

QUARTALSMITTEILUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2024

DES

WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	+/-
Umsatzerlöse	200,0	203,2	-1,6 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	163,1	160,2	1,8 %
EBIT ⁷	162,8	155,5	4,7 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis) ¹⁾⁷	125,0	122,2	2,3 %
EPRA ² Earnings	121,6	129,7	-6,2 %
FFO	119,7	129,7	-7,7 %
Konzernergebnis	82,5	68,2	20,9 %

in €	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie ⁶	1,60	1,74	-8,0 %
FFO je Aktie	1,57	1,74	-9,8 %
Ergebnis je Aktie	1,08	0,91	18,7 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien ⁶	76.186.237	74.689.725	2,0 %

in Mio. €	30.09.2024	31.12.2023	+/-
Eigenkapital ³	2.104,2	2.379,0	-11,6 %
Verbindlichkeiten	2.215,2	2.081,2	6,4 %
Bilanzsumme	4.319,4	4.460,2	-3,2 %
Eigenkapitalquote in % ³	48,7	53,3	
LTV-Verhältnis in % ⁴	39,9	33,2	
EPRA ² LTV in % ⁵	42,0	34,8	
Liquide Mittel	198,7	336,1	-40,9 %

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

² European Public Real Estate Association

³ inklusive Fremddanteile am Eigenkapital

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

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

⁶ Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien für 2023 berücksichtigt zeitgewichtet die Anfang 2023 durchgeführte und am 3. Februar 2023 ins Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlage, durch die sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Deutsche EuroShop AG von 61.783.594 auf 76.464.319 Stückaktien erhöht hat. Weiterhin werden bei der Ermittlung der gewichteten Aktienanzahl, die bis zum 31. Dezember 2023 bzw. bis zum 30. September 2024 erworbenen eigenen Aktien berücksichtigt.

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

BRIEF DES VORSTANDS

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

in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024 verlief das operative Geschäft der Deutsche EuroShop stabil und erwartungsgemäß. Die leicht positive Entwicklung bei den Besucherzahlen und den Umsätzen unserer Mieter setzte sich fort: Gegenüber der Vorjahresperiode stieg die Besucherfrequenz in unseren Shoppingcentern um 0,2 %, und unsere Mieter konnten einen Umsatzanstieg von 1,9 % erzielen.

Gleichzeitig investieren wir aktuell umfassend in die Modernisierung und Attraktivitätssteigerung mehrerer Standorte. Im A10 Center, Rhein-Neckar-Zentrum sowie in der Stadt-Galerie Hameln und der City-Galerie Wolfsburg sind die Baumaßnahmen inzwischen erfolgreich und budgetgerecht abgeschlossen. Im Main-Taunus-Zentrum, dessen 60. Jahrestag der Eröffnung kürzlich gefeiert wurde, geht die Errichtung des Food Gardens planmäßig voran – im Frühjahr 2025 soll die neue Attraktion die Gäste empfangen. Diese Investitionen sind wichtige Bausteine, um die Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit unserer Center langfristig zu sichern. Die Maßnahmen führten jedoch auch zu temporären Leerständen, die zu einem leichten Rückgang der Umsatzerlöse um 1,6 % von 203,2 Mio. € auf 200,0 Mio. € beitrugen.

Das Nettobetriebsergebnis (NOI) stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,8 % auf 163,1 Mio. €, während das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 4,7 % auf 162,8 Mio. € wuchs. Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertungsergebnis) erhöhte sich um 2,3 % auf 125,0 Mio. €. Der Vergleichszeitraum 2023 war allerdings durch einmalige Ergebniseffekte aus dem Erwerb weiterer Beteiligungen an sechs unserer Shoppingcenter geprägt.

Das Konzernergebnis konnte auf 82,5 Mio. € gesteigert werden und liegt damit 20,9 % über dem Vorjahreswert, maßgeblich bedingt durch das Bewertungsergebnis, das mit -26,7 Mio. € besser ausfiel als im Vorjahr (-46,8 Mio. €) und die erhöhten Investitionen in den Immobilienbestand reflektiert.

