



Finanzbericht 2025

DES

Deutsche EuroShop



A10 Center
Wildau / Berlin

- 4 Deutsche EuroShop im Überblick
- 8 Bericht des Aufsichtsrats
- 14 Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate Governance 2025

24 Zusammengefasster Lagebericht

- 27 Grundlagen des Konzerns
- 29 Wirtschaftsbericht
- 47 Nachtragsbericht
- 47 Prognosebericht
- 50 Risikobericht
- 60 Chancenbericht
- 61 Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen
- 61 Übernahmerelevante Angaben
- 63 Erklärung zur Unternehmensführung
- 63 Berichterstattung zum Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG

68 Konzernabschluss

- 70 Konzernbilanz
- 72 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 73 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 74 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 76 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 77 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

113 Information und Service

- 115 Anteilsbesitz (Anlage zum Konzernanhang)
- 116 Versicherung des gesetzlichen Vertreters
- 117 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 125 Berichterstattung nach EPRA
- 136 Kontakt und Impressum

Deutsche EuroShop im Überblick

in Mio. €	2025	2024	+/-
Umsatzerlöse	270,4	271,4	-0,4 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	213,6	217,4	-1,7 %
EBIT	214,4	216,3	-0,9 %
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis ¹)	-66,7	-51,1	-30,4 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	147,8	165,2	-10,5 %
Bewertungsergebnis ¹	14,4	-14,6	198,5 %
Konzernergebnis	215,1	123,5	74,1 %
FFO ² je Aktie	1,95	2,14	-8,9 %
Ergebnis je Aktie	2,84	1,62	75,3 %
EPRA Earnings ³ je Aktie	1,92	2,12	-9,4 %
Eigenkapital ⁴	2.170,1	2.145,7	1,1 %
Verbindlichkeiten	2.433,7	2.218,7	9,7 %
Bilanzsumme	4.603,8	4.364,4	5,5 %
Eigenkapitalquote in % ⁴	47,1	49,2	
LTV-Verhältnis in %	41,3	39,2	
EPRA LTV in % ⁵	43,4	41,1	
Liquide Mittel	387,4	212,4	82,4 %
Net Tangible Assets (EPRA)	2.154,6	2.198,0	-2,0 %
Net Tangible Assets je Aktie (EPRA)	28,45	29,02	-2,0 %
Dividende je Aktie	1,00 ⁶	2,65	

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

² Aufgrund der erstmaligen Bereinigung der FFO um nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Einmaleffekte wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Der bereinigte FFO spiegelt zutreffender die laufende Entwicklung der operativen Cashflows wider.

³ Die EPRA Earnings wurden in Anwendung der aktuellen Fassung der „Best Practice Recommendations“ der EPRA erstmalig um Einmaleffekte bereinigt. Dabei handelt es sich um einmalige Aufwendungen aus der vorzeitigen Ablösung von Zinsswaps im Rahmen der Anpassung der Finanzierungsstruktur des Konzerns. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst, um die Vergleichbarkeit herzustellen.

⁴ Inkl. Fremdanteile am Eigenkapital

⁵ 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 Vorschlag



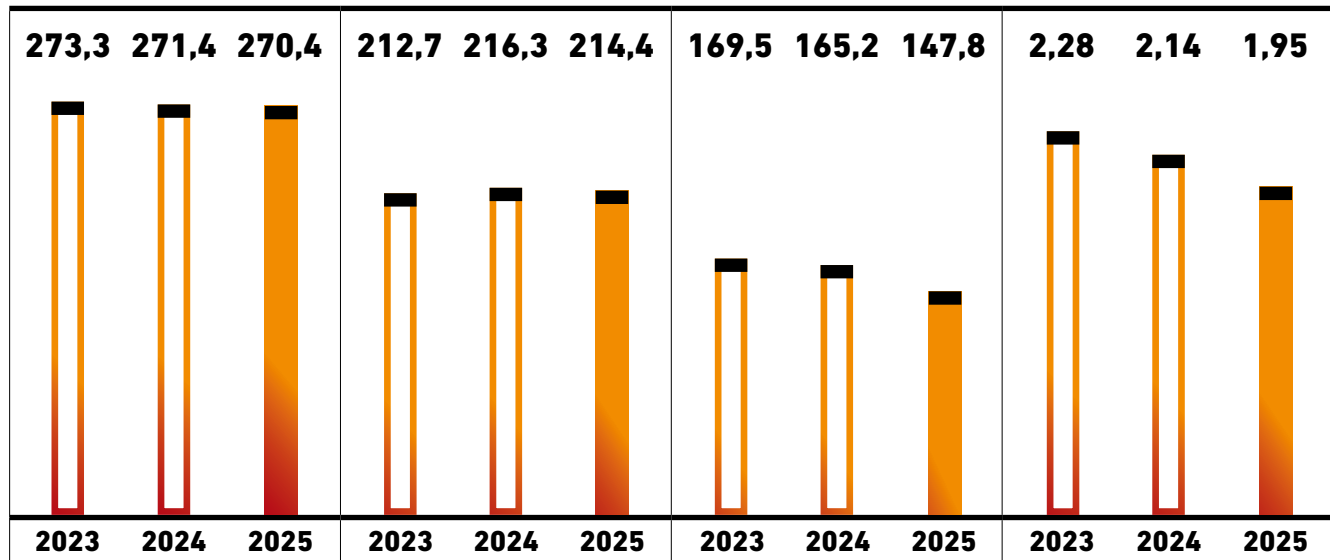
Galeria Baltycka
Danzig, Polen

Umsatz
in Mio. €

EBIT
in Mio. €

**EBT (ohne Bewertungs-
ergebnis)** in Mio. €

FFO je Aktie
in €





vodafone

SATURN

KFC

City-Point
Kassel

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

als neuer Vorsitzender des Aufsichtsrats informiere ich Sie im Folgenden über die Arbeit des Gremiums im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Bis zum 27. Juni 2025 stand Herr Reiner Strecker dem Aufsichtsrat vor. Er leitete das Gremium 13 Jahre lang und prägte die Entwicklung der Gesellschaft in dieser Zeit maßgeblich. Der Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop dankt Herrn Strecker für sein langjähriges und erfolgreiches Engagement sehr herzlich.

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2025 wahrgenommen und die Entwicklung des Deutsche EuroShop Konzerns intensiv begleitet. Der Vorstand hat die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und regelmäßig über den Stand der Strategieumsetzung berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Geschäftsführung überwacht und beraten. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über den Geschäftsverlauf und die strategische Entwicklung unterrichtet. Darüber hinaus informierte er meinen Vorgänger im Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden und mich unverzüglich über alle wesentlichen Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Unternehmensführung und -überwachung. In regelmäßigen Telefonkonferenzen mit dem Vorstand wurde ich auch zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse fortlaufend ausführlich unterrichtet. Das Präsidium wurde 2025 fortlaufend über die aktuellen Entwicklungen und im Vorfeld über beabsichtigte, weiterreichende Entscheidungen des Vorstands informiert.

Schwerpunkte der Beratungen

In seinen regelmäßigen Beratungen befasste sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie mit dem Risikomanagement der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang prüfte er auch das Vorliegen der formalen Voraussetzungen für die Umsetzung einer effizienten Überwachung der Gesellschaft sowie die Wirksamkeit der Kontrollmöglichkeiten.

Über die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft wurde der Aufsichtsrat fortlaufend informiert. Er beschäftigte sich mit der Entwicklung der Bestandsobjekte, insbesondere mit deren Umsatz-, Frequenz- und Mietenentwicklung, den Außen- und Vermietungsständen, dem Zahlungsverhalten der Mieter sowie mit der Liquiditätslage des Unternehmens. Schwerpunkte der Beratungen im Geschäftsjahr 2025 lagen auf der Weiterentwicklung der Finanzierungsstrategie der Gesellschaft, insbesondere im Zusammenhang mit der erstmaligen Erlangung eines Credit Ratings und der Ausgabe einer Unternehmensanleihe, sowie auf Entwicklungsmöglichkeiten für das Immobilienportfolio der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf zukünftiges Wachstum und ESG (Environmental, Social und Governance).

Mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat 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 Finanzierungs- und Refinanzierungsmöglichkeiten erörtert. Regelmäßig wurde dem Aufsichtsrat 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 im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat mit bereits in Kraft getretenen sowie mit absehbaren Gesetzesänderungen befasst, die für die Gesellschaft von Bedeutung sind.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und das Aufsichtsratspräsidium haben mit dem Vorstand weitere aktuelle Themen bei Bedarf erörtert. In den regelmäßigen Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat u. a. über die Folgen geopolitischer Krisen, politischer Unwägbarkeiten und der wirtschaftlichen Lage auf das operative 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, hat dieser 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 hat der Aufsichtsrat zeitweise in Abwesenheit des Vorstands getagt.

Sitzungen, Telefon- und Videokonferenzen

Im Geschäftsjahr 2025 fanden vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt, davon wurden drei als Videokonferenzen und eine in Präsenz durchgeführt. Insbesondere im Zusammenhang mit einem Ratingprozess und einer erstmaligen Anleiheemission wurden darüber hinaus zwei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen per Videokonferenz abgehalten. Außerhalb der Sitzungen wurden zwei Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst.

Das Präsidium tagte einmal per Videokonferenz, der Prüfungsausschuss traf sich in Videokonferenzen fünfmal. Der Kapitalmarktausschuss tagte im Geschäftsjahr 2025 einmal per Videokonferenz.

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 sind in der nachfolgenden Übersicht zu finden:

<u>Aufsichtsrat</u>	<u>Mitglied seit</u>	<u>Ablauf der Bestellung</u>	<u>Plenum/ ordentlich und außer- ordentlich</u>	<u>Präsidium</u>	<u>Prüfungs- ausschuss</u>	<u>Kapitalmarkt- ausschuss</u>
<u>Peter Ballon (Vors.) (seit 27.06.2025)</u>	<u>2025</u>	<u>Hauptversammlung 2030</u>	<u>3/3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Reiner Strecker (Vors.) (bis 27.06.2025)</u>	<u>2012</u>	<u>Hauptversammlung 2025</u>	<u>3/3</u>	<u>1/1</u>	<u>3/3</u>	<u>-</u>
<u>Chantal Schumacher (Stv. Vors.)</u>	<u>2022</u>	<u>Hauptversammlung 2027</u>	<u>5/6</u>	<u>-</u>	<u>5/5</u>	<u>-</u>
<u>Benjamin Bianchi (bis 21.01.2026)</u>	<u>2022</u>	<u>Hauptversammlung 2027</u>	<u>6/6</u>	<u>1/1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Henning Eggers</u>	<u>2019</u>	<u>Hauptversammlung 2029</u>	<u>5/6</u>	<u>1/1</u>	<u>5/5</u>	<u>-</u>
<u>Lemara Grant (bis 27.06.2025)</u>	<u>2022</u>	<u>Hauptversammlung 2027</u>	<u>3/3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Stuart Keith</u>	<u>2022</u>	<u>Hauptversammlung 2027</u>	<u>6/6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1/1</u>
<u>Dr. Volker Kraft</u>	<u>2022</u>	<u>Hauptversammlung 2027</u>	<u>5/6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1/1</u>
<u>Dr. Henning Kreke</u>	<u>2013</u>	<u>Hauptversammlung 2028</u>	<u>6/6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1/1</u>
<u>Todd Liker (seit 27.06.2025)</u>	<u>2025</u>	<u>Hauptversammlung 2030</u>	<u>3/3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Claudia Plath</u>	<u>2019</u>	<u>Hauptversammlung 2029</u>	<u>6/6</u>	<u>-</u>	<u>2/2</u>	<u>1/1</u>

Februar-Videokonferenz (außerordentlich)

Die erste Aufsichtsratsitzung im Geschäftsjahr fand am 13. Februar 2025 als außerordentliche Sitzung in Form einer Videokonferenz statt. Der Aufsichtsrat befasste sich insbesondere mit der möglichen Erlangung eines Credit Ratings und erstmaligen Ausgabe einer Unternehmensanleihe. Der Vorsitzende des Kapitalmarktausschusses berichtete über die Beratungen im Januar 2025 und die Empfehlung des Kapitalmarktausschusses hierzu sowie über alternative zukünftige Finanzierungsmöglichkeiten. Der Aufsichtsrat diskutierte mit dem Vorstand die Chancen und Risiken des geplanten Vorhabens sowie daraus resultierende Anforderungen an die Gesellschaft und genehmigte anschließend die weiteren Vorbereitungen für einen Ratingprozess und eine mögliche Anleiheemission.

März-Videokonferenz

In der ersten ordentlichen Sitzung in Form einer Videokonferenz am 25. März 2025 erläuterten der Vorstand und die Vertreter des Wirtschaftsprüfers den Jahresabschluss 2024 für die Gesellschaft und den Konzern sowie die Prüfungshandlungen und -ergebnisse. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses berichtete über die Beratungen des Prüfungsausschusses hierzu und dessen zwei vorangegangene Sitzungen im Januar und März 2025. Im Vordergrund des Geschäftsjahres 2024 standen zusätzlich zum regulären Geschäftsverlauf strategische Investitionsprojekte in mehreren Shoppingcentern sowie verschiedene Darlehensaufnahmen und -refinanzierungen. Der Vorstand erläuterte seinen Dividendenvorschlag von 1,00 € pro Aktie, dem der Aufsichtsrat zustimmte. Der Aufsichtsrat billigte den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft; damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Er billigte zudem den Konzernabschluss.

Der Vorstand präsentierte anschließend den aktuellen Projektstand des Rating- und Anleiheprozesses, ein entsprechendes Marktupdate und die Aussichten für eine zukünftige Anleiheemission. Der Vorstand berichtete weiterhin über die Entwicklungen im Shoppingcenterportfolio und hier insbesondere über die Entwicklung wesentlicher operativer Kennzahlen wie Besucherzahlen, Mieterumsätze und Vermietungsquoten, welche sich infolge der jüngsten Investitionsprojekte verbesserten. Er thematisierte außerdem aktuelle Marktentwicklungen und das Konsumverhalten der Besucher. Vorstand und Aufsichtsrat legten die vorläufigen Tagesordnungspunkte für eine Hauptversammlung im Juni 2025 fest, inkl. des vorgenannten Dividendenvorschlags, des erneuten Vorschlags

zur Wahl von RSM Ebner Stolz als Abschlussprüfer, der Beschlussfassung über die Vergütungssysteme für Vorstand und Aufsichtsrat, sowie der geplanten Wahlen zum Aufsichtsrat. Der Vorsitzende des Präsidiums berichtete dem Aufsichtsrat über die Sitzung des Präsidiums im März 2025. Das Präsidium beschloss in seiner Funktion als Nominierungsausschuss mit Zustimmung des Aufsichtsrats, die Bestellung von Hans-Peter Kneip als Vorstand (CEO und CFO) bis zum 30. September 2028 zu verlängern.

Juni-Videokonferenz (außerordentlich)

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung in Form einer Videokonferenz am 5. Juni 2025 befasste sich der Aufsichtsrat erneut mit dem Ratingprozess und der möglichen Ausgabe einer Unternehmensanleihe. Der Vorstand präsentierte das zu erwartende Rating, die vorherrschenden Bedingungen am Anleihemarkt, den geplanten Green Bond sowie mögliche Finanzierungsalternativen. Er erläuterte außerdem die beabsichtigten Darlehensrückführungen, Dividendenzahlungen und Investitionen, für die der Emissionserlös aus der Anleihe verwendet werden soll. Nach eingehender Diskussion des Vorhabens im Aufsichtsrat stimmte dieser dem Beschluss des Vorstands zur Ausgabe einer Anleihe mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu 500 Mio. € mit einem Rating von BBB- durch Standard & Poor's zu. Schließlich befasste sich der Aufsichtsrat mit der Vorbereitung der Hauptversammlung am 27. Juni 2025, insbesondere mit den Vorschlägen zur Wahl von Herrn Todd Liker und Herrn Peter Ballon in den Aufsichtsrat. Der Einladung zu dieser Hauptversammlung hatte der Aufsichtsrat bereits am 14. Mai 2025 im Umlaufverfahren zugestimmt.

Juni-Videokonferenz

Die ordentliche Sitzung am 30. Juni 2025 fand in Form einer Videokonferenz statt. Der Aufsichtsrat wählte Herrn Peter Ballon zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden, besetzte infolge der von der Hauptversammlung neu gewählten Aufsichtsratsmitglieder die Ausschüsse teilweise neu und beschloss eine Änderung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat. Das Gremium befasste sich mit den Ergebnissen der am 27. Juni 2025 stattgefundenen Hauptversammlung der Gesellschaft. Die Hauptversammlung nahm den von 1,00 € pro Aktie auf 2,65 € pro Aktie erhöhten Dividendenvorschlag an. Der Aufsichtsrat hatte am 19. Juni 2025 einem entsprechenden Beschluss des Vorstands im Umlaufverfahren zugestimmt. Der Vorstand präsentierte dem Aufsichtsrat den planmäßigen Abschluss des Ratingprozesses sowie der Anleiheemission

von 500 Mio. € im Juni 2025, welche mit einem Kupon von 4,5 % bei rund 3,5 Mrd. € Investorennachfrage sehr erfolgreich umgesetzt wurde. Der Vorstand stellte dem Aufsichtsrat anschließend die Ergebnisse des ersten Quartals sowie eine Hochrechnung für das Geschäftsjahr 2025 vor. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses informierte den Aufsichtsrat über die Inhalte der letzten Sitzung des Prüfungsausschusses im Mai 2025. Der Vorstand berichtete zu den jüngsten Entwicklungen im Einzelhandel sowie über Besucherfrequenzen, Handelsumsätze und Vermietungsquoten im Shoppingcenterportfolio der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat diskutierte mit dem Vorstand aktuelle Investitionsprojekte, den Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien und mögliche zukünftige Ankaufopportunitäten. Abschließend beriet der Aufsichtsrat über die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) sowie über weitere rechtliche Entwicklungen, die zukünftig Relevanz für die Gesellschaft entfalten könnten.

September-Videokonferenz

Die ordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 30. September 2025 fand erneut als Videokonferenz statt. Der Vorstand erläuterte die Ergebnisse des ersten Halbjahres, die aktuelle Hochrechnung für das Gesamtjahr 2025 sowie die Bewertung des Immobilienportfolios zum 30. Juni 2025. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses unterrichtete das Gesamtgremium über die Themen der letzten Sitzung des Prüfungsausschusses im August 2025. Der Vorstand berichtete über die jüngsten Entwicklungen im operativen Geschäft sowie über wesentliche Vertragsverhandlungen im Portfolio. Weiterhin diskutierte der Aufsichtsrat mit dem Vorstand potenzielle Investitionsmaßnahmen, welche zur Gewinnung zusätzlicher attraktiver Mieter in den Shoppingcentern der Gesellschaft beitragen sollen. Im Fokus der September-Sitzung stand außerdem ein Statusbericht zur Umsetzung der ESG-Strategie der Gesellschaft auf Portfolio- und Konzernebene. U. a. durch eine Wesentlichkeitsanalyse, die Rezertifizierung der Shoppingcenter, ein Green Finance Framework, die Ausgabe eines Green Bonds, neue ESG-Policys sowie Prozessverbesserungen konnten wesentliche Fortschritte erzielt werden. Der Vorstand erläuterte dem Aufsichtsrat neben den Entwicklungen am Anleihemarkt die aktuelle Finanzierungsstruktur der Gesellschaft und diesbezügliche strukturelle Verbesserungen, welche im Laufe des Geschäftsjahres erzielt werden konnten. Der Aufsichtsrat stimmte dem Beschluss des Vorstands über die Einziehung von 720.465 eigenen Aktien, resultierend aus einem Aktienrückkaufprogramm,

zu. Abschließend befasste sich das Gremium mit der zukünftigen strategischen Entwicklung der Gesellschaft sowie mit organisatorischen Fragen.

November-Sitzung (Präsenz)

In der ordentlichen Sitzung am 25. November 2025, welche in Präsenz im Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim stattfand, erörterte der Vorstand die Neunmonatsergebnisse und die Hochrechnung für das Geschäftsjahr 2025. Zudem stellte er die Planung für die Geschäftsjahre 2026 bis 2030 vor, welche vom Aufsichtsrat anschließend genehmigt wurde. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses erläuterte die Themen der letzten Sitzung des Prüfungsausschusses im November 2025. Der Aufsichtsrat diskutierte mit dem Vorstand wesentliche operative Themen und Kennzahlen, die aktuelle Asset- und Portfoliostrategie sowie für das kommende Geschäftsjahr geplante Projekte. Im Fokus der November-Sitzung standen außerdem die neuen ESG-Policys der Gesellschaft, welche im November 2025 veröffentlicht wurden. Der Vorstand berichtete im Rahmen eines Finanzierungsupdates u. a. über die in der September-Sitzung beschlossene und zwischenzeitlich erfolgte Einziehung der eigenen Aktien der Gesellschaft und die erfolgreiche Rückzahlung der ausgewählten Bankdarlehen im Zusammenhang mit der Anleiheemission im Juni 2025. Abschließend beschäftigte sich das Gremium mit der zukünftigen Organisation im Aufsichtsrat, u. a. mit der Besetzung des Aufsichtsratspräsidiums sowie der Versammlungsleitung der nächsten Hauptversammlung.

Gremien/Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat mit dem Aufsichtsratspräsidium, dem Prüfungsausschuss und dem Kapitalmarktausschuss drei feste Ausschüsse gebildet. Die Ausschüsse sind mit drei bzw. bis zum 30. Juni 2025 mit vier (Kapitalmarktausschuss) Mitgliedern besetzt. Das Aufsichtsratspräsidium bildet gleichzeitig den Nominierungsausschuss. Die Anzahl der festen Ausschüsse und der Ausschussmitglieder erscheint dem Aufsichtsrat im Hinblick auf die Größe der Gesellschaft und die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats nach wie vor angemessen. Der Prüfungsausschuss erteilte den Prüfungsauftrag an den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, überwachte die von diesem erbrachten Leistungen und befasste sich mit der Kontrolle der Qualität der Abschlussprüfung.

Das Präsidium in seiner gleichzeitigen Funktion als Nominierungsausschuss tagte am 24. März. Es fanden fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses statt: am 20. Januar und 17. März zur Berichterstattung von Vorstand und Abschlussprüfer über den Jahresabschluss 2024 sowie am 12. Mai, 8. August und 10. November zur Erörterung der Zwischenberichte 2025 mit dem Vorstand. Am 2. Januar kam der Kapitalmarktausschuss zu einer Sitzung zusammen.

Corporate Governance

Im Februar 2025 und Februar 2026 hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand eine jeweils aktualisierte Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission gemäß § 161 AktG abgegeben und auf der Internetseite der Deutsche EuroShop AG dauerhaft zugänglich gemacht. Über die Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) wird in diesem Geschäftsbericht gesondert berichtet. Die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder haben am Jahresanfang 2026 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2025 entstanden sind.

Eine Kompetenzmatrix der Mitglieder des Aufsichtsrats ist in der „Erklärung zur Unternehmensführung“ veröffentlicht. Das Kompetenzprofil des Gremiums wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

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 2025 wurden keine derartigen Gespräche geführt.

Im Geschäftsjahr 2025 waren drei Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig.

Jahresabschluss der AG und des Konzerns zum 31. Dezember 2025

In der Prüfungsausschusssitzung am 13. März 2026 und in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 30. März 2026 haben sich der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und dem Konzernabschluss nach den IFRS Accounting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, der Deutsche EuroShop AG, jeweils zum 31. Dezember 2025, sowie mit dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns

für das Geschäftsjahr 2025 befasst. Weiterhin wurde dem Aufsichtsrat der Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) für 2025 und der Vergütungsbericht für 2025 zur Prüfung vorgelegt. Die aus Sicht des Abschlussprüfers besonders wichtigen Sachverhalte in der Prüfung des Jahres- und des Konzernabschlusses, des Abhängigkeitsberichts und des Vergütungsberichts wurden für den Aufsichtsrat gut nachvollziehbar erläutert. Der Aufsichtsrat teilt die Einschätzung des Abschlussprüfers zur Bedeutung dieser Sachverhalte für den Jahres- und Konzernabschluss, den Abhängigkeitsbericht und den Vergütungsbericht.

Die Abschlussunterlagen und die Berichte des Abschlussprüfers sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig vorgelegt. Der von der Hauptversammlung am 27. Juni 2025 gewählte Abschlussprüfer RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, hatte die Abschlüsse zuvor geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer hat dabei die Übereinstimmung der Bilanzierung, Bewertung und Konsolidierungsmaßnahmen im Konzernabschluss mit den anzuwendenden 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 13. März 2026 und der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 30. März 2026 teil und erläuterten die wesentlichen Ergebnisse.

Der Aufsichtsrat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen gegen die Abschlüsse, den Abhängigkeitsbericht und Vergütungsbericht sowie die Prüfung durch den Abschlussprüfer zu erheben sind. Der zusammengefasste Lagebericht entspricht nach der Überzeugung des Aufsichtsrats den gesetzlichen Anforderungen. Der Aufsichtsrat stimmt den Aussagen im Lagebericht zur weiteren Unternehmensentwicklung zu. Der Aufsichtsrat hat dem Ergebnis der Abschlussprüfung seine Zustimmung erteilt, den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt. Zudem hat sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands angeschlossen,

wonach vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von 204.909.602,71 € ein Teilbetrag in Höhe von 75.743.854,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie verwendet und der verbleibende Teilbetrag von 129.165.748,71 € auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

Auf Grundlage des aktuellen Marktumfelds blickt die Deutsche EuroShop optimistisch in die Zukunft. Wesentliche Rahmenbedingungen wie Zinsen und Inflation haben sich weitgehend stabil entwickelt und befinden sich auf einem für das Geschäftsmodell der Gesellschaft förderlichen Niveau. Zwar existieren weiterhin geopolitische Krisen, politische Unwägbarkeiten und Rezessionsängste, welche das Konsumverhalten dämpfen und den Einzelhandel vor Herausforderungen stellen. Die Besucherzahlen waren dementsprechend leicht rückläufig, wohingegen sich die Mieterumsätze im Shoppingcenterportfolio der Gesellschaft positiv entwickelt haben. Mit der gezielten Weiterentwicklung des Immobilienportfolios und einer auf Stabilität und Dauerhaftigkeit ausgerichteten Finanzierung wird die Resilienz der Gesellschaft gestärkt und die Grundlage für eine nachhaltige Wertentwicklung geschaffen. Im Geschäftsjahr 2025 hat das Unternehmen wichtige Investitionsprojekte erfolgreich umgesetzt und zahlreiche neue Mieter für seine Shoppingcenter gewonnen. Mit der Erlangung eines Investment Grade Credit Ratings und der Ausgabe ihres ersten Green Bonds hat die Deutsche EuroShop neue Finanzierungsquellen erschlossen und die Kapital- und Finanzierungsstruktur weiter diversifiziert und optimiert. Bis Mitte des Jahres 2027 sind keine Refinanzierungen offen; gleichzeitig verfügt die Gesellschaft über signifikante Liquiditätsreserven und damit über finanzielle Freiräume für zusätzliche Investitionen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche EuroShop für ihren Einsatz und die im Geschäftsjahr 2025 erzielten Ergebnisse.



Hamburg, 30. März 2026

Peter Ballon, Vorsitzender

Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate Governance 2025

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 Visibilität und zugleich Rentabilität.

Die Finanzierung bestehender und neuer Investments soll in einem ausgewogenen Verhältnis erfolgen und der Fremdfinanzierungsanteil im Konzern 50 % dauerhaft nicht übersteigen. Die Finanzierungsstrategie der Deutsche EuroShop stützt sich auf besicherte Darlehensfinanzierungen einerseits und unbesicherte Finanzierungen auf Basis eines Investment Grade Ratings anderer-

seits. Im Sinne der Risikostreuung soll die Finanzierungsstruktur zukünftig weiter diversifiziert werden, sowohl im Hinblick auf die Finanzierungspartner als auch auf die genutzten Finanzierungsinstrumente. Grundsätzlich werden Zinssätze bei der Aufnahme oder Prolongation von Finanzierungen langfristig gesichert. Ziel ist es, die Duration (durchschnittliche Zinsbindungsdauer) bei über fünf Jahren zu halten, bei gleichzeitig möglichst niedrigen Finanzierungskosten.

Diversifiziertes Shoppingcenter-Portfolio

Die Deutsche EuroShop AG verfügt über ein 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, u. a. durch stetige Investitionen.

Differenziertes Mietensystem

Ein wichtiger Bestandteil unseres Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgen wir mit einer Mischkalkulation für einen attraktiven Branchenmix und langfristig optimierte Mieterträge. Die Mietpartner zahlen branchen- und umsatzabhängige Mieten, die während der Mietlaufzeit in der Regel 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 (ECE), 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. Eine ausgewogene Mischung internationaler, nationaler und regionaler Konzepte trägt zu einem abwechslungsreichen Einkaufserlebnis bei. 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 Besonderes 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 definierten Abständen und detailliert mit der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie mit dem Risiko- und

Chancenmanagement 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 etwaiger Neubaulprojekte. Die Umsatzentwicklung und das Zahlungsverhalten der Mieter werden im Detail beobachtet, um daraus gegebenenfalls frühzeitig Konsequenzen abzuleiten.

