

# HALBJAHRES- FINANZBERICHT ZUM 30. JUNI 2024

# DES

## WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023	+/-
Umsatzerlöse	132,8	135,4	-1,9%
Nettobetriebsergebnis (NOI)	106,4	107,5	-1,0%
EBIT <sup>7</sup>	107,4	100,4	7,0%
EBT (ohne Bewertungsergebnis) <sup>1)7</sup>	82,1	77,7	5,6%
EPRA <sup>2</sup> Earnings	80,6	87,6	-8,0%
FFO	79,0	87,5	-9,7%
Konzernergebnis	59,5	37,1	60,5%

in €	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023	+/-
EPRA <sup>2</sup> Earnings je Aktie <sup>6</sup>	1,06	1,19	-10,9%
FFO je Aktie	1,04	1,19	-12,6%
Ergebnis je Aktie	0,78	0,50	56,0%
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien <sup>6</sup>	76.283.452	73.787.722	3,4%

in Mio. €	30.06.2024	31.12.2023	+/-
Eigenkapital <sup>3</sup>	2.284,9	2.379,0	-4,0%
Verbindlichkeiten	2.175,5	2.081,2	4,5%
Bilanzsumme	4.460,4	4.460,2	0,0%
EPRA <sup>2</sup> NTA	2.326,5	2.414,4	-3,6%
EPRA <sup>2</sup> NTA je Aktie in €	30,57	31,58	-3,2%
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	51,2	53,3	
LTV-Verhältnis in % <sup>4</sup>	35,5	33,2	
EPRA <sup>2</sup> LTV in % <sup>5</sup>	37,3	34,8	
Liquide Mittel	338,6	336,1	0,7%

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien für 2023 berücksichtigt zeitgewichtet die Anfang 2023 durchgeführte und am 3. Februar 2023 ins Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlage, durch die sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Deutsche EuroShop AG von 61.783.594 auf 76.464.319 Stückaktien in 2023 erhöht hatte. Weiterhin werden bei der Ermittlung der gewichteten Anzahl die bis zum 31. Dezember 2023 bzw. bis zum 31. März 2024 erworbenen eigenen Aktien berücksichtigt.

<sup>7</sup> Der Ausweis der Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises erfolgte im Halbjahresbericht zum 30. Juni 2023 im Bewertungsergebnis – abweichend zum 31. Dezember 2023 mit einem Ausweis in den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen. Weiterhin wurden abweichend zum 31. Dezember 2023 keine latenten Steuern im Rahmen der Erstkonsolidierung angesetzt. Die Vorjahreszahlen wurden an den Ausweis zum Jahresende unter Berücksichtigung der latenten Steuern angepasst.

## BRIEF DES VORSTANDS

### Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das erste Halbjahr 2024 verlief für die Deutsche EuroShop operativ nach Plan. Die Besucherzahlen und Umsätze unserer Mieter entwickeln sich weiter positiv. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 konnten wir einen Anstieg der Besucherzahlen in unseren Shoppingcentern um 1,0% feststellen. Unsere Mieter erzielten zudem einen Umsatzanstieg von 1,9%.

Gegenwärtig führen wir umfangreiche Bauprojekte an mehreren unserer Standorte durch. Im A10 Center, Main-Taunus-Zentrum, Rhein-Neckar-Zentrum sowie in der Stadt-Galerie Hameln und der City-Galerie Wolfsburg tätigen wir erhebliche Investitionen, um diese Standorte weiter zu optimieren und deren Attraktivität zu steigern. Dies resultierte in vorübergehenden Leerständen, die zum leichten Rückgang unserer Umsatzerlöse beitrugen: Diese sanken um 1,9% von 135,4 Mio. € auf 132,8 Mio. €.

Das Nettobetriebsergebnis (NOI) entwickelte sich ebenfalls leicht negativ (-1,0%) auf 106,4 Mio. €. Demgegenüber erhöhte sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 7,0% auf 107,4 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertungsergebnis) legte um 5,6% auf 82,1 Mio. € zu. Im Vergleichshalbjahr gab es einmalige Ergebniseffekte aus dem Erwerb weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften.

Die Bewertung unserer Immobilien blieb im ersten Halbjahr 2024 weitgehend stabil. Erhöhte Investitionen in den Immobilienbestand resultierten in einem leicht negativen Bewertungsergebnis von 12,6 Mio. €. Dies entspricht einer Verbesserung um 27,2 Mio. € gegenüber dem ersten Halbjahr 2023. Infolgedessen lag das Konzernergebnis mit 59,5 Mio. € um 60,5% über dem des Vorjahreshalbjahres.





Die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings reduzierten sich um 8,0% von 87,6 Mio. € auf 80,6 Mio. €. Die Funds from Operations (FFO), für deren Berechnung Bewertungs- sowie Sondereffekte eliminiert werden, gingen von 87,5 Mio. € auf 79,0 Mio. € zurück, was einem Minus von 9,7% entspricht. Im Vorjahreshalbjahr profitierten beide Kennzahlen von Einmalerträgen aus Nebenkostenabrechnungen und von der Auflösung von Wertberichtigungen.

Die Konzernliquidität wuchs seit Jahresende 2023 von 336,1 Mio. € – nach der Ausschüttung einer Dividende von 149,1 Mio. € im Januar dieses Jahres – unter anderem aufgrund von Darlehenserhöhungen auf 338,6 Mio. € an. Die EPRA Net Tangible Assets (NTA) je Aktie lagen aufgrund der Dividendenausschüttung und der erhöhten gewichteten Aktienzahl mit 30,57 € um 3,2% (1,01 €) unter dem Wert zum Jahresende 2023 (31,58 €).

