umstrukturierung /
Erweiterung:** 2016

Letzte Modernisierung:
2020

Ankermieter: C&A,
H&M, Media Markt,
New Yorker, REWE, Sinn,
TK Maxx, SportScheck

Besucher 2023: 7,7 Mio.

Adresse:
Hannoversche Straße 86,
21079 Hamburg

**phoenix-center-
hamburg.de**

Facebook
4,1/5 Sterne
26.076 Fans
PhoenixCenterHarburg

Instagram
4.381 Follower
phoenixcenterhamburg

Google
4,2/5 Sterne



Märchenhaft lecker

Bei Laziz im Foodie gibt es köstliche Falafel und schmackhafte Kumpir. | Instagram: lazizkumpirfalafel



BILLSTEDT-CENTER

HAMBURG

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 42.500 m²
davon Verkaufsfläche: 29.500 m² (zzgl. Primark)
Stellplätze: 1.500
Anzahl der Geschäfte: 110
Vermietungsstand: 96 %
Einzugsgebiet: 0,8 Mio. Einwohner
Ankauf: Januar 2011

Eröffnung: 1969
Umstrukturierung: 1977 und 1996
Letzte Modernisierung: 2019
Ankermieter: C&A, H&M, Media Markt, REWE, TK Maxx
Besucher 2023: 10,1 Mio.
Adresse: Möllner Landstraße 3, 22111 Hamburg

billstedt-center.de

Facebook
 4,0/5 Sterne
 20.880 Fans
 Billstedtcenter

Instagram
 5.328 Follower
 billstedtcenter_hamburg

Google
 4,0/5 Sterne



Portugal in Hamburg

Im Café Lia erwarten die Besucher traditionelle deutsche und portugiesische Backwaren vom Franzbrötchen bis zum Pastel de Nata.



SAARPARK-CENTER

NEUNKIRCHEN

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 95 %
Mietfläche: 35.600 m²
davon Verkaufsfläche: 33.500 m²
Stellplätze: 1.600
Anzahl der Geschäfte: 115
Vermietungsstand: 93 %
Einzugsgebiet: 0,7 Mio. Einwohner
Ankauf: Oktober 2016
Eröffnung: 1989

Umstrukturierung / Erweiterung: 1999
Umstrukturierung: 2009 und 2020
Letzte Modernisierung: 2020
Ankermieter: C&A, Müller Drogerie, H&M, Peek&Cloppenburg, TK Maxx
Besucher 2023: 4,9 Mio.
Adresse: Stummplatz 1, 66538 Neunkirchen

saarpark-center.de

Facebook
 4,3/5 Sterne
 44.368 Fans
 SaarparkCenter-Neunkirchen

Instagram
 7.002 Follower
 saarparkcenter

Google
 4,3/5 Sterne



Unser Geheimtipp

Die Metzgerei Hirtle bietet typisch saarländische Wurstwaren und Speisen. Unbedingt probieren: Fleischkäseweck. | www.hirtle.de



Typisch für Hamburg



Mehr Infos unter:

Rezeptsammlung zum
Geschäftsbericht 2023
[www.deutsche-
euroshop.de/rezepte](http://www.deutsche-euroshop.de/rezepte)





FORUM

WETZLAR

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %

Mietfläche: 34.500 m²

davon Verkaufsfläche:
23.500 m²

Stellplätze: 1.700

Anzahl der Geschäfte:
110

Vermietungsstand: 96 %

Einzugsgebiet: 0,5 Mio.
Einwohner

Ankauf: Oktober 2003

Eröffnung: 2005

Umstrukturierung: 2015
und 2020

Ankermieter: Kaufland,
Media Markt, Thalia,
TK Maxx

Besucher 2023: 7,2 Mio.

Adresse:
Am Forum 1,
35576 Wetzlar

**forum-
wetzlar.de**

Facebook
4,3/5 Sterne
19.186 Fans
ForumWetzlar

Instagram
2.899 Follower
forumwetzlar

Google
4,3/5 Sterne



Wir sind von hier:

Seit 1926 regional verankert verkauft die Metzgerei Götz Wustwaren aus eigener Schlachtung und Herstellung. | Instagram: metzgerei_goetz



ALLEE-CENTER

HAMM

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %

Mietfläche: 34.000 m²

davon Verkaufsfläche:
21.000 m²

Stellplätze: 1.300

Anzahl der Geschäfte: 90

Vermietungsstand: 95 %

Einzugsgebiet: 0,4 Mio.
Einwohner

Ankauf: April 2002

Eröffnung: 1992

**Umbau /
Umstrukturierung:**
2003 und 2009

Letzte Modernisierung:
2023

Ankermieter: C&A, H&M,
Peek&Cloppenburg,
Saturn, TK Maxx

Besucher 2023: 4,8 Mio.

Adresse:
Richard-Matthaei-Platz 1,
59065 Hamm

**allee-center-
hamm.de**

Facebook
4,0/5 Sterne
30.227 Fans
AlleeCenterHamm

Instagram
4.678 Follower
alleecentermagdeburg

Google
4,2/5 Sterne



Benvenuto a Casa

Manita: Ein klassisches italienisches Restaurant mit Bar und vielen selber gekochten Leckereien. Und sogar einer hauseigenen Kaffeeröstung. | www.manita22.com/

CITY-GALERIE

WOLFSBURG

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %	Eröffnung: 2001	city-galerie-wolfsburg.de
Mietfläche: 30.800 m ²	Umstrukturierung: 2013	Facebook
davon Verkaufsfläche: 20.000 m ²	Letzte Modernisierung: 2023	4,1/5 Sterne
Stellplätze: 800	Ankermieter: Hempel, New Yorker, REWE, Saturn	12.702 Fans
Anzahl der Geschäfte: 100	Besucher 2023: 5,9 Mio.	city.galerie.wolfsburg
Vermietungsstand: 86 %	Adresse: Porschestraße 45, 38440 Wolfsburg	Instagram
Einzugsgebiet: 0,5 Mio. Einwohner		6.028 Follower
Ankauf: September 2000		citygaleriewolfsburg
		Google
		4,2/5 Sterne



Bewusst genießen

Bei WurstBasar gibt es Fleisch- und Wurstwaren ausgezeichnete Qualität und Frische, hergestellt mit Liebe zum traditionellen Fleischerhandwerk. | www.wurst-basar.de



CITY-ARKADEN

WUPPERTAL

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %	Eröffnung: 2001	city-arkaden-wuppertal.de
Mietfläche: 28.700 m ²	Umstrukturierung: 2011	Facebook
davon Verkaufsfläche: 20.000 m ²	Letzte Modernisierung: 2023	10.962 Fans
Stellplätze: 650	Ankermieter: Akzenta, H&M, Thalia, Reserved	CityArkadenWuppertal
Anzahl der Geschäfte: 80	Besucher 2023: 7,7 Mio.	Instagram
Vermietungsstand: 93 %	Adresse: Alte Freiheit 9, 42103 Wuppertal	2.020 Follower
Einzugsgebiet: 0,7 Mio. Einwohner		cityarkadenwuppertal
Ankauf: September 2000		Google
		4,2/5 Sterne

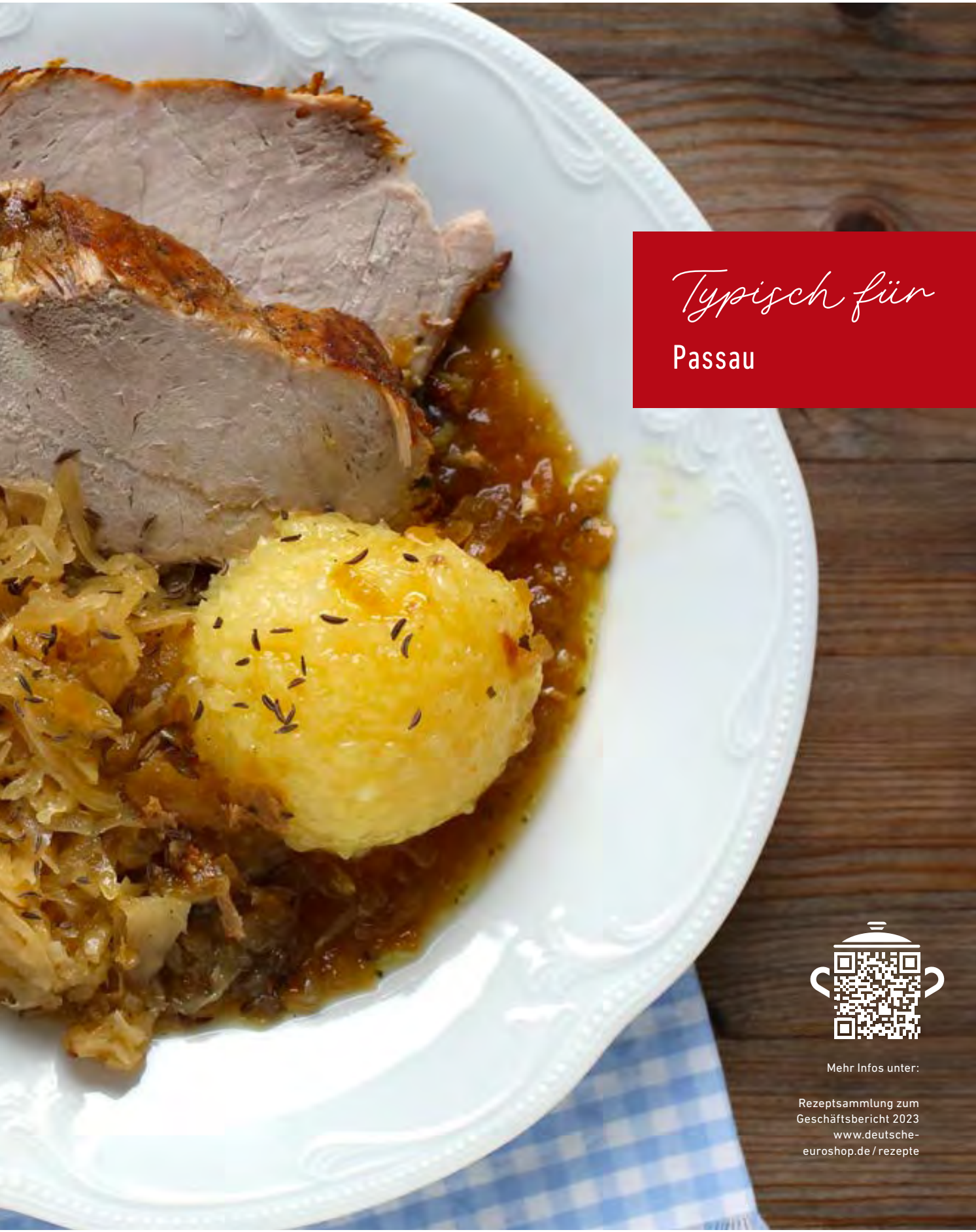


Hier treffen sich Kenner

Seit über 40 Jahren bietet akzenta ein überdurchschnittlich breites und tiefes Sortiment mit einem besonderen Augenmerk auf höchste Qualität. | www.rundum-akzenta.de







Typisch für
Passau



Mehr Infos unter:

Rezeptsammlung zum
Geschäftsbericht 2023
www.deutsche-euroshop.de/rezepte

CITY-POINT

KASSEL

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %

Mietfläche: 27.800 m²

davon Verkaufsfläche:
20.000 m²

Stellplätze: 220

Anzahl der Geschäfte: 60

Vermietungsstand: 89 %

Einzugsgebiet: 0,6 Mio.
Einwohner

Ankauf: September 2000

Eröffnung: 2002

Umstrukturierung:
2009 und 2015

Ankermieter: H&M,
New Yorker, Saturn, tegut

Besucher 2023: 7,5 Mio.

Adresse:
Königsplatz 61,
34117 Kassel

**city-point-
kassel.de**

Facebook
50.155 Fans
CityPointKassel

Instagram
6.926 Follower
citypointkassel

Google
4,3/5 Sterne



So wie früher

Bei Rumpf Wurstwaren gibt es die echte „Ahle Wurscht vom Dorfe“.



STADT-GALERIE

PASSAU

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %

Mietfläche: 27.700 m²

davon Verkaufsfläche:
21.000 m²

Stellplätze: 500

Anzahl der Geschäfte: 90

Vermietungsstand: 95 %

Einzugsgebiet: 0,8 Mio.
Einwohner

Ankauf: Dezember 2006

Eröffnung: 2008

Umstrukturierung:
2018-2020

Modernisierung:
geplant für 2025

Ankermieter: C&A,
Saturn, Thalia, TK Maxx

Besucher 2023: 6,4 Mio.

Adresse:
Bahnhofstraße 1,
94032 Passau

**stadt-galerie-
passau.de**

Facebook
4,3/5 Sterne
35.458 Fans
StadtgaleriePassau

Instagram
9.035 Follower
stadtgalerie_passau

Google
4,4/5 Sterne



Feines in die ganze Welt

Im Galeriecafé serviert Walter Simon feinste handgefertigte Confiseriespezialitäten, die auch online bestellbar sind und weltweit an Feinschmecker verschickt werden. | www.simon-passau.de



STADT-GALERIE

HAMELN

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %

Mietfläche: 26.000 m²

davon Verkaufsfläche:
19.000 m²

Stellplätze: 500

Anzahl der Geschäfte: 85

Vermietungsstand: 81 %

Einzugsgebiet: 0,3 Mio.
Einwohner

Ankauf: November 2005

Eröffnung: 2008

Umstrukturierung:
2018 und 2024

Ankermieter: Müller
Drogerie, New Yorker,
Thalia

Besucher 2023: 4,4 Mio.

Adresse:
Pferdemarkt 1,
31785 Hameln

stadtgaleriehameln.de

Facebook

4,0/5 Sterne
12.664 Fans
StadtGalerieHameln

Instagram

2.776 Follower
stadtgaleriehameln

Google

4,2/5 Sterne



Unbedingt probieren



Bei Anna Feinkost gibt es jede Menge griechische Spezialitäten wie Cremes, Oliven, Antipasti und Teigwaren. | www.anna-feinkost.de



Typisch für
Hameln



Mehr Infos unter:

Rezeptsammlung zum
Geschäftsbericht 2023
www.deutsche-euroshop.de/rezepte

CENTER-ÜBERSICHT

Center im Ausland




18 Olympia Center, Brünn, Tschechische Republik
19 Galeria Baltycka, Danzig, Polen

20 City Arkaden, Klagenfurt, Österreich
21 Árkád, Pécs, Ungarn

OLYMPIA CENTER

BRÜNN, TSCHECHISCHE REPUBLIK

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %	Umstrukturierung: 2014-2016 und 2021	olympia- centrum.cz
Mietfläche: 85.000 m ²	Letzte Modernisierung: 2023	Facebook 4,5/5 Sterne 45.389 Fans olympiabrno
davon Verkaufsfläche: 71.000 m ²	Ankermieter: Albert, H&M, Intersport, Peek&Cloppenburg	Instagram 9.290 Follower olympiacentrumbrno
Stellplätze: 4.000	Besucher 2023: 8,4 Mio.	Google 4,4/5 Sterne
Anzahl der Geschäfte: 200	Adresse: U Dálnice 777, 664 42 Modřice, Brünn, Tschechische Republik	
Vermietungsstand: 98 %		
Einzugsgebiet: 1,2 Mio. Einwohner		
Ankauf: März 2017		
Eröffnung: 1999		

Koch-Event und Einkaufsspaß




Spaghetti Parmigiano bietet nicht nur ein ausgezeichnetes gastronomisches Erlebnis sondern auch jede Menge Unterhaltung: Kochen ist hier Show. | Instagram: spaghetti parmigiano



GALERIA BAŁTYCKA

DANZIG, POLEN

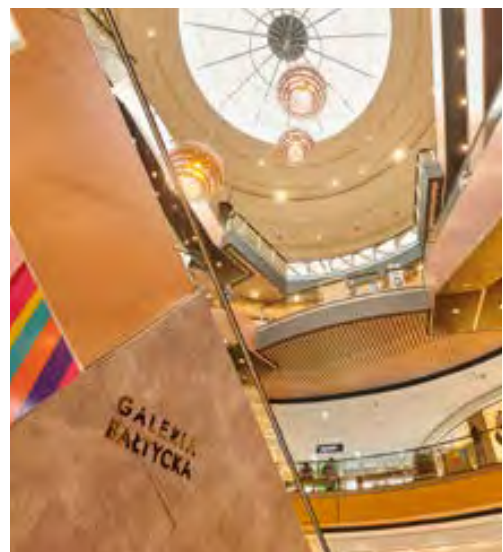
Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 100 %	Eröffnung: 2007	galeria- baltycka.pl
Mietfläche: 48.700 m ²	Umstrukturierung: 2017	Facebook 4,3/5 Sterne 71.741 Fans galeriabaltycka
davon Verkaufsfläche: 43.000 m ²	Letzte Modernisierung: 2022	Instagram 6.508 Follower galeriabaltycka
Stellplätze: 1.050	Ankermieter: Carrefour, H&M, Peek&Cloppenburg, Reserved, Media Markt, Zara	Google 4,5/5 Sterne
Anzahl der Geschäfte: 193	Besucher 2023: 7,1 Mio.	
Vermietungsstand: 96 %	Adresse: al. Grunwaldzka 141, 80-264 Gdańsk, Polen	
Einzugsgebiet: 1,1 Mio. Einwohner		
Ankauf: August 2006		



Für Leckermäulchen

Verner Chocolate Stories: Eis, Torten, Pralinen, und Dessers in allen Variationen. Wer es süß mag, kommt hier auf den Geschmack. | Instagram: vernerchocolatier



CITY ARKADEN

KLAGENFURT, ÖSTERREICH

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 50 %

Mietfläche: 36.900 m²

davon Verkaufsfläche:
30.000 m²

Stellplätze: 880

Anzahl der Geschäfte:
120

Vermietungsstand: 97 %

Einzugsgebiet: 0,4 Mio.
Einwohner

Ankauf: August 2004

Eröffnung: 2006

Ankermieter: C&A,
Peek&Cloppenburg,
Zara, H&M, Billa, Müller
Drogeriemarkt, TK Maxx

Besucher 2023: 4,9 Mio.

Adresse:
Heuplatz 5,
9020 Klagenfurt,
Österreich

[city-arkaden-
klagenfurt.at](https://www.city-arkaden-klagenfurt.at)

Facebook
4,3/5 Sterne
21.636 Fans
[cityarkadenklagenfurt](https://www.facebook.com/cityarkadenklagenfurt)

Instagram
8.123 Follower
[cityarkadenklagenfurt](https://www.instagram.com/cityarkadenklagenfurt)

Google
4,4/5 Sterne



Köstlichkeiten aus aller Welt

Das La Season ist ein kulinarisch vielseitiges Brunchlokal. Serviert werden Frühstücksspeisen wie Lachs-Tartar, getrüffeltes Eierspeise, Pancakes oder French Toast. Auf der Speisekarte finden sich aber auch Burger, Flammkuchen sowie Salat- bzw. Reis-Bowls. | www.laseason.at



ÁRKÁD

PÉCS, UNGARN

Zutaten für dieses Center:

Beteiligung: 50 %

Mietfläche: 35.400 m²

davon Verkaufsfläche:
33.500 m²

Stellplätze: 850

Anzahl der Geschäfte:
130

Vermietungsstand: 99 %

Einzugsgebiet: 0,7 Mio.
Einwohner

Ankauf: November 2002

Eröffnung: 2004

Modernisierung:
geplant für 2025

Ankermieter: C&A, H&M,
Media Markt, Interspar

Besucher 2023: 10,6 Mio.

Adresse:
Bajcsy Zs. U. 11/1,
7622 Pécs, Ungarn

[arkadpecs.hu](https://www.arkadpecs.hu)

Facebook
4,2/5 Sterne
43.899 Fans
[arkadpecs](https://www.facebook.com/arkadpecs)

Instagram
4.007 Follower
[arkad_pecs](https://www.instagram.com/arkad_pecs)

Google
4,4/5 Sterne



Mmmh, ein Genuss

Im Bisztró Mischler gibt es nicht nur feine ungarische und französische Desserts, sondern auch hervorragende Eisspezialitäten in ausgefallenen Geschmacksvariationen. | www.mischlerbisztró.hu





Typisch für
Klagenfurt, Österreich



Mehr Infos unter:

Rezeptsammlung zum
Geschäftsbericht 2023
www.deutsche-euroshop.de/rezepte

ESG- REPORT

Wassermelone

ABKÜHLUNG UND ENTSPANNUNG IM SOMMER

Die Wassermelone ist reich an den Vitaminen A, B und C, auch kleine Mengen Mineralien wie Kalium sind enthalten. Zudem ist die rote Melone gesund und frisch im Sommer und hilft sogar beim Abnehmen, denn durch die Extrapolation Wasser werden wir schneller satt.

Die Themen Umwelt, Soziales und gute Governance (ESG) haben für die Deutsche EuroShop einen hohen Stellenwert. Wir sind überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sowie Shopperlebnis und Umweltbewusstsein keine Gegensätze darstellen. Wir legen besonderen Wert auf ein gutes Arbeitsumfeld, Weiterbildung und den intensiven Austausch mit unseren Stakeholdern. Langfristiges Denken ist Teil unserer Strategie, auch in Bezug auf unser ESG-Engagement.

Darüber hinaus unterstützt die Deutsche EuroShop schon seit vielen Jahren diverse Aktivitäten auf lokaler und regionaler Ebene in den Bereichen Ökologie, Soziales/Gesellschaftliches und Ökonomie, die in unseren Shoppingcentern stattfinden.

Wir entwickeln die Nachhaltigkeitsstrategie für die Deutsche EuroShop sowie unsere Shoppingcenter kontinuierlich fort und sind bereit, erforderliche Investitionen zu leisten. Und natürlich lassen wir uns messen: Das Vorstandsvergütungssystem enthält ESG-Ziele, an deren Erreichung finanzielle Anreize gekoppelt sind.

Mit diesem ESG-Report berichten wir über unsere Umwelt-, Sozial- und Governance-Praktiken und unseren Beitrag zu einer besseren Zukunft.



Galeria Baltycka,
Danzig, Polen



NACHHALTIGKEITSZERTIFIKATE FÜR ALLE CENTER



DGNB Nachhaltigkeitszertifikat



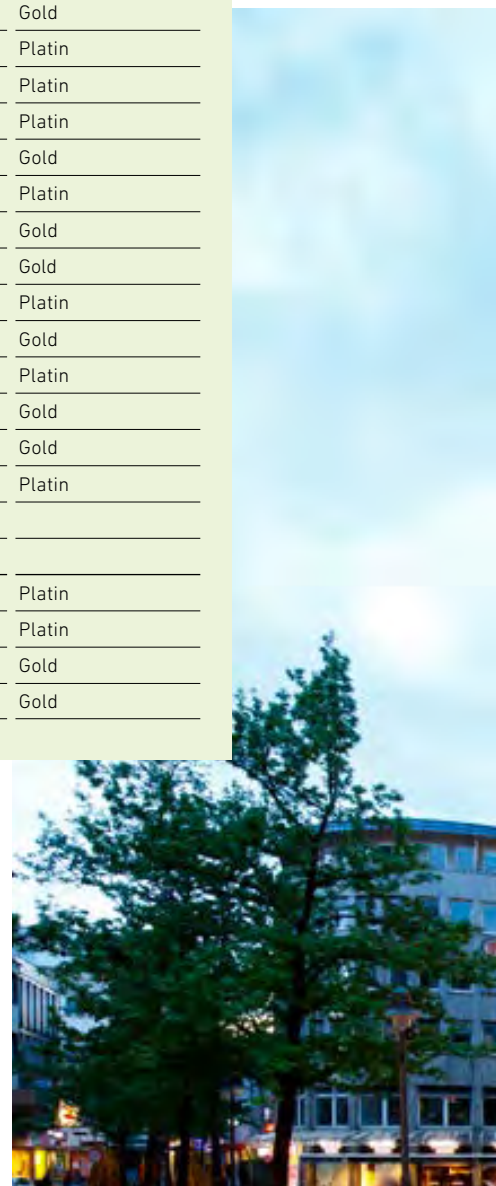
Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat alle 21 Shoppingcenter aus dem Portfolio der Deutsche EuroShop, die alle von der ECE gemanagt werden, mit Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet. Zehn Center haben aktuell eine Platin-Zertifizierung und elf eine Zertifizierung in Gold.

Grundlage für die erfolgreich abgeschlossenen Zertifizierungen bildet das DGNB-Basiszertifikat für Gebäude im Betrieb, das die ECE 2016 als erstes Unternehmen überhaupt aufgrund ihrer nachhaltigen Arbeitsprozesse erhalten hat. Vom Einkauf über Instandhaltung bis hin zu „Green Lease“ – d.h. auf Nachhaltigkeit gerichtete Mietverträge – hat die ECE ihre Instrumente und Abläufe optimiert, so dass heute alle von ihr gemanagten Shoppingcenter nach einheitlichen Nachhaltigkeitsstandards betrieben werden.

Darauf aufbauend wurden die 21 Center einer individuellen Bestandszertifizierung durch die DGNB unterzogen, mit dem Ziel die Shoppingcenter kontinuierlich weiterzuentwickeln. Hierbei stehen insbesondere objektspezifische Eigenschaften wie z.B. Energieverbrauch, soziokulturelle Angebote oder das Thema Mobilität im Fokus. Mit diesem Vorgehen wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt und alle drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – werden kontinuierlich geprüft und optimiert.

Center	DGNB Nachhaltigkeitszertifikat
INLAND	
A10 Center, Wildau / Berlin	Platin
Allee-Center, Hamm	Gold
Allee-Center, Magdeburg	Gold
Altmarkt-Galerie, Dresden	Gold
Billstedt-Center, Hamburg	Platin
City-Arkaden, Wuppertal	Platin
City-Galerie, Wolfsburg	Platin
City-Point, Kassel	Gold
Forum, Wetzlar	Platin
Herold-Center, Norderstedt	Gold
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach / Ts.	Gold
Phoenix-Center, Hamburg	Platin
Rathaus-Center, Dessau	Gold
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	Platin
Saarpark-Center, Neunkirchen	Gold
Stadt-Galerie, Hameln	Gold
Stadt-Galerie, Passau	Platin
AUSLAND	
Árkád, Pécs, Ungarn	Platin
City Arkaden, Klagenfurt, Österreich	Platin
Galeria Bałtycka, Danzig, Polen	Gold
Olympia Center, Brünn, Tschechien	Gold

City-Arkaden,
Wuppertal



DIE DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGES BAUEN E.V. (DGNB)

Die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (im Weiteren DGNB genannt) wurde im Jahr 2007 von Architekten, Planern, Bauproduktherstellern, Investoren und Wissenschaftlern gegründet, die sich seit langem mit Fragen des nachhaltigen Bauens befassen haben. Die Ziele der Gesellschaft sind Wissensaustausch, Weiterbildung und Sensibilisierung der Öffentlichkeit in Bezug auf Nachhaltigkeit beim Bauen und

Betreiben von Immobilien aller Art. Mit der Umsetzung dieser Prämissen soll das nachhaltige Bauen vorangetrieben werden. Im Mittelpunkt der DGNB-Aktivitäten steht deshalb die Definition eines einheitlichen Maßstabs für nachhaltige Gebäude und infolge dessen die Erarbeitung eines transparenten Zertifizierungssystems, welches nachhaltige Gebäude erkennbar macht.



DAS „DGNB-ZERTIFIKAT“

Das „DGNB-Zertifikat“ ist ein umfassendes Bewertungssystem für nachhaltige Gebäude, das in verschiedenen Systemvarianten für zahlreiche Gebäudarten zur Verfügung steht. Es dient als Hilfsmittel zur Planung qualitativ hochwertiger Immobilien und wurde vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) gemeinsam mit der DGNB als Ergänzung zum Leitfaden Nachhaltiges Bauen (LFNB) des BMVBS konzipiert. Grundgedanke des LFNB ist die Realisierung eines für den Menschen behaglichen baulichen Umfelds unter besonderem Schutz der Umwelt. Gleichzeitig soll durch die Umsetzung des Leitfadens die Erreichung messbarer betriebs- und volkswirtschaftlicher Vorteile gefördert werden.

Das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen basiert auf Forschungsarbeiten des KIT und der Universität Darmstadt zur Entwicklung eines Zertifizierungssystems sowie den Ergebnissen der Schutzzielarbeitsgruppen der DGNB. Es entstand in zweijähriger Kooperation des BMVBS, wissenschaftlich begleitet durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), und der DGNB. Betrachtet wird der gesamte Lebenszyklus von Gebäuden, einschließlich der ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen, technischen und prozessualen Qualität. Von der Gesamtbewertung losgelöst wird zudem die Standortqualität einer Immobilie ausgewiesen.

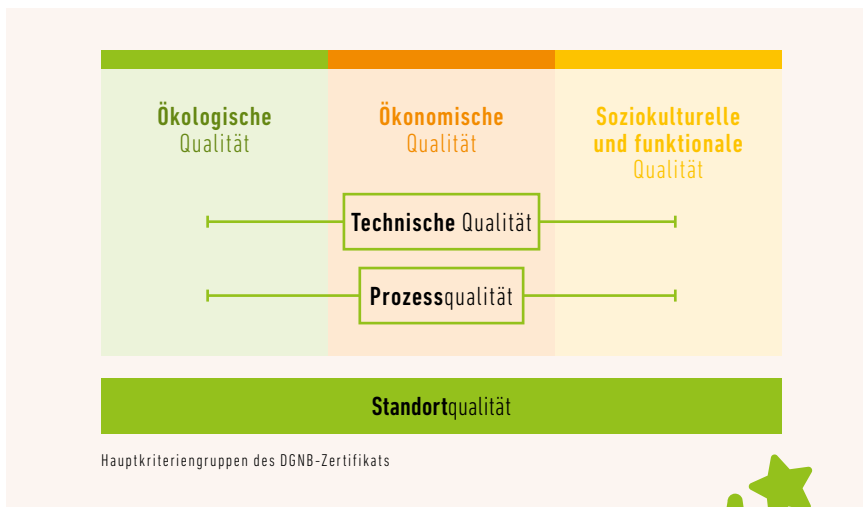
Das Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen wurde als wissenschaftlich fundiertes, planungsbasiertes Bewertungssystem entworfen und wird, unter regem Austausch mit Forschungseinrichtungen und Marktteilnehmern, permanent fortgeschrieben. Dadurch spiegelt es stets den neuesten Stand der internationalen Entwicklung im Bereich Nachhaltiges Bauen wider. Bauherren, Investoren und Planer haben somit von Anfang eines Bauprojekts an einen umfassenden Leitfaden zur Hand, der den Gedanken des nachhaltigen Bauens in baupraktischen Beispielen vermittelt.



AUFBAU DES „DGNB-ZERTIFIKATS“

Das DGNB-Zertifikat beinhaltet sechs Hauptkriteriengruppen: Ökologische Qualität, Ökonomische Qualität, Soziokulturelle und funktionale Qualität, Technische Qualität, Prozessqualität und Standortqualität zusammengefasst. Jede Qualitätskategorie

ist wiederum in eine unterschiedliche Anzahl von Kriterien aufgeschlüsselt. Auf diese Weise wird eine möglichst ganzheitliche Sichtweise auf das zu betrachtende Gebäude ermöglicht.



Durch die Berücksichtigung von **ökologischen Qualitätsmerkmalen** wird eine Ressourcenschonung mithilfe eines optimierten Einsatzes von Baumaterialien und -produkten sowie eine Minimierung der Medienverbräuche angestrebt. So finden sich in der ökologischen Bewertungsgruppe z. B. der nicht erneuerbare und der erneuerbare Primärenergiebedarf wieder. Mit dem Energie- und Medienverbrauch eng verbunden sind die resultierenden Umweltbelastungen. Sie werden u. a. anhand der Steckbriefe Treibhaus-, Versauerungs-, Ozonschichtabbau-, Ozonbildungs-, und Überdüngungspotenzial sowie anhand der Risiken für die lokale und globale Umwelt beschrieben.





● Platin



● Gold

Stellvertretend für die **ökonomische Qualität** eines Gebäudes stehen die Steckbriefe Lebenszykluskosten und Wertstabilität. Sie betrachten nicht nur die Anschaffungs- bzw. Errichtungskosten, sondern darüber hinaus insbesondere auch die Baufolgekosten, die über die gesamte Nutzungs- bzw. Lebensdauer anfallen.

Neben ökologischen und ökonomischen Aspekten werden als dritte Säule der Nachhaltigkeit **soziokulturelle und funktionale Belange** berücksichtigt. Sie behandeln Fragen der Innenraumluft, Umnutzungsfähigkeit und Flächeneffizienz. Zudem werden sowohl ästhetische und gestalterische Qualitäten als auch Aspekte des Gesundheitsschutzes, der Behaglichkeit und der Barrierefreiheit untersucht.

Mit den Kriterien zur Beurteilung der **technischen Qualität** wird der bauliche Zustand eines Bauwerkes erfasst. Hier wird beispielsweise thematisiert, wie reinigungs-, instandhaltungs- und

reparaturfreundliche eingesetzten Materialien und die Baukonstruktion sind oder welche bauphysikalischen Eigenschaften die Gebäudehülle besitzt.

