

The logo for Deutsche EuroShop (DES) is located in the top right corner. It consists of the letters 'DES' in a bold, white, sans-serif font. To the left of the letters are five horizontal bars of equal length, stacked vertically. The bars are colored from top to bottom: red, lime green, blue, yellow, and light grey. The background of the entire image is a close-up photograph of a green leaf with prominent red veins and water droplets.

DES

Deutsche EuroShop

Eat. Shop. Laugh.

Hauptversammlung

Hamburg, 29. August 2024

Agenda

- Rahmenbedingungen 2023
 - Anteilskäufe 2023
 - Ergebnisse im Detail
 - Investitionsprogramme
 - Shoppingcenter-Transaktionsmarkt
 - Aktie & Dividende
 - Ausblick
- Generaldebatte
 - Abstimmung



Rahmenbedingungen 2023

- BIP -0,3 %
- Arbeitslosenquote bei 5,7 %
- Inflationsrate bei 5,9 %
- Reallöhne und -gehälter +0,1 %
- Sparquote steigt leicht auf 10,9 %
- rückläufiger privater Konsum: -1,1 %



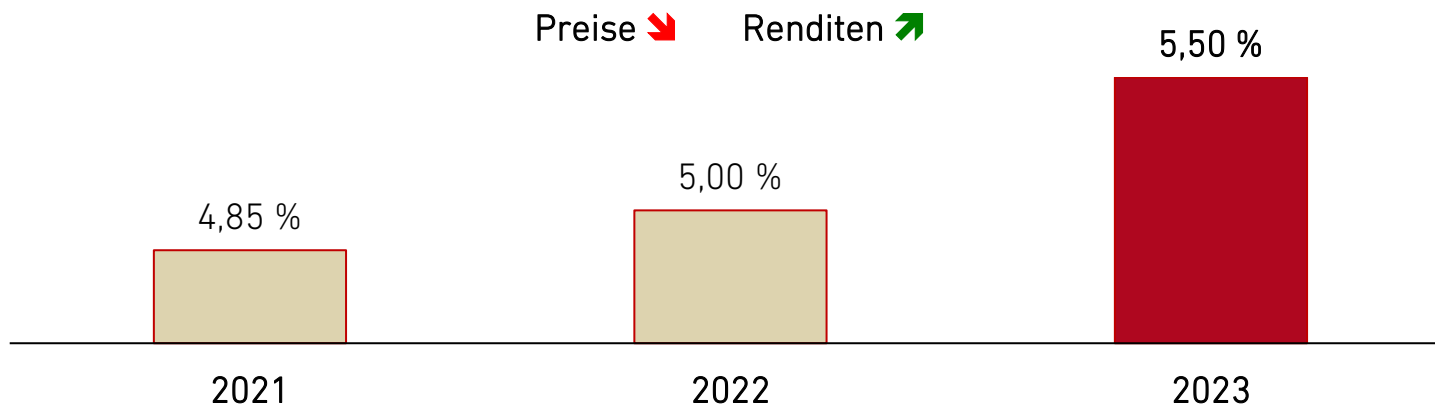
Entwicklung des Einzelhandels

- Onlinehandel als Wachstumsbremse: -3,9 %
- Deutscher Einzelhandel 2023 (real): -3,3 %
- Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren: +2,6 %

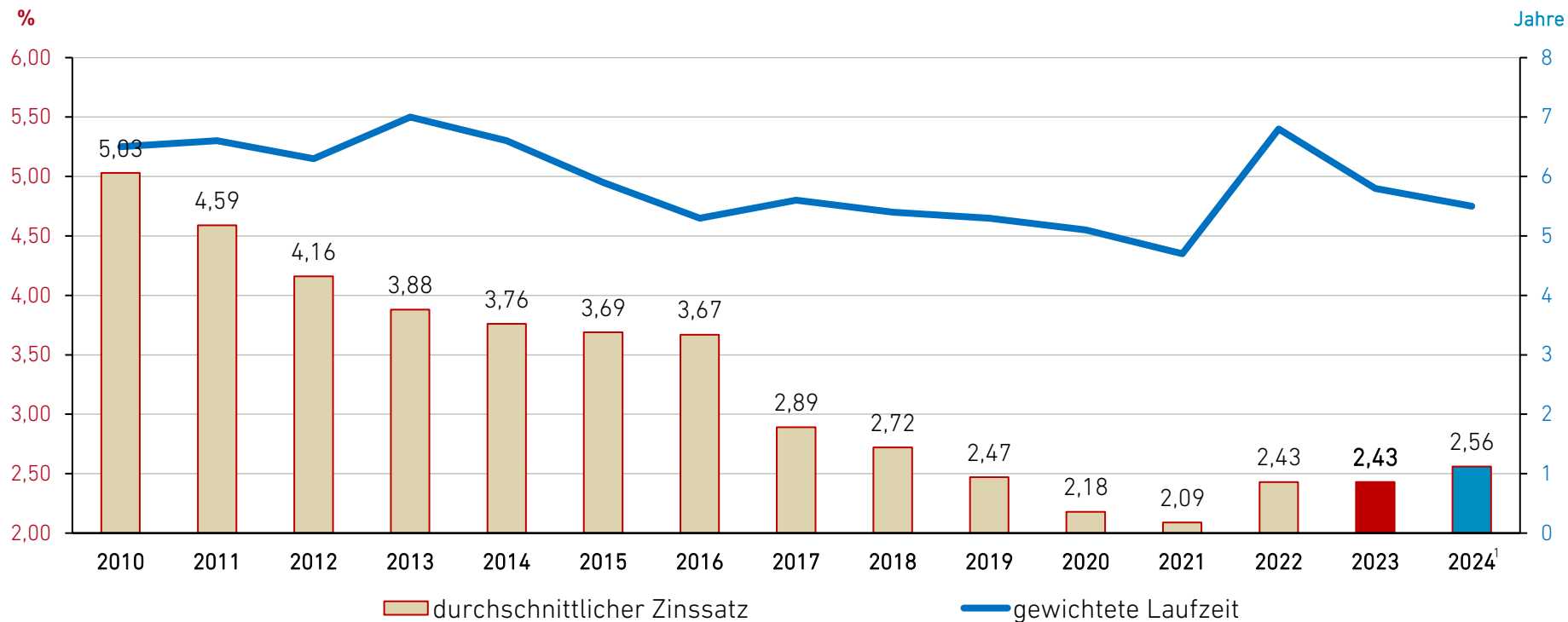


Shoppingcenter-Transaktionsmarkt

- Transaktionsvolumen für Immobilien in Deutschland -52 %
- klassische Finanzanlagen wieder attraktiv
- Deutsche Shoppingcenter für nur rund 0,3 Mrd. € gehandelt (ca. -89 %)
- „Spitzenrendite“ für deutsche Shoppingcenter bei 5,50 % (JLL)



Darlehenszinsen



Anteilskäufe 2023

- DES erwarb weitere Anteile an sechs Einkaufszentren, an denen sie bereits beteiligt war, die sich aber nicht vollständig im Eigentum befanden:
 - Allee-Center Magdeburg
 - Phoenix-Center Hamburg
 - Forum Wetzlar
 - Saarpark-Center Neunkirchen
 - Galeria Baltycka Danzig
 - Stadt-Galerie Passau
- Vorteile der Verschlankung der Portfoliostruktur:
 - Stärkung des Finanzprofils der DES, insbesondere unter Finanzierungsgesichtspunkten
 - Stärkung der zukünftigen Ausschüttungsfähigkeit und Erhöhung der Flexibilität im Hinblick auf mögliche Portfoliobereinigungen