Auf Basis der Ergebnisse der ersten sechs Monate bestätigen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2024. Auf der Grundlage dieser Entwicklung sowie des Zuflusses zusätzlicher freier Liquidität aus dem laufenden Geschäftsbetrieb und aus dem erfolgreichen Abschluss weiterer Darlehensverträge durch Tochtergesellschaften haben wir eine Erhöhung der vorgesehenen Dividende von 0,80 € je Aktie um 1,80 € je Aktie beschlossen. Somit schlagen wir der Hauptversammlung am 29. August 2024 in Hamburg die Ausschüttung einer Dividende von 2,60 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2023 vor, wovon voraussichtlich 0,22 € je Aktie der Kapitalertragsteuer unterliegen werden.

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im August 2024

Hans-Peter Kneip

## GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

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

Die Einkaufszentren werden von eigenständigen Gesellschaften gehalten, über die die Deutsche EuroShop an 16 Shoppingcentern zu 100% und an fünf Shoppingcentern mit 50% bis 95% beteiligt ist. Das operative Management der Einkaufszentren ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben.

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

Das Grundkapital belief sich zum 30. Juni 2024 auf 76.464.319 € und war in 76.464.319 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Zum 30. Juni 2024 besaß die Deutsche EuroShop AG 359.164 eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft gemäß § 71b AktG keine Rechte zustehen. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.



## ZIELE UND STRATEGIE

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

Die Deutsche EuroShop ist bestrebt, günstige Finanzierungsbedingungen zu nutzen und gleichzeitig 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 Kreditaufgaben, prüft die Unternehmensführung eine Weiterentwicklung der Kapital- und Finanzierungsstruktur. Dabei werden auch Marktchancen für die Emission eines oder mehrerer Kapitalmarktinstrumente abgewogen. Die LTV-Quote des Konzerns könnte infolgedessen, unter dem Vorbehalt der vorherrschenden Marktbedingungen, auf eine Bandbreite von 50 % bis 60 % erhöht werden. Eine Emission steht abhängig vom Finanzierungsinstrument unter der Bedingung eines „Investment Grade“-Ratings.

## STEUERUNGSSYSTEM

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

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



## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach Ansicht des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) verzögerte sich die wirtschaftliche Erholung im ersten Halbjahr 2024 weiter. Die jüngsten Stimmungs- und Konjunkturindikatoren der deutschen Wirtschaft haben sich abgeschwächt. Die nach wie vor schwache Auslandsnachfrage in der Industrie kann durch die noch verhaltene binnenwirtschaftliche Belebung nur zum Teil kompensiert werden. Die Inflationsrate ist im Juni leicht auf +2,2 % gefallen.

In Deutschland, dem Hauptmarkt der Deutsche EuroShop, ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) – nachdem es zu Jahresbeginn 2024 noch um 0,2 % gestiegen war – im zweiten Quartal 2024 preis- und kalenderbereinigt um 0,1 % gesunken. Im Vorjahresvergleich war das BIP im zweiten Quartal 2024 preisbereinigt um 0,3 % höher als im zweiten Quartal 2023. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2024 bei 5,8 % (Vorjahr: 5,5 %).

Die Erholung der Verbraucherstimmung in Deutschland ist im Juni 2024 nach Einschätzung des Konsumforschungsunternehmens GfK vorerst zum Stillstand gekommen, was primär auf einen moderaten Rückgang der Einkommenserwartung zurückzuführen ist. Als wesentlicher Grund wird der leichte Anstieg der Inflationsrate im zweiten Quartal 2024 gesehen, die sich damit wieder etwas von dem Zielwert der Europäischen Zentralbank (EZB) von etwa 2 % entfernt hat. Die Anschaffungsneigung zeigt weiterhin kaum Bewegung.

Gemäß den bisherigen Veröffentlichungen<sup>1</sup> des Statistischen Bundesamts waren die deutschen Einzelhandelsumsätze insgesamt in den ersten vier Monaten 2024 real weitestgehend konstant (Anstieg um 0,2 %). Der Umsatz im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln verzeichnete dabei im genannten Zeitraum einen preisbereinigten Rückgang um 0,4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren verzeichnete real einen Umsatzrückgang von 0,6 %, während die Umsätze im Internet- und Versandhandel im gleichen Zeitraum preisbereinigt um 1,5 % gesunken sind.

Handelsimmobilien haben im 1. Halbjahr 2024 laut dem Immobilienberatungsunternehmen Savills mit einem Anteil von 31 % am Gewerbeinvestmentvolumen sowie einem Transaktionsvolumen von 3,3 Mrd. € erneut den höchsten Umsatz aller Nutzungsarten erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit einem Transaktionsvolumen von 2,7 Mrd. € bedeutet dies einen Anstieg von rund 22 %. Der Investmentmarkt für Handelsimmobilien zeigt sich im Vergleich zu anderen Segmenten weiterhin stabiler, wenngleich das Transaktionsvolumen in 2024 von einigen wenigen Transaktionen getragen wird. Transaktionen bei Shoppingcentern finden aktuell sowohl im Spitzensegment als auch bei Centern mit Repositionierungsbedarf – auch aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellung – kaum statt.

<sup>1</sup> Aufgrund von IT-Problemen hat das Statistische Bundesamt die Bereitstellung von aktuelleren Daten aus dem Bereich Einzelhandel auf Ende August 2024 verschoben.