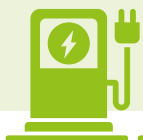
Die Kriterien zur Beurteilung der **Prozessqualität** betrachten die Konzeption und Realisierung der betreffenden Immobilie. Im Steckbrief „Integrale Planung“ wird z. B. dokumentiert, ob und ab wann die beteiligten Fachleute und Behörden in den Planungsprozess einbezogen werden.

Im Bereich der **Standortqualität** werden einerseits die möglichen Auswirkungen der Gegebenheiten vor Ort auf das Gebäude, wie auch die Wirkungen des Gebäudes auf das Umfeld und damit auch auf die Gesellschaft bewertet. Beispielhaft hierfür sind Image und Zustand des Standorts, aber auch die Anbindung des Gebäudes an den öffentlichen Personennahverkehr zur Reduktion von Schadstoffen und zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft zu nennen.

ÜBERSICHT DER E-LADE-INFRASTRUKTUR IN UNSEREM PORTFOLIO

Konzept

- Mindestens 1 % unserer Stellplätze sollen zukünftig mit einem Ladepunkt ausgestattet sein
- Zugang für E-Fahrzeuge aller Marken
- Lademöglichkeiten für mobilitätseingeschränkte Personen
- Vielfältige Zahlungsmöglichkeiten inkl. Ad-hoc-Zahlung
- Separate Trafostellung und Mittelspannungsanschluss
- Bedarfsgerechtes Ladeangebot für Dauerparker, Center-Kunden und „Charging-Kunden“



CENTER MIT LADEPUNKTEN

Center	Anzahl Ladepunkte	Ladeart	Anbieter / CPO
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	32	AC / HPC	Symcharge / Tesla / Allego
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	29	DC / AC	Allego / Tesla
A10 Center, Wildau	24	DC / HPC	Allego / Tesla
Olympia, Brno, Tschechische Republik	22	AC / HPC	Teplárny / E.On / Tesla
Rathaus-Center, Dessau	4	AC	Stadtwerke Dessau
Forum, Wetzlar	4	AC	Energie- und Wassergesellschaft mbH

AC = Wechselspannung,
DC = Gleichspannung und höhere Leistung,
HPC = High-Power-Charging

CENTER MIT GEPLANTER LADEINFRASTRUKTUR

Center	Anzahl geplanter Ladepunkte
Saarpark-Center, Neunkirchen	16
Allee-Center, Hamm	14
Allee-Center, Magdeburg	14
Billstedt-Center, Hamburg	10
Phoenix-Center, Hamburg	10
Stadt-Galerie, Passau	10
City-Point, Kassel	10
City-Galerie, Wolfsburg	10
City-Arkaden, Wuppertal	10
Herold-Center, Norderstedt	10
Stadt-Galerie, Hameln	10
Altmarkt-Galerie, Dresden	10
City Arkaden, Klagenfurt, Österreich	10
Galeria Baltycka, Danzig, Polen	10
Arkad, Pecs, Ungarn	10

GEBALLTE SONNEN- KRAFT AUF DEM RHEIN- NECKAR- ZENTRUM

Auf den Dächern des Rhein-Neckar-Zentrums konnte im April 2024 nach weniger als einem Jahr Bauzeit eine beeindruckende Photovoltaikanlage (PV-Anlage) in Betrieb genommen werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden zuvor ausführlich technische Details wie die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion, die Druckfestigkeit von Dämmstoffen und das Alter der Dachhaut untersucht. Dabei erwiesen sich zwei große Flächen als besonders geeignet für die Installation der PV-Anlage.

Die insgesamt 1.850 PV-Module erbringen eine Leistung von 770 Kilowattpeak (kWp). Der Jahresertrag von 785.000 kWh reicht aus, um 21 % des Stromverbrauchs des Centers zu decken. Auf einen Schlag wurde das Projekt damit zur zweitgrößten Solaranlage der Stadt Viernheim.

Unser Investitionsvolumen belief sich auf rund 1,1 Mio. €. Zukünftig rechnen wir mit jährlichen Einsparungen (Berechnung basierend auf dem aktuellen Strompreis, Frühjahr 2024) von ca. 140.000 € bzw. von ca. 0,23 €/m² an Nebenkosten. Zusätzliche Photovoltaikanlagen sind im Rahmen von Sanierungszyklen auf anderen Dachflächen des Centers geplant.





FLEISSIGE BIENEN AUF DEN DÄCHERN

Zwischen März und September gehört ein sanftes Summen zur Geräuschkulisse auf und um die City-Arkaden Wuppertal sowie das A10 Center in Wildau bei Berlin. Dann strengen sich unsere Bienen nämlich besonders an und fliegen mit ihren vollen Pollenhöschchen zu ihren Bienenstöcken auf den Dächern der beiden Center. Die Bienenvölker suchen sich im Umkreis von bis zu 10 km ihre Futterquellen, z.B. in den Park- und Waldanlagen an der Wupper oder im Wildauer Kurpark. Durch das Bestäuben von Pflanzen leisten sie dabei einiges für die Artenvielfalt. Und sorgen

praktisch nebenbei für ihr leckeres und sehr begehrtes Produkt. Zwei Mal im Jahr wird der Honig „geerntet“, dabei entfernt der Imker zunächst das Wachs von den Honigzellen und schleudert den Honig dann mittels einer Zentrifuge aus den Waben. Das „süße Gold“ wird dann in Gläser abgefüllt und in den beiden Centern bei diversen Aktionen verschenkt oder für einen guten Zweck verkauft. Und sorgt dabei immer für reißenden Absatz bei den Kunden und Besuchern.

ÖKOSTROM

2023 hatten alle unsere 21 Shoppingcenter Lieferverträge mit Versorgern, die regenerative Energiequellen wie z. B. Wasserkraft zur Stromerzeugung nutzen, 20 Center bezogen ausschließlich Ökostrom. Der TÜV Süd hat diesen für unsere Center in Deutschland mit dem anerkannten Prüfzeichen „Ökostrom“ zertifiziert. In den kommenden Jahren soll das verbliebene Center nach Möglichkeit auch komplett auf Ökostrom umgestellt werden.

Unsere 21 Shoppingcenter bezogen 2023 insgesamt rund 64,0 Mio. kWh Ökostrom. Das entsprach 80 % des Strombedarfs für den Betrieb der Einkaufszentren. Der Kohlendioxid-Ausstoß hat sich damit nach vorsichtigen Berechnungen um rund 23.060 Tonnen reduziert – das entspricht dem CO₂-Jahresausstoß von etwa 1.048 Zweipersonenhaushalten. Zusätzlich wird der Energieverbrauch unserer Shoppingcenter z. B. mithilfe von Wärmetauschern und LED-Lampen reduziert.



REDUZIERUNG DES CO₂-AUSSTOSSES UND DES STROMVERBRAUCHS





COMPLIANCE KOMPAKT

WAS IST EIN HINWEISGEBER- SYSTEM?

Als börsennotiertes Unternehmen ist es – auch im Interesse unserer Aktionäre – unsere Pflicht, jede Form unrechtmäßigen oder gar kriminellen Handelns innerhalb des eigenen Einflussbereiches zu verhindern. Dazu gehört, Meldewege bereitzustellen, damit Mitarbeitende und externe Personen einfach und vertraulich Hinweise auf ein mögliches Fehlverhalten geben können.

Große Wirtschaftsskandale wie der Fall „Wirecard“ oder das sogenannte „Diesel-Gate“ sorgen dafür, dass sich das Thema „Whistleblowing“ in den Nachrichten hält und der Gesetzgeber weitere Regulierungen vorantreibt – zuletzt die EU-Whistleblowing-Richtlinie, die in Deutschland in das sogenannte Hinweisgeberschutzgesetz mündete. In diesem Zusammenhang tauchen die Begriffe Whistleblowing-System oder Hinweisgebersystem häufig auf.

Mittels eines Hinweisgebersystems können Whistleblower bzw. Hinweisgeber – beispielsweise Beschäftigte eines Unternehmens bzw. einer Organisation, Lieferanten oder Kunden – anonyme Hinweise über beobachtete Missstände oder Regelverstöße melden, ohne Angst vor negativen Konsequenzen haben zu müssen. Hinweisgeber müssen sich also nicht vor Kündigung, Diskriminierung am Arbeitsplatz oder Einschüchterung fürchten.

Bei einem digitalen Hinweisgebersystem, so wie es die Deutsche EuroShop einsetzt, handelt es sich um eine Software (genauer gesagt um eine Software-as-a-Service-Lösung), über die Hinweisgeber eine Meldung auf unserer Website abgeben können. Das Meldesystem ist damit zu jeder Zeit und von jedem Ort aus erreichbar und liefert eine zentrale Anlaufstelle für Hinweisgeber.

Beim Melden ist eine sogenannte Fallmaske auszufüllen, über die wichtige Informationen abgefragt werden. Dabei steht es dem Hinweisgeber frei, ob er seine persönlichen Daten hinterlässt oder ob er anonym meldet. In diesem Fall legt das Meldesystem ein Postfach an, über das der Fallbearbeiter mit dem Hinweisgeber weiter kommunizieren kann, ohne die Identität offenlegen zu müssen. Das System ist dabei leicht und intuitiv bedienbar. Geht ein Hinweis beim Compliance Manager ein, prüft er den Fall und leitet weitere Schritte ein. Dabei ist nach Wunsch jederzeit eine vollständige Anonymität des Hinweisgebers gewährleistet.

www.deutsche-euroshop.de/compliance

„Whistleblower“

... ist der englische Begriff für eine Person, die für die Öffentlichkeit wichtige Informationen aus einem geheimen oder geschützten Zusammenhang veröffentlicht.



GREEN-LEASE- VERTRÄGE

Eine Schlüsselrolle zu mehr Energieeffizienz und Ressourcenschutz in Shoppingcentern nehmen die Shopbetreiber ein. Schließlich können sie etwa durch eine energieschonende Bewirtschaftung ihrer Verkaufsflächen einen erheblichen Teil des gesamten Energieverbrauchs beeinflussen. Seit Ende 2015 werden daher bei Neuvermietungen sogenannte Green-Lease-Verträge verwendet. Darin verpflichtet sich die Deutsche EuroShop ebenso wie seine Mieterpartner, das Mietverhältnis an nachhaltigen Kriterien auszurichten. Vorgaben zur Verwendung der Materialien beim Aus- und Umbau der Mietflächen sowie Regelungen zur energieschonenden Bewirtschaftung sind Teil der Verträge.

Ende 2023 waren für 35,65 % der Mietflächen des Portfolios der Deutsche EuroShop Green-Lease-Verträge abgeschlossen. Die Stadt-Galerie in Passau war mit 64,2 % der Mietflächen, die Green-Lease-Vereinbarungen haben, im abgelaufenen Geschäftsjahr ganz oben auf der Liste der DES-Center. Es ist ein fortlaufendes Ziel, jedes Jahr den Anteil der Green-Lease-Verträge in allen Centern weiter zu erhöhen.

Mehr zu „Green Lease“ gibt es beim ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss unter:

www.zia-deutschland.de/project/green-lease-2-0-vom-grunen-mietvertrag-zum-esg-lease



BERICHT EPRA SBPR – 2023

EINFÜHRUNG

Wir berichten über unsere Energie-, Treibhausgas-, Wasser- und Abfallauswirkungen sowie über soziale und Governance-Maßnahmen in Übereinstimmung mit der dritten Ausgabe der European Public Real Estate Association (EPRA) Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR). Unsere Berichterstattung ist in zwei Abschnitte unterteilt:

1. Übergreifende Empfehlungen
2. Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsleistung

ÜBERGREIFENDE EMPFEHLUNGEN

Organisatorische Grenzen

Wir verwenden für unsere Datengrenzen den Ansatz der operativen Kontrolle. Dieser umfasst in diesem Jahr 21 Vermögenswerte, verglichen mit 15 in unserem Portfolio im letzten Jahr, da wir einen größeren Anteil an sechs Vermögenswerten erworben haben: Allee-Center Magdeburg von 50 % auf 100 %, Forum Wetzlar von 65 % auf 100 %, Galeria Baltycka Gdansk von 74 % auf 100 %, Phoenix-Center Hamburg von 50 % auf 75 %, Saarpark-Center Neunkirchen von 50 % auf 90 % (31. Dez. 2023: 95 %) und Stadt-Galerie Passau von 75 % auf 100 %.

Zwischen 2022 und 2023 gab es keine Veränderungen in unserem Portfolio, sodass der Umfang der Vermögenswerte, die in unsere absoluten und flächenbereinigten Leistungskennzahlen einfließen, unverändert geblieben ist.

Abdeckung

Unser Bericht umfasst alle Immobilien innerhalb der oben definierten organisatorischen Grenzen, bei denen wir als Vermieter für den Einkauf von Versorgungsleistungen verantwortlich sind (siehe Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern). Unsere EPRA-Angaben für 2023, die wir auch für 2022 erfasst haben, umfassen 100 % des Portfolios. Für 2022 werden zur besseren Vergleichbarkeit Pro-forma-Zahlen für das Portfolio ausgewiesen, die unter der Annahme erstellt wurden, dass der erwähnte Erwerb der zusätzlichen Anteile an sechs Zentren bereits Anfang 2022 stattgefunden hat.

Schätzung des vom Vermieter erfassten Stromverbrauchs

Von den gemeldeten Verbrauchsdaten wurden im Jahr 2023 ungefähr weniger als 10 % (drei Zentren) der Wasserdaten unseres Portfolio, weniger als 5 % (zwei Zentren) der Fernwärme- und Fernkälteverbrauchsdaten und weniger als 10 % der Brennstoffverbrauchsdaten (ein Zentrum, das auch mit Fernwärme versorgt wird) geschätzt. Die geschätzten Zahlen basieren auf den Zahlen von 2022, wobei Daten für 2023 noch nicht verfügbar sind. Es wurde keine Schätzung des Stromverbrauchs vorgenommen.

Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern

Der angegebene Stromverbrauch umfasst den Strom, den wir als Vermieter kaufen, und bezieht sich nur auf die Gemeinschaftsbereiche. Die Verbrauchsdaten für Brennstoffe, Fernwärme und -kälte sowie Wasser beinhalten auch die Daten der Mieter, da es nicht möglich ist, den Verbrauch von Gemeinschafts- und Mieterbereichen zu trennen. Die Abfalldaten beinhalten auch die Mieterabfälle.

Analyse – Normalisierung

Die Indikatoren für die Energie- und Emissionsintensität werden anhand der Bodenfläche (m²) für die gesamten Gebäude berechnet, während die Wasserintensität anhand der Gesamtzahl der Besucher berechnet wird. Wir sind uns der Diskrepanz zwischen Zähler und Nenner bewusst, da sich unser Stromverbrauch nur auf die Gemeinschaftsbereiche bezieht. Die Daten für Brennstoffe, Fernwärme und -kälte sowie Wasser umfassen hingegen das gesamte Gebäude, da wir den Verbrauch der Gemeinschaftsbereiche nicht von dem der Mieterbereiche trennen können.

Für unsere eigenen Büros berichten wir über die Energie- und Emissionsintensität anhand der von uns genutzten Fläche, während die Wasserintensität anhand der Gesamtzahl der Mitarbeitenden berechnet wird.

Analyse – Segmentanalyse (nach Objektart, geografischem Standort)

Wir haben keine Segmentanalyse durchgeführt, da eine solche für unser Portfolio nicht aussagekräftig ist. Der Grund ist, dass alle unsere Objekte in ähnlichen Klimazonen liegen sowie ein ähnliches Alter und größtenteils eine ähnliche EPC-Bewertung aufweisen.

Third Party Assurance (Bestätigung durch unabhängige Dritte)

Wir haben keine Third Party Assurance.

Offenlegung zu eigenen Büros

Der Verbrauch für die von uns selbst genutzten Büros wird getrennt von unserem Portfolio ausgewiesen. Siehe Tabelle Leistungsmessgrößen Umwelt der eigenen Büros auf Seite 89.

Leistungsnarrativ

Portfoliولةistung

Die Energieeffizienz (gemessen in kWh/m²) unseres gesamten Portfolios stieg zwischen 2022 und 2023 um 7 %. Bei allen unseren Umweltkennzahlen verzeichneten wir einen Rückgang des Verbrauchs. Der absolute sowie der vergleichbare Fernwärme- und Fernkälteverbrauch sank um 8 %; ebenso sank der absolute sowie der vergleichbare Brennstoffverbrauch um 8 % und der absolute sowie der vergleichbare Stromverbrauch um 7 %, wobei in beiden Fällen die gleichen rückläufigen Tendenzen wie im letzten Berichtszeitraum zu beobachten waren.

Wie im letzten Jahr haben wir sowohl markt-basierte als auch standortbezogene Scope-2-Emissionen gemeldet und die Vorjahreswerte entsprechend angepasst. Markt-basierte Emissionsfaktoren machen 80,9 % unseres Stroms aus, der aus vom TÜV Süd zertifizierten grünen Verträgen stammt. Für die 19,1 % des gelieferten Stroms, die nicht aus erneuerbaren Quellen stammen, waren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung keine Lieferantenfaktoren verfügbar, weshalb wir standortbezogene Faktoren verwendet haben. Wir arbeiten daran, für künftige Veröffentlichungen geeignete Restfaktoren für dieses Szenario zu ermitteln.

Wir verzeichneten einen Rückgang der direkten Scope-1-Emissionen um 8 %, was dem Rückgang des Kraftstoffverbrauchs entspricht, und bei Anwendung der standortbezogenen Methodik einen Rückgang der indirekten Scope-2-THG-Emissionen um 7 %. Insgesamt ging die GHG-Emissionsintensität unseres Portfolios bis 2023 um 7 % zurück.

Die CO₂-Emissionen wurden anhand der gleichen CO₂-Faktoren wie 2022 und 2021 berechnet, da unser neuer Dienstleister, die ECE, die erforderlichen Informationen noch nicht liefern konnte.

Aufgrund der Erhöhung unserer Beteiligung an sechs Anlagen wurden die Daten für 2022 neu berechnet.

Zwecks Verringerung des beleuchtungsbedingten Stromverbrauchs wurde in mehreren Zentren die Umstellung auf LED vorangetrieben. Außerdem wurden die Schaltzeiten an die Lichtintensität im Freien angepasst, sodass die Beleuchtung nach Möglichkeit gedimmt oder ausgeschaltet werden konnte. Indem die Einstellungen der Lüftungs- und Klimaanlage optimiert wurden, konnte der Energieverbrauch des Kühlsystems in mehreren Zentren gesenkt werden. Zudem wurden die Mieter über Möglichkeiten der Energieeinsparung informiert. In Polen werden Energieverbrauch und Kosten mithilfe von Gebäudeleittechnik von VPPlant (www.vpplant.pl) durch künstliche Intelligenz gesenkt, und der Reinigungsdienstleister ist mit dem EU-Umweltzeichen zertifiziert. Um die nachhaltige Mobilität zu fördern, wurden mehrere Zentren mit überdachten Fahrradständern oder E-Ladestationen ausgestattet.

Mit 516.933 m³ im Jahr 2022 und 518.845 m³ im Jahr 2023 verzeichnen wir einen leichten Anstieg des Wasserverbrauchs in absoluten Zahlen und auf vergleichbarer Fläche. Die prozentuale Gesamtveränderung ist nicht signifikant und auf eine Zunahme der Besucherzahlen zurückzuführen. Für das Jahr 2023 musste für drei Zentren der Wasserverbrauch aus dem Jahr 2022 herangezogen werden, da die Rechnungen noch nicht verfügbar waren. Die Wasserintensität unseres Portfolios sank auf 0,003 m³/Besucher im Jahr 2023 (gegenüber 0,004 im Jahr 2022), was auch auf den Anstieg der Besucherzahlen zurückzuführen ist. Der größte Teil unseres Wassers stammt aus der kommunalen Versorgung.

Der Abfallverbrauch stieg im Jahr 2023 um 3 % auf 9.854 Tonnen im Vergleich zu den 9.537 Tonnen im Jahr 2022. Infolgedessen stieg der Anteil der recycelten Abfälle um 41 % (von 41 % im Jahr 2022 auf 58 % im Jahr 2023), und die Kompostierung ging von 14 % im Jahr 2022 auf 9 % im Jahr 2023 zurück, was einem Rückgang von 36 % entspricht. Insgesamt wurden im Jahr 2023 33 % unserer gesamten Abfälle der Verbrennung zugeführt, gegenüber 45 % im Jahr 2022, was einem Rückgang von 27 % entspricht. Es ist zu beachten, dass die Daten zum Abfallverbrauch in den Jahren 2022/2023 nicht vergleichbar sind, da sich die Erhebungsmethode geändert hat. Die ECE als unser Centermanager arbeitet mit den Mietern zusammen, um die Mülltrennung zu fördern und den Anteil der recycelten Abfälle zu erhöhen. Dazu führt sie Abfallwirtschaftsanalysen durch, gibt ein Rundschreiben an die Mieter heraus, das zur Mülltrennung auffordert, und hat einen Artikel über Mülltrennung in der App für die Mieter der Zentren veröffentlicht.

Wie im Jahr 2022 wurden die Entsorgungskanäle für Abfälle aus der BGH-Geschäftsstelle in Deutschland pauschal ausgewählt (d. h. für diese Werte kann ein direkter Vergleich von 2022 und 2023 durchgeführt werden).

Die Abfallströme werden seit 2023 überwacht, um die angegebenen Anteile von Recycling, Kompostierung und Verbrennung real abzubilden. Im Jahr 2022 waren die Entsorgungskanäle noch über das gesamte Portfolio verteilt. Die Entsorgungskanäle von 2022 und 2023 sind daher nicht vergleichbar.

Für das Jahr 2023 können wir berichten, dass alle unsere Anlagen nach dem DGNB-Standard zertifiziert sind. Die Aufteilung ist wie folgt:

DGNB Platin:

1. A10 Center, Wildau
2. Árkád, Pécs, Ungarn
3. Billstedt Center, Hamburg
4. City Arkaden, Klagenfurt, Österreich
5. City-Arkaden, Wuppertal
6. City-Galerie, Wolfsburg
7. Forum, Wetzlar
8. Phoenix-Center, Hamburg
9. Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim
10. Stadt-Galerie, Passau

Zusammen machen diese Zentren 43 % unseres Portfolios nach vermietbarer Fläche aus.

DGNB Gold:

1. Allee-Center, Hamm
2. Allee-Center, Magdeburg
3. Altmarkt-Galerie, Dresden
4. City-Point, Kassel
5. Galeria Baltycka, Gdansk, Polen
6. Herold-Center, Norderstedt, Deutschland
7. Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach / Ts
8. Olympia Center, Brno, Tschechische Republik
9. Rathaus-Center, Dessau
10. Saarpark-Center, Neunkirchen
11. Stadt-Galerie, Hameln

Zusammen machen diese Zentren 57 % unseres Portfolios nach vermietbarer Fläche aus.

ANDERE ERWÄHNENSWERTE ESG-AKTIVITÄTEN IM JAHR 2023

Neue Photovoltaikanlage

Mit der Installation einer hochmodernen Photovoltaikanlage in unseren Anlagen im Rhein-Neckar-Zentrum setzt die Deutsche EuroShop AG ein Zeichen in Sachen Nachhaltigkeit. Die 1,1-Millionen-Euro-Investition mit einer beeindruckenden Leistung von 770 Kilowattpeak (kWp) soll im April 2024 vollendet sein und wird die Abhängigkeit des Zentrums von konventionellen Energiequellen verringern. Mit einem erwarteten Selbstversorgungsgrad von 21 % und jährlichen Stromkosteneinsparungen von 139.000 € verdeutlicht diese Initiative nicht nur das Engagement der Deutsche EuroShop AG für den Umweltschutz, sondern auch die Synergien zwischen Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Vernunft.

Biodiversität fördern

Wir haben auf den Dächern der City-Arkaden Wuppertal und des A10 Centers in Wildau Bienenstöcke aufgestellt. Die Bienen, die von März bis September aktiv sind, tragen zur Artenvielfalt bei und produzieren hochwertigen Honig. Der Honig wird zweimal im Jahr geerntet und bei Veranstaltungen in den beiden Zentren verschenkt oder für wohltätige Zwecke verkauft. Diese Aktionen finden bei Kunden und Besuchern immer großen Anklang.

Leistung der eigenen Büros

Im Jahr 2023 wurde der Stromverbrauch in unseren eigenen Büros um 11 % gesenkt, während der Verbrauch von Fernwärme und -kälte unverändert blieb. Da 100 % unseres Energieverbrauchs auf Fernwärme und -kühlung entfallen, sank die Energieintensität unserer eigenen Büros um 2 %.

Da wir damit begonnen haben, die Berichterstattung über unser Portfolio auf einen marktbasierten Ansatz umzustellen, weisen wir die Performance unserer eigenen Büros auf der gleichen Grundlage aus. Der gesamte von uns bezogene Strom stammt aus erneuerbaren Energien, weshalb wir einen Emissionsfaktor von 0 T CO₂-e verwenden. Da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung keine marktbasierten Emissionsfaktoren für Scope-2-THG-Emissionen aus Fernwärme verfügbar waren, wurden standortbasierte Emissionsfaktoren verwendet.

Im März 2022 wurden Wasserzähler installiert, die eine genauere Erfassung der Wasserdaten ermöglichen. Während die ersten drei Monate des Jahres 2022 auf der Grundlage der Zahlen geschätzt wurden, die während des restlichen Jahres mit den installierten Wasserzählern erfasst wurden, konnten wir für das gesamte Jahr 2023 genaue Daten erfassen. Die Installation der neuen Wasserzähler war besonders nützlich, da das Wasser für einen öffentlichen Brunnen und ein Schwimmbad aus demselben Gebäude gespeist wird. Dank dieser neuen Technologie konnten wir unseren absoluten und flächenbereinigten Wasserverbrauch weiter senken – im Jahr 2023 um 17 %. Bei einer höheren durchschnittlichen Mitarbeiterzahl konnten wir eine Verringerung der Wasserintensität um 21 % erreichen. In unseren eigenen Büros werden keine Brennstoffe verwendet.

Im Jahr 2023 stieg das Abfallaufkommen in unseren Büros um 10 %, während die Menge der recycelten oder verbrannten Abfälle unverändert blieb. Die Veränderungen zwischen 2022 und 2023 sind auf den durchschnittlichen Personalstand im Büro zurückzuführen, der um 5 % gestiegen ist, sowie auf eine Zunahme der Projekte im Jahr 2023. Außerdem arbeiten wir ständig daran, weniger Papierabfall zu produzieren.

Wie in den Vorjahren wurden die Daten für 2022 für die „Leistung der eigenen Büros“ aktualisiert, sofern seit der letzten Veröffentlichung neuere Daten verfügbar waren.

Leistungskennzahlen Soziales und Governance

Wir berichten über die sBPR-Kennzahlen der EPRA aus den Bereichen Soziales und Corporate Governance, die angesichts unseres Mitarbeitendenprofils wesentlich sind und für die wir die erforderlichen Informationen erheben können.

Die Deutsche EuroShop AG beschäftigt direkt sechs hauptamtliche Mitarbeitende und ein Vorstandsmitglied. Entsprechend dem deutschen Aktienrecht hat die Deutsche EuroShop AG eine duale Führungs- und Kontrollstruktur mit zwei Organen – Vorstand und Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern, von denen drei unabhängig sind.

Ohne den Vorstand sind 50 % unserer Mitarbeitenden weiblich. Unsere Berichterstattung zur Geschlechtervielfalt steht im Einklang mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex, und unser Ansatz sowie unsere Leistungen sind im Kapitel „Corporate Governance“ dieses Berichts ausführlich beschrieben (siehe Seite 104). Informationen über die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats, unsere Verfahren zur Nominierung und Auswahl von Mitgliedern und die Vermeidung von Interessenkonflikten sind ebenfalls in diesem Abschnitt enthalten.

Im Jahr 2023 nahmen 71 % unserer Mitarbeitenden an Schulungen mit einer durchschnittlichen Dauer von 17 Stunden pro Person teil, gegenüber 80 % der Mitarbeitenden im Jahr 2022, die Schulungen mit einer Dauer von 27 Stunden pro Person absolvierten. Die Zahlen für das Jahr 2022 beziehen sich auf die Mitarbeitenden ohne den Vorstand, von denen vier von fünf eine Weiterbildung absolviert haben, wobei eine Person ein sehr umfangreiches ESG-Programm durchlaufen hat. Die durchschnittliche Zahl der Beschäftigten lag im Jahr 2022 bei 5 und im Jahr 2023 bei 5,62 Personen.

Die Schulung konzentriert sich auf den Aufbau von Fähigkeiten und Kenntnissen, die wir zur Umsetzung unserer Geschäftsstrategie benötigen, sowie auf die Unterstützung der beruflichen Entwicklungsziele unserer Mitarbeitenden. Emp-Dev ist als nicht zutreffend markiert, weil zwar jede/r Mitarbeitende/r jährlich mit dem Vorstand zusammentrifft und somit die Möglichkeit zu einem offenen Gespräch hat, diese Treffen aber nicht Teil eines formellen Beurteilungsprozesses sind.

Aufgrund der geringen Anzahl von Vollzeitbeschäftigten (d. h. 6 Personen) ist eine Berichterstattung über Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeitenden (H&S-Emp) nicht sinnvoll. Dennoch können wir berichten, dass sich im Berichtszeitraum keine Arbeitsunfälle ereignet haben. Im Jahr 2023 trat eine Person in das Unternehmen ein, und unsere Fluktuationsrate lag bei null.

Die ECE als beauftragter Manager aller Center des Portfolios der Deutschen EuroShop AG hat einen externen Dienstleister für Arbeitsschutz beauftragt, der sicherstellt, dass unsere Vermögenswerte alle gesetzlichen Arbeitsschutzanforderungen erfüllen. Dieses Ziel wird erreicht, indem wir den Mitarbeitenden umfangreiche Unterlagen, Richtlinien und Anweisungen zu Evakuierungsmaßnahmen im Brandfall zur Verfügung stellen, Ersthelfer und Brandschutzhelfer schulen und Anleitungen für Krisenfälle wie Terroranschläge zur Verfügung stellen. Der externe Anbieter führt Risikobewertungen, Gefährdungsanalysen und Zentrumsbegehungen zur Kontrolle der Betriebsrisiken durch und wertet Statistiken sowie Unfallberichte aus.

Gemeinsam mit den Mitarbeitenden der ECE bildet er eine Arbeitsschutzorganisation, die vierteljährlich eine entsprechende Sitzung abhält, bei denen die oben genannten Themen besprochen werden.

Im Bereich H&S-Comp meldete die ECE insgesamt 82 Vorfälle in den rund 200 von ihr betreuten Shoppingcentern, darunter die 21 der Deutsche EuroShop AG. Vorfälle werden von den betroffenen Mitarbeitenden digital über die Plattform Forms Query dokumentiert. Zwei Wochen vor jeder Arbeitsschutzsitzung wird das Frageformular heruntergeladen und an den externen Arbeitsschutzdienstleister Argumed weitergeleitet. Die Vorfälle werden dann in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Sicherheit und Gesundheitsschutz besprochen. Argumed kontaktiert daraufhin das betreffende Zentrum und erörtert gemeinsam mit den zuständigen Personen mögliche Maßnahmen.

Im Jahr 2023 wurden keine wesentlichen Comty-Eng-Projekte durchgeführt.

EPRA-Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsleistung nach Standort

EPRA-Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsleistung für unser Portfolio und unsere eigenen Büros finden Sie in der Tabelle Leistungsmessgrößen Umwelt der eigenen Büros auf den Seiten 88 und 89 dieses Berichts.