Die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings gingen um 6,2 % von 129,7 Mio. € auf 121,9 Mio. € zurück, während sich die bereinigten Funds from Operations (FFO) um 7,7 % von 129,7 Mio. € auf 119,7 Mio. € reduzierten. Diese Rückgänge sind insbesondere auf die Einmalerträge im Vorjahreszeitraum zurückzuführen, die aus Abrechnungen der Nebenkosten und der Auflösung von Wertberichtigungen resultierten.





Nach zwei Dividendenausschüttungen in Höhe von insgesamt 346,6 Mio. € im Januar und September ging die Konzernliquidität seit Ende 2023 von 336,1 Mio. € auf 198,7 Mio. € zurück, während wir zusätzliche Darlehen in Höhe von 148,3 Mio. € aufgenommen haben.

In Anbetracht der Entwicklung in den ersten neun Monaten präzisieren bzw. erhöhen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2024:

- Umsatz: 268 bis 271 Mio. € (bisher: 268 bis 274 Mio. €)
- EBIT: 207 bis 211 Mio. € (bisher: 204 bis 210 Mio. €)
- EBT (ohne Bewertungsergebnis): 156 bis 160 Mio. € (bisher: 149 bis 155 Mio. €)
- FFO: 151 bis 155 Mio. € (bisher: 146 bis 152 Mio. €)

Ich danke Ihnen für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im November 2024

Hans-Peter Kneip

ERTRAGSLAGE

in T€			Veränderung	
	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023	+/-	in %
Umsatzerlöse	199.964	203.172	-3.208	-1,6
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-31.055	-36.047	4.992	13,8
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-5.816	-6.896	1.080	15,7
NOI	163.093	160.229	2.864	1,8
Sonstige betriebliche Erträge ¹	6.716	29.563	-22.847	-77,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-7.010	-34.286	27.276	79,6
EBIT	162.799	155.506	7.293	4,7
At-equity-Ergebnis	11.591	7.607		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-5.033	-1.139		
Latente Steuern (at-equity)	175	87		
At-equity-Ergebnis (operativ)	6.733	6.555	178	2,7
Zinsaufwendungen	-35.798	-32.328	-3.470	-10,7
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-10.920	-11.293	373	3,3
Zinserträge	4.022	3.756	266	7,1
Übrige Finanzaufwendungen	-1.876	0	-1.876	—
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-37.839	-33.310	-4.529	-13,6
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	124.960	122.196	2.764	2,3
Bewertungsergebnis	-31.695	-47.965		
Bewertungsergebnis (at-equity)	5.033	1.139		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-26.662	-46.826	20.164	43,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.309	-5.695	386	6,8
Latente Steuern ¹	-10.357	-1.398		
Latente Steuern (at-equity)	-175	-87		
Latente Steuern (mit at-equity)	-10.532	-1.485	-9.047	-609,2
KONZERNERGEBNIS	82.457	68.190	14.267	20,9

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

Umsatzerlöse leicht rückläufig

Die Umsatzerlöse reduzierten sich im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Vorjahres um 3,2 Mio. € (-1,6 %). Maßgeblich hierfür waren unter anderem temporäre Leerstände infolge von Investitionsmaßnahmen in den Shoppingcentern, niedrigere Umsatzmieten und Abfindungen als im Vorjahr sowie vereinzelt geringere Anschlussmieten.

Anteil der operativen Centeraufwendungen unter Vorjahresniveau

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 31,1 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, lagen mit ihrem Anteil am Umsatz von 15,5 % unter Vorjahresniveau (i. Vj. 17,7 %). Dieser Rückgang ist auf im Vorjahreszeitraum höhere Instandhaltungsaufwendungen und Optimierungen der Kosten für das Center-Marketing zurückzuführen.