## ERTRAGSLAGE

in T€	01.01. – 30.06.2024		01.01. – 30.06.2023		Veränderung	
					+ / -	in %
Umsatzerlöse		132.847		135.355	-2.508	-1,9
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten		-22.086		-23.037	951	4,1
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen		-4.318		-4.810	492	10,2
<b>NOI</b>		<b>106.443</b>		<b>107.508</b>	<b>-1.065</b>	<b>-1,0</b>
Sonstige betriebliche Erträge <sup>1</sup>		4.565		25.781	-21.216	-82,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>		-3.656		-32.932	29.276	88,9
<b>EBIT</b>		<b>107.352</b>		<b>100.357</b>	<b>6.995</b>	<b>7,0</b>
At-equity-Ergebnis	9.213		5.804			
Bewertungsergebnis (at-equity)	-5.071		-1.422			
Latente Steuern (at-equity)	148		32			
At-equity-Ergebnis (operativ)		4.290		4.414	-124	-2,8
Zinsaufwendungen		-22.770		-21.501	-1.269	-5,9
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile		-7.105		-7.458	353	4,7
Zinserträge		2.162		1.870	292	15,6
Übrige Finanzaufwendungen		-1.876		0	-1.876	
<b>Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>		<b>-25.299</b>		<b>-22.675</b>	<b>-2.624</b>	<b>-</b>
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>		<b>82.053</b>		<b>77.682</b>	<b>4.371</b>	<b>5,6</b>
Bewertungsergebnis	-17.669		-41.225			
Bewertungsergebnis (at-equity)	5.071		1.422			
Bewertungsergebnis (mit at-equity)		-12.598		-39.803	27.205	68,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.036		-3.371	335	9,9
Latente Steuern <sup>1</sup>	-6.771		2.602			
Latente Steuern (at-equity)	-148		-32			
Latente Steuern (mit at-equity)		-6.919		2.570	-9.489	-
<b>KONZERNERGEBNIS</b>		<b>59.500</b>		<b>37.078</b>	<b>22.422</b>	<b>60,5</b>

<sup>1</sup> Der Ausweis der Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises erfolgte im Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2023 im Bewertungsergebnis – abweichend zum 31. Dezember 2023 mit einem Ausweis in den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen. Weiterhin wurden abweichend zum 31. Dezember 2023 keine latenten Steuern im Rahmen der Erstkonsolidierung angesetzt. Die Vorjahreszahlen wurden an den Ausweis zum Jahresende angepasst.

### Umsatzerlöse leicht rückläufig

Die Umsatzerlöse reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr um 2,5 Mio. € (-1,9%). Maßgeblich hierfür waren unter anderem temporäre Leerstände infolge von Investitionsmaßnahmen in den Shoppingcentern, niedrigere Umsatzmieten und Abfindungen als im ersten Halbjahr 2023 sowie vereinzelt geringere Anschlussmieten.

### Anteil der operativen Centeraufwendungen am Umsatz auf Vorjahresniveau

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 22,1 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, lagen mit ihrem Anteil am Umsatz von 16,6% auf Vorjahresniveau (17,0%).

### Weniger Wertberichtigungen erforderlich

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Mio. € (10,2%) auf 4,3 Mio. € reduziert.

### Nettobetriebsergebnis (NOI)

Niedrigere Wertberichtigungen, Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten konnten den Rückgang der Umsatzerlöse nicht vollständig kompensieren, sodass das Nettobetriebsergebnis (NOI) mit 106,4 Mio. € um 1,0% zurückging.

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen sowie aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen resultierten, beliefen sich auf 4,6 Mio. € und lagen damit deutlich unter der Vergleichsperiode des Vorjahres (25,8 Mio. €). Ausschlaggebend hierfür waren mit 16,2 Mio. € Erträge aus der Veränderung des Konsolidierungskreises im Rahmen des Erwerbs weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften zu Beginn des Vorjahres.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, konnten auf 3,7 Mio. € reduziert werden. Im Vorjahr flossen in diese Position zusätzlich 29,4 Mio. € Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises ein.

### EBIT steigt um 7%

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 107,4 Mio. € über dem Vorjahr (100,4 Mio. €), was im Wesentlichen auf den Ergebniseffekt aus der Veränderung des Konsolidierungskreises zurückzuführen ist.

### Finanzergebnis unter Vorjahreshalbjahr

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -25,3 Mio. € unter dem Vorjahreshalbjahr (-22,7 Mio. €). Dabei verbesserten sich im Vergleich zum Vorjahr die Zinserträge um 0,3 Mio. € auf 2,2 Mio. €, während der

Zinsaufwand der Konzerngesellschaften um 1,3 Mio. € anstieg. Hier wirkten sich Darlehenserhöhungen für die Stadt-Galerie Passau (bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2023), das Allee-Center Magdeburg und das Allee-Center Hamm aus. Aus der langfristigen Refinanzierung und Erhöhung des Darlehens für das Allee-Center Hamm resultierten darüber hinaus übrige Finanzaufwendungen aus der Ablösung eines Swaps für das Altdarlehen in Höhe von 1,9 Mio. €.

### EBT (ohne Bewertungsergebnis) gesteigert

Die Steigerung des EBIT abzüglich des reduzierten Finanzergebnisses führte insgesamt zu einer Erhöhung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 77,7 Mio. € auf 82,1 Mio. € (+5,6%).

### Bewertungsergebnis von Investitionen geprägt

Die Immobilienwerte blieben im ersten Halbjahr 2024 weitgehend stabil und resultierten inklusive der erhöhten Investitionen in den Immobilienbestand in einem negativen Bewertungsergebnis von 12,6 Mio. €.

Unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgegesellchafter entfielen –17,7 Mio. € auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und ein Gewinn von 5,1 Mio. € auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Die Marktwertveränderungen der einzelnen Immobilienwerte lagen dabei in einer Bandbreite von –3,6 % bis +4,4 %. Der Vermietungsstand von 94,1 % hat sich im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag leicht (0,8 Prozentpunkte) erhöht und lag damit weiterhin auf einem hohen Niveau.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich auf –3,0 Mio. € (i. Vj. –3,4 Mio. €) infolge des Verbrauches von steuerlichen Verlustvorträgen reduziert. Der Aufwand aus latenten Steuern, der im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultierte, machte 6,9 Mio. € (i. Vj. Ertrag von 2,6 Mio. €) aus.

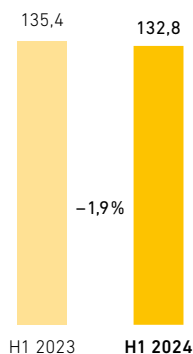
### EPRA Earnings aufgrund von Einmalerträgen im Vorjahr leicht rückläufig

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich um 7,0 Mio. € bzw. um 0,13 € je Aktie verringert, insbesondere aufgrund von Einmalerträgen aus Nebenkostenabrechnungen und Auflösungen von Wertberichtigungen im Vorjahr.