LEISTUNGSMESSGRÖSSEN NACHHALTIGKEIT

LEISTUNGSMESSGRÖSSEN UMWELT DES PORTFOLIOS

Indikator	EPRA-Code	Maßeinheit	2022 Neues Portfolio	Abdeckung	2023	Abdeckung	Veränderung
Stromverbrauch insgesamt	Elec-Abs	kWh	84.904.953,17	100 %	79.096.721,00	100 %	-7 %
		% aus erneuerbaren Quellen	75,10 %		80,87 %		8 %
Stromverbrauch auf vergleichbarer Basis	Elec-LFL	kWh	84.904.953,17	100 %	79.096.721,00	100 %	-7 %
Gesamtenergieverbrauch durch Fernwärme und -kälte	DH&C-Abs	kWh	33.718.521,90	100 %	31.042.426,80	100 %	-8 %
		% aus erneuerbaren Quellen	n/a		n/a		
Vergleichbarer Verbrauch von Fernwärme und -kälte	DH&C-LFL	kWh	33.718.521,90	100 %	31.042.426,80	100 %	-8 %
Gesamtenergieverbrauch aus Brennstoffen	Fuels-Abs	Gesamtenergieverbrauch aus Brennstoffen	25.538.352,25	100 %	23.548.844,15	100 %	-8 %
		% aus erneuerbaren Quellen	0		0		
Vergleichbarer Verbrauch von Kraftstoff	Fuels-LFL	kWh	25.538.352,25	100 %	23.548.844,15	100 %	-8 %
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	kWh / m ²	95	100 %	88	100 %	-7 %
Direkte Treibhausgasemissionen (insgesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	5.157,73	100 %	4.756	100 %	-8 %
Indirekte Treibhausgasemissionen (insgesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (marktbasiert)	17.491	100 %	12.302	100 %	-30 %
		tCO ₂ (standortbezogen)	37.783		34.977		-7 %
Intensität der THG-Emissionen von Gebäuden	GHG-Int	tCO ₂ /m ² (marktbasiert)	0,015	100 %	0,011	100 %	-23 %
Intensität der THG-Emissionen von Gebäuden	GHG-Int	tCO ₂ /m ² (standortbezogen)	0,028	100 %	0,026	100 %	-7 %
Wasserverbrauch insgesamt	Water-Abs	Gesamt m ³	516.933	100 %	518.845,30	100 %	0 %
Vergleichbarer Wasserverbrauch	Water-LFL	m ³	516.933	100 %	518.845,30	100 %	0 %
Intensität des Wasserverbrauchs in Gebäuden	Water-Int	m ³ /Besucher	0,004	100 %	0,003	100 %	-5 %
Gewicht des Abfalls nach Entsorgungsweg (insgesamt)	Waste-Abs	Tonnen	9.537	100 %	9.854	100 %	3 %
		% recycelt	41		58		41 %
		% kompostiert	14		9		-36 %
		% der Verbrennung zugeführt	45		33		-27 %
Vergleichbares Gewicht von Abfall nach Entsorgungsweg	Waste-LFL	Tonnen	9.537	100 %	9.854	100 %	3 %
		% recycelt	41		58		41 %
		% kompostiert	14		9		-36 %
		% der Verbrennung zugeführt	45		33		-27 %
Art und Anzahl der zertifizierten Vermögenswerte	Cert-Tot	% des Portfolios zertifiziert	100 %	100 %	100 %	100 %	0 %
		ODER Anzahl der zertifizierten Vermögenswerte					
		% des Portfolios nach vermietbarer Fläche			43 % DGNB Platin		57 % DGNB Gold

na = nicht zutreffend

n/a = keine Angaben

DH&C-Abs: In einem Zentrum fehlt der Verbrauch im Dezember.

Fuels-Abs: Für ein Zentrum wurde der Verbrauch von 2022 verwendet, da die Rechnungen noch nicht vorliegen.

GHG-Indir-Abs (marktbasiert): Eine erhöhte Abweichung ergab sich durch die Umstellung auf Ökostromversorgung für das polnische Zentrum in 2023 (2022 Graustrom).

GHG-Indir-Abs (standortbezogen): Es werden durchgängig länderspezifische Emissionsfaktoren verwendet. Dies bedeutet, dass der tatsächliche Energieeinkauf (Strommix) eines Unternehmens nicht berücksichtigt wird (d. h. nicht einmal der Einkauf von erneuerbaren Energien außerhalb des Ländermixes).

GHG-Int: In Absprache mit der DESAG wurden die gleichen CO₂-Faktoren wie in den Jahren 2022 und 2021 verwendet.

Treibhausgasemissionen: Wir berechnen unsere Emissionen auf der Grundlage der Methodik der Methodik des THG-Protokolls. Bei der Berechnung der marktbasier-ten Emissionen für Scope-2-THG-Emissionen aus Fernwärme verfügbar waren, wurden standortbasierte Emissionsfaktoren verwendet. Die standortbezogenen Scope-2-Emissionen werden anhand von länderspezifischen Emissionsfaktoren berechnet.

Water-Abs: Für drei Zentren musste der Wasserverbrauch für 2022 herangezogen werden, da die Rechnungen für 2023 noch nicht vorlagen.

Waste-Abs (Gewicht des Abfalls nach Entsorgungsweg insgesamt): In sechs Zentren wird der Biomüll direkt von den Mietern entsorgt, sodass wir keine Mengenangaben haben.

Waste-Abs (recycelt): Ab 2023 wurde die Bestimmung der Entsorgungswege geändert (von der pauschalen Einstufung zum tatsächlichen Entsorgungsweg). Die Werte für 2022 und 2023 sind nicht vergleichbar.

Cert-Tot: Die Prozentsätze wurden auf Grundlage der aktuellen Mietflächen leicht angepasst. Keine Änderung bei den Zertifizierungen.

LEISTUNGSMESSGRÖSSEN UMWELT DER EIGENEN BÜROS

Indikator	EPRA-Code	Maßeinheit	2022	Abdeckung	2023	Abdeckung	Veränderung
Stromverbrauch insgesamt	Elec-Abs	kWh	12.676	100 %	11.261	100 %	-11 %
		% aus erneuerbaren Quellen	100 %		100 %		
Stromverbrauch auf vergleichbarer Basis	Elec-LFL	kWh	12.676	100 %	11.261	100 %	-11 %
Gesamtenergieverbrauch durch Fernwärme und -kälte	DH&C-Abs	kWh	50.171	100 %	50.171	100 %	0 %
		% aus erneuerbaren Quellen	n/a		n/a		
Vergleichbarer Verbrauch von Fernwärme und -kälte	DH&C-LFL	kWh	50.171	100 %	50.171	100 %	0 %
Gesamtenergieverbrauch aus Brennstoffen	Fuels-Abs	kWh	na	100 %	na	100 %	
		% aus erneuerbaren Quellen	na		na		
Vergleichbarer Verbrauch von Kraftstoff	Fuels-LFL	kWh	na	100 %	na	100 %	
Energieintensität der Gebäude	Energy-Int	kWh / m ²	229	100 %	223	100 %	-2 %
Direkte Treibhausgasemissionen (insgesamt) Scope 1	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	0	100 %	0	100 %	
Indirekte Treibhausgasemissionen (insgesamt) Scope 2	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (marktbasiert)	8,8	100 %	8,5	100 %	-3 %
		tCO ₂ (standortbezogen)	12,76		12,36		-3 %
Intensität der THG-Emissionen von Gebäuden	GHG-Int	tCO ₂ /m ² (marktbasiert)	0,032	100 %	0,031	100 %	-3 %
Wasserverbrauch insgesamt	Water-Abs	m ³	36,00	100 %	30,00	100 %	-17 %
Vergleichbarer Wasserverbrauch	Water-LFL	m ³	36,00	100 %	30,00	100 %	-17 %
Intensität des Wasserverbrauchs in Gebäuden	Water-Int	m ³ /Arbeitnehmer	6,75	100 %	5,33	100 %	-21 %
Gewicht des Abfalls nach Entsorgungsweg (insgesamt)	Waste-Abs	Tonnen	0,245	100 %	0,270	100 %	10 %
		% recycelt	56		56		0 %
		% der Verbrennung zugeführt	44		44		0 %
Vergleichbares Gewicht von Abfall nach Entsorgungsweg	Waste-LFL	Tonnen	0,245	100 %	0,270	100 %	10 %
		% recycelt	56		56		0 %
		% der Verbrennung zugeführt	44		44		0 %
Art und Anzahl der zertifizierten Vermögenswerte	Cert-Tot	% des Portfolios zertifiziert ODER Anzahl der zertifizierten Vermögenswerte	0	100 %	0	100 %	

na = nicht zutreffend

n/a = keine Angaben

Elec-Abs / Elec-Lfl: Wir haben einen Teil des Verbrauchs für 2022 erfasst, da die Rechnung noch nicht vorliegt.

DH&C-Abs: Die Daten für 2023 beziehen sich auf 2022, da die Rechnung für 2023 noch nicht verfügbar ist.

GHG-Indir-Abs (marktbasiert): Wenn für die „marktbasierte“ Methode keine „Anbieterfaktoren“ verfügbar sind, werden die länderspezifischen Emissionsfaktoren verwendet (analog zur „standortbasierten“ Methode).

GHG-Indir-Abs (standortbasiert): Zur Berechnung unserer Scope-2-Emissionen werden länderspezifische Emissionsfaktoren verwendet. Dies bedeutet, dass der tatsächliche Energieeinkauf (Strommix) unseres Unternehmens nicht berücksichtigt wird (d. h. der Einkauf von erneuerbaren Energien außerhalb des Ländermixes).

Treibhausgasemissionen: THG-Emissionen: Wir berechnen unsere Emissionen auf der Grundlage der Methodik des THG-Protokolls. Bei der Berechnung der marktbasieren Scope-2-Emissionen wird berücksichtigt, dass der Strom aus erneuerbaren Energien aus bestimmten, vom TÜV Süd zertifizierten Verträgen stammt. Da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung keine marktbasieren Emissionsfaktoren für Scope-2-THG-Emissionen aus Fernwärme verfügbar waren, wurden standortbasierte Emissionsfaktoren verwendet. Die standortbezogenen Scope-2-Emissionen werden anhand von länderspezifischen Emissionsfaktoren berechnet.

In unserem Bürogebäude werden keine Brennstoffe verbraucht.

Wasser, Fernwärme und -kälte sowie Abfall werden anhand der Zahlen für das gesamte Gebäude sowie des prozentualen Anteils des DES-Büros (DES hat ein Büro von 275 m² in einem Gebäude von 6.088 m²) berechnet, da diese nicht separat gemessen werden.

LEISTUNGSMESSGRÖSSEN SOZIALES UND GOVERNANCE

Indikator	EPRA-Code	Maßeinheit	Indikator	2023
Geschlechtervielfalt Belegschaft	Diversity-Emp	% männliche und weibliche Mitarbeitende	Aufsichtsgremium	33 % weiblich 67 % männlich
			Exekutivausschuss	100 % männl.
			Andere Mitarbeitende	50 % weiblich 50 % männlich
Mitarbeiterschulung und -weiterbildung	Emp-Training	Durchschnittliche Stundenzahl	Durchschnittliche Anzahl der von den Mitarbeitenden im Berichtszeitraum absolvierten Schulungsstunden	17,1
		% der Mitarbeitenden	Anzahl der Mitarbeitenden	71 %
Leistungsbeurteilung der Mitarbeitenden	Emp-Dev	% der Gesamtbelegschaft	% aller Mitarbeitenden, die während des Berichtszeitraums eine regelmäßige Leistungsbeurteilung und Laufbahnentwicklung erhalten haben	na
Neueinstellungen & Fluktuation	Emp-Turnover	Gesamtzahl und Rate	Neueinstellungen	1
			Mitarbeiterfluktuation	0 %
Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	Gov-Board	Gesamtzahl	Anzahl der Mitglieder des Exekutivausschusses	9
			Anzahl unabh./nicht geschäftsführende Verwaltungsratsmitglieder	3
			Durchschnittl. Dauer der Mitgliedschaft	4,3
			Anzahl der unabhängigen / nicht geschäftsführenden Verwaltungsratsmitglieder mit Kompetenzen in ökologischen und sozialen Themen	4
Verfahren zur Ernennung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans	Gov-Selec	Narrative Beschreibung	Ernennungs- und Auswahlverfahren für den Verwaltungsrat und seine Ausschüsse sowie die spezifischen Kriterien für die Ernennung und Auswahl der Mitglieder des höchsten Leitungsorgans	Abschnitt Corporate Governance (S. 104)
Verfahren zum Umgang mit Interessenkonflikten	Gov-COI	Narrative Beschreibung	Verfahren, die sicherstellen, dass Interessenkonflikte vermieden und im höchsten Leitungsgremium gehandhabt werden und ihre Meldung	Abschnitt Corporate Governance (S. 104)

na = nicht zutreffend. Bitte lesen Sie den Performancebericht.

DER VORSTAND

HANS-PETER KNEIP

geb. am 11. Juli 1979

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

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

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

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

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



HANS-PETER KNEIP
Vorstand



DER AUFSICHTSRAT

Stand: 31. Dezember 2023


Reiner Strecker
(Vorsitzender)

Chantal Schumacher
(stellvertretende Vorsitzende)

Name	Reiner Strecker (Vorsitzender)	Chantal Schumacher (stellvertretende Vorsitzende)
Geburtsjahr	1961	1970
Wohnort	Wuppertal	München
Nationalität	deutsch	luxemburgisch
Im Aufsichtsrat seit	2012	2022
Gewählt bis	Hauptversammlung 2025	Hauptversammlung 2027
Ausschusstätigkeit	Vorsitzender des Präsidiums, Mitglied des Prüfungsausschusses	Vorsitzende des Prüfungsausschusses
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> Eckes AG, Nieder-Olm (Vorsitz) Carl Kühne KG (GmbH & Co.), Hamburg (Vorsitz) akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal 	<ul style="list-style-type: none"> SCOPE SE & Co. KGaA, Berlin
Position	Unternehmensberater	Selbstständige Unternehmensberaterin
Wesentliche berufliche Stationen	<ul style="list-style-type: none"> 1981 – 1985: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Eberhard Karls Universität, Tübingen 1986 – 1990: Commerzbank AG, Frankfurt 1991 – 1997: STG-Coopers & Lybrand Consulting AG, Zürich (Schweiz) 1998 – 2002: British-American Tobacco Group, Hamburg, London (Vereinigtes Königreich), Auckland (Neuseeland) 2002 – 2009: British-American Tobacco (Industrie) GmbH, Hamburg, Vorstandsmitglied für Finanzen und IT 2009 – 2021: Vorwerk & Co. KG, Wuppertal: <ul style="list-style-type: none"> – 2010 – 2021: Persönlich haftender Gesellschafter seit 2022: Unternehmensberater 	<ul style="list-style-type: none"> 1989 – 1994: Studium des Wirtschaftsingenieurwesens, Wirtschaftshochschule Solvay, Brüssel (Belgien) 1994 – 1997: Banque Générale du Luxembourg (Luxemburg), Finanzanalystin, Internationale Kredite und strukturierte Finanzierungen 1997 – 1999: MBA-Studium an der University of Chicago, USA 1999 – 2022: Allianz Gruppe, München <ul style="list-style-type: none"> – davon 1999 – 2001: Allianz SE, München, Assistentin des Vorstands, Asset Management 2001 – 2002: Fireman's Fund Insurance Company, Novato (USA), Versicherungsmathematische Mitarbeiterin 2002 – 2004: Allianz of America Corp, Novato (USA), Controllerin 2004 – 2005: Allianz SE, München, Projektleiterin 2005 – 2015, Allianz Global Corporate & Specialty, München, Global Head of Planning & Performance Management 2015 – 2016: Allianz Partners SAS, Paris (Frankreich), Global Finance Director Travel & Assistance 2016 – 2018: Allianz Reinsurance, München, Chief Financial Officer (CFO) und Mitglied des Bereichsvorstands 2018 – 2020: Euler Hermes Group SAS, Paris (Frankreich), Group Chief Financial Officer (CFO) und Mitglied des Vorstands 2020 – 2022: Global Program Director, Allianz SE, München seit 2023: Selbstständige Unternehmensberaterin
Kompetenzprofil		
Einzelhandel	X	
Immobilien		
Unternehmensführung	X	X
Rechnungslegung / Abschlussprüfung	X	X
Finanzierung		X
Kapitalmarkt	X	X
Recht		
Corporate Governance / ESG	X	X
Beziehung zu Hauptanteilseignern / Großaktionären bzw. zur Deutsche EuroShop AG	keine	keine
Deutsche EuroShop-Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2023	500	0



Benjamin Paul Bianchi

1975
 London, Vereinigtes Königreich
 US-amerikanisch
 2022
 Hauptversammlung 2027
 Mitglied des Präsidiums
 –



Henning Eggers

1969
 Halstenbek
 deutsch
 2019
 Hauptversammlung 2024
 Mitglied des Präsidiums,
 Mitglied des Prüfungsausschusses
 • ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg

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

- Studium der Ingenieurwissenschaften mit Doppelstudium (double major) in Mathematik und Bauingenieurwesen, Vanderbilt University, Nashville, Tennessee (USA)
- 1998 – 2001: Goldman Sachs Group, Inc. / Archon Group, Dallas (USA), Tokio (Japan), Seoul (Südkorea) und Bangkok (Thailand), Associate
- 2001 – 2005: Moore Capital Management / Moore SVP, Tokio (Japan), Senior Vice President
- 2005 – 2012: Deutsche Bank AG, London (Vereinigtes Königreich) und Hong Kong (SAR):
 – davon 2005 – 2007: Director SSG Europe
- 2007 – 2009: Managing Director, Head of SSG Asia & Co-Head of CRE Asia
- 2009 – 2012: Managing Director, Global Head of Special Situations Group
- 2013: Highbridge Principal Strategies, New York (USA), Berater
- seit 2014: Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich) und New York (USA)
 – davon 2014 – 2019: Managing Director, Mitglied des Investment Committee
- seit 2019: Managing Director, Head of Europe

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

- 1990 – 1995: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Universität Hamburg, Diplom-Kaufmann
- 1999: Steuerberaterexamen
- 1995 – 2000: PKF Fasselt Schlage Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg
- seit 2000: KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg (Family Office der Familie Otto)
- seit 2013: Mitglied der Geschäftsführung

	X		X
	X		X
	X		X
	X		X
			X
Aktionärsvertreter von Oaktree Capital Management		Aktionärsvertreter der Familie Otto	
0		0.06 % (indirekt)	



Name	Lemara Grant	Dr. Henning Kreke	Stuart E. Keith
Geburtsjahr	1991	1965	1982
Wohnort	London, Vereinigtes Königreich	Hagen / Westfalen	London, Vereinigtes Königreich
Nationalität	britisch	deutsch	britisch
Im Aufsichtsrat seit	2022	2013	2022
Gewählt bis	Hauptversammlung 2027	Hauptversammlung 2028	Hauptversammlung 2027
Ausschusstätigkeit	–	Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses	Mitglied des Kapitalmarktausschusses
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	–	<ul style="list-style-type: none"> • Douglas GmbH, Düsseldorf (Vorsitz) • Thalia Bücher GmbH, Hagen / Westfalen • Encavis AG, Hamburg • Axxum Holding GmbH, Wuppertal • Noventic GmbH, Hamburg • Perma-tec GmbH & Co., Euerdorf • Slyrs Destillerie GmbH & Co. KG, Schliersee 	–
Position	Vice President, European Tax Counsel (bis 29. Februar 2024), Senior Vice President, European Tax Counsel (seit 1. März 2024), Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)	Geschäftsführender Gesellschafter, Let's Go JMK KG und Kreke Immobilien KG, Hagen / Westfalen	Managing Director, Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)
Wesentliche berufliche Stationen	<ul style="list-style-type: none"> • 2010 – 2013: Studium der Rechtswissenschaften (LL.B Hons), Nottingham Trent University, Nottingham (Vereinigtes Königreich) • 2014: Intensivkurs Rechtspraxis • 2014 – 2016: Clifford Chance LLP, London (Vereinigtes Königreich), Rechtsanwaltsanwältin • 2016 – 2021: Kirkland & Ellis International LLP, London (Vereinigtes Königreich), Tax Associate • 2018 – 2019: European Tax Seconded • seit 2021: Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich), – davon 2021 – 2023: Vice President, European Tax Counsel • seit 2024: Senior Vice President, European and Asia Tax Counsel 	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebswirtschaftliches Studium (BBA und MBA) an der University of Texas at Austin, Austin (USA), Promotion (politische Wissenschaften) an der Christian-Albrechts-Universität, Kiel • 1993 – 2017: Douglas Holding AG, Hagen / Westfalen • 1993 – 1997: Vorstandsassistent • 1997 – 2001: Mitglied des Vorstands • 2001 – 2016: Vorsitzender des Vorstands • seit 2016: Let's Go JMK KG und Kreke Immobilien KG, Hagen / Westfalen, Geschäftsführender Gesellschafter 	<ul style="list-style-type: none"> • Studium an der Edinburgh University, Edinburgh, Schottland (Vereinigtes Königreich), MA International Business • 2005 – 2007: Robert W. Baird & Co, London (Vereinigtes Königreich), Analyst, Mergers & Acquisitions • 2007 – 2008: Goldman Sachs & Co, London (Vereinigtes Königreich), Analyst, Investment Banking • 2008 – 2012: Arcapita Limited, London (Vereinigtes Königreich), Associate, Real Estate Private Equity • 2012 – 2020: Partners Group, London (Vereinigtes Königreich), Vice President, Private Real Estate • seit 2020: Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich), – davon 2020 – 2022: Senior Vice President Real Estate • seit 2023: Managing Director
Kompetenzprofil			
Einzelhandel		X	
Immobilien			X
Unternehmensführung	X	X	
Rechnungslegung / Abschlussprüfung		X	X
Finanzierung	X		X
Kapitalmarkt		X	X
Recht	X		
Corporate Governance / ESG		X	
Beziehung zu Hauptanteilseignern / Großaktionären bzw. zur Deutsche EuroShop AG	Aktionärsvertreterin von Oaktree Capital Management	keine	Aktionärsvertreter von Oaktree Capital Management
Deutsche EuroShop-Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2023	0	0	0



Dr. Volker Kraft

1972
Hamburg
deutsch
2022
Hauptversammlung 2027
Mitglied des Kapitalmarktausschusses

- Allos S.A., São Paulo (Brasilien)

Geschäftsführer, ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg

- 1993 – 1997: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Universität St. Gallen, St. Gallen (Schweiz)
- 1997 – 2000: Promotion, Universität St. Gallen, St. Gallen (Schweiz)
- 2001 – 2008: Allianz Capital Partners GmbH, München, Direktor
- seit 2008: ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg, Geschäftsführer

X

X

X

X

X

X

Mitglied der Geschäftsführung der ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg (Alexander Otto (Großaktionär) ist hier Gesellschafter des Gesellschafters)

0.13 % (indirekt)



Claudia Plath

1971
Hamburg
deutsch
2019
Hauptversammlung 2024
Mitglied des Kapitalmarktausschusses

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

CFO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg

- 1993 – 1996: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Technische Universität Berlin, Diplom-Kauffrau
- 1996 – 2020: Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg:
 - davon 1996 – 2001: Controllerin
- 2001 – 2003: Gruppenleiterin Controlling
- 2004 – 2009: Bereichsleiterin Controlling
- 2009 – 2010: Director Asset Management & Controlling (national)
- 2010 – 2012: Senior Director Asset Management (national / international)
- 2013 – 2020: CFO
- seit 2021: ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg, CFO

X

X

X

X

X

Mitglied der Geschäftsführung der ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg (Alexander Otto (Großaktionär) ist hier Vorsitzender der Geschäftsführung)

260 Aktien + 0.06 % (indirekt)

MITGLIEDSCHAFTEN UND ANERKANNTE KODIZES

Die Deutsche EuroShop ist Mitglied in verschiedenen Verbänden, deren Leitbilder wir ebenfalls verfolgen und mit deren Kodizes wir im Einklang handeln.



GCSP

Der German Council of Shopping Places (GCSP) ist der einzige bundesweite Interessenverband der Handelsimmobilienwirtschaft. Rund 1.000 Mitgliedsunternehmen der Bereiche Entwicklung und Analyse, Finanzierung, Center-Management, Architektur, Handelsimmobilien, Retail- und Marketing-Spezialisten bilden hier einen aktiven Interessenzusammenschluss als ideale Networkingbasis der Handelsimmobilienakteure. Mit rund einer Million Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern sowie direkt verbundenen Dienstleistern repräsentieren die Mitgliedsunternehmen des GCSP einen bundesweit bedeutenden Wirtschaftszweig.

www.gcsp.de

ZIA



Der ZIA Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) ist der Impulsgeber der deutschen Immobilienwirtschaft und Intermediär zu den politischen Entscheidungsträgern. Er fördert und begleitet geeignete Maßnahmen zum Erhalt und zur Verbesserung des wirtschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen und politischen Umfelds der Immobilienwirtschaft. Die Mitglieder des ZIA wollen die gesellschaftlichen Ziele durch wirksame Maßnahmen gemeinsam erreichen. Die Grundlage dafür ist die ZIA ESG Charta, zu der sich die Deutsche EuroShop bekennt. Die Charta macht Aussagen zur Bedeutung, zu den Selbstverpflichtungen, den Aktivitäten sowie zur Transparenz und zum Monitoring der Immobilienwirtschaft hinsichtlich ESG-Themen. Zum Thema Diversity hat der ZIA einen Kodex entwickelt, dem auch die Deutsche EuroShop folgt.

www.zia-deutschland.de



EPRA

Die European Public Real Estate Association (EPRA) mit Sitz in Brüssel ist das Sprachrohr des börsennotierten europäischen Immobiliensektors. Börsennotierte Immobiliengesellschaften sind die Hüter vieler der hochwertigsten Vermögenswerte in unseren Städten, von Bürokomplexen über Einkaufszentren bis hin zu Gesundheits- und Senioreneinrichtungen. Börsennotierte Unternehmen sind auch Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit in der bebauten Umwelt, um ihrer Verantwortung gegenüber den lokalen Gemeinschaften und den Forderungen der Aktionäre nach Zukunftssicherheit ihrer Investitionen angesichts der globalen Herausforderung des Klimawandels gerecht zu werden. EPRA fördert Investments in börsennotierte Immobiliengesellschaften durch die Bereitstellung besserer Informationen für Investoren, die Verbesserung der allgemeinen Rahmenbedingungen, die Unterstützung von Best Practices und die Stärkung des Sektors.

www.epra.com

ICG



Das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) setzt sich für wertorientierte, nachhaltige Unternehmensführung ein. Die Mitglieder des ICG teilen die Überzeugung, dass wirtschaftlicher Wert und Werte, Gesetzestreue und persönliche Integrität sowie wirtschaftliche, rechtliche und gesellschaftliche Verantwortung gemeinsam die Grundlage unternehmerischen Erfolgs und einer guten Reputation der Branche bilden.

www.icg-institut.de

ECSP



Der European Council of Shopping Places (ECSP) ist die europäische Stimme einer Branche, die in ganz Europa Einkaufszentren plant, entwirft, finanziert, entwickelt, baut und verwaltet. Die Mitglieder des Verbandes sind ein Katalysator für eine nachhaltige Stadterneuerung und erfüllen in praktisch jeder europäischen Gemeinde eine wichtige staatsbürgerliche Funktion. Der ECSP setzt sich auf europäischer Ebene für die entscheidende wirtschaftliche und soziale Bedeutung von Einzelhandels- und gemischt genutzten Standorten ein und bringt die gesamte Wertschöpfungskette derjenigen zusammen, die in diese Orte und Ziele investieren, sie schaffen, verwalten und unterstützen. Dabei fördert der Verband nachhaltige und gleiche Wettbewerbsbedingungen für alle Marktteilnehmer und Interessengruppen.

www.ecsp.eu

DIRK



Der DIRK – Deutscher Investor Relations Verband ist der größte europäische Fachverband für die Verbindung von Unternehmen und Kapitalmärkten. Als unabhängiger Kompetenzträger optimiert er den Dialog zwischen Emittenten, Kapitalgebern sowie den relevanten Intermediären und setzt hierfür professionelle Qualitätsstandards.

www.dirk.org

EPRA-NACHHALTIGKEITS- BERICHTERSTATTUNG



Die Deutsche EuroShop wurde 2023 zum siebten Mal in Folge mit dem EPRA sBPR Award in „Gold“ durch die European Public Real Estate Association (EPRA) ausgezeichnet.

Die EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) sollen die Standards und die Konsistenz der Nachhaltigkeitsberichterstattung für börsennotierte Immobilienunternehmen in ganz Europa verbessert werden. Die EPRA zeichnet jedes Jahr Unternehmen aus, die den besten jährlichen Nachhaltigkeitsbericht ihrer Klasse veröffentlicht haben. Basierend auf der Einhaltung der EPRA sBPR in ihrer Berichterstattung werden die Unternehmen mit Gold, Silber oder Bronze ausgezeichnet.

Mehr Informationen unter: www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/sbpr-awards

ZERTIFIKATE

Der TÜV Süd hat den in den deutschen Centern der Deutsche EuroShop genutzten Strom mit dem renommierten „Ökostrom-Label“ zertifiziert.



Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat alle 21 Shoppingcenter der Deutsche EuroShop mit Nachhaltigkeitszertifikaten in **Gold** (11-mal) oder **Platin** (10-mal) ausgezeichnet.



RATINGS

Die Deutsche EuroShop nimmt seit 2010 am Carbon Disclosure Project (CDP) teil und berichtet die Umweltdaten ihres Portfolios.

Folgende Institutionen analysieren die Deutsche EuroShop regelmäßig bezüglich ihrer ESG-Faktoren: Ethifinance, ISS ESG, Moody's ESG Solutions, Morningstar Sustainalytics, MSCI ESG Ratings und S&P Global Corporate Sustainability Assessment.



BERICHT DES AUF SICHTSRATS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN
UND AKTIONÄRE,

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

REINER STRECKER,
Vorsitzender des
Aufsichtsrats



ZUSAMMENARBEIT VON AUF SICHTSRAT UND VORSTAND

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

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

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN

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

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



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

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

schriftliche Umlaufbeschlüsse vom Aufsichtsrat oder vom zuständigen Ausschuss gefasst. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten enthielten sich die Betroffenen gegebenenfalls ihrer Stimme. In einzelnen Sitzungen haben wir zeitweise in Abwesenheit des Vorstands getagt.

SITZUNGEN, TELEFON- UND VIDEOKONFERENZEN

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

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

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

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

April-Sitzung

In der ersten ordentlichen Sitzung am **25. April 2023** erläuterten der Vorstand und die Vertreter des Wirtschaftsprüfers den Jahresabschluss 2022 für die Gesellschaft und den Konzern sowie die Prüfungshandlungen und -ergebnisse. Der Vorstand erläuterte seinen Dividendenvorschlag von 2,50 € pro Aktie, dem wir zustimmten. Abschließend billigten wir den Jahresabschluss der Gesellschaft und stellten ihn fest. Wir billigten zudem den Konzernabschluss. Im weiteren Verlauf der Konferenz berichtete der Vorstand über die geschäftliche Entwicklung und hier insbesondere über die nachhaltige Erholung wesentlicher operativer Kennzahlen wie Besucherzahlen, Mieterumsätze und Mietzahlungen in unserem Shoppingcenterportfolio. Er ging dabei auch auf das aktuelle Konsumverhalten der Besucher ein sowie auf Insolvenzfälle namhafter Einzelhändler, die teilweise auch Mieter in unseren Centern sind. Weiterhin erläuterte der Vorstand die Finanzierungssituation der Gesellschaft. Nachdem die Anschlussfinanzierung für das Main-Taunus-Zentrum im Vorjahr vertraglich gesichert und im Januar 2023 abgeschlossen wurde, besteht bis September 2025 kein Refinanzierungsbedarf. Der Vorstand ging außerdem auf die aktuelle Situation an den Kapitalmärkten ein sowie auf Möglichkeiten, die Finanzierung der Gesellschaft weiter zu optimieren und zu diversifizieren. Vom Vorstand wurden anschließend beabsichtigte Investitionen in unsere Shoppingcenter vorgestellt. Im A10 Center, in der Stadt-Galerie Hameln, im Rhein-Neckar-Zentrum und insbesondere im Main-Taunus-Zentrum sind zur Steigerung der Attraktivität der Center bedeutende Neuerungen geplant, welche vom Aufsichtsrat unterstützt werden. Der Vorstand ging ebenfalls auf die aktuelle Lage am Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien und diesbezügliche zukünftige Chancen für die Gesellschaft ein. Als Vorsitzender des Aufsichtsrats erläuterte ich dem gesamten Aufsichtsrat die Beratungen des Präsidiums sowie des Ausschusses „Projekt Lion“. Ich berichtete insbesondere über die vorangegangenen Beratungen zum Dividendenvorschlag und zur angestrebten Mindestliquidität der Gesellschaft sowie über den Stand der Nachfolge für das auslaufende Mandat des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Henning Kreke. Der Aufsichtsrat stimmte den Tagesordnungspunkten für eine Hauptversammlung am 29. August 2023 inklusive des Dividendenvorschlags von 2,50 € pro Aktie zu. Nach Abklingen der Pandemie haben wir auf Vorschlag des Vorstands die prinzipielle Rückkehr zu Hauptversammlungen in Präsenz beschlossen. Der Aufsichtsrat stimmte, unter Beachtung etwaiger Interessenkonflikte einzelner Mitglieder, dem Abschluss eines Darlehensvertrags mit der Großaktionärin Hercules BidCo GmbH zu, welcher der Sicherstellung einer angemessenen Mindestliquidität dient. Abschließend berichtete der Vorstand über die laufende Analyse und geplante Weiterentwicklung der ESG-Strategie der Gesellschaft.

Juni-Videokonferenz

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

September-Sitzung

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

November-Videokonferenz

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

GREMIEN/AUSSCHÜSSE

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

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

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

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

CORPORATE GOVERNANCE

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2023 waren drei Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig.

JAHRESABSCHLUSS DER AG UND DES KONZERNS ZUM 31. DEZEMBER 2023

In der Prüfungsausschusssitzung am 5. April 2024 und in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. April 2024 haben sich der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und dem Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), jeweils zum 31. Dezember 2023, sowie mit dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2023 befasst. Dabei wurden die bilanziellen Auswirkungen des Minderheitenankaufs im Januar 2023 gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und uns die operativen Entwicklungen auf Basis eines Pro-forma-Vergleiches für den Konzern dargelegt. Weiterhin wurde uns der Abhängigkeitsbericht und Vergütungsbericht zur Prüfung vorgelegt. Die aus Sicht des Abschlussprüfers besonders wichtigen Sachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses, des Abhängigkeitsberichts und des Vergütungsberichts wurden für uns gut nachvollziehbar erläutert. Der Aufsichtsrat teilt die Einschätzung des Abschlussprüfers zur Bedeutung dieser Sachverhalte für den Konzernabschluss, den Abhängigkeitsbericht und den Vergütungsbericht.

