

# QUARTALSMITTEILUNG ZUM 31. MÄRZ 2024

# DES

## WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023	+/-
Umsatzerlöse	66,0	67,8	-2,6 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	53,8	54,5	-1,4 %
EBIT <sup>7</sup>	54,4	44,3	22,8 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis) <sup>1)7</sup>	42,4	32,4	31,0 %
EPRA <sup>2</sup> Earnings	43,3	44,2	-2,0 %
FFO	41,8	44,2	-5,4 %
Konzernergebnis	32,7	26,5	23,2 %

in €	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023	+/-
EPRA <sup>2</sup> Earnings je Aktie	0,57	0,62	-8,1 %
FFO je Aktie	0,55	0,62	-11,3 %
Ergebnis je Aktie	0,43	0,37	16,2 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien <sup>6</sup>	76.377.874	71.081.386	7,5 %

in Mio. €	31.03.2024	31.12.2023	+/-
Eigenkapital <sup>3</sup>	2.261,2	2.379,0	-5,0 %
Verbindlichkeiten	2.077,9	2.081,2	-0,2 %
Bilanzsumme	4.339,1	4.460,2	-2,7 %
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	52,1	53,3	
LTV-Verhältnis in % <sup>4</sup>	36,1	33,2	
EPRA <sup>2</sup> LTV in % <sup>5</sup>	37,9	34,8	
Liquide Mittel	215,9	336,1	-35,7 %

<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 Zwischenbericht zum 31. März 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 Quartal des Geschäftsjahres 2024 konnte mit erfreulichen Entwicklungen aufwarten: Unsere Shoppingcenter verzeichneten im Vergleich zum ersten Quartal 2023 einen Anstieg der Besucherzahlen um 3,7 % und unsere Mieter hatten 4,1 % höhere Umsätze. Da wir im Geschäftsjahr 2024 in mehreren unserer Center Umbauten realisieren, führten die temporär leer stehenden Shopflächen jedoch zu einem mit 66,0 Mio. € etwas niedrigeren Umsatz (-2,6 %) als im Vorjahresquartal. Sobald die Flächen fertiggestellt und an die Mieter übergeben sind, wird sich ihr Umsatzbeitrag positiv niederschlagen. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) sank erwartungsgemäß geringfügig um 1,4 %.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sowie das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) verbesserten sich deutlich um 22,8 % auf 54,4 Mio. € bzw. um 31,0 % auf 42,4 Mio. €, das Konzernergebnis um 23,2 % auf 32,7 Mio. €. Im Vergleichsquartal gab es einmalige Ergebniseffekte aus dem Erwerb weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften.

Die EPRA Earnings je Aktie sowie die Funds from Operations (FFO) reduzierten sich von 0,62 € auf 0,57 € je Aktie bzw. von 0,62 € auf 0,55 € je Aktie. Im Vorjahresquartal profitierten beide Kennzahlen von Einmalserträgen aus Nebenkostenabrechnungen und von der Auflösung von Wertberichtigungen.

Die Investitionsprojekte in unseren Shoppingcentern verlaufen planmäßig. So wurde am 25. April 2024 das Richtfest für den neuen „Food Garden“ im Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach bei Frankfurt am Main gefeiert. Damit nimmt das neue gastronomische Angebot in einem der größten, umsatzstärksten und seit Jahrzehnten erfolgreichsten Shoppingcenter Deutschlands konkrete Formen an. Die Eröffnung der neuen, nachhaltig in Holzbauweise errichteten Gebäude ist für das Frühjahr 2025 geplant. Bereits über ein Jahr vor der Eröffnung ist der „Food Garden“ vollvermietet, mit einer breiten Auswahl an Gastronomiekonzepten und einem hochwertigen Mieterbesatz. Die Erweiterung des Rhein-Neckar-Zentrums in Viernheim bei Mannheim um neue Angebote im Bereich Einzelhandel, Gastronomie und Entertainment schreitet mit den ersten erfolgreichen Neueröffnungen im Februar und April 2024 ebenfalls zügig voran.