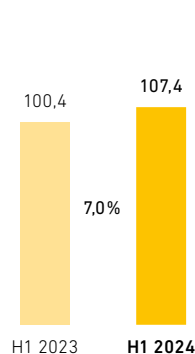
### Konzernergebnis deutlich verbessert

Das Konzernergebnis lag mit 59,5 Mio. € um 22,4 Mio. € oberhalb der Vergleichsperiode (37,1 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,50 € auf 0,78 €.

UMSATZ  
in Mio. €



EBIT  
in Mio. €



### EPRA EARNINGS

	01.01. – 30.06.2024		01.01. – 30.06.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	59.500	0,78	37.078	0,50
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	12.598	0,17	39.803	0,54
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises <sup>3</sup>	0	0,00	13.177	0,18
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA <sup>2</sup>	8.485	0,11	–2.450	–0,03
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>80.583</b>	<b>1,06</b>	<b>87.608</b>	<b>1,19</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		76.283.452		73.787.722

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

<sup>2</sup> betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

<sup>3</sup> inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile

### 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 reduzierten sich von 87,5 Mio. € auf 79,0 Mio. € bzw. von 1,19 € auf 1,04 € je Aktie.

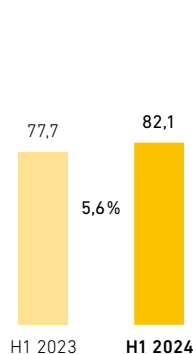
### FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01. – 30.06.2024		01.01. – 30.06.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	59.500	0,78	37.078	0,50
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	12.598	0,17	39.803	0,54
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises <sup>2</sup>	0	0,00	13.177	0,18
Latente Steuern <sup>1</sup>	6.919	0,09	–2.570	–0,03
<b>FFO</b>	<b>79.017</b>	<b>1,04</b>	<b>87.488</b>	<b>1,19</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		76.283.452		73.787.722

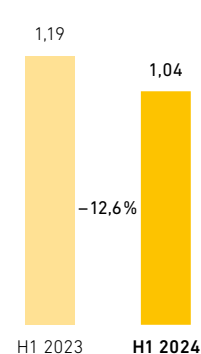
<sup>1</sup> inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

<sup>2</sup> inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile

EBT<sup>1</sup>  
in Mio. €



FFO JE AKTIE  
in €



<sup>1</sup> ohne Bewertungsergebnis

## FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

**Vermögens- und Liquiditätssituation**

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns ist mit 4.460,4 Mio. € gegenüber dem letzten Bilanzstichtag unverändert. Der Finanzmittelbestand konnte trotz der Dividendenausschüttung über 149,1 Mio. € im Januar dieses Jahres von 336,1 Mio. € auf 338,6 Mio. € erhöht werden.

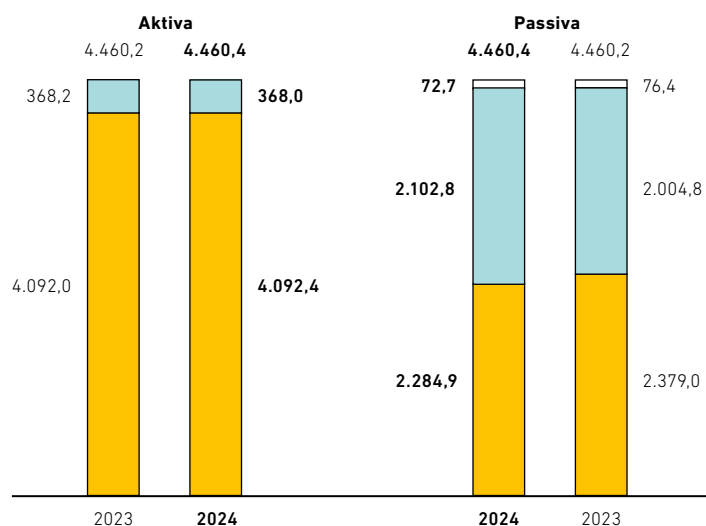
in T€	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	367.950	368.244	-294
Langfristige Vermögenswerte	4.092.448	4.091.953	495
Kurzfristige Verpflichtungen	72.676	76.427	-3.751
Langfristige Verpflichtungen	2.102.867	2.004.723	98.144
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.284.855	2.379.047	-94.192
<b>BILANZSUMME</b>	<b>4.460.398</b>	<b>4.460.197</b>	<b>201</b>

**Eigenkapitalquote bei 51,2 %**

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 51,2% hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (53,3%) aufgrund der im Januar 2024 erfolgten Ausschüttung einer Sonderdividende für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 149,1 Mio. € verringert. Sie liegt damit aber weiterhin auf einem soliden Niveau.

**BILANZSTRUKTUR**

Bilanzsumme in Mio. €

**Verbindlichkeiten**

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich zum 30. Juni 2024 aufgrund der Darlehenserhöhungen für das Allee-Center Magdeburg und das Allee-Center Hamm auf 1.774,0 Mio. €. Zum 30. Juni 2024 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 7,4 Mio. € auf 339,3 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 9,5 Mio. €.

**Net Tangible Assets nach EPRA**

Die Net Tangible Assets (NTA) zum 30. Juni 2024 lagen aufgrund der Dividendenausschüttung zu Beginn des Geschäftsjahres mit 2.326,5 Mio. € um 87,9 Mio. € unter den NTA zum Jahresende 2023 (2.414,4 Mio. €). Die NTA je Aktie reduzierten sich korrespondierend um 1,01 € von 31,58 € auf 30,57 € je Aktie (-3,2%).