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

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

Der Aufsichtsrat und die Ausschüsse erörtern mit dem Vorstand bei Bedarf weitere aktuelle Themen. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden regelmäßig in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Eine wesentliche Bedeutung in der Berichterstattung des Vorstands haben der Onlinehandel mit seinen Auswirkungen auf Frequenzen und Umsätze in den Centern sowie die eingeleiteten Schritte, um strategische Vorteile unserer Shoppingcenter mit den Chancen des E-Commerce bestmöglich zu verbinden. Im Geschäftsjahr 2025 haben für das operative Geschäft die Entwicklung der Inflation, der Zinsen und des Konsumverhaltens sowie die Weiterentwicklung unserer Shoppingcenter, u. a. durch Investitionsprojekte, im Vordergrund der Erörterungen und Entscheidungen gestanden. Daneben haben sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit der Optimierung der Kapital- und Finanzierungsstruktur des Unternehmens sowie mit der zukünftigen Strategie im Hinblick auf das Immobilienportfolio, ESG (Environmental, Social und Governance) und die Finanzierung befasst.

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

Corporate Governance 2025

Die Deutsche EuroShop AG entspricht allen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der zum Zeitpunkt der Abgabe der aktuellen Entsprechenserklärung am 11. Februar 2026 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 2025 wahrgenommen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte und die Risikosituation informiert. Über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025 informiert der Aufsichtsrat ausführlich im Geschäftsbericht 2025 der Deutsche EuroShop AG.

Im Geschäftsjahr 2025 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 27. Juni 2025 gebilligt wurde, sowie die von der Hauptversammlung am 27. Juni 2025 beschlossene Billigung des Vergütungsberichts für das Geschäftsjahr 2024 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 2025 und der Vermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG öffentlich zugänglich gemacht.

Zusammensetzung und Vielfalt

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat die im Jahr 2012 für seine Zusammensetzung konkretisierten Ziele im Jahr 2015 um ein Diversitätskonzept ergänzt, 2017 beides bestätigt und zuletzt im Jahr 2019 aktualisiert. Es orientiert sich an den Bedürfnissen einer börsennotierten Gesellschaft, die mit kleinem Personalstamm langfristige Investitionen mit hohem Kapitaleinsatz tätigt. Vor diesem Hintergrund soll sich der Aufsichtsrat zusammensetzen aus mehrheitlich von der Gesellschaft und vom Vorstand unabhängigen Mitgliedern beiderlei Geschlechts, die über besondere Kenntnisse und Erfahrungen aus dem Einzelhandel, der Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie im Management von Shoppingcentern, aus der Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung börsennotierter Immobiliengesellschaften sowie der Rechnungslegung und internen Kontrollverfahren nach deutschen und/oder internationalen Vorschriften, im Bereich Recht, ESG und der Unternehmensführung verfügen. Der Frauenanteil im Aufsichtsrat soll mindestens 30 % betragen. Die Altersgrenze für Mitglieder des Aufsichtsrats beträgt 70 Jahre. Der Aufsichtsrat ist zudem 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 Kompetenzmatrix zum Stichtag 31. Dezember 2025 sieht wie folgt aus:

Kompetenzmatrix

Name	Peter Ballon (Vorsitzender)	Chantal Schumacher (stellvertretende Vorsitzende)	Benjamin Bianchi (bis 21.01.2026)	Henning Eggers	Stuart Keith	Dr. Volker Kraft	Dr. Henning Kreke	Todd Liker	Claudia Plath
Kompetenzprofil									
Einzelhandel							X		X
Immobilien	X		X	X	X	X		X	X
Unternehmensführung	X	X	X	X		X	X	X	X
Rechnungslegung/ Abschlussprüfung		X	X	X	X		X		X
Finanzierung	X	X	X	X	X	X		X	X
Kapitalmarkt	X	X			X	X	X	X	
Recht				X					
ESG	X					X	X		

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

Drei der insgesamt neun Mitglieder des Aufsichtsrats sind sowohl von der Gesellschaft und vom Vorstand als auch vom kontrollierenden Aktionär unabhängig im Sinne des Corporate Governance Kodex. Dabei handelt es sich um Peter Ballon (seit 27. Juni 2025), Reiner Strecker (bis 27. Juni 2025), Chantal Schumacher und Dr. Henning Kreke.

Der Aufsichtsrat hat bei der Beurteilung der Unabhängigkeit von Herrn Strecker und Herrn Dr. Kreke berücksichtigt, dass diese dem Aufsichtsrat seit mehr als zwölf Jahren angehört haben bzw. angehören. Der vorgenannte vom Corporate Governance Kodex empfohlene Zeitraum ist einer von mehreren Indikatoren, der allein betrachtet die ansonsten bestehende Unabhängigkeit von Herrn Strecker und Herrn Dr. Kreke nicht einschränkt, da sie in keiner persönlichen oder geschäftlichen Beziehung zur Gesellschaft oder zu deren Vorstand standen bzw. stehen, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann. Herr Strecker und Herr Dr. Kreke zeigten bzw. zeigen durch ihre Amtsführung, dass sie weiterhin über die notwendige kritische Distanz zur Gesellschaft und deren Vorstand verfügen.

Die Dauer der Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat liegt zwischen 0,5 und 12,5 Jahren, der Durchschnitt bei rund 4,5 Jahren (Stichtag 31. Dezember 2025).

Name	Funktion	erstmals seit	bis zur HV, die über... beschließt	HV im Jahr	Zugehörigkeit zum Aufsichts- rat per 12/2025 in Jahren
Chantal Schumacher	Stellvertretende Vorsitzende	30.08.2022	2026	2027	3,5
Benjamin Bianchi (bis 21.01.2026)		30.08.2022	2026	2027	3,5
Stuart Keith		30.08.2022	2026	2027	3,5
Dr. Volker Kraft		30.08.2022	2026	2027	3,5
Dr. Henning Kreke		20.06.2013	2027	2028	12,5
Henning Eggers		12.06.2019	2028	2029	6,5
Claudia Plath		12.06.2019	2028	2029	6,5
Peter Ballon	Vorsitzender	27.06.2025	2029	2030	0,5
Todd Liker		27.06.2025	2029	2030	0,5
Durchschnitt:					4,5

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

Mitgliedern bestehender Prüfungsausschuss sowie ein aus vier (bis 30. Juni 2025) bzw. drei Mitgliedern bestehender Kapitalmarktausschuss gebildet.

Dem Aufsichtsrat gehören bzw. gehörten an:

- Peter Ballon, Vorsitzender (seit 27. Juni 2025)
- Reiner Strecker, Vorsitzender (bis 27. Juni 2025)
- Chantal Schumacher, stellvertretende Vorsitzende
- Benjamin Bianchi (bis 21. Januar 2026)
- Henning Eggers
- Lemara Grant (bis 27. Juni 2025)
- Stuart Keith
- Dr. Volker Kraft
- Dr. Henning Kreke
- Todd Liker (seit 27. Juni 2025)
- Claudia Plath

Dem Aufsichtsratspräsidium gehören Herr Ballon (seit 30. Juni 2025), Herr Dr. Kraft und Herr Liker (beide seit 25. November 2025) an. Vormals gehörten dem Präsidium Herr Strecker (bis 27. Juni 2025), Herr Bianchi und Herr Eggers (beide bis 25. November 2025) an. Vorsitzender des Präsidiums ist der Aufsichtsratsvorsitzende. Das Präsidium berät bei eiligen Geschäftsangelegenheiten und fasst entsprechende Beschlüsse. Zudem ist es für die Vorbereitung von Personalangelegenheiten des Vorstands zuständig. Das Aufsichtsratspräsidium nimmt gleichzeitig die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahr.

Dem Prüfungsausschuss gehören Frau Schumacher als Financial Expert und Vorsitzende sowie Herr Eggers und Frau Plath (seit 30. Juni 2025) als weitere Financial Experts an. Herr Strecker gehörte dem Prüfungsausschuss bis zum 27. Juni 2025 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), u. a. als Leiterin Controlling sowie Chief Financial Officer in verschiedenen Tochtergesellschaften des Konzerns. Von 2021 bis 2024 war Frau Schumacher Mitglied des Aufsichtsrats und Vorsitzende des Prüfungsausschusses bei der Ratingagentur Scope SE & Co. KGaA, Berlin. Seit 2025 ist sie Mitglied des Verwaltungsrats und Vorsitzende des Prüfungsausschusses bei Somp International Insurance (Europe) SA, Luxemburg (Luxemburg) und Mitglied des Verwaltungsrats bei Banque et Caisse d'Épargne de l'État (Spuerkeess), Luxemburg (Luxemburg).

Herr Eggers qualifiziert sich als Finanzexperte sowohl für Rechnungslegung als auch für Abschlussprüfung durch seine Ausbildung (Steuerberater seit 1999) und seine berufliche Tätigkeit als Mitarbeiter und Steuerberater bei PKF Fasselt Schlage Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (1995–2000). Seit 2013 ist Herr Eggers Mitglied der

Geschäftsführung der KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. und dort für Rechnungslegung und Finanzen zuständig.

Frau Plath qualifiziert sich als Finanzexpertin sowohl für Rechnungslegung als auch für Abschlussprüfung durch ihre Ausbildung (Diplom-Kauffrau im Jahr 1996) und ihre berufliche Tätigkeit in den Bereichen Controlling und Asset Management (1996-2012) sowie als Managing Director Finance und CFO (2013-2020) der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co.KG. Seit 2021 ist Frau Plath als CFO der ECE Group Verwaltung G.m.b.H. tätig.

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 die Herren Keith, Dr. Kreke und Dr. Kraft an. Frau Plath gehörte dem Kapitalmarktausschuss bis zum 30. Juni 2025 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. Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf Grundlage der §§ 84, 85 AktG.

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 in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren nach deutscher und/oder internationaler Rechnungslegung, im Einzelhandel sowie im Management von Shoppingcentern, in der Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierung, im Kapitalmarkt, im Bereich ESG, der Unternehmens- und Personalführung, bei Unternehmenskäufen und -zusammenschlüssen sowie Immobilienkäufen und -verkäufen erwartet. 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 2025 aus einem Mitglied.

■ **Hans-Peter Kneip**

geb. am 11. Juli 1979

erste Bestellung: 1. Oktober 2022

bestellt bis: 30. September 2028

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

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Einem zeitlich verschobenen Ende der Bestellungszeiten von Vorstandsmitgliedern in Kombination mit deren jeweiligen Erfahrungs- und Kenntnisschwerpunkten kommt hierbei eine besondere Aufmerksamkeit des Aufsichtsrats zu. Die Gespräche und Verhandlungen über eine mögliche Verlängerung der Bestellung beginnen üblicherweise spätestens ein Jahr vor dem Ende der laufenden Bestellung, sodass interne und externe Nachfolgen möglich sind. Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2025 durch Hans-Peter Kneip als Alleinvorstand geleitet.

Frauenquote

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

Für den neunköpfigen Aufsichtsrat wurde die Quote seit Festlegung 2015 mit drei weiblichen Mitgliedern bis zur Amtsniederlegung durch Lemara Grant zum Ablauf der Hauptversammlung am 27. Juni 2025 erfüllt. Im Zusammenhang mit dem öffentlichen Übernahmeangebot auf die Aktien der Gesellschaft im Jahr 2022 hatten sich die die Hercules BidCo gemeinschaftlich kontrollierende

Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC und die Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. bilateral darauf verständigt, dass sie jeweils berechtigt sind, drei Mitglieder zur Wahl durch die Hauptversammlung vorzuschlagen. Da Lemara Grant Aktionärsvertreterin von Oaktree Capital Management war, wurde auf Wunsch von Oaktree Capital Management Todd Liker als Nachfolgekandidat benannt und von der Hauptversammlung gewählt.

Im Vorstand lag die Frauenquote zum 31. Dezember 2025 bei 0 %. Der Vorstand ist zum aktuellen Zeitpunkt nur mit einer Person besetzt. Die Einhaltung der Frauenquote wäre erst mit einer Ausweitung des Vorstands auf zwei oder drei Mitglieder angemessen und sinnvoll darstellbar.

Die Frauenquote in der Führungsebene unterhalb des Vorstands, die aus vier Personen besteht, lag zum 31. Dezember 2025 bei 25 %. Aufgrund der geringen Zahl von (zudem teils langjährigen) Mitarbeitern in der Führungsebene unterhalb des Vorstands sowie der Gesellschaft insgesamt ist es der Gesellschaft nicht immer möglich, die entsprechende Zielgröße zu erreichen oder zu halten. Das zuletzt erfolgte Absinken innerhalb des Geschäftsjahres 2024 von 33 % auf 25 % und damit unter die Zielgröße ergab sich rechnerisch aus der Erhöhung der Zahl der Personen in der Führungsebene von drei auf vier infolge der Neueinstellung eines männlichen Mitarbeiters, der sich aufgrund seiner Berufsausbildung und -erfahrung als beste Wahl durchgesetzt hat.

Aktienbesitz

Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2025 15.144 Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats hielten zum 31. Dezember 2025 260 Aktien sowie indirekte Beteiligungen im Umfang von insgesamt 0,24 % und damit in Summe weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

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

Directors' Dealings

Der Deutsche EuroShop AG sind im Geschäftsjahr 2025 keine Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß Art. 19 MAR gemeldet worden.

Beziehungen zu den Aktionären

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Rechte in Angelegenheiten der Gesellschaft aus. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats und beschließt über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Sie entscheidet über die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über Satzungsänderungen der Gesellschaft. 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. 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.

Die Amtszeit von zwei Aufsichtsratsmitgliedern endete mit Ablauf der Hauptversammlung am 27. Juni 2025 planmäßig für Herrn Reiner Strecker und durch Niederlegung ihres Aufsichtsratsmandats für Frau Lemara Grant. Dafür wurden Herr Todd Liker sowie Herr Peter Ballon von der Hauptversammlung am 27. Juni 2025 neu in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Benjamin Bianchi hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 21. Januar 2026 niedergelegt.

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 Aktionärsreichtlinie), welches am 1. Januar 2020 in Kraft getreten ist, angepasst. Ein Hinweisgebersystem (sogenanntes Whistleblower-System) für anonyme interne und externe Hinweise hat die Gesellschaft seit dem ersten Quartal 2018 eingerichtet. Das System wird laufend an die aktuellen Anforderungen angepasst.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die Rechnungslegung des Deutsche EuroShop Konzerns erfolgt auf 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 27. Juni 2025 wurde die RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, für das Geschäftsjahr 2025 erneut zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählt. Die Prüfung des Jahresabschlusses wird vom Wirtschaftsprüfer Till Kohlschmitt verantwortet. RSM Ebner Stolz hat im Geschäftsjahr 2025 andere Bestätigungsleistungen bezüglich der Erteilung eines Comfort-Letters und damit zusammenhängender Bestätigungen bezüglich Bescheinigungen im Zusammenhang mit der Zinsschranke sowie bezüglich Prüfungsleistungen für den Abschlussprüfer des übergeordneten Konzernabschlusses der Hercules Holding S.à. r.l., Luxemburg (Stadt), erbracht. RSM Ebner Stolz hat im Geschäftsjahr 2025 keine sonstigen Leistungen für die Gesellschaft erbracht.

Entsprechenserklärung

Im Februar 2026 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 ohne Ausnahme entsprechen wurde und wird.

Hamburg, 11. Februar 2026

Vorstand und Aufsichtsrat
Deutsche EuroShop AG

Zusammen- gefasster Lagebericht



27 Grundlagen des Konzerns

- 27 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategie
- 28 Steuerungssystem

29 Wirtschaftsbericht

- 29 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- 32 Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns
- 33 Ertragslage des Konzerns
- 39 Finanzlage des Konzerns
- 44 Vermögenslage des Konzerns

47 Nachtragsbericht

47 Prognosebericht

50 Risikobericht

- 50 Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems
- 51 Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem
- 51 Einschätzung der Gesamtrisikoposition
- 52 Darstellung wesentlicher Einzelrisiken

60 Chancenbericht

61 Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

61 Übernahmerelevante Angaben

63 Erklärung zur Unternehmensführung

63 Berichterstattung zum Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG



Billstedt-Center
Hamburg

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategie

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

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

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

Ziele und Strategie

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

Der Deutsche EuroShop Konzern ist bestrebt, günstige Finanzierungsbedingungen zu nutzen und gleichzeitig seine Finanzierungsquellen zu erweitern und im Sinne der

Risikostreuung zu diversifizieren. Dementsprechend wird die Kapital- und Finanzierungsstruktur laufend und zielgerichtet weiterentwickelt. Der Deutsche EuroShop Konzern finanziert seine Investitionstätigkeit durch besicherte Darlehen bei unterschiedlichen Kreditgebern sowie durch unbesicherte Finanzierungsinstrumente am Kapitalmarkt. Für die Emission von Anleihen und vergleichbaren alternativen Instrumenten verfügt die Deutsche EuroShop AG über ein Investment Grade Rating. Ziel der Deutsche EuroShop AG ist es, dieses Rating beizubehalten und zukünftig zu optimieren, um in einem Marktumfeld schwankender Zinsen und tendenziell strengerer Kreditauflagen flexibel aufgestellt zu sein. Die LTV-Quote des Deutsche EuroShop Konzerns soll sich infolgedessen, unter dem Vorbehalt der vorherrschenden Marktbedingungen, in einer Bandbreite von 40 % bis 50 % bewegen.

Diversifiziertes Shoppingcenter-Portfolio

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

Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

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

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

Differenziertes Mietensystem

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

Konzept des Erlebnis-Shoppings

Das Centermanagement hat die Deutsche EuroShop AG an einen erfahrenen externen Partner, die Hamburger ECE Marketplaces GmbH & Co. KG, Hamburg („ECE Marketplaces“), ausgelagert. Die ECE-Unternehmensgruppe entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Einkaufszentren. Mit derzeit etwa 200 Einkaufszentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer. Die Deutsche EuroShop AG sieht in einem professionellen Centermanagement den Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsatmosphäre, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis. Täglich besuchen 400.000 bis 500.000 Menschen die 21 Deutsche EuroShop Center und lassen sich von der Branchen- und Gastronomievielfalt, dem Freizeitangebot sowie von Aktionen wie Modenschauen, Wissens- und Erlebnisausstellungen sowie Kinderattraktionen verschiedenster Art begeistern. Die Einkaufszentren werden so zu Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird.

Omnichannel-Ansatz

Die Deutsche EuroShop AG sieht eine immer engere Verbindung des stationären Handels mit dem Onlinehandel. Als Vermieterin von vielfältigen Flächen an erstklassigen Standorten fördert sie seit Jahren einen Omnichannel-Ansatz – für ihre Centerstandorte wie auch für ihre Mieter. Die Center des Portfolios sind die Kernelemente für die Einkaufserlebnisse der Gäste. Darüber hinaus fungieren sie als umfangreiches Warenlager. Die Betrachtung der Center als Micro-Hubs ermöglicht nicht nur einen höheren

Absatz beim Einzelhändler und schnellere Lieferzeiten für Kunden, sondern leistet auch einen Beitrag zur CO₂-Reduktion durch verkürzte Transportwege.

Steuerungssystem

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

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

Auf Basis einer fünfjährigen Mittelfristplanung je Shoppingcenter wird einmal jährlich eine aggregierte Konzernplanung erstellt, und die Zielvorgaben für die Steuerungsgrößen werden festgelegt. Unterjährig (quartalsweise) erfolgt auf Konzernebene ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit den Zielvorgaben und der aktuellen Hochrechnung. Des Weiteren werden mithilfe von monatlichen Controllingberichten die Werttreiber der Steuerungsgrößen, wie beispielsweise Umsätze unserer Mieter, Besucherfrequenzen sowie Vermietungsstand, 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.

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft beendete das Jahr 2025 im Plus. Die Wirtschaftsleistung nahm nach zwei Rezessionsjahren wieder leicht zu. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2025 preisbereinigt um 0,2 % (2024: -0,2 %). Das Wachstum sei vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich im Berichtsjahr heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionszurückhaltung an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde 2025 weniger investiert als im Vorjahr.

Die Bruttowertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes nahm 2025 im dritten Jahr in Folge ab (-1,3 %), wenngleich weniger stark als in den beiden Vorjahren. Große Bereiche wie Maschinenbau und Automobil hatten weiterhin Einbußen aufgrund stärkerer Konkurrenz auf den Absatzmärkten zu verzeichnen. Für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die Bruttowertschöpfung nahm erneut ab (-3,6 %), während die Zahl der Insolvenzen weiter anstieg. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Hochbau.

Im Dienstleistungssektor zeigte sich ein gemischtes Bild. Während die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) und der sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, (-0,3 %) zurückging, stieg sie im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe an (+1,2 %). Zu diesem Anstieg trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit wuchs die Wertschöpfung ebenfalls erneut (+1,4 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2025 gemäß Statistischem Bundesamt wie im Vorjahr um 2,2 %. Damit habe sich die Entwicklung der Verbraucherpreise stabilisiert. 2023 hatte die Preissteigerung noch bei 5,9 %, 2022 sogar bei 6,9 % gelegen.

Die Reallöhne setzten ihren positiven Trend auch im vergangenen Jahr fort: Im dritten Quartal 2025 lagen sie um 2,7 % höher als im Vorjahresquartal.

Die privaten Konsumausgaben nahmen laut dem Statistischen Bundesamt preisbereinigt erneut leicht zu (+1,4 %). Am stärksten stiegen die Konsumausgaben für Gesundheit (+3,8 %) und Mobilität (+2,7 %), letzteres vor allem aufgrund gestiegener Pkw-Käufe. Für Gastronomie und Beherbergung gaben die Konsumenten dagegen erneut weniger aus (-0,6 %).

Der Zuwachs des Staatskonsums fiel mit 1,5 % noch etwas stärker aus als der Zuwachs des privaten Konsums. Neben gestiegenen Ausgaben für soziale Sach- und Pflegeleistungen erhöhten sich vom Staat gezahlte Arbeitnehmerentgelte.

Die wirtschaftliche Schwäche Deutschlands wirkt sich gemäß Bundesagentur für Arbeit deutlich am Arbeitsmarkt aus. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Jahresdurchschnitt 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2.948.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg damit um 0,3 %-Punkte auf 6,3 % im Jahresdurchschnitt gegenüber 2024.

In Tschechien lag die Inflationsrate 2025 bei 2,5 % gegenüber 2,4 % im Vorjahr. Die Preise für Waren stiegen insgesamt um 1,1 % und die Preise für Dienstleistungen um 4,7 % im Jahr 2025.

Die Verbraucherpreise in Polen stiegen im Dezember 2025 um 2,4 % gegenüber dem entsprechenden Monat des Vorjahres (mit einem Anstieg der Preise für Dienstleistungen um 5,2 % und für Waren um 1,3 %). 2025 haben sich die polnischen Verbraucherpreise um 3,6 % gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Einzelhandel

Der Einzelhandel in Deutschland hat nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2025 real (preisbereinigt) 2,7 % mehr Umsatz erwirtschaftet als im Vorjahr. Gegenüber dem Jahr 2021, als der Einzelhandel den bisher höchsten Umsatz seit Beginn der Zeitreihe des Statistischen Bundesamtes im Jahr 1994 erzielt hatte, lag der Jahresumsatz 2025 nach den vorläufigen Ergebnissen real um 0,1 % niedriger.

Gemäß HDE Handelsverband Deutschland stieg der Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels im Berichtsjahr um 3,0 % auf 683,7 Mrd. €. Der Umsatz im Onlinehandel stieg 2025 um 3,9 % auf 92,3 Mrd. €. Das entsprach einem Anteil von etwa 13,5 % (2024: 13,3 %) am gesamten Einzelhandelsumsatz.

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

Hinzu kommt ein wachsender Wettbewerb durch die Ansiedlung oder Erweiterung von Factory-/Designer-Outlet-Centern außerhalb der Stadtgrenzen auf der grünen Wiese bzw. inzwischen auch in Stadtlagen. Aktuell gibt es Planungen, ein Designer-Outlet-Center im saarländischen Zweibrücken zu erweitern, das im Einzugsgebiet des Saarpark-Centers in Neunkirchen liegt. Weiterhin ist für 2027 die Eröffnung eines Outlet-Centers in Remscheid, im Einzugsgebiet der City-Arkaden Wuppertal, geplant.

Der Umsatz im Einzelhandel stieg in Tschechien im Dezember 2025 gegenüber dem Vorjahr real um 1,8 %; im Monatsvergleich sank er um 0,1 %. Für das gesamte Jahr 2025 stieg der Umsatz im tschechischen Einzelhandel um 3,5 %.

Im Zeitraum Januar bis Dezember 2025 stiegen die Einzelhandelsumsätze in Polen im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 4,3 %.

Immobilienmarkt

Nach Berechnungen von JLL legte der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien 2025 mit einem leicht rückläufigen Transaktionsvolumen von 33,9 Mrd. € nach 35,4 Mrd. € im Vorjahr eine Pause ein (-4 %). Mit 10,2 Mrd. € entfielen wie im Vorjahr 30 % des Transaktionsvolumens auf den Wohnsektor. Mit mehr als 6,5 Mrd. € bzw. 19 % (Vorjahr: 16 %) des Transaktionsvolumens belegten Einzelhandelsimmobilien den zweiten Platz, gefolgt von Logistikimmobilien mit einem Volumen von knapp 6,5 Mrd. € bzw. 19 % (Vorjahr: 22 %) und von Büroimmobilien mit einem Volumen von rund 6,3 Mrd. € (19 %, Vorjahr: 15 %).

Die Belegung bei Einzelhandelsimmobilien setzte sich fort. Das im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Transaktionsvolumen war 2025 getrieben von den beiden über alle Assetklassen hinweg größten Transaktionen – dem Verkauf des Warenhauses Oberpollinger in München für rund 380 Mio. € und des Designer Outlet Centers Neumünster für rund 350 Mio. €. Neben innerstädtischen Waren- und Geschäftshäusern machte sich die Belegung auch in einer nach wie vor konstanten Nachfrage nach Supermärkten und lebensmittelgeankerten Fachmärkten bemerkbar. Die internationale Handelspolitik hat sich laut JLL nach den Aufregungen und Diskussionen rund um die Zollpolitik der USA gegen Ende des Jahres 2025 wieder etwas beruhigt.

Die Spitzenrenditen für Immobilien zeigten 2025 laut JLL nur wenig Veränderung. In einzelnen Assetklassen gab es uneinheitliche Bewegungen. Für die Top-Shoppingcenter in Deutschland lagen die Spitzenrenditen unverändert zum Jahresende bei durchschnittlich 5,90 % (2024: 5,90 %).

Das Neuvermietungsvolumen von Einzelhandelsimmobilien lag nach Berechnungen von JLL 2025 bei 519.500 m² und damit um 8,6 % über dem Vorjahr (478.300 m²). Die Zahl der Abschlüsse legte im Jahresvergleich von 932 auf 954 zu. Besonders bemerkenswert sei gemäß JLL die konstant hohe Bedeutung internationaler Konzepte für den deutschen Einzelhandelsmarkt. Die expansivste Mietergruppe waren erneut die Textilhändler, die ihre Spitzenposition beim Flächenumsatz im Gesamtjahr 2025 mit 136.878 m² erfolgreich behaupteten und damit etwa 26 % des Gesamtumsatzes auf sich vereinen. In der Textilbranche entfiel davon auf den Bereich Young Fashion knapp die Hälfte des Anmietungsvolumens. Die Branche Gastronomie/Food belegte mit 113.293 m² (22 % des Gesamtumsatzes) den zweiten Platz, was gemäß JLL die anhaltende Bedeutung des Lebensmitteleinzelhandels und der Gastronomie für die Belegung der Innenstädte unterstreicht.

Entwicklung des Aktienkurses

Der Jahresschlusskurs (Xetra) der Aktie der Deutsche EuroShop lag zum 31. Dezember 2024 bei 18,50 €. In den ersten Wochen des Jahres 2025 bewegte sich der Kurs ohne größere Ausschläge in einem engen Korridor zwischen 18,00 € und 19,00 €, den er in der zweiten Märzhälfte zunächst nach oben durchbrechen konnte. Im weiteren Verlauf kam es – wie bei vielen Aktien weltweit im Zuge der Diskussionen über mögliche US-Zölle – zu einer deutlichen Abwärtsbewegung. Am 7. April 2025 erreichte die Aktie mit 17,26 € den niedrigsten Stand des Jahres.

Im Anschluss setzte eine kräftige Erholung ein, die sich insbesondere in den zwei Wochen vor der Hauptversammlung der Deutsche EuroShop beschleunigte. Zu dieser waren die Aktionäre am 27. Juni 2025 nach Hamburg eingeladen. In diesem Zeitraum markierte die Aktie am 25. Juni 2025 mit 23,20 € den höchsten Kurs des Jahres. In den darauffolgenden Monaten bewegte sich der Kurs erneut überwiegend in einer Bandbreite zwischen 18,00 € und 19,00 €. Zum Jahresende schloss die Aktie bei 18,84 €.