Allee-Center
Magdeburg

Investments: 50%
Leasable space: 51,300 m²
of which retail space: 35,000 m²
Parking: 1,300
No. of shops: 150
Occupancy rate: 98%
Catchment area: 0.9 million residents
Purchased by DES: October 2011
Grand opening: 1998
Expansion: 2006
Anchor tenants: H&M, REWE, Saturn, Sinn, SportScheck
Visitors in 2021: 6.5 million
Address: Ernst-Reuter-Allee 11, 39104 Magdeburg

allee-center-magdeburg.de

Facebook
53,704 fans
AlleeCenter MD

Instagram
4,637 follower
allee-center-magdeburg

Google
4.3/5 stars



Forum
Wetzlar

Investments: 65%
Leasable space: 34,500 m²
of which retail space: 23,500 m²
Parking: 1,700
No. of shops: 110
Occupancy rate: 97%
Catchment area: 0.5 million residents
Purchased by DES: October 2003
Grand opening: 2005
Anchor tenants: Kaufland, Media Markt, Thalia, TK Maxx
Visitors in 2021: 4.7 million
Address: Am Forum 1, 35576 Wetzlar

forum-wetzlar.de

Facebook
4.3/5 stars
19,267 fans
ForumWetzlar

Instagram
2,309 follower
forumwetzlar

Google
4.3/5 stars



Finanzierung der Anteilskäufe

- Gesamtkaufpreis der Minderheitsanteile an den sechs Einkaufszentren lag bei ca. **310,1 Mio. €**
- Transaktion wurde im Februar 2023 abgewickelt
- Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht
- Der Bezugspreis lag bei **21,50 €** je neuer Aktie, das Bezugsverhältnis bei 21:5
- Bezugsfrist war vom 17. bis 30. Januar 2023
- Ausgabe von 14.680.725 neuen Aktien, so dass sich die Gesamtzahl auf 76.464.319 erhöht hat, was einer Kapitalerhöhung von rund **23,8 %** entsprach



Saarpark-Center
Neunkirchen

Investments: 50%
Leasable space: 35.600 m²
of which retail space: 33.500 m²
Parking: 1.600
No. of shops: 115
Occupancy rate: 96%
Catchment area: 0.7 million residents
Purchased by DES: October 2016
Grand opening: 1989
Restructuring: 1999 und 2009
Anchor tenants: C&A, Müller Drogerie, H&M, Peek & Cloppenburg, TK Maxx
Visitors in 2021: 3.5 million
Address: Stummplatz 1, 66538 Neunkirchen

saarpark-center.de

Facebook
4.2/5 stars
44.680 fans
Saarpark-Center-Neunkirchen

Instagram
5.307 follower
saarparkcenter

Google
4.3/5 stars



Stadt-Galerie
Passau

Investments: 75%
Leasable space: 27.700 m²
of which retail space: 21.000 m²
Parking: 500
No. of shops: 90
Occupancy rate: 97%
Catchment area: 0.8 million residents
Purchased by DES: December 2006
Grand opening: 2008
Anchor tenants: C&A, Saturn, Thalia, TK Maxx
Visitors in 2021: 4.0 million
Address: Bahnhofstr. 1, 94032 Passau

stadt-galerie-passau.de

Facebook
4.4/5 stars
35.650 fans
Stadt-galerie-Passau

Instagram
7.376 follower
stadtgalerie_passau

Google
4.4/5 stars



Anteilskäufe 2023



Galeria Baltycka Gdańsk, Poland

Investments: 74%
Leasable space: 48,700 m²
of which retail space:
43,000 m²
Parking: 1,050
No. of shops: 193
Occupancy rate: 97%
Catchment area: 1.1 million residents
Purchased by DES:
August 2006
Grand opening: 2007
Anchor tenants: Carrefour, H&M, Peck & Cloppenburg, Reserved, Saturn, Zara
Visitors in 2021:
5.3 million
Address:
al. Grunwaldzka 141,
80-264 Gdańsk, Poland

galeria-baltycka.pl

Facebook
4.3/5 stars
71,625 fans
[galeriabaltycka](https://www.facebook.com/galeriabaltycka)

Instagram
5,865 follower
[galeriabaltycka](https://www.instagram.com/galeriabaltycka)

Google
4.4/5 stars



Phoenix-Center Hamburg

Investments: 50%
Leasable space: 43,400 m²
of which retail space:
29,000 m²
Parking: 1,400
No. of shops: 130
Occupancy rate: 96%
Catchment area: 0.6 million residents
Purchased by DES:
August 2003
Grand opening: 2004
Expansion / Restructuring: 2016
Anchor tenants: C&A, H&M, Media Markt, New Yorker, REWE, Sinn, SportScheck
Visitors in 2021:
5.4 million
Address:
Hannoversche Str. 86,
21079 Hamburg

phoenix-center-hamburg.de

Facebook
4.1/5 stars
26,799 fans
[Phoenix-CenterHamburg](https://www.facebook.com/Phoenix-CenterHamburg)

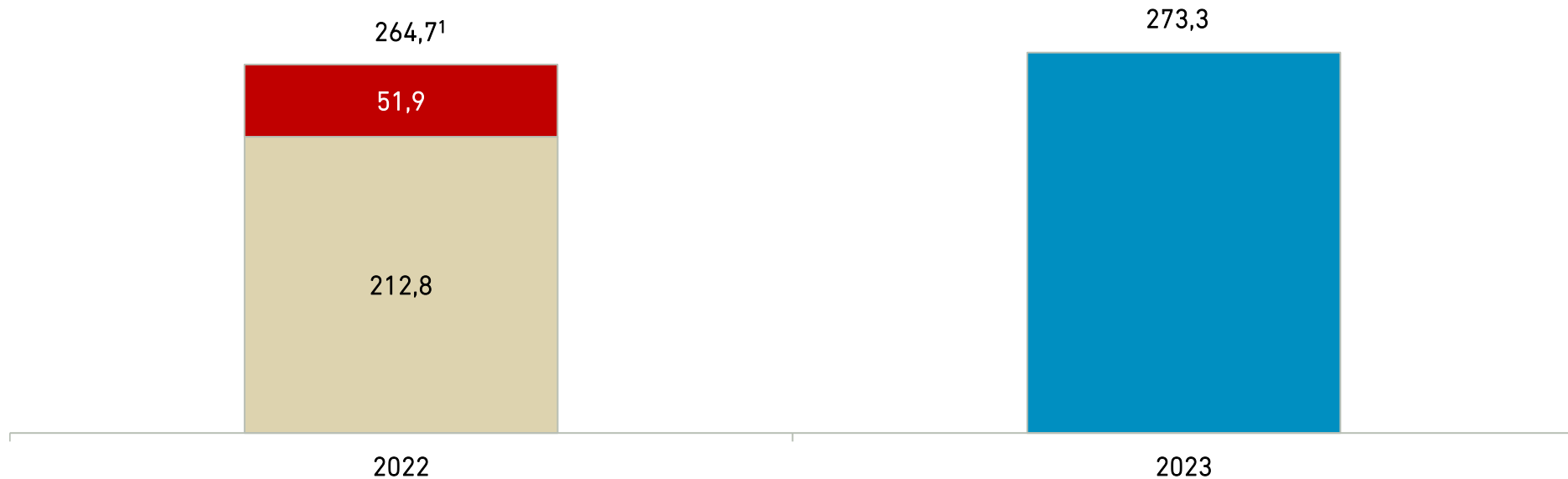
Instagram
3,323 follower
[phoenix-centerhamburg](https://www.instagram.com/phoenix-centerhamburg)