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

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

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

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

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

Hamburg, 25. April 2024

Reiner Strecker, Vorsitzender



Mehr Infos unter:

Rezeptsammlung zum
Geschäftsbericht 2023
www.deutsche-euroshop.de/rezepte



CORPORATE GOVERNANCE 2023

UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

ZIELE UND STRATEGIE

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

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

DIVERSIFIZIERTES SHOPPINGCENTER-PORTFOLIO

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

GELEGENHEITEN NUTZEN, WERTE MAXIMIEREN

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

DIFFERENZIIERTES MIETENSYSTEM

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

KONZEPT DES ERLEBNIS-SHOPPINGS

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

ARBEITSWEISEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte zu unterrichten. Vorstand und Aufsichtsrat befassen sich in regelmäßigen Abständen und detailliert mit der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie mit dem Risikomanagement der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang werden die formalen

Voraussetzungen für die Umsetzung einer effizienten Steuerung und Überwachung der Gesellschaft sowie die Wirksamkeit der Kontrollmöglichkeiten überprüft. Die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft werden vom Vorstand ermittelt und der Aufsichtsrat wird darüber informiert. Die Gremien beraten die Entwicklung der Bestandsobjekte, deren Umsatzentwicklung, Außen- und Vermietungsstände, bauliche Maßnahmen und die Liquiditätslage sowie die Investitionskostenentwicklung der Neubauprojekte. Die Umsatzentwicklung und das Zahlungsverhalten der Mieter werden im Detail beobachtet, um daraus gegebenenfalls frühzeitig Konsequenzen abzuleiten.

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

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

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

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

CORPORATE GOVERNANCE 2023

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

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

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

VERGÜTUNGSSYSTEM UND VERGÜTUNGSBERICHT

Das geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands gemäß § 87a Abs. 1 und 2 Satz 1 AktG, das von der Hauptversammlung am 18. Juni 2021 gebilligt wurde, sowie die von der Hauptversammlung am 29. August 2023 beschlossene Billigung des Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2022 und der Vermerk über dessen Prüfung durch den

Abschlussprüfer sind auf der Website der Deutsche EuroShop AG unter www.deutsche-euroshop.de öffentlich zugänglich. Unter derselben Internetadresse werden der Vergütungsbericht über das Geschäftsjahr 2023 und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG öffentlich zugänglich gemacht.

ZUSAMMENSETZUNG UND VIELFALT

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat die im Jahr 2012 für seine Zusammensetzung konkretisierten Ziele im Jahr 2015 um ein Diversitätskonzept ergänzt, 2017 beides bestätigt und zuletzt im Jahr 2019 aktualisiert. Es orientiert sich an den Bedürfnissen einer börsennotierten Gesellschaft, die mit kleinem Personalstamm langfristige Investitionen mit hohem Kapitaleinsatz tätigt. Vor diesem Hintergrund soll sich der Aufsichtsrat zusammensetzen aus mehrheitlich unabhängigen Mitgliedern beiderlei Geschlechts, die über besondere Kenntnisse und Erfahrungen aus dem Einzelhandel, der Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie im Management von Shoppingcentern, aus der Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung börsennotierter Immobiliengesellschaften sowie der Rechnungslegung und internen Kontrollverfahren nach deutschen und /oder internationalen Vorschriften, der Corporate Governance /ESG, im Bereich Recht und der Unternehmensführung verfügen. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat soll mindestens 30 % betragen. Die Altersgrenze für Mitglieder des Aufsichtsrats beträgt 70 Jahre. Der Aufsichtsrat ist daneben der Auffassung, dass für Aufsichtsratsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten sollen. Eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist daher nicht festgelegt.

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

Die aktuelle Kompetenzmatrix sieht wie folgt aus:

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

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

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

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

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

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

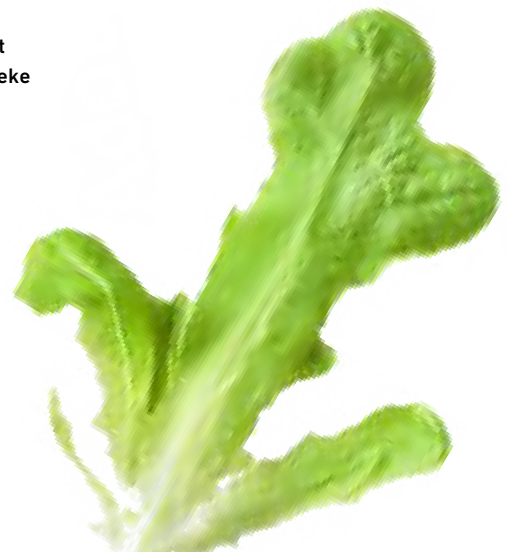
Für die D&O-Versicherung des Aufsichtsrats ist kein Selbstbehalt vorgesehen. Ein Selbstbehalt hat nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Loyalität, mit denen die Gremienmitglieder die ihnen übertragenen Aufgaben und Funktionen wahrnehmen.

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

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

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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



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

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

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

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

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

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

Vorstand

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

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

Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder beträgt 60 Jahre.

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

Hans-Peter Kneip

geb. am 11. Juli 1979

erste Bestellung: 1. Oktober 2022

bestellt bis: 30. September 2025

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

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Einem zeitlich verschobenen Ende der Bestellungszeiten von Vorstandsmitgliedern in Kombination mit deren jeweiligen Erfahrungs- und Kenntnisschwerpunkten kommt hierbei eine besondere Aufmerksamkeit des Aufsichtsrats zu. Die Gespräche und Verhandlungen über eine mögliche Verlängerung

der Bestellung beginnen üblicherweise spätestens ein Jahr vor dem Ende der laufenden Bestellung, sodass interne und externe Nachfolger möglich sind. Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2023 durch Hans-Peter Kneip als Alleinvorstand (CEO und CFO) geleitet. Die Beratungen des Aufsichtsrats zur zukünftigen Besetzung des Vorstands sind noch nicht abgeschlossen.

Frauenquote

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

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

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

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

AKTIENBESITZ

Vorstand

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

Aufsichtsrat

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

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

Directors' Dealings

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

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

¹ ISIN: DE0007480204

Beziehungen zu den Aktionären

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

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

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

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

Compliance Management

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

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

Auf der Hauptversammlung am 29. August 2023 wurde die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählt. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die Jahres- und Konzernabschlüsse für die Geschäftsjahre 2005 bis 2023 der Deutsche EuroShop AG ohne Unterbrechung geprüft. Die jeweils verantwortlichen Wirtschaftsprüfer/-innen innerhalb der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben in dem oben genannten Zeitraum

verschiedentlich gewechselt. Der Wirtschaftsprüfer Olaf Oleski hat mit dem Jahresabschluss 2023 die vierte Prüfung eines Jahresabschlusses unserer Gesellschaft durchgeführt und zum zweiten Mal verantwortet. Andere Bestätigungsleistungen und sonstige Leistungen hat die BDO im Umfang von 65 T€ für unsere Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 erbracht.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

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

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

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

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

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

Hamburg, 13. Februar 2024

Vorstand und Aufsichtsrat
Deutsche EuroShop AG



Mehr Infos unter:

Rezeptensammlung zum
Geschäftsbericht 2023
www.deutsche-euroshop.de/rezepte

DIE SHOPPING-CENTER-AKTIE

Zitronen

PUSHEN DAS IMMUNSYSTEM

Der Saft einer Zitrone enthält reichlich Vitamin C und stärkt damit das Immunsystem. Doch die gelbe Frucht hat noch einiges mehr zu bieten: Sie fördert zum Beispiel die Verdauung und unterstützt den Energiestoffwechsel.

13,9 % PERFORMANCE FÜR DES-AKTIONÄRE

Der Vorjahresschlusskurs der Deutsche-EuroShop-Aktie lag bei 22,12€ (Xetra). Nach der Ankündigung einer Bezugsrechtskapitalerhöhung am 12. Januar 2023 verzeichnete die Aktie bis Ende März einen rückläufigen Trend, gefolgt von einer deutlichen Erholungsphase bis zum Jahreshöchstkurs von 24,30€ am 16. August 2023. In den darauffolgenden Wochen zeigte die Aktie eine Abwärtstendenz und erreichte am 31. Oktober 2023 mit 17,14€ den tiefsten Kurs, bevor sie eine Erholung bis zum Jahresende verzeichnete. Das Jahr beendete die DES-Aktie mit einem Kurs von 22,55€ und einer Marktkapitalisierung von 1,7 Mrd. €.

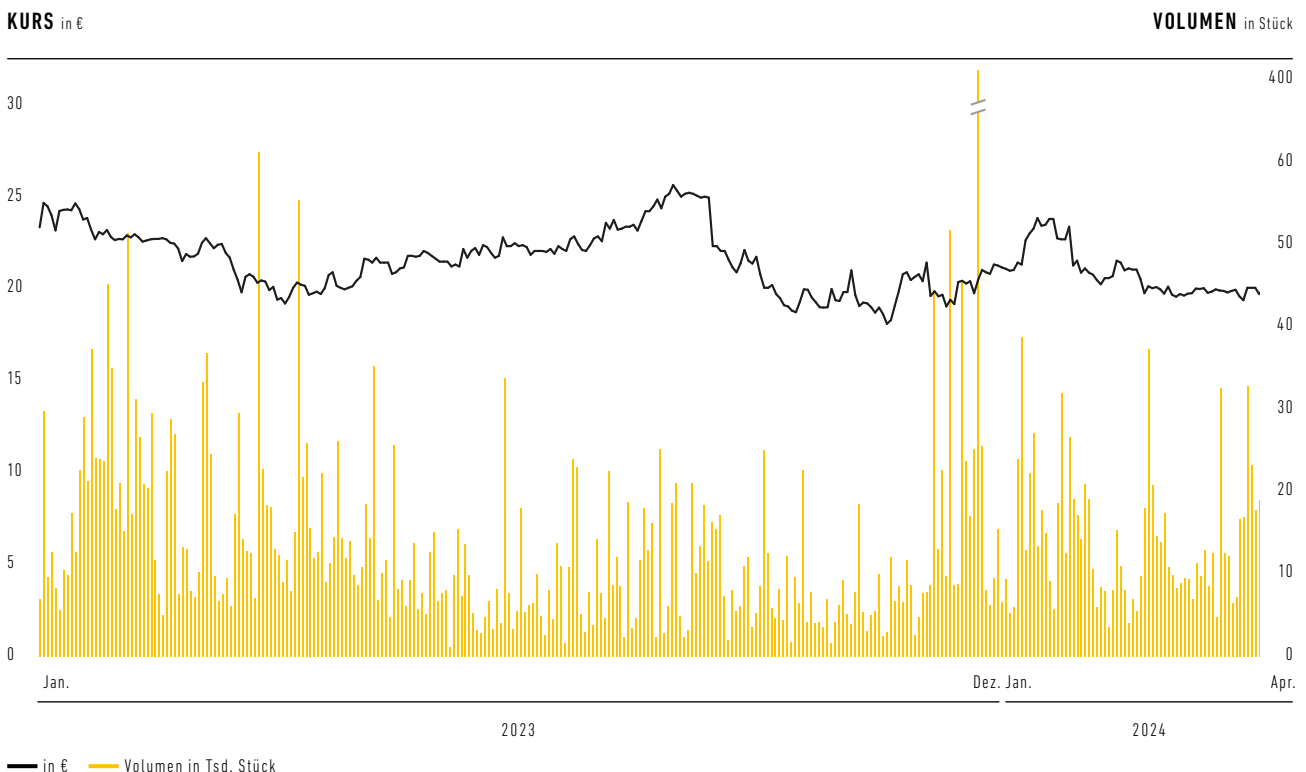


IM MITTELFELD DER EUROPÄISCHEN PEERS

Die Deutsche-EuroShop-Aktie verzeichnete inklusive der am 1. September 2023 ausgeschütteten Dividende von 2,50€ je Aktie eine Performance von +13,9%. Unsere Aktie lag damit 2023 leicht unterhalb der europäischen Benchmark für börsennotierte Immobilienunternehmen, dem EPRA-Index, (+17,4%) und im Mittelfeld der europäischen Peergroup-Unternehmen, die im Durchschnitt Kurszuwächse von 6,2% verzeichneten (Median: +1,9%). Der Benchmark-Index für kleinere Unternehmen¹, der SDAX, stieg im Berichtsjahr um 17,1%.

Offene Immobilienfonds aus Deutschland haben im vergangenen Jahr eine durchschnittliche Performance von +0,6% (2022: +2,6%) erzielt und hatten Mittelzuflüsse in Höhe von 0,1 Mrd. € (2022: 4,5 Mrd. €).

¹ Carmila, Citycon, Eurocommercial Properties, Hammerson, IGD, Klépierre, Mercialis, Unibail-Rodamco-Westfield, Vastned Retail, Wereldhave



BÖRSENENTWICKLUNG

Börsenentwicklung	2023	2022	2021
DES-Aktie	+13,9 %	+57,5 %	-20,5 %
DAX	+20,3 %	-12,3 %	+15,8 %
SDAX	+17,1 %	-27,3 %	+11,2 %
EURO STOXX 50 (Europa)	+19,2 %	-11,9 %	+21,0 %
Dow Jones (USA)	+13,7 %	-8,8 %	+18,7 %
Nikkei (Japan)	+28,2 %	-9,4 %	+4,9 %

HAUPTVERSAMMLUNG

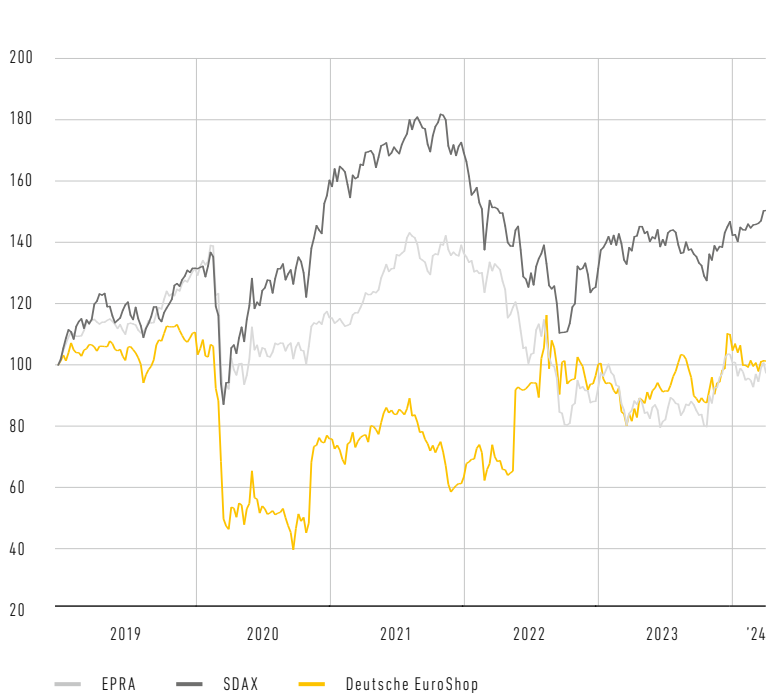
Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop fand am 29. August 2023 in physischer Präsenz in der Handwerkskammer Hamburg statt, nachdem die letzten drei Hauptversammlungen zuvor pandemiebedingt rein virtuell abgehalten worden waren.

Die über 100 anwesenden Aktionäre wurden von Vorstand Hans-Peter Kneip über die Ereignisse und Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres informiert. In seiner Rede erläuterte er zunächst die konjunkturellen Rahmenbedingungen sowie Geschäftsergebnisse des Jahres 2022 im Detail. Zusätzlich erhielten die Aktionäre ausführliche Informationen zu den aktuellen Investitionen im Portfolio und der 2022 abgeschlossenen Übernahme durch die Hercules BidCo. Weitere Schwerpunkte der Rede waren die Lage am Shoppingcenter-Transaktionsmarkt, der Verlauf des Aktienkurses sowie der Ausblick.

Die Tagesordnung sah neben der Verwendung des Bilanzgewinns in Form der Ausschüttung einer Dividende von 2,50 € je Aktie die Wahl von einem Aufsichtsratsmandat vor. Dr. Henning Kreke wurde hierbei für eine Amtszeit von fünf Jahren wiedergewählt. Zudem wurde über die Schaffung eines neuen bedingten sowie eines genehmigten Kapitals abgestimmt. Weitere Punkte waren eine Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien und eine Satzungsänderung zur Ermöglichung virtueller Hauptversammlungen in der Zukunft. Die Präsenz zum Zeitpunkt der Abstimmung über alle Tagesordnungspunkte lag bei 92,8 %.

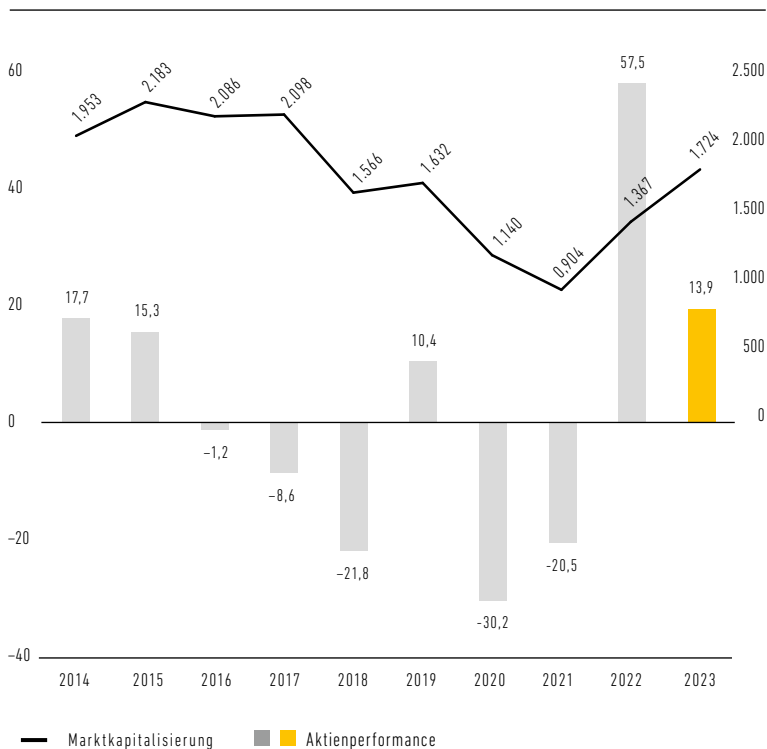
Die Rede und die dazugehörige Präsentation waren bereits kurz nach der Veranstaltung unter der unten genannten Internetadresse inklusive Video abrufbar. Zudem finden Interessenten dort ein Archiv mit den Tagesordnungen und weiteren Informationen rund um unsere letzten Hauptversammlungen.

KURSVERLAUF 5-JAHRES-VERGLEICH indexiert, in %, Stand: 7. April 2024



AKTIENPERFORMANCE in %

MARKTKAPITALISIERUNG in Mio. €





WENIGER COVERAGE DER AKTIE

Fünf Analysten¹ renommierter deutscher und internationaler Institute² beobachten derzeit regelmäßig unsere Aktie und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise. Aufgrund des nach der Übernahme der Deutsche EuroShop relativ geringen Streubesitzes ist die Zahl der Institute, die eine Coverage der DES-Aktie anbieten, zurückgegangen. Informationen zu den Empfehlungen erhalten Sie unter: www.deutsche-euroshop.de/analysen

Vor der Hauptversammlung sowie beim anschließenden Mittagessen nutzten die Aktionärinnen und Aktionäre die Möglichkeit zu Gesprächen mit Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeitern.

Am 8. Januar 2024 fand zudem eine außerordentliche Hauptversammlung statt, ebenfalls in Präsenz in der Handwerkskammer Hamburg. Einziger Tagesordnungspunkt war hier die Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von 1,95 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2022. Vor Ort waren ca. 65 Aktionäre anwesend, die Präsenz lag bei 92,4 %.

Die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2023 ist für den 25. Juni 2024 als Präsenzveranstaltung in Hamburg geplant. Alle Aktionäre erhalten die für die Anmeldung notwendigen Unterlagen rechtzeitig per Post oder E-Mail zugeschickt.

www.deutsche-euroshop.de/hv

KENNZAHLEN ZUR DEUTSCHE EUROSHOP-AKTIE³

WKN / ISIN	748 020 / DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ
Grundkapital in €	76.464.319,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	76.464.319
Eigene Aktien	9.000
Indizes	CDAX, EPRA, MSCI Small Cap, HASPAX
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart

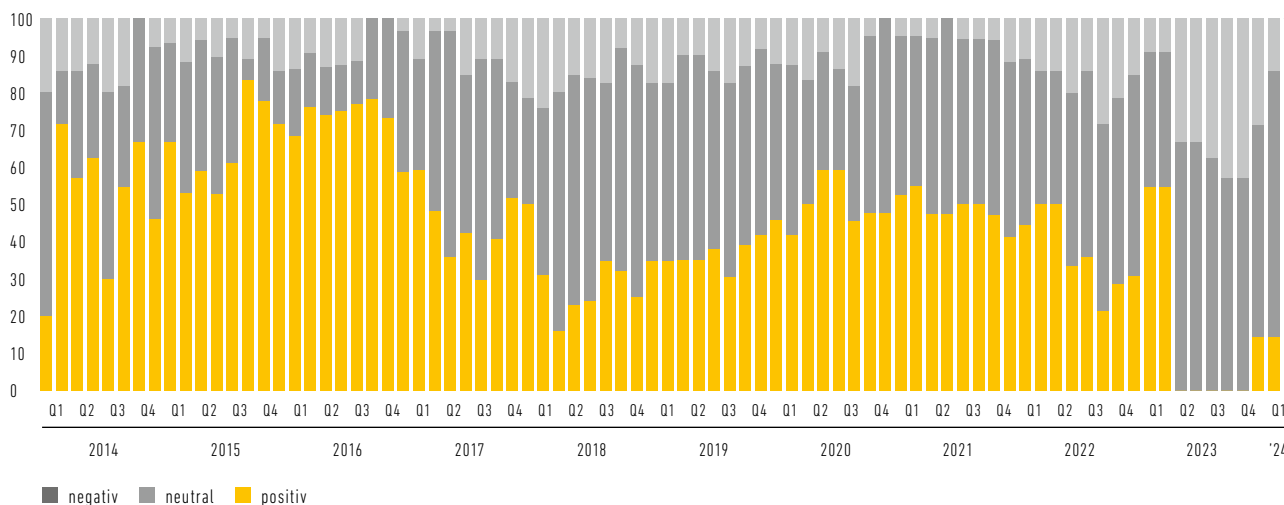
Die Analysten sehen die weitere Entwicklung der DES-Aktie aktuell mehrheitlich neutral².

¹ Stand: 25. März 2024

² Baader Bank, Berenberg Bank, Kepler Cheuvreux, M.M. Warburg und ODDO BHF

³ Stand: 31. Dezember 2023

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN DER LETZTEN 10 JAHRE in %, Stand: 7. April 2024



AUSZEICHNUNGEN FÜR IR-ARBEIT UND BERICHTSQUALITÄT

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

Weitere Auszeichnungen für unsere Kapitalmarkt-kommunikation finden Sie auf unserer Website unter: www.deutsche-euroshop.de/Auszeichnungen

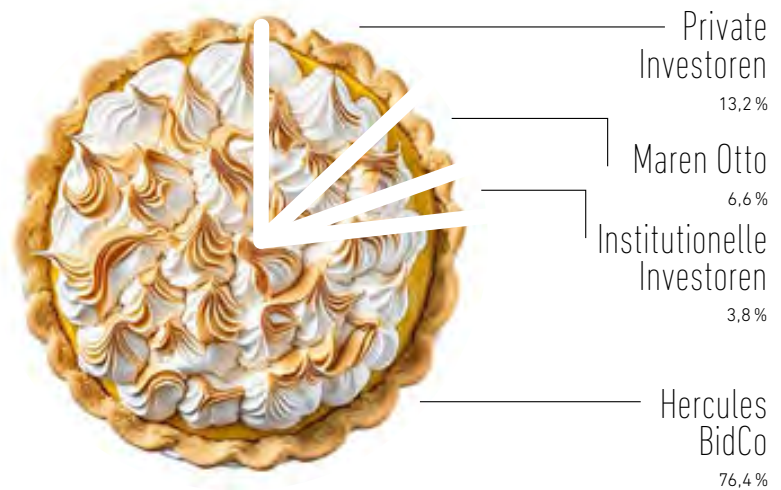


AKTIONÄRSSTRUKTUR KAUM VERÄNDERT

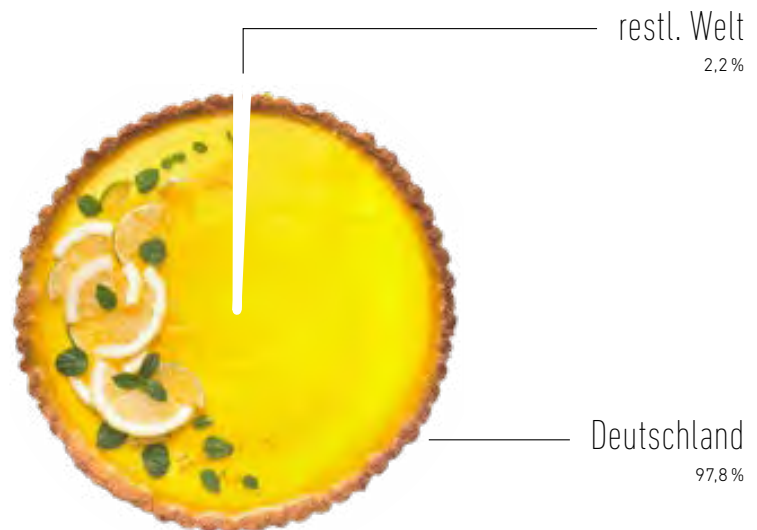
Die Zahl der Investoren ist 2023 wieder leicht angestiegen: Die Deutsche EuroShop hat nun rund 8.740 Aktionäre (Stand: 25. März 2024, Vorjahr: 8.450). Die Aktionärsstruktur hat sich insgesamt kaum verändert: Die Hercules BidCo (gepoolte Aktien von Oaktree, Alexander Otto und der CURA) besitzt mit 76,4 % den größten Anteil. Maren Otto hält 6,6 % der DES-Aktien, institutionelle Investoren etwa 3,8 % (Vorjahr: 3,0 %) und private Investoren 13,2 % (Vorjahr: 11,8 %).

In der regionalen Verteilung gab es keine Veränderungen. Etwa 98 % der Deutsche-EuroShop-Aktien liegen in inländischen Depots, rund 2 % sind im Besitz von europäischen und US-amerikanischen Investoren.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIONÄRSSTRUKTUR REGIONAL



Mein persönlicher
Tipp



PATRICK KISS

HEAD OF INVESTOR & PUBLIC RELATIONS

ist die App „Too Good To Go“. Sie trägt dazu bei, Lebensmittelverschwendung zu reduzieren. Täglich werden in Restaurants, Cafés, Supermärkten, Bäckereien und Hotels unverkaufte Lebensmittel entsorgt, die noch genießbar sind.

Durch die Nutzung der App können Nutzer die Lebensmittel in sogenannten Überraschungstüten zu einem reduzierten Preis erwerben und somit dazu beitragen, diese Nahrungsmittel zu retten, und helfen, umsonst verbrauchtes Wasser und erzeugtes CO₂ zu vermeiden. Es ist schön zu sehen, dass viele Gastronomie-Mieter in unseren Shoppingcentern bereits an die Plattform angeschlossen sind.

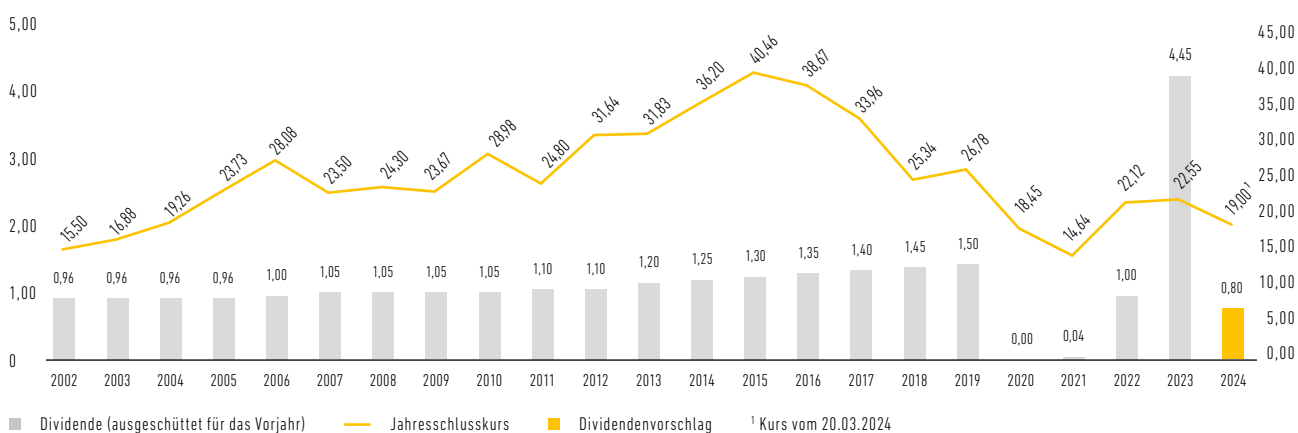


DIVIDENDENVORSCHLAG: 0,80 € JE AKTIE

Der Vorstand hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beschlossen, der für den 25. Juni 2024 geplanten Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende 0,80 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2023 vorzuschlagen.

DIVIDENDE in €

AKTIENKURS in €



ZEHN GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT

in die Aktie der Deutsche EuroShop

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

SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?

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

Patrick Kiss und Nicolas Lissner

Tel.: +49 (0)40 – 41 35 79 20 / -22

Fax: +49 (0)40 – 41 35 79 29

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de

Internet: www.deutsche-euroshop.de/ir



Nicolas Lissner
und Patrick Kiss



	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Markt-kapitalisierung in Mio. € (Basis: Jahres-schlusskurs)	1.724	1.367	904	1.140	1.632	1.566	2.098	2.086	2.183	1.953
Aktienzahl am Jahresende	76.464.319	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594	53.945.536	53.945.536	53.945.536
Gewichtete durch-schnittliche Aktienzahl	75.136.922	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594	58.248.007	53.945.536	53.945.536	53.945.536
Höchstkurs in €	24,30 (16.08.2023)	26,38 (15.08.2022)	21,30 (13.08.2021)	26,50 (03.01.2020)	27,44 (21.05.2019)	33,90 (02.01.2018)	39,32 (18.04.2017)	42,52 (09.06.2016)	48,00 (10.04.2015)	37,84 (12.06.2014)
Tiefstkurs in €	17,14 (31.10.2023)	14,02 (07.03.2022)	14,00 (13.12.2021)	9,52 (25.09.2020)	22,54 (16.08.2019)	24,98 (27.12.2018)	30,37 (25.10.2017)	35,86 (11.02.2016)	36,32 (06.01.2015)	30,72 (04.02.2014)
Jahresschluss-kurs (31.12.) in €	22,55	22,12	14,64	18,45	26,42	25,34	33,96	38,67	40,46	36,20
Dividende pro Aktie in €	0,80 ¹	4,45 ³	1,00	0,04	0,00	1,50	1,45	1,40	1,35	1,30
Dividenden-rendite (31.12.) in %	3,5	11,3	6,8	0,2	0	5,9	4,3	3,6	3,3	3,6
Jahresentwick-lung exkl. / inkl. Dividende	+1,9%/ +13,9%	+51,1%/ +57,5%	-20,7%/ -20,5%	-30,2%/ -	4,3%/ 10,4%	-25,4%/ -21,8%	-12,2%/ -8,6%	-4,4%/ -1,2%	11,8%/ 15,3%	13,7%/ 17,7%
Durchschnitt-liches Handels-volumen pro Tag in Stück	14.751 (inkl. Trading Facilities >15.540) ²	145.982 (inkl. Trading Facilities >336.666)	148.159 (inkl. Trading Facilities >418.885)	153.503 (inkl. Trading Facilities >455.895)	149.891 (inkl. Trading Facilities >458.797)	192.835 (inkl. Trading Facilities >526.239)	212.422 (inkl. Trading Facilities >533.866)	142.133 (inkl. Trading Facilities >412.750)	152.355 (inkl. Trading Facilities >449.500)	113.000 (inkl. Trading Facilities >250.400)
EPS in € (unverwässert)	-0,51	0,35	0,97	-4,07	1,81	1,29	2,31	4,11	5,73	3,29

Alle Angaben zum Aktienkurs beziehen sich auf Xetra.

¹ Vorschlag

² Quelle: Bloomberg, adjustierte Daten, Stand: 27.02.2024

³ Beinhaltet die am 29. August 2023 und am 8. Januar 2024 für das Geschäftsjahr 2022 beschlossene Dividende in Höhe von 1,95 € bzw. 2,50 € je Aktie.