Unsere im März 2024 veröffentlichte Gesamtjahresprognose bestätigen wir. Das derzeit laufende Aktienrückkaufprogramm unseres Unternehmens entwickelt sich gemäß unseren Erwartungen. Im Hinblick auf weitere Dividendenzahlungen nach der im Januar 2024 bereits erfolgten Ausschüttung in Höhe von 149,1 Mio. € haben Vorstand und Aufsichtsrat angesichts der derzeit vorhandenen Liquidität und des operativen Ausblicks entschieden, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,80 € je Aktie vorzuschlagen. Wir behalten uns jedoch vor, diesen Vorschlag anzupassen, falls sich durch die Schaffung weiterer Liquidität eine höhere Dividende als möglich und zweckmäßig erweisen sollte. Um sicherzustellen, dass die Ergebnisse der aktuellen Darlehensverhandlungen angemessen bei der endgültigen Festlegung des Dividendenvorschlags berücksichtigt werden können, haben wir beschlossen, die ursprünglich für den 25. Juni 2024 geplante ordentliche Hauptversammlung am 29. August 2024 in Hamburg auszurichten.

Gemeinsam mit Ihnen freue ich mich auf ein weiter erfolgreiches Geschäftsjahr und danke Ihnen für Ihr fortgesetztes Vertrauen in unser Unternehmen.

Hamburg, im Mai 2024

Hans-Peter Kneip

## ERTRAGSLAGE

in T€	01.01. – 31.03.2024		01.01. – 31.03.2023		Veränderung	
					+ / -	in %
Umsatzerlöse		66.017		67.785	-1.768	-2,6
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten		-10.314		-10.633	319	3,0
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen		-1.950		-2.632	682	25,9
<b>NOI</b>		<b>53.753</b>		<b>54.520</b>	<b>-767</b>	<b>-1,4</b>
Sonstige betriebliche Erträge <sup>1</sup>		2.318		20.944	-18.626	-88,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>		-1.710		-31.209	29.499	94,5
<b>EBIT</b>		<b>54.361</b>		<b>44.255</b>	<b>10.106</b>	<b>22,8</b>
At-equity-Ergebnis	2.067		2.204			
Bewertungsergebnis (at-equity)	118		6			
Latente Steuern (at-equity)	0		14			
At-equity-Ergebnis (operativ)		2.185		2.224	-39	-1,8
Zinsaufwendungen		-11.217		-10.688	-529	-4,9
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile		-3.646		-3.805	159	4,2
Übriges Finanzergebnis		705		371	334	90,0
<b>Finanzergebnis</b> (ohne Bewertungsergebnis)		<b>-11.973</b>		<b>-11.898</b>	<b>-75</b>	<b>-0,6</b>
<b>EBT</b> (ohne Bewertungsergebnis)		<b>42.388</b>		<b>32.357</b>	<b>10.031</b>	<b>31,0</b>
Bewertungsergebnis	-4.727		-5.851			
Bewertungsergebnis (at-equity)	-118		-6			
Bewertungsergebnis (mit at-equity)		-4.845		-5.857	1.012	17,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-610		-1.368	758	55,4
Latente Steuern <sup>1</sup>	-4.223		1.429			
Latente Steuern (at-equity)	0		-14			
Latente Steuern (mit at-equity)		-4.223		1.415	-5.638	-
<b>KONZERNERGEBNIS</b>		<b>32.710</b>		<b>26.547</b>	<b>6.163</b>	<b>23,2</b>

<sup>1</sup> Der Ausweis der Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises erfolgte im Zwischenbericht zum 31. März 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 im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig

Die Umsatzerlöse reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,8 Mio. € (-2,6 %). Maßgebend hierfür waren unter anderem temporäre Leerstände infolge von Investitionsmaßnahmen in den Shoppingcentern sowie höhere Umsatzmieten im Vorjahr.