**EPRA NTA**

	30.06.2024		31.12.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital (ohne Fremdgesellschafter)	2.026.609	26,63	2.119.667	27,72
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente <sup>1</sup>	2.443	0,03	6.427	0,09
<b>EIGENKAPITAL OHNE DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE</b>	<b>2.029.052</b>	<b>26,66</b>	<b>2.126.094</b>	<b>27,81</b>
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	349.152	4,59	340.042	4,45
Immaterielle Vermögenswerte	-18	0,00	-23	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,68	-51.719	-0,68
<b>EPRA NTA</b>	<b>2.326.467</b>	<b>30,57</b>	<b>2.414.394</b>	<b>31,58</b>
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		76.105.155		76.455.319

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

## EPRA Loan to Value (EPRA LTV)

Der EPRA LTV, welcher auf den quotalen Anteil des Konzerns an den Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen abstellt, lag am Bilanzstichtag bei 37,3 % (i. Vj. 34,8 %).

### EPRA LOAN TO VALUE (EPRA LTV)

Werte quotall in T€	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Lang- und kurzfristige Bankverbindlichkeiten	1.697.361	1.601.506	95.855
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Verbindlichkeit)	255	292	-37
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	14.266	14.415	-149
Liquide Mittel	-324.187	-322.233	-1.954
<b>NETTOFINANZVERSCHULDUNG</b>	<b>1.387.695</b>	<b>1.293.980</b>	<b>93.715</b>
Investment Properties	3.722.635	3.720.967	1.668
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Nutzungsrecht)	261	286	-25
Immaterielle Vermögenswerte	18	23	-5
Sonstige Vermögenswerte (netto)	0	0	0
<b>IMMOBILIENVERMÖGEN</b>	<b>3.722.914</b>	<b>3.721.276</b>	<b>1.638</b>
<b>EPRA LTV IN %</b>	<b>37,3</b>	<b>34,8</b>	<b>2,5</b>

## NACHTRAGSBERICHT

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 8. August 2024 beschlossen, der für den 29. August 2024 einberufenen ordentlichen Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von nunmehr 2,60 € je Aktie der Gesellschaft zur Beschlussfassung vorzuschlagen und damit den in der am 17. Juli 2024 im Bundesanzeiger bekannt gemachten Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung vorgesehenen Betrag von 0,80 € je Aktie um 1,80 € zu erhöhen. Die Erhöhung des vorgesehenen Betrags der Dividende ist möglich geworden, da der Gesellschaft zusätzliche freie Liquidität aus dem laufenden Geschäftsbetrieb und aus dem Abschluss weiterer Darlehensverträge durch Tochtergesellschaften zugeflossen ist.

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2024 und dem Tag der Abschlusserstellung sind darüber hinaus keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

## PROGNOSEBERICHT

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Für 2024 geht das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) von einem leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % aus. Die einsetzende moderate Konjunkturerholung würde vor allem von den wieder anziehenden Exporten sowie dem privaten Konsum getragen werden. Eine hohe konjunkturelle Dynamik würde sich jedoch nicht abzeichnen. Das ifo Institut erwartet einen deutlichen Rückgang der Inflationsrate auf 2,2 % und eine leicht erhöhte Arbeitslosenquote (5,9 %). Im weiteren Verlauf des Jahres würde die gesamtwirtschaftliche Erholung im Zuge der Normalisierung der Konjunktur an Tempo gewinnen. Die Kaufkraft der privaten Haushalte dürfte nach Auffassung des ifo Institut weiter an Stärke zulegen und die Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen sich allmählich erholen.

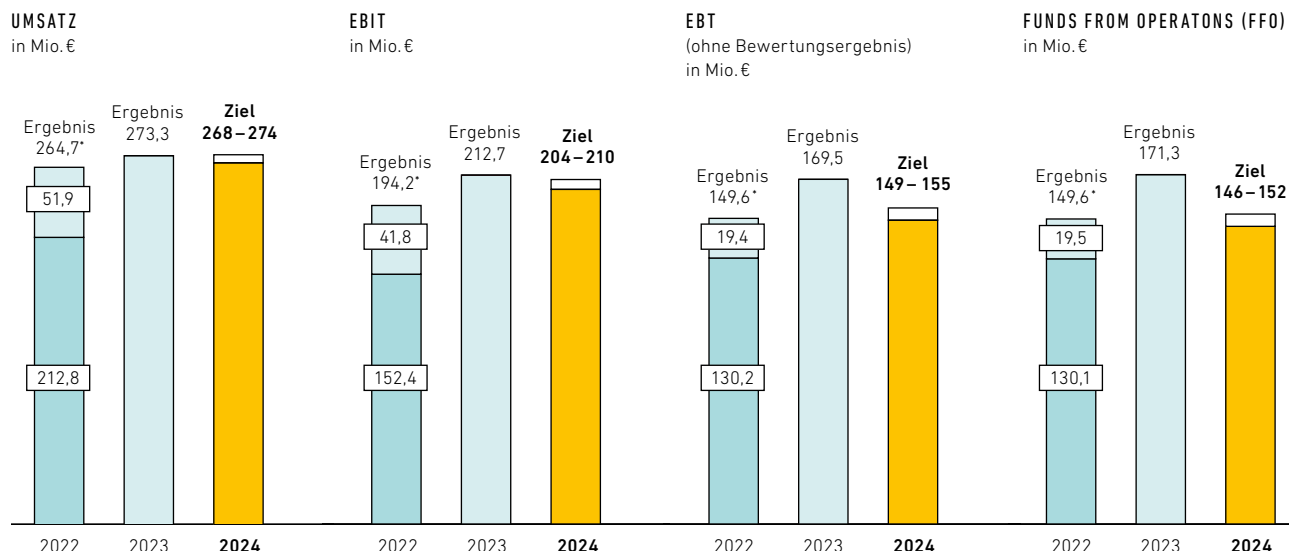
Für das kommende Jahr 2025 rechnet das IfW mit einem Wachstum der Wirtschaftsleistung um 1,1 % und einer Inflationsrate von etwa 2,0 %. Die Zeichen mehrten sich, dass sich die deutsche Wirtschaft aus der Rezession befreien könne. Eine wichtige Weichenstellung wäre dabei die von der Europäischen Zentralbank (EZB) eingeläutete Zinswende. Im Juni 2024 hat die EZB die Leitzinsen um 0,25 %-Punkte reduziert. Das IfW erwartet im Jahresverlauf zwei weitere Zinssenkungen der EZB um jeweils weitere 0,25 %-Punkte. Die restriktive Wirkung der Geldpolitik würde im Zuge der durch die Leitzinssenkungen sowohl für Unternehmen als auch für private Konsumenten verbesserten Finanzierungsbedingungen nachlassen. Nach geringen Zuwächsen im Vorjahr würden die Reallöhne in 2024 mit 3,4 % so kräftig anziehen wie seit über 30 Jahren nicht mehr. Für den privaten Konsum werden nach einem Rückgang im Vorjahr (-0,7 %) deutliche Zuwächse um 0,6 % für das laufende Jahr und 1,2 % für 2025 erwartet.



## Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Das erste Halbjahr 2024 war von einem planmäßigen Verlauf des operativen Geschäfts geprägt. Wir wiederholen daher unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2024:

- Umsatz: 268 – 274 Mio. €
- Operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT): 204 – 210 Mio. €
- Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis: 149 – 155 Mio. €
- Funds from Operations (FFO): 146 – 152 Mio. €.



\* Pro Forma

## Dividendenplanung

Der Vorstand hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat beschlossen, der für den 29. August 2024 in Hamburg geplanten Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende in Höhe von 2,60 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2023 vorzuschlagen (wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen im Nachtragsbericht).

## RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen zu den im Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2023 gemachten Angaben (siehe Geschäftsbericht 2023, S. 143 ff.) ergeben. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.





## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in T€</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	51.736	51.742
Sachanlagen	403	449
Investment Properties	3.943.021	3.947.021
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	97.288	92.741
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>4.092.448</b>	<b>4.091.953</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.964	13.419
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	17.419	18.754
Liquide Mittel	338.567	336.071
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>367.950</b>	<b>368.244</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>4.460.398</b>	<b>4.460.197</b>
<b>Passiva in T€</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Gezeichnetes Kapital	76.464	76.464
Kapitalrücklage	793.943	793.943
Gewinnrücklagen	1.156.561	1.249.269
Eigene Anteile	-359	-9
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.026.609</b>	<b>2.119.667</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	1.760.503	1.665.679
Passive latente Steuern	339.335	331.918
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	258.246	259.380
Sonstige Verbindlichkeiten	3.029	7.126
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>2.361.113</b>	<b>2.264.103</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	13.539	11.921
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.430	10.635
Steuerverbindlichkeiten	17.227	19.891
Sonstige Rückstellungen	11.403	14.459
Sonstige Verbindlichkeiten	19.077	19.521
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>72.676</b>	<b>76.427</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>4.460.398</b>	<b>4.460.197</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.04. – 30.06.2024	01.04. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023 (angepasst) <sup>1</sup>
Umsatzerlöse	66.830	67.570	132.847	135.355
Grundstücksbetriebskosten	-7.901	-9.114	-14.715	-16.209
Grundstücksverwaltungskosten	-3.871	-3.290	-7.371	-6.828
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-2.368	-2.178	-4.318	-4.810
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>52.690</b>	<b>52.988</b>	<b>106.443</b>	<b>107.508</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.247	4.837	4.565	25.781
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.946	-1.723	-3.656	-32.932
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>52.991</b>	<b>56.102</b>	<b>107.352</b>	<b>100.357</b>
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	7.146	3.600	9.213	5.804
Zinsaufwendungen	-11.553	-10.813	-22.770	-21.501
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.459	-3.653	-7.105	-7.458
Übrige Finanzaufwendungen	-1.876	0	-1.876	0
Zinserträge	1.457	1.499	2.162	1.870
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-8.285</b>	<b>-9.367</b>	<b>-20.376</b>	<b>-21.285</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-12.942</b>	<b>-35.374</b>	<b>-17.669</b>	<b>-41.225</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>31.764</b>	<b>11.361</b>	<b>69.307</b>	<b>37.847</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.974	-830	-9.807	-769
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>26.790</b>	<b>10.531</b>	<b>59.500</b>	<b>37.078</b>
Ergebnis je Aktie (€)	0,35	0,13	0,78	0,50

<sup>1</sup> Der Ausweis der Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises erfolgte im Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2023 im Bewertungsergebnis – abweichend zum 31. Dezember 2023 mit einem Ausweis in den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen. Weiterhin wurden abweichend zum 31. Dezember 2023 keine latenten Steuern im Rahmen der Erstkonsolidierung angesetzt. Die Vorjahreszahlen wurden an den Ausweis zum Jahresende unter Berücksichtigung der latenten Steuern angepasst.

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.04. – 30.06.2024	01.04. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
<b>Konzernergebnis</b>	<b>26.790</b>	<b>10.531</b>	<b>59.500</b>	<b>37.078</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:</b>				
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	2.606	1.362	3.984	1.252
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-418	-308	-645	-286
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>2.188</b>	<b>1.054</b>	<b>3.339</b>	<b>966</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>28.978</b>	<b>11.585</b>	<b>62.839</b>	<b>38.044</b>
Anteil Konzernaktionäre	28.978	11.585	62.839	38.044

# KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Cash-flow Hedges	Eigene Anteile	Summe
<b>01.01.2023</b>	<b>61.783.594</b>	<b>61.784</b>	<b>494.526</b>	<b>1.482.264</b>	<b>2.000</b>	<b>-4.337</b>	<b>0</b>	<b>2.036.237</b>
Gesamtergebnis		0	0	37.078	0	966	0	38.044
Kapitalerhöhung	14.680.725	14.680	299.417	0	0	0	0	314.097
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0	0
<b>30.06.2023</b>	<b>76.464.319</b>	<b>76.464</b>	<b>793.943</b>	<b>1.519.342</b>	<b>2.000</b>	<b>-3.371</b>	<b>0</b>	<b>2.388.378</b>
<b>01.01.2024</b>	<b>76.455.319</b>	<b>76.464</b>	<b>793.943</b>	<b>1.252.635</b>	<b>2.000</b>	<b>-5.366</b>	<b>-9</b>	<b>2.119.667</b>
Gesamtergebnis		0	0	59.500	0	3.339	0	62.839
Erwerb eigene Anteile	-350.164	0	0	-6.466	0	0	-350	-6.816
Dividendenauszahlungen		0	0	-149.081	0	0	0	-149.081
<b>30.06.2024</b>	<b>76.105.155</b>	<b>76.464</b>	<b>793.943</b>	<b>1.156.588</b>	<b>2.000</b>	<b>-2.027</b>	<b>-359</b>	<b>2.026.609</b>