Google
4.2/5 stars



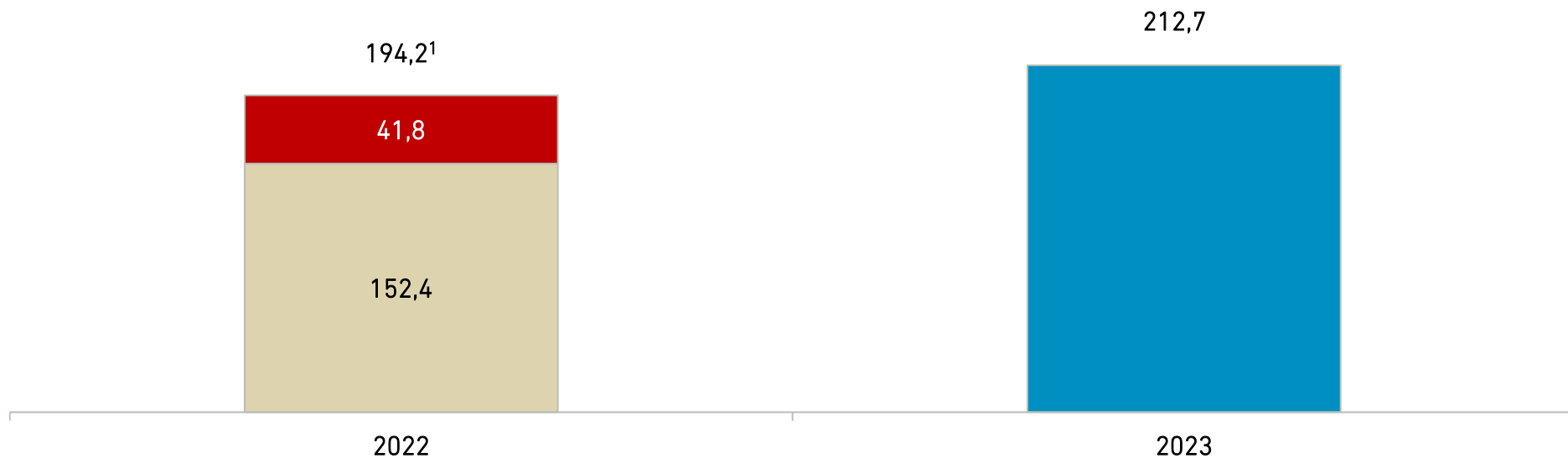
Umsatzanstieg

in Mio. €



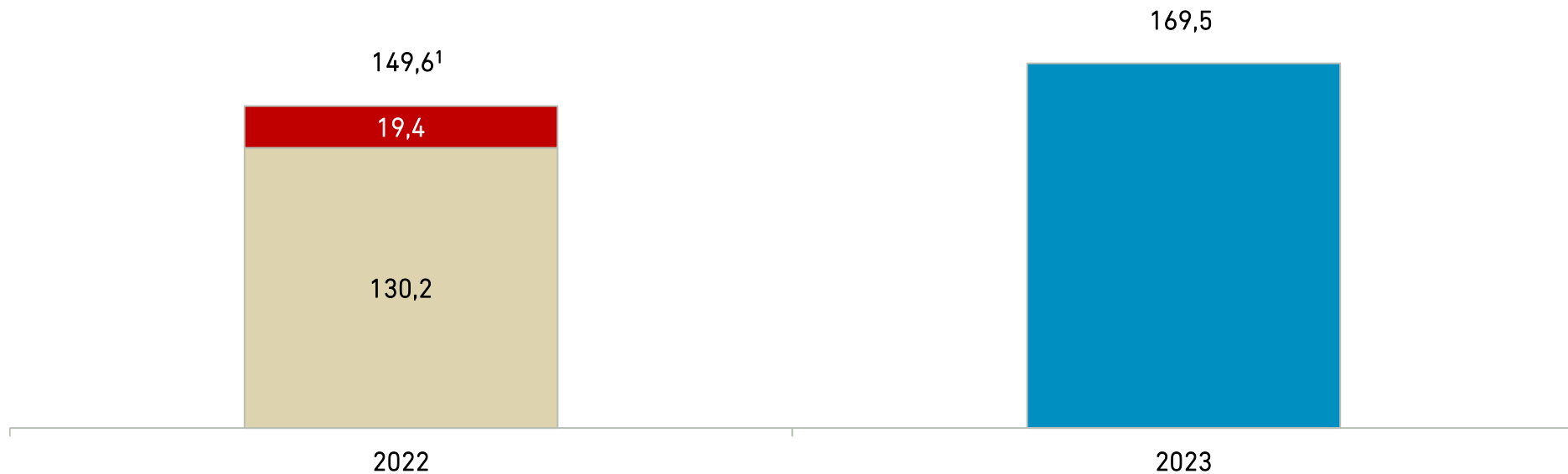
EBIT steigt deutlich

in Mio. €



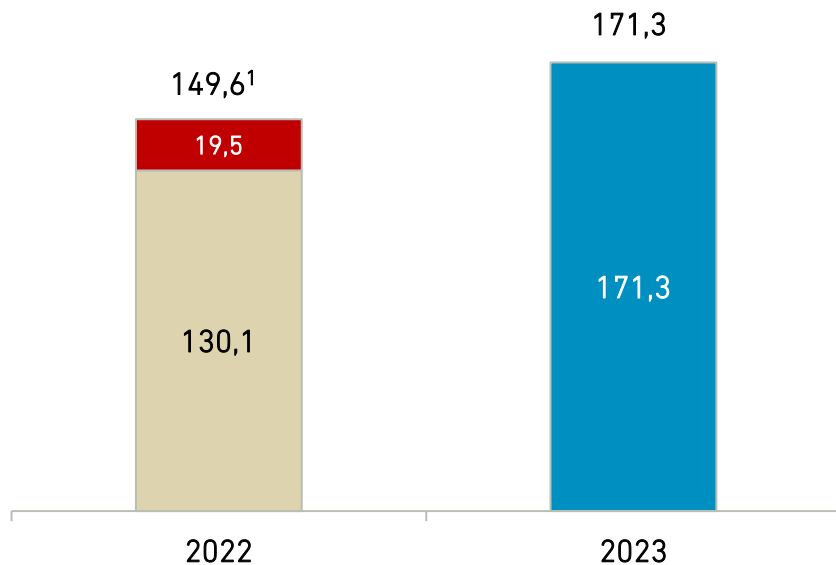
EBT ohne Bewertung vergleichbar +13,3 %

in Mio. €



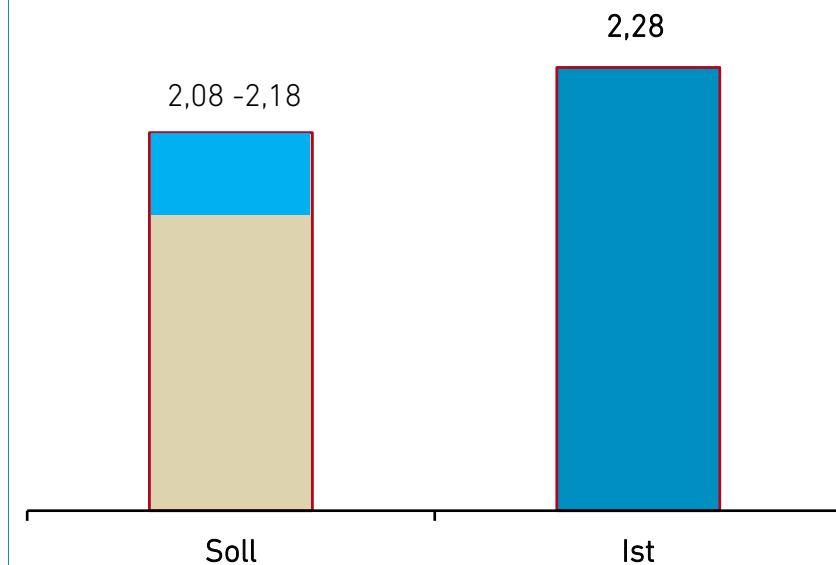
FFO ebenfalls deutlich positiv

in Mio. €



je Aktie

in €



Immobilienbewertungen erneut niedriger

in Mio. €¹

2022

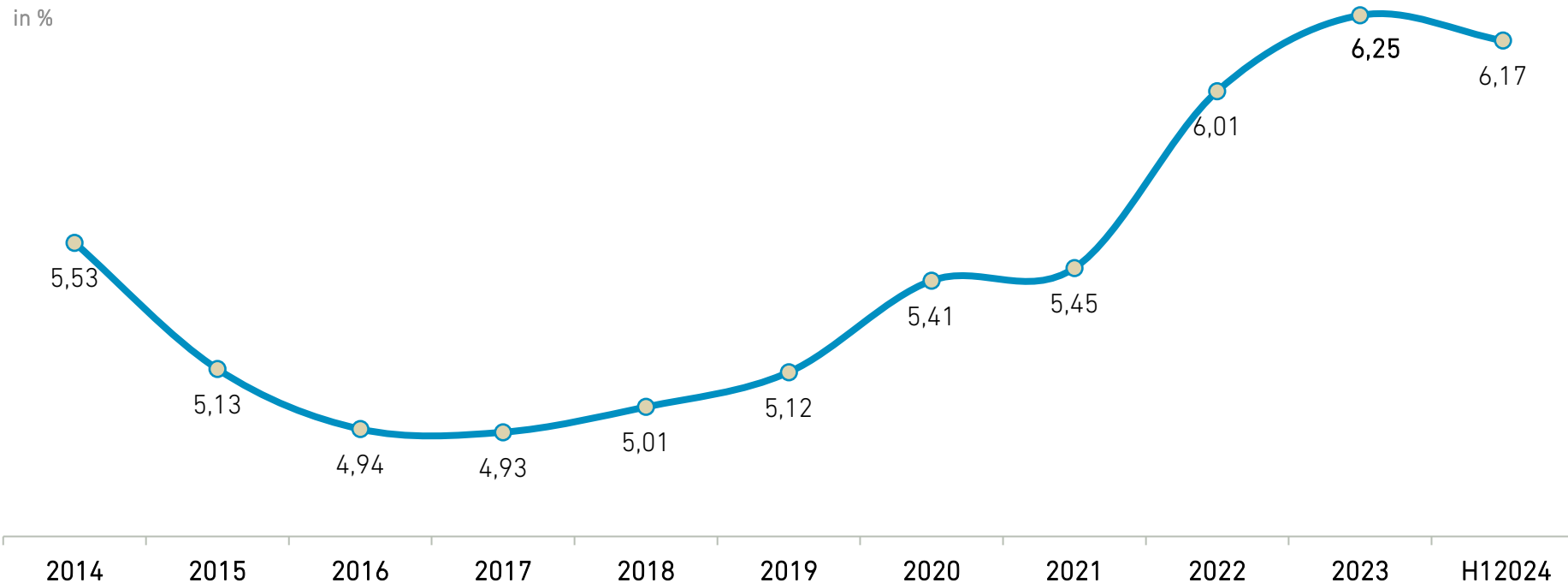
2023

-106,4

-209,1

¹ inkl. des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Beteiligungen entfällt