### Anteil der operativen Centeraufwendungen am Umsatz auf Vorjahresniveau

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 10,3 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, lagen mit ihrem Anteil am Umsatz von 15,6 % auf Vorjahresniveau (15,7 %).

### Erforderliche Wertberichtigungen rückläufig

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. € (25,9 %) auf 1,9 Mio. € reduziert.

### 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 2,3 Mio. € und lagen damit deutlich unter der Vergleichsperiode des Vorjahres (20,9 Mio. €). Maßgebend 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 1,7 Mio. € reduziert werden. Im Vorjahresquartal flossen in diese Position zusätzlich 29,4 Mio. € Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises ein.

### EBIT deutlich oberhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 54,4 Mio. € über dem Vorjahr (44,3 Mio. €), was im Wesentlichen auf den Ergebniseffekt aus der Veränderung des Konsolidierungskreises zurückzuführen ist.

### Finanzergebnis nahezu unverändert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -12,0 Mio. € auf Vorjahresniveau (-11,9 Mio. €). Dabei verbesserten sich im Vergleich zum Vorjahr die Zinserträge um 0,3 Mio. € auf 0,7 Mio. €, während der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften um 0,5 Mio. € anstieg. Hier wirkte sich die Darlehenserrhöhung für die Stadt-Galerie Passau zum Ende des Geschäftsjahres 2023 aus.

### EBT (ohne Bewertungsergebnis) gesteigert

Die deutliche Steigerung des EBIT zeigte sich aufgrund des unveränderten Finanzergebnisses auch im EBT (ohne Bewertungsergebnis), welches sich von 32,4 Mio. € auf 42,4 Mio. € (+31,0 %) erhöhte.

### Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis beinhaltet mit 4,8 Mio. € (i. Vj. 5,9 Mio. €) die Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten (einschließlich des at-equity Anteils) angefallen sind.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich auf 0,6 Mio. € (i. Vj. 1,4 Mio. €) infolge des Verbrauches von steuerlichen Verlustvorträgen reduziert. Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultierten, machten 4,2 Mio. € (i. Vj. Ertrag von 1,4 Mio. €) aus.

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

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich um 0,9 Mio. € bzw. um 0,05 € je Aktie verringert, insbesondere aufgrund von Einmalerträgen aus Nebenkostenabrechnungen und Auflösungen von Wertberichtigungen im Vorjahr. Das Konzernergebnis lag mit 32,7 Mio. € um 6,2 Mio. € oberhalb der Vergleichsperiode (26,5 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,37 € auf 0,43 €.

### EPRA EARNINGS

	01.01. – 31.03.2024		01.01. – 31.03.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	32.710	0,43	26.547	0,37
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	4.845	0,06	5.857	0,08
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises <sup>3</sup>	0	0,00	13.177	0,19
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA <sup>2</sup>	5.727	0,08	-1.415	-0,02
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>43.282</b>	<b>0,57</b>	<b>44.166</b>	<b>0,62</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		76.377.874		71.081.386

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

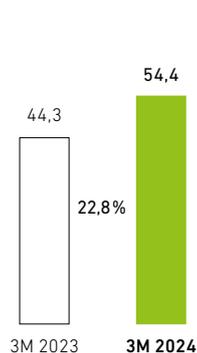
<sup>2</sup> betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

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

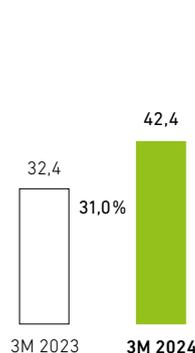
UMSATZ  
in Mio. €



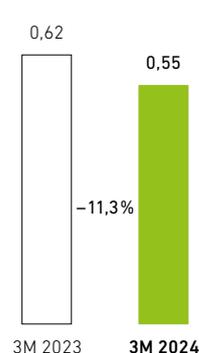
EBIT  
in Mio. €



EBT<sup>1</sup>  
in Mio. €



FFO JE AKTIE  
in €



<sup>1</sup> ohne Bewertungsergebnis

### Entwicklung der Funds from Operations (FFO)

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 44,2 Mio. € auf 41,8 Mio. € bzw. von 0,62 € auf 0,55 € je Aktie.

#### FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01. – 31.03.2024		01.01. – 31.03.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	32.710	0,43	26.547	0,37
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	4.845	0,06	5.857	0,08
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises <sup>2</sup>	0	0,00	13.177	0,19
Latente Steuern <sup>1</sup>	4.223	0,06	-1.415	-0,02
<b>FFO</b>	<b>41.778</b>	<b>0,55</b>	<b>44.166</b>	<b>0,62</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		76.377.874		71.081.386

<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

### Eigenkapitalquote bei 52,1 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgegesellschaftern) von 52,1 % hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (53,3 %) aufgrund der im Januar 2024 erfolgten Ausschüttung einer weiteren Dividende für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 149,1 Mio. € verringert. Sie liegt damit aber weiterhin auf einem gewohnt soliden Niveau.

### Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2024 mit 1.676,6 Mio. € aufgrund von planmäßigen Tilgungen um 1,0 Mio. € leicht unter dem Stand zum Jahresende 2023. Zum 31. März 2024 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 4,5 Mio. € auf 336,4 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 6,6 Mio. €.

## NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2024 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

## PROGNOSEBERICHT

### Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Quartals wiederholen wir an dieser Stelle 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. €.

### Dividendenplanung

Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat angesichts der nach der im Januar 2024 erfolgten Dividendenzahlung vorhandenen Liquidität und des operativen Ausblicks beschlossen, der nun für den 29. August 2024 geplanten ordentlichen Hauptversammlung die Zahlung 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

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.

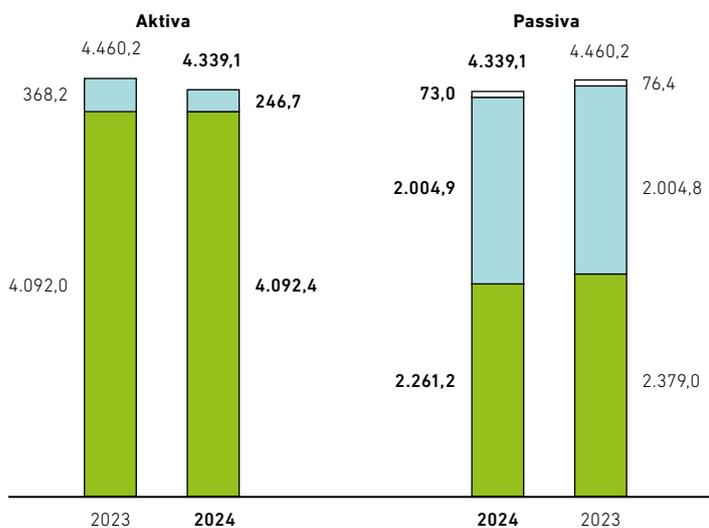
## FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag aufgrund der Dividendenausschüttung zu Beginn des Geschäftsjahres um 121,1 Mio. € auf 4.339,1 Mio. € reduziert.

#### BILANZSTRUKTUR

Bilanzsumme in Mio. €



■ Kurzfristige Vermögenswerte  
■ Langfristige Vermögenswerte

■ Kurzfristige Verpflichtungen  
■ Langfristige Verpflichtungen  
■ Eigenkapital (inkl. Fremdgegesellschafter)

