



DES

Deutsche EuroShop

the
sMALL
life

Hauptversammlung

Hamburg, 27. Juni 2025

Agenda

- Rahmenbedingungen 2024
- Zinsumfeld & Anleihe
- Ergebnisse im Detail
- Investitionsmaßnahmen
- Aktie & Dividende
- Ausblick
- Generaldebatte
- Abstimmung



Rahmenbedingungen 2024

- BIP -0,2 %
- Arbeitslosenquote bei 6,0 %
- Inflationsrate bei 2,2 %
- Reallöhne und -gehälter +3,1 %
- Privater Konsum steigt leicht um +0,3 %
- Sparquote bei 10,6 %



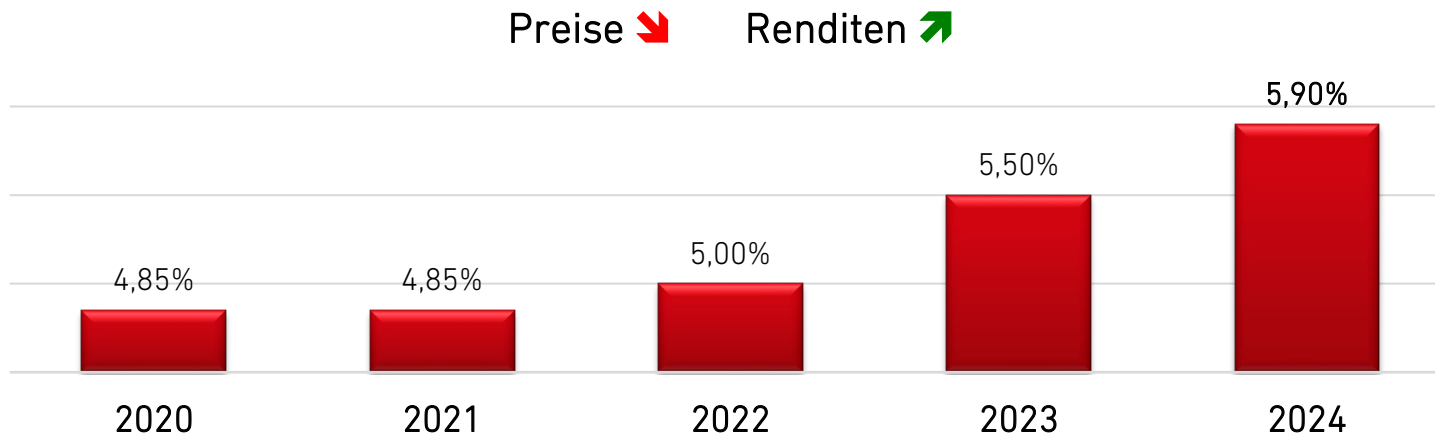
Entwicklung des Einzelhandels

- Deutscher Einzelhandel 2024 (real): +1,1 %
- Onlinehandel mit Wachstum: +3,5 %
- anspruchsvolles Wettbewerbsumfeld