Unter Berücksichtigung der am 2. Juli 2025 ausgeschütteten Dividende von 2,65 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2024 ergibt sich für das Gesamtjahr 2025 eine Gesamtperformance von +15,3 %. Der Small-Cap-Index SDAX verzeichnete im gleichen Zeitraum eine Entwicklung von +25,3 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Jahresende 2025 auf rund 1,43 Mrd. €.

Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

in Mio. €	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	±
Umsatzerlöse ¹	270,4	271,4	-0,4%
EBIT ¹	214,4	216,3	-0,9%
EBT (ohne Bewertungsergebnis) ^{1 2}	147,8	165,2	-10,5%
EPRA ³ Earnings ⁹	145,2	161,6	-10,1%
FFO ^{1 4}	147,6	162,5	-9,2%
Eigenkapitalquote in % ⁵	47,1	49,2	
LTV-Verhältnis in % ⁶	41,3	39,2	
EPRA ³ LTV in % ⁷	43,4	41,1	
in €	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	±
EPRA ³ Earnings je Aktie ^{6 9}	1,92	2,12	-9,4%
FFO je Aktie ⁴	1,95	2,14	-8,9%
EPRA ³ NTA je Aktie	28,45	29,02	-2,0%
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien ⁸	75.743.854	76.090.428	-0,5%

¹ Bedeutsame Leistungsindikatoren

² Inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

³ European Public Real Estate Association

⁴ Aufgrund der erstmaligen Bereinigung der FFO um nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Einmaleffekte wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Der bereinigte FFO spiegelt zutreffender die laufende Entwicklung der operativen Cashflows wider.

⁵ Inklusive Fremddanteile am Eigenkapital

⁶ Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen)

⁷ 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.

⁸ Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien der Vergleichsperiode berücksichtigt zeitgewichtet die erworbenen eigenen Aktien.

⁹ Die EPRA Earnings wurden in Anwendung der aktuellen Fassung der "Best Practice Recommendations" der EPRA erstmalig um Einmaleffekte bereinigt. Dabei handelt es sich um einmalige Aufwendungen aus der vorzeitigen Ablösung von Zinsswaps im Rahmen der Anpassung der Finanzierungsstruktur des Konzerns. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst, um die Vergleichbarkeit herzustellen.

Im Geschäftsjahr 2025 verlief das operative Geschäft des Deutsche EuroShop Konzerns stabil und erwartungsgemäß. Bei einer weiterhin leicht positiven Entwicklung der Umsätze unserer Mieter gingen die Besucherzahlen leicht zurück: Unsere Mieter konnten gegenüber der Vorjahresperiode eine Steigerung der Handelsumsätze um 2,2 % erzielen, während die Besucherfrequenz in unseren Shoppingcentern um -0,4 % sank. Der Vermietungsstand hat sich von 95,4 % im Vorjahr auf 95,7 % zum Bilanzstichtag erhöht und lag damit auf einem hohen Niveau. Der EPRA Vermietungsstand hat sich von 93,3 % auf 95,0 % erhöht.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2025 wurde im letztjährigen Abschluss wie folgt benannt: Umsatz in einer Bandbreite von 268 bis 276 Mio. €, leicht rückläufiges EBIT im Korridor von 209 bis 217 Mio. €, operatives Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) in einer Spanne

von 150 bis 158 Mio. € sowie FFO zwischen 145 bis 153 Mio. € bzw. 1,91 € bis 2,02 € je Aktie. Mit der Veröffentlichung der Quartalsmitteilung zum 30. September 2025 wurden die Prognosen in Anbetracht der Entwicklung im November wie folgt präzisiert:

- Umsatz: 268 bis 273 Mio. €
- EBIT: 211 bis 216 Mio. €
- EBT (ohne Bewertungsergebnis): 144 bis 149 Mio. €
- FFO: 146 bis 151 Mio. €

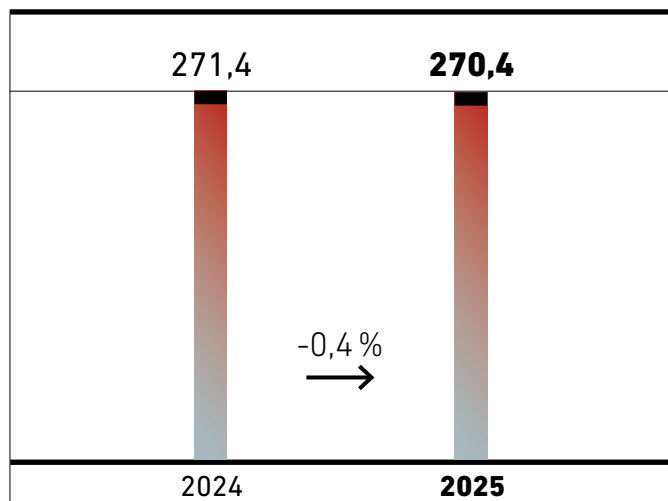
Aufgrund von gewährten Mietanreizen, die über die Laufzeit zu verteilen sind (z. B. Baukostenzuschüsse und mietfreie Zeiten), sowie aufgrund von gesunkenen Umsatz-

erlösen aus Umlagen von Grundsteuern und Versicherungsaufwendungen waren die Umsatzerlöse planmäßig leicht rückläufig im Geschäftsjahr 2025 und lagen mit 270,4 Mio. € in der prognostizierten Bandbreite. Das EBIT des Geschäftsjahres 2025, das aufgrund von gestiegenen operativen Centeraufwendungen rückläufig zum Vorjahr war, lag mit 214,4 Mio. € ebenfalls innerhalb der Prognose. Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 147,8 Mio. € sowie die FFO mit 147,6 Mio. € lagen ebenfalls innerhalb der prognostizierten Bandbreiten.

Insgesamt hat sich die Ertragslage des Konzerns aus Sicht des Vorstands trotz der weiter anhaltenden Belastungsfaktoren des Geschäftsjahres (Rezession, geopolitische Unsicherheiten und Konflikte) operativ positiv entwickelt. Die Vermögens- und Finanzlage des Konzerns wertet der Vorstand bei einer Eigenkapitalquote von 47,1 % und einem LTV von 41,3 % weiterhin als sehr solide. Insgesamt ist der Vorstand mit dem operativen Geschäftsverlauf 2025 sehr zufrieden.

Ertragslage des Konzerns

in T€	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	Veränderung	
			±	in %
Umsatzerlöse	270.393	271.403	-1.010	-0,4
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-49.584	-46.252	-3.332	-7,2
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-7.185	-7.731	546	7,1
NOI	213.624	217.420	-3.796	-1,7
Sonstige betriebliche Erträge	10.937	9.074	1.863	20,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.113	-10.189	76	0,7
EBIT	214.448	216.305	-1.857	-0,9
At-equity-Ergebnis	11.228	16.581		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-2.613	-8.231		
Latente Steuern (at-equity)	34	474		
At-equity-Ergebnis (operativ)	8.649	8.824	-175	-2,0
Zinsaufwendungen	-62.617	-49.083	-13.534	-27,6
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-14.589	-14.397	-192	-1,3
Übrige Finanzaufwendungen	-2.739	-1.876	-863	-46,0
Zinserträge	4.626	5.408	-782	-14,5
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-66.670	-51.124	-15.546	-30,4
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	147.778	165.181	-17.403	-10,5
Bewertungsergebnis	11.804	-22.870		
Bewertungsergebnis (at-equity)	2.613	8.231		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	14.417	-14.639	29.056	198,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.228	-8.115	887	10,9
Latente Steuern	60.117	-18.439		
Latente Steuern (at-equity)	-34	-474		
Latente Steuern (mit at-equity)	60.083	-18.913	78.996	417,7
Konzernergebnis	215.050	123.514	91.536	74,1

Umsatzerlöse in Mio €**Umsatzerlöse leicht rückläufig**

Die Umsatzerlöse von 270,4 Mio. € (i. Vj. 271,4 Mio. €) reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Mio. € (-0,4 % like-for-like). Während sich die Umsatzerlöse aus Mindestmieteinnahmen, u. a. aufgrund von gestiegenen Vertragsmieten, erhöht haben, waren die Umsatzmieten leicht rückläufig im Vergleich zum Vorjahr. Erlöse aus Umlagen von Grundsteuern und Versicherungsaufwendungen haben sich um 1,8 Mio. € verringert, insbesondere aufgrund der im Zuge der Grundsteuerreform überwiegend gesunkenen Grundsteuerbelastung der Shoppingcenter.

Umsatzerlöse

in T€			Veränderung	
	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	±	in %
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	37.572	35.845	1.727	4,8
Altmarkt-Galerie, Dresden	24.370	24.113	257	1,1
A10 Center, Wildau	17.889	18.058	-169	-0,9
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.192	17.498	-306	-1,7
Allee-Center, Magdeburg	16.656	16.965	-309	-1,8
Phoenix-Center, Harburg	12.347	13.835	-1.488	-10,8
Saarpark-Center, Neunkirchen	11.596	11.817	-221	-1,9
Billstedt-Center, Hamburg	11.100	11.353	-253	-2,2
Herold-Center, Norderstedt	10.920	11.231	-311	-2,8
Allee-Center, Hamm	10.384	9.924	460	4,6
Stadt-Galerie, Passau	9.849	10.330	-481	-4,7
Forum, Wetzlar	8.793	9.991	-1.198	-12,0
City-Arkaden, Wuppertal	8.301	8.355	-54	-0,6
Rathaus-Center, Dessau	7.574	7.591	-17	-0,2
City-Galerie, Wolfsburg	7.558	8.137	-579	-7,1
City-Point, Kassel	5.985	6.526	-541	-8,3
Stadt-Galerie, Hameln	5.127	5.219	-92	-1,8
DES Verwaltung GmbH	1.484	1.408	76	5,4
Summe Inland	224.697	228.196	-3.499	-1,5
Olympia Center, Brünn	26.486	24.800	1.686	6,8
Galeria Bałtycka, Danzig	19.210	18.407	803	4,4
Summe Ausland	45.696	43.207	2.489	5,8
Summe Gesamt	270.393	271.403	-1.010	-0,4

Operative Centeraufwendungen über dem Vorjahr

Die operativen Centeraufwendungen des Geschäftsjahres von 49,6 Mio. € (i. Vj. 46,3 Mio. €), die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, lagen um 7,2 % über dem Vorjahr. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen bedingt durch Einmalaufwendungen aus nicht umlagefähigen Nebenkosten im Zusammenhang mit der Erneuerung technischer Anlagen sowie einem Sturmschaden. Erstattungsfähige Aufwendungen wurden durch die Gebäudeversicherung bereits ersetzt und die Erstattung in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst. Die Grundsteueraufwendungen sind demgegenüber aufgrund der durch die Grundsteuerreform gesunkenen Grundsteuerbelastung nachhaltig zurückgegangen.

Geringerer Wertberichtigungsbedarf

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Mio. € (7,1 %) auf 7,2 Mio. € (i. Vj. 7,7 Mio. €) reduziert.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 10,9 Mio. € (i. Vj. 9,1 Mio. €) und lagen damit über dem Vorjahr (1,9 Mio. €). Sie resultierten im Wesentlichen aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen (2,6 Mio. €, i. Vj. 3,2 Mio. €), aus Erstattungen von Versicherungen (2,3 Mio. €, i. Vj. 0,8 Mio. €), aus der Auflösung von Rückstellungen (2,0 Mio. €, i. Vj. 1,5 Mio. €) sowie aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen (1,2 Mio. €, i. Vj. 1,4 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, waren mit 10,1 Mio. € auf Vorjahresniveau (i. Vj. 10,2 Mio. €).

EBIT leicht unterhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 214,4 Mio. € trotz gesteigener sonstiger betrieblicher Erträge leicht unter dem Vorjahr (216,3 Mio. €), was im Wesentlichen auf das gesunkene Nettobetriebsergebnis (NOI) im Zusammenhang mit gestiegenen operativen Centeraufwendungen zurückzuführen ist.

Finanzergebnis planmäßig niedriger

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -66,7 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (-51,1 Mio. €), maßgeblich bedingt durch den um 13,5 Mio. € gestiegenen Zinsaufwand. Hier wirkten sich die im Juni 2025 begebene Anleihe sowie die Darlehenserhöhungen im Juni 2024 für das Allee-Center Hamm sowie für das Allee-Center Magdeburg und die erstmalige Darlehensaufnahme im August 2024 für das Rathaus-Center Dessau aus. Die Zinserträge lagen mit 4,6 Mio. € leicht unter dem Niveau des Vorjahres (5,4 Mio. €). Die übrigen Finanzaufwendungen in Höhe von 2,7 Mio. € (i. Vj. 1,9 Mio. €) resultierten aus der Ablösung von Swaps im Zuge der vorzeitigen Rückzahlung der zugrunde liegenden Darlehen für die Stadt-Galerie Hameln sowie für die Stadt-Galerie Passau 2025 bzw. resultierten im Vorjahr aus der Ablösung des Swaps im Zuge der langfristigen Refinanzierung und Erhöhung des Darlehens für das Allee-Center Hamm zu verbesserten Konditionen.

Anteilige und aufsummierte Gewinn- und Verlustrechnung der Gemeinschaftsunternehmen

in T€			Veränderung	
	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	±	in %
City-Arkaden, Klagenfurt	7.388	6.950	438	6,3
Árkád, Pécs	5.141	5.027	114	2,3
Sonstige	47	41	6	14,6
Umsatzerlöse	12.576	12.018	558	4,6
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-1.753	-1.673	-80	-4,8
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-274	-203	-71	-35,0
NOI	10.549	10.142	407	4,0
Sonstige betriebliche Erträge	332	600	-268	-44,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-410	-298	-112	-37,6
EBIT	10.471	10.444	27	0,3
Zinserträge	29	56	-27	-48,2
Zinsaufwendungen	-1.325	-1.366	41	3,0
Finanzergebnis	-1.296	-1.310	14	1,1
Tatsächlicher Steueraufwand	-492	-311	-181	-58,2
At-equity-Ergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	8.683	8.823	-140	-1,6
Bewertungsergebnis	2.579	8.231	-5.652	-68,7
Latente Steuern	-34	-474	440	92,8
Gewinn- oder Verlustanteil	11.228	16.580	-5.352	-32,3

EBT (ohne Bewertungsergebnis) rückläufig

Aufgrund des gesunkenen Finanzergebnisses sowie des leicht rückläufigen EBIT hat sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) um 10,5 % auf 147,8 Mio. € reduziert (i. Vj. 165,2 Mio. €).

Bewertungsergebnis

Die Immobilienwerte haben sich 2025 leicht positiv entwickelt und resultierten inklusive der Investitionen in den Immobilienbestand in einem Bewertungsergebnis von 14,4 Mio. € (i. Vj. -14,6 Mio. €). Aufgrund steigender Vertragsmieten hat sich die Immobilienbewertung im Berichts-

jahr stabilisiert und es erfolgte nach Jahren rückläufiger Bewertungen wieder eine leichte Aufwertung des Immobilienbestands.

Vom Bewertungsergebnis des Immobilienvermögens entfielen, nach Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter, 11,8 Mio. € (i. Vj. -22,9 Mio. €) auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und 2,6 Mio. € (i. Vj. 8,2 Mio. €) auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt wurde das Immobilienvermögen im Geschäftsjahr um 1,4 % aufgewertet (i. Vj. 0,7 %), maßgeblich bedingt durch laufende Investitionen in Höhe von 32,2 Mio. € in das im Konzern ausgewiesene Immobilienver-

mögen bei unrealisierten Gewinnen aus Marktwertänderungen von 14,9 Mio. € sowie durch laufende Investitionen in Höhe von 0,5 Mio. € in das Immobilienvermögen der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen bei unrealisierten Gewinnen aus Marktwertänderungen von 2,6 Mio. €. Die Bandbreite der Bewertungsänderungen der Objekte lag zwischen -2,9 % und +10,0 %.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie latente Steuern

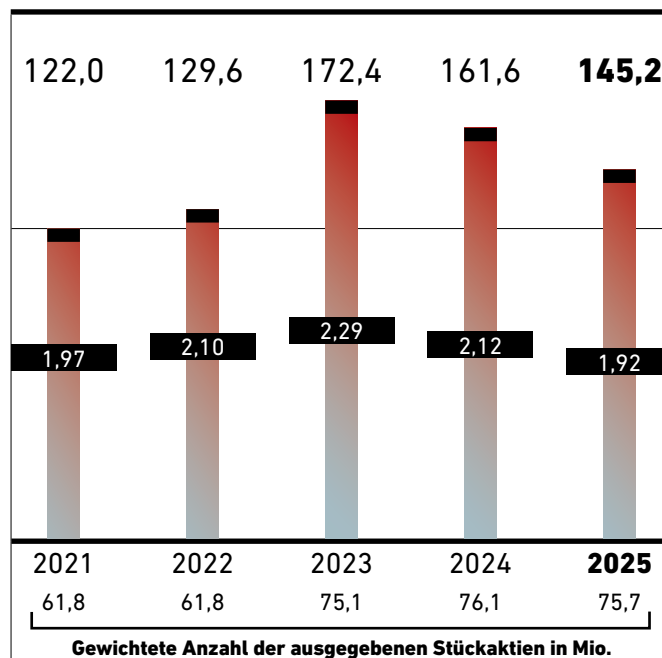
Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich aufgrund des leicht rückläufigen EBT (ohne Bewertungsergebnis) auf 7,2 Mio. € (i. Vj. 8,1 Mio. €) verringert.

Die latenten Steuerrückstellungen, inklusive des im at-equity-Ergebnis enthaltenen Anteils, haben sich im Berichtsjahr als Folge der schrittweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % bis 2027 auf 10 % ab 2032 um 60,1 Mio. € reduziert (i. Vj. um 18,9 Mio. € erhöht).

Konzernergebnis deutlich verbessert

Das Konzernergebnis lag aufgrund einmaliger Erträge aus der Auflösung von latenten Steuern sowie aufgrund des gestiegenen Bewertungsergebnisses mit 215,1 Mio. € um 91,5 Mio. € oberhalb der Vergleichsperiode (123,5 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich entsprechend von 1,62 € auf 2,84 €.

EPRA Earnings in Mio € / in € je Aktie



EPRA Earnings rückläufig

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich um 16,4 Mio. € auf 145,2 Mio. € bzw. um 0,20 € auf 1,92 € je Aktie verringert, insbesondere aufgrund des rückläufigen EBIT sowie des gesunkenen Finanzergebnisses.

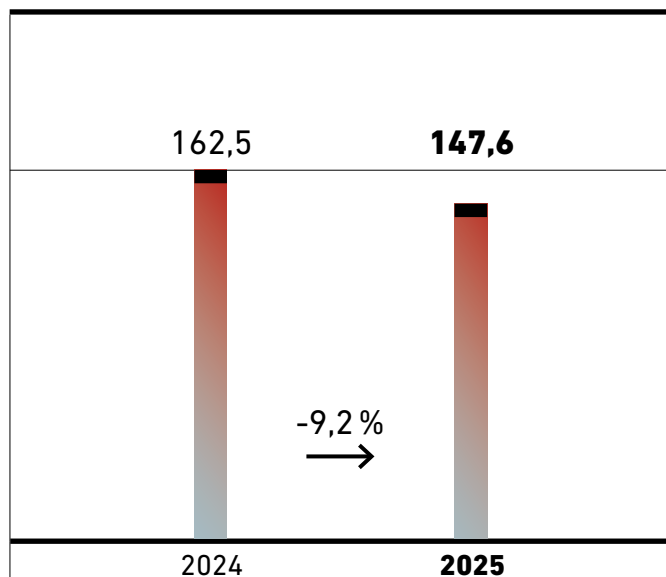
EPRA Earnings

	01.01.-31.12.2025		01.01.-31.12.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	215.050	2,84	123.514	1,62
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	-14.417	-0,19	14.639	0,19
Einmaleffekte ^{1 3}	2.739	0,04	1.876	0,02
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen ²	-58.153	-0,77	21.556	0,29
EPRA Earnings	145.219	1,92	161.585	2,12
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		75.743.854		76.090.428

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

² Betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

³ Die EPRA Earnings wurden in Anwendung der aktuellen Fassung der "Best Practice Recommendations" der EPRA erstmalig um Einmaleffekte bereinigt. Dabei handelt es sich um einmalige Aufwendungen aus der vorzeitigen Ablösung von Zinsswaps im Rahmen der Anpassung der Finanzierungsstruktur des Konzerns. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst, um die Vergleichbarkeit herzustellen.

Funds from Operations (FFO) in Mio. €**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 Dividendenausüttungen. Wesentliche Einmaleffekte, die nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehören, sowie nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen werden bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO verringerten sich von 162,5 Mio. € auf 147,6 Mio. € bzw. von 2,14 € auf 1,95 € je Aktie.

Funds from Operations

	01.01.-31.12.2025		01.01.-31.12.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	215.050	2,84	123.514	1,62
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	-14.417	-0,19	14.639	0,19
Nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen ^{1 2}	4.280	0,05	3.528	0,05
Einmaleffekte ^{1 2}	2.739	0,04	1.876	0,03
Latente Steuern ²	-60.083	-0,79	18.913	0,25
FFO	147.569	1,95	162.470	2,14
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		75.743.854		76.090.428

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

² Aufgrund der erstmaligen Bereinigung der FFO um nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Einmaleffekte wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Der bereinigte FFO spiegelt zutreffender die laufende Entwicklung der operativen Cashflows wider.

Ertragslage der Segmente

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

bezogen. Dabei wird zwischen den Shoppingcentern in Deutschland („Inland“) und im europäischen Ausland („Ausland“) unterschieden (wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zur Segmentberichterstattung im Konzernanhang):

in T€			Veränderung	
	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	±	in %
Umsatzerlöse	261.156	262.144	-988	-0,4
- Inland	203.152	206.961	-3.809	-1,8
- Ausland	58.004	55.183	2.821	5,1
EBIT	210.462	213.130	-2.668	-1,3
- Inland	160.021	164.970	-4.949	-3,0
- Ausland	50.441	48.160	2.281	4,7
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	159.671	169.625	-9.954	-5,9
- Inland	114.985	128.119	-13.134	-10,3
- Ausland	44.686	41.506	3.180	7,7

Finanzlage des Konzerns

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Die Deutsche EuroShop ist bestrebt, günstige Finanzierungsbedingungen zu nutzen und gleichzeitig ihre Finanzierungsquellen zu erweitern und im Sinne der Risikostreuung zu diversifizieren. Dementsprechend wird die Kapital- und Finanzierungsstruktur laufend und zielgerichtet weiterentwickelt. Die Gesellschaft finanziert ihre Investitionstätigkeit durch besicherte Darlehen bei unterschiedlichen Kreditgebern sowie durch unbesicherte Finanzierungsinstrumente am Kapitalmarkt. Für die Emission von Anleihen und vergleichbaren alternativen Instrumenten verfügt die Deutsche EuroShop über ein Invest-

ment Grade Rating. Ziel der Gesellschaft ist es, dieses Rating beizubehalten und zukünftig zu optimieren, um in einem Marktumfeld schwankender Zinsen und tendenziell strengerer Kreditaufgaben flexibel aufgestellt zu sein. Die LTV-Quote des Konzerns soll sich infolgedessen, unter dem Vorbehalt der vorherrschenden Marktbedingungen, in einer Bandbreite von 40 % bis 50 % bewegen.

Die Finanzierung unserer Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich langfristig. Die Deutsche EuroShop AG hat zudem Zugang zu kurzfristigen Finanzierungsinstrumenten, um unmittelbar auf Investitionsmöglichkeiten reagieren zu können. Nicht benötigte Liquidität wird – bis zur Verwendung für Investitionen, zur Finanzierung laufender Kosten oder zur Auszahlung von Dividenden – kurzfristig angelegt.

Finanzierungsanalyse

Zum 31. Dezember 2025 wies der Deutsche EuroShop Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

in Mio. €	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Bilanzsumme	4.603,8	4.364,4	239,4
Eigenkapital (inklusive Fremdgesellschafter)	2.170,1	2.145,7	24,4
Eigenkapitalquote in %	47,1	49,2	-2,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.704,0	1.595,9	108,1
Loan to Value (LTV) in %	41,3	39,2	2,1

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 2.170,1 Mio. € (i. Vj. 2.145,7 Mio. €), das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktionäre (1.901,5 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (268,6 Mio. €) zusammensetzt, hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der im Juli 2025 gezahlten Dividende (200,7 Mio. €) verringert. Die Bilanzsumme ist im Zusammenhang mit der am 18. Juni 2025 mit einem Nennbetrag von 500 Mio. €

begebenen Anleihe (Green Bond) um 239,4 Mio. € gestiegen. Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 47,1 % hat sich aufgrund der genannten Dividendenausschüttung sowie der begebenen Anleihe gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (49,2 %) verringert. Sie lag damit aber weiterhin auf einem soliden Niveau.

Finanzverbindlichkeiten

in T€	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.938.879	1.795.909	142.970
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	152.536	12.465	140.071
Summe	2.091.415	1.808.374	283.041
Abzüglich liquider Mittel	387.405	212.438	174.967
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.704.010	1.595.936	108.074

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr von 1.808,4 Mio. € um 283,0 Mio. € auf 2.091,4 Mio. €, maßgeblich aufgrund der im Juni 2025 begebenen Anleihe. In diesem Zusammenhang wurden Darlehen des Herold-Center Norderstedt und der Stadt-Galerie Hameln vollständig sowie Darlehen der Stadt-Galerie Passau und des City-Point Kassel anteilig getilgt. Trotz im Zuge der Begebung der Anleihe gestiegenen liquiden Mittel lagen die Nettofinanzverbindlichkeiten mit 1.704,0 Mio. € per Saldo um 108,1 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2024 (1.595,9 Mio. €).

Die zum Jahresende bestehenden Nettofinanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren am Bilanzstichtag 41,3 % (i. Vj. 39,2 %) 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 43,4 % (i. Vj. 41,1 %).

EPRA Loan to Value (EPRA LTV)

Werte quotal in T€	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Bank- und Anleiheverbindlichkeiten	2.013.192	1.731.232	281.960
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Nutzungsrecht)	166	230	-64
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	9.440	8.495	945
Liquide Mittel	-377.393	-201.182	-176.211
Nettofinanzverschuldung	1.645.405	1.538.775	106.630
Investment Properties	3.793.810	3.744.255	49.555
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Nutzungsrecht)	159	223	-64
Immaterielle Vermögenswerte	27	12	15
Immobilienvermögen	3.793.996	3.744.490	49.506
EPRA LTV in %	43,4	41,1	2,3

Die Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025 waren durchschnittlich für 4,9 Jahre (i. Vj. 5,5 Jahre) zu 3,16 % p. a. (i. Vj. 2,60 % p. a.) gesichert.

Der Deutsche EuroShop Konzern unterhält für die konsolidierten Darlehen Kreditverbindungen zu 18 Banken und Sparkassen. Dabei handelt es sich um Kreditinstitute aus Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik.

Finanzverbindlichkeitenstruktur per 31. Dezember 2025

	Anteil der Darlehen	Betrag	Duration	Durchschnitts-
	in %	in Mio. €	in Jahren	zinssatz
				in %
Zinsbindung				
bis 1 Jahr	6,6	137,5	0,7	2,08
1 bis 5 Jahre	50,8	1.063,3	4,1	3,16
5 bis 10 Jahre	42,6	890,6	6,4	3,33
Gesamt	100,0	2.091,4	4,9	3,16

Finanzverbindlichkeitenstruktur per 31. Dezember 2024

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

Die endfällige Anleihe hat eine feste Laufzeit bis zum 15. Oktober 2030 mit einem Coupon von 4,50 % p.a. Die in den Anleihebedingungen vereinbarten Kennzahlen sind Netto-Verschuldungsgrad (Anleihe-LTV) von maximal 60,0 %, besicherter Netto-Verschuldungsgrad (Anleihe-Secured-LTV) von maximal 45,0 % sowie Zinsdeckungsgrad (Anleihe-ICR) von mindestens 1,8. Zum 31. Dezember 2025 lagen der Anleihe-LTV bei 40,4 %, der Anleihe-Secured-LTV bei 28,6 % und der Anleihe-ICR bei 4,2. Darüber hinaus enthalten Darlehensverträge Regelungen zu Kreditauf-

lagen, die auf Objekt- bzw. Objektgesellschaftsebene einzuhalten sind, u. a. 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 2025 eingehalten. Die Anleihe- und Kreditaufgaben werden nach aktueller Planung und Einschätzung auch 2026 erfüllt.

Im Geschäftsjahr 2026 erfolgen planmäßige Tilgungen aus dem laufenden Cashflow in Höhe von 19,4 Mio. € für die zum 31. Dezember 2025 bestehenden Darlehen. In den Jahren 2027 bis 2029 wird die durchschnittliche Tilgungsleistung für die bestehenden Darlehen bei 18,6 Mio. € p. a. liegen.

Im Jahr 2026 sind Darlehen in Höhe von 135,9 Mio. € und im Jahr 2027 sind Darlehen in Höhe von 46,4 Mio. € zu prolongieren.