Finanzkalender 2024

- 08.01.** Außerordentliche Hauptversammlung, Hamburg
- 17.01. Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
- 19.03.** Vorläufige Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2023
- 17.04. Baader Consumer Day (virtuell)
- 26.04.** Veröffentlichung Geschäftsbericht 2023
- 14.05.** Quartalsmitteilung 3M 2024
- 25.06.** Hauptversammlung, Hamburg
- 14.08.** Halbjahresfinanzbericht 2024



- 23.09. Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
- 24.09. Baader Investment Conference, München
- 14.11.** Quartalsmitteilung 9M 2024

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

IM DIALOG MIT INVESTOREN

Traditionell besuchen Vorstand und das Investor-Relations-Team über das Jahr verteilt Konferenzen und führen Roadshows durch, um sich persönlich mit Anteilseignern über aktuelle Themen sowie die Strategie der Deutsche EuroShop auszutauschen und die Gesellschaft potenziellen neuen Investoren vorzustellen.

Der direkte Kontakt zu unseren Aktionären ist uns sehr wichtig: Durch eine offene Diskussion mit Analysten sowie Fonds- und Portfoliomanagern möchten wir die aktuellen Anforderungen des Kapitalmarkts verstehen und in Erfahrung bringen, welche Fragen im Vordergrund stehen. Umgekehrt ist es bei vielen Kapitalanlagegesellschaften Voraussetzung für Investitionsentscheidungen, den Vorstand eines Unternehmens regelmäßig zu treffen.

Auch im Jahr 2023 haben wir wieder diverse Einzelgespräche mit Investoren geführt. Dafür haben wir an verschiedenen Online-Konferenzen teilgenommen, die von Banken organisiert wurden. Zusätzlich haben wir Konferenzen in Frankfurt, München und London als Möglichkeit für persönliche Treffen genutzt.

Erneut haben wir Telefonkonferenzen abgehalten, wie beispielsweise anlässlich der Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen für 2022 sowie der Ergebnisse der

Roadshow

Auf einer Roadshow reist ein Team, das meist aus einem Vorstandsmitglied und einem Investor-Relations-Manager der Deutsche EuroShop besteht, gemeinsam mit Vertretern der organisierenden Bank (wie z. B. Analysten und Kundenbetreuern) an einen Finanzplatz, um vor Ort bestehende oder aber interessierte, potenzielle Investoren zu besuchen und sie über die aktuelle Entwicklung bzw. Strategie der Gesellschaft zu informieren. Dabei haben die Investoren die Möglichkeit, das Management persönlich zu treffen und ihm Fragen zu stellen. An einem einzigen Tag können so bis zu zehn Termine in einer Stadt wahrgenommen werden. Alternativ ist auch eine Organisation aller Termine als virtuelle Treffen möglich.

ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2023, die auf unserer Internetseite als Webcast stets live verfolgt werden können und natürlich auch im Nachgang auf Abruf zur Verfügung stehen.

2024 setzen wir unsere Kontaktpflege zu unseren bestehenden und potenziellen Investoren fort. Hierfür werden wir auch weiterhin Techniken wie virtuelle Roadshows oder Konferenzen einsetzen. Eine Übersicht finden Sie in unserem Finanzkalender auf Seite 119. Eine fortlaufend aktualisierte Version steht Ihnen zudem auf unserer Website unter www.deutsche-euroshop.de/ir zur Verfügung.

KAPITALMARKT-KONFERENZ

Hauptsächlich von Banken organisierte Tagung, bei der sowohl Investoren wie auch Unternehmen die Möglichkeit gegeben wird, an einem Tag möglichst viele Termine absolvieren zu können. Bei Einzel- und Gruppengesprächen kann dabei entweder vor Ort oder virtuell detailliert auf Fragen eingegangen werden. Unternehmenspräsentationen geben die Möglichkeit, die Gesellschaft einem größeren Fachpublikum vorzustellen. Bei hybriden Veranstaltungen findet ein Teil der Termine vor Ort statt, ein anderer Teil wird über virtuelle Techniken organisiert.



MARKETING

DESTINATION: SHOPPING

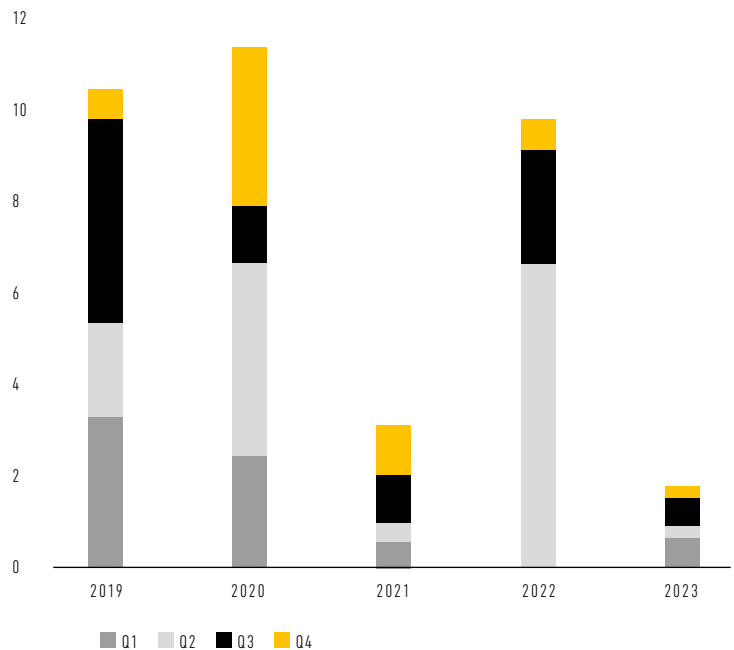
Im Jahr 2023 haben wir in Fachpublikationen gezielt Anzeigen platziert, die zeitlich auf die Veröffentlichung unserer aktuellen Geschäftszahlen abgestimmt waren – sowohl in Printmedien als auch online. Die Entwicklung der Besucherzahlen unserer Center und die Umsätze unserer Mieter bestätigen einen klaren Trend im Konsumverhalten: Menschen unternehmen vermehrt bewusste Shoppingausflüge. Für viele ist der Einkauf nicht nur eine Notwendigkeit, sondern auch ein Erlebnis, eine Art Reise in eine andere Welt. Unsere Mieter begleiten die Kunden gezielt auf ihrer „Customer Journey“, um sie bestmöglich anzusprechen. Shopping wird zum Erlebnis, das Bedürfnisse deckt und zugleich eine ansprechende Erfahrung bietet. In unserer Anzeigenreihe „Destination: Shopping“ illustrieren wir dies mit vier Beispielen.



ERWARTUNGSGEMÄSSER RÜCKGANG DER MEDIENRESONANZ

Nachdem die erfolgreiche Übernahme der Deutsche EuroShop im Jahr 2022 zu einem sprunghaften Anstieg der Medienpräsenz geführt hatte, ging diese im Berichtsjahr erwartungsgemäß deutlich zurück. Die gedruckte Auflage der Wirtschafts- und Finanzmedien, die über unser Unternehmen berichteten, sank von 9,4 Mio. im Vorjahr auf 2,2 Mio., und der Anzeigenäquivalenzwert der Berichterstattung in Zeitungen und Magazinen reduzierte sich auf 0,74 Mio. €, was einem Rückgang von 44 % gegenüber dem Vorjahr entsprach (Vorjahr: 1,32 Mio. €).

VERBREITETE AUFLAGE in Mio.



PFLEGE DER MARKE

Neben dem Aktienmarketing beschäftigen wir uns mit der Weiterentwicklung und der Pflege der Marke Deutsche EuroShop. Unser Ziel hierbei ist, die Bekanntheit der Marke und den Wiedererkennungswert weiter zu steigern. Deutsche EuroShop ist eine für das Investment in Shoppingcenter etablierte Marke.

WEBSITE MIT WEITER STEIGENDEN BESUCHERZAHLEN

Die Website www.deutsche-euroshop.de erfreut sich seit Jahren einer herausragenden Beliebtheit und wurde oft in Rankings für ihr Informationsangebot und ihre Benutzerfreundlichkeit im europäischen Immobiliensektor ausgezeichnet. Während die Anzahl der Seitenaufrufe absackte (-32 %), stieg die der Websitebesucher (+15 %) abermals an – auf ein neues Rekordniveau.

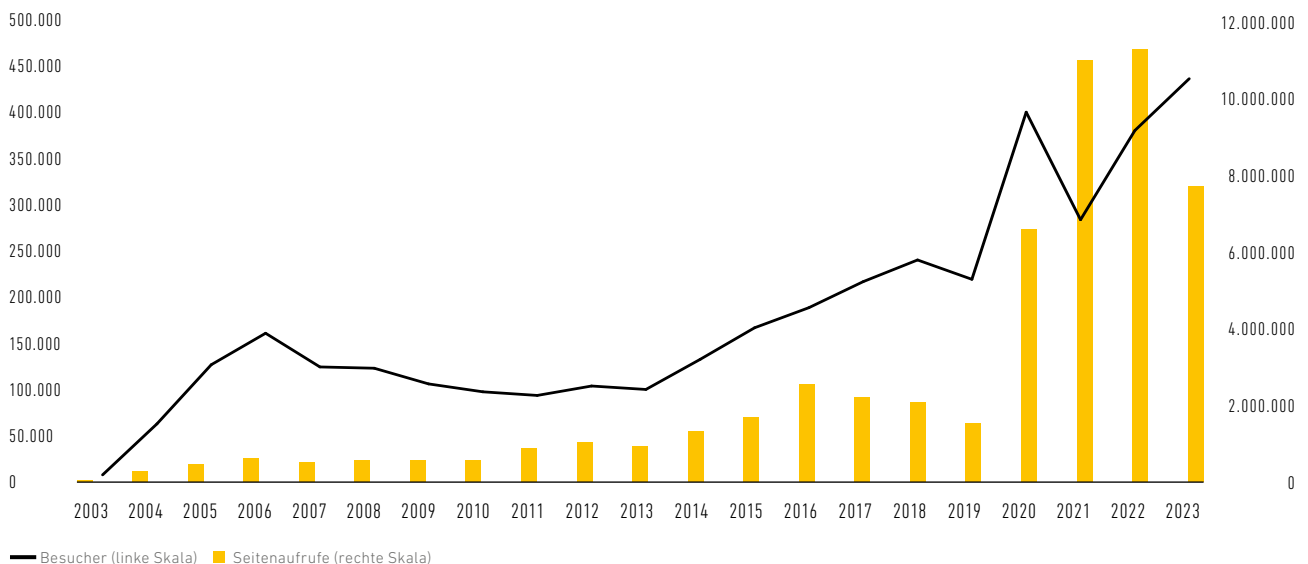


Blow-up am
Main-Taunus-Zentrum,
Sulzbach / Frankfurt

WEBSITE: BESUCHER UND SEITENAUFRUFE

BESUCHER in tsd.

SEITENAUFRUFE in Mio.



SOCIAL MEDIA ALS ZUSÄTZLICHE KONTAKTKANÄLEZEPTTE

Soziale Medien haben sich als Kommunikationskanal etabliert – auch bei Kapitalmarktteilnehmern. Bereits seit Jahren zeigen wir uns offen für technische Innovationen und nutzen diese aktiv, um unsere Investoren und Interessenten mit Neuigkeiten und ergänzenden Informationen rund um die Deutsche EuroShop zu versorgen. Vielleicht können wir auch auf einer oder mehreren dieser Plattformen den Kontakt zu Ihnen pflegen – wir würden uns freuen:



X (ehemals Twitter)
 Folgen Sie uns auf Twitter:
www.twitter.com/DES_AG



Facebook
 Werden Sie ein Fan auf Facebook:
www.facebook.com/euroshop



Instagram
 Fotos & Videos von der DES unter:
www.instagram.com/deutscheeuroshop



IR Mall
 Unser Investor-Relations-Blog:
www.ir-mall.com

Instagram



Auf Instagram zeigen wir nicht nur Fotos und Videos aus unserem „Konzernalltag“, sondern in unserer Story auch regelmäßig spannende Eindrücke aus unseren 21 Centern wie Neueröffnungen von Mietern oder beeindruckende Aktionen: deutscheuroshop



Flickr
 Unsere hochaufgelösten Fotos auf der Online-Plattform Flickr:
www.flickr.com/desag



SlideShare
 Unsere Präsentationen und Berichte auf SlideShare:
www.slideshare.net/desag



YouTube
 Unsere Videos auf YouTube:
www.youtube.com/DeutscheEuroShop

Top 10 Center bei Facebook

Altmarkt-Galerie, Dresden
86.353 Fans

Galeria Battycka, Danzig, Polen
71.741 Fans

Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim
59.041 Fans

Allee-Center, Magdeburg
52.931 Fans

City-Point, Kassel
50.155 Fans

Olympia Center, Brünn, Tschechische Republik
45.389 Fans

Saarpark-Center, Neunkirchen
44.368 Fans

Árkád, Pécs, Ungarn
43.899 Fans

Stadt-Galerie, Passau
35.458 Fans

Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach / Frankfurt
35.041 Fans

ONLINE LEISTUNGSKENNZAHLEN DER DES-CENTER



134

TSD. FOLLOWER



4

MIO. VISITS



754

TSD. FANS

4

TSD. BEITRÄGE

79

% DAVON MOBIL

4

TSD. BEITRÄGE

20

MIO. ERREICHTE PERSONEN

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Johannisbeere

DIE KLEINEN BEEREN GELTEN
ZU RECHT ALS SEHR GESUND.

Sie sind reich an sekundären Pflanzenstoffen wie Flavonoiden. Diese bekämpfen freie Radikale in den Zellen und halten sie zudem elastisch, was Herz-Kreislauf-Erkrankungen vorbeugt. Phosphor und Calcium unterstützen Knochen und Zähne.

Inhalt

Zusammengefasster Lagebericht

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	126
Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategie	126
Steuerungssystem	127
WIRTSCHAFTSBERICHT	128
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	128
Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns	130
Ertragslage des Konzerns	132
Finanzlage des Konzerns	137
Vermögenslage des Konzerns	139
NACHTRAGSBERICHT	141
PROGNOSEBERICHT	141
RISIKOBERICHT	143
Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems	143
Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem	144
Einschätzung der Gesamtrisikoposition	145
Darstellung wesentlicher Einzelrisiken	145
CHANCENBERICHT	149
BERICHT DES VORSTANDS ÜBER DIE BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN	150
ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN	150
ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 289F, § 315D HGB)	151
BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE EUROSHOP AG	151

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

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

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS, ZIELE UND STRATEGIE

Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Zum Immobilienportfolio gehören 21 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen, Ungarn und Tschechien. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

Diese werden von eigenständigen Gesellschaften gehalten, über die die Deutsche EuroShop an 16 Shoppingcentern zu 100 % und an fünf Shoppingcentern mit 50 % bis 95 % beteiligt ist. Weitere Informationen zur Einbeziehung dieser Gesellschaften in den Konzernabschluss sind im Konzernanhang aufgeführt.

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

Ziele und Strategie

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

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

Diversifiziertes Shoppingcenter-Portfolio

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

Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

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

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

Differenziertes Mietensystem

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

Konzept des Erlebnis-Shoppings

Das Centermanagement hat die Deutsche EuroShop an einen erfahrenen externen Partner, die Hamburger ECE Marketplaces GmbH & Co. KG (ECE), ausgelagert. Die ECE-Unternehmensgruppe entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Einkaufszentren. Mit derzeit etwa 200 Einkaufszentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer. Die Deutsche EuroShop sieht in einem professionellen Centermanagement den Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsatmosphäre, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis. Täglich besuchen 400.000 bis 500.000 Menschen die 21 Deutsche-EuroShop-Center und lassen sich von der Branchen- und 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 sieht eine immer engere Verbindung des stationären Handels mit dem Onlinehandel. Als Vermieterin von vielfältigen Flächen an erstklassigen Standorten fördert sie seit Jahren einen Omni-Channel-Ansatz – für ihre Centerstandorte wie auch für ihre Mieter. Die Center des Portfolios sind die Kernelemente für die Einkaufserlebnisse der Gäste. Darüber hinaus fungieren sie als umfangreiches Warenlager. Die Betrachtung der Center als

Micro-Hubs ermöglicht nicht nur einen höheren Absatz beim Einzelhändler und schnellere Lieferzeiten für Kunden, sondern leistet auch einen Beitrag zur CO₂-Reduktion durch verkürzte Transportwege.

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

STEUERUNGSSYSTEM

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

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

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

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Geschäftsführung nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Er bestellt die Vorstandsmitglieder, und

wesentliche Geschäfte des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern, die alle von der Hauptversammlung gewählt werden.

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

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

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

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

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

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

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

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

Die Konkurrenzsituation der Center im Portfolio der Deutsche EuroShop wird neben dem Onlinehandel zum einen durch die Geschäfte der jeweiligen Innenstädte sowie der Einkaufszentren im Einzugsgebiet bestimmt. Zum anderen befinden sich die Center aber auch im Wettbewerb mit den Innenstädten benachbarter Oberzentren. So stellen z. B. die Innenstädte von Dortmund für das Allee-Center Hamm, von Mannheim für das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim sowie Braunschweig für die City-Galerie Wolfsburg wichtige Wettbewerber dar.

Zusätzlicher Wettbewerb für den innerstädtischen Einzelhandel kann durch die Ansiedlung oder Erweiterung von Factory-/Designer-Outlet-Centern außerhalb der Stadtgrenzen auf der grünen Wiese, aber auch teilweise in Stadtlagen entstehen. Aktuell gibt es Planungen, ein Designer-Outlet-Center im saarländischen Zweibrücken zu erweitern, das im Einzugsgebiet des Saarpark-Centers in Neunkirchen liegt. Weiterhin ist für 2027 die Eröffnung eines Outlet-Centers

in Remscheid, im Einzugsgebiet der City-Arkaden Wuppertal, geplant. In der Wolfsburger Innenstadt sollen bis 2028 im Umfeld der City-Galerie mehrere Einzelhandelsentwicklungen realisiert werden.

Einzelhandel

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

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

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

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

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

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

Immobilienmarkt

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

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

Entwicklung des Aktienkurses

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

GESCHÄFTSVERLAUF UND GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES KONZERNES

WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio.€	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022	+ / –	01.01. – 31.12.2022 (pro forma) ⁷	+ / –
Umsatzerlöse	273,3	212,8	28,4 %	264,7	3,2 %
EBIT	212,7	152,4	39,5 %	194,2	9,5 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	169,5	130,2	30,2 %	149,6	13,3 %
EPRA ² Earnings	172,4	129,6	33,0 %	149,1	15,7 %
FFO	171,3	130,1	31,7 %	149,6	14,5 %
Eigenkapitalquote in % ³	53,3	55,7		56,2	
LTV-Verhältnis in % ^{4, 8}	33,2	30,2		29,9	
EPRA ² LTV in % ^{5, 8}	34,8	33,5		31,9	

in €	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022	+ / –	01.01. – 31.12.2022 (pro forma) ⁷	+ / –
EPRA ² Earnings je Aktie ⁵	2,29	2,10	9,0 %	1,98	15,4 %
FFO je Aktie	2,28	2,11	8,1 %	1,99	14,5 %
EPRA ² NTA je Aktie	31,58	37,81	-16,5 %	34,51	-8,5 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien ⁶	75.136.922	61.783.594	21,6 %	75.136.922	0,0 %

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

² European Public Real Estate Association

³ inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

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

⁵ EPRA Loan to Value (EPRA LTV): Verhältnis Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu Immobilienvermögen (Investment Properties, eigengenutzte Immobilien, immaterielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte (netto)). Dabei werden Nettoverschuldung und Immobilienvermögen auf Basis des Konzernanteils an den Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ermittelt.

⁶ Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien für 2023 berücksichtigt zeitgewichtet die Anfang 2023 durchgeführte und am 3. Februar 2023 ins Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlage, durch die sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Deutsche EuroShop AG von 61.783.594 auf 76.464.319 Stückaktien erhöht hat, sowie die bis zum 31. Dezember 2023 erworbenen 9.000 eigenen Aktien.

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

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

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

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

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

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

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

ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

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

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

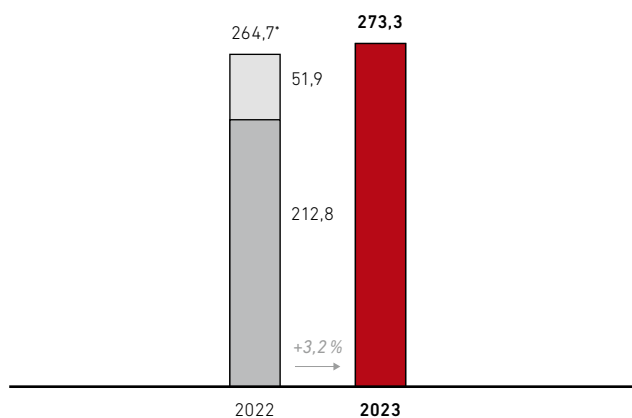
Bei der Beschreibung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns werden im Folgenden, wenn dies der Verbesserung der Vergleichbarkeit mit dem Vorjahreszeitraum dient, auch Angaben auf Basis eines vergleichbaren Konzerns (pro forma) erfolgen. Der vergleichbare Konzern wurde unter der Annahme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

Umsatzerlöse vergleichbar um 3,2 % gestiegen

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

UMSATZERLÖSE

in Mio.€



* Pro Forma

UMSATZERLÖSE

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

Operative Centeraufwendungen über Vorjahr aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 49,5 Mio. € (i. Vj. 37,2 Mio. €), die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlegbare Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 33,1 % erhöht. Auf vergleichbarer Basis haben sich die operativen Centeraufwendungen insbesondere aufgrund

höherer Instandhaltungsmaßnahmen um 3,8 Mio. € (8,3%) erhöht. Der Anteil der operativen Centeraufwendungen am Umsatz stieg entsprechend von 17,5 % auf 18,1 %.

Wertberichtigungen auf vergleichbarer Basis rückläufig

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

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

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

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

EBIT deutlich über dem Vorjahreszeitraum

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

Niedrigeres Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte

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

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

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

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

EBT (ohne Bewertungsergebnis) durch Minderheitenkauf stark gestiegen

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

Bewertungsergebnis negativ

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

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

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

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie latente Steuern

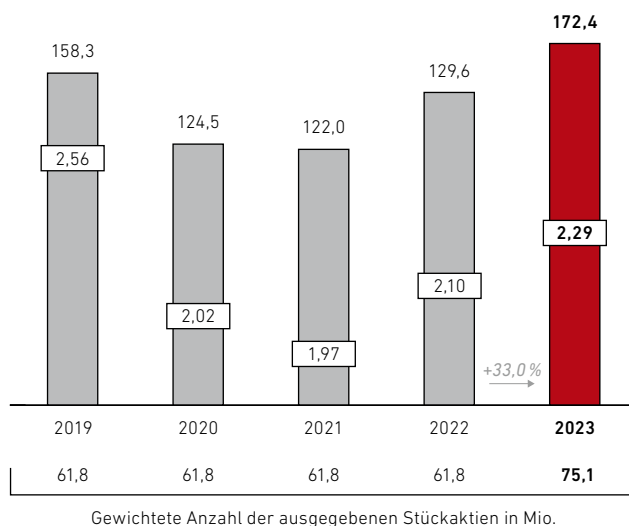
Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich aufgrund der verbesserten Ergebnisse auf 5,4 Mio. € (i. Vj. 5,1 Mio. €) erhöht.

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

EPRA Earnings über, Konzernergebnis unter dem Vorjahr

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

EPRA EARNINGS
in Mio. € / in € je Aktie



EPRA EARNINGS

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

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

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

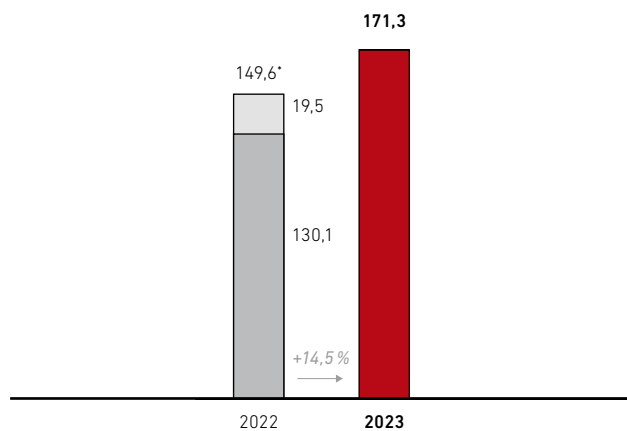
³ betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

Entwicklung der Funds from Operations

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

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in Mio.€



* Pro Forma

FUNDS FROM OPERATIONS

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

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

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

³ nach Berücksichtigung von Steuern

Ertragslage der Segmente

In der Segmentberichterstattung des Konzerns werden die Tochterunternehmen und die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Anteil quotaal einbezogen. Dabei wird zwischen den

Shoppingcentern in Deutschland („Inland“) und im europäischen Ausland („Ausland“) unterschieden (wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zur Segmentberichterstattung im Konzernanhang):

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

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

reagieren zu können. Nicht benötigte Liquidität wird – bis zur Verwendung für Investitionen, zur Finanzierung laufender Kosten oder zur Auszahlung von Dividenden – kurzfristig angelegt.

Finanzierungsanalyse

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

FINANZLAGE DES KONZERNS

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Für die Finanzierung ihrer Investitionen nutzt die Deutsche EuroShop grundsätzlich die Börse zur Beschaffung von Eigenkapital sowie die Kredit- und Kapitalmärkte zur Beschaffung von Fremdkapital. Dabei fungieren innerhalb des Konzerns sowohl die einzelnen Objektgesellschaften als auch die Deutsche EuroShop AG als Darlehensnehmer der Banken oder gegebenenfalls Anleiheschuldner. Darlehen und Anleihen werden für alle Konzerngesellschaften in Euro aufgenommen. Die Verwendung von Eigen- und Fremdkapital für Investitionen soll prinzipiell gleich gewichtet werden. Die Eigenkapitalquote im Konzern (inklusive Fremddanteile) 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

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

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

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 2.379,0 Mio. € (i. Vj. 2.343,4 Mio. €), das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktionäre (2.119,6 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (259,4 Mio. €) zusammensetzt, hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Anfang 2023 durchgeführten Kapitalerhöhung und trotz der im September 2023 gezahlten Dividende insgesamt erhöht. Bei gleichzeitiger Erhöhung der Bilanzsumme aufgrund des

Minderheitenerwerbs sank die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr auf 53,3 % (i. Vj. 55,7 %), lag damit aber weiterhin auf einem hohen und soliden Niveau.

FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.665.679	1.464.917	200.762
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	11.921	14.334	-2.413
SUMME	1.677.600	1.479.251	198.349
Abzüglich liquide Mittel	336.071	334.943	1.128
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.341.529	1.144.308	197.221

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

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

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

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 Jahr 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

EPRA LOAN TO VALUE (EPRA LTV) ¹

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

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

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

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

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

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

Investitionsanalyse

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

LIQUIDITÄTSANALYSE

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

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

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

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

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

VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

Bilanzsumme steigt deutlich

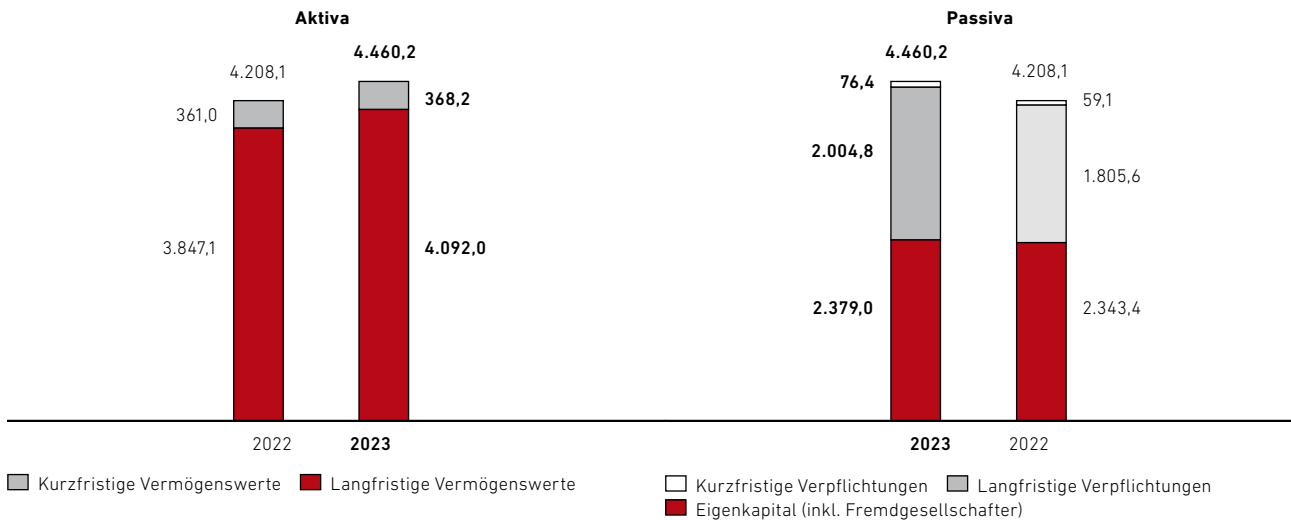
Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag aufgrund des Erwerbs der Minderheitenanteile deutlich um 252,1 Mio. € auf 4.460,2 Mio. €. Auf Pro-forma-Basis sank die Bilanzsumme um 207,7 Mio. €.

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

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

BILANZSTRUKTUR

Bilanzsumme in Mio.€

**Kurzfristige Vermögenswerte auf Vorjahresniveau**

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

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

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

Langfristige Vermögenswerte steigen aufgrund Minderheitenerwerb

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

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

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

Kurz- und langfristige Verpflichtungen erhöhten sich

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

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

Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)

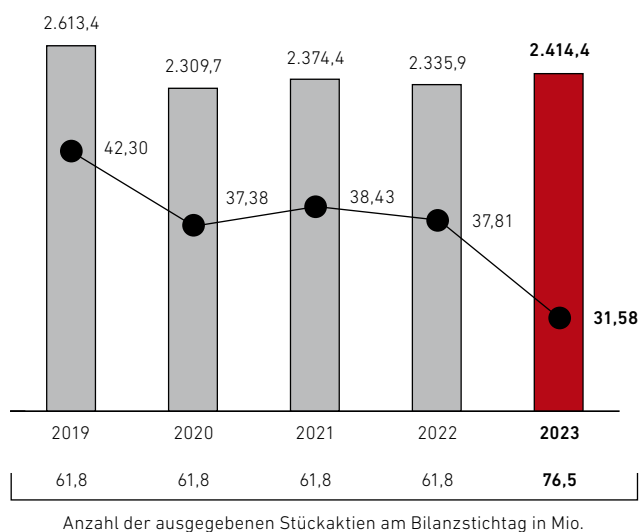
Das Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.379,0 Mio.€ aufgrund der Kapitalerhöhung um 314,1 Mio.€, der ausgeschütteten Dividende von 191,2 Mio.€ und des Konzernergebnisses von -38,3 Mio.€ um 35,7 Mio.€ über dem Eigenkapital des Vorjahres (2.343,4 Mio.€). Die Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter sanken dabei aufgrund des Minderheitenerwerbs um 47,8 Mio.€ und die Marktwerte der Swaps haben sich mit 1,0 Mio.€ eigenkapitalmindernd ausgewirkt.

Net Tangible Assets nach EPRA

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

EPRA NET TANGIBLE ASSETS

in Mio.€ / in € je Aktie

**EPRA NTA**

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

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

NACHTRAGSBERICHT

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

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

PROGNOSEBERICHT**Rahmenbedingungen**

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

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

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

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

Vereinbarte Geschäfte sind Grundlage der Umsatz- und Ertragsplanung

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

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

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

Umsatz 2024

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

Operative Ergebnisse für 2024 leicht rückläufig

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

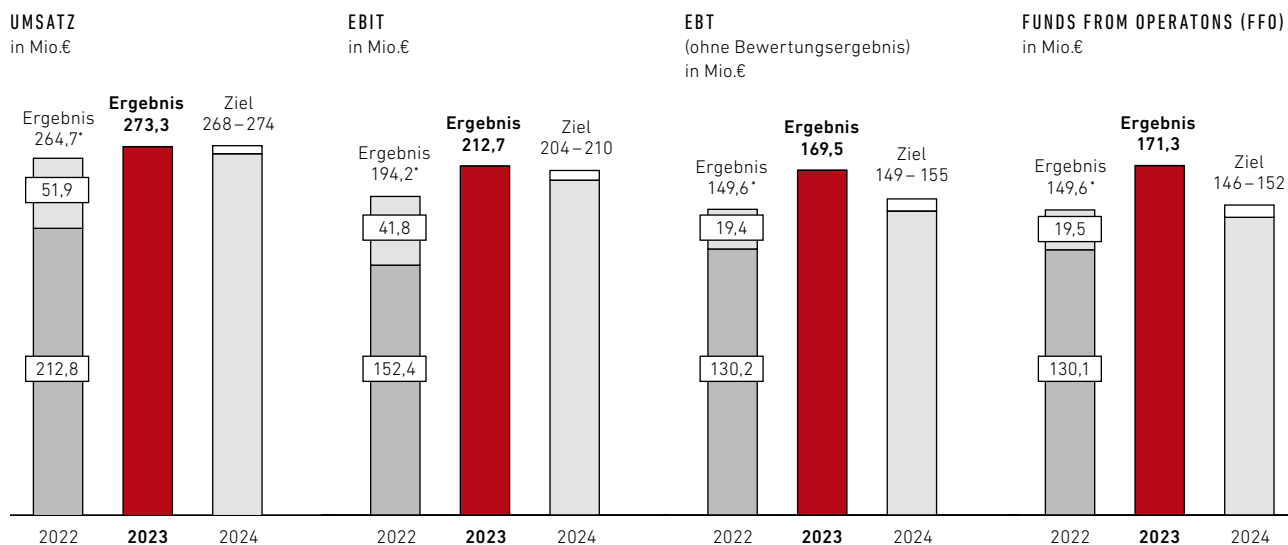
Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) bei 169,5 Mio. €. Zusätzlich zu den bereits beschriebenen Effekten auf das EBIT wirkten sich über den Erwartungen liegende Zinserträge positiv auf das operative Ergebnis aus. Unter Berücksichtigung höherer Zinsen aus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

Entwicklung FFO 2024

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

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

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



* Pro Forma

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

Dividendenpolitik

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

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

Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat angesichts der nach der im Januar 2024 erfolgten Dividendenauszahlung vorhandenen Liquidität und des operativen Ausblicks beschlossen, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,80€ je Aktie vorzuschlagen. Die Gesellschaft

behält sich vor, ihren Beschlussvorschlag vor oder spätestens in der Hauptversammlung anzupassen, falls sich dies aufgrund neu eingetretener Umstände, insbesondere der Schaffung weiterer Liquidität durch den Abschluss von Darlehensverträgen, für die Ausschüttung einer höheren Dividende als möglich und zweckmäßig erweisen sollte.