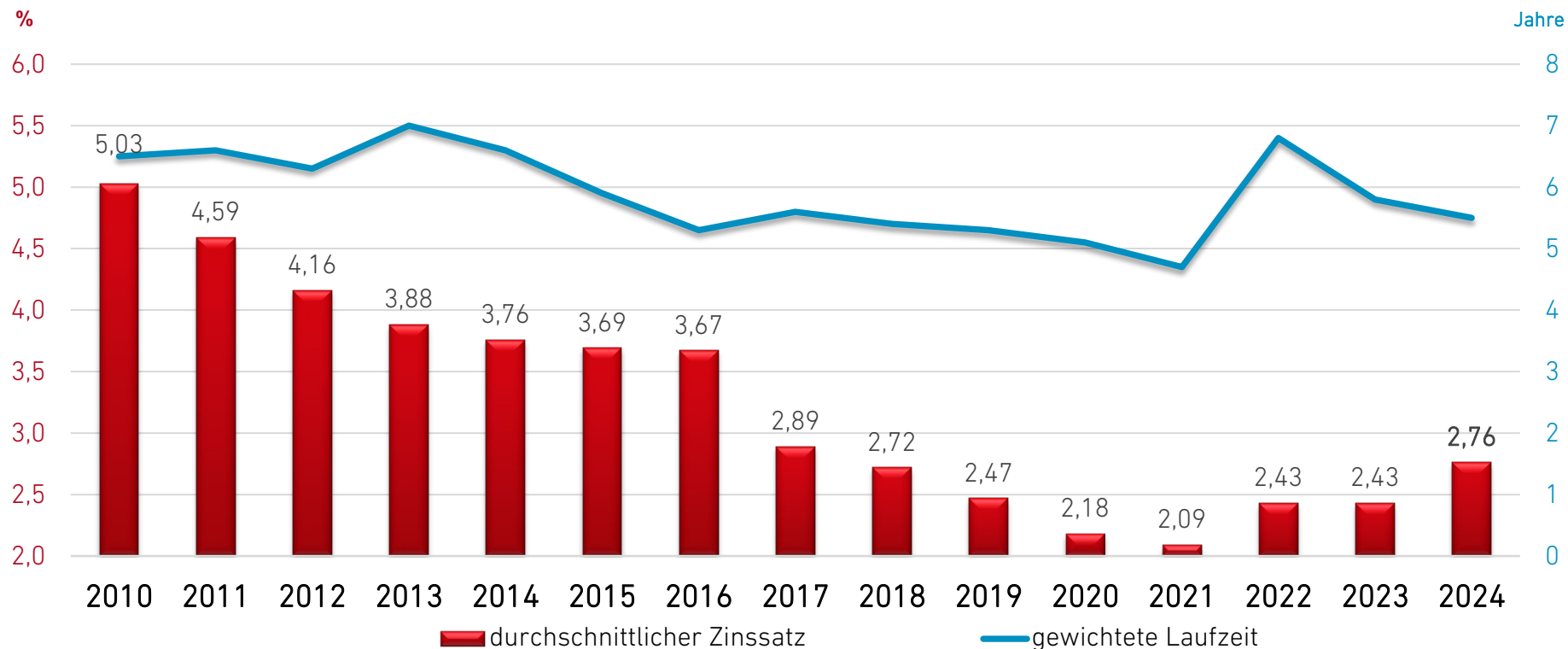
Shoppingcenter-Transaktionsmarkt

- Transaktionsvolumen für Immobilien in Deutschland +14 %
- Supermärkte und Fachmärkte dominierend
- Erlebnisorientierte Konzepte gewinnen an Bedeutung
- „Spitzenrendite“ für deutsche Shoppingcenter bei 5,90 %¹



¹ Quelle: JLL

Darlehenszinsen



Erste grüne Anleihe platziert



- Volumen: 500 Mio. €
- Laufzeit: 5,3 Jahre bis Oktober 2030
- Kupon: 4,50 %
- Angebot 7-fach überzeichnet
- BBB- Investment Grade Rating von S&P

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY



11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES



13 CLIMATE ACTION



Green Finance Rahmenwerk

Excellent

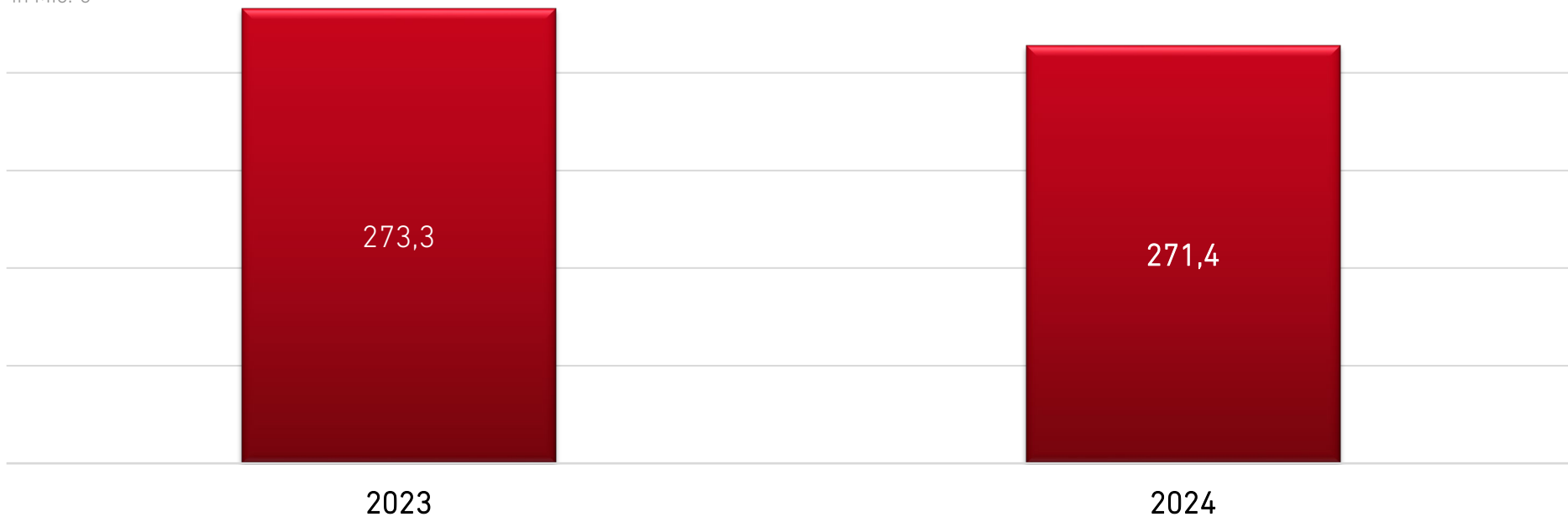


- Sustainable Fitch hat eine Second Party Opinion (Zweitgutachten) zum Green Finance Framework (GFF) der Deutsche EuroShop abgegeben
- Sustainable Fitch hat die Transaktionen im Rahmen des GFF als im Einklang mit den ICMA Green Bond Principles und den Green Loan Principles der Loan Market Association, der Loan Syndications and Trading Association und der Asia Pacific Loan Market Association bewertet