Es besteht eine Darlehensvereinbarung für eine kurzfristige Betriebsmittellinie in Höhe von 50,0 Mio. €, die zum 31. Dezember 2025 nicht in Anspruch genommen wurde.

Investitionsanalyse

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die Investitionen in die Modernisierung und Positionierung des Bestandsportfolios fortgeführt und lagen bei 32,2 Mio. € nach 47,2 Mio. € im Vorjahr.

Liquiditätsanalyse

in T€	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	132.927	160.433
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-32.282	-40.288
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	74.323	-243.778
Veränderungen des Finanzmittelbestands	174.967	-123.633
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	212.438	336.071
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	387.405	212.438

Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit des Konzerns in Höhe von 132,9 Mio. € (i. Vj. 160,4 Mio. €) stellt den Betrag dar, den der Konzern nach Abzug aller Kosten aus der Vermietung der Shoppingcenterflächen erwirtschaftet hat. Er dient vornehmlich dazu, die Dividende der Deutsche EuroShop AG, die Auszahlungen an Fremdgegesellschafter sowie die laufenden Zinsen und Tilgungen und Investitionen zu finanzieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasste die cash-wirksamen Investitionen in die Bestandsobjekte (32,2 Mio. €, i. Vj. 47,2 Mio. €) sowie im Vorjahr Einzahlungen aus dem Verkauf eines Grundstücks in Polen in Höhe von 6,9 Mio. €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 74,3 Mio. € (i. Vj. -243,8 Mio. €) beinhaltet den Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten von 493,9 Mio. €, den Mittelabfluss aus Tilgungen der Finanzverbindlichkeiten von 208,5 Mio. €, die Auszahlung der Dividende an die Konzernaktionäre von 200,7 Mio. € (i. Vj. 346,6 Mio. €), die Ausschüttung an die Fremdgegesellschafter von 10,2 Mio. € (i. Vj. 10,2 Mio. €) sowie im Vorjahr die Auszahlung für den Erwerb eigener Anteile von 14,8 Mio. €. Der Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbind-

lichkeiten betrifft die im Juni 2025 begebene Anleihe. Im Mittelabfluss aus den Tilgungen sind neben der Regeltilgung auf den Darlehensbestand die vorzeitigen Rückzahlungen der Darlehen Herold-Center Norderstedt sowie Stadt-Galerie Hameln und die anteiligen Tilgungen der Darlehen Stadt-Galerie Passau sowie City-Point Kassel enthalten.

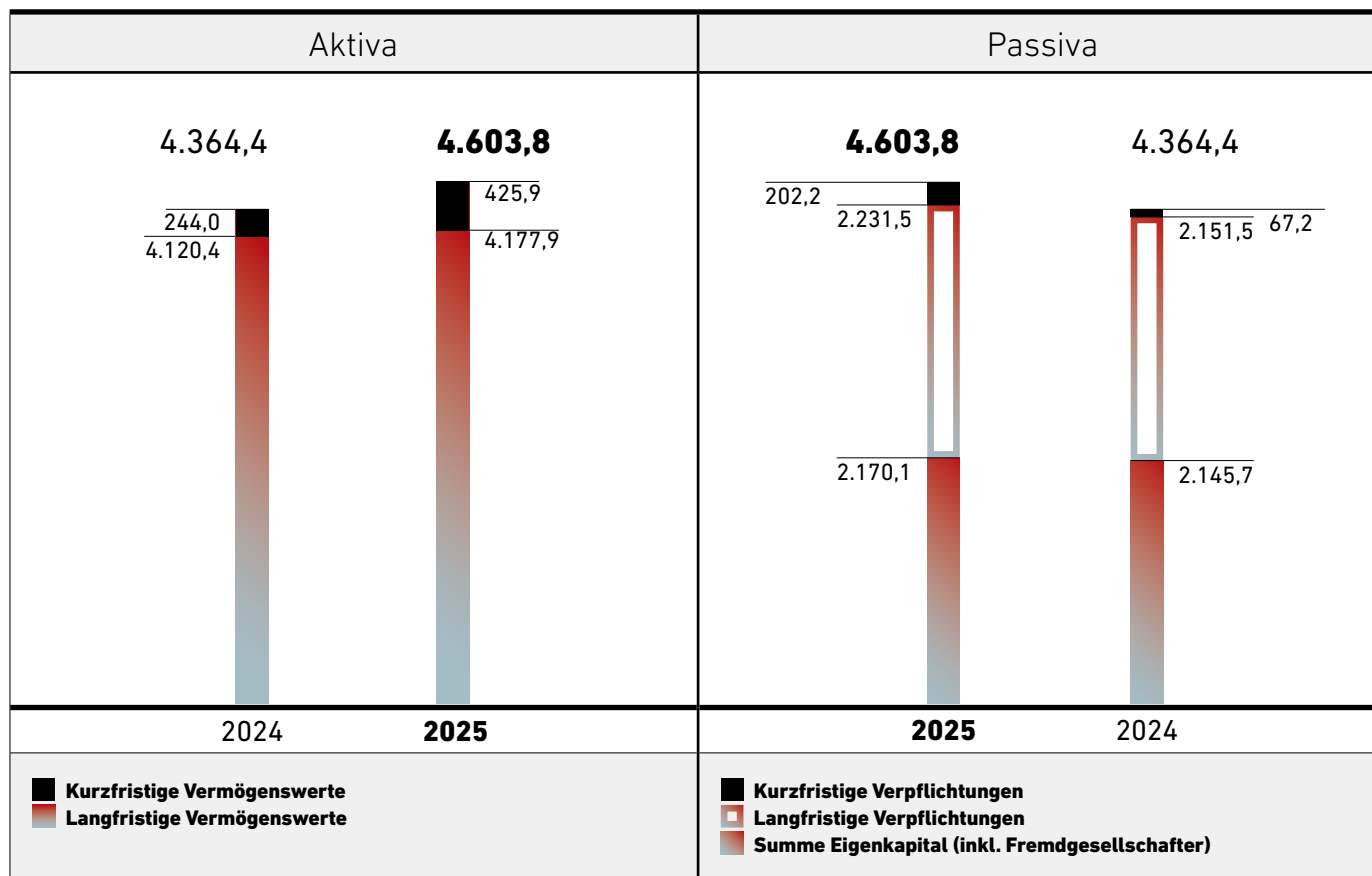
Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um 175,0 Mio. € auf 387,4 Mio. € (i. Vj. 212,4 Mio. €), maßgeblich bedingt durch die begebene Anleihe.

Vermögenslage des Konzerns

Bilanzsumme steigt leicht

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop Konzerns erhöhte sich um 239,4 Mio. € auf 4.603,8 Mio. € gegenüber dem letzten Bilanzstichtag im Wesentlichen aufgrund eines höheren Bestands an liquiden Mitteln sowie gestiegenen Investment Properties.

Bilanzstruktur Bilanzsumme in Mio. €



in T €	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	425.922	244.048	181.874
Langfristige Vermögenswerte	4.177.910	4.120.357	57.553
Kurzfristige Verpflichtungen	202.224	67.198	135.026
Langfristige Verpflichtungen	2.231.509	2.151.511	79.998
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.170.099	2.145.696	24.403
Bilanzsumme	4.603.832	4.364.405	239.427

Kurzfristige Vermögenswerte nach Anleihebegebung deutlich erhöht

Zum Jahresende haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte mit 425,9 Mio. € deutlich erhöht im Vergleich zum Vorjahr (244,0 Mio. €). Maßgebend hierfür war insbesondere der höhere Bestand an liquiden Mitteln (+175,0 Mio. €), der im Wesentlichen aus der begebenen Anleihe abzüglich Darlehenstilgungen resultierte. Die liquiden Mittel machten zum Bilanzstichtag 387,4 Mio. € (i. Vj. 212,4 Mio. €) aus.

Die Forderungen des Konzerns (nach Wertberichtigungen) sind um 1,5 Mio. € auf 16,3 Mio. € (i. Vj. 14,7 Mio. €) leicht gestiegen.

Die sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich von 16,9 Mio. € um 5,4 Mio. € auf 22,3 Mio. €.

Langfristige Vermögenswerte steigen leicht

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 4.120,4 Mio. € um 57,6 Mio. € auf 4.177,9 Mio. € leicht erhöht. Mit 90,7 % (i. Vj. 94,4 %) stellten sie weiterhin den bedeutendsten Posten der Bilanzsumme dar.

Die Investment Properties waren dabei mit 4.020,7 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen (3.966,7 Mio. €). Aus den Investitionskosten in die Bestandsobjekte resultierten Zugänge von 42,2 Mio. € und aus der Bewertung des Immobilienbestands Aufwertungen in Höhe von 11,8 Mio. €.

Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen erhöhten sich insbesondere im Zusammenhang mit Bewertungsgewinnen um 3,6 Mio. € auf 105,2 Mio. €.

Kurzfristige und langfristige Verpflichtungen steigen

Die kurzfristigen Verpflichtungen erhöhten sich insbesondere aufgrund eines 2026 zur Verlängerung anstehenden Bankdarlehens um 135,0 Mio. € auf 202,2 Mio. €.

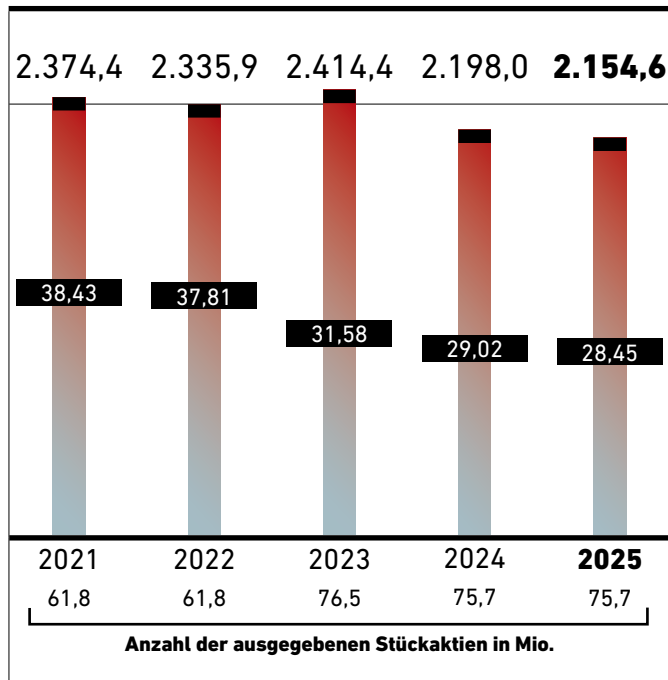
Die langfristigen Verpflichtungen stiegen von 2.151,5 Mio. € um 80,0 Mio. € auf 2.231,5 Mio. € an, maßgeblich bedingt durch die begebene Anleihe, während sich die vollständige Tilgung der Darlehen des Herold-Center Norderstedt und der Stadt-Galerie Hameln sowie die anteilige Darlehensstilgung der Stadt-Galerie Passau und des City-Point Kassel gegenläufig auswirkten.

Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)

Das Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.170,1 Mio. € insbesondere aufgrund der ausgeschütteten Dividenden von insgesamt 200,7 Mio. € bei einem Konzernergebnis von 215,1 Mio. € um -24,4 Mio. € unter dem Eigenkapital des Vorjahres (2.145,7 Mio. €). Die Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter waren mit 268,6 Mio. € insbesondere aufgrund von Bewertungsgewinnen im Vergleich zum Vorjahr (261,2 Mio. €) leicht angestiegen.

EPRA Net Tangible Assets

in Mio € / in € je Aktie



Net Tangible Assets nach EPRA

Die Net Tangible Assets (NTA) zum 31. Dezember 2025 lagen bei 2.154,6 Mio. € gegenüber 2.198,0 Mio. € im Vorjahr. Aufgrund des gesunkenen Eigenkapitals, maßgeblich bedingt durch die Dividendenausschüttung des Geschäftsjahres 2025, sanken die NTA je Aktie um 0,57 € von 29,02 € auf 28,45 € je Aktie (-2,0 %).

EPRA NTA

	01.01.-31.12.2025		01.01.-31.12.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	1.901.467	25,10	1.884.540	24,88
Negativer Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	0	0,00	3.128	0,04
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente	1.901.467	25,10	1.887.668	24,92
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	304.900	4,03	362.055	4,78
Immaterielle Vermögenswerte	-27	0,00	-12	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,68	-51.719	-0,68
EPRA NTA	2.154.621	28,45	2.197.992	29,02
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		75.743.854		75.743.854

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

Nachtragsbericht

Mit Vertrag vom 18. Februar 2026 wurde das Darlehen der Árkád Pécs bis 2031 verlängert. Darüber hinaus wurde die Finanzierung des Olympia Brno mit Vertrag vom 6. März 2026 bis 2031 verlängert.

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

Prognosebericht

Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

Nach mehreren Jahren mit einer teils rückläufigen, teils stagnierenden Wirtschaftsleistung zeichnet sich laut Jahreswirtschaftsbericht 2026 des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie zum Jahreswechsel 2025/2026 eine schrittweise Erholung ab. Bestimmend für die Lage der deutschen Wirtschaft und die anhaltende Wachstums- und Investitionsschwäche wären weiterhin strukturelle Faktoren, wie Regulierungsdichte und Bürokratie, der Investitionsstau bei Infrastruktur und Digitalisierung, das rückläufige Erwerbspersonenpotenzial aufgrund des demografischen Wandels, die im internationalen Vergleich hohen Energiekosten sowie hohe Abgaben und Steuern. Auch befindet sich die Weltwirtschaft in einem tiefgreifenden Wandel. Geopolitische und geoökonomische Spannungen, Protektionismus und die strategische Nutzung von Ressourcen als machtpolitisches Instrument gewinnen seit Jahren zunehmend an Bedeutung, während multilaterale Institutionen und Regelwerke zunehmend herausgefordert werden. Hiervon ist die tief in internationale Wertschöpfungsketten integrierte deutsche Wirtschaft besonders betroffen.

Die Bundesregierung geht daher für das Jahr 2026 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Höhe von 1,0 % aus. Die Investitionen des Bundes würden im Vergleich zum Soll 2025 um 11,3 % auf insgesamt rund 128,7 Mrd. € ansteigen. Hiermit könne eine Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für alle Wirtschaftsakteure erreicht werden. Bei den Verbraucherpreisen erwartet die Bundesregierung eine Zunahme von 2,1 %, knapp oberhalb der Zielmarke von 2,0 %.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Leitzinssätze auf ihrer ersten Sitzung des Jahres 2026 im Februar unverändert gelassen. Nach der letzten Zinssenkung im März 2025 blieben die Zinssätze damit zum fünften Mal in Folge unverändert. Die aktuelle Beurteilung der EZB würde erneut bestätigen, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht bei dem Zielwert von 2 % stabilisieren dürfte. Die Wirtschaft zeige sich in einem schwierigen globalen Umfeld nach wie vor robust. Die niedrige Arbeitslosigkeit, solide Bilanzen im privaten Sektor, die allmähliche Umsetzung der Pläne für öffentliche Ausgaben für Verteidigung und Infrastruktur sowie die stützenden Auswirkungen der vergangenen Leitzinssenkungen würden das Wachstum fördern. Zugleich sei der Ausblick nach wie vor von Unsicherheit geprägt, was insbesondere auf anhaltende globale handelspolitische Unsicherheiten und geopolitische Spannungen zurückzuführen sei.

Auf dem Investmentmarkt erwartet JLL für 2026 ein Anziehen des Investmentgeschehens, gerade vor dem Hintergrund einer sich verbessernden Konjunktur und damit einer stärkeren Nachfrage auf den Vermietungsmärkten. Eine steigende Risikobereitschaft seitens der Investoren wird laut JLL nur in Ausnahmefällen zu sehen sein, gleichzeitig würde das Interesse an alternativen Anlagen wie Infrastruktur und Rechenzentren wachsen. Auf Jahressicht 2026 prognostiziert JLL ein Transaktionsvolumen von bis zu 40 Mrd. €.

Der Einzelhandel würde nach Ansicht des Handelsverbands Deutschland (HDE) im Jahr 2026 vor einem herausfordernden Jahr stehen. Einzelhandelsumsätze prognostiziert der HDE auf 697 Mrd. €, was ein Umsatzplus von 2 % bedeuten würde. Für den Onlinehandel prognostiziert der Verband ein nominales Umsatzplus von 4,4 % (real: 3,5 %). Die Rahmenbedingungen für den Konsum und den

Einzelhandel würden auch im Jahr 2026 schwierig bleiben. Um die Lage für die Handelsunternehmen zu verbessern, fordert der HDE die Politik auf, Kostentreiber wie die hohen Energiepreise abzusenken. Aber auch die Gewerkschaft ver.di sieht der Verband in der im April 2026 anstehenden Tarifrunde in der Verantwortung und warnt deshalb vor weiteren Belastungen durch unverhältnismäßige Forderungen.

Das reale BIP-Wachstum Tschechiens wird sich gemäß Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen der Europäischen Kommission im Jahr 2026 voraussichtlich auf 1,9 % belaufen. Der Konsum der privaten Haushalte dürfte während des Prognosezeitraums der wichtigste Wachstumsmotor bleiben. Die Inflation wird für 2026 bei 2,1 % erwartet.

Für 2026 wird gemäß Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen der Europäischen Kommission eine Beschleunigung des Wirtschaftswachstums in Polen auf 3,5 % prognostiziert. Der Beitrag des privaten Konsums dürfte weiterhin robust bleiben, jedoch aufgrund des langsameren Wachstums des verfügbaren Einkommens schwächer ausfallen als im Vorjahr. Die Inflationserwartung für 2026 liegt bei 2,9 %.

Vereinbarte Geschäfte sind Grundlage der Umsatz- und Ertragsplanung

Die Prognose der zukünftigen Umsatz- und Ertrags-situation unseres Konzerns basiert auf

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

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop Konzerns für das Jahr 2026 beinhaltet keine zukünftigen Objektkäufe oder -verkäufe. Ergebniseinflüsse aus der jährlichen Bewertung unserer Einkaufszentren sind ebenfalls nicht Teil unserer Planung, da diese nicht vorhersehbar sind.

Umsatz 2026

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2025 von 270,4 Mio. € lagen leicht unter dem Vorjahr. Während sich die Umsatzerlöse aus Mindestmieteinnahmen (Anteil am Gesamtumsatz 94,5 %), u. a. aufgrund von gestiegenen Vertragsmieten, erhöht haben, waren die Umsatzmieten (Anteil am Gesamtumsatz 3,1 %) leicht rückläufig im Vergleich zum Vorjahr. Erlöse aus Umlagen von Grundsteuern und Versicherungsaufwendungen haben sich um 1,8 Mio. € verringert, insbesondere aufgrund der im Zuge der Grundsteuerreform überwiegend gesunkenen Grundsteuerbelastung der Shoppingcenter. Unter der Annahme leicht steigender Mindestmieteinnahmen sollte der Umsatz für 2026 in einer Bandbreite von 269 bis 277 Mio. € liegen.

Operative Ergebnisse für 2026

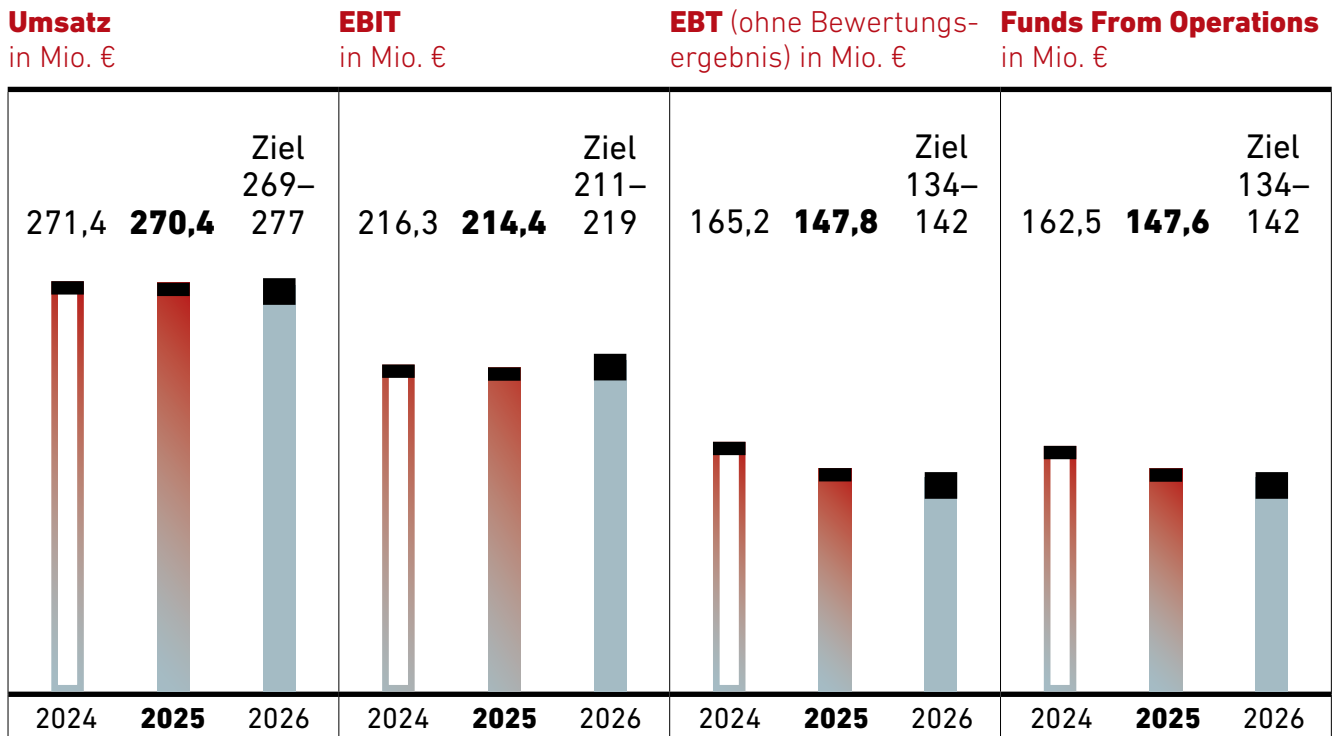
Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 214,4 Mio. € war 2025 durch das leicht rückläufige NOI im Zusammenhang mit gestiegenen operativen Centeraufwendungen bei planmäßig zum Vorjahr rückläufigen Umsatzerlösen geprägt. Für 2026 erwarten wir ein gegenüber dem Berichtsjahr leicht steigendes EBIT zwischen 211 und 219 Mio. €.

2025 lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) bei 147,8 Mio. €. Zusätzlich zu den bereits beschriebenen Effekten auf das EBIT wirkte sich das niedrigere Finanzergebnis aus. Für 2026 gehen wir aufgrund eines geplant höheren Zinsaufwands von einem leicht rückläufigen Niveau des EBT (ohne Bewertungsergebnis) im Vergleich zum Geschäftsjahr 2025 aus. Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) wird in einer Bandbreite von 134 bis 142 Mio. € erwartet.

Entwicklung FFO 2026

Die Funds From Operations (FFO) beliefen sich im Berichtsjahr auf 147,6 Mio. € (i. Vj. 162,5 Mio. €). Der Rückgang zum Vorjahr war maßgeblich durch höhere Zinsaufwendungen geprägt. Für 2026 erwarten wir aufgrund der beim EBT beschriebenen Effekte die FFO zwischen 134 bis 142 Mio. € bzw. 1,77 € bis 1,87 € je Aktie¹.

Wir sehen der Entwicklung des Geschäftsjahres 2026 insgesamt positiv entgegen und rechnen mit einer leicht positiven bzw. stabilen Entwicklung von Umsatz und EBIT. Für das EBT (ohne Bewertungsergebnis) und die FFO gehen wir aufgrund geplant höherer Zinsaufwendungen von einem leicht rückläufigen Niveau im Vergleich zum Geschäftsjahr 2025 aus.



Dividendenpolitik

Zu den wesentlichen Investitionszielen der Deutsche EuroShop AG gehört es, aus der langfristigen Vermietung von Shoppingcentern einen attraktiven Liquiditätsüberschuss zu erwirtschaften, der über regelmäßige Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet wird. Die Gesellschaft prüft laufend Möglichkeiten, ihre Ausschüttungsfähigkeit zukünftig weiter zu erhöhen.

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

Für das Geschäftsjahr 2025 hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat angesichts der vorhandenen Liquidität und des operativen Ausblicks beschlossen, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,00 € je Aktie vorzuschlagen. Die Gesellschaft behält sich vor, ihren Beschlussvorschlag vor oder spätestens in der Hauptversammlung anzupassen, falls sich dies aufgrund neu eingetretener Umstände für die Ausschüttung einer höheren Dividende als möglich und zweckmäßig erweisen sollte.

¹ Aktienanzahl ohne Berücksichtigung eigener Aktien

Risikobericht

Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems¹

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

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

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

Im Berichtsjahr lagen dem Vorstand keine Informationen vor, die auf wesentliche Ineffizienzen bei der Wirksamkeit oder auf die Unangemessenheit des internen Kontrollsystems bzw. des Risikomanagementsystems schließen ließen. Grundsätzlich ist aber zu berücksichtigen, dass ein

internes Kontrollsystem, unabhängig von der Gestaltung, keine absolute Sicherheit dafür liefert, Fehler in unseren Geschäftsprozessen aufzudecken.

Risikoanalyse

Im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge wird der Vorstand der Deutsche EuroShop AG laufend über die Geschäftsentwicklung der Shoppingcenter und der dazugehörigen Objektgesellschaften unterrichtet. Dabei werden quartalsweise für jedes Shoppingcenter Abschlüsse und Controllingberichte sowie einmal jährlich mittelfristige Unternehmensplanungen vorgelegt. Der Vorstand überprüft und analysiert diese Berichte, indem er u. a. 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 sowie größere Baumaßnahmen bei Bestandsobjekten

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

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

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

Der Vorstand berichtet in den 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 Regelungen und Leitlinien die Ordnungsmäßigkeit der internen und externen Rechnungslegung und die Einhaltung rechtlicher Vorschriften sicherstellen sowie Risiken aus der Rechnungslegung rechtzeitig identifizieren.

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Reportings 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 manuelle Prozess-

kontrollen wie das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands. Die Überwachung des internen Kontrollsystems erfolgt durch den Aufsichtsrat.

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.

Zur Vermeidung von Risiken aus dem Abschluss-erstellungprozess sind insbesondere IT-gestützte sowie manuelle Plausibilitätsprüfungen, das Prinzip der Funktionstrennung sowie das „Vier-Augen-Prinzip“ implementiert. Im Rahmen der Jahres- und Konzernabschlussprüfung wird die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems vom Konzernabschlussprüfer eingeschätzt.

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

Einschätzung der Gesamtrisikoposition

Die Gesamtrisikosituation ist in der nachfolgenden Matrix dargestellt. Das mögliche Schadensausmaß der Risiko-Matrix wird auf Basis der Auswirkungen auf EBIT und FFO für das dem Berichtsjahr folgende Geschäftsjahr bemessen. Für das Bewertungsrisiko werden darüber hinaus die bilanziellen Auswirkungen (Veränderung der Investment Properties bzw. Bilanzsumme) betrachtet. Es erfolgt eine konsolidierte Betrachtung des Schadensausmaßes. Mögliche Einflüsse auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe der Einzelrisiken sowie auf die Bewertung der Gesamtrisikoposition aufgrund anhaltender geopolitischer Konflikte sind derzeit nicht quantifizierbar. Die Einzelrisiken und die Gesamtrisikoposition werden laufend überwacht und regelmäßig neu bewertet.

Risiko-Matrix

Schadenshöhe	hoch: > 50 Mio. €			Bewertungsrisiko
	mittel: 5 – 50 Mio. €		Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko Finanzierungsrisiken	Vermietungsrisiko Markt- und Branchenrisiko Mietausfallrisiko
	gering: bis 5 Mio. €	Nachhaltigkeitsrisiken Rechtliches Risiko IT-Risiko Schadensrisiko Währungsrisiko	Organisationsrisiko	
		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 in den Vorjahren – 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 aufgrund der Anwendungen von IAS 40 direkte Auswirkungen auf den Bilanzansatz der Investment Properties sowie das Bewertungsergebnis hat. Steigende Kapitalmarktzinsen können sich nachteilig auf die Bewertung des Immobilienportfolios des Deutsche EuroShop Konzerns auswirken, da die zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienportfolios verwendeten Abzinsungs- und Kapitalisierungszinssätze dadurch tendenziell steigen, während die für die Anteile an den Shoppingcentern gezahlten Marktpreise tendenziell sinken. Steigende Zinsen wirken sich daher in der Regel negativ auf den Marktwert des Immobilienportfolios des Deutsche EuroShop Konzerns aus. Die bilanzielle Veränderung aus der Verkehrsbewertung kann sich auf die Einhaltung von Kreditaufgaben bestehender Finanzierungen (beispielsweise Einhaltung von Verschuldungskennzahlen) sowie auf die Konditionen von Neu- und Anschlussfinanzierungen auswirken, da sinkende Verkehrswerte zu einem Anstieg der Verschuldungskennzahlen führen.