Wertberichtigungen rückläufig

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 Mio. € (15,7 %) auf 5,8 Mio. € reduziert.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen sowie aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen resultierten, beliefen sich auf 6,7 Mio. € und lagen damit deutlich unter der Vergleichsperiode des Vorjahres (29,6 Mio. €). Ausschlaggebend hierfür waren mit 16,2 Mio. € Erträge aus der Veränderung des Konsolidierungskreises im Rahmen des Erwerbs weiterer Anteile an sechs Objektgesellschaften zu Beginn des Vorjahres.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, konnten auf 7,0 Mio. € reduziert werden. Im Vorjahr flossen in diese Position zusätzlich 29,4 Mio. € Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises ein.

EBIT über dem Vorjahreszeitraum

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 162,8 Mio. € über dem Vorjahr (155,5 Mio. €), was im Wesentlichen auf den Ergebniseffekt aus der Veränderung des Konsolidierungskreises zurückzuführen ist.

Niedrigeres Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -37,8 Mio. € unter dem Vorjahr (-33,3 Mio. €). Dabei verbesserten sich im Vergleich zum Vorjahr die Zinserträge um 0,3 Mio. € auf 4,0 Mio. €, während der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften um 3,5 Mio. € anstieg. Hier wirkten sich Darlehens erhöhungen für die Stadt-Galerie Passau (bereits zum Ende des Geschäftsjahres 2023), das Allee-Center Magdeburg, das Allee-Center Hamm und sowie die erstmalige Darlehensaufnahme für das Rathaus-Center Dessau aus.

Die übrigen Finanzaufwendungen in Höhe von 1,9 Mio. € aus der Ablösung eines Swaps resultierten aus der langfristigen Refinanzierung und Erhöhung des Darlehens für das Allee-Center Hamm zu verbesserten Konditionen.

EBT (ohne Bewertungsergebnis) gesteigert

Die Steigerung des EBIT abzüglich des reduzierten Finanzergebnisses führte insgesamt zu einer Erhöhung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 122,2 Mio. € auf 125,0 Mio. € (+2,3 %).

Bewertungsergebnis von Investitionen geprägt

Das Bewertungsergebnis belief sich in den ersten neun Monaten 2024 inklusive der erhöhten Investitionen in den Immobilienbestand auf -26,7 Mio. € (i. Vj. -46,8 Mio. €).

Unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter entfielen von der Bewertung des Immobilienvermögens -31,7 Mio. € auf den Konzern und 5,0 Mio. € auf die nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich auf -5,3 Mio. € (i. Vj. -5,7 Mio. €) reduziert. Der Aufwand aus latenten Steuern, der im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultierte, belief sich auf 10,5 Mio. € (i. Vj. 1,4 Mio. €).

Konzernergebnis deutlich verbessert

Das Konzernergebnis lag mit 82,5 Mio. € um 14,3 Mio. € oberhalb der Vergleichsperiode (68,2 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,91 € auf 1,08 € (+18,7 %).

EPRA Earnings aufgrund von Einmalerträgen im Vorjahr rückläufig

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich um 8,1 Mio. € auf 121,6 Mio. € bzw. um 0,14 € auf 1,60 € je Aktie verringert, insbesondere aufgrund von Einmalerträgen aus Nebenkostenabrechnungen und Auflösungen von Wertberichtigungen im Vorjahr.

EPRA EARNINGS

	01.01.-30.09.2024		01.01.-30.09.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	82.457	1,08	68.190	0,91
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	26.662	0,35	46.826	0,63
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ²	0	0,00	13.177	0,18
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ³	12.453	0,17	1.485	0,02
EPRA EARNINGS	121.572	1,60	129.678	1,74
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien ⁴		76.186.237		74.689.725

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

² inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile

³ betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

⁴ Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien für 2023 berücksichtigt zeitgewichtet die Anfang 2023 durchgeführte und am 3. Februar 2023 ins Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlage, durch die sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Deutsche EuroShop AG von 61.783.594 auf 76.464.319 Stückaktien erhöht hat. Weiterhin werden bei der Ermittlung der gewichteten Aktienanzahl die bis zum 31. Dezember 2023 bzw. bis zum 30. September 2024 erworbenen eigenen Aktien berücksichtigt

Entwicklung der Funds from Operations

Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie als Basis für Dividendenausschüttungen. Wesentliche Einmaleffekte, die nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehören, werden bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO verringerten sich von 129,7 Mio. € auf 119,7 Mio. € bzw. von 1,74 € auf 1,57 € je Aktie, auf Basis einer zeitgewichteten Anzahl der ausgegebenen Stückaktien.

FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01.-30.09.2024		01.01.-30.09.2023	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	82.457	1,08	68.190	0,91
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	26.662	0,35	46.826	0,63
Erträge und Aufwendungen aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ²	0	0,00	13.177	0,18
Latente Steuern	10.532	0,14	1.485	0,02
FFO	119.651	1,57	129.678	1,74
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien ³		76.186.237		74.689.725

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

² inklusive Akquisitionskosten aus dem Erwerb weiterer Anteile

³ Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien für 2023 berücksichtigt zeitgewichtet die Anfang 2023 durchgeführte und am 3. Februar 2023 ins Handelsregister eingetragene Kapitalerhöhung gegen Bar- und Sacheinlage, durch die sich die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der Deutsche EuroShop AG von 61.783.594 auf 76.464.319 Stückaktien erhöht hat. Weiterhin werden bei der Ermittlung der gewichteten Aktienanzahl die bis zum 31. Dezember 2023 bzw. bis zum 30. September 2024 erworbenen eigenen Aktien berücksichtigt

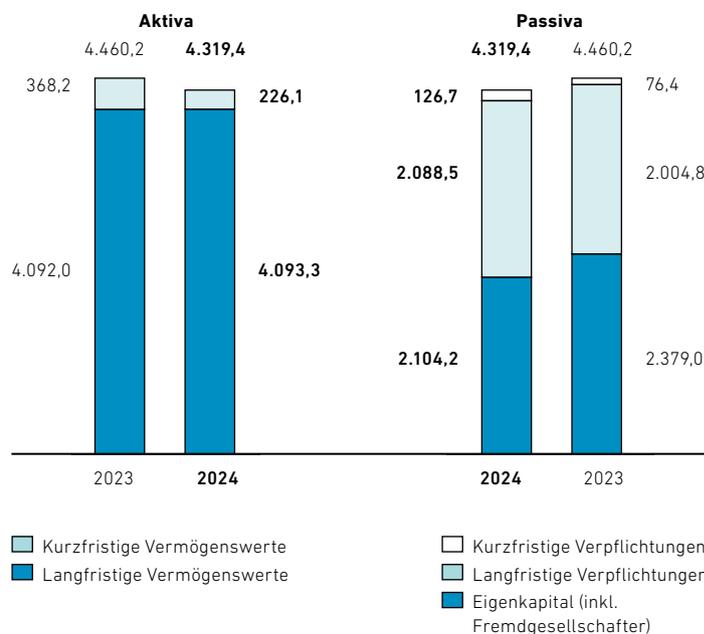
FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns ist mit 4.319,4 Mio. € gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 140,8 Mio. € zurückgegangen. Der Finanzmittelbestand hat sich aufgrund der Dividendenausschüttungen (149,1 Mio. € im Januar sowie 197,5 Mio. € im September dieses Jahres) von 336,1 Mio. € auf 198,7 Mio. € verringert.