Nettoanfangsrendite¹ des Portfolios bei 6,25 %²



¹ Nettoanfangsrendite: $\frac{\text{Net Operating Income}}{\text{Net Tangible Assets} + \text{Transaktionskosten}}$

² Externe Gutachter: seit 2015: JLL, zuvor: Feri Research und GfK GeoMarketing

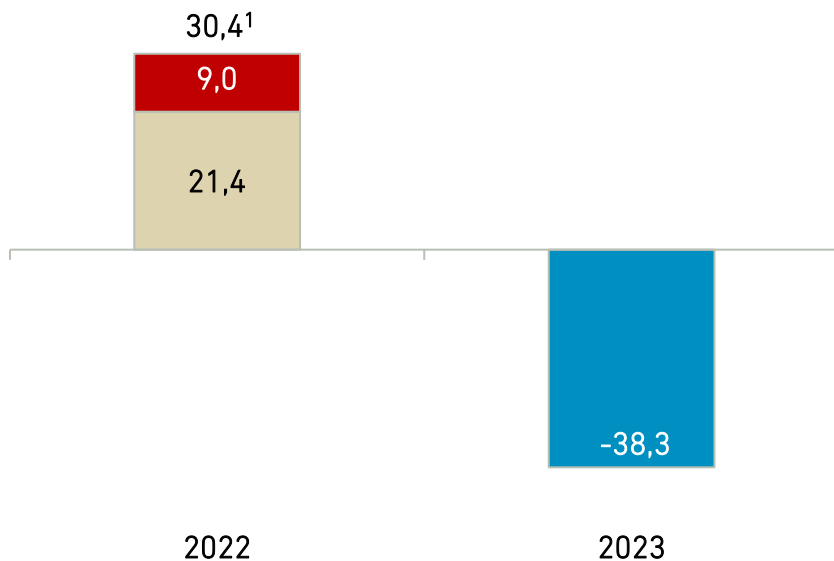
EBT & Steuern

- Ergebnis vor Steuern: -39,7 Mio. €
- Steuern vom Einkommen und Ertrag
(ohne Betrachtung der latenten Steuern)
bei 5,4 Mio. € (2022: 5,1 Mio. €)
- Ursache für den Anstieg der Steuern:
verbessertes operatives Ergebnis