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

Die in die Bewertung des Immobilienportfolios einfließenden Schätzparameter, wie abgeleitete Zinssätze, Marktmieten, Bewirtschaftungskosten und Nachvermietungszeiten, sind mit Unsicherheit behaftet.

Geopolitische Konflikte, politische Unwägbarkeiten sowie Rezessionsängste können zu einer erhöhten Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung führen. Steigende Inflationsraten sowie ein höheres Zinsniveau können einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Schätzparameter haben. Trotz der aktuell moderaten Inflationsrate sowie des sich stabilisierenden Zinsniveaus besteht weiterhin Unsicherheit über die künftige Entwicklung, sodass wesentliche Marktwertveränderungen nicht ausgeschlossen werden können. Eine Erhöhung des Kapitalisierungszinseszinses um 25 Basispunkte hätte eine Abwertung des Immobilienbestands zum 31. Dezember 2025 um 94,7 Mio. € zur Folge. Wir verweisen diesbezüglich darüber hinaus auf die im Anhang dargestellten Sensitivitäten (Abschnitt „Investment Properties“ des Konzernanhangs).

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

Markt- und Branchenrisiken

In Deutschland lag der Anteil der stationär getätigten Einkäufe mit 86,5 % nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (86,7 %). Es ist zu erwarten, dass der Onlinehandel zukünftig weiter wachsen und seinen Anteil am Gesamt-einzelhandelsumsatz steigern wird. Dominierend im Onlinehandel sind weiterhin vor allem die Segmente Mode, Schuhe und Unterhaltungselektronik, die insbesondere auch in Shoppingcentern stark vertreten sind. Trotz dieses allgemeinen Trends üben attraktive Einzelhandelsflächen weiterhin eine große Anziehungskraft auf Kunden aus. Steigende Besucherzahlen zeigen, dass attraktive, großflächige und in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet führende Einzelhandelseinrichtungen, die dem Kunden ein breites Sortimentsangebot sowie ein besonderes Aufenthalts- und Shopperlebnis bieten können, sich im Wettbewerb weiterhin nachhaltig behaupten und als resilient erweisen.

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 durch Unibail-Rodamco-Westfield die großflächige Projektentwicklung „Überseequartier“ realisiert, ein gemischt

genutztes Center innerhalb der Hamburger HafenCity, das zu Beginn des zweiten Quartals 2025 eröffnet wurde. Aktuell ergeben sich daraus keine wesentlichen Effekte auf unsere Shoppingcenter in Hamburg und Norderstedt. 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, beispielsweise aufgrund hoher Baukostenzuschüsse, abgeschlossen werden, wodurch EBIT und FFO sinken würden.

Dem steigenden Anteil des Onlinehandels sowie dem möglichen Druck auf die Raumleistungen begegnet der stationäre Einzelhandel, neben Flächenbereinigungen und der Fokussierung auf gute Einzelhandelslagen, mit Sortimentsoptimierungen sowie der Verbesserung der Servicequalität und Betonung der individuellen Beratung beim Einkauf. Außerdem gewinnt die Verknüpfung von stationärem Handel und Onlinewelt weiter an Bedeutung. Hier sind die Einzelhandelsunternehmen insbesondere in Bezug auf die Umsetzung von Omnichannel-Konzepten unterschiedlich weit vorangekommen und erfolgreich. Die Ausrichtung auf Omnichannel-Konzepte des Handels nimmt kontinuierlich zu. Da die Präsenz vor Ort im Rahmen der Omnichannel-Ausrichtung essenziell für den Erfolg des Onlinehandels ist, bieten sich daraus Chancen für die Shoppingcenter des Deutsche EuroShop Konzerns.

Die Integration von Mietern, die Dienstleistungen erbringen, wie Ärzte, Friseure oder behördliche Einrichtungen, aber auch die Gastronomie, ist ein wichtiger Teil im Mietermix der Shoppingcenter des Deutsche EuroShop Konzerns, da einerseits die Besucher ein entsprechendes Angebot an Dienstleistungen erwarten und andererseits diese Dienstleistungen nur vor Ort erbracht werden können, sodass sie die Besucherfrequenz in den Shoppingcentern erhöhen.

Der Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakter unserer Center wird kontinuierlich weiter gestärkt. Hierzu gehören neben der Schaffung attraktiver und neuer Gastronomieflächen weiterhin unsere Investitionsprogramme „At-your-Service“ und „Mall Beautification“. Ziel ist es, die Aufenthalts- und Servicequalität durch gezielte Investitionen zu erhöhen, u. a. in die Verbesserung von Service- und Lounge-Bereichen, moderne Kids-Entertainment-Zonen, eine vereinfachte Inhouse-Navigation bei der Shop- oder Parkplatzsuche mittels Touchscreen- oder Smartphone-

Lösungen sowie durch intelligente Parkleitsysteme. Zur Erhöhung der Centerattraktivität wird auch der Ausbau des Entertainmentangebots geprüft und vorangetrieben; beispielsweise wurde 2024 ein Trampolinpark-Konzept in unserem Rhein-Neckar-Zentrum erfolgreich umgesetzt und in dessen Nachbarschaft entstanden weitere attraktive Angebote im Bereich Entertainment sowie Gastronomie. Im Main-Taunus-Zentrum wurde der „Food Garden“ im zweiten Quartal 2025 eröffnet, der das kulinarische Angebot des Centers deutlich erweitert und die Besucherfrequenz erhöht hat. 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.

Unsicherheiten aufgrund geopolitischer Konflikte, steigender Inflationsraten oder eines erhöhten Zinsniveaus können einen direkten negativen Einfluss auf den privaten Konsum haben. Darüber hinaus können hohe Energiepreise für den Einzelhandel zu einer massiven Belastung werden, wenn diese nicht vollständig an die Kunden weitergegeben werden können. Kostensteigerungen sowie eventuelle Energieengpässe können zu Lieferschwierigkeiten bei den Herstellern führen und damit den Umsatz unserer Mieter nachhaltig belasten.

Wir stufen die Schadenshöhe weiterhin als mittel ein, während die Eintrittswahrscheinlichkeit weiterhin hoch ist.

Vermietungsrisiko

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

Unsicherheit aufgrund unklarer politischer Verhältnisse, konjunkturelle Schwankungen sowie das globale Wirtschaftswachstum haben neben den strukturellen Ver-

änderungen im Einzelhandelsmarkt einen Einfluss auf Flächennachfrage, Miethöhe und Vertragskonditionen. Weiterer Einfluss geht von Insolvenzen im Einzelhandel aus. Die Zahl der Firmeninsolvenzen ist laut Statistischem Bundesamt in Deutschland im Zeitraum Januar bis November 2025 um 10,0 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen und wird für 2026 auf weiterhin hohem Niveau erwartet. Das Risiko besteht somit darin, dass Flächen nicht oder nicht zu einer angemessenen Miethöhe oder zu weniger vorteilhaften Konditionen, beispielsweise hinsichtlich Mietvertragslaufzeiten, Nebenkostenumlagen oder erforderlichen Baukostenzuschüssen, vermietet werden können. Zudem kann es zu niedrigeren Umsatzmietbeteiligungen bzw. zu einer Erhöhung der Leerstandsquote kommen. Darüber hinaus kann sich der für die Verhandlungen im Rahmen der Neuvermietung notwendige Zeitraum länger als in der Planung angenommen erstrecken.

In der Folge würden die Einnahmen sowie das EBIT geringer ausfallen als kalkuliert und eventuell aufgrund des verringerten FFO Ausschüttungsreduzierungen nötig werden. Zudem können geringere Mieteinnahmen Einfluss auf die Einhaltung von Kreditauflagen bestehender Finanzierungen sowie die Konditionen von Neu- und Anschlussfinanzierungen haben. Sofern die Mieteinnahmen für eine Objektgesellschaft nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen zu erfüllen, könnte dies zum Verlust des gesamten Objekts führen.

Der Deutsche EuroShop Konzern begegnet diesem Risiko durch Übertragung des Vermietungsmanagements an professionelle und marktstarke Asset Manager, aktuell die ECE Marketplaces, sowie durch eine intensive Marktbeobachtung mit einem laufenden und frühzeitigen Monitoring anstehender regulärer oder potenziell zu erwartender außerplanmäßiger Vermietungen. Darüber hinaus schließt der Deutsche EuroShop Konzern, soweit marktseitig durchsetzbar, vorzugsweise mittel- und langfristige Mietverträge mit anteilig hohen Mindestmietenvereinbarungen ab.

Zinsen und Energiekosten beeinflussen die Flächennachfrage, Miethöhen und die Vertragskonditionen der anstehenden Nach- und Neuvermietungen. Die Dauer für eine Flächenneuvermietung hat sich zusätzlich im Vergleich zu Vorjahren verlängert. Eine längere Nachvermietungszeit kann sich auch negativ auf die Bewertung auswirken.

Aufgrund weiterhin herausfordernder wirtschaftlicher und konjunktureller Rahmenbedingungen bleiben Insolvenz- und Nachvermietungsrisiken auch in der Folge signifikant. Wir bewerten die Schadenshöhe weiterhin als mittel, während die Eintrittswahrscheinlichkeit weiterhin hoch ist.

Mietausfallrisiko

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 hat die Anzahl von Firmeninsolvenzen deutlich zugenommen. Aufgrund von Insolvenzen oder aufgrund sich verschlechternder Performance und Bonität von Mietern, gegebenenfalls ausgelöst durch schwere externe politische oder konjunkturelle Schocks, kann es zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommen. Das Risiko des Mietausfalls beinhaltet neben der vollständigen Miete die umlagefähigen Nebenkosten sowie etwaige Rechtsverfolgungs- und Rückbaukosten, sodass sich eine Belastung des EBITs ergeben würde. Mietausfälle können darüber hinaus Einfluss auf die Einhaltung von Kreditauflagen haben. 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 reduziert. 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 2025 auf 7.185 T€ (i. Vj. 7.731 T€). Höhere Wertberichtigungen im laufenden Geschäftsjahr 2026 sind in Anbetracht des Strukturwandels im stationären Einzelhandel sowie in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung im Rahmen der derzeit schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht auszuschließen und würden sowohl das EBIT als auch den FFO belasten.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird abweichend zum Vorjahr, insbesondere aufgrund der allgemein deutlichen Zunahme von Firmeninsolvenzen als hoch eingeschätzt (i. Vj. mittel), während die Schadenshöhe im mittleren Bereich auf dem Niveau des Vorjahres bewertet wird.

Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko

Ausgaben für Investitionsprojekte oder Instandhaltungsmaßnahmen 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 reduziert, 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.

Langfristig steigende Energiepreise, höhere CO₂-Kosten sowie strenge gesetzliche Vorgaben (z. B. CO₂-Bepreisung, Energieeffizienzanforderungen) erhöhen die Betriebskosten. Grundsätzlich kann ein Großteil der Nebenkosten an die Mieter umgelegt werden, jedoch verbleibt ein nicht unerheblicher Teil beim Vermieter, sodass sich hier Kostensteigerungen unmittelbar auswirken. Mittelbar können die Belastungen aus den Kostensteigerungen dazu führen, dass Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten oder es sogar zur Beendigung von Mietverhältnissen kommt, mit der Folge von möglichen längeren Leerstandszeiten und eventuell erforderlichen Umbaumaßnahmen. Der Anteil der nicht umlegbaren Nebenkosten und erforderlichen Investitionen würde demnach steigen. Zur Eindämmung des Kostenrisikos, insbesondere aufgrund steigender Energiepreise, werden unsere Shoppingcenter energetisch überprüft und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen, umgesetzt.

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.

Steigende Bewirtschaftungskosten würden zu einer Belastung des EBIT und in der Folge zu einem geringeren FFO führen, was das Ausschüttungspotenzial reduzieren würde.

Wir bewerten die Schadenshöhe abweichend zum Vorjahr als mittel (i. Vj.: gering), während die Eintrittswahrscheinlichkeit weiterhin im mittleren Bereich liegt.

Finanzierungsrisiken

Zum Bilanzstichtag bestanden für die Konzernfinanzierungen überwiegend langfristige Kreditverträge sowie eine langfristige Unternehmensanleihe mit jeweils fixen Zinsvereinbarungen. Anschlussfinanzierungen werden aktuell für zwei Shoppingcenter verhandelt. Darüber hinaus stehen unmittelbar keine Neu- und Anschlussfinanzierungen an (erst wieder planmäßig im Jahr 2027).

Das Zinsumfeld wird laufend überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen reagieren zu können. Das Finanzierungsrisiko wird durch den Abschluss langfristiger Instrumente mit Laufzeiten bzw. Zinsbindungsfristen von in der Regel fünf bis zehn Jahren und festen Zinssätzen reduziert. Die Zinsentwicklung wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für die Gesellschaft nicht vorhersehbar. Die zunehmende Volatilität der Kapitalmärkte, insbesondere durch geopolitische Spannungen und Konflikte beeinflusst, wirkt sich dabei grundsätzlich risikoe erhöhend aus. Es ist nicht auszuschließen, dass Anschlussfinanzierungen von Darlehen oder Unternehmensanleihen nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden können. Dies hätte einen negativen Effekt auf den FFO.

Für zukünftige Refinanzierungen zu angemessenen Konditionen, insbesondere im Hinblick auf unbesicherte Unternehmensanleihen, ist für die Deutsche EuroShop der Erhalt eines Investment Grade Ratings von wesentlicher Bedeutung. Verschlechterungen des Ratings könnten sich negativ auf die Konditionen von Refinanzierungen von auslaufenden Unternehmensanleihen auswirken, was wiederum negative Auswirkungen auf den FFO zur Folge hätte.

Im Zusammenhang mit der Unternehmensanleihe hat der Deutsche EuroShop Konzern Verpflichtungen, bestimmte Finanzkennzahlen (Financial Covenants: Net Loan-to-Value

Ratio, Net Secured Loan-to-Value Ratio, Interest Coverage Ratio), Reporting-Verpflichtungen sowie weitere Verpflichtungen einzuhalten. Die Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen kann zu Kündigungsrechten und Zahlungsverpflichtungen in Bezug auf die Unternehmensanleihe führen. Darüber hinaus enthalten Darlehensverträge Regelungen zu Kreditaufgaben, die auf Objekt- bzw. Objektgesellschaftsebene einzuhalten sind, u. a. zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote, zur Verschuldungsquote oder zum Verhältnis von Darlehen zu Marktwerten (LTV). Diese Auflagen, die regelmäßig überprüft werden, könnten die Fähigkeit des Deutsche EuroShop Konzerns einschränken, seine zukünftigen Betriebs- und Kapitalbedürfnisse zu finanzieren und Akquisitionen und andere Geschäftsaktivitäten zu verfolgen. Die Fähigkeit, diese Auflagen zu erfüllen, hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige außerhalb der Kontrolle des Konzerns liegen können, wie z. B. eine Verschlechterung der Branchen- und Immobilienmärkte oder eine Abweichung von den Annahmen in der Langzeitplanung und in der Prognose. Die Nichteinhaltung einer Finanzvereinbarung könnte schwerwiegende Folgen für den Deutsche EuroShop Konzern haben. Sollten Tochterunternehmen der Deutsche EuroShop AG gegen finanzielle oder andere einschränkende Vereinbarungen verstoßen, könnten Kreditgeber unter bestimmten Umständen eine Sondertilgung eines bestimmten Prozentsatzes des Darlehensbetrags verlangen, Barabzüge vornehmen oder die jeweilige Finanzierung vorzeitig kündigen.

Eine Wirtschafts- und Finanzkrise, die substanziellen indirekten Auswirkungen geopolitischer Krisen 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 Kreditaufgaben deutlich verschlechtert oder die Ausgabe von Anleihen und alternativen Finanzierungsinstrumenten erschwert wird. Auch könnten Insolvenzen von Immobiliengesellschaften das Vertrauen in den Immobiliensektor und damit die Kreditvergabepraxis der Banken und den Kapitalmarkt negativ beeinflussen. Dies hätte eine negative Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft sowie auf den FFO. In Extremsituationen könnte es zu einer Austrocknung des Finanzierungsmarktes kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage einzelner Objektgesell-

schaften oder einer Änderung der Kreditvergabepolitik Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung bereit sind.

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

Die Eintrittswahrscheinlichkeit hat sich im Zusammenhang mit der zunehmenden Volatilität der Kapitalmärkte auf mittel erhöht (Vj. gering). Die Schadenshöhe des Risikos wird aufgrund des gestiegenen Volumens von Finanzverbindlichkeiten und des in diesem Zuge gestiegenen LTV abweichend zum Vorjahr mit mittel bewertet (Vj. gering).

Nachhaltigkeitsrisiken

Deutschland hat sich mit dem Klimaschutzprogramm 2030 verpflichtet, ehrgeizige Klimaziele zu erreichen. Das Klimaschutzgesetz ist mit den gesetzlich verbindlichen nationalen Klimazielen der Kern der deutschen Klimapolitik. Bis 2045 soll Deutschland treibhausgasneutral sein. Abweichend davon wird Hamburg nach dem Volksentscheid im Oktober 2025 Klimaneutralität bis 2040 gesetzlich festschreiben, was für unsere Shoppingcenter in Hamburg und Billstedt relevant sein wird. Die Immobilienbranche ist ein großer Energieverbraucher und da fast 40 % der globalen Kohlendioxidemissionen durch den Bau und Betrieb von Gebäuden verursacht werden, sind Eigentümer von Gewerbeimmobilien mit erheblichen Risiken durch den Klimawandel und potenziellen zukünftigen Kosten für die Reduzierung von Kohlendioxidemissionen und anderen damit verbundenen Umweltauswirkungen konfrontiert. Zehn Shoppingcenter aus dem Portfolio des Deutsche EuroShop Konzerns wurden vor der Jahrtausendwende errichtet, elf danach. Die älteren Shoppingcenter (der Altersmedian lag Ende 2025 bei 24 Jahren) wurden zwar größtenteils saniert und seitdem renoviert, es werden jedoch weitere Investitionen nötig werden, um beispielsweise restriktivere Energieeffizienzstandards zu erfüllen. Zur Erreichung dieses Ziels erforderliche Maßnahmen können dazu führen, dass der Deutsche EuroShop Konzern weitere erhebliche Investitionen in seine Shoppingcenter

tätigen muss. Die Shoppingcenter des Deutsche EuroShop Konzerns sind mit Gold bzw. in einem Fall Platin durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen („DGNB“) zertifiziert. Anpassungen der Kriterien der DGNB können für zukünftige Rezertifizierungen zusätzliche Investitionen und Verbesserungen der Shoppingcenter erfordern. Der Deutsche EuroShop Konzern könnte daher erheblichen Investitions- und Modernisierungskosten ausgesetzt sein.

Die Nachfrage nach Immobilien mit erhöhten ESG-Standards könnte weiter steigen und die Finanzierung oder Veräußerung von Immobilien in Zukunft erschweren. Die Nichteinhaltung von ESG-Maßnahmen und/oder neuen Energieeffizienzstandards oder ein Versäumnis des Deutsche EuroShop Konzerns, seine ESG-Strategie anderweitig umzusetzen, könnte dem Deutsche EuroShop Konzern einen Reputationsschaden zufügen. Darüber hinaus könnte eine geringere Nachfrage von Banken und Investoren, die zunehmend nach ESG-konformen Vermögenswerten suchen, den Deutsche EuroShop Konzern daran hindern, Shoppingcenter zu finanzieren oder zu veräußern, die diesen Standards nicht entsprechen, oder solche Finanzierungen oder Veräußerungen nur mit potenziell erheblichen Zugeständnissen ermöglichen. Steigende Erwartungen von Mietern, Investoren und Besuchern hinsichtlich Klima- und Energieleistungen sowie verändertes Verhalten aufgrund klimabezogener Sensibilisierung können die Attraktivität einzelner Standorte beeinflussen.

Durch die frühzeitige Analyse und Planung der Umsetzung entsprechender Maßnahmen in unseren Shoppingcenterimmobilien sowie durch die Unterstützung durch qualifizierte Asset Manager und Berater soll sichergestellt werden, dass die Anforderungen und Maßnahmen rechtzeitig und im richtigen Umfang effizient erfolgen. Die entsprechenden Maßnahmen werden sukzessive und im Rahmen der Instandhaltungszyklen für die Center individuell geprüft, bewertet und die Investitionsbedarfe in die langfristigen Planungen für die Center einbezogen. Hierdurch wird eine kosteneffiziente und zeitlich verteilte Weiterentwicklung der Immobilien unter – soweit vorhanden – Einbeziehung öffentlicher Fördermittel erreicht. Die erfolgreiche Rezertifizierung der Shoppingcenter durch die DGNB sowie die Platzierung des ersten Green Bond im Juni des Berichtsjahres, im Zusammenhang mit dem veröffentlichten Green Finance Framework, zeigen den Erfolg der kontinuierlichen Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Deutsche EuroShop Konzern. Darüber hinaus hat der Deutsche EuroShop Konzern die Nachhaltigkeitsstrategie weiter gestärkt und in diesem Rahmen ESG-Policies ein-

geführt, die einen klaren, strukturierten Rahmen für verantwortungsvolle Unternehmensführung und nachhaltiges Wirtschaften schaffen.

Regulierungen und Anforderungen an die externe Berichterstattung im Zusammenhang mit der EU-Klima-Taxonomie haben in den Vorjahren deutlich zugenommen. Diese Anforderungen bedingen zusätzliche Anforderungen an das interne Kontrollsystem sowie die Governance und das Monitoring sowie für die erforderliche externe Berichterstattung. Im Dezember des Berichtsjahres wurde auf EU-Ebene eine Einigung bezüglich des Omnibus-I-Pakets erzielt, mit dem Nachhaltigkeitspflichten für Unternehmen reduziert werden sollen. Der Deutsche EuroShop Konzern fällt dadurch aufgrund der Schwellenwerte aus dem Anwenderkreis der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) heraus.

Im Kontext der erfolgreichen Schritte im Rahmen der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie des Deutsche EuroShop Konzerns sowie des Wegfalls der umfangreichen Berichtspflichten der CSRD bewerten wir die Eintrittswahrscheinlichkeit abweichend zum Vorjahr als gering, während die bilanzielle Schadenshöhe unverändert als gering eingeschätzt wird.

Organisationsrisiko

Aufgrund der schlanken Organisationsstruktur mit einem Vorstand und sieben Mitarbeitern ist der Deutsche EuroShop Konzern einerseits maßgeblich auf externe Dienstleister angewiesen und andererseits kurzfristig abhängig von einzelnen Personen in Schlüsselpositionen.

Der Deutsche EuroShop Konzern unterhält Vertragsbeziehungen mit Dienstleistern wie Centermanagement-Gesellschaften im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs. Das gesamte Centermanagement ist an die ECE Marketplaces ausgelagert. Die Dienstleistungen der ECE Marketplaces werden im Rahmen von Dienstleistungsverträgen mit der jeweiligen Objektgesellschaft für jedes Shoppingcenter auf unabhängiger Basis erbracht. ECE Marketplaces ist im Rahmen dieser Verträge u. a. mit der Durchführung des Centermanagements beauftragt, das die Vermietung auf der Grundlage standardisierter Verträge umfasst, darüber hinaus Instandhaltung, Buchhaltung, Vertrags- und Rechtsangelegenheiten sowie technische Planung und Architekturangelegenheiten vorsieht. In der Regel haben diese Centermanagement-Verträge eine Laufzeit von zehn bis 15 Jahren (mit automatischer Verlängerung um zwei bis fünf Jahre, sofern sie nicht

ordnungsgemäß gekündigt werden) und überwiegend eine Kündigungsklausel aus wichtigem Grund, falls das Shoppingcenter an einen Dritten verkauft wird.

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

Mit Blick auf die geringe Mitarbeiterzahl 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 Mitarbeiter könnte das Tagesgeschäft temporär beeinträchtigen. Aufgrund des weiter zunehmenden Fachkräftemangels steigt das Risiko, in angemessener Zeit Ersatz zu rekrutieren. Darüber hinaus ergeben sich insbesondere aufgrund steigender Komplexität von marktseitigen Themen erhöhte Anforderungen für neue Mitarbeiter, was die Ersatzrekrutierung zunehmend erschwert. Durch Vertretungsregelungen und die Dokumentation von wesentlichen Arbeitsprozessen werden diese Beeinträchtigungen so weit wie möglich reduziert.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels sowie der steigenden Komplexität abweichend zum Vorjahr als mittel bewertet, während die bilanzielle Schadenshöhe unverändert als gering eingeschätzt wird.

Währungsrisiko

Die Aktivitäten des Deutsche EuroShop Konzerns finden ausschließlich im Wirtschaftsraum der Europäischen Union statt. Überschaubare Währungsrisiken ergeben sich bei den osteuropäischen Beteiligungsgesellschaften. Diese Risiken werden nicht abgesichert, da es sich um reine Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insoweit damit keine Cashflow-Risiken verbunden sind. Das operative Währungsrisiko ist durch die Kopplung von Mieten und Darlehensverbindlichkeiten an den Euro weitgehend abgesichert. Ein Risiko besteht darin, dass Mieter durch einen nachhaltigen Kursverfall des ungarischen

Forint, des polnischen Zloty oder der tschechischen Krone nicht mehr in der Lage sein könnten, die dann deutlich höheren fremdwährungs-basierten Mieten zu zahlen.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die bilanzielle Schadenshöhe stufen wir unverändert als gering ein.

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.

Ein weiteres Risiko stellen zunehmende Extremwetterereignisse, wie beispielsweise extreme Stürme, Fluten, Hitze- oder Trockenperioden, dar, die zu Schäden an Gebäuden, Betriebsunterbrechungen oder erhöhtem Instandhaltungsaufwand führen können und sich damit sowohl auf unsere Mieter sowie deren Kunden, aber insbesondere auch auf die Shoppingcenterimmobilien auswirken können. Dem Risiko möglicher Auswirkungen, wie Schäden, wird durch entsprechenden Versicherungsschutz sowie vorbereitende Maßnahmen begegnet.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die bilanzielle Schadenshöhe stufen wir unverändert als gering ein.

Rechtliches Risiko

Die Konzeption unseres Geschäftsmodells erfolgt auf der Basis der derzeitigen Gesetzeslage, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung, die sich jedoch jederzeit ändern können. Beispielsweise können Änderungen des

Grunderwerbsteuergesetzes sowie der diesbezüglichen Verwaltungsauffassung nachträglich Steuerpflichten im Rahmen von Share Deals auslösen. In Pandemielagen oder anderen Krisensituationen besteht das Risiko, dass Gesetzgeber in kurzer Frist neue Gesetze erlassen bzw. Gesetzesänderungen vornehmen, die beispielsweise Mietern temporäre Erleichterungen bezüglich ihrer Mietzahlungsverpflichtungen in behördlich angeordneten und pandemiebedingten Geschäftsschließungszeiträumen erlaubten.

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

Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die bilanzielle Schadenshöhe stufen wir unverändert als gering ein.

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.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit und die bilanzielle Schadenshöhe stufen wir unverändert als gering ein.

Chancenbericht

Der Deutsche EuroShop Konzern ist Teil eines sich dynamisch und strukturell wandelnden Einzelhandelsmarktes. Während der stationäre Einzelhandel sich den Herausforderungen des wachsenden Onlinehandels stellt und viele Transformationsprozesse verstärkt aktiv angestoßen werden, verschwimmen die starren Grenzen zwischen der On- und Offline-Handelswelt weiter. Bereits vor der Pandemie war 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 der Pandemie 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 weiterhin 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.

Die Deutsche EuroShop AG hat Chancen, im Rahmen der klar definierten und selektiven Investitionsstrategie durch den Ankauf von oder die Beteiligung an weiteren Shoppingcentern zu wachsen und die Erträge der Gesellschaft lang-

fristig zu steigern. 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.

Darüber hinaus können sich Chancen aus einem besseren Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt sowie aus attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten insbesondere in einem Marktumfeld steigender Zinsen und tendenziell strengerer Kreditauflagen ergeben, die zu positiven Effekten auf EBT und FFO führen 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 AG werden u. a. an der Börse in Frankfurt am Main gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2025 zu 77,2 % (i. Vj. 76,4 %) im Besitz der Hercules BidCo GmbH, die aufgrund von Stimmbindungsvereinbarungen u. a. 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 2025 75.743.854 € (i. Vj. 76.464.319 €) und ist in 75.743.854 (i. Vj. 76.464.319) nennwertlose Namensaktien (Stückaktien) eingeteilt. Zum 31. Dezember 2024 besaß die Deutsche EuroShop AG 720.465 eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft gemäß § 71b AktG keine Rechte zustanden. Der Aufsichtsrat hat am 30. September 2025 dem Beschluss des Vorstands zur Einziehung der eigenen Aktien zugestimmt. Die Kapitalherabsetzung wurde am 1. Oktober 2025 wirksam und das Grundkapital beträgt seitdem 75.743.854 €, eingeteilt in 75.743.854 Aktien. 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 Vor-

stand 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 2025 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Die Hauptversammlung vom 29. August 2023 hat den Vorstand ermächtigt, bis zum 28. August 2028 eigene Aktien im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals über die Börse zu erwerben. Bis zum 31. Dezember 2024 wurden 720.465 Stück eigene Aktien über die Börse zurück-erworben. Dies entspricht einem Anteil am Grundkapital von 0,942 % am Bilanzstichtag. Im Jahr 2025 wurden keine

weiteren eigenen Aktien erworben. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 wurden 720.465 Stück eigene Aktien eingezogen und das Grundkapital entsprechend herabgesetzt.