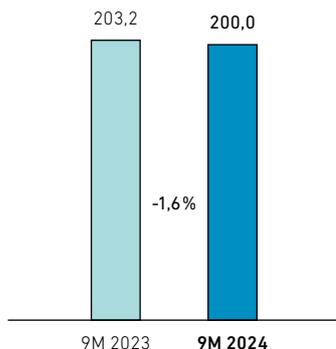
BILANZSTRUKTUR

Bilanzsumme in Mio. €



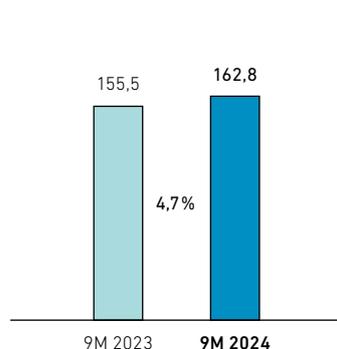
UMSATZ

in Mio. €



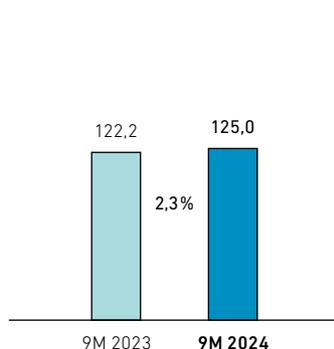
EBIT

in Mio. €



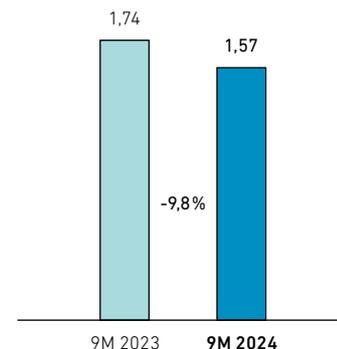
EBT¹

in Mio. €



FFO JE AKTIE

in €



¹ ohne Bewertungsergebnis

Eigenkapitalquote bei 48,7 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 48,7 % hat sich aufgrund der genannten Dividendenausschüttungen gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (53,3 %) verringert. Sie liegt damit aber weiterhin auf einem soliden Niveau.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich zum Ende der Berichtsperiode aufgrund der Darlehens erhöhungen für das Allee-Center Magdeburg und das Allee-Center Hamm sowie der Aufnahme des Darlehens für das Rathaus-Center Dessau auf 1.812,5 Mio. €. Zum 30. September 2024 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 10,8 Mio. € auf 342,8 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich von 71,6 Mio. € im Vorjahr um 11,7 Mio. € auf 59,9 Mio. €.

NACHTRAGSBERICHT

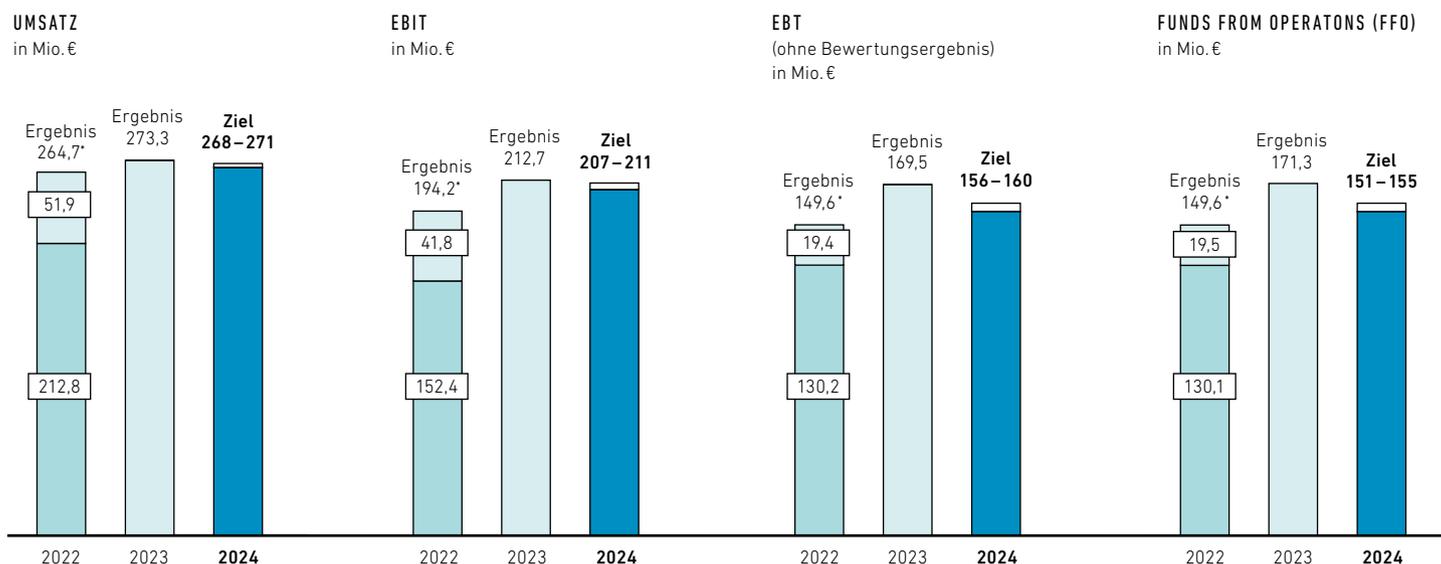
Zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2024 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Nach dem Verlauf der ersten neun Monate 2024 können wir unsere bisherige Prognose präzisieren und für die Kennzahlen EBT und FFO leicht anheben. Für das Gesamtjahr erwarten wir nun