Bewertungsergebnis zieht Konzernergebnis ins Minus

in Mio. €



Ergebnis je Aktie

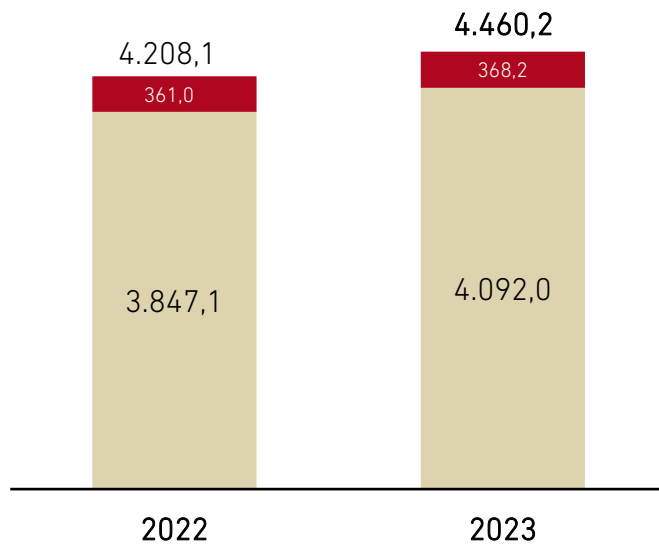
in €



Bilanzstruktur

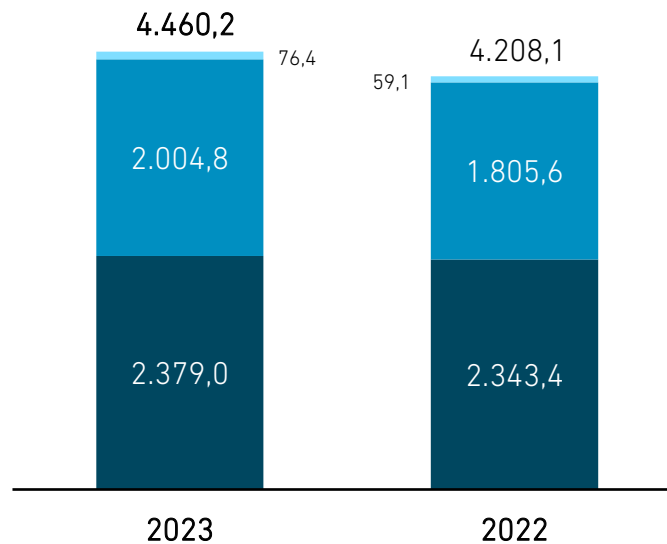
in Mio. €

Aktiva



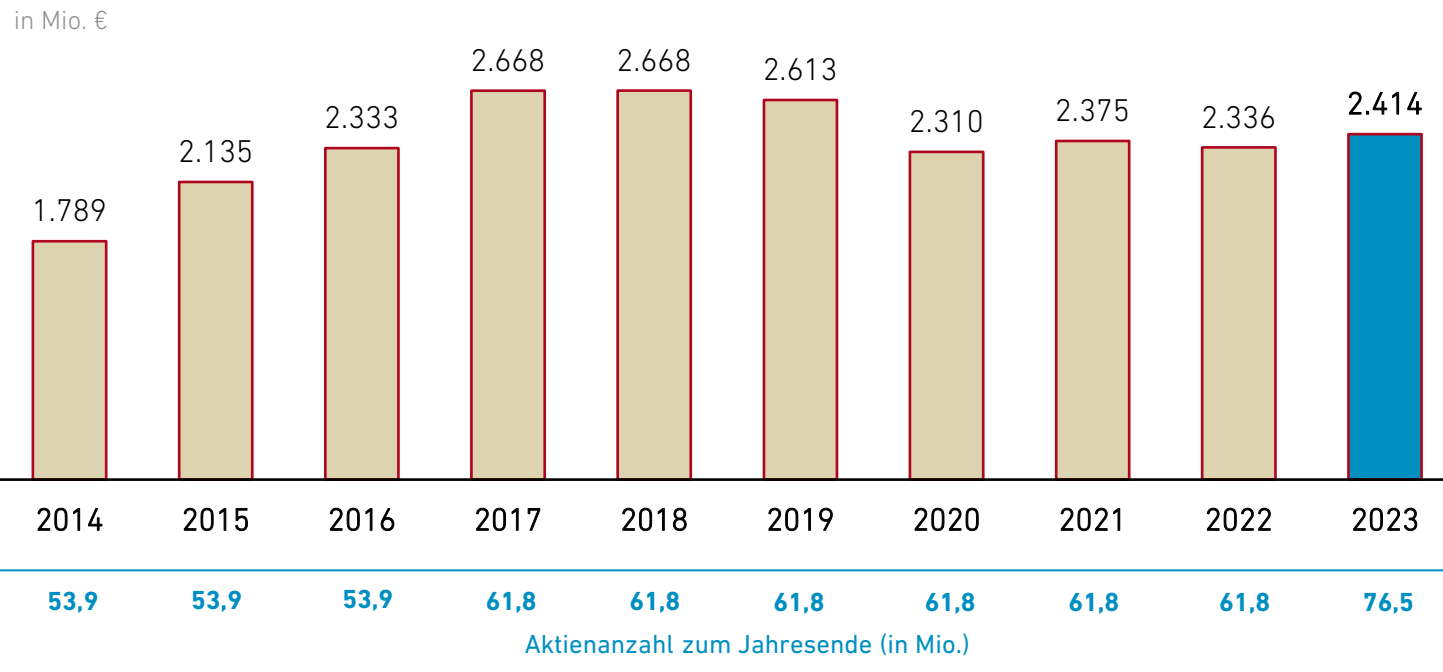
■ Langfristige Vermögenswerte
 ■ Kurzfristige Vermögenswerte

Passiva



■ Kurzfristige Verpflichtungen
 ■ Langfristige Verpflichtungen
 ■ Eigenkapital inkl. Fremdgesellschafter

Net Tangible Assets nach EPRA



EPRA NTA je Aktie: 31,58 € (2022: 37,81 €)

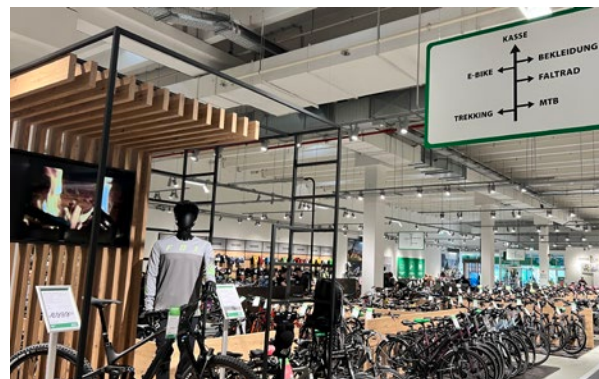
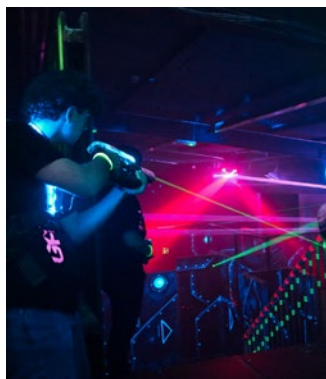
Der zukünftige Food Garden im Main-Taunus-Zentrum



- Großinvestition in das DES-Portfolio
- ca. 28 Mio. € Gesamtinvestition für die strategische Weiterentwicklung des Centers
- Sehr hohe Nachhaltigkeitsstandards
- Vollständig vorvermietet, hochwertige Mieterstruktur: Alex, L'Osteria, The Ash und andere
- Richtfest im April 2024
- Eröffnung geplant für Frühjahr 2025

Gastronomie & Freizeitspaß im Rhein-Neckar-Zentrum

- Neues modernes, freistehendes Restaurantgebäude mit attraktiven Außenterrassen, betrieben von L'Osteria
- Drei neue Mieter im ehemaligen Baumarkt-Gebäude:
 - B.O.C.
 - JUMP House
 - Gate99
- Indoor-Skydiving bereits etabliert