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 2025 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 Fall 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 die Unternehmensanleihe sowie Kreditfazilitäten bzw. Darlehensverträge. Im Übernahmefall haben die jeweiligen Finanzierungsgeber gegebenenfalls das Recht, die Instrumente zu kündigen und fällig zu stellen bzw. die Rückzahlung zu verlangen. Dabei wird eine Übernahme angenommen, wenn ein Dritter die Kontrolle über die Deutsche EuroShop AG erlangt; dies kann auch eine gemeinschaftlich handelnde Gruppe sein.

Erklärung zur Unternehmensführung

(§ 289f, § 315d HGB)

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

Berichterstattung zum Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG

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

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

Ertragslage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

in T€			Veränderung	
	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	±	in %
Sonstige betriebliche Erträge	977	233	744	319
Personalaufwand	-2.853	-2.399	-454	-19
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.688	-3.169	-6.519	-206
Beteiligungserträge	52.433	61.448	-9.015	-15
Finanzergebnis	-13.123	-9.330	-3.793	-41
Ergebnis vor Steuern	27.746	46.783	-19.037	-41
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.383	2.047	19.336	945
Jahresüberschuss	49.129	48.830	299	1
Gewinnvortrag	50.781	202.672	-151.891	
Entnahmen aus Kapitalrücklagen	12.361	0	12.361	100
Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen	92.639	0	92.639	100
Bilanzgewinn	204.910	251.502	-46.592	

Das Geschäftsjahr 2025 der Deutsche EuroShop AG war durch einen Rückgang der Beteiligungserträge, den Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sowie ein gesunkenes Finanzergebnis geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 6,5 Mio. € erhöht. Maßgeblich hierfür waren insbesondere Aufwendungen für Provisionen sowie Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der im Juni 2025 begebenen Anleihe.

Wesentliche Ertragskomponenten der Gesellschaft sind die Beteiligungserträge von 52,4 Mio. € (i. Vj. 61,4 Mio. €), die um 9,0 Mio. € unter dem Vorjahr, aber oberhalb der Prognose des Vorjahres (31 Mio. € bis 37 Mio. €) lagen. Das Ergebnis der Beteiligungen hat sich insbesondere aufgrund von geringeren Aufwendungen für Investitionen in Mietbereiche und Instandhaltungen besser als geplant entwickelt.

Das Finanzergebnis ist durch Zinsaufwendungen in Höhe von 12,2 Mio. € aus der im Juni des Berichtsjahres begebenen Anleihe belastet. Darüber hinaus wurden Wertberichtigungen auf die Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG in Höhe von 3,1 Mio. € (i. Vj. 9,3 Mio. €) erfasst.

Aufgrund über Plan liegender Beteiligungserträge bei gleichzeitig höheren Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Anpassung der Finanzierungsstruktur sowie in diesem Zusammenhang angefallener sonstiger betrieblicher Aufwendungen lag das Ergebnis vor Steuern mit 27,7 Mio. € unter dem Vorjahr (46.783 T€), aber innerhalb der prognostizierten Bandbreite (25,0 Mio. € bis 31,0 Mio. €).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belaufen sich auf Erträge in Höhe von 21,4 Mio. € gegenüber 2,0 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfielen 22,1 Mio. € auf latente Steuern (i. Vj. 4,1 Mio. €) sowie -0,7 Mio. € auf zu zahlende Steuern (i. Vj. -2,0 Mio. €). Die Erträge aus latenten Steuern stehen im Zusammenhang mit dem Absinken des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 %.

Vermögenslage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

in T€	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
			±
Finanzanlagen	1.152.706	1.049.221	103.485
Übriges Anlagevermögen	104	66	38
Forderungen und übrige Vermögenswerte	6.294	4.329	1.965
Kasse und Bankguthaben	263.918	33.401	230.517
Aktive Rechnungsabgrenzung	1.030	0	1.030
Aktiva	1.424.052	1.087.017	337.035
Eigenkapital	758.821	910.414	-151.593
Rückstellungen	14.875	7.013	7.862
Verbindlichkeiten	591.897	89.055	502.842
Passive latente Steuern	58.459	80.535	-22.076
Passiva	1.424.052	1.087.017	337.035

Der Anstieg der Finanzanlagen im Geschäftsjahr 2025 betraf maßgeblich Zugänge aus Einlagen bei den Beteiligungsunternehmen aus Mitteln der Anleihe, zwecks Tilgung der Darlehen Norderstedt und Hameln sowie anteiliger Tilgung des Darlehens Passau auf Objektgesellschaftsebene. Gegenläufig wirkten sich die getätigten Entnahmen in Höhe der freien Liquidität aus den Beteiligungsgesellschaften gemindert um die anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse 2025 sowie die Abschreibung auf Finanzanlagen aus.

Der höhere Bestand an liquiden Mitteln resultiert im Wesentlichen aus der begebenen Anleihe, abzüglich der Einlagen bei den Beteiligungsunternehmen sowie der Ausschüttung an die Anteilseigner.

Die auf der Hauptversammlung im Juni 2025 beschlossene Dividende von 200,7 Mio. € reduzierte das Eigenkapital entsprechend. Gleichzeitig stieg das Fremdkapital durch die im Juni 2025 in Höhe von 500 Mio. € begebene Anleihe. Die Eigenkapitalquote der Deutsche EuroShop AG verringerte sich dementsprechend auf 53,3 % (i. Vj. 83,8 %). Sie liegt damit weiterhin auf einem soliden Niveau.

Finanzlage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

in T€	01.01.– 31.12.2025	01.01.– 31.12.2024
Jahresüberschuss	49.129	48.830
Ergebnisneutrale Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	84.570	250.801
Nicht liquiditätswirksame Bewertung von Beteiligungen	3.074	9.331
Zahlungsunwirksame Aufwendungen aus Transaktionskosten	5.000	0
Auflösung/Zuführung latente Ertragsteuern	-22.076	-4.091
1. Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	119.697	304.871
Auszahlungen aus zusätzlichen Pflichteinlagen	-183.517	0
Auszahlungen aus Darlehensgewährungen	-7.612	0
2. Auszahlungen an Beteiligungsgesellschaften	-191.129	0
Ein-/Auszahlungen aus Unternehmensanleihen	493.855	0
Ein-/Auszahlungen aus Bankdarlehen	0	-341
3. Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	493.855	-341
4. Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	8.815	-2.150
5. Erwerb eigener Anteile	0	-14.800
6. Dividende für das Vorjahr	-200.721	-346.609
Liquiditätsbestand Jahresanfang	33.401	92.430
Zahlungswirksame Veränderungen des Liquiditätsbestands (Zwischensumme 1.–6.)	230.517	-59.029
Liquiditätsbestand Jahresende	263.918	33.401

Der Free Cashflow aus operativer Tätigkeit in Höhe von 119,7 Mio. € hat sich im Vergleich zum Vorjahr (304,9 Mio. €) verringert. Hier wirkten sich die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Ergebnisse der Beteiligungen sowie die zusätzlichen Ausschüttungen von Liquidität aus den Darlehens-erhöhungen für Passau, Magdeburg und Hamm des Vorjahres aus. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ergab sich eine Rendite auf das eingezahlte Eigenkapital in Höhe von 758,8 Mio. € von 8,4 % gegenüber 21,5 % im Vorjahr. Der Free Cashflow je Aktie reduzierte sich von 4,01 € auf 1,58 €.

Die Auszahlungen an Beteiligungsgesellschaften betreffen maßgeblich Einlagen bei den Tochterunternehmen zur vollständigen Tilgung der Darlehen Norderstedt und Hameln sowie zur anteiligen Tilgung des Darlehens Passau aus Mitteln der begebenen Anleihe.

Aus der im Juni des Berichtsjahres begebenen Anleihe resultierten Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 493,9 Mio. €.

Unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderungen des Nettoumlaufvermögens ergab sich ein Liquiditätsendbestand von 263,9 Mio. €.

Die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im Geschäftsjahr 2025 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 43 Mio. € bis 49 Mio. € und damit unter dem Niveau von 2025 (52,4 Mio. €) sowie ein Ergebnis vor Steuern zwischen 14 Mio. € und 20 Mio. €, welches aufgrund der geplanten Zinsaufwendungen deutlich unter dem Wert von 2025 (27,7 Mio. €) liegen wird.

Für das Geschäftsjahr 2026 sehen wir uns trotz der geplant rückläufigen Beteiligungserträge und des rückläufigen Ergebnisses vor Steuern weiterhin sehr gut aufgestellt.

Hamburg, 26. März 2026

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser zusammengefasste Lagebericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.

Rundungen und Veränderungsraten

Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsraten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-).

Konzern- abschluss



- 70 Konzernbilanz
- 72 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 73 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 74 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 76 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 77 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

Konzernbilanz

Aktiva in T€	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	7.	51.746	51.731
Sachanlagen	7.	291	371
Investment Properties	8.	4.020.721	3.966.721
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	9.	105.152	101.534
Langfristige Vermögenswerte		4.177.910	4.120.357
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.	16.258	14.711
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.	22.259	16.899
Liquide Mittel	12.	387.405	212.438
Kurzfristige Vermögenswerte		425.922	244.048
Summe Aktiva		4.603.832	4.364.405

Passiva in T€	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN			
Eigenkapital und Rücklagen			
Gezeichnetes Kapital		75.744	76.464
Kapitalrücklage		781.582	793.943
Gewinnrücklagen		1.044.141	1.014.853
Eigene Anteile		0	-720
Summe Eigenkapital	13.	1.901.467	1.884.540
Langfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	14.	1.938.879	1.795.909
Passive latente Steuern	16.	291.302	350.887
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	17.	268.632	261.156
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	1.328	4.715
Langfristige Verpflichtungen		2.500.141	2.412.667
Kurzfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	14.	152.536	12.465
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.	6.537	7.349
Steuerverbindlichkeiten	15.	14.021	16.876
Sonstige Rückstellungen	18.	15.886	12.669
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	13.244	17.839
Kurzfristige Verpflichtungen		202.224	67.198
Summe Passiva		4.603.832	4.364.405

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	Anhang	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Umsatzerlöse	19.	270.393	271.403
Grundstücksbetriebskosten	20.	-34.051	-31.350
Grundstücksverwaltungskosten	21.	-15.533	-14.902
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	10., 22.	-7.185	-7.731
Nettobetriebsergebnis (NOI)		213.624	217.420
Sonstige betriebliche Erträge	23.	10.937	9.074
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.	-10.113	-10.189
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		214.448	216.305
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	9., 25.	11.228	16.581
Zinsaufwendungen	26.	-62.617	-49.083
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	17.	-14.589	-14.397
Übrige Finanzaufwendungen		-2.739	-1.876
Zinserträge		4.626	5.408
Finanzergebnis		-64.091	-43.367
Bewertungsergebnis	27.	11.804	-22.870
Ergebnis vor Steuern (EBT)		162.161	150.068
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.	52.889	-26.554
Konzernergebnis		215.050	123.514
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	29.	2,84	1,62
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	29.	2,84	1,62

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in T€	Anhang	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Konzernergebnis		215.050	123.514
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.	3.129	3.298
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	13.	-531	-530
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		2.598	2.768
Gesamtergebnis		217.648	126.282
Anteil Konzernaktionäre		217.648	126.282

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
01.01.2024		76.455.319	76.464	793.943
Gesamtergebnis			0	0
Erwerb eigene Anteile	13.	-711.465	0	0
Dividendenauszahlungen	13.		0	0
31.12.2024		75.743.854	76.464	793.943
01.01.2025		75.743.854	76.464	793.943
Gesamtergebnis			0	0
Einziehung eigene Anteile	13.	0	-720	0
Entnahmen aus Kapitalrücklagen	13.		0	-12.361
Dividendenauszahlungen	13.		0	0
31.12.2025		75.743.854	75.744	781.582

	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Cashflow Hedges	Eigene Anteile	Summe
	1.252.635	2.000	-5.366	-9	2.119.667
	123.514	0	2.768	0	126.282
	-14.089	0	0	-711	-14.800
	-346.609	0	0	0	-346.609
	1.015.451	2.000	-2.598	-720	1.884.540
	1.015.451	2.000	-2.598	-720	1.884.540
	215.050	0	2.598	0	217.648
	0	0	0	720	0
	12.361	0	0	0	0
	-200.721	0	0	0	-200.721
	1.042.141	2.000	0	0	1.901.467

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	Anhang	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Konzernergebnis		215.050	123.514
Ertragsteuern	28.	-52.889	26.554
Finanzergebnis		64.091	43.367
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7., 24.	151	140
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	27.	-11.804	22.870
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	9.	7.610	7.801
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	10., 11.	-12.504	-4.441
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	18.	3.217	-4.453
Veränderungen der Verbindlichkeiten	15.	-15.595	-7.265
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		197.328	208.087
Gezahlte Zinsen	26.	-57.618	-44.855
Erhaltene Zinsen		4.626	5.408
Gezahlte Ertragsteuern	28.	-11.409	-8.207
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		132.927	160.433
Investitionen in Investment Properties	8.	-32.196	-47.179
Verkauf von Investment Properties	8.	0	6.906
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-86	-15
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-32.282	-40.288
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	14., 29.	493.855	158.428
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	14.	-208.518	-30.520
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	15.	-104	-103
Erwerb eigene Aktien	13.	0	-14.800
Auszahlungen an Kommanditisten	17.	-10.190	-10.174
Auszahlungen an Konzernaktionäre	13.	-200.721	-346.609
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		74.323	-243.778
Veränderungen des Finanzmittelbestands		174.967	-123.633
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	12.	212.438	336.071
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	12.	387.405	212.438

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

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 IFRS Accounting 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. Dezem-

ber 2025 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind. Der Vorstand hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 am 26. März 2026 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Billigung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

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

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2025, erstellt.

2. Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert:

	Inland ¹	Ausland ¹	Gesamt
VOLLKONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN			
Stand 01.01./31.12.2025	15	4	19
NACH DER AT-EQUITY-METHODE EINBEZOGENE GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN			
Stand 01.01./31.12.2025	0	4	4
NACH DER AT-EQUITY-METHODE EINBEZOGENE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN			
Stand 01.01./31.12.2025	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 685.721 T€ (i. Vj. 670.721 T€) und kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 27.528 T€ (i. Vj. 29.401 T€) aus. Die langfristigen Schuldposten (ohne Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter) summierten sich auf 220.765 T€ (i. Vj. 220.359 T€), die kurzfristigen Schuldposten beliefen sich auf 4.085 T€ (i. Vj. 4.958 T€). Die Gesellschaft erzielte einen Umsatz in Höhe von 37.572 T€ (i. Vj. 35.845 T€) und einen Jahresüberschuss (nach den Kommanditisten zustehenden Ergebnisanteilen) in Höhe von 16.390 T€ (i. Vj. 12.791 T€). An die Kommanditisten wurde im Berichtsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 8.599 T€ (i. Vj. 7.910 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 2025 hat der Konzern kein Beteiligungsunternehmen.

Anteilsbesitz

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

3. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen, neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer erstmaligen Einbeziehung. Ein sich eventuell ergebender 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. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgrund neuer Rechnungslegungsstandards

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen sind 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
Verträge, die sich auf naturabhängigen Strom beziehen (Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7)	01.01.2026	<ul style="list-style-type: none"> ■ Klarstellung zur Anwendung der „own use exemption“ ■ Möglichkeit, Verträge über Strom aus naturabhängigen erneuerbaren Energiequellen unter bestimmten Voraussetzungen als Sicherungsinstrument zu verwenden ■ Zusätzliche Angabepflichten im Hinblick auf die Auswirkungen der Verträge auf finanzielle Leistungsfähigkeit und künftigen Cashflow 	Keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7)	01.01.2026	<ul style="list-style-type: none"> ■ Änderungen der Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte durch das sogenannte SPPI-Kriterium ■ Definition nicht rückgriffsberechtigter finanzieller Vermögenswerte ■ Offenlegungspflichten für Eigenkapitalinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet und als erfolgsneutral klassifiziert werden 	Keine wesentlichen Auswirkungen
Jährliche Verbesserungen an den IFRS Rechnungslegungsstandards (Band 11)	01.01.2026	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen durch einen Erstanwender (IFRS 1 - Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards) ■ Angabe der abgegrenzten Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Transaktionspreis (IFRS 7 – Finanzinstrumente: Angaben) ■ Ausbuchung von Leasingverpflichtungen durch den Leasingnehmer ■ Transaktionspreis (IFRS 9 – Finanzinstrumente) ■ Bestimmung eines „De-facto-Agenten“ (IFRS 10 – Konzernabschlüsse) ■ Anschaffungskostenmethode (IAS 7 – Kapitalflussrechnungen) 	Keine wesentlichen Auswirkungen

Änderungen / Standard	Erwarteter Anwendungszeitpunkt (EU)	Voraussichtliche Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
Darstellung und Angaben im Abschluss (IFRS 18)	01.01.2027	<ul style="list-style-type: none"> ■ Vorgaben für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ■ Entfall von Ausweiswahlrechten in der Kapitalflussrechnung für erhaltene und gezahlte Zinsen und Dividenden ■ Startpunkt der indirekten Methode der Kapitalflussrechnung ist zukünftig das Betriebsergebnis ■ Vorgaben zu Anhangangaben bezüglich Management-defined Performance Measures (MPMs) sowie Aggregations- und Disaggregationsregeln für den Anhang ■ Im Jahr der Erstanwendung sind die Vergleichszahlen entsprechend anzupassen. 	<p>Nach IFRS 18 haben Gesellschaften mit einer „spezifischen Hauptgeschäftstätigkeit“ besondere Regelungen zu beachten, die insbesondere die Zuordnung von Aufwendungen und Erträgen zum operativen Bereich betreffen. Dazu gehören gem. IFRS 18 u. a. Unternehmen, die in spezifische Vermögenswerte investieren, insbesondere „Investment Property Companies“. Da der Deutsche EuroShop Konzern ausschließlich in Shopping-centerimmobilien investiert (Investment Properties), fällt der Deutsche EuroShop Konzern unter die Regelungen der „spezifischen Geschäftstätigkeiten“ des IFRS 18.</p> <p>Der Deutsche EuroShop Konzern arbeitet derzeit daran, alle Auswirkungen der Änderungen auf die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung sowie den Anhang des Konzerns zu ermitteln. Die zunächst erwarteten wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss sind wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Gewinn- und Verlustrechnung: <ul style="list-style-type: none"> ■ Die Erlöse aus der Vermietung der Investment Properties werden aufgrund der spezifischen Hauptgeschäftstätigkeit des Konzerns weiterhin in den Umsatzerlösen ausgewiesen. ■ Das Bewertungsergebnis, das die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties beinhaltet, wird zukünftig im operativen Bereich ausgewiesen. ■ Zinserträge werden zukünftig im Investitionsbereich ausgewiesen. ■ Die Ergebnisanteile der Kommanditisten (nicht beherrschende Anteile) werden zukünftig unterhalb der neu einzufügenden Summe „Jahresergebnis“ ausgewiesen. ■ Bilanz: Der Geschäfts- und Firmenwert wird zukünftig als separater Posten ausgewiesen ■ Kapitalflussrechnung: Erhaltene Zinsen und gezahlte Zinsen werden in der Kapitalflussrechnung jeweils den Investitionstätigkeiten und den Finanzierungstätigkeiten zugeordnet. ■ Angaben: Es werden neue Angaben hinzugefügt: <ul style="list-style-type: none"> (a) Leistungskennzahlen Funds from Operations, EPRA Earnings, EPRA Loan-to-Value, EPRA Net Tangible Assets; (b) bestimmte Aufwendungen nach Art, wenn die Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Funktionen dargestellt werden; und (c) eine Überleitung für jeden Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung zwischen den gemäß IFRS 18 neu dargestellten Beträgen und den zuvor gemäß IAS 1 dargestellten Beträgen.

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

Schätzungen und Annahmen

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und

Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

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

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

Die Bewertung der Investment Properties erfolgt nach IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 auf Basis eines Discounted-Cashflow (DCF)-Verfahrens. Veränderungen der Marktwerte werden entsprechend erfolgswirksam erfasst im Bewertungsergebnis und mittelbar im at-equity-Ergebnis. Sie wirken sich auf die Ertragslage der Deutsche EuroShop AG aus.

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

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

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

Wahlrechts- und Ermessensausübungen

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

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

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

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

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

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

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

5. Währungsumrechnung

Berichtswährung des Konzerns ist Euro (€).

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

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

Für die Umrechnung wurden folgende Wechselkurse zugrunde gelegt:

1 € =	31.12.2025		31.12.2024	
	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Stichtagskurs	Durchschnittskurs
Ungarischer Forint (HUF)	385,40	397,91	411,35	397,07
Polnischer Zloty (PLN)	4,23	4,24	4,27	4,31
Tschechische Krone (CZK)	24,25	24,69	25,19	24,73

6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ertrags- und Aufwandsrealisation

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

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 erfolgen über die Umsatzerlöse (unsaldierter Ausweis).

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

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

Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Bestimmung beizulegender Zeitwert

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nichtfinanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird regelmäßig durch den Konzern überprüft. Ebenso führt der Konzern eine regelmäßige Überprüfung

der wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren sowie Bewertungsanpassungen durch. Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten.

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

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

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

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

Bei Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, die regelmäßig zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, wird anhand einer Neu beurteilung zum Ende des Geschäftsjahres festgestellt, ob es zu einer Umgruppierung zwischen den Hierarchiestufen gekommen ist. Im Geschäftsjahr 2025 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 2025 hat, wie im Vorjahr, keinen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei Sachanlagen erfolgt die Überprüfung der Werthaltigkeit nur bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte. Eine Wertminderung wird ergebniswirksam

im Bewertungsergebnis erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag ist dabei der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Im Geschäftsjahr lagen keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung bei den immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei den Sachanlagen vor.

Investment Properties

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

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

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

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

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

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

Konzern als Leasingnehmer

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

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zur Abmilderung der Auswirkungen der Corona-Pandemie hatte der Konzern 2022 Überbrückungshilfe III in Höhe von 2,0 Mio. € beantragt. Die beantragte Überbrückungshilfe III ist als Zuwendung der öffentlichen Hand ergebniswirksam einzubuchen, wenn eine angemessene Sicherheit darüber besteht, dass der Konzern die mit der Zuwendung verbundenen Bedingungen erfüllen 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 und im Juni 2025 bewilligt.

Finanzinstrumente

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

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

Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

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

Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten, die im Wesentlichen Bankverbindlichkeiten und Unternehmensanleihen betreffen, werden beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt, unter Berücksichtigung von direkt zurechenbaren Transaktionskosten sowie Agien bzw. Disagien, was den Anschaffungskosten entspricht. In der Folge

werden Finanzverbindlichkeiten mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet und ausgewiesen.

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

Zinnsicherungsgeschäfte wurden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt (wiederkehrende Fair-Value-Bewertung) und in den sonstigen Vermögenswerten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Veränderungen wurden, solange die Konditionen des Grund- und des Sicherungsgeschäfts identisch waren, erfolgsneutral erfasst. Die Effektivität für die Sicherungsmaßnahmen wurde 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 war, wurde das Sicherungsgeschäft als Derivat erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Der ermittelte Barwert resultierte aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Im Berichtsjahr wurden die verbliebenen Zinssicherungsgeschäfte aufgrund der Rückzahlung der zugrunde liegenden Darlehen vorzeitig beendet.

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 Steuersatz von 10 % bis 15 % Körperschaftsteuer, in Abhängigkeit von der Periode, in der sich die temporären Differenzen realisieren, 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 ein Steuersatz von 21 % und für österreichische Steuern ein Steuersatz von 23 % zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorträge 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 wurden mit dem geleisteten Entgelt, das direkt zurechenbare Anschaffungsnebenkosten beinhaltet, direkt vom Eigenkapital abgesetzt. Der Nominalbetrag von 1,00 € je Aktie wurde vom Gezeichneten Kapital abgezogen und das Aufgeld vom Nominalbetrag als Reduzierung der anderen Gewinnrücklagen erfasst. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 wurden die eigenen Aktien eingezogen und das Kapital entsprechend herabgesetzt.

Erläuterung zur Konzernbilanz

7. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

in T€	Geschäfts- oder Firmenwert		Software und Softwarelizenzen		Betriebs- und Geschäftsausstattung	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Anschaffungskosten Stand 01.01.	53.867	53.867	148	148	1.381	1.343
Zugang aus Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	0	0	0	0	36
Zugänge	0	0	29	0	57	45
Abgänge	0	0	0	0	0	-43
Stand 31.12.	53.867	53.867	177	148	1.438	1.381
Abschreibungen Stand 01.01.	-2.148	-2.148	-136	-125	-1.010	-894
Zugänge	0	0	-14	-11	-137	-129
Abgänge	0	0	0	0	0	13
Stand 31.12.	-2.148	-2.148	-150	-136	-1.147	-1.010
Buchwert 01.01.	51.719	51.719	12	23	371	449
Buchwert 31.12.	51.719	51.719	27	12	291	371

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus den im Erstkonsolidierungszeitpunkt (29. März 2017) der Olympia Brno anzusetzenden passiven latenten Steuern auf das Immobilienvermögen. Die Werthaltigkeit des Firmenwerts ist realisierbar, sofern – im Falle einer Veräußerung – die derzeit bestehenden gesellschafts- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen weiterhin wie bisher nutzbar sind.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet zum Bilanzstichtag Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen von 202 T€ (i. Vj. 305 T€). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroflächen sowie aus dem Leasing von Pkw.

8. Investment Properties

in T€	2025	2024
Buchwert zum 01.01.	3.966.721	3.947.021
Abgänge	0	-6.300
Veränderungen Mietanreize	6.923	4.744
Aktivierete bauliche Maßnahmen	32.196	47.179
Unrealisierte Marktwertveränderungen	14.881	-25.923
Buchwert zum 31.12.	4.020.721	3.966.721

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

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

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden zum 31. Dezember 2025 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 angewendet. Der Kapitalisierungszinssatz wurde individuell für jede Immobilie aus Nettoanfangsrenditen vergleichbarer Transaktionen abgeleitet. Dabei wurden wertbildende Determinanten wie Inflation sowie Miet- und Kostenentwicklung implizit im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Zudem wurde jeweils das objektspezifische Risikoprofil hinsichtlich der relevanten Einzelindikatoren adjustiert. Zu diesen Indikatoren gehören z. B. die Lage- und Standortqualität, die Marktentwicklung sowie die Entwicklung des Wettbewerbsumfelds. Die Diskontierungszinssätze hat JLL ebenfalls aus Vergleichstransaktionen abgeleitet, allerdings um die Wachstumsprognosen für Mieten und Kosten bereinigt, da diese explizit im jeweiligen Cashflow dargestellt worden sind. Eine methodische Differenzierung bei der Bewertung von in- und ausländischen Immobilien wurde von JLL nicht vorgenommen.

Der Abgang des Vorjahres resultierte aus dem Verkauf eines Grundstücks in Polen.

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

Bewertungsparameter

in %	31.12.2025			31.12.2024		
	Inland	Ausland	Gesamt	Inland	Ausland	Gesamt
Mietsteigerungsrate	1,64	0,63	1,43	1,67	0,93	1,52
Kostenquote	11,50	6,41	10,46	13,10	7,50	11,96
Diskontierungsrate	7,01	7,82	7,18	6,90	7,63	7,05
Kapitalisierungszinssatz	5,74	6,13	5,82	5,70	5,96	5,75

Die Mietsteigerungsrate gibt dabei den gewichteten Durchschnitt über die Immobilien an.

Die europäische und die globale Wirtschaft werden möglicherweise weiterhin durch geopolitische Spannungen und Konflikte beeinträchtigt. Erhöhte handelspolitische Unsicherheiten oder Handelskonflikte sowie politische Veränderungen können zusätzlich das gesamtwirtschaftliche Wachstum erheblich gefährden. Die Bedingungen auf den Immobilienmärkten können dadurch beeinträchtigt werden, insbesondere in Verbindung mit steigender Inflation

und sich erhöhender Marktzinsen. Es kann daher zu Marktwertänderungen kommen. Etwaige Wertveränderungen werden kontinuierlich beobachtet und diese in unsere zukünftige Berichterstattung einbezogen.