- einen Umsatz von 268 bis 271 Mio. € (bisher: 268 bis 274 Mio. €)
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 207 bis 211 Mio. € (bisher: 204 bis 210 Mio. €)
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 156 bis 160 Mio. € (bisher: 149 bis 155 Mio. €)
- Funds from Operations (FFO) von 151 bis 155 Mio. € (bisher: 146 bis 152 Mio. €)



RISIKOBERICHT

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

KONZERNBILANZ

Aktiva in T€	30.09.2024	31.12.2023
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	51.734	51.742
Sachanlagen	420	449
Investment Properties	3.943.021	3.947.021
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	98.098	92.741
Langfristige Vermögenswerte	4.093.273	4.091.953
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.857	13.419
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.618	18.754
Liquide Mittel	198.686	336.071
Kurzfristige Vermögenswerte	226.161	368.244
SUMME AKTIVA	4.319.434	4.460.197
Passiva in T€	30.09.2024	31.12.2023
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	76.464	76.464
Kapitalrücklage	793.943	793.943
Gewinnrücklagen	977.135	1.249.269
Eigene Anteile	-540	-9
Summe Eigenkapital	1.847.002	2.119.667
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.741.727	1.665.679
Passive latente Steuern	342.766	331.918
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	257.265	259.380
Sonstige Verbindlichkeiten	3.937	7.126
Langfristige Verpflichtungen	2.345.695	2.264.103
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	70.793	11.921
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.619	10.635
Steuerverbindlichkeiten	16.454	19.891
Sonstige Rückstellungen	9.349	14.459
Sonstige Verbindlichkeiten	20.522	19.521
Kurzfristige Verpflichtungen	126.737	76.427
SUMME PASSIVA	4.319.434	4.460.197

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.07.-30.09.2024	01.07.-30.09.2023	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023 (angepasst) ¹
Umsatzerlöse	67.117	67.817	199.964	203.172
Grundstücksbetriebskosten	-5.264	-9.277	-19.979	-25.486
Grundstücksverwaltungskosten	-3.705	-3.733	-11.076	-10.561
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-1.498	-2.086	-5.816	-6.896
Nettobetriebsergebnis (NOI)	56.650	52.721	163.093	160.229
Sonstige betriebliche Erträge	2.151	3.782	6.716	29.563
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.354	-1.354	-7.010	-34.286
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	55.447	55.149	162.799	155.506
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	2.378	1.803	11.591	7.607
Zinsaufwendungen	-13.028	-10.827	-35.798	-32.328
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.815	-3.835	-10.920	-11.293
Übrige Finanzaufwendungen	0	0	-1.876	0
Zinserträge	1.860	1.886	4.022	3.756
Finanzergebnis	-12.605	-10.973	-32.981	-32.258
Bewertungsergebnis	-14.026	-6.740	-31.695	-47.965
Ergebnis vor Steuern (EBT)	28.816	37.436	98.123	75.283
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.859	-6.324	-15.666	-7.093
KONZERNERGEBNIS	22.957	31.112	82.457	68.190
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	0,30	0,41	1,08	0,91