RISIKOBERICHT

GRUNDSÄTZE DES RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS UND DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS¹

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

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

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

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

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

Risikoanalyse

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

1. Bestandsobjekte

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

2. Im Bau befindliche Objekte

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

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

Risikoinventar

Die im Rahmen der Risikoanalyse identifizierten Risiken werden in einem Risikoinventar zusammengefasst und hinsichtlich möglicher Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten unter

Berücksichtigung von kompensierenden Maßnahmen (Nettobetrachtung) bewertet. Das Risikoinventar wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert.

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

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

RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

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

Einschränkende Hinweise

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

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

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

EINSCHÄTZUNG DER GESAMTRISIKOPOSITION

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

RISIKO-MATRIX

SCHADENSHÖHE	hoch > 5 Mio. €			Bewertungsrisiko Markt- und Branchenrisiken Vermietungsrisiko
	mittel 1 – 5 Mio. €	Währungsrisiko	Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko Mietausfallrisiko	
	gering bis 1 Mio. €	Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiken Rechtliches Risiko Personalrisiko IT-Risiko Schadensrisiko		
		gering 0% – 25%	mittel 25% – 50%	hoch > 50%
		EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT		

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

Der Vorstand hat, wie im Vorjahr, zur Beurteilung, in welchem Maße der Konzern einzelne Risiken bzw. das Zusammentreffen verschiedener Einzelrisiken tragen kann, Simulationen anhand einer konsolidierten Liquiditätsplanung vorgenommen. Dem Vorstand sind danach keine Risiken oder Risikoaggregationen bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens und des Konzerns gefährden

würden. Auch sieht der Vorstand den Konzern hinreichend aufgestellt, um zukünftige sich bietende Chancen nutzen zu können, ohne dabei unvermeidbare Risiken eingehen zu müssen.

DARSTELLUNG WESENTLICHER EINZELRISIKEN

Bewertungsrisiko

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

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

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

nicht ausgeschlossen werden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe des Bewertungsrisikos sind daher unverändert als hoch anzusehen.

Markt- und Branchenrisiken

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

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

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

Dem steigenden Anteil des Onlinehandels sowie dem möglichen Druck auf die Raumleistungen begegnet der stationäre Einzelhandel, neben Flächenbereinigungen und der Fokussierung auf gute Einzelhandelslagen, mit Sortimentsoptimierungen sowie der Verbesserung der Servicequalität und Betonung der individuellen Beratung

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

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

Seit Ausbruch des Ukraine-Krieges sind als mittelbare Folge Inflation und Zinsen deutlich angestiegen und haben maßgeblich zur Verlangsamung des wirtschaftlichen Wachstums, insbesondere in Europa, geführt. Neben den gestiegenen Kosten haben die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf des Ukraine-Krieges, das Aufflammen des Nahost-Konflikts sowie die Haushaltskrise in Deutschland das Konsumverhalten der Verbraucher getrübt. Für den Einzelhandel können steigende Energiepreise zu einer massiven Belastung werden, wenn diese nicht vollständig an die Kunden weitergegeben werden können. Zudem können die Kostensteigerungen sowie eventuelle Energieengpässe zu Lieferschwierigkeiten bei den Herstellern führen und damit den Umsatz unserer Mieter nachhaltig belasten. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten haben wir die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit der Markt- und Branchenrisiken unverändert auf hoch gesetzt.

Vermietungsrisiko

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

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

In der Folge würden die Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert und eventuell Ausschüttungsreduzierungen nötig werden. Zudem können geringere Mieteinnahmen Einfluss auf die Einhaltung von 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 Mindestmietvereinbarungen ab.

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

Die Pandemie hatte mit Geschäftsschließungen und Einschränkungen im Handel in den Jahren 2020 bis 2022 starke negative Auswirkungen auf unsere Mieter. Aufgrund weiterhin herausfordernder wirtschaftlicher und konjunktureller Rahmenbedingungen bleiben

Insolvenz- und Nachvermietungsrisiken auch in der Folge signifikant, so dass wir die Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit des Vermietungsrisikos unverändert auf hoch gesetzt haben.

Mietausfallrisiko

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

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

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

Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko

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

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

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

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

Der Ukraine-Krieg hat insbesondere zu steigenden Energiekosten geführt und damit un- und mittelbaren Einfluss auf das Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko. Grundsätzlich kann ein Großteil der Nebenkosten an die Mieter umgelegt werden, jedoch verbleibt ein nicht unerheblicher Teil beim Vermieter, so dass sich hier Kostensteigerungen unmittelbar auswirken. Mittelbar können die Belastungen aus den Kostensteigerungen dazu führen, dass Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten oder es sogar zur Beendigung von Mietverhältnissen kommt, mit der Folge von möglichen längeren Leerstandszeiten und eventuell erforderlichen Umbaumaßnahmen. Der Anteil der nicht umlegbaren Nebenkosten und erforderlichen Investitionen würde demnach steigen. Zur Eindämmung des Kostenrisikos aufgrund steigender Energiepreise werden unsere Shoppingcenter energetisch überprüft und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, umgesetzt.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

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

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

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

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

Währungsrisiko

Die Aktivitäten der Deutsche EuroShop AG finden ausschließlich im Wirtschaftsraum der Europäischen Union statt. Überschaubare Währungsrisiken ergeben sich bei den osteuropäischen Beteiligungsgesellschaften. Diese Risiken werden nicht abgesichert, da es sich um reine Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insofern 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 fremdwährungs-basierten Mieten zu zahlen.

Schadensrisiko

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

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

Rechtliches Risiko

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

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

Personalrisiko

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

IT-Risiko

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop AG basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung. Die Wartung und Pflege des Systems erfolgen durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Mitarbeiter und das externe Dienstleistungsunternehmen erhalten

über detaillierte Zugriffsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Ein Virenschutzkonzept und die permanente Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte sollen gegen Angriffe von außen schützen. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich durch eine Fernsicherung und regelmäßig auf mehreren Speichermedien. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf unserem System sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

CHANCENBERICHT

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

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

Durch die Anfang 2023 vollzogene Portfoliooptimierung durch den Ankauf weiterer Minderheitenanteile sehen wir Chancen, die Erträge der Gesellschaft langfristig zu steigern, die Agilität des Unternehmens zu erhöhen sowie einen besseren Zugang zu

Finanzierungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt zu erreichen. Zusätzliche attraktive Finanzierungsmöglichkeiten können insbesondere in einem Marktumfeld steigender Zinsen und tendenziell strengere Kreditaufgaben zu positiven Effekten auf EBT und FFO führen.

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

BERICHT DES VORSTANDS ÜBER DIE BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

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

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENS-FÜHRUNG (§ 289F, § 315D HGB)

Die gemeinsame Erklärung gemäß § 289f, § 315d HGB über die Unternehmensführung und zum Corporate Governance Kodex ist auf der Website der Deutsche EuroShop veröffentlicht unter: www.deutsche-euroshop.de/EZU

BERICHTERSTATTUNG ZUM JAHRESABSCHLUSS DER DEUTSCHE EUROSHOP AG

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

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

ERTRAGSLAGE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

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

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

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

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

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

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

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

VERMÖGENSLAGE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

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

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

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

FINANZLAGE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

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

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

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

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

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

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

Prognose der Deutsche EuroShop AG (HGB)

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

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

Hamburg, 28. März 2024

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Rundungen und Veränderungsdaten

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

KONZERNABSCHLUSS 2023

Blaubeeren

DIE KALORIENARME POWERBEERE

Blaubeeren zählen zu den gesündesten Früchten überhaupt. Sie stecken voller wertvoller Vitamine und Mineralstoffe. Der hohe Ballaststoffgehalt kurbelt zudem die Verdauung an und sorgt für ein langes Sättigungsgefühl. Die kleinen blauen Früchte können Sie vielfältig verarbeiten. Sie schmecken frisch als Naschobst, in Obstsalaten, zu Quark und Joghurt, als Kuchenbelag oder ganz hervorragend in Pfannkuchen.

Inhalt

Konzernbilanz	156	ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	179
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	158	19. Umsatzerlöse	179
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	159	20. Grundstücksbetriebskosten	179
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	160	21. Grundstücksverwaltungskosten	179
Konzern-Kapitalflussrechnung	161	22. Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	179
Grundlagen des Konzernabschlusses	162	23. Sonstige betriebliche Erträge	179
Konzernanhang	162	24. Sonstige betriebliche Aufwendungen	180
GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES	162	25. Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	180
1. Allgemeine Angaben	162	26. Bewertungsergebnis	180
2. Konsolidierungskreis	163	27. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	180
3. Konsolidierungsgrundsätze	166	28. Ergebnis je Aktie	181
4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen	166	SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	182
5. Währungsumrechnung	167	SONSTIGE ANGABEN	184
6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	168	29. Finanzinstrumente und Risikomanagement	184
ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	171	30. Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung	186
7. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	171	31. Sonstige finanzielle Verpflichtungen	186
8. Investment Properties	171	32. Anzahl der Mitarbeitenden	186
9. Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	173	33. Honorar des Abschlussprüfers	186
10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	174	34. Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex	186
11. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	174	35. Nahestehende Personen nach IAS 24	186
12. Liquide Mittel	175	36. Stimmrechtsmitteilungen	187
13. Eigenkapital und Rücklagen	175	37. Aufsichtsrat und Vorstand	188
14. Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	176	38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	188
15. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten	177	39. Konzernabschluss	188
16. Passive latente Steuern	177	ANGABEN ZUM BETEILIGUNGSBESITZ – ANLAGE ZUM ANHANG	189
17. Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	178		
18. Sonstige Rückstellungen	178		

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2023	31.12.2022 (angepasst) ¹
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	7.	51.742	51.748
Sachanlagen	7.	449	436
Investment Properties	8.	3.947.021	3.351.821
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	9.	92.741	443.069
Langfristige Vermögenswerte		4.091.953	3.847.074
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.	13.419	11.974
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.	18.754	14.115
Liquide Mittel	12.	336.071	334.943
Kurzfristige Vermögenswerte		368.244	361.032
SUMME AKTIVA		4.460.197	4.208.106

¹ Der Ausweis der gewährten Mietanreize wurde im Berichtsjahr geändert und zur besseren Vergleichbarkeit das Vorjahr angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Passiva

in T€

	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN			
Eigenkapital und Rücklagen			
Gezeichnetes Kapital		76.464	61.784
Kapitalrücklage		793.943	494.526
Gewinnrücklagen		1.249.269	1.479.927
Eigene Anteile		-9	0
Summe Eigenkapital	13.	2.119.667	2.036.237
Langfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	14.	1.665.679	1.464.917
Passive latente Steuern	16.	331.918	334.404
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter ²	17.	259.380	307.130
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	7.126	6.333
Langfristige Verpflichtungen		2.264.103	2.112.784
Kurzfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	14.	11.921	14.334
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.	10.635	8.067
Steuerverbindlichkeiten	15.	19.891	474
Sonstige Rückstellungen	18.	14.459	11.267
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	19.521	24.943
Kurzfristige Verpflichtungen		76.427	59.085
SUMME PASSIVA		4.460.197	4.208.106

² Die Bezeichnung des Bilanzpostens „Abfindungsansprüche anderer Kommanditisten“ wurde im Berichtsjahr geändert. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Umsatzerlöse	19.	273.304	212.811
Grundstücksbetriebskosten	20.	-34.808	-26.652
Grundstücksverwaltungskosten	21.	-14.734	-10.561
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	10., 22.	-8.858	-8.130
Nettobetriebsergebnis (NOI)		214.904	167.468
Sonstige betriebliche Erträge	23.	35.335	5.504
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.	-37.578	-20.540
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		212.661	152.432
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	9., 25.	5.005	12.926
Zinsaufwendungen		-43.313	-36.107
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	17.	-13.876	-15.954
Zinserträge		5.492	272
Finanzergebnis		-46.692	-38.863
Bewertungsergebnis	26.	-205.701	-89.746
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-39.732	23.823
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.	1.455	-2.466
KONZERNERGEBNIS		-38.277	21.357
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	28.	-0,51	0,35

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Konzernergebnis		-38.277	21.357
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	13.	-790	17.761
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	13.	-239	-3.963
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		-1.029	13.798
GESAMTERGEBNIS		-39.306	35.155
Anteil Konzernaktionäre		-39.306	35.155

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Cashflow Hedges	Eigene Anteile	Summe
01.01.2022		61.783.594	61.784	1.217.560	799.657	2.000	-18.135	0	2.062.866
Gesamtergebnis			0	0	21.357	0	13.798	0	35.155
Kapitalerhöhung	13.	723.034.380	723.034	-723.034	0	0	0	0	-723.034
Kapitalherabsetzung	13.	-723.034.380	-723.034	0	723.034	0	0	0	723.034
Dividendenauszahlungen	13.		0	0	-61.784	0	0	0	-61.784
31.12.2022		61.783.594	61.784	494.526	1.482.264	2.000	-4.337	0	2.036.237
01.01.2023		61.783.594	61.784	494.526	1.482.264	2.000	-4.337	0	2.036.237
Gesamtergebnis			0	0	-38.277	0	-1.029	0	-39.306
Kapitalerhöhung	13.	14.680.725	14.680	299.417	0	0	0	0	314.097
Erwerb eigene Anteile	13.	-9.000	0	0	-191	0	0	-9	-200
Dividendenauszahlungen	13.		0	0	-191.161	0	0	0	-191.161
31.12.2023		76.455.319	76.464	793.943	1.252.635	2.000	-5.366	-9	2.119.667

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2022
Konzernergebnis		-38.277	21.357
Ertragsteuern	26.	-1.455	2.466
Finanzergebnis		46.692	38.863
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	23.	123	155
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	25.	205.701	89.746
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	9.	6.335	25.198
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	2.	14.036	0
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	10., 11.	-8.950	827
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	18.	843	1.147
Veränderungen der Verbindlichkeiten	15.	-9.817	1.326
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		215.231	181.085
Gezahlte Zinsen		-40.302	-36.269
Erhaltene Zinsen		5.492	272
Gezahlte Ertragsteuern	26.	-5.358	-4.463
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		175.063	140.625
Investitionen in Investment Properties	8.	-43.481	-39.483
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-16	-15
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	30.	-19.455	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-62.952	-39.498
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	14., 28.	60.906	2.749
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	14.	-12.994	-25.450
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	15.	-73	-96
Erwerb eigene Aktien	13.	-200	0
Auszahlungen an Kommanditisten	17.	-9.904	-10.442
Auszahlungen für den Erwerb weiterer Kommanditanteile	30.	-19.538	0
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	13.	61.981	0
Auszahlungen an Konzernaktionäre	13.	-191.161	-61.784
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-110.983	-95.023
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		1.128	6.104
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	12.	334.943	328.839
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	12.	336.071	334.943

KONZERNANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

1. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2023 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind. Der Vorstand hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 am 28. März 2024 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Billigung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

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

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bei der Bewertung der Investment Properties stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor wesentliche Bewertungsparameter dar (Näheres siehe Erläuterungen in Abschnitt „8. Investment Properties“).

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2023, erstellt.

2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

	Inland ¹	Ausland ¹	Gesamt
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen			
Stand 01.01.2023	11	4	15
Zugänge	4	0	4
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2023	15	4	19
Nach der at-equity Methode einbezogene Gemeinschaftsunternehmen			
Stand 01.01.2023	4	3	7
Zugänge	0	0	0
Abgänge	-4	0	-4
Stand 31.12.2023	0	3	3
Nach der at-equity Methode einbezogene assoziierte Unternehmen			
Stand 01.01./31.12.2023	0	1	1

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

Tochterunternehmen

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

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

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

Finanzinformationen zu Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen

Der Konzern ist mit 52,01 % an der Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg, beteiligt und übt einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft aus. Die übrigen Anteile von 47,99 % befinden sich in Streubesitz. Die Gesellschaft wies am Bilanzstichtag langfristige Vermögenswerte in Höhe von 655.721 T€ (i. Vj. 681.721 T€) und kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 38.573 T€ (i. Vj. 35.405 T€)¹ aus. Die langfristigen Schuldposten (ohne Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter) summierten sich auf 220.270 T€ (i. Vj. 209.412 T€), die kurzfristigen Schuldposten beliefen sich auf 5.150 T€ (i. Vj. 9.868 T€). Die Gesellschaft erzielte einen Umsatz in Höhe von 36.776 T€ (i. Vj. 34.291 T€) und einen Jahresüberschuss (nach den Kommanditisten zustehenden Ergebnisanteilen) in Höhe von -7.518 T€ (i. Vj. -22 T€). An die Kommanditisten wurde im Berichtsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 7.434 T€ (i. Vj. 7.443 T€) geleistet.

Gemeinschaftsunternehmen

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

Assoziierte Unternehmen

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

Beteiligungsunternehmen

Beteiligungen, auf die die Deutsche EuroShop AG weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss hat, werden grundsätzlich erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Der Konzern hat gemäß IFRS 9 beim erstmaligen Ansatz einer Beteiligung das unwiderrufliche Wahlrecht, die Fair-Value-Anpassung auch über das sonstige Ergebnis zu erfassen. Zum 31. Dezember 2023 hat der Konzern kein Beteiligungsunternehmen.

Anteilsbesitz

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

¹ Der Ausweis der gewährten Mietanreize wurde im Berichtsjahr geändert und zur besseren Vergleichbarkeit das Vorjahr angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr

Am 12. Januar 2023 hat der Deutsche EuroShop Konzern sechs Kaufverträge zum Erwerb weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen er mit 50 % bis 75 % bereits beteiligt war, abgeschlossen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gesellschaften:

	Anteil des Konzerns	vor Erwerb	Erwerb 2023	nach Erwerb
1.	Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG (vormals: Allee-Center Magdeburg KG), Hamburg	50 %	50 %	100 %
2.	Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG (vormals: Stadt-Galerie Passau KG), Hamburg	75 %	25 %	100 %
3.	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50 %	40 %	90 %
4.	Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50 %	25 %	75 %
5.	Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	74 %	26 %	100 %
6.	Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG (vormals: Forum Wetzlar KG), Hamburg	65 %	35 %	100 %

Die Verkäufer haben sich verpflichtet, unter bestimmten Voraussetzungen und auf Anforderung der Deutsche EuroShop AG die aus dem Verkauf resultierende Kaufpreisforderung (inklusive aufgelaufener Zinsen) in die Deutsche EuroShop AG gegen Gewährung neuer

Aktien einzulegen. Der Gesamtkaufpreis (inklusive aufgelaufener Zinsen) beläuft sich auf 304.070 T€ und wurde mittels einer Kapitalerhöhung finanziert (näheres hinsichtlich der Kapitalerhöhung siehe Abschnitt „13. Eigenkapital und Rücklagen“). Der Gesamtkaufpreis (inklusive aufgelaufener Zinsen) wurde zu 52.687 T€ mit Barmitteln und zu 251.383 T€ durch die Gewährung von Aktien beglichen.

Durch den Hinzuerwerb sind die vier zuvor als Gemeinschaftsunternehmen (Nr. 1.–4.) mittels der at-equity-Methode in den Konzern einbezogenen Gesellschaften zukünftig als Tochterunternehmen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Wechsels der Konsolidierungsmethode werden die bisherigen at-equity-Beteiligungen neu bewertet. Aus der Neubewertung resultiert 2023, insbesondere durch die Zeitwertbewertung der Darlehen, ein sonstiger betrieblicher Ertrag in Höhe von 12.666 T€.

Bei der erstmaligen Einbeziehung der vier Gesellschaften als Tochterunternehmen ist den zugehenden Vermögenswerten und Schulden unter Berücksichtigung latenter Steuern die gewährte Gegenleistung gegenüberzustellen. Die dabei entstehenden Unterschiedsbeträge wurden hinsichtlich weiterer stiller Reserven oder Lasten untersucht und anschließend in Höhe von 3.538 T€ als sonstiger betrieblicher Ertrag und in Höhe von 615 T€ im sonstigen betrieblichen Aufwand ergebniswirksam erfasst. Die Unterschiedsbeträge sind im Wesentlichen durch den Ansatz abweichender Zinssätze im Rahmen der Kaufpreisermittlung der Beteiligungen und der Bewertung im Rahmen der Erstkonsolidierung begründet. In der folgenden Tabelle sind für die vier Gesellschaften die Anfang 2023 zugehenden Vermögenswerte und Schulden sowie die ergebniswirksamen erfassten Unterschiedsbeträge dargestellt:

in T€	Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	Immobilien- kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg
Langfristige Vermögenswerte				
Investment Properties	217.000	227.000	157.000	172.000
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	759	667	520	672
Liquide Mittel	5.660	4.603	3.801	5.696
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	898	423	261	273
Langfristige Verpflichtungen				
Finanzverbindlichkeiten	0	-99.080	0	-48.158
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	0	-32.840	0	-12.766
Kurzfristige Verpflichtungen				
Finanzverbindlichkeiten	0	-213	0	25
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	-1.342	-2.042	-690	-2.852
Summe identifizierbares Nettovermögen zum beizulegenden Zeitwert	222.975	98.518	160.892	114.890
Neubewerteter at-equity-Ansatz	111.488	65.679	120.669	63.828
Kaufpreis Anteile	112.769	29.440	39.435	46.203
Gegenleistung	224.257	95.119	160.104	110.031
Unterschiedsbetrag vor latenten Steuern auf Konzernebene	1.282	-3.399	-788	-4.859
Anpassung latenter Steuern	-667	2.043	184	3.281
Unterschiedsbetrag nach latenten Steuern auf Konzernebene	615	-1.356	-604	-1.578

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem bisher bilanzierten Buchwert, welcher Wertberichtigungen in Höhe von 2.584 T€ enthält.

Die vier Gesellschaften haben seit ihrer Einbeziehung als vollkonsolidierte Unternehmen in den Konzern 53.874 T€ zu den Umsatzerlösen und -10.414 T€ zum Konzernergebnis beigetragen.

Aus dem Erwerb der verbleibenden Anteile an den Gesellschaften 5. und 6. resultiert ein sonstiger betrieblicher Aufwand in Höhe von 7.766 T€, der sich aus der Differenz zwischen den abgehenden Abfindungsansprüchen von Kommanditisten (68.457 T€) und der gewährten Gegenleistung (76.223 T€) ergibt.

Im Rahmen des Erwerbs der sechs weiteren Gesellschaftsanteile wurden Grunderwerbsteueratbestände verwirklicht. Eine vollständige Veranlagung der Grunderwerbsteuer erfolgte bis zur Aufstellung dieses Abschlusses noch nicht und es wurden basierend auf

der bestmöglichen Schätzung rund 21 Mio. € hierfür in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Von diesen 21 Mio. € entfallen rund 18,1 Mio. € auf den Erwerb der Gesellschaften 1.-4.

Wäre der Erwerb der weiteren Gesellschaftsanteile bereits zum 1. Januar 2022 erfolgt, hätten sich die Umsatzerlöse des Konzerns um weitere 51.893 T€ und das Ergebnis vor Steuern (ohne Bewertungsergebnis) um weitere 20.391 T€ erhöht.

Des Weiteren wurden, insbesondere in den letzten drei Monaten des Geschäftsjahres, weitere 5,14 % an der Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg, zu einem Gesamtkaufpreis von 6.066 T€ erworben. Aus der Differenz zwischen den abgehenden Abfindungsansprüchen von Kommanditisten (5.207 T€) und der gewährten Gegenleistung (6.066 T€) ergibt sich ein sonstiger betrieblicher Aufwand in Höhe von 859 T€.

Zusammenfassend ergibt sich aus dem Erwerb der weiteren Anteile im Geschäftsjahr folgender Ergebniseffekt:

in T€	01.01. – 31.12. 2023
Sonstige betriebliche Erträge	
Neubewertung at-Equity Beteiligungen	12.666
Negativer Unterschiedsbetrag aus Wechsel Konsolidierungsmethode	3.538
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Positiver Unterschiedsbetrag aus Wechsel Konsolidierungsmethode	-615
Abgang Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	-8.625
Grunderwerbsteuer	-21.000
Ergebniseffekt Erwerb Minderheiten	-14.036
Davon entfällt auf die Gesellschaften mit Wechsel der Konsolidierungsmethode (Gesellschaften 1. – 4.)	-2.511

3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

4. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS UND AUSWEISÄNDERUNGEN

Neue Rechnungslegungsstandards

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 31. Dezember 2023 enden:

Änderungen / Standard	Anwendungszeitpunkt (EU)	Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
Angabe von Rechnungslegungsmethoden (Änderung an IAS 1)	01.01.2023	Die Änderungen sollen die Ersteller von IFRS-Abschlüssen bei der Entscheidung unterstützen, welche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wesentlich und damit angabepflichtig sind.	Keine wesentlichen Auswirkungen
Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen (Änderung an IAS 8)	01.01.2023	Mit der Änderung wurde eine Definition für rechnungslegungsbezogene Schätzungen eingeführt, die klarstellt, wie sich Änderungen von Schätzungen von Änderungen der Rechnungslegungsmethoden und Fehlerkorrekturen unterscheiden.	Keine wesentlichen Auswirkungen
Latente Steuern in Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion (Änderung an IAS 12)	01.01.2023	Die Änderung engt die Ausnahmeregel ein, nach der latente Steuern beim erstmaligen Zugang von Vermögenswerten und Schulden nicht anzusetzen sind.	Die Änderung hatte bisher keine Auswirkungen, kann sich jedoch bei zukünftigen Transaktionen auswirken.

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

Änderungen / Standard	Erwarteter Anwendungszeitpunkt (EU)	Voraussichtliche Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig (Änderung an IAS 1)	01.01.2024	Klarstellung der Einordnung der Verbindlichkeiten als kurz- und langfristig	Keine wesentlichen Auswirkungen
Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Änderungen an IAS 7 und IFRS 7)	01.01.2024	Zur Verbesserung der Transparenz von Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen werden weite Angabepflichten eingeführt.	Keine wesentlichen Auswirkungen

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

Ausweisänderung

Abweichend vom Vorjahr werden die gewährten Mietanreize, wie mietfreie Zeiten und Baukostenzuschüsse, nicht mehr von dem Wert der Investment Properties abgezogen und unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Anpassung erfolgt, da diese Darstellung unserer Einschätzung nach die langfristigen Vermögenswerte besser abbildet. Die Vorjahreswerte in der Konzernbilanz wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit des aktuellen Geschäftsjahres mit dem Vorjahr angepasst:

in T€	2023	2022 (angepasst)	Ausweisänderung	2022
Investment Properties	3.947.021	3.351.821	21.826	3.329.995
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.419	11.974	-5.017	16.991
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18.754	14.115	-16.809	30.924

Änderung Postenbezeichnung

Der Bilanzposten „Abfindungsansprüche anderer Kommanditisten“ wurde im Berichtsjahr in „Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter“ geändert, da die geänderte Postenbezeichnung den Charakter des Bilanzposten besser wiedergibt.

5. WÄHRUNGUMRECHNUNG

Konzernwährung ist der Euro (€).

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

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

Für die Umrechnung wurden folgende Wechselkurse zugrunde gelegt:

1 € =	31.12.2023		31.12.2022	
	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Stichtagskurs	Durchschnittskurs
Ungarischer Forint (HUF)	382,78	380,57	400,25	391,33
Polnischer Zloty (PLN)	4,35	4,54	4,69	4,69
Tschechische Krone (CZK)	24,73	24,12	24,12	24,86

6. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Ertrags- und Aufwandsrealisation

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

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

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

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

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

Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Bestimmung beizulegender Zeitwert

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

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

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

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

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

Bei Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, die regelmäßig zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, wird anhand einer Neubeurteilung zum Ende des Geschäftsjahres festgestellt, ob es zu einer Umgruppierung zwischen den Hierarchiestufen gekommen ist. Im Geschäftsjahr 2023 gab es, wie im Vorjahr, keine Umgruppierungen zwischen den Hierarchiestufen.

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

Sachanlagen

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

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

Die Sachanlagen beinhalten auch Nutzungsrechte aus Leasingverträgen.

Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Eine Überprüfung der Werthaltigkeit erfolgt beim Geschäfts- oder Firmenwert mindestens einmal jährlich (zum 31. Dezember) auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns, denen der Geschäfts- oder Firmenwert im Erwerbszeitpunkt zugeordnet wurde. Der Wertminderungstest zum 31. Dezember 2023 hat, wie im Vorjahr, keinen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

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

Investment Properties

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

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

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

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

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Klassifizierung von Immobilien als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte setzt voraus, dass die Immobilien im gegenwärtigen Zustand veräußerbar sind und die Veräußerung höchstwahrscheinlich ist und erwartungsgemäß innerhalb von 12 Monaten erfolgen wird. Als höchstwahrscheinlich wird eine Veräußerung angesehen, wenn der Plan zur Veräußerung beschlossen wurde, die erforderlichen Genehmigungen vorliegen und mit dem Vermarktungsprozess begonnen wurde.

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

Konzern als Leasingnehmer

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

Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

Finanzinstrumente

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

Finanzinstrumente werden bei der erstmaligen Erfassung einer Bewertungskategorie des IFRS 9 zugeordnet. Bei finanziellen Vermögenswerten ist die Bewertungskategorie abhängig von der

Zahlungsstromeigenschaft des Finanzinstruments und dem Geschäftsmodell des Konzerns, in dessen Rahmen der finanzielle Vermögenswert gehalten wird.

Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Flüssige Mittel

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

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IFRS 9 erfüllen. Es handelt sich hierbei um Festsatzswaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen, deren Laufzeit bis 2027 reicht. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt (wiederkehrende Fair-Value-Bewertung) und in den sonstigen Vermögenswerten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten

ausgewiesen. Veränderungen werden, solange die Konditionen des Grund- und des Sicherungsgeschäftes identisch sind, erfolgsneutral erfasst. Die Effektivität für die Sicherungsmaßnahmen wird regelmäßig anhand des Grades der Übereinstimmung der Vertragsmodalitäten von Grund- und Sicherungsgeschäft („Critical Term Match“) überprüft. Sofern die Effektivität zwischen dem Grund- und dem Sicherungsgeschäft nicht gegeben ist, wird das Sicherungsgeschäft als Derivat erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die Zinssicherungsgeschäfte und Darlehensverträge haben gleichlautende Endfälligkeiten.

At-equity bilanzierte Finanzanlagen

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

Latente Steuern

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

Sonstige Rückstellungen

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

Eigene Aktien

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

7. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

in T€	Geschäfts- oder Firmenwert		Software und Softwarelizenzen		Betriebs- und Geschäftsausstattung	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Anschaffungskosten Stand 01.01.	53.867	53.867	143	135	1.220	884
Zugang aus Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	0	0	0	114	329
Zugänge	0	0	5	8	11	7
Abgänge	0	0	0	0	-2	0
Stand 31.12.	53.867	53.867	148	143	1.343	1.220
Abschreibungen Stand 01.01.	-2.148	-2.148	-114	-103	-784	-640
Zugänge	0	0	-11	-11	-112	-144
Abgänge	0	0	0	0	2	0
Stand 31.12.	-2.148	-2.148	-125	-114	-894	-784
Buchwert 01.01.	51.719	51.719	29	32	436	244
BUCHWERT 31.12.	51.719	51.719	23	29	449	436

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet zum Bilanzstichtag Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen von 402 T€ (i. Vj. 373 T€). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroflächen sowie aus dem Leasing von PKW.

8. INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2023	2022 (angepasst) ¹
Buchwert zum 01.01.	3.351.821	3.409.821
Veränderungen Konsolidierungskreis	773.000	0
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Veränderungen Mietanreize	8.084	5.559
Aktivierte bauliche Maßnahmen	43.481	39.483
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-229.365	-103.042
BUCHWERT ZUM 31.12.	3.947.021	3.351.821

¹ Der Ausweis der gewährten Mietanreize wurde im Berichtsjahr geändert und zur besseren Vergleichbarkeit das Vorjahr angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Bei den Veränderungen Konsolidierungskreis handelt es sich um das Allee-Center Magdeburg, die Stadt-Galerie Passau, das Saarpark Center Neunkirchen und das Phoenix-Center Harburg. Die Beteiligung an den entsprechenden Objektgesellschaften wurde zu Beginn des Geschäftsjahres auf 75 % bis 100 % durch Hinzuerwerb weiterer Anteile aufgestockt, wodurch diese Center erstmalig im Berichtsjahr vollkonsolidiert wurden. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „2. Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“.