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

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Inland – 31.12.2025

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
		+ 0,25 %-Punkte	99,1	3,3
Mietsteigerungsrate	1,64	- 0,25 %-Punkte	-90,6	-3,0
		+ 1,00 %-Punkte	-33,8	-1,1
Kostenquote	11,50	- 1,00 %-Punkte	34,6	1,1
		+ 0,25 %-Punkte	-55,6	-1,8
Diskontierungsrate	7,01	- 0,25 %-Punkte	58,2	1,9
Kapitalisierungs-		+ 0,25 %-Punkte	-77,2	-2,6
zinssatz	5,74	- 0,25 %-Punkte	85,4	2,8

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Ausland – 31.12.2025

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
		+ 0,25 %-Punkte	20,5	2,6
Mietsteigerungsrate	0,63	- 0,25 %-Punkte	-19,0	-2,4
		+ 1,00 %-Punkte	-8,0	-1,0
Kostenquote	6,41	- 1,00 %-Punkte	9,0	1,2
		+ 0,25 %-Punkte	-14,0	-1,8
Diskontierungsrate	7,82	- 0,25 %-Punkte	14,0	1,8
Kapitalisierungs-		+ 0,25 %-Punkte	-17,5	-2,2
zinssatz	6,13	- 0,25 %-Punkte	20,0	2,6

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Gesamt – 31.12.2025

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
		+ 0,25 %-Punkte	119,6	3,2
Mietsteigerungsrate	1,43	- 0,25 %-Punkte	-109,5	-2,9
		+ 1,00 %-Punkte	-41,8	-1,1
Kostenquote	10,46	- 1,00 %-Punkte	43,6	1,2
		+ 0,25 %-Punkte	-69,6	-1,8
Diskontierungsrate	7,18	- 0,25 %-Punkte	72,2	1,9
Kapitalisierungs-		+ 0,25 %-Punkte	-94,7	-2,5
zinssatz	5,82	- 0,25 %-Punkte	105,4	2,8

Im Vorjahr führte die Änderung der Parameter zu folgenden Ergebnissen:

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Inland – 31.12.2024

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

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Ausland – 31.12.2024

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

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Gesamt – 31.12.2024

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

Im Prognosezeitraum wurde im langfristigen Durchschnitt eine Mietsteigerungsrate von 1,43 % angenommen (i. Vj. 1,52 %). Von den prognostizierten Mieten wurden im Durchschnitt Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 10,46 % (i. Vj. 11,96 %) abgezogen. Damit ergaben sich Einzahlungsüberschüsse von durchschnittlich 89,54 % (i. Vj. 88,04 %). Im Geschäftsjahr lagen die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten (ohne Wertberichtigungen) bei 18,3 % (i. Vj. 17,0 %) der Mieterträge. Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2025 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 6,60 % gegenüber 6,61 % im Vorjahr bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 6,22 % gegenüber 6,24 % im Vorjahr.

In dem Immobilienwert sind ausstehende und noch über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilende gewährte Mieteranreize in Höhe von 41.577 T€ (i. Vj. 34.654 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 2025 dargestellt:

Hierarchiestufen IFRS 13

in T€	Level 1	Level 2	Level 3
Investment Properties	0	0	4.020.721

Zwischen 2024 und 2025 erfolgten keine Wechsel zwischen den Hierarchiestufen. Die Objekte sind überwiegend grundpfandrechtlich belastet. Es bestehen besicherte Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.593.730 T€ (i. Vj. 1.808.374 T€) sowie unbesicherte Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen in Höhe von 492.938 T€ (i. Vj. 0 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte lagen bei 270.393 T€ (i. Vj. 271.403 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen (ohne Wertberichtigungen) beliefen sich auf 49.584 T€ (i. Vj. 46.252 T€).

9. Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen

in T€	2025	2024
Buchwert zum 01.01.	101.534	92.741
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	-7.610	-7.801
Anteiliges Ergebnis	11.228	16.581
Zugänge	0	13
Buchwert zum 31.12.	105.152	101.534

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

Der Zugang im Vorjahr betraf eine unwesentliche Beteiligung an einer Komplementär-GmbH.

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

in T€	EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien ¹		Einkaufs-Center Arkaden Pecs G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg ²	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte	218.923	213.908	106.026	104.026
Kurzfristige Vermögenswerte	3.919	4.338	5.489	6.282
davon liquide Mittel	2.773	3.453	4.166	3.817
Langfristige Schulden	84.926	85.971	0	24.450
davon Finanzverbindlichkeiten	84.926	85.970	0	24.450
Kurzfristige Schulden	2.384	2.570	36.743	12.497
davon Finanzverbindlichkeiten	580	567	24.450	600
Umsatzerlöse	14.775	13.899	10.281	10.054
Zinsergebnis	-1.931	-1.861	-707	-736
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	10.706	10.186	7.578	8.075
Bewertungsergebnis	4.570	9.612	655	6.851
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	-1.053	-1.562
Jahresfehlbetrag/-überschuss	15.276	19.798	7.180	13.364
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	15.276	19.798	7.180	13.364

¹ Enthält die Werte für das unwesentliche Gemeinschaftsunternehmen CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg. Der Equity-Ansatz belief sich auf 882 T€ (i. Vj. 909 T€), das Jahresergebnis lag bei -46 T€ (i. Vj. 24 T€)

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

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

In T€	EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	Einkaufs- Center Arkaden Pecs G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg
Equity-Ansatz am 01.01.2024	60.119	32.622
Anteiliges Ergebnis	9.899	6.682
davon EBT (ohne Bewer- tungsergebnis)	5.093	4.038
davon Bewer- tungsergebnis	4.806	3.425
Zugang	0	13
Einlagen/Entnahmen	-5.165	-2.636
Equity-Ansatz am 31.12.2024	64.853	36.681
Anteiliges Ergebnis	7.638	3.590
davon EBT (ohne Bewer- tungsergebnis)	5.353	3.789
davon Bewer- tungsergebnis	2.285	328
Einlagen/Entnahmen	-4.725	-2.885
Equity-Ansatz am 31.12.2025	67.766	37.386

10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2025	2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.	32.555	29.831
Wertberichtigungen Stand 01.01.	-15.120	-12.532
Verbrauch	2.773	1.388
Veränderung der Wert- berichtigungen für erwartete Ausfälle	-3.950	-3.976
Wertberichtigungen Stand 31.12.	-16.297	-15.120
	16.258	14.711

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

Die Bewertung des Forderungsbestands zum 31. Dezember 2025 sowie die unterjährige Ausbuchung von Forderungen resultierten insgesamt in Aufwendungen von 7.185 T€ (i. Vj. 7.731 T€).

11. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Sonstige Forderungen an Mieter	7.258	3.787
Barkautionen	4.054	3.906
Forderungen aus Ver- sicherungsschäden	1.647	609
Forderungen aus Um- satzsteuer	261	586
Vorausgezahlte Cen- termarketingkosten	146	691
Übrige Vermögens- werte	8.893	7.320
	22.259	16.899

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

Forderungsspiegel

In T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.258	16.139	119
	(14.711)	(14.697)	(14)
Sonstige Ver- mögenswerte	22.259	22.259	0
	(16.899)	(16.899)	(0)
	38.517	38.398	119
(Vorjahres- werte)	(31.610)	(31.596)	(14)

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€	31.12.2025	31.12.2024
Konten in laufender Rechnung	317.603	115.437
Termin-/Festgelder kurzfristig	69.800	97.000
Kassenbestände	2	1
	387.405	212.438

Der deutliche Anstieg der liquiden Mittel im Vergleich zum Vorjahr steht im Zusammenhang mit dem im Juni 2025 begebenen Green Bond abzüglich Darlehenstilgungen.

Die Termin- und Festgelder hatten und haben eine kurzfristige Anlagedauer von weniger als drei Monaten.

13. Eigenkapital und Rücklagen

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Das Grundkapital beträgt 75.743.854 € (i.Vj. 76.464.319 €) und ist in 75.743.854 (i. Vj. 76.464.319) nennwertlose Namensaktien (Stückaktien) eingeteilt. Alle Aktien sind voll ausgegeben und voll eingezahlt. Zum 31. Dezember 2024 besaß die Deutsche EuroShop AG 720.465 eigene Aktien, aus denen der Gesellschaft gemäß § 71b AktG keine Rechte zustanden. Der Aufsichtsrat hat am 30. September 2025 dem Beschluss des Vorstands zur Einziehung der eigenen Aktien zugestimmt. Die Kapitalherabsetzung wurde am 1. Oktober 2025 wirksam und das Grundkapital beträgt seitdem 75.743.854 €, eingeteilt in 75.743.854 Aktien.

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 Haupt-

versammlung vom 29. August 2023 entnommen werden. Die Aktien können u. a. 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 sollten bis zu 750.000 Aktien (das entspricht rund 1,0 % des Grundkapitals der Gesellschaft) im Zeitraum vom 21. Dezember 2023 bis 20. Dezember 2024 zurückgekauft werden. Das maximale Volumen des Aktienrückkaufprogramms (Anschaffungskosten ohne Erwerbsnebenkosten) wurde auf 15,0 Mio. € festgelegt. Im Zeitraum vom 21. Dezember 2023 bis 11. Dezember 2024 wurden 720.465 Stück eigene Aktien zu einem Anschaffungspreis (ohne Anschaffungsnebenkosten) von 15,0 Mio. € bei einem Durchschnittskurs von 20,82 € je Aktie über die Börse zurückerworben. Dies entspricht einem Anteil am Grundkapital von 720.465 € bzw. 0,942 % am Bilanzstichtag. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 wurden 720.465 Stück eigene Aktien eingezogen und das Grundkapital entsprechend herabgesetzt.

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2023 wurde der Vorstand darüber hinaus ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 28. August 2028 einmalig oder mehrmals Wandel- und/oder Optionsschuld-

verschreibungen 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 2025 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Der Bilanzgewinn des Vorjahres der Deutsche EuroShop AG in Höhe von 251.502 T€ wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2025 zur Ausschüttung einer Dividende von 2,65 € je Aktie, dies entspricht einer Gesamt-

dividende von 200.721 T€, verwendet und der Restbetrag des Bilanzgewinns in Höhe von 50.781 T€ wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat planen, der Hauptversammlung im Juni 2026 vorzuschlagen, den Bilanzgewinn 2025 der Deutsche EuroShop AG von 204.910 T€ für eine Dividende in Höhe von 1,00 € je dividendenberechtigte Aktie zu verwenden sowie den Restbetrag von 129.166 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 (nach Steuern) enthalten. Im Berichtsjahr wurden aus der Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB 12.361 T€ entnommen und den Gewinnrücklagen zugeführt.

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

Das sonstige Gesamtergebnis gliedert sich in die folgenden Komponenten:

2025

in T€	vor Steuern	Steuern	Netto
Cashflow			
Hedges	3.129	-531	2.598

2024

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

14. Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

in T€	31.12.2025		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Bankverbindlichkeiten	1.445.941	147.789	1.795.909	12.465
Unternehmensanleihen	492.938	4.747	0	0
	1.938.879	152.536	1.795.909	12.465

Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden, sowie um eine Unternehmensanleihe. Als Sicherheit für die Darlehen dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.593.730 T€ (i. Vj. 1.808.374 T€). Darüber hi-

naus bestehen branchenübliche Sicherheiten, wie die Abtretung von Mietforderungen oder die Verpfändung von Bankguthaben. Die Unternehmensanleihe ist unbesichert.

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten beinhalten neben den im Jahr 2026 zur Refinanzierung anstehenden Darlehen den planmäßigen Tilgungsanteil der langfristigen Darlehen für 2026 sowie abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2026 beglichen wurden.

Der Rückgang der Bankverbindlichkeiten betrifft insbesondere die außerplanmäßigen Tilgungen von Darlehen für das Herold-Center Norderstedt mit 119.214 T€, die Stadt-Galerie Passau mit 34.500 T€ sowie die Stadt-Galerie Hameln mit 23.750 T€.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen betreffen die fortgeführten Anschaffungskosten des im Juni 2025 begebenen Green Bonds mit einem Nominalvolumen von 500 Mio. € und einem Coupon von 4,5 %. Die Laufzeit des Green Bonds endet am 15. Oktober 2030.

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 29 T€ (i. Vj. 29 T€) aufwandswirksam erfasst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten in Höhe von 62.617 T€ (i. Vj. 49.083 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Die in den Anleihebedingungen vereinbarten Kennzahlen sind Netto-Verschuldungsgrad (Anleihe-LTV) von maximal 60,0 %, besicherter Netto-Verschuldungsgrad (Anleihe-Secured-LTV) von maximal 45,0 % sowie Zinsdeckungsgrad (Anleihe-ICR) von mindestens 1,8. Zum 31. Dezember 2025 betragen der Anleihe-LTV 40,4 %, der Anleihe-Secured-LTV 28,6 % und der Anleihe-ICR 4,2. Darüber hinaus enthalten Darlehensverträge Regelungen zu Kreditauflagen, die auf Objekt- bzw. Objektgesellschaftsebene einzuhalten sind, u. a. zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote, zur Verschuldungsquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV).

Zum 31. Dezember 2025 wurden alle Kreditauflagen eingehalten. Die Kreditauflagen werden nach aktueller Planung und Einschätzung auch 2026 erfüllt.

Die europäische und die globale Wirtschaft werden möglicherweise weiterhin durch geopolitische Spannungen und Konflikte beeinträchtigt. Erhöhte handelspolitische Unsicherheiten oder Handelskonflikte sowie politische Veränderungen können zusätzlich das gesamtwirtschaftliche Wachstum erheblich gefährden. Die Bedingungen auf den Immobilienmärkten können dadurch beeinträchtigt werden, insbesondere in Verbindung mit steigender Inflation und sich erhöhender Marktzinsen. Es kann daher zu Markt-

wertänderungen kommen, die sich auf einzelne Kreditauflagen (beispielsweise LTV) auswirken können. Etwaige Wertveränderungen werden kontinuierlich beobachtet und diese in unsere zukünftige Berichterstattung einbezogen.

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

in T€	2025	2024
Buchwert zum 01.01.	1.808.374	1.677.600
Liquiditätswirksame Veränderungen	285.337	127.908
Nicht liquiditätswirksame Veränderungen		
Buchwertänderung nach der Effektivzinsmethode	-2.296	2.866
Buchwert zum 31.12.	2.091.415	1.808.374

Die liquiditätswirksamen Veränderungen entfallen mit 493.855 T€ (i. Vj. 158.428 T€) auf die Aufnahme langfristiger Finanzverbindlichkeiten und mit 208.518 T€ (i. Vj. 30.520 T€) auf die Tilgung kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten sowie Sondertilgungen im Rahmen von Refinanzierungen.

15. Sonstige langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2025		31.12.2024	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Mietkautionen	0	4.181	0	6.030
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0	3.976	0	3.762
Umsatzsteuer	0	2.678	0	2.533
Kreditorische Debitoren	0	1.434	0	4.553
Leasingverbindlichkeiten	428	99	528	103
Zinsswaps	0	0	3.128	0
Übrige	900	877	1.059	858
	1.328	13.245	4.715	17.839

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

Die Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) wurden im Berichtsjahr aufgrund der vorzeitigen Rückführung der zugrunde liegenden Darlehen beendet. Im Vorjahr beliefen sich die Barwerte auf 3.128 T€.

Verbindlichkeitsspiegel

In T€	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Finanzverbindlichkeiten	2.091.415 (1.808.374)	152.536 (12.465)	1.938.879 (1.795.909)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.537 (7.349)	6.537 (7.349)	0 (0)
Steuerverbindlichkeiten	14.021 (16.876)	14.021 (16.876)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	14.572 (22.554)	13.244 (17.839)	1.328 (4.715)
	2.126.545	186.338	1.940.207
(Vorjahreswerte)	(1.855.153)	(54.529)	(1.800.624)

16. Passive latente Steuern

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

in T€	31.12.2025		31.12.2024	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Investment Properties	0	278.471	0	337.820
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	21.025	0	19.922
Finanzverbindlichkeiten	0	4.835	0	3.802
Sonstige Verbindlichkeiten				
Zinsswaps (erfolgsneutral bewertet)	0	0	531	0
Verlustvorträge	12.355	0	9.451	0
Übrige	675	0	675	0
Latente Steuern vor Saldierung	13.030	304.332	10.657	361.544
Saldierung	-13.030	-13.030	-10.657	-10.657
Latente Steuern nach Saldierung	0	291.302	0	350.887

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 10 % bis 15 % kalkuliert, aufgrund der schrittweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % bis 2027 auf 10 % ab 2032. Weiterhin wurde der Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer berücksichtigt.

Zum Bilanzstichtag bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 81.278 T€ (i. Vj. 50.470 T€) sowie körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 16.545 T€ (i. Vj. 0 T€), für die aktive latente Steuern insoweit gebildet wurden, als ihre Realisierbarkeit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist.

Von den latenten Steuern wurden bis zum Bilanzstichtag 3.306 T€ (i. Vj. 3.837 T€) direkt gegen das Eigenkapital erfasst.

Zum Bilanzstichtag bestehen steuerpflichtige temporäre Differenzen in Höhe von 12.419 T€ (i. Vj. 8.107 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.

Die Gesellschaft hat aus der Anwendung des Gesetzes zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Deutschland einen steuerlichen Anpassungseffekt aus nunmehr sinkenden Steuersätzen von 82.693 T€ berechnet. Hierbei wurde vereinfachend davon ausgegangen, dass Bewertungsunterschiede bei den Immobilien erst ab dem Geschäftsjahr 2032 und damit mit 10 % realisiert werden. Für den Zeitraum jährlich absinkender Steuersätze von 2028 bis 2032 wurden Differenzen bezogen auf die Effektivzinsmethode errechnet.

17. Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter

in T€	2025	2024
Abfindungsanspruch zum 01.01.	261.156	259.380
Ergebnisanteile	14.589	14.397
Anteiliges Bewertungsergebnis	3.077	-2.447
Auszahlungen	-10.190	-10.174
Abfindungsanspruch zum 31.12.	268.632	261.156

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

18. Sonstige Rückstellungen

in T€	Stand 01.01.2025	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2025
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	2.333	2.009	246	2.851	2.929
Honorare	2.297	936	392	1.784	2.753
Übrige	8.039	5.192	759	8.116	10.204
	12.669	8.137	1.397	12.751	15.886

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

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

Erläuterung zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

19. Umsatzerlöse

in T€	2025	2024
Mindestmieteinnahmen	255.445	253.922
Umlegbare Grundsteuer und Versicherungen	5.773	7.558
Umsatzmieten	8.288	8.679
Übrige	887	1.244
	270.393	271.403
davon gem. IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	270.393	271.403

Die Mindestmieteinnahmen sind gemindert durch gewährte Mietanreize, wie Baukostenzuschüsse oder mietfreie Zeiten, die über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilen sind. In geringem Umfang betreffen die Mindestmieteinnahmen Umsatzerlöse aus der Mallvermietung.

Bei den übrigen Umsatzerlösen 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€	2025	2024
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	246.603	237.388
Fälligkeit innerhalb von 1 Jahr bis 5 Jahre	571.478	569.347
Fälligkeit nach 5 Jahren	145.003	144.978
	963.084	951.713

20. Grundstücksbetriebskosten

in T€	2025	2024
Nicht umlegbare Nebenkosten	16.053	11.174
Grundsteuer	5.158	8.276
Centermarketing	4.368	4.612
Instandhaltungen und Reparaturen	2.637	2.484
Gebäudeversicherung	2.619	2.526
Übrige	3.216	2.278
	34.051	31.350
davon gem. IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	34.051	31.350

Die nicht umlegbaren Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus Betriebskosten, die nicht vollständig auf die Mieter umgelegt werden können, und aus Heiz- und Nebenkostennachzahlungen für Vorjahre. Der Anstieg ist im Wesentlichen bedingt durch Einmalaufwendungen aus nicht umlagefähigen Nebenkosten im Zusammenhang mit der Erneuerung technischer Anlagen sowie einem Sturmschaden. Die erstattungsfähigen Aufwendungen wurden durch die Gebäudeversicherung bereits ersetzt und sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Die Grundsteueraufwendungen sind demgegenüber aufgrund der durch die Grundsteuerreform gesunkenen Grundsteuerbelastung nachhaltig zurückgegangen.

21. Grundstücksverwaltungskosten

in T€	2025	2024
Centermanagement- / Geschäftsbesorgungskosten	15.533	14.902
davon gem. IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	15.533	14.902

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

22. Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte

in T€	2025	2024
Wertberichtigungen	6.582	7.047
Abgänge finanzieller Vermögenswerte	603	684
	7.185	7.731
davon gem. IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	7.185	7.731

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

23. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2025	2024
Auflösungen von Wertberichtigungen	2.557	3.188
Erträge aus Versicherungsleistungen	2.287	796
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.018	1.454
Erträge aus Nebenkostenabrechnungen Vorjahre	1.184	1.414
Übrige	2.891	2.222
	10.937	9.074

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Schadenersatz und sonstigen Erstattungen.

24. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2025	2024
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	2.953	3.128
Personalaufwand	2.854	2.399
Gutachterkosten	1.044	2.016
Marketingkosten	914	718
Finanzierungskosten	618	335
Währungsverluste	245	178
Aufsichtsratsvergütungen	188	188
Abschreibungen	151	140
Gebühren und Beiträge	111	140
Übrige	1.035	947
	10.113	10.189

In der Position Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 687 T€ (i. Vj. 641 T€) enthalten. Der Personalaufwand beinhaltet Löhne und Gehälter in Höhe von 2.711 T€ (i. Vj. 2.275 T€), soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung in Höhe von 142 T€ (i. Vj. 124 T€), wovon im Vorjahr 1 T€ auf Aufwendungen für Altersversorgung entfallen.

25. Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden

in T€	2025	2024
Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen	11.250	16.573
Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	-22	8
Ergebnisse aus at-equity-Gesellschaften	11.228	16.581

Das Ergebnis der Gesellschaften, die nach at-equity bilanziert werden, beinhaltet ein Bewertungsergebnis vor latenten Steuern von 2.613 T€ (i. Vj. 8.231 T€). Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) der at-equity bilanzierten Gesellschaften beträgt 9.142 T€ (i. Vj. 9.134 T€).

26. Zinsaufwendungen

in T€	2025	2024
Immobilienfinanzierungen und Unternehmensanleihen	57.611	44.820
Amortisation von Finanzverbindlichkeiten	4.999	4.228
Übrige	7	35
	62.617	49.083

Die Zinsaufwendungen aus der Amortisation von Finanzverbindlichkeiten, die einerseits die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode im Zusammenhang mit Bewertungsunterschieden aus der Erstkonsolidierung bei Bankverbindlichkeiten sowie andererseits die Abgrenzung von Transaktionskosten betreffen, sind nicht zahlungswirksam.

27. Bewertungsergebnis

in T€	2025	2024
Unrealisierte Marktwertveränderungen	14.881	-25.923
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.077	2.447
Gewinn aus der Veräußerung	0	606
	11.804	-22.870

Der Gewinn aus der Veräußerung des Vorjahres resultierte aus einem Grundstücksverkauf in Polen.

28. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2025	2024
Tatsächlicher Steuer- aufwand	-7.228	-8.115
Latenter Steueraufwand / -ertrag Inland	63.850	-26.362
Latenter Steueraufwand / -ertrag Ausland	-3.733	7.923
	52.889	-26.554

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 52.889 T€ (i. Vj. -26.554 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€	2025	2024
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	162.161	150.068
Theoretische Ertragsteuer 32,28 %	-52.346	-48.442
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	6.655	9.510
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	15.757	13.051
Steuereffekt aus der Änderung von Steuersätzen	82.693	0
Steuerfreie Erträge / nicht abzugsfähige Aufwendungen	-732	-327
Steuereffekt aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	862	-346
Aperiodischer Steuer- aufwand/-ertrag	0	0
Tatsächliche Ertragsteuer	52.889	-26.554

Im Geschäftsjahr 2025 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von -32,6 % (i. Vj. 17,7 %). Die Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen sind vor allem auf die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung zurückzuführen, weswegen die Objektgesellschaften teilweise nicht gewerbesteuerpflichtig sind.

Der Steuereffekt aus der Änderung von Steuersätzen betrifft die Auswirkungen der im Jahr 2025 beschlossenen schrittweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % bis zum Jahr 2027 auf 10 % ab dem Jahr 2032 auf die latenten Körperschaftsteuern. Die um diesen Effekt bereinigte Steuerquote läge im Jahr 2025 bei 18,4 %.

29. Ergebnis je Aktie

	2025	2024
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	215.050	123.514
Gewichtete Anzahl der im Umlauf befindlichen Stückaktien	75.743.854	76.090.428
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	2,84	1,62

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

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

Das Ergebnis je Aktie ist durch den einmaligen Effekt aus der schrittweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes im Berichtsjahr beeinflusst.

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 EBT ohne Bewertungsergebnis. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns.

Zur Beurteilung des Beitrags der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil 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:

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01. - 31.12.2025
Umsatzerlöse	203.152	58.004	261.156	9.237	270.393
Grundstücks- betriebskosten	29.524	3.959	33.483	568	34.051
Grundstücks- verwaltungskosten	13.053	2.115	15.168	365	15.533
EBIT¹	160.021	50.441	210.462	3.986	214.448
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	11.228	11.228
Kommanditisten zuste- hende Ergebnisanteile	0	0	0	-14.589	-14.589
Zinserträge	1.625	272	1.897	2.729	4.626
Zinsaufwendungen	-43.921	-6.027	-49.948	-12.669	-62.617
Bewertungsergebnis	5.462	8.955	14.417	-2.613	11.804
EBT (ohne Bewer- tungsergebnis)¹	114.985	44.686	159.671	-11.893	147.778
					31.12.2025
Investment Properties	3.015.350	778.460	3.793.810	226.911	4.020.721
Zugänge und aktivierte bauliche Maßnahmen Investment Properties	24.518	4.869	29.387	2.809	32.196
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	51.719	51.719
Nach at-equity bilan- zierte Finanzanlagen	0	0	0	105.152	105.152
Sonstiges Segment- vermögen	111.698	40.662	152.360	273.880	426.240
Segmentvermögen	3.127.048	819.122	3.946.170	657.662	4.603.832
Segment-schulden	1.481.689	278.285	1.759.974	942.391	2.702.365

¹ Die Beträge sind nicht überleitbar, da nur wesentliche Posten der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt wurden.

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01. - 31.12.2024
Umsatzerlöse	206.961	55.183	262.144	9.259	271.403
EBIT	164.970	48.160	213.130	3.175	216.305
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	16.581	16.581
Zinserträge	3.339	409	3.748	1.660	5.408
Zinsaufwendungen	-38.314	-7.063	-45.377	-3.706	-49.083
EBT (ohne Bewertungsergebnis)¹	128.119	41.506	169.625	-4.444	165.181
					31.12.2024
Investment Properties	2.980.295	763.960	3.744.255	222.466	3.966.721
Zugänge und aktivierte bauliche Maßnahmen Investment Properties	36.110	3.073	39.183	7.996	47.179
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	51.719	51.719
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	101.534	101.534
Sonstiges Segmentvermögen	155.438	40.067	195.505	48.926	244.431
Segmentvermögen	3.135.733	804.027	3.939.760	424.645	4.364.405
Segmentsschulden	1.446.671	333.837	1.780.508	699.357	2.479.865

¹ Der Betrag ist nicht überleitbar, da nur wesentliche Posten der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt wurden.

Die Anpassung der quotalen Einbeziehung der Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht zu 100 % beteiligt ist, erfolgt in der Überleitungsspalte. Die passiven latenten Steuern werden vom Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentsschulden enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb der Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet.

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 -4.923 T€ (i. Vj. -5.302 T€) und EBT (ohne Bewertungsergebnis) von -11.278 T€ (i. Vj. -4.149 T€) sowie im Segmentvermögen mit 271.452 T€ (i. Vj. 38.401 T€) und in den Segmentsschulden mit 314.407 T€ (i. Vj. 3.288 T€) enthalten.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

SONSTIGE ANGABEN

30. Finanzinstrumente und Risikomanagement

in T€	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Wertansatz nach IFRS 9				
		Buchwerte 31.12.2025	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2025
FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	16.258	16.258			16.258
Sonstige Vermögenswerte	AC	13.055	13.055			13.055
Liquide Mittel	AC	387.405	387.405			387.405
FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN						
Finanzverbindlichkeiten ²	FLAC	2.091.415	2.091.415			2.029.656
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	FLAC	268.632	268.632			268.632
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	6.537	6.537			6.537
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	8.598	8.598			8.598
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	n. a.	0			0	0

Wertansatz nach IFRS 9

In T€	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwerte 31.12.2024	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value 31.12.2024
FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	14.711	14.711			14.711
Sonstige Vermögenswerte	AC	8.607	8.607			8.607
Liquide Mittel	AC	212.438	212.438			212.438
FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN						
Finanzverbindlichkeiten ²	FLAC	1.808.374	1.808.374			1.728.690
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	FLAC	261.156	261.156			261.156
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	7.349	7.349			7.349
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	13.332	13.332			13.332
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	n. a.	3.128			3.128	3.128

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)

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). Der beizulegende Zeitwert der Unternehmensanleihe wurde aus öffentlich verfügbaren Börsenkursen abgeleitet.