## KONZERNBILANZ

<b>Aktiva in T€</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	51.739	51.742
Sachanlagen	422	449
Investment Properties	3.947.021	3.947.021
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	93.239	92.741
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>4.092.421</b>	<b>4.091.953</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.493	13.419
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18.236	18.754
Liquide Mittel	215.943	336.071
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>246.672</b>	<b>368.244</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>4.339.093</b>	<b>4.460.197</b>
<b>Passiva in T€</b>	<b>31.03.2024</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	1.131.209	1.249.269
Eigene Anteile	-164	-9
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.001.452</b>	<b>2.119.667</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	1.662.882	1.665.679
Passive latente Steuern	336.369	331.918
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	259.710	259.380
Sonstige Verbindlichkeiten	5.654	7.126
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>2.264.615</b>	<b>2.264.103</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	13.683	11.921
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.670	10.635
Steuerverbindlichkeiten	16.696	19.891
Sonstige Rückstellungen	10.307	14.459
Sonstige Verbindlichkeiten	19.670	19.521
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>73.026</b>	<b>76.427</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>4.339.093</b>	<b>4.460.197</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023 (angepasst) <sup>1</sup>
Umsatzerlöse	66.017	67.785
Grundstücksbetriebskosten	-6.814	-7.095
Grundstücksverwaltungskosten	-3.500	-3.538
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-1.950	-2.632
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>53.753</b>	<b>54.520</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.318	20.944
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.710	-31.209
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>54.361</b>	<b>44.255</b>
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	2.067	2.204
Zinsaufwendungen	-11.217	-10.688
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.646	-3.805
Zinserträge	705	371
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-12.091</b>	<b>-11.918</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-4.727</b>	<b>-5.851</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>37.543</b>	<b>26.486</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.833	61
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>32.710</b>	<b>26.547</b>
Ergebnis je Aktie (€)	0,43	0,37

<sup>1</sup> Der Ausweis der Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises erfolgte im Zwischenbericht zum 31. März 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€	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023
<b>Konzernergebnis</b>	<b>32.710</b>	<b>26.547</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>		
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	1.378	-110
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-227	22
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>1.151</b>	<b>-88</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>33.861</b>	<b>26.459</b>
Anteil Konzernaktionäre	33.861	26.459

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage 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	26.547	0	-88	0	26.459
Kapitalerhöhung	14.680.725	14.680	299.417	0	0	0	0	314.097
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0	0
<b>31.03.2023</b>	<b>76.464.319</b>	<b>76.464</b>	<b>793.943</b>	<b>1.508.811</b>	<b>2.000</b>	<b>-4.425</b>	<b>0</b>	<b>2.376.793</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	32.710	0	1.151	0	33.861
Erwerb eigene Anteile	-155.350	0	0	-2.840	0	0	-155	-2.995
Dividendenauszahlungen		0	0	-149.081	0	0	0	-149.081
<b>31.03.2024</b>	<b>76.299.969</b>	<b>76.464</b>	<b>793.943</b>	<b>1.133.424</b>	<b>2.000</b>	<b>-4.215</b>	<b>-164</b>	<b>2.001.452</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023 (angepasst) <sup>1</sup>
<b>Konzernergebnis</b>	<b>32.710</b>	<b>26.547</b>
Ertragsteuern	4.833	-61
Finanzergebnis	12.091	11.918
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	34	34
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	4.727	5.851
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	1.569	1.323
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0	13.177
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.866	3.430
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-6.815	-1.279
Veränderungen der Verbindlichkeiten	2.116	-6.474
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>53.131</b>	<b>54.466</b>
Gezahlte Zinsen	-10.095	-10.691
Erhaltene Zinsen	705	371
Gezahlte Ertragsteuern	-1.142	-1.223
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>42.599</b>	<b>42.923</b>
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-6.162	-7.084
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4	-11
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	0	-19.455
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.166</b>	<b>-26.550</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	10.906
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-2.157	-3.986
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-25	-20
Erwerb eigener Aktien	-2.995	0
Auszahlungen an Kommanditisten	-2.303	-2.264
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>-156.561</b>	<b>53.145</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-120.128</b>	<b>69.518</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>336.071</b>	<b>334.943</b>
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>215.943</b>	<b>404.461</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.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach Umsatz, EBIT und 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 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 GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.–31.03.2024
<b>Umsatzerlöse</b> (01.01.–31.03.2023)	<b>50.027</b> (51.672)	<b>13.551</b> (13.455)	<b>63.578</b> (65.127)	<b>2.439</b> (2.658)	<b>66.017</b> (67.785)
<b>EBIT</b> (01.01.–31.03.2023)	<b>50.839</b> (43.759)	<b>12.407</b> (12.407)	<b>63.246</b> (56.166)	<b>-8.885</b> (-11.911)	<b>54.361</b> (44.255)
<b>EBT ohne Bewertungsergebnis</b> (01.01.–31.03.2023)	<b>42.655</b> (35.900)	<b>10.799</b> (10.633)	<b>53.454</b> (46.533)	<b>-11.066</b> (-14.176)	<b>42.388</b> (32.357)
					<b>31.03.2024</b>
<b>Segmentvermögen</b> (31.12.2023)	<b>3.207.268</b> (3.207.268)	<b>770.774</b> (770.774)	<b>3.978.042</b> (3.978.042)	<b>361.051</b> (482.155)	<b>4.339.093</b> (4.460.197)
<b>davon Investment Properties</b> (31.12.2023)	<b>2.985.707</b> (2.985.707)	<b>735.260</b> (735.260)	<b>3.720.967</b> (3.720.967)	<b>226.054</b> (226.054)	<b>3.947.021</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 vom Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentschulden enthalten. Entsprechend wird der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb des 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 des Vorjahres 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).