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023 (angepasst) <sup>1</sup>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>59.500</b>	<b>37.078</b>
Ertragsteuern	9.807	769
Finanzergebnis	20.376	21.285
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	67	55
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	17.669	41.225
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	4.666	3.689
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0	13.177
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.063	1.350
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-3.056	-431
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-2.373	-10.304
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>109.719</b>	<b>107.893</b>
Gezahlte Zinsen	-22.819	-20.427
Erhaltene Zinsen	2.162	1.870
Gezahlte Ertragsteuern	-3.037	-2.390
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>86.025</b>	<b>86.946</b>
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-16.445	-16.330
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-16	-7
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	0	-19.455
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-16.461</b>	<b>-35.792</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	113.428	10.906
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-18.813	-7.836
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-50	-39
Erwerb eigener Aktien	-6.816	0
Auszahlungen an Kommanditisten	-5.736	-5.410
Auszahlungen für den Erwerb weiterer Kommanditanteile	0	-13.472
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	61.981
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-149.081	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-67.068</b>	<b>46.130</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2.496</b>	<b>97.284</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>336.071</b>	<b>334.943</b>
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>338.567</b>	<b>432.227</b>

<sup>1</sup> Der Ausweis des Minderheitenerwerbs innerhalb der Kapitalflussrechnung wurde an die Darstellung zum 31. Dezember 2023 angepasst. Im Wesentlichen betrifft es den separaten Ausweis der „Auszahlungen für den Erwerb weiterer Kommanditanteile“, die zuvor zusammen mit dem „Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel“ dargestellt wurden.

# ANHANG / ERLÄUTERUNGEN

## GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche-EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2024 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischenabschluss) in verkürzter Form aufgestellt. Der verkürzte Zwischenabschluss ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 zu lesen.

Der Zwischenabschluss wurde unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Für eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden verweisen wir auf unseren Konzernanhang für das Jahr 2023 (Geschäftsbericht 2023, S. 168 ff.).

Die erstmalig zum 1. Januar 2024 verpflichtend anzuwendenden neuen Rechnungslegungsstandards und Interpretationen wurden beachtet, hatten jedoch keine Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Der Zwischenabschluss zum 30. Juni 2024 wurde weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

## ERLÄUTERENDE ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Investment Properties

Die Investment Properties haben sich im ersten Halbjahr 2024 wie folgt entwickelt:

in T€	2024	2023
<b>BUCHWERT ZUM 01.01.</b>	<b>3.947.021</b>	<b>3.351.821</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	773.000
Veränderungen Mietanreize	-273	8.084
Aktivierete bauliche Maßnahmen	16.445	43.481
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-20.172	-229.365
<b>BUCHWERT ZUM 30.06. / 31.12.</b>	<b>3.943.021</b>	<b>3.947.021</b>

Die Investment Properties (IAS 40) wurden zum Marktwert (Fair Value) bewertet. Zum 30. Juni 2024 erfolgte, wie auch zum 31. Dezember 2023, eine Bewertung durch den Gutachter Jones Lang LaSalle (JLL). Dabei kam wie zum 31. Dezember 2023 die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen zur DCF-Methode in unserem Geschäftsbericht 2023 auf S.171 ff. Es handelte sich um ein Bewertungsverfahren des Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.

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

### BEWERTUNGSPARAMETER

in %	30.06.2024	31.12.2023
Mietsteigerungsrate <sup>1</sup>	1,46	1,47
Kostenquote	12,16	12,07
Diskontierungsrate	7,10	7,10
Kapitalisierungszinssatz	5,64	5,64

<sup>1</sup> Nominelle Mietsteigerungsrate im DCF-Modell im Bewertungszeitraum von 10 Jahren unter Einbeziehung von inflationsbedingten Mietindexierungen und Veränderungen der Vermietungsquote

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

### SENSITIVITÄTSANALYSE – BEWERTUNGSPARAMETER

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	1,46	+ 0,25 %-Punkte	121,4	3,3
		- 0,25 %-Punkte	- 108,6	- 2,9
Kostenquote	12,16	+ 1,00 %-Punkte	- 43,1	- 1,2
		- 1,00 %-Punkte	43,3	1,2
Diskontierungsrate	7,10	+ 0,25 %-Punkte	- 65,6	- 1,8
		- 0,25 %-Punkte	71,6	1,9
Kapitalisierungszinssatz	5,64	+ 0,25 %-Punkte	- 93,3	- 2,5
		- 0,25 %-Punkte	106,6	2,9

Auf Basis der Gutachten ergab sich für das erste Halbjahr 2024 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 6,55 % gegenüber 6,64 % im Geschäftsjahr 2023 bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 6,17 % gegenüber 6,25 % in 2023. Die EPRA Nettoanfangsrendite für das erste Halbjahr 2024 belief sich unverändert auf 5,9 %.

### Finanzinstrumente

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

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten entsprachen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven (Level 2 nach IFRS 13) und beliefen sich zum 30. Juni 2024 auf 1.657,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.555,5 Mio. €).

Bei den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumenten handelte es sich um Zinssicherungsgeschäfte. Der beizulegende Zeitwert entsprach dabei dem Barwert der auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven erwarteten künftigen Nettozahlungen aus den Sicherungsgeschäften (Level 2 nach IFRS 13). Zum 30. Juni 2024 bestanden Verbindlichkeiten aus den Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 2,4 Mio. € (31. Dezember 2023: 6,4 Mio. €).