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

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

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden zum 31. Dezember 2023 durch den Gutachter Jones Lang LaSalle GmbH (JLL) gemäß den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt. Dabei kam wie in den Vorjahren die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Die vor der Erstellung der Gutachten vertraglich fixierten Vergütungen für die Bewertungsgutachten sind unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Bei der DCF-Methode wird der Barwert künftiger Zahlungsmittelüberschüsse für das jeweilige Objekt zum Bewertungsstichtag berechnet. Dazu werden in einer Detailplanungsphase von (üblicherweise) zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt und mit einem Diskontierungszinssatz abgezinst.

Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Restwert prognostiziert. Hierzu werden die stabilisierten Einzahlungsüberschüsse des letzten Planungsjahres mit einem Zinssatz kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz). Der Restwert wird in einem zweiten Schritt ebenfalls mit dem Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

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

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

Bewertungsparameter in %	31.12.2023	31.12.2022
Mietsteigerungsrate	1,47	1,77
Kostenquote	12,07	12,51
Diskontierungsrate	7,10	6,90
Kapitalisierungszinssatz	5,64	5,32

Das volle Ausmaß des Krieges in der Ukraine sowie im Nahen Osten und dessen langfristige gesamtwirtschaftliche Folgen sind derzeit nicht absehbar. Instabilität in diesen und anderen Regionen kann die Bedingungen auf den Immobilienmärkten weiter beeinträchtigen, insbesondere in Verbindung mit dem immer noch vorhandenen Inflationsdruck und den gestiegenen Zinsen. Es kann daher zu schnellen Marktwertänderungen kommen. Wir beobachten die Situation und etwaige Wertveränderungen kontinuierlich und beziehen diese in unsere zukünftige Berichterstattung ein.

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

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

Im Prognosezeitraum wurde im langfristigen Durchschnitt eine Mietsteigerungsrate von 1,47 % angenommen (i. Vj. 1,77 %). Von den prognostizierten Mieten wurden im Durchschnitt Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 12,07 % (i. Vj. 12,51 %) abgezogen. Damit ergaben sich Einzahlungsüberschüsse von durchschnittlich 87,93 % (i. Vj. 87,49 %). Im Geschäftsjahr lagen die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten (ohne Wertberichtigungen) bei 18,1 % (i. Vj. 17,5 %) der Mieterträge. Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 6,64 % gegenüber 6,37 % im Vorjahr bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 6,25 % gegenüber 6,01 % im Vorjahr.

In dem Immobilienwert sind ausstehende und noch über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilende gewährte Mieteranreize in Höhe von 29.910 T€ (i. Vj. 21.826 T€) enthalten.

Nachfolgend sind gemäß IFRS 13 Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2023 dargestellt:

Hierarchiestufen IFRS 13 in T€	Level 1	Level 2	Level 3
Investment Properties	0	0	3.947.021

Die Objekte sind überwiegend grundpfandrechtlich belastet. Es bestehen besicherte Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.677.600 T€ (i. Vj. 1.479.251 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte lagen bei 273.304 T€ (i. Vj. 212.811 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen (ohne Wertberichtigungen) beliefen sich auf 49.543 T€ (i. Vj. 37.213 T€).

9. NACH AT-EQUITY BILANZIERTE FINANZANLAGEN

in T€	2023	2022
Buchwert zum 01.01.	443.069	455.341
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	-6.335	-25.198
Anteiliges Ergebnis	5.005	12.926
Neubewertung	12.666	0
Abgänge	-361.664	0
BUCHWERT ZUM 31.12.	92.741	443.069

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

Die Abgänge im Berichtsjahr betreffen die Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG (vormals: Allee-Center Magdeburg KG), die Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, die Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG (vormals: Stadt-Galerie Passau KG) und die Saarpark Center Neunkirchen KG (alle Sitz Hamburg). Die Beteiligungen an den vier Gesellschaften wurden zu Beginn des Geschäftsjahres auf 75 % bis 100 % durch Hinzuerwerb weiterer Anteile aufgestockt, wodurch diese Center erstmalig im Berichtsjahr vollkonsolidiert wurden. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „2. Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“.

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

in T€	EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien ¹		Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	
	31.12.2023	31.12.2022 (angepasst) ²	31.12.2023	31.12.2022 (angepasst) ²
Langfristige Vermögenswerte	203.884	209.912	96.000	95.000
Kurzfristige Vermögenswerte	5.786	5.140	6.873	6.410
<i>davon liquide Mittel</i>	4.731	4.657	5.401	4.331
Langfristige Schulden	87.124	88.250	34.724	35.195
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	87.124	88.250	25.050	25.650
Kurzfristige Schulden	2.309	2.959	2.905	1.915
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	554	541	600	600
Umsatzerlöse	14.034	13.450	9.502	8.829
Zinsergebnis	-1.924	-1.931	-773	-813
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	10.813	9.331	6.957	6.686
Bewertungsergebnis	-6.261	-4.118	-591	-3.049
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	-910	-412
Jahresfehlbetrag /-überschuss	4.552	5.213	5.457	3.226
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
GESAMTERGEBNIS	4.552	5.213	5.457	3.226

¹ Enthält die Werte für das unwesentliche Gemeinschaftsunternehmen CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg. Der Equity-Ansatz betrug 885 T€ (i. Vj. 912 T€), der Jahresüberschuss betrug 16 T€ (i. Vj. 32 T€).

² Der Ausweis der gewährten Mietanreize wurde im Berichtsjahr geändert und zur besseren Vergleichbarkeit das Vorjahr angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

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

in T€	Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	Immobilien- kommandit- gesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	Stadt-Galerie- Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges. m.b.H. & Co OG, Wien	Einkaufs- Center Arkaden Pécs KG, Hamburg
Equity-Ansatz am 01.01.2023	111.488	58.366	120.669	58.476	61.922	32.148
Anteiliges Ergebnis	0	0	0	0	2.276	2.729
davon EBT (ohne Bewertungsergebnis)	0	0	0	0	5.406	3.479
davon Bewertungsergebnis	0	0	0	0	-3.130	-296
Neubewertung	0	7.314	0	5.352	0	0
Abgang	-111.488	-65.680	-120.669	-63.828	0	0
Einlagen / Entnahmen	0	0	0	0	-4.079	-2.255
EQUITY-ANSATZ AM 31.12.2023	0	0	0	0	60.119	32.622

10. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	2023	2022 (angepasst) ¹
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.	25.951	21.866
Wertberichtigungen Stand 01.01.	-9.892	-16.731
Veränderung Konsolidierungskreis	-2.710	0
Verbrauch	2.204	9.254
Veränderung der Wertberichtigungen für erwartete Ausfälle	-2.134	-2.415
Wertberichtigungen Stand 31.12.	-12.532	-9.892
	13.419	11.974

¹ Der Ausweis der gewährten Mietanreize wurde im Berichtsjahr geändert und zur besseren Vergleichbarkeit das Vorjahr angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

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

Die Bewertung des Forderungsbestandes zum 31. Dezember 2023 sowie die unterjährige Ausbuchung von Forderungen resultierten insgesamt in Aufwendungen von 8.858 T€ (i. Vj. 8.130 T€).

11. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2023	31.12.2022 (angepasst) ¹
Sonstige Forderungen an Mieter	5.050	2.931
Barkautionen	3.445	3.334
Vorausgezahlte Center-Marketingkosten	1.661	3.804
Forderungen aus Umsatzsteuer	2.005	1.709
Übrige Vermögenswerte	6.593	2.337
	18.754	14.115

¹ Der Ausweis der gewährten Mietanreize wurde im Berichtsjahr geändert und zur besseren Vergleichbarkeit das Vorjahr angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

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

Forderungsspiegel

Forderungsspiegel in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.419 (11.974)	13.419 (11.974)	0 (0)
Sonstige Vermögenswerte	18.754 (14.115)	18.754 (14.115)	0 (0)
(VORJAHRESWERTE)	32.173 (26.089)	32.173 (26.089)	0 (0)

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

12. LIQUIDE MITTEL

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Konten in laufender Rechnung	286.070	294.942
Termin-/Festgelder kurzfristig	50.000	40.000
Kassenbestände	1	1
	336.071	334.943

13. EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

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

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

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

In Ausübung dieser Ermächtigung hat der Vorstand der Deutsche EuroShop AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 18. Dezember 2023 ein Aktienrückkaufprogramm beschlossen. Im Rahmen dieses Programms sollen bis zu 750.000 Aktien (das entspricht rund 1,0 % des Grundkapitals der Gesellschaft) im Zeitraum vom 21. Dezember 2023 bis 20. Dezember 2024 zurückgekauft werden. Das maximale Volumen des Aktienrückkaufprogramms (Anschaffungskosten ohne Erwerbsnebenkosten) beträgt insgesamt 15,0 Mio. €. Im Zeitraum

vom 21. Dezember 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden 9.000 Stück eigene Aktien zu einem Anschaffungspreis (ohne Anschaffungsnebenkosten) von 200 T€ bei einem Durchschnittskurs von 22,21 € je Aktie über die Börse zurückerworben. Dies entspricht einem Anteil am Grundkapital von 9.000€ bzw. 0,012 % am Bilanzstichtag.

Gemäß § 5 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 29. August 2027 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 18.535.078€ durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlage (**Genehmigtes Kapital 2022**) zu erhöhen. Der Deutsche EuroShop Konzern hat am 12. Januar 2023 sechs Kaufverträge zum Erwerb weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen er mit 50 % bis 75 % bereits beteiligt war, abgeschlossen (Näheres siehe Erläuterungen in Abschnitt „2. Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“). Zur Finanzierung des Erwerbs hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am gleichen Tag beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft, unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals, um bis zu 14.710.375€ durch Ausgabe von bis zu 14.710.375 auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlage zu erhöhen. Nach Ende der Bezugsfrist hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 1. Februar 2023 den endgültigen Umfang der Kapitalerhöhung auf 14.680.725 neue Aktien festgelegt. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich dementsprechend um 14.681 T€ auf 76.464 T€. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden Aktien gegen Barmittel in Höhe von 64.252 T€ und in Höhe von 251.384 T€ gegen Einlage von Kaufpreisforderungen aus dem Erwerb der weiteren Anteile an sechs Objektgesellschaften gezeichnet. Die Transaktionskosten der Kapitalerhöhung in Höhe von 2.271 T€ wurden unter Berücksichtigung aktiver latenter Steuern gegen die Kapitalrücklage erfasst. Die Kapitalerhöhung wurde am 3. Februar 2023 in das Handelsregister eingetragen.

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 18. Juni 2021 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 17. Juni 2026 einmalig oder mehrmals Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200 Mio. € mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10,0 Mio. €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (**Bedingtes Kapital 2021**). Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2023 wurde das Bedingte Kapital 2021 aufgehoben und neu gefasst. Demnach

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

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

Die außerordentliche Hauptversammlung vom 8. Januar 2024 hat den Gewinnverwendungsbeschluss vom 29. August 2023 angepasst und eine weitere Dividende aus dem Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 1,95 € je Aktie, dies entspricht einer Gesamtdividende von 149.081 T€ und einem Vortrag des Restbetrages des Bilanzgewinns von 350.919 T€ auf neue Rechnung, beschlossen (siehe Abschnitt „38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“).

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung im Juni 2024 vorschlagen, den nach der im Januar 2024 erfolgten Ausschüttung einer weiteren Dividende für 2022 verbleibenden Bilanzgewinn 2023 der Deutsche EuroShop AG von 400.201 T€ für eine Dividende in Höhe von 0,80 € je dividendenberechtigte Aktie zu verwenden sowie den Restbetrag von 339.036 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

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

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

Das sonstige Gesamtergebnis gliedert sich in die folgenden Komponenten:

2023 in T€	vor Steuern	Steuern	Netto
Cashflow Hedges	-790	-239	-1.029
2022 in T€	vor Steuern	Steuern	Netto
Cashflow Hedges	17.761	-3.963	13.798

14. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2023		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Bankverbindlichkeiten	1.665.679	11.921	1.464.917	14.334

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.677.600 T€ (i. Vj. 1.479.251 T€).

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten beinhalten den planmäßigen Tilgungsanteil der langfristigen Darlehen für 2024 sowie abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2024 beglichen wurden.

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 29 T€ (i. Vj. 26 T€) aufwandswirksam erfasst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten in Höhe von 43.313 T€ (i. Vj. 36.107 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Gegenwärtig enthalten 20 von insgesamt 23 Darlehensverträgen Regelungen zu Kreditauflagen. Dabei handelt es sich um insgesamt 38 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote, zur Verschuldungsquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV). Alle Auflagen wurden im Geschäftsjahr 2023 eingehalten. Die Kreditauflagen werden nach aktueller Planung und Einschätzung auch 2024 erfüllt. Das volle Ausmaß des Krieges in der Ukraine sowie des Konflikts im Nahen Osten und deren langfristige gesamtwirtschaftliche Folgen sind derzeit nicht absehbar. Instabilität in diesen und anderen Regionen kann die Bedingungen auf den Immobilienmärkten weiter beeinträchtigen, insbesondere in Verbindung mit dem immer noch vorhandenen Inflationsdruck und den gestiegenen Zinsen. Es kann daher zu schnellen

Marktwertänderungen kommen, die sich auf einzelne Kreditaufgaben (bspw. LTV) auswirken können. Wir beobachten die Situation und etwaige Wertveränderungen kontinuierlich und beziehen diese in unsere zukünftige Berichterstattung ein.

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

in T€	2023	2022
Buchwert zum 01.01.	1.479.251	1.502.114
Liquiditätswirksame Veränderungen	47.912	-22.701
Nicht liquiditätswirksame Veränderungen		
Veränderung Konsolidierungskreis	147.426	0
Buchwertänderung nach der Effektivzinsmethode	3.011	-162
BUCHWERT ZUM 31.12.	1.677.600	1.479.251

Die liquiditätswirksamen Veränderungen entfallen mit 60.906 T€ (i. Vj. 2.749 T€) auf die Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten und mit 12.994 T€ (i. Vj. 25.450 T€) auf die Tilgung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten. Durch die erstmalige Einbeziehung der vier zuvor at-equity bilanzierten Gesellschaften (siehe Abschnitt „2. Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“) haben sich die Finanzverbindlichkeiten um 147.426 T€ erhöht.

15. SONSTIGE LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2023		31.12.2022	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Zinsswap	6.427	0	5.637	0
Mietkautionen	0	6.896	0	4.932
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0	4.728	0	10.477
Umsatzsteuer	0	1.684	0	649
Kreditorische Debitoren	0	4.935	0	5.589
Leasingverbindlichkeiten	628	99	624	72
Übrige	71	1.179	72	3.224
	7.126	19.521	6.333	24.943

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinnsicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag bei 6.427 T€ (i. Vj. 5.637 T€) lagen.

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

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeitspiegel in T€	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Finanzverbindlichkeiten	1.677.600 (1.479.251)	11.921 (14.334)	1.665.679 (1.464.917)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.635 (8.067)	10.635 (8.067)	0 (0)
Steuerverbindlichkeiten	19.891 (474)	19.891 (474)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	26.647 (31.276)	19.521 (24.943)	7.126 (6.333)
(VORJAHRESWERTE)	1.734.773 (1.519.068)	61.968 (47.818)	1.672.805 (1.471.250)

16. PASSIVE LATENTE STEUERN

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

in T€	31.12.2023		31.12.2022	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Investment Properties	0	317.982	0	289.235
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	18.268	0	53.066
Finanzverbindlichkeiten	0	5.859	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten				
Zinsswaps (erfolgsneutral bewertet)	1.061	0	1.300	0
Verlustvorträge	8.455	0	5.465	0
Übrige	675	0	1.132	0
Latente Steuern vor Saldierung	10.191	342.109	7.897	342.301
Saldierung	-10.191	-10.191	-7.897	-7.897
LATENTE STEUERN NACH SALDIERUNG	0	331.918	0	334.404

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

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

Zum Bilanzstichtag bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 575 T€ (i. Vj. 3.459 T€) sowie gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 50.848 T€ (i. Vj. 29.889 T€), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Von den Zuführungen zu den aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge im Geschäftsjahr erfolgten 733 T€ (i. Vj. 0 T€) ergebnisneutral.

Von den latenten Steuern wurden bis zum Bilanzstichtag 4.367 T€ (i. Vj. 3.874 T€) direkt gegen das Eigenkapital erfasst.

Zum Bilanzstichtag bestehen steuerpflichtige temporäre Differenzen in Höhe von 6.544 T€ (i. Vj. 6.492 T€) zwischen dem im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Basis der Anteile an diesen Konzerngesellschaften („Outside Basis Differences“), auf die keine latenten Steuern gebildet wurden, da in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr der Differenzen zu rechnen ist.

18. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2023	Veränderung Kons.kreis	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2023
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	2.991	345	2.725	536	5.757	5.832
Honorare	1.622	0	1.303	314	2.012	2.017
Übrige	6.654	1.298	5.720	894	5.272	6.610
	11.267	1.643	9.748	1.744	13.041	14.459

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

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

17. VERBINDLICHKEITEN AUS KOMMANDITEINLAGEN NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER

in T€	2023	2022
Abfindungsanspruch zum 01.01.	307.130	314.914
Ergebnisanteile	13.876	15.954
Anteiliges Bewertungsergebnis	-23.664	-13.296
Zugang	45.606	0
Abgang	-73.664	0
Auszahlungen	-9.904	-10.442
ABFINDUNGSANSPRUCH ZUM 31.12.	259.380	307.130

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

Aufgrund des Erwerbs der ausstehenden Anteile an der Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG und an der Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG zu Beginn des Geschäftsjahres sowie weiterer Anteile an der Saarpark Center Neunkirchen KG zum Ende des Geschäftsjahres sind die entsprechenden Abfindungsansprüche an diesen Gesellschaften in Höhe von 73.664 T€ im Berichtsjahr abgegangen. Die Zugänge von 45.606 T€ betreffen die Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg und die Saarpark Center Neunkirchen KG, deren Anteile zu Beginn des Geschäftsjahres auf 75 % bzw. 90 % durch Erwerb weiterer Anteile aufgestockt wurden. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „2. Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

19. UMSATZERLÖSE

in T€	2023	2022
Mindestmieteinnahmen	255.512	201.010
Umliegbare Grundsteuer und Versicherungen	7.425	6.055
Umsatzmieten	7.662	4.243
Übrige	2.705	1.503
	273.304	212.811
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	273.304	212.811

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

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

in T€	2023	2022
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	246.789	194.810
Fälligkeit innerhalb von 1 Jahr bis 5 Jahren	595.123	495.342
Fälligkeit nach 5 Jahren	148.635	162.294
	990.547	852.446

20. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2023	2022
Nicht umlegbare Nebenkosten	8.183	8.502
Grundsteuer	7.845	6.062
Center-Marketing	7.756	5.127
Instandhaltungen und Reparaturen	6.919	2.978
Gebäudeversicherung	2.249	1.841
Übrige	1.856	2.142
	34.808	26.652
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	34.808	26.652

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

21. GRUNDSTÜCKSVORWARTUNGSKOSTEN

in T€	2023	2022
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	14.734	10.561
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	14.734	10.561

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

22. WERTBERICHTIGUNGEN UND ABGÄNGE FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

in T€	2023	2022
Wertberichtigungen	5.714	3.222
Abgänge finanzieller Vermögenswerte	3.144	4.908
	8.858	8.130
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	8.858	8.130

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

23. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2023	2022
Erträge im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises	16.204	0
Erträge aus Nebenkostenabrechnungen Vorjahre	10.538	1.796
Auflösungen von Wertberichtigungen	4.304	1.863
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.744	1.025
Übrige	2.545	820
	35.335	5.504

Hinsichtlich der Erträge im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „2. Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“.

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

24. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2023	2022
Grunderwerbsteuer	21.000	0
Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises	9.240	0
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.749	12.416
Personalaufwand	1.820	4.277
Gutachterkosten	550	713
Marketingkosten	546	598
Finanzierungskosten	199	125
Aufsichtsratsvergütungen	188	256
Gebühren und Beiträge	183	170
Abschreibungen	123	155
Währungsverluste	36	268
Übrige	944	1.562
	37.578	20.540

Hinsichtlich der Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises und der Grunderwerbsteuer verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt „2. Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“.

In der Position Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 552 T€ (i. Vj. 412 T€) enthalten. Der Personalaufwand beinhaltet Löhne und Gehälter in Höhe von 1.720 T€ (i. Vj. 4.183 T€), soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung in Höhe von 100 T€ (i. Vj. 94 T€), wovon 1 T€ (i. Vj. 6 T€) auf Aufwendungen für Altersversorgung entfallen.

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

in T€	2023	2022
Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen	4.997	12.910
Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	8	16
ERGEBNISSE AUS AT-EQUITY-GESELLSCHAFTEN	5.005	12.926

Das Ergebnis der Gesellschaften, die nach at-equity bilanziert werden, beinhaltet ein Bewertungsergebnis vor latenten Steuern von -3.426 T€ (i. Vj. -16.604 T€). Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) der at-equity bilanzierten Gesellschaften beträgt 8.889 T€ (i. Vj. 29.742 T€).

26. BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2023	2022
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-229.365	-103.042
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	23.664	13.296
	-205.701	-89.746

27. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

in T€	2023	2022
Tatsächlicher Steueraufwand	-5.379	-5.060
Latenter Steueraufwand / -ertrag Inland	-6.446	3.033
Latenter Steueraufwand / -ertrag Ausland	13.280	-439
	1.455	-2.466

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 1.455 T€ (i. Vj. Steueraufwand 2.466 T€) leiten sich von einem erwarteten Ertragsteueraufwand, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte, wie folgt ab. Dabei wurde mit einem Steuersatz von 32,28 % gerechnet.

in T€	2023	2022
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	-39.732	23.823
Theoretische Ertragsteuer 32,28%	12.825	-7.690
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	3.554	1.303
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	-7.697	3.085
Steuereffekt aus der Änderung von Steuersätzen	-5.575	0
Steuerfreie Erträge / nicht abzugsfähige Aufwendungen	-212	-80
Steuereffekt aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	74	521
Veränderung Konsolidierungskreis	-1.058	0
Aperiodischer Steueraufwand / -ertrag	-456	395
TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUER	1.455	-2.466

Im Geschäftsjahr 2023 ergibt sich ohne Berücksichtigung der aperiodischen Steueraufwendungen / -erträge und der Veränderung des Konsolidierungskreises ein effektiver Ertragsteuersatz von 7,5 %.

28. ERGEBNIS JE AKTIE

in T€	2023	2022
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	-38.277	21.357
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	75.136.922	61.783.594
UNVERWÄSSERTES UND VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (€)	-0,51	0,35

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

Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien für 2023 berücksichtigt zeitgewichtet die Anfang 2023 durchgeführte und am 3. Februar 2023 ins Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlage, durch die sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Deutsche EuroShop AG von 61.783.594 auf 76.464.319 Stückaktien erhöht hat, sowie unter Berücksichtigung der bis zum 31. Dezember 2023 erworbenen 9.000 Stückaktien.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Aufteilung nach geografischen Segmenten

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

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.–31.12.2022
Umsatzerlöse	182.590	45.362	227.952	-15.141	212.811
EBIT	142.421	39.421	181.842	-29.410	152.432
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	12.926	12.926
Zinserträge	85	66	151	121	272
Zinsaufwendungen	-28.047	-6.846	-34.893	-1.214	-36.107
EBT (OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS)	114.459	32.641	147.100	-16.934	130.166
					31.12.2022 (angepasst) ¹
Investment Properties	2.819.113	677.994	3.497.107	-145.286	3.351.821
Zugänge und aktivierte bauliche Maßnahmen Investment Properties	23.525	12.822	36.347	3.136	39.483
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	51.719	51.719
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	443.069	443.069
Sonstiges Segmentvermögen	182.909	34.381	217.290	144.207	361.497
SEGMENTVERMÖGEN	3.002.022	712.375	3.714.397	493.709	4.208.106
SEGMENTSCHULDEN	1.206.398	320.745	1.527.143	644.726	2.171.869

¹ Der Ausweis der gewährten Mietanreize wurde im Berichtsjahr geändert und zur besseren Vergleichbarkeit das Vorjahr angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

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

die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH, DES Beteiligungs GmbH & Co. KG). Diese erzielen keine Umsatzerlöse und sind in der Überleitungsspalte nach konzerninternen Eliminierungen mit ihrem EBIT von -4.313 T€ (i. Vj. -17.283 T€) und EBT (ohne Bewertungsergebnis) von -2.100 T€ (i. Vj. -17.181 T€) sowie im Segmentvermögen mit 97.558 T€ (i. Vj. 141.137 T€) und in den Segmentschulden mit 2.724 T€ (i. Vj. 4.476 T€) enthalten.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

SONSTIGE ANGABEN

29. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Wertansatz nach IFRS 9				
		Buchwerte 31.12.2023	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2023
Finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	13.419	13.419			13.419
Sonstige Vermögenswerte	AC	9.408	9.408			9.408
Liquide Mittel	AC	336.071	336.071			336.071
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten ²	FLAC	1.677.600	1.677.600			1.555.534
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	FLAC	259.380	259.380			259.380
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	10.635	10.635			10.635
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	16.017	16.017			16.017
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	n. a.	6.427			6.427	6.427

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Wertansatz nach IFRS 9				
		Buchwerte 31.12.2022 (angepasst) ⁴	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2022
Finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	11.974	11.974			11.974
Sonstige Vermögenswerte	AC	6.556	6.556			6.556
Liquide Mittel	AC	334.943	334.943			334.943
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten ²	FLAC	1.479.251	1.479.251			1.326.993
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	FLAC	307.130	307.130			307.130
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	8.067	8.067			8.067
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	20.333	20.333			20.333
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	n. a.	5.637			5.637	5.637

¹ Entspricht Level 1 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

² Entspricht Level 2 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

³ Entspricht Level 3 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

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

⁴ Der Ausweis der gewährten Mietanreize wurde im Berichtsjahr geändert und zur besseren Vergleichbarkeit des Vorjahr angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

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

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

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

Risikomanagement

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

Marktrisiken

Liquiditätsrisiko

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

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stellten sich zum 31. Dezember 2023 wie folgt dar:

in T€	Buchwerte 31.12.2023	Kapital- dienst 2024	Kapital- dienst 2025–2028	Kapital- dienst ab 2028
Bankverbindlichkeiten	1.677.600	60.360	838.582	1.012.017

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Die variablen Zinszahlungen aus den Zinssicherungsgeschäften wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31. Dezember 2023 festgelegten Zinssätze ermittelt. Von

den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2024 fällig.

Kredit- und Ausfallrisiko

Die Ermittlung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste. Soweit im Einzelfall nicht widerlegbare Gründe vorliegen, werden Forderungen, die mehr als 90 Tage überfällig sind, unter Berücksichtigung der durch den Mieter gestellten und werthaltigen Sicherheiten vollständig wertberichtigt. Daneben wird bei Vorliegen von Informationen, die auf ein erhöhtes Ausfallrisiko bei einem Mieter hindeuten, überprüft, ob auch die Forderungen, die weniger als 90 Tage überfällig sind, wertberichtigend sind. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 8.858 T€ (i. Vj. 8.130 T€) im Aufwand erfasst worden.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 32.173 T€ (i. Vj. 26.089 T€).

Währungs- und Bewertungsrisiko

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

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

Zinsrisiko

Zur Ermittlung der Auswirkung von potenziellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und die damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäfte. Eine Erhöhung des Marktzinsniveaus um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung (vor Steuern) um 2.669 T€ (i. Vj. 3.608 T€) führen. Der weit überwiegende Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 91.000 T€ (i. Vj. 93.000 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

Kapitalmanagement

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

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital	2.379.047	2.343.367
Eigenkapitalquote in %	53,3	55,7
Nettofinanzverschuldung	1.341.529	1.144.308

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

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

30. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Der bar gezahlte Teil der Kaufpreise im Rahmen des Erwerbs weiterer Anteile an zuvor at-equity bilanzierten Beteiligungen (siehe Abschnitt „2. Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“) wird unter dem Posten „Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel“ im Cashflow aus Investitionstätigkeit ausgewiesen. Der Posten umfasst die gezahlten Anschaffungskosten der weiteren Anteile von 39.215 T€ abzüglich der erworbenen liquiden Mittel von 19.760 T€. Die gezahlten Transaktionskosten sind im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit enthalten.

Die im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthaltenen Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen beinhalten den Baremissionserlös aus der im Februar 2023 vollzogenen Kapitalerhöhung von 64.252 T€ abzüglich der Transaktionskosten von 2.271 T€. Des Weiteren werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit die Auszahlungen für den Erwerb weiterer Kommanditanteile (siehe Abschnitt „2. Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“) ausgewiesen.

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

31. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 69,2 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen, die 2024 in unseren Shoppingcentern anfallen werden, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 4,8 Mio. €.

32. ANZAHL DER MITARBEITENDEN

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich sechs (i. Vj. fünf) Angestellte beschäftigt.

33. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf 553 T€ (i. Vj. 525 T€). Davon betreffen 488 T€ (i. Vj. 412 T€) Abschlussprüfungsleistungen. Des Weiteren wurden andere Bestätigungsleistungen im Rahmen der Sachkapitalerhöhung (Werthaltigkeitsbescheinigung) sowie im Zusammenhang mit der prüferischen Durchsicht der Überleitungsrechnungen nach § 4h Abs. 2 Satz 1c) Satz 11 EStG in Höhe von insgesamt 55 T€ und sonstige Leistungen (Übersetzungen) in Höhe von 10 T€ durch den Abschlussprüfer erbracht.

34. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung auf der Internetseite der Deutsche EuroShop unter Investor Relations > Corporate Governance > Entsprechenserklärung den Aktionären zugänglich gemacht worden:

www.deutsche-euroshop.de/EZU

35. NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

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

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

Die Honorare für Dienstleistungsverträge und Zuschussvereinbarungen mit der ECE-Unternehmensgruppe und der CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft beliefen sich im Berichtsjahr auf 31.922 T€ (i. Vj. 26.326 T€). Dem standen Einnahmen aus Mietverträgen und Mallvermarktungen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 13.633 T€ (i. Vj. 9.597 T€) gegenüber. Die Forderungen gegen die ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich auf 5.729 T€ (i. Vj. 6.997 T€) und die Verbindlichkeiten auf 3.773 T€ (i. Vj. 5.039 T€).

Am 12. Januar 2023 hat der Konzern mit der Kommanditgesellschaft ARENA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, und der KG Vermögensverwaltungsgesellschaft Einkaufs-Center Danzig,

Hamburg, die alle letztlich ebenfalls von Herrn Alexander Otto kontrolliert werden, Anteilskaufverträge über den Erwerb von weiteren Anteilen an der Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, an der Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG (vormals: Forum Wetzlar KG) sowie an der Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG gegen einen Kaufpreis von insgesamt 91.979 T€ abgeschlossen (siehe Abschnitt „2. Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“).

Die Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Personen erfolgten zu marktüblichen Konditionen.

36. STIMMRECHTSMITTEILUNGEN

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

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

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

37. AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Aufsichtsrat

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

Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender

Selbstständiger Unternehmensberater, Hamburg

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

Chantal Schumacher, München, Stellv. Vorsitzende

Selbstständige Unternehmensberaterin

- Scope SE & Co. KGaA, Berlin

Benjamin Paul Bianchi, London (Vereinigtes Königreich)

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

Henning Eggers, Halstenbek

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

- ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg

Lemara Grant, London (Vereinigtes Königreich)

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

Stuart E. Keith, London (Vereinigtes Königreich)

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

Dr. Volker Kraft, Hamburg

Geschäftsführer, ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg

- Allos S.A., São Paulo (Brasilien)

Dr. Henning Kreke, Hagen / Westfalen

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

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

Claudia Plath, Hamburg

CFO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg

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

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

Vorstand

Hans-Peter Kneip, Düsseldorf

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

Zum 1. Januar 2022 wurde das Long-Term-Incentive-Programm (LTI) für Vorstand und Mitarbeiter eingeführt. Zum 31. Dezember 2023 wurde für den Vorstand eine Rückstellung in Höhe von 156 T€ gebildet. Wir verweisen auf die Erläuterungen zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat im separaten, auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Vergütungsbericht.

38. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

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

39. KONZERNABSCHLUSS

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

Hamburg, 28. März 2024

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand



Hans-Peter Kneip

ANGABEN ZUM BETEILIGUNGSBESITZ – ANLAGE ZUM ANHANG

Angaben zum Beteiligungsbesitz gemäß § 313 Abs. 2 HGB
zum 31. Dezember 2023:

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

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

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

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

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

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

Hamburg, den 28. März 2024



Hans-Peter Kneip



City-Arkaden, Wuppertal

BESTÄTIGUNGS- VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) — bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden — geprüft.