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

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.07.-30.09.2024	01.07.-30.09.2023	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023
Konzernergebnis	22.957	31.112	82.457	68.190
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	-918	526	3.066	1.778
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	154	-120	-491	-406
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-764	406	2.575	1.372
GESAMTERGEBNIS	22.193	31.518	85.032	69.562
Anteil Konzernaktionäre	22.193	31.518	85.032	69.562

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Cash- flow Hedges	Eigene Anteile	Summe
01.01.2023	61.783.594	61.784	494.526	1.482.264	2.000	-4.337	0	2.036.237
Gesamtergebnis		0	0	68.190	0	1.372	0	69.562
Kapitalerhöhung	14.680.725	14.680	299.417	0	0	0	0	314.097
Dividendenauszahlungen		0	0	-191.161	0	0	0	-191.161
30.09.2023	76.464.319	76.464	793.943	1.359.293	2.000	-2.965	0	2.228.735
01.01.2024	76.455.319	76.464	793.943	1.252.635	2.000	-5.366	-9	2.119.667
Gesamtergebnis		0	0	82.457	0	2.575	0	85.032
Erwerb eigene Anteile	-530.677	0	0	-10.557	0	0	-531	-11.088
Dividendenauszahlungen		0	0	-346.609	0	0	0	-346.609
30.09.2024	75.924.642	76.464	793.943	977.926	2.000	-2.791	-540	1.847.002

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023 (angepasst) ¹
Konzernergebnis	82.457	68.190
Ertragsteuern	15.666	7.093
Finanzergebnis	32.981	32.258
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	104	81
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	31.695	47.965
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	6.234	5.013
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0	13.177
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.398	4.780
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-5.110	-3.685
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-2.788	-6.687
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	162.637	168.185
Gezahlte Zinsen	-35.296	-30.177
Erhaltene Zinsen	4.022	3.756
Gezahlte Ertragsteuern	-5.940	-4.709
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	125.423	137.055
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-29.615	-23.263
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-30	-8
Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	0	-19.455
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-29.645	-42.726
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	158.428	10.906
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-25.886	-9.188
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-50	-57
Erwerb eigener Aktien	-11.088	0
Auszahlungen an Kommanditisten	-7.958	-7.696
Auszahlungen für den Erwerb weiterer Kommanditanteile	0	-13.472
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	61.981
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-346.609	-191.161
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-233.163	-148.687
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-137.385	-54.358
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	336.071	334.943
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	198.686	280.585

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

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.-30.09.2024
Umsatzerlöse (01.01.-30.09.2023)	152.519 (155.960)	40.529 (38.947)	193.048 (194.907)	6.916 (8.265)	199.964 (203.172)
EBIT (01.01.-30.09.2023)	124.010 (128.071)	36.028 (36.086)	160.038 (164.157)	2.761 (-8.651)	162.799 (155.506)
EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01.-30.09.2023)	96.624 (104.909)	31.028 (30.952)	127.652 (135.861)	-2.692 (-13.665)	124.960 (122.196)
					30.09.2024
Segmentvermögen (31.12.2023)	3.137.627 (3.207.268)	774.659 (770.774)	3.912.286 (3.978.042)	407.148 (482.155)	4.319.434 (4.460.197)
davon Investment Properties (31.12.2023)	2.977.875 (2.985.707)	744.760 (735.260)	3.722.635 (3.720.967)	220.386 (226.054)	3.943.021 (3.947.021)

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

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

SONSTIGE ANGABEN

DIVIDENDEN

Am 8. Januar 2024 wurde auf einer außerordentlichen Hauptversammlung die Ausschüttung einer Sonderdividende in Höhe von 1,95 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 beschlossen, die am 11. Januar 2024 ausgezahlt wurde. Am 29. August 2024 wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2023 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,60 € je Aktie beschlossen, die am 3. September 2024 ausgezahlt wurde.