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

Zur Beurteilung des Beitrages der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotaal 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 quotaal berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

### AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01. – 30.06.2024
<b>Umsatzerlöse</b> (01.01. – 30.06.2023)	<b>101.208</b> (103.470)	<b>26.932</b> (26.373)	<b>128.140</b> (129.843)	<b>4.707</b> (5.512)	<b>132.847</b> (135.355)
<b>EBIT</b> (01.01. – 30.06.2023)	<b>81.575</b> (86.137)	<b>23.785</b> (24.911)	<b>105.360</b> (111.048)	<b>1.992</b> (–10.691)	<b>107.352</b> (100.357)
<b>EBT ohne Bewertungsergebnis</b> (01.01. – 30.06.2023)	<b>63.794</b> (70.758)	<b>20.466</b> (21.404)	<b>84.260</b> (92.162)	<b>–2.207</b> (–14.480)	<b>82.053</b> (77.682)
					<b>30.06.2024</b>
<b>Segmentvermögen</b> (31.12.2023)	<b>3.129.842</b> (3.207.268)	<b>780.648</b> (770.774)	<b>3.910.490</b> (3.978.042)	<b>549.908</b> (482.155)	<b>4.460.398</b> (4.460.197)
<b>davon Investment Properties</b> (31.12.2023)	<b>2.977.875</b> (2.985.707)	<b>744.760</b> (735.260)	<b>3.722.635</b> (3.720.967)	<b>220.386</b> (226.054)	<b>3.943.021</b> (3.947.021)

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

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

### NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Wir verweisen auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 (Geschäftsbericht 2023, S. 186 f.) zu den Angaben zu nahestehende Personen, an denen sich bis zum 30. Juni 2024 keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

## SONSTIGE ANGABEN

### VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, 14. August 2024



Hans-Peter Kneip

## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Der Kurs von 22,55 €<sup>1</sup> war nicht nur der Jahresschlusskurs 2023, sondern auch am 2. und 3. Januar 2024 der Höchstkurs des Berichtshalbjahres. In den darauffolgenden Wochen entwickelte sich die Aktie der Deutsche EuroShop – auch in Folge des Dividendenabschlags nach der außerordentlichen Hauptversammlung am 8. Januar 2024 – tendenziell rückläufig. Am 15. März 2024 wurde bei 18,36 € der tiefste Kurs in den ersten drei Monaten festgestellt. Bis zum 25. Mai bewegte sich der Kurs eher seitlich bei ca. 19,00 €, bevor er wieder deutlich positiver tendierte. Der letzte Kurs des ersten Halbjahres lag bei 22,10 €.

Unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Sonderdividende von 1,95 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 entspricht dies einer Performance von +7,4%. Der SDAX gewann im selben Zeitraum 2,6%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG belief sich Ende Juni 2024 auf 1,69 Mrd. €.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG hat 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 Erwerbnebenkosten) beläuft sich auf insgesamt 15,0 Mio. €. Bis zum 30. Juni 2024 wurden im Rahmen dieses Programms 374.078 eigene Aktien (0,49% vom Grundkapital) zu einem Durchschnittskurs von 19,62 € je Aktie und einem Gesamtvolumen von 7,34 Mio. € über die Börse (Xetra) zurückerworben.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Den Angaben und Berechnungen liegen – sofern nicht anders angegeben – Xetra-Schlusskurse zugrunde.

<sup>2</sup> Die Aktien wurden bis zum 30. Juni 2024 in unserem Namen erworben, die Einbuchung in das DES-Depot erfolgte aber teilweise erst kurz nach diesem Stichtag.

### KENNZAHLEN DER AKTIE

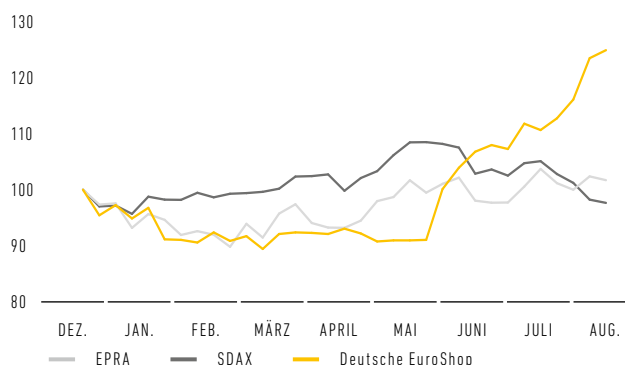
Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.06.2024	76.464.319,00 €
Anzahl der Aktien am 30.06.2024 (nennwertlose Namensstückaktien)	76.464.319
Dividende für 2023 (Vorschlag)	2,60 €
Kurs am 30.12.2023	22,55 €
Kurs am 30.06.2024	22,10 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	18,36 € / 22,55 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2024	1,7 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	CDAX, EPRA, MSCI Small Cap (+ ESG Screened), HASPAX, Prime All Share Index, Classic All Share Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGN.DE

### Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Bericht 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.

### DEUTSCHE EUROSHOP VS. SDAX UND EPRA

im Vergleich Januar bis Mai 2024 (indexierte Darstellung, Basis 100, in %)



## Finanzkalender 2024

- 14.08. Halbjahresfinanzbericht 2024
- 29.08. Hauptversammlung, Hamburg
- 23.09. Berenberg and Goldman Sachs  
German Corporate Conference, München
- 24.09. Baader Investment Conference, München
- 14.11. Quartalsmitteilung 9M 2024
- 21.11. CIC Forum by Market Solutions (virtuell)

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

### SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?

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

#### Patrick Kiss und Nicolas Lissner

Tel.: +49 (0)40 – 41 35 79 20 / -22

Fax: +49 (0)40 – 41 35 79 29

E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)

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



Patrick Kiss und  
Nicolas Lissner

### 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 einem Pluszeichen (+) gekennzeichnet, Verschlechterungen mit einem Minuszeichen (-).