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. F) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen 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 Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

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

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

1. Bewertung der Investment Properties
2. Ansatz und Bewertung latenter Steuern
3. Aufwärtskonsolidierung der Anteile an vier Objektgesellschaften mit Statuswechsel

1. BEWERTUNG DER INVESTMENT PROPERTIES

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 Investment Properties in Höhe von EUR 3.947,0 Mio. aus und ist über ihre Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen an weiteren wesentlichen Investment Properties beteiligt (EUR 149,5 Mio.). Die als Finanzinvestition gehaltenen Shoppingcenter Immobilien werden nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Aufwendungen aus dieser Bewertung in Höhe von EUR 205,7 Mio. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zusätzlich beinhaltet das Ergebnis der at Equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen ein Bewertungsergebnis von EUR –3,4 Mio.

Die Ermittlung der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties nach IFRS 13 erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens durch einen von der Deutsche EuroShop AG beauftragten externen Gutachter. Es handelt sich um Level-3-Bewertungen im Sinne von IFRS 13, denen wesentliche nicht am Markt beobachtbare Inputfaktoren zugrunde liegen. Die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse aus Mieteinnahmen und Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes beinhalten erhebliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen.

Durch den Krieg in der Ukraine sowie die Inflationsdynamik einhergehend mit dem gestiegenen Zinsniveau ist die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet. Insbesondere können die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der vorstehend beschriebenen Faktoren auf das Einkaufsverhalten der Konsumenten und die zukünftige Entwicklung von Shoppingcentern aus heutiger Sicht nur schwer eingeschätzt werden.

Aufgrund der betragsmäßigen Bedeutung der Investment Properties für den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG und den mit der Bewertung verbundenen erheblichen Unsicherheiten liegt ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt vor.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Bewertung der Investment Properties sind in den Abschnitten „6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Investment Properties“ und „8. Investment Properties“ des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Bei unserer Prüfung haben wir uns die berufliche und fachliche Qualifikation des beauftragten externen Gutachters sowie dessen Unabhängigkeit nachweisen lassen.

Wir haben ein Verständnis erlangt über die Auswahl und Anwendung der Methoden, bedeutsamen Annahmen und Daten, die der Bewertung durch den Gutachter zugrunde lagen, und die Gutachten in Stichproben hinsichtlich der Angemessenheit, Stetigkeit und richtigen Umsetzung der Bewertungsmethode sowie der Richtigkeit der Inputfaktoren (vermietete Flächen und Mieteinnahmen) geprüft. Zusätzlich haben wir vier Centerbesuche im Geschäftsjahr 2023 durchgeführt. Darüber hinaus haben wir die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen und uns von der Angemessenheit der Ermessensentscheidungen und Schätzungen überzeugt. Wir haben uns die in den Prognosen enthaltenen Annahmen bzgl. der Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, der Inflationsdynamik und dem damit einhergehend gestiegenen Zinsniveau auf die zukünftige Entwicklung der Shoppingcenter vom Vorstand und vom Gutachter erläutern lassen, diese mit veröffentlichten Branchenerwartungen und Analysen abgeglichen und ihre Berücksichtigung innerhalb der Bewertung nachvollzogen.

Bei der Durchführung der Prüfung haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der Immobilienbewertung hinzugezogen.

2. ANSATZ UND BEWERTUNG LATENTER STEUERN

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 in Höhe von EUR 331,9 Mio. passive latente Steuern aus. Ansatz und Bewertung latenter Steuern im Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG sind durch komplexe steuerliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geprägt.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Ermittlung und Bewertung der latenten Steuern sind in den Abschnitten „6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Latente Steuern“ und „16. Passive latente Steuern“ des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben die Berechnung der latenten Steuern im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 nachvollzogen.

Darüber hinaus haben wir das Bestätigungsschreiben des steuerlichen Beraters ausgewertet. Wir haben uns von der fachlichen Qualifikation und der Unabhängigkeit des steuerlichen Beraters, der die Deutsche EuroShop AG bei der Ermittlung der latenten Steuern unterstützt, überzeugt.

Weiterhin haben wir die Ermittlungsmethodik, die Bewertung und die Darstellung der latenten Steuern geprüft. Hierbei haben wir die eingeflossenen Werte in Stichproben mit den Steuerberechnungen der Gesellschaft und des steuerlichen Beraters abgestimmt und die Richtigkeit der verwendeten Besteuerungsgrundlagen geprüft. Bei der Prüfung der latenten Steuern haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der latenten Steuern eingebunden.

3. AUFWÄRTSKONSOLIDIERUNG DER ANTEILE AN VIER OBJEKTGESELLSCHAFTEN MIT STATUSWECHSEL

Sachverhalt

Der Deutsche EuroShop Konzern hat mit Wirkung zum 12. Januar 2023 jeweils die Mehrheitsbeteiligung an vier Objektgesellschaften erworben. Die Beteiligungen wurden bisher als Gemeinschaftsunternehmen im Konzernabschluss nach der at-Equity-Methode entsprechend IAS 28 bilanziert. Durch die aufgrund der Aufwärtskonsolidierung mit Statuswechsel erforderliche Neubewertung der zuvor gehaltenen at-Equity-Anteile zum beizulegenden Zeitwert, der Auflösung von Unterschiedsbeträgen aus der Kapitalkonsolidierung und mit den Transaktionen verbundenen Aufwendungen für Grunderwerbsteuer ergab sich in Summe ein Aufwand in Höhe von EUR 2,5 Mio.

Die im Erwerbszeitpunkt vorgenommenen Bewertungen für Zwecke der Kaufpreisallokationen ergaben für die übernommenen Vermögenswerte und Schulden insgesamt einen Zeitwert in Höhe von EUR 597,3 Mio., der fast ausschließlich auf die in den Objektgesellschaften bilanzierten Immobilien (Shoppingcenter) abzüglich der zur Finanzierung aufgenommenen Darlehensverbindlichkeiten entfällt.

Die zur Finanzierung aufgenommenen Darlehensverbindlichkeiten wurden im Erwerbszeitpunkt mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 147,4 Mio. bewertet. Die fortgeführten Anschaffungskosten der Darlehensverbindlichkeiten beliefen sich zu diesem Zeitpunkt auf EUR 172,8 Mio. Nach der Berücksichtigung von latenten Steuern auf die anteilig aufgedeckten stillen Reserven ergab sich insgesamt ein Ertrag in Höhe von EUR 12,7 Mio., der in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird.

Die Kaufpreise für die erworbenen Anteile in Höhe von EUR 227,8 Mio. wurden bar in Höhe von EUR 39,2 Mio. geleistet sowie durch die Ausgabe von neuen Aktien in Höhe von EUR 188,6 Mio. beglichen.

Im Rahmen der Übergangskonsolidierung ergab sich bei einer Objektgesellschaft ein aktiver Unterschiedsbetrag (goodwill) in Höhe von EUR 0,6 Mio. Bei den übrigen Objektgesellschaften wurde ein passiver Unterschiedsbetrag (badwill) in Höhe von insgesamt EUR 3,5 Mio. ermittelt. Nach Durchführung eines Reassessments wurden die negativen Unterschiedsbeträge bestätigt und in der Folge erfolgswirksam vereinnahmt. Durch die Anteilserwerbe wurden darüber hinaus fiktive Grunderwerbsteuertatbestände verursacht, die zu Aufwendungen für Grunderwerbsteuern in Höhe von EUR 18,1 Mio. führten.

Aufgrund der betragsmäßigen Bedeutung der Aufwärtskonsolidierung mit Statuswechsel für die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns sowie der Komplexität der mit der bilanziellen Abbildung verbundenen Fragestellungen liegt ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt vor.

Die Angaben zu den Transaktionen sind im Konzernanhang im Abschnitt „Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“ sowie in den Abschnitten „Erläuterungen zur Konzernbilanz“ und in den „Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung“ enthalten.

Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns davon überzeugt, dass es sich bei den erworbenen Vermögenswerten und Schulden der Objektgesellschaften jeweils um Geschäftsbetriebe handelt und die Transaktionen Unternehmenszusammenschlüsse nach IFRS 3 darstellen. Darüber hinaus haben wir den Erwerbszeitpunkt der Objektgesellschaften nachvollzogen. Bei der Prüfung der Kaufpreisallokationen haben wir Einsicht in die Verträge zu den Unternehmenserwerben und in sonstige relevante Unterlagen genommen und die Identifikation der einzelnen Vermögenswerte und Schulden überprüft. Wir haben uns davon überzeugt, dass die in die Bewertung der Shoppingcenter zum 31. Dezember 2022 eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) zum Erwerbssichttag noch angemessen sind und sich keine berücksichtigungspflichtigen Veränderungen in den Zeitwerten der Immobilien ergeben haben.

Den beizulegenden Zeitwert der übernommenen Finanzverbindlichkeiten haben wir durch eine Überprüfung der in die Ermittlung eingeflossenen Vertragsbestandteile und Marktdaten nachvollzogen.

Zusätzlich haben wir die ermittelten Werte auf rechnerische Richtigkeit geprüft. Hierbei wurden wir von internen Spezialisten für die Bewertung von Finanzinstrumenten unterstützt.

Weiterhin haben wir die Begleichung der Kaufpreise mit den zugrundeliegenden Aktienaussgaben sowie für den baren Anteil mit den Zahlungsnachweisen abgestimmt.

Die Ableitung des goodwills und der badwills haben wir rechnerisch nachvollzogen. Wir haben das Reassessment des Mandanten hinsichtlich der vollständigen und richtigen Identifikation aller Vermögenswerte und Schulden sowie die zutreffende Anwendung der Bewertungsverfahren gewürdigt.

Die Beträge der Grunderwerbsteuern haben wir durch Nachvollziehen der bei der Ermittlung der steuerlichen Bemessungsgrundlage zugrunde gelegten Prämissen und durch eine Würdigung der Berechnung des steuerlichen Beraters der Gesellschaft überprüft. Hierbei haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der Grunderwerbsteuer hinzugezogen.

Wir haben die Angemessenheit und Vollständigkeit der Angaben zu den Unternehmenszusammenschlüssen im Konzernanhang beurteilt.

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

- die gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f, § 315d HGB)“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
- die im zusammengefassten Lagebericht enthaltenen, lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben. Diese umfassen die Berichterstattung im Abschnitt „Risikobericht“ im Unterabschnitt „Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems“
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

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

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

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „529900Y9QTEFHFEKQ736-2023-12-31-de(2).zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES

ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen, angewendet.

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

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

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

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

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher — beabsichtigter oder unbeabsichtigter — Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

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

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

SONSTIGER SACHVERHALT — VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Olaf Oleski.

Hamburg, 12. April 2024

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kaletta Oleski
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

EPRA-BERICHT- ERSTATTUNG

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

Bei der Ermittlung der Kennzahlen wurden die „Best Practices Recommendations“ der EPRA (im Folgenden „BPR“) in ihrer aktuellen Fassung¹ verwendet. Im Februar 2022 wurden die aktuellen, überarbeiteten BPR veröffentlicht, die als wesentliche Neuerung die Einführung eines EPRA Loan-to-Value (LTV) vorsehen.

EPRA KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €	+/- in T€	in %
EPRA Earnings	172.389	2,29	129.596	2,10	42.793	33,0
EPRA NRV	2.659.232	34,78	2.563.274	41,49	95.958	3,7
EPRA NTA	2.414.394	31,58	2.335.915	37,81	78.479	3,4
EPRA NDV	2.170.890	28,39	2.130.683	34,49	40.207	1,9

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	in %	in %	in %-Punkten
EPRA Loan-to-Value (EPRA LTV)	34,8	33,5	1,3
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)	5,9	5,3	0,6
EPRA „Topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,9	5,4	0,5
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)	29,1	27,3	1,8
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)	27,9	26,3	1,6
EPRA Leerstandsquote	6,7	5,7	1,0

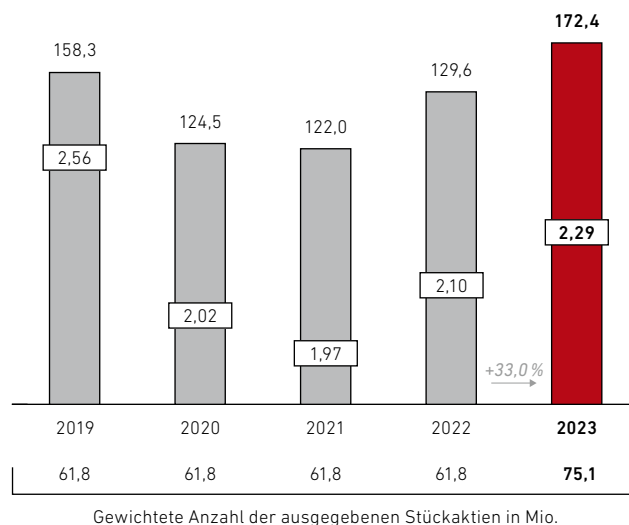
¹ Die aktuell gültige Fassung der „Best Practices Recommendations“ der EPRA findet sich unter: <http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines>

EPRA ÜBERSCHUSS

Der EPRA Überschuss (EPRA Earnings) stellt das nachhaltige operative Ergebnis und damit die Basis für die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft dar. Das Jahresergebnis wird hierzu um Ertragskomponenten korrigiert, die keinen nachhaltigen und wiederkehrenden Einfluss auf die operative Leistungsfähigkeit haben. Die EPRA Earnings sind damit grundsätzlich vergleichbar mit der von uns genutzten Steuerungsgröße Funds from Operations (FFO). Abweichend von den EPRA Earnings werden bei den FFO sämtliche nicht zahlungswirksamen latenten Steuern korrigiert.

EPRA EARNINGS

in Mio. € / in € je Aktie



EPRA EARNINGS

	01.01. – 31.12.2023			01.01. – 31.12.2022			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
Konzernergebnis		-38.277	-0,51		21.357	0,35	-0,86	-245,7
Bewertungsergebnis Investment Properties	205.701			89.746				
Bewertungsergebnis Investment Properties (at-equity)	3.426			16.604				
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹		209.127	2,78	106.350		1,72	1,06	61,6
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ²		7.258	0,10	0		0,00	0,10	-
Latente Steuern in Bezug auf Anpassungen ¹		-5.719	-0,08	1.889		0,03	-0,11	-
EPRA EARNINGS		172.389	2,29	129.596		2,10	0,19	9,0
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien			75.136.922			61.783.594		

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

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

Am 12. Januar 2023 hat der Deutsche EuroShop Konzern sechs Kaufverträge über den Erwerb weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften, an denen er mit 50 % bis 75 % bereits beteiligt war, abgeschlossen. Im Rahmen des Erwerbs ergaben sich einmalige nicht operative Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises (wir verweisen auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang im Abschnitt „2. Konsolidierungskreis /

Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“), die entsprechend zu korrigieren sind. Die Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises umfassen auch die Anschaffungsnebenkosten aus dem Erwerb der Beteiligungen, die mit 21,0 Mio. € im Wesentlichen die Grunderwerbsteuer umfassen.

NET ASSET VALUE

EPRA Net Reinstatement Value („EPRA NRV“):

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

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

EPRA NRV

	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.119.667	27,72	2.036.237	32,96
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	6.427	0,09	5.637	0,09
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	340.042	4,45	345.789	5,60
Geschäfts- und Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,68	-51.719	-0,84
In Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten ¹	244.815	3,20	227.330	3,68
EPRA NRV	2.659.232	34,78	2.563.274	41,49
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		76.455.319		61.783.594

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

EPRA Net Tangible Assets („EPRA NTA“):

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

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

EPRA NTA

	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
EPRA NRV	2.659.232	34,78	2.563.274	41,49
Erwerbsnebenkosten ¹	-244.815	-3,20	-227.330	-3,68
Immaterielle Vermögenswerte	-23	0,00	-29	0,00
EPRA NTA	2.414.394	31,58	2.335.915	37,81
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		76.455.319		61.783.594

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

EPRA Net Disposal Value („EPRA NDV“):

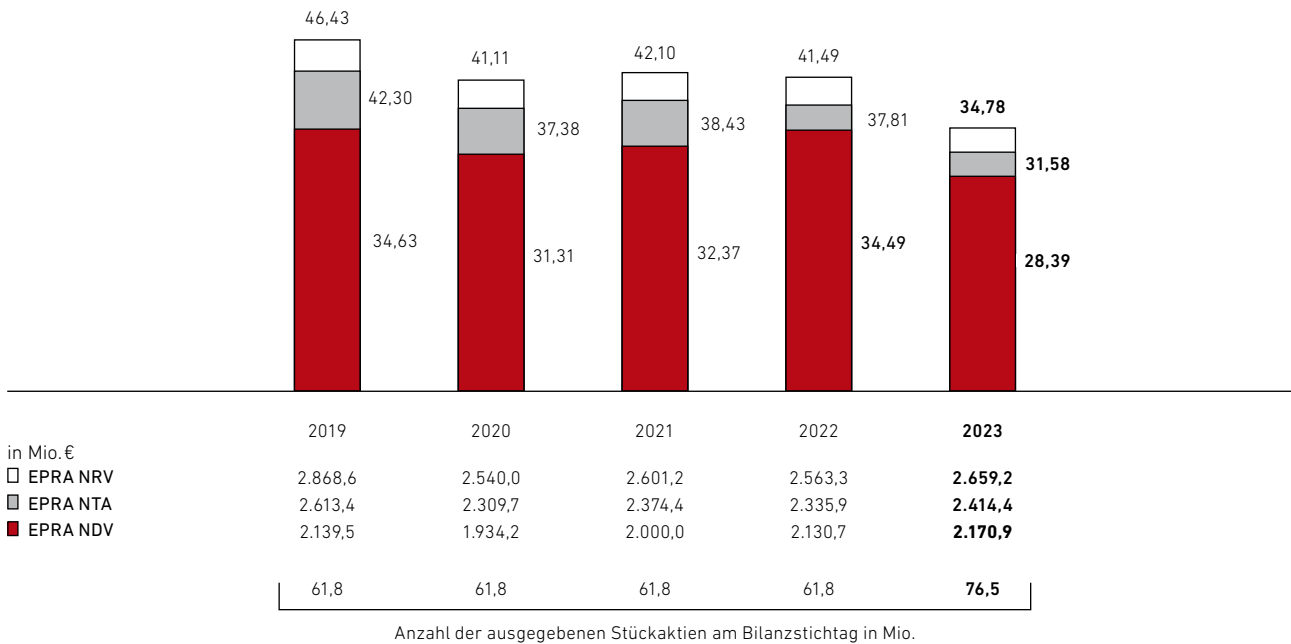
Der EPRA NDV gibt den Nettovermögenswert an, der sich ergibt, wenn die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nicht bis zur jeweiligen Endfälligkeit gehalten werden. Dafür bezieht der EPRA NDV auch Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag

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

EPRA NDV

	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
EPRA NRV	2.659.232	34,78	2.563.274	41,49
Erwerbsnebenkosten ¹	-244.815	-3,20	-227.330	-3,68
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	-6.427	-0,08	-5.637	-0,09
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹	125.093	1,63	176.083	2,85
Latente Steuer auf Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹	-22.151	-0,29	-29.918	-0,48
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	-340.042	-4,45	-345.789	-5,60
EPRA NDV	2.170.890	28,39	2.130.683	34,49
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		76.455.319		61.783.594

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

EPRA NRV / NTA / NDV
in € je Aktie / in Mio.€

EPRA LOAN-TO-VALUE („EPRA LTV“) ¹

Der EPRA LTV gibt das Verhältnis von Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen an. Dabei werden die in die Berechnung eingehenden Vermögenswerte und Schulden mit ihrem Konzernanteil quotat

einbezogen. Ein weiterer wesentlicher Unterschied zu den im Konzern berichteten LTV-Kennzahlen ist die Berücksichtigung der sonstigen Verbindlichkeiten² beim EPRA LTV.

EPRA LTV

in T€	31.12.2023				31.12.2022			
	Konzern	at-equity	Anteil Fremdgeseh-schafter	Gesamt (quotal)	Konzern	at-equity	Anteil Fremdgeseh-schafter	Gesamt (quotal)
Bankverbindlichkeiten	1.677.600	56.664	-132.758	1.601.506	1.479.251	143.899	-142.001	1.481.149
Wertpapiere	0	0	0	0	0	0	0	0
Hybride Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0	0	0
Anleihen	0	0	0	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (netto) ²	33.032	-320	-18.297	14.415	19.358	0	1.939	19.517
Eigegenutzte Immobilien (Verbindlichkeiten)	292	0	0	292	354	0	0	354
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter	0	0	0	0	0	0	0	0
Abzüglich Liquide Mittel	-336.071	-5.083	18.921	-322.233	-334.943	-15.351	19.400	-330.894
Nettoverschuldung	1.374.853	51.261	-132.134	1.293.980	1.164.020	128.548	-120.662	1.170.126
Investment Properties	3.947.021	149.960	-376.014	3.720.967	3.351.821	578.211	-432.925	3.497.107
Eigegenutzte Immobilien	286	0	0	286	351	0	0	351
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0
Im Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- und Firmenwerte)	23	0	0	23	29	0	0	29
Sonstige Vermögenswerte (netto)	0	0	0	0	0	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilienvermögen	3.947.330	149.960	-376.014	3.721.276	3.352.201	578.211	-432.925	3.497.487
EPRA LTV in %				34,8				33,5

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

² Die Sonstigen Verbindlichkeiten (netto) beinhalten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte abzüglich der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Steuerverbindlichkeiten, sonstiger Rückstellungen sowie sonstiger kurzfristiger Verbindlichkeiten.

EPRA NETTOANFANGSRENDITE UND EPRA „TOPPED-UP“ NETTOANFANGSRENDITE ¹

Die EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) ermittelt sich auf Basis der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich der nicht auf Mieter umlegbaren Kosten, die ins Verhältnis zum Verkehrswert der Immobilien inklusive der Erwerbsnebenkosten

gesetzt werden. Bei der EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite werden bei der Ermittlung der annualisierten Mieterträge gewährte Vermietungsanreize einbezogen.

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

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Verkehrswert Investment Properties	3.947.021	3.351.821
Verkehrswert Investment Properties (at-equity)	149.960	578.210
Verkehrswert Investment Properties ¹	4.096.981	3.930.031
Abzüglich Erweiterungsflächen ¹	-15.160	-10.960
Hierbei in Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten ¹	244.815	227.330
Verkehrswert Investment Properties (brutto)	4.326.636	4.146.401
Annualisierte Mieteinnahmen ¹	286.279	249.739
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen ¹	-30.526	-28.191
Annualisierte Nettomieteträge	255.753	221.548
Mietanreize und sonstige Mietanpassungen ¹	1.352	1.037
Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteträge	257.105	222.585
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) in %	5,9	5,3
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite in %	5,9	5,4

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

EPRA LEERSTANDSQUTE

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

EPRA LEERSTANDSQUTE

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Marktmiete für Leerstand ¹	17.811	13.714
Marktmiete gesamt ¹	267.428	239.521
EPRA- Leerstandsquote in %	6,7	5,7

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

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

EPRA KOSTENQUOTE

Die EPRA Kostenquote setzt die Summe aus operativen Kosten und Verwaltungskosten ins Verhältnis zu den Mieteinnahmen und ermöglicht somit eine Einschätzung hinsichtlich der Kosteneffizienz zwischen vergleichbaren Immobilienunternehmen. Die operativen

Kosten und Verwaltungskosten umfassen alle nicht umlegbaren oder weiterbelastbaren Aufwendungen aus der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes (ohne Abschreibungen, Zinsen und Steuern) sowie die Konzernverwaltungskosten. Eine Aktivierung von Kosten erfolgt nicht.

EPRA KOSTENQUOTE

in T€	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten ¹	50.879	43.104
Wertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen ¹	9.002	9.957
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹ ohne Finanzierungskosten	28.616	21.059
Sonstige Erlöse aus Weiterberechnungen und Erstattungen ¹	-7.605	-7.079
EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	80.892	67.041
Direkte Leerstandskosten ¹	-3.381	-2.599
EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	77.511	64.442
Umsatzerlöse aus Vermietung (ohne Weiterberechnungen und Erstattungen) ¹	277.508	245.327
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)² in %	29,1	27,3
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)³ in %	27,9	26,3

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

² Die EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) ohne Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen würde 25,9% (i. Vj. 23,3%) betragen.

³ Die EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) ohne Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen würde 24,7% (i. Vj. 22,2%) betragen.

INVESTITIONEN IN DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen des Konzerns betragen:

EPRA INVESTITIONEN IMMOBILIENVERMÖGEN

in T€	31.12.2023			31.12.2022		
	Konzern	at-equity	Gesamt	Konzern	at-equity	Gesamt
Akquisitionen	773.000	0	773.000	0	0	0
Entwicklungen, Neubau	0	0	0	0	0	0
Investment Properties						
- Schaffung zusätzlicher Mietflächen	0	0	0	0	0	0
- Ohne Schaffung zusätzlicher Mietflächen	43.481	863	44.344	39.483	859	40.342
- Mietincentives	8.084	63	8.147	5.559	243	5.802
EPRA-Investitionen Immobilienvermögen¹	824.565	926	825.491	45.042	1.102	46.144

¹ Die Investitionen 2023 und 2022 sind nahezu vollständig im betreffenden Jahr zahlungswirksam erfolgt.

Die Akquisitionen umfassen die Immobilienwerte von vier bisher als at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen, die nach dem Hinzuerwerb weiterer Anteile zu Beginn des Geschäftsjahres – erstmalig als Tochterunternehmen in den Konzern einbezogen werden.

Es handelt sich um folgende Objektgesellschaften:

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

Der Kaufpreis für die weiteren Anteile an den vier Objektgesellschaften betrug insgesamt 227,8 Mio. € und wurde mittels einer Kapitalerhöhung finanziert (wir verweisen auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang im Abschnitt „2. Konsolidierungskreis / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“).

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

EPRA LIKE-FOR-LIKE UMSATZENTWICKLUNG

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

EPRA LIKE-FOR-LIKE UMSATZENTWICKLUNG

in T€	2023	Effekte aus Portfolio- änderung	like-for-like Veränderung	like-for-like Veränderung (in %)	2022
Mindestmieteinnahmen	255.512	51.456	3.046	1,5	201.010
Umlegbare Grundsteuer und Versicherungen	7.425	1.532	-162	-2,7	6.055
Umsatzmieteinnahmen	7.662	885	2.534	59,7	4.243
Übrige	2.705	0	1.202	80,0	1.503
Umsatzerlöse	273.304	53.873	6.620	3,1	212.811
davon					
Inland	231.873	53.873	3.789	2,2	174.211
Ausland	41.431	0	2.831	7,3	38.600

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



Service

Glossar	209
Mehrjahresübersicht	212
Quartalszahlen	212
Impressum	213
Disclaimer	213

Phoenix-Center,
Hamburg

GLOSSAR

Ankermieter

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

Anzeigenäquivalenzwert

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

Assetklasse

Einteilung des Kapital- und Immobilienmarkts in unterschiedliche Anlagesegmente.

Benchmark

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

Bewertungsergebnis

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

Bewertungsergebnis (mit at-equity)

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

Bruttoinlandsprodukt (BIP)

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

Collection-Ratio

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

Core

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

Corporate Governance

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

Covenants

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

Coverage

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

DAX

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

Discounted-Cashflow-Methode (DCF)

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

Dividende

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

Earnings per share (EPS)

Englische Bezeichnung für „Ergebnis je Aktie“.

EBIT

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

EBT

Earnings before Taxes: Ergebnis vor Steuern.

EBT (ohne Bewertungsergebnis)

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

E-Commerce

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

EPRA

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

EPRA Earnings

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

EPRA NTA

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

ESG

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

Fair Value

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

Finanzergebnis

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

Funds from operations (FFO)

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

Grundkapital

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

Hedge Accounting

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

International Financial Reporting Standards (IFRS)

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

Jahresabschluss

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

Lebenshaltungskostenindex

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

Loan to value (LTV)

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

Mall

Ladenzeile in einem Shoppingcenter.

Marktkapitalisierung

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

MDAX

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

Multichanneling

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

Net asset value (NAV)

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

Peergroup

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

Performance

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

Pro forma

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

Prolongation

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

Roadshow

Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.

SDAX

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

Sparquote

Anteil der Ersparnis am verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte.

TecDAX

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

Umsatzmiete

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

Verkaufsfläche

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

Volatilität

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

Xetra

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

Zinsswap

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

MEHRJAHRESÜBERSICHT

in Mio. €	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Umsatzerlöse ⁶	200,8	202,9	205,1	218,5	225,0	231,5	224,1	211,8	212,8	273,3
EBIT	177,5	176,3	178,6	192,4	199,1	197,5	161,2	152,5	152,4	212,7
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis ¹)	-52,5	-49,3	-44,1	-39,1	-38,2	-34,3	-33,6	-26,9	-22,3	-43,2
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	125,0	127,0	134,5	153,3	160,9	163,1	127,6	125,6	130,2	169,5
Bewertungsergebnis ¹	89,7	267,7	145,5	12,9	-58,3	-120,0	-429,6	-54,7	-106,4	-209,1
Konzernergebnis	177,4	309,3	221,8	134,3	79,4	112,1	-251,7	59,9	21,4	-38,3
Funds from Operations (FFO)	120,5	123,4	129,9	148,1	150,4	149,6	123,3	122,3	130,1	171,3
FFO je Aktie in €	2,23	2,29	2,41	2,54	2,43	2,42	2,00	1,98	2,11	2,28
Ergebnis je Aktie in € ²	3,29	5,73	4,11	2,31	1,29	1,81	-4,07	0,97	0,35	-0,51
EPRA Earnings je Aktie in €	1,84	2,18	2,29	2,42	2,39	2,56	2,02	1,97	2,10	2,29
Eigenkapital ²	1.751,2	2.061,0	2.240,7	2.574,9	2.573,4	2.601,5	2.314,8	2.377,8	2.343,4	2.379,0
Verbindlichkeiten	1.741,0	1.790,6	1.873,8	2.052,1	2.036,8	1.957,1	1.922,6	1.901,0	1.864,7	2.081,2
Bilanzsumme	3.492,2	3.851,6	4.114,5	4.627,0	4.610,2	4.558,6	4.237,4	4.278,8	4.208,1	4.460,2
Eigenkapitalquote in % ³	50,1	53,5	54,5	55,6	55,8	57,1	54,6	55,6	55,7	53,3
Liquide Mittel	58,3	70,7	64,0	106,6	116,3	148,1	266,0	328,8	334,9	336,1
Net Tangible Assets (EPRA)	1.789,4	2.135,2	2.332,6	2.668,4	2.667,5	2.613,4	2.309,7	2.374,5	2.335,9	2.414,4
Net Tangible Assets je Aktie (EPRA)	33,17	39,12	43,24	43,19	43,17	42,30	37,38	38,43	37,81	31,58
Dividende je Aktie	1,30	1,35	1,40	1,45	1,50	0,00	0,04	1,00	4,45 ⁴	0,80 ⁵

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

² unverwässert

³ inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

⁴ Beinhaltet die am 29. August 2023 und am 8. Januar 2024 für das Geschäftsjahr 2022 beschlossene Dividende in Höhe von 1,95 € bzw. 2,50 € je Aktie.

⁵ Vorschlag

⁶ In 2020 erfolgte eine Ausweisänderung bei den Umsatzerlösen mit Anpassung des Vorjahresvergleichswert 2019.

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

QUARTALZAHLEN 2023

in Mio. €	01.01. – 31.03.2023 ²	01.04. – 30.06.2023 ²	01.07. – 30.09.2023 ²	01.10. – 31.12.2023
Umsatzerlöse	67,8	67,6	67,8	70,1
Nettobetriebsergebnis (NOI)	54,5	53,0	52,7	54,7
EBIT	44,2	56,1	55,2	57,2
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	32,3	45,4	44,5	47,3
EPRA Earnings	44,2	43,4	42,1	42,7
FFO	44,2	43,3	42,2	41,6
EPRA Earnings je Aktie in €	0,62	0,57	0,55	0,55
FFO je Aktie in €	0,62	0,57	0,55	0,54

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

² Der Ausweis der Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises erfolgte in den Zwischenberichten im Bewertungsergebnis – abweichend zum Ausweis zum 31. Dezember 2023. Die Quartalszahlen wurden entsprechend an den Ausweis zum Jahresende in den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen angepasst.

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche EuroShop AG, Heegbarg 36, 22391 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 0, Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29
www.deutsche-euroshop.de, ir@deutsche-euroshop.de

Redaktion

Patrick Kiss (Chefredakteur)
Nicolas Lissner (Redaktionsleitung)

Gast-Autor

Sebastian Baumann

Konzept

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Art Direction & Design

Silvester Group, Hamburg

Fotos

Above Stock, Axel Martens, B.O.C., Deutsche EuroShop, ECE, iStock, L'Osteria, Nicolas Lissner, Patrick Kiss, Shutterstock

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt:
Deutsche EuroShop AG, Hamburg

DISCLAIMER

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

wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). Zukunftsbezogene Aussagen: Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen. Publikationen für unsere Aktionäre: Geschäftsbericht (deutsch und englisch), Quartalsmitteilung 3M, Quartalsmitteilung 9M und Halbjahresfinanzbericht (deutsch und englisch). Geschäftsbericht im Internet: Der Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop ist im Internet unter www.deutsche-euroshop.de als PDF-Datei und als ePaper abrufbar.



DES

Deutsche EuroShop

www.shoppingcenter.ag