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

## 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. Mai 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 Berichtsquartals. In den folgenden Wochen entwickelte sich die Aktie der Deutsche EuroShop – auch in Folge des Dividendenabschlags – tendenziell rückläufig. Am 15. März 2024 wurde bei 18,36 € der tiefste Kurs in den ersten drei Monaten festgestellt, der letzte Kurs des ersten Quartals lag bei 18,98 €.

Unter Berücksichtigung der am 11. Januar 2024 nach Beschlussfassung der außerordentlichen Hauptversammlung vom 8. Januar 2024 ausgeschütteten Dividende von 1,95 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 entspricht dies einer Performance von –7,8 %. Der SDAX gewann im selben Zeitraum 2,4 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende März auf 1,45 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 Erwerbsnebenkosten) beläuft sich auf insgesamt 15,0 Mio. €. Bis zum 31. März 2024 wurden im Rahmen dieses Programms 176.030 eigene Aktien (0,23 % vom Grundkapital) zu einem Durchschnittskurs von 19,42 € je Aktie und einem Gesamtvolumen von 3,42 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 31. März 2024 in unserem Namen erworben, die Einbuchung in das DES-Depot erfolgte aber teilweise erst kurz nach diesem Stichtag.

### KENNZAHLEN DER AKTIE

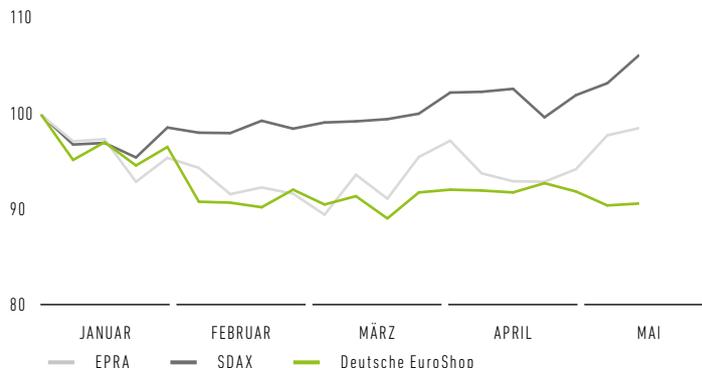
Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 31.03.2024	76.464.319,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2024 (nennwertlose Namensstückaktien)	76.464.319
Anzahl eigene Aktien am 31.03.2024	176.030
Dividende für 2023 (Vorschlag)	0,80 €
Kurs am 29.12.2023	22,55 €
Kurs am 28.03.2024	18,98 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	18,36 €/22,55 €
Marktkapitalisierung am 28.03.2024	1,45 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	CDAX, EPRA, MSCI Small Cap, HASPAX, Prime All Share Index, Classic All Share Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

### Zukunftsbezogene Aussagen

Diese Quartalsmitteilung 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

- 14.05. Quartalsmitteilung 3M 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

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 (–).