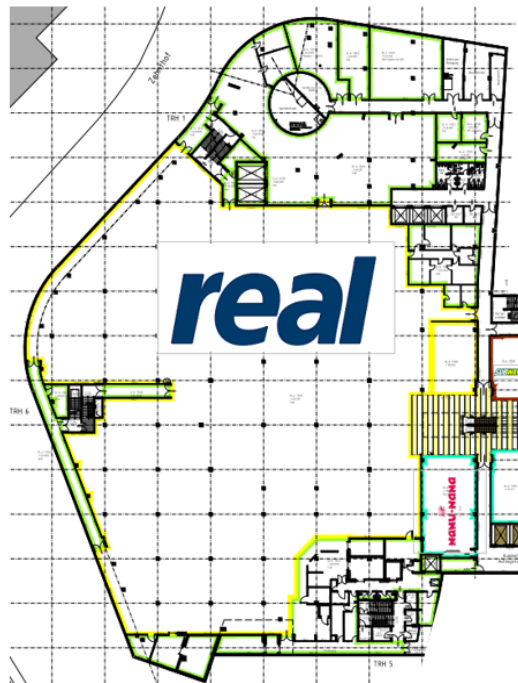
Media Markt und TK Maxx im A10 Center



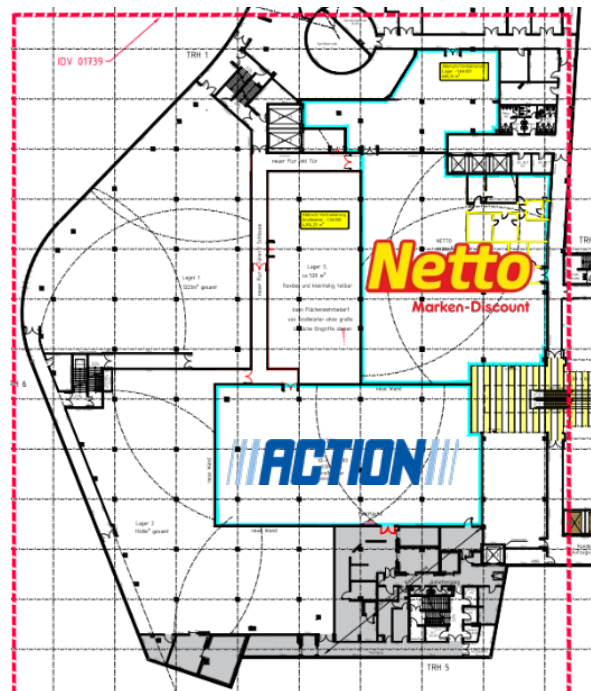
Umstrukturierungen für neue Mieter in Hameln und Wolfsburg

Basement Stadt-Galerie Hameln

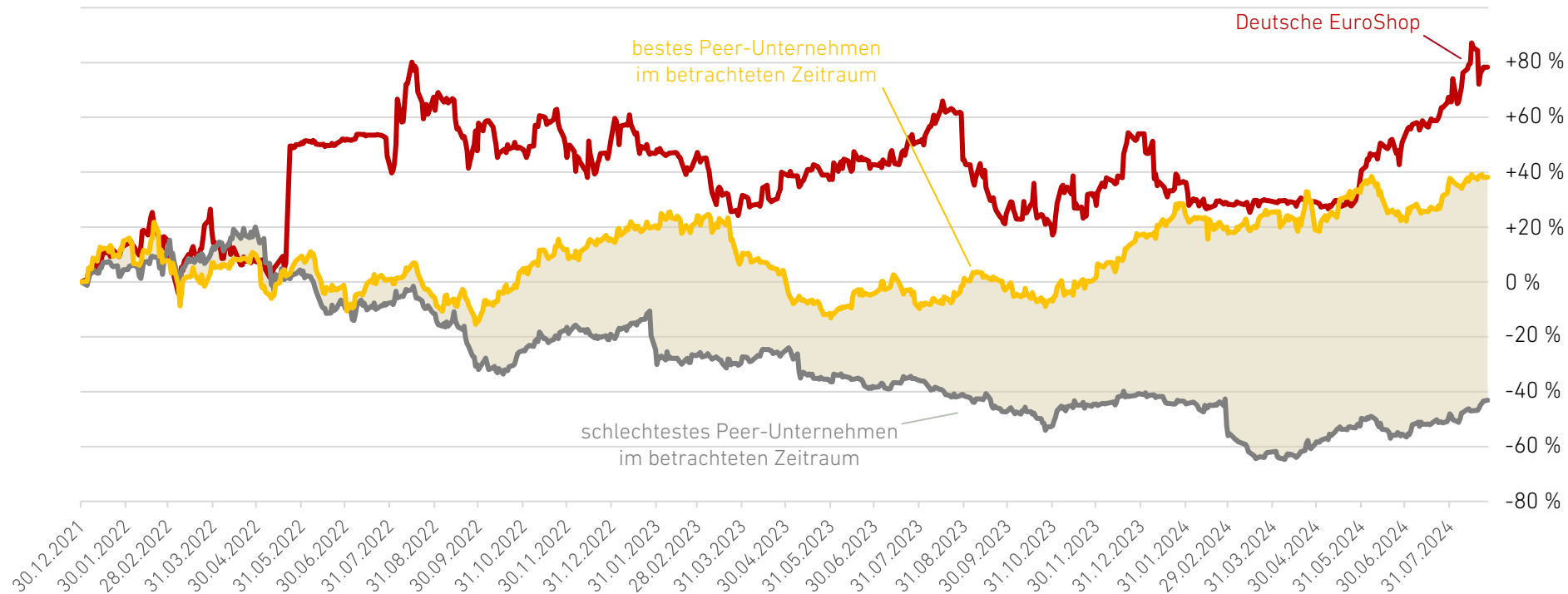
früher:



zukünftig:

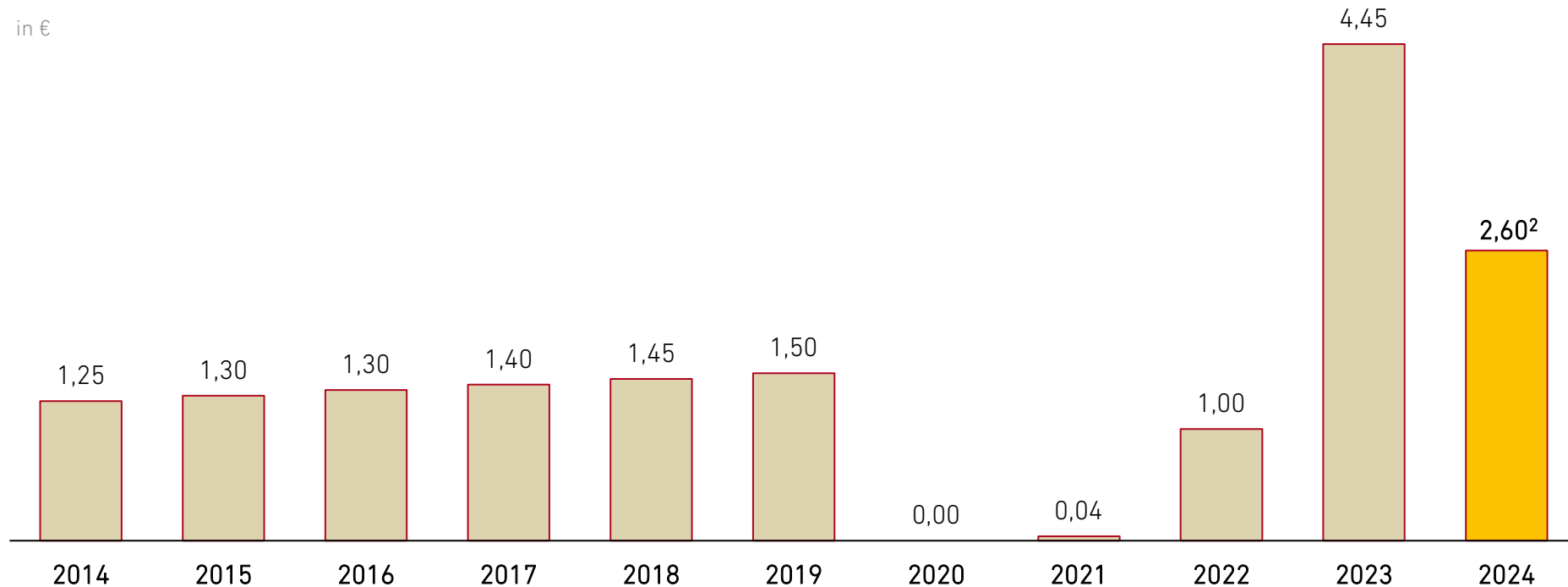


Aktienkurs¹



Dividende¹

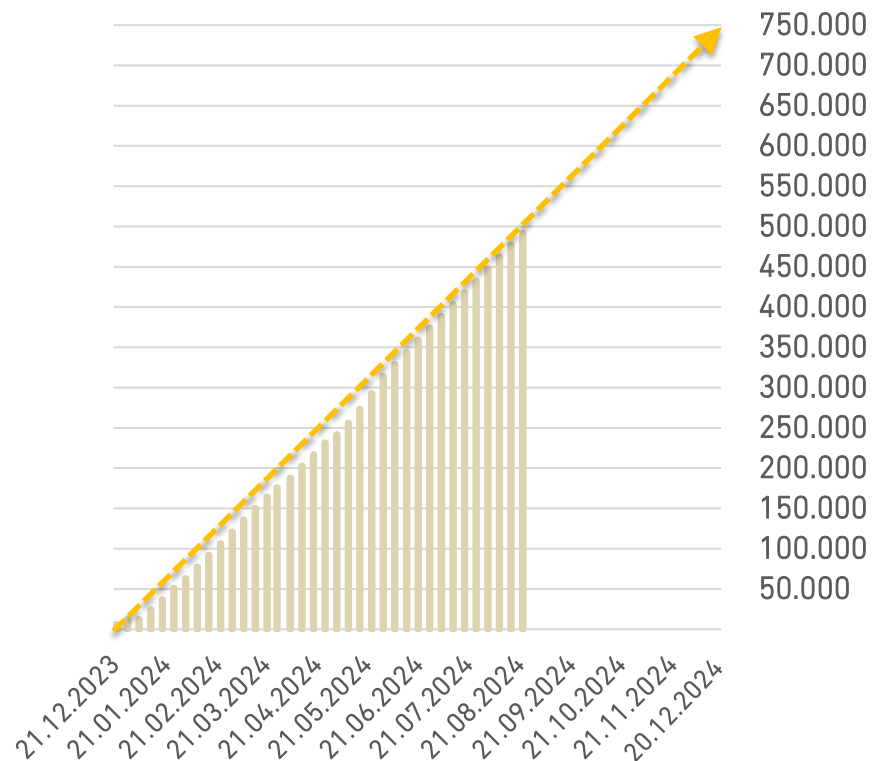
in €



¹ jeweils gezahlt für das vorherige Geschäftsjahr | ² Vorschlag

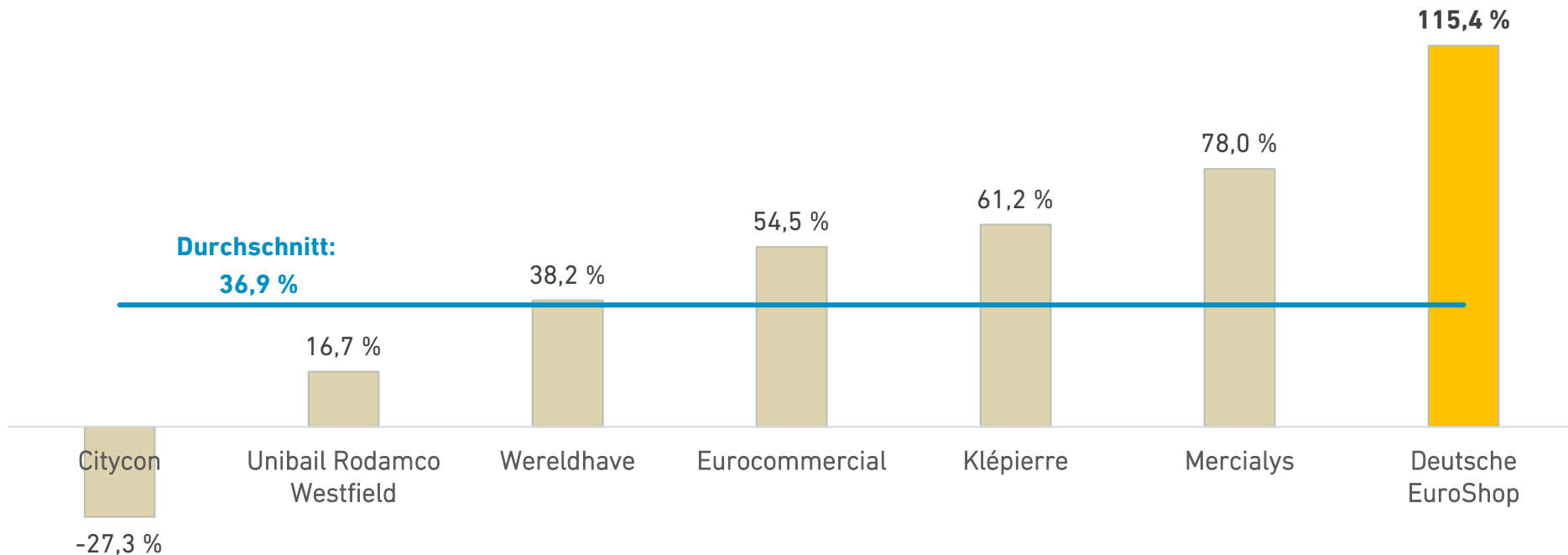
Aktienrückkaufprogramm

- Das Programm begann am 21. Dezember 2023 und endet am 20. Dezember 2024
- Bis zu 750.000 Aktien sollen zurückgekauft werden
- Maximales Gesamtvolumen des Aktienrückkaufprogramms (Erwerbskosten ohne Erwerbsnebenkosten) beträgt 15,0 Mio. €
- Tägliches Kaufziel derzeit ~3.000 Aktien
- Stand zum 23. August 2024:
 - 491.748 erworbene Aktien
 - 20,73 € Durchschnittspreis
 - 10,2 Mio. € erworbenes Volumen