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

Risikomanagement

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

Marktrisiken

___ Liquiditätsrisiko

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

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stellten sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt dar:

in T€	Buchwert 31.12.2025	Kapitaldienst 2026	Kapitaldienst 2027–2030	Kapitaldienst ab 2031
Bankverbindlichkeiten	1.593.730	196.722	766.835	850.003
Unternehmensanleihen	497.685	22.500	585.253	0
	2.091.415	219.222	1.352.088	850.003

in T€	Buchwert 31.12.2024	Kapitaldienst 2025	Kapitaldienst 2026–2029	Kapitaldienst ab 2030
Bankverbindlichkeiten	1.808.374	71.963	899.392	1.116.271
Unternehmensanleihen	0	0	0	0
	1.808.374	71.963	899.392	1.116.271

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Wesentliche Änderungen der Zahlungsverpflichtungen können sich aus der Verletzung von Covenants ergeben. Bezüglich der Covenants wird auf die Angaben im Abschnitt „Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten“ verwiesen. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil im Folgejahr fällig.

___ Kredit- und Ausfallrisiko

Die Ermittlung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste. Soweit im Einzelfall nicht widerlegbare Gründe vorliegen, werden Forderungen, die mehr als 90 Tage überfällig sind, unter Berücksichtigung der durch den Mieter gestellten und werthaltigen Sicherheiten vollständig wertberichtigt. Daneben wird bei Vorliegen von Informationen, die auf ein erhöhtes Ausfallrisiko bei einem Mieter hindeuten, überprüft, ob auch die Forderungen, die weniger als 90 Tage überfällig sind, wertüberichtigungen sind. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 7.185 T€ (i. Vj. 7.731 T€) im Aufwand erfasst worden.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 29.313 T€ (i. Vj. 23.318 T€).

___ Währungs- und Bewertungsrisiko

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

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

___ Zinsrisiko

Die Darlehensverbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen haben feste Zinskonditionen. Im Vorjahr waren Kredite von 59.000 T€ durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Die variabel verzinsten Kredite wurden im Berichtsjahr vorzeitig zurückgezahlt und die Zinsswaps abgelöst.

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€	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital	2.170.099	2.145.696
Eigenkapitalquote in %	47,1	49,2
Nettofinanzverschuldung	1.704.010	1.595.936

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.

31. 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.

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

32. Eventualschulden

Es bestehen Eventualverbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer im Zusammenhang mit dem Ankauf von weiteren Anteilen an einem Tochterunternehmen in Höhe von

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

33. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 39,0 Mio. € (i. Vj. 51,2 Mio. €).

Für die Investitionsmaßnahmen, die 2026 in unseren Shoppingcentern anfallen werden, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 8,9 Mio. € (i. Vj. 2,2 Mio. €).

34. Anzahl der Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr waren im Konzern wie im Vorjahr durchschnittlich sieben Personen beschäftigt.

35. Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf 612 T€ (i. Vj. 387 T€). Davon betreffen 432 T€ (i. Vj. 387 T€) Abschlussprüfungsleistungen und 180 T€ (i. Vj. 0 T€) andere Bestätigungsleistungen. Die anderen Bestätigungsleistungen entfallen auf die Erteilung eines Comfort-Letters und damit zusammenhängender Bestätigungen, Bescheinigungen im Zusammenhang mit der Zinsschranke sowie Prüfungsleistungen für den Abschlussprüfer des übergeordneten Konzernabschlusses der Hercules Holding S.à.r.l., Luxemburg (Stadt).

36. Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung auf der Internetseite der Deutsche EuroShop AG unter Investor Relations > Corporate Governance > Entsprechenserklärung den Aktionären zugänglich gemacht worden:

www.deutsche-euroshop.de/EZU

37. Nahestehende Personen nach IAS 24

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

Die Hercules BidCo GmbH, Hamburg, hält zum Bilanzstichtag 77,2 % der Deutsche EuroShop AG und gilt damit als nahestehendes Unternehmen im Sinne des IAS 24. Die Hercules BidCo GmbH steht mittelbar unter der gemeinschaftlichen Kontrolle durch die Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, DE (Vereinigte Staaten von Amerika) und die Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg. Letztere wird wiederum durch Herrn Alexander Otto kontrolliert. Die ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg, und ihre Tochtergesellschaften (zusammen im Folgenden „ECE-Unternehmensgruppe“) sowie die CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, welche beide von Herrn Alexander Otto beherrscht werden, gelten damit als nahestehende Unternehmen im Sinne des IAS 24.

Die Gesellschaft verfügt über eine aufschiebend bedingte Kreditlinie beim nahestehenden Unternehmen Hercules BidCo GmbH. Danach gewährt die Hercules BidCo GmbH der Gesellschaft ein zinsloses Darlehen, wenn ein mit ihrer Stimmenmehrheit gefasster Gewinnverwendungsbeschluss auf einer künftigen Hauptversammlung der Gesellschaft zu einer Unterschreitung der jeweils geltenden Mindestliquidität von derzeit 100 Mio. € führen sollte. Diese Kreditlinie beträgt zunächst bis zu 500 Mio. € und reduziert sich im Zeitablauf. Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme lagen im Geschäftsjahr 2025 nicht vor; wir verweisen für weitere Details auf unsere Ad-hoc-Mitteilung vom 31. März 2023.

Die Leistungsbeziehungen für Dienstleistungsverträge mit der ECE-Unternehmensgruppe und der CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft beliefen sich im Berichtsjahr auf 54.684 T€ (i. Vj. 52.202 T€), die zum Teil als Betriebskosten umlagefähig auf Mieter sind. 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. Die ausgewiesenen nicht umlagefähigen Anteile in Höhe von 27.788 T€ (i. Vj. 28.330 T€) sind im Wesentlichen in den Posten Grundstücksverwaltungskosten, Grundstücksbetriebskosten, Bewertungsergebnis sowie sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten. Dem standen Einnahmen, die insbesondere die Parkhaus- und Mallvermietungen betreffen, mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 14.877 T€ (i. Vj. 14.304 T€) gegenüber, die im Posten Umsatzerlöse enthalten sind. Die Forderungen gegen die ECE-Unternehmensgruppe, die im Posten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind, beliefen sich auf 4.107 T€ (i. Vj. 5.729 T€) und die Verbindlichkeiten, die im Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind, auf 3.161 T€ (i. Vj. 2.575 T€).

Im Vorjahr hat der Konzern mit der Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. einen Anteilskaufvertrag über 50 % der Anteile an der Einkaufs-Center Arkaden Pecs Verwaltungs G.m.b.H., Hamburg, gegen einen Kaufpreis von 13 T€ abgeschlossen.

Die Bezüge des Vorstands inklusive Versorgungsaufwand belaufen sich für 2025 auf 865 T€ (i. Vj. 709 T€). Darin enthalten sind T€ 149 für Long-Term-Incentive-Pläne. Die Rückstellungen für Long-Term-Incentive-Pläne für den Vorstand belaufen sich insgesamt auf 400 T€ (i. Vj. 239 T€), die Zuführungen belaufen sich auf 161 T€. Für den Short-Term-Incentive-Plan belaufen sich die Rückstellungen auf 133 T€ (i. Vj. 112 T€).

Für ehemalige Vorstandsmitglieder sind im Berichtsjahr Pensionszahlungen in Höhe von 44 T€ (i. Vj. 40 T€) erfolgt.

Die Bezüge des Aufsichtsrats belaufen sich Berichtsjahr wie im Vorjahr auf 188 T€.

38. Stimmrechtsmitteilungen

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass der Deutsche EuroShop AG folgende Beteiligungen und Stimmrechtsveränderungen entsprechend den Mitteilungspflichten nach § 33 Wertpapierhandelsgesetz gemeldet worden sind. Es wurden die Angaben jeweils aus der zeitlich letzten Mitteilung der Meldepflichtigen entnommen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Anzahl der Stimmrechte seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte:

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

39. 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:

	President, Royal Capital Inc., Toronto (Kanada)
Peter Ballon, Toronto (Kanada), Vorsitzender (seit 27. Juni 2025)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Allos S.A., São Paulo (Brasilien) ■ Cabot Properties, Inc., Boston (USA)
	Selbstständiger Unternehmensberater
Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender (bis 27. Juni 2025)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eckes AG, Nieder-Olm (Vorsitz) ■ Carl Kühne KG (GmbH & Co.), Hamburg (Vorsitz) ■ Storch-Ciret Holding GmbH, Wuppertal
	Selbstständige Unternehmensberaterin
Chantal Schumacher, München, Stellv. Vorsitzende	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sompo International Insurance (Europe) SA, Luxemburg (Luxemburg) ■ Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat (Spuerkeess), Luxemburg (Luxemburg) (seit 1. April 2025)
Benjamin Bianchi, London (Vereinigtes Königreich) (bis 21. Januar 2026)	Managing Director, Head of Europe, Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)
	Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H, Hamburg
Henning Eggers, Halstenbek	<ul style="list-style-type: none"> ■ ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg (Vorsitz) (bis 31. Dezember 2025)
Lemara Grant, London (Vereinigtes Königreich) (bis 27. Juni 2025)	Senior Vice President, Co-Head of Global Tax Structuring, Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)
Stuart Keith, London (Vereinigtes Königreich)	Managing Director, Oaktree Capital Management, London (Vereinigtes Königreich)
	Geschäftsführer, ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg
Dr. Volker Kraft, Hamburg	<ul style="list-style-type: none"> ■ Allos S.A., São Paulo (Brasilien)
	Geschäftsführender Gesellschafter, Let's Go JMK KG und Kreke Immobilien KG, Hagen/Westfalen
Dr. Henning Kreke, Hagen/Westfalen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Douglas AG, Düsseldorf (Vorsitz) ■ Thalia Bücher GmbH, Hagen (Westfalen) ■ Encavis AG, Hamburg ■ Axxum Holding GmbH, Wuppertal ■ Noventic GmbH, Hamburg ■ Perma-tec GmbH & Co. KG, Euerdorf ■ Slyrs Destillerie GmbH & Co. KG, Schliersee
	Managing Director, Portfolio Manager und Co-Head of Real Estate, Oaktree Capital Management, New York (USA)
Todd Liker, New York (USA) (seit 27. Juni 2025)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Timbers Holdings, LLC, Orlando (USA) ■ Thomas James Homes, LLC, Aliso Viejo (USA)
	Mitglied der Geschäftsführung, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg
Claudia Plath, Hamburg	<ul style="list-style-type: none"> ■ MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf

Vorstand

Hans-Peter Kneip, Düsseldorf

Die gewährten Zuwendungen an den Vorstand – ohne Versorgungsaufwand – summierten sich auf insgesamt 833 T€ (i. Vj. 682 T€). Darin enthalten sind kurzfristige erfolgsbezogene Zuwendungen (Short-Term Incentive) von 133 T€ (i. Vj. 112 T€). Für erfolgsbezogene Long-Term-Incentive-Pläne wurden Rückstellungen über insgesamt 400 T€ (i. Vj. 239 T€) für den Vorstand gebildet.

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

40. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Vertrag vom 18. Februar 2026 wurde das Darlehen der Árkád Pécs bis zum Jahr 2031 verlängert. Darüber hinaus wurde mit Vereinbarung vom 6. März 2026 die Finanzierung des Olympia Brno bis 2031 verlängert.

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

41. 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, 26. März 2026

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand



Hans-Peter Kneip

Information und Service



115 Anteilsbesitz (Anlage zum Konzernanhang)

116 Versicherung des gesetzlichen Vertreters

**117 Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers**

125 Berichterstattung nach EPRA

136 Kontakt und Impressum

Anteilsbesitz (Anlage zum Konzernanhang)

Angaben zum Beteiligungsbesitz gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum 31. Dezember 2025:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital in %
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, 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, Hamburg ^{1 2 3}	100
Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg ^{1 3}	100
Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG, Hamburg ^{1 3}	95,14
Phoenix-Center Harburg GmbH & Co. KG, 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 Pecs G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	50
Einkaufs-Center Arkaden Pecs Verwaltungs G.m.b.H., 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 26. März 2026



Hans-Peter Kneip

Deutsche EuroShop

Bestätigungsvermerk 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 2025, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht zusammengefassten Konzernlagebericht (nachfolgend: „zusammengefasster Lagebericht“) der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung (§§ 289f, 315d HGB), auf die im gleichnamigen Abschnitt im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, sowie die Berichterstattung im Abschnitt „Risikobericht“ im Unterabschnitt „Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems“ des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in

der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und

berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen 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 Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Bewertung der Investment Properties

a) Das Risiko für den Konzernabschluss

Zum Abschlussstichtag weist die Konzernbilanz Investment Properties mit einem Buchwert von insgesamt EUR 4.021 Mio. (Vj. EUR 3.967 Mio.) aus. Dies entspricht 87,3 % (Vj. 90,9 %) der Bilanzsumme. Die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, bewertet die Investment Properties in Übereinstimmung mit IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert (IFRS 13). Im Geschäftsjahr 2025 wird ein saldiertes Bewertungsergebnis in Höhe von EUR 11,8 Mio. (Vj. EUR -22,9 Mio.) ausgewiesen. Dieses hat somit das Konzernergebnis im Geschäftsjahr 2025 (EUR 215,1 Mio.; Vj. EUR 123,5 Mio.) maßgeblich geprägt. Die Angaben des Konzerns zu den Investment Properties sind in den Abschnitten „6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, „8. Investment Properties“ und „27. Bewertungsergebnis“ im Konzernanhang enthalten. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben im Abschnitt „Wirtschaftsbericht“ des zusammengefassten Lageberichts.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties erfolgt durch den gesetzlichen Vertreter auf Grundlage von Gutachten durch einen externen, international renommierten Sachverständigen. Hierzu hat der Gutachter aktuelle Immobilien- und Mieterbestandslisten sowie Ertrags- und Instandhaltungsplanungen erhalten. Der Gutachter ermittelt darauf aufbauend unter Verwendung aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren den beizulegenden Zeitwert. Es kommen dabei Discounted-Cashflow-Verfahren zur Anwendung, mittels dessen künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Shoppingcenters unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 abgezinst werden. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten durch den Gutachter physische Objektbegehungen bei neun Immobilien. In den letzten 36 Monaten wurden sämtliche Immobilien vom Sachverständigen physisch in Augenschein genommen.

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

Bedeutsame Parameter im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Mietsteigerungsrate, die Kostenquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz. In deren Entwicklung spiegelt sich die unterschiedliche Dynamik der Immobilienkaufpreis- und Mietpreisentwicklung wider, die einen wesentlichen Faktor für die Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2025 gegenüber dem Vorjahr darstellt.

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

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Unsere Prüfungshandlungen umfassten die Beurteilung des Bewertungsverfahrens im Hinblick auf die Konformität mit IFRS 13. Wir haben uns von der Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten

Immobilien- und Mieterbestände in Stichproben überzeugt. Darüber hinaus haben wir bei ausgewählten Shoppingcentern die Ursachen von Wertveränderungen im Vergleich zum Vorjahr nachvollzogen und hierbei insbesondere die Angemessenheit der herangezogenen bewertungsrelevanten Parameter, vor allem die Mietsteigerungsrate, die Kostenquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz unter Beachtung von Art und Lage der ausgewählten Objekte beurteilt. Konkrete Sachverhalte haben wir mit dem Gutachter und dem Vorstand schriftlich, telefonisch und in persönlichen Gesprächen erörtert.

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

Wir haben zwei Immobilien gemeinsam mit dem Gutachter und weitere drei Immobilien gemeinsam mit den vor Ort verantwortlichen Centermanagern besucht.

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

Ferner haben wir die Angemessenheit der zugehörigen Konzernanhangangaben beurteilt.

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

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

Sonstige Informationen

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

- die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die im Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f, § 315d HGB)“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird.
- die Berichterstattung im Abschnitt „Risikobericht“ im Unterabschnitt „Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems“ des zusammengefassten Lageberichts.
- den Bericht des Aufsichtsrats.
- die weiteren, zum Zeitpunkt dieses Bestätigungsvermerkes bereits vorliegenden Teile des Geschäftsberichts („Deutsche EuroShop im Überblick“, „Erklärung zur Unternehmensführung und Corporate Governance 2025“, „Berichterstattung nach EPRA“), aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk und
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

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

- die übrigen, bisher nicht veröffentlichten Teile des Geschäftsberichts

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

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

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

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

Falls wir auf Grundlage, der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die

Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgesetzes 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 Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der

Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sach-

verhalte 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 „529900Y9QTEFHFEKQ736-2025-12-31-1-de.xbri“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagement des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

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

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

Ferner ist der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften 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 27. Juni 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Gemäß § 318 Abs. 2 HGB gelten wir als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses, da kein anderer Prüfer bestellt wurde. Wir wurden am 14. September 2025 von der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses beauftragt.

Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2024 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Till Kohlschmitt.

Hamburg, 27. März 2026

RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Florian Riedl
Wirtschaftsprüfer

Till Kohlschmitt
Wirtschaftsprüfer

Berichterstattung nach EPRA

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

Bei der Ermittlung der Kennzahlen wurden die „Best Practices Recommendations“ der EPRA (im Folgenden „BPR“) in ihrer aktuellen Fassung¹ verwendet. Im April 2024 wurden die aktuellen, überarbeiteten BPR veröffentlicht, die als wesentliche Neuerung Ergänzungen bei der Berechnung der EPRA Earnings vorsehen.

EPRA Kennzahlen im Überblick

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	In T€	je Aktie in €	In T€	je Aktie in €	+/- in %	in %
EPRA Earnings ¹	145.219	1,92	161.585	2,12	-16.366	-10,1
EPRA NRV	2.402.458	31,72	2.441.689	32,24	-39.231	-1,6
EPRA NTA	2.154.621	28,45	2.197.992	29,02	-43.371	-2,0
EPRA NDV	1.893.372	25,00	1.900.983	25,10	-7.611	-0,4
	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	in %		in %		in %-Punkten	
EPRA Loan-to-Value (EPRA LTV)	43,4		41,1		2,3	
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)	5,9		5,8		0,1	
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite	5,9		5,9		0,0	
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)	22,6		21,1		1,5	
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)	21,6		20,1		1,5	
EPRA Leerstandsquote	5,0		6,7		-1,7	

¹ Die EPRA Earnings wurden in Anwendung der aktuellen Fassung der „Best Practice Recommendations“ der EPRA erstmalig um Einmaleffekte bereinigt. Dabei handelt es sich um einmalige Aufwendungen aus der vorzeitigen Ablösung von Zinsswaps im Rahmen der Anpassung der Finanzierungsstruktur des Konzerns. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst, um die Vergleichbarkeit herzustellen.

¹ Die aktuell gültige Fassung der „Best Practices Recommendations“ der EPRA findet sich unter: www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines

EPRA Überschuss

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

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

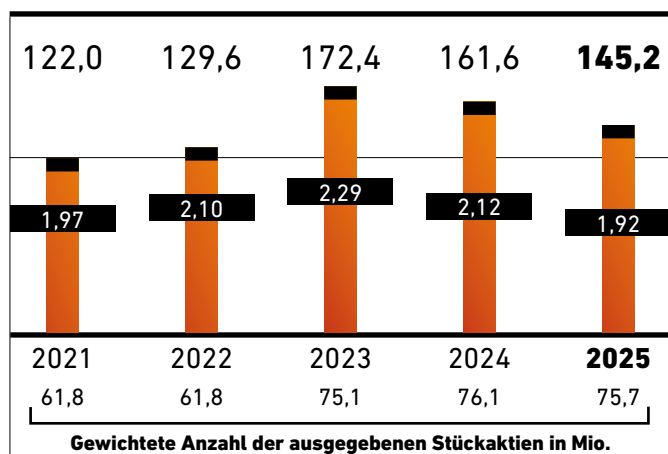
EPRA Earnings

	01.01. – 31.12.2025		01.01. – 31.12.2024		Veränderung	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
Konzernergebnis	215.050	2,84	123.514	1,62	1,22	75,3
Bewertungsergebnis Investment Properties	-11.804		22.870			
Bewertungsergebnis Investment Properties (at-equity)	-2.613		-8.231			
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	-14.417	-0,19	14.639	0,19	-0,38	-200,0
Einmaleffekte ^{1 2}	2.739	0,04	1.876	0,02	0,02	100,0
Latente Steuern in Bezug auf Anpassungen¹	-58.153	-0,77	21.556	0,29	-1,06	-365,5
EPRA Earnings	145.219	1,92	161.585	2,12	-0,20	-9,4
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		75.743.854		76.090.428		

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

² Die EPRA Earnings wurden in Anwendung der aktuellen Fassung der „Best Practice Recommendations“ der EPRA erstmalig um Einmaleffekte bereinigt. Dabei handelt es sich um einmalige Aufwendungen aus der vorzeitigen Ablösung von Zinsswaps im Rahmen der Anpassung der Finanzierungsstruktur des Konzerns. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst, um die Vergleichbarkeit herzustellen.

EPRA Earnings in Mio € / in € je Aktie



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

	31.12.2025		31.12.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	1.901.467	25,10	1.884.540	24,88
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	0	0,00	3.128	0,04
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	304.900	4,03	362.055	4,78
Geschäfts- und Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,68	-51.719	-0,68
In Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten ¹	247.810	3,27	243.685	3,22
EPRA NRV	2.402.458	31,72	2.441.689	32,24
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		75.743.854		75.743.854

¹ Inkl. 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 Bestandhaltung 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

	31.12.2025		31.12.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
EPRA NRV	2.402.458	31,72	2.441.689	32,24
Erwerbsnebenkosten ¹	-247.810	-3,27	-243.685	-3,22
Immaterielle Vermögenswerte	-27	0,00	-12	0,00
EPRA NTA	2.154.621	28,45	2.197.992	29,02
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		75.743.854		75.743.854

¹ Inkl. 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 NRV/NTA/NDV in € je Aktie

	2021	2022	2023	2024	2025
in Mio. €					
EPRA NRV	2.601,20	2.563,30	2.659,20	2.441,70	2.402,46
EPRA NTA	2.374,40	2.335,90	2.414,40	2.198,00	2.154,62
EPRA NDV	2.000,00	2.130,70	2.170,90	1.901,00	1.893,37
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien am Bilanzstichtag in Mio.	61,8	61,8	76,5	75,7	75,7

Year	EPRA NDV (Orange)	EPRA NTA (White)	EPRA NRV (Black)	Total (Grey)
2021	32,37	38,43	42,10	112,90
2022	34,49	37,81	41,49	113,79
2023	28,39	31,58	34,78	94,75
2024	25,10	29,02	32,24	86,36
2025	25,00	28,45	31,72	85,17

EPRA NDV

	31.12.2025		31.12.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
EPRA NRV	2.402.458	31,72	2.441.689	32,24
Erwerbsnebenkosten ¹	-247.810	-3,27	-243.685	-3,22
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	0	0,00	-3.128	-0,04
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹	52.328	0,69	82.699	1,09
Latente Steuern auf Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹	-8.704	-0,11	-14.537	-0,19
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	-304.900	-4,03	-362.055	-4,78
EPRA NDV	1.893.372	25,00	1.900.983	25,10
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		75.743.854		75.743.854

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

EPRA Loan-to-Value („EPRA LTV“)

Der EPRA LTV gibt das Verhältnis von Nettoverschuldung zum Immobilienvermögen an. Dabei werden die in die Berechnung eingehenden Vermögenswerte und Schulden

mit ihrem Konzernanteil quotaal einbezogen. Ein weiterer wesentlicher Unterschied zu den im Konzern berichteten LTV-Kennzahlen ist die Berücksichtigung der sonstigen Verbindlichkeiten beim EPRA LTV.

EPRA LTV

in T€	31.12.2025			
	Konzern	at-equity	Anteil Fremdgesschafter	Gesamt (quotaal)
Bankverbindlichkeiten	1.593.730	54.978	-133.201	1.515.507
Wertpapiere	0	0	0	0
Hybride Finanzinstrumente	0	0	0	0
Anleihen	497.685	0	0	497.685
Derivative Finanzinstrumente in Fremdwährung	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	12.499	-691	-2.368	9.440
Eigegenutzte Immobilien (Verbindlichkeiten)	166	0	0	166
Fremdkapital mit Eigenkapitalcharakter	0	0	0	0
Abzüglich Liquide Mittel	-387.405	-3.508	13.520	-377.393
Nettoverschuldung	1.716.675	50.779	-122.049	1.645.405
Investment Properties	4.020.721	162.460	-389.371	3.793.810
Eigegenutzte Immobilien	159	0	0	159
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Im Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Geschäfts- und Firmenwerte)	27	0	0	27
Sonstige Vermögenswerte (netto)	0	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0
Immobilienvermögen	4.020.907	162.460	-389.371	3.793.996
EPRA LTV in %				43,4

¹ 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.

31.12.2024				
	Konzern	at-equity	Anteil Fremdgesell- schafter	Gesamt (quotal)
	1.808.374	55.793	-132.935	1.731.232
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	24.710	-805	-15.410	8.495
	230	0	0	230
	0	0	0	0
	-212.438	-3.675	14.931	-201.182
	1.620.876	51.313	-133.414	1.538.775
	3.966.721	158.960	-381.426	3.744.255
	223	0	0	223
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	12	0	0	12
	0	0	0	0
	0	0	0	0
	3.966.956	158.960	-381.426	3.744.490
				41,1

EPRA Nettoanfangsrendite und EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite

Die EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) ermittelt sich auf Basis der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich der nicht auf Mieter umlegbaren Kosten,

die ins Verhältnis zum Verkehrswert der Immobilien inklusive der Erwerbsnebenkosten gesetzt werden. Bei der EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite werden bei der Ermittlung der annualisierten Mieterträge gewährte Vermietungsanreize einbezogen.

EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) und EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Verkehrswert Investment Properties	4.020.721	3.966.721
Verkehrswert Investment Properties (at-equity)	162.460	158.960
Verkehrswert Investment Properties ¹	4.183.181	4.125.681
Abzüglich Erweiterungsflächen ¹	-8.860	-8.860
Hierbei in Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten ¹	247.810	243.685
Verkehrswert Investment Properties (brutto)	4.422.131	4.360.506
Annualisierte Mieteinnahmen ¹	291.460	287.472
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen ¹	-30.778	-32.989
Annualisierte Nettomieteträge	260.682	254.483
Mietanreize und sonstige Mietanpassungen ¹	1.614	1.949
Annualisierte „Topped-up“ Nettomieteträge	262.296	256.432
EPRA Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)	5,9 %	5,8 %
EPRA „Topped-up“ Nettoanfangsrendite	5,9 %	5,9 %

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

EPRA Leerstandsquote

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

EPRA Leerstandsquote

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Marktmiete für Leerstand ¹	14.113	18.523
Marktmiete gesamt ¹	281.156	276.104
EPRA Leerstandsquote	5,0 %	6,7 %

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

EPRA Kostenquote

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

EPRA Kostenquote

in T€	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten ¹	51.337	47.925
Wertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen ¹	7.459	7.934
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹ ohne Finanzierungskosten	9.821	10.152
Sonstige Erlöse aus Weiterberechnungen und Erstattungen ¹	-6.128	-7.929
EPRA Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	62.489	58.082
Direkte Leerstandskosten ¹	-2.813	-2.821
EPRA Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	59.676	55.261
Umsatzerlöse aus Vermietung (ohne Weiterberechnungen und Erstattungen) ¹	276.841	275.492
EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) ²	22,6 %	21,1 %
EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)³	21,6 %	20,1 %

¹ Inkl. 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 19,9 % (i. Vj. 18,2 %) betragen.

³ Die EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) ohne Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen würde 18,9 % (i. Vj. 17,2 %) betragen.

Investitionen in das Immobilienvermögen

Die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen des Konzerns betragen:

EPRA Investitionen Immobilienvermögen

	31.12.2025			31.12.2024		
	Konzern	at-equity	Gesamt	Konzern	at-equity	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0	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	32.196	737	32.933	47.179	-13	47.166
Mietincentives	6.923	347	7.270	4.744	-301	4.443
EPRA Investitionen Immobilienvermögen ¹	39.119	1.084	40.203	51.923	-314	51.609

¹ Die Investitionen 2025 und 2024 sind nahezu vollständig im betreffenden Jahr zahlungswirksam erfolgt.

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€	2025	like-for-like Veränderung	like-for-like Veränderung (in %)	2024
Mindestmieteinnahmen	255.445	1.523	0,6	253.922
Umlegbare Grundsteuer und Versicherungen	5.773	-1.785	-23,6	7.558
Umsatzmieteinnahmen	8.288	-391	-4,5	8.679
Übrige	887	-357	-28,7	1.244
Umsatzerlöse	270.393	-1.010	-0,4	271.403
davon				
Inland	224.697	-3.499	-1,5	228.196
Ausland	45.696	2.489	5,8	43.207

Kontakt und Impressum

Herausgeber

Deutsche EuroShop AG
Heegbarg 36
22391 Hamburg

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

www.deutsche-euroshop.de
ir@deutsche-euroshop.de

DISCLAIMER

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

Konzept und Design

Berichtsmanufaktur, Hamburg

Fotos

Deutsche EuroShop, ECE
Titel: Gabriele Dünwald (Bild generiert mit künstlicher Intelligenz)

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt:
Deutsche EuroShop AG, Hamburg

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.



Saarpark-Center
Neunkirchen

www.shoppingcenter.ag

DES
Deutsche EuroShop