Zur Beurteilung des Beitrages der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernserfolg 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:

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

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

Hamburg, 14. November 2024



Hans-Peter Kneip

EAT.
SHOP.
LAUGH.

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs 2023 von 22,55 €¹ entwickelte sich die Aktie der Deutsche EuroShop – auch in Folge des Dividendenabschlags nach der außerordentlichen Hauptversammlung am 8. Januar 2024 – rückläufig. Am 15. März 2024 wurde bei 18,36 € der tiefste Kurs in den ersten neun Monaten festgestellt. Bis zum 25. Mai bewegte sich der Kurs eher seitlich in einer Linie um 19,00 €, bevor er wieder deutlich anstieg. Er erreichte am 15. August mit 27,40 € den Höchstkurs im Berichtszeitraum. Im Nachgang der ordentlichen Hauptversammlung am 29. August 2024 und dem damit verbundenen erneuten Dividendenabschlag tendierte die Aktie wieder leichter. Der letzte Kurs der ersten neun Monate lag am 30. September 2024 bei 21,85 €.

Unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividenden (1,95 € Sonderdividende je Aktie für das Geschäftsjahr 2022 und 2,60 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2023) entspricht dies einer Performance von +17,8 %. Der Small-Cap-Index SDAX, in den die Aktie der Deutsche EuroShop nach zweijähriger Abwesenheit am 23. September 2024 zurückgekehrt ist, gewann im selben Zeitraum 1,4 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende September 2024 auf 1,67 Mrd. €.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 18. Dezember 2023 ein Aktienrückkaufprogramm beschlossen. Im Rahmen dieses Programms sollen bis zu 750.000 Aktien (das entspricht rund 1,0 % des Grundkapitals der Gesellschaft) im Zeitraum vom 21. Dezember 2023 bis 20. Dezember 2024 zurückgekauft werden. Das maximale Volumen des Aktienrückkaufprogramms (Anschaffungskosten ohne Erwerbsnebenkosten) beläuft sich auf insgesamt 15,0 Mio. €. Bis zum 30. September 2024 wurden im Rahmen dieses Programms 557.343 eigene Aktien (0,73 % vom Grundkapital) zu einem Durchschnittskurs von 20,95 € je Aktie und einem Gesamtvolumen von 11,68 Mio. € über die Börse (Xetra) zurückerworben.²

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.09.2024	76.464.319,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2024 (nennwertlose Namensstückaktien)	76.464.319
Anzahl eigene Aktien am 30.09.2024 ²	557.343
Dividende für 2023	2,60 €
Kurs am 29.12.2023	22,55 €
Kurs am 30.09.2024	21,85 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	18,36 €/27,40 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2024	1,67 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	SDAX, CDAX, EPRA, HASPAX, Prime All Share Index, Classic All Share Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

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

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

DEUTSCHE EUROSHOP VS. SDAX UND EPRA

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



Finanzkalender 2024

- 14.11. Quartalsmitteilung 9M 2024
- 21.11. CIC Forum by Market Solutions (virtuell)

Finanzkalender 2025

- 22.01. Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
- 18.03. Vorläufige Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2024
- 20.03. Bank of America EMEA Real Estate CEO Conference, London
- 29.04. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2024
- 14.05. Quartalsmitteilung 3M 2025
- 27.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 14.08. Halbjahresfinanzbericht 2025
- 22.09. Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
- 23.09. Baader Investment Conference, München
- 13.11. Quartalsmitteilung 9M 2025

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

SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?

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

Patrick Kiss und Nicolas Lissner

Tel.: +49 (0)40-41 35 79 20/-22
 Fax: +49 (0)40-41 35 79 29
 E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de
 Internet: www.deutsche-euroshop.de/ir

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Rundungen und Veränderungsdaten

Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsdaten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit einem Pluszeichen (+) gekennzeichnet, Verschlechterungen mit einem Minuszeichen (-).