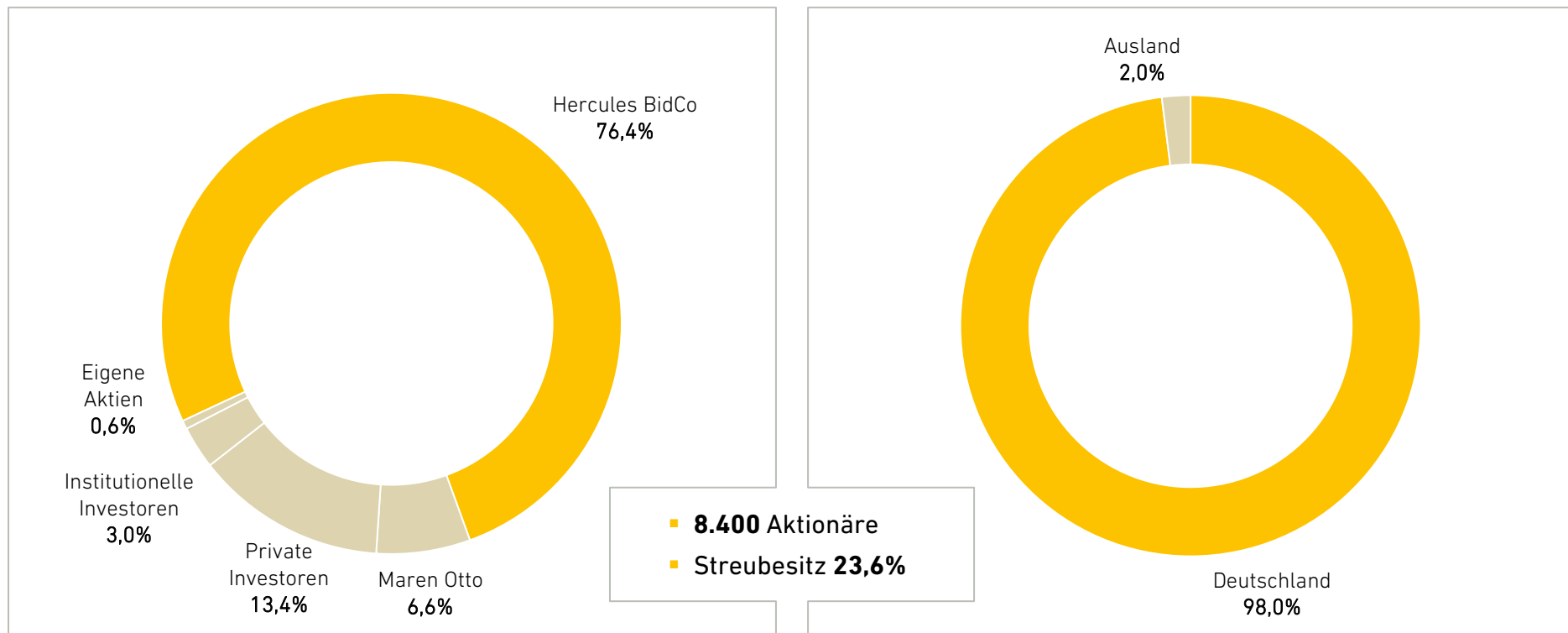


Aktienkursentwicklung & Dividenden

Total Shareholder Return 2022 bis 2024



Aktuelle Aktionärsstruktur¹ & Indexhoffnung

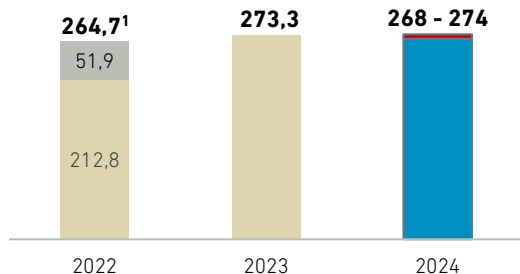


¹ Stand: 26. August 2024

Ausblick 2024

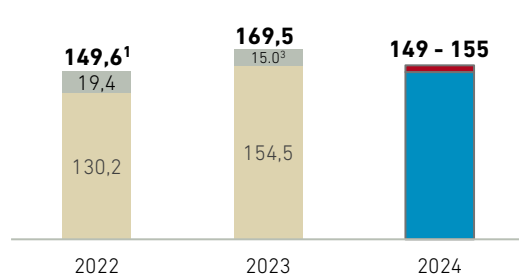
UMSATZ

in Mio. €



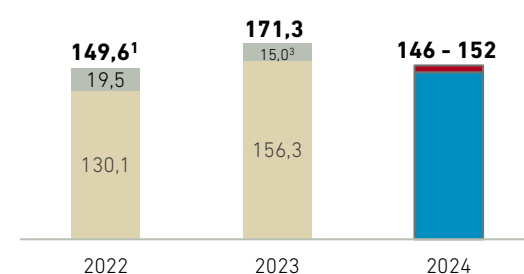
EBT OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS

in Mio. €



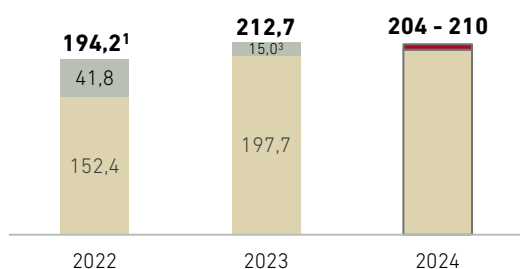
FFO

in Mio. €



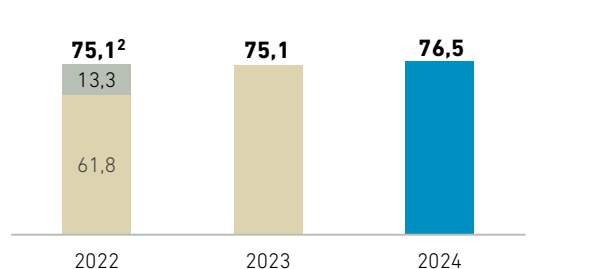
EBIT

in Mio. €



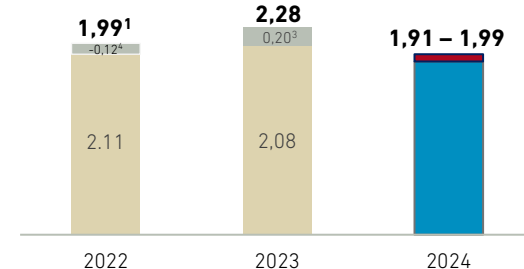
AKTIENANZAHL

in Mio.



FFO JE AKTIE

in €



1 Pro forma | 2 Zur besseren Vergleichbarkeit wurde bei der Angabe der konsolidierten Kennzahlen je Aktie für 2022 die gleiche gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien verwendet | 3 Einmaleffekt im sonstigen betrieblichen Ergebnis in Höhe von rund 15 Mio. € bzw. 0,20 € je Aktie (exkl. Steuern) | 4 Pro-forma-Verwässerung

Erstes Halbjahr 2024 mit operativem Wachstum

in Mio. €	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023	+/-
Umsatz	132,8	135,4	-1,9 %
EBIT	107,4	100,4	7,0 %
EBT ohne Bewertung	82,1	77,7	5,6 %
Konzernergebnis	59,5	37,1	60,5 %
Ergebnis je Aktie in €	0,78	0,50	56,0 %
EPRA Earnings je Aktie in €	1,06	1,19	-8,0 %
FFO je Aktie in €	1,04	1,19	-9,7 %

The logo for Deutsche EuroShop (DES) is located in the top right corner. It consists of the letters 'DES' in a bold, white, sans-serif font. To the left of the letters are five horizontal bars of equal length, stacked vertically, in the colors red, lime green, blue, yellow, and grey from top to bottom.

DES

Deutsche EuroShop

Vielen Dank!

Eat. Shop. Laugh.

Hauptversammlung

Hamburg, 29. August 2024

The logo for Deutsche EuroShop (DES) is located in the top right corner. It consists of the letters 'DES' in a bold, white, sans-serif font. The background of the entire image is a close-up photograph of green chard leaves with prominent red veins, covered in water droplets. On the left side, there are five horizontal bars in red, lime green, blue, yellow, and grey.

DES

Deutsche EuroShop

Eat. Shop. Laugh.

Hauptversammlung

Hamburg, 29. August 2024