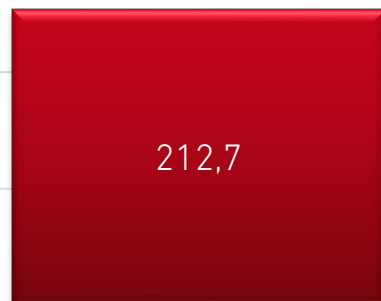
Umsatz leicht rückläufig

in Mio. €



EBIT steigt um 1,7%

in Mio. €



2023

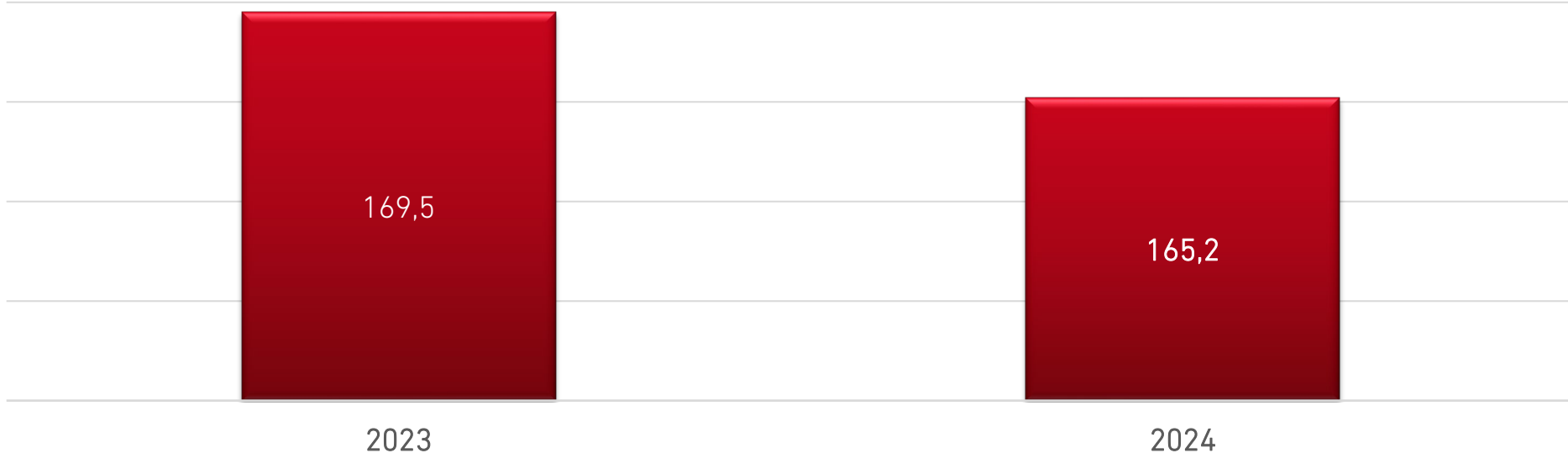


216,3

2024

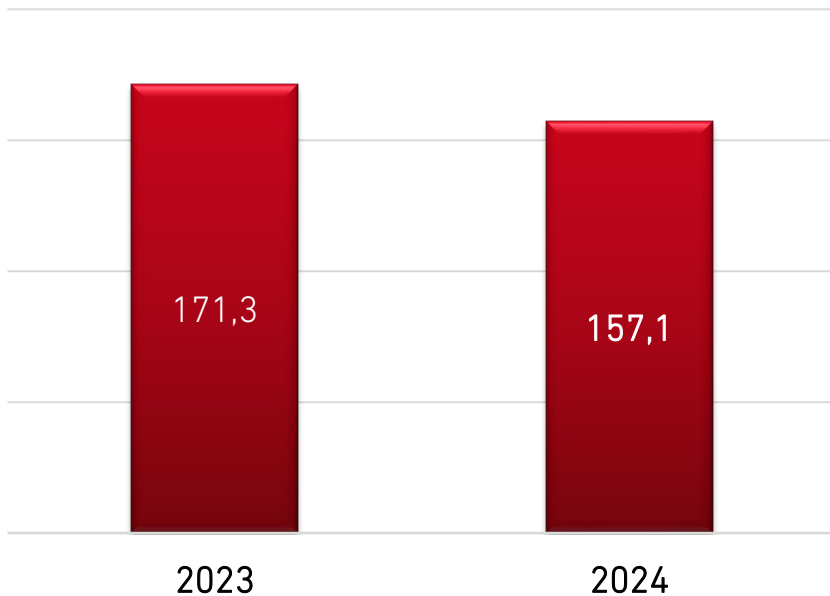
EBT ohne Bewertung -2,5 %

in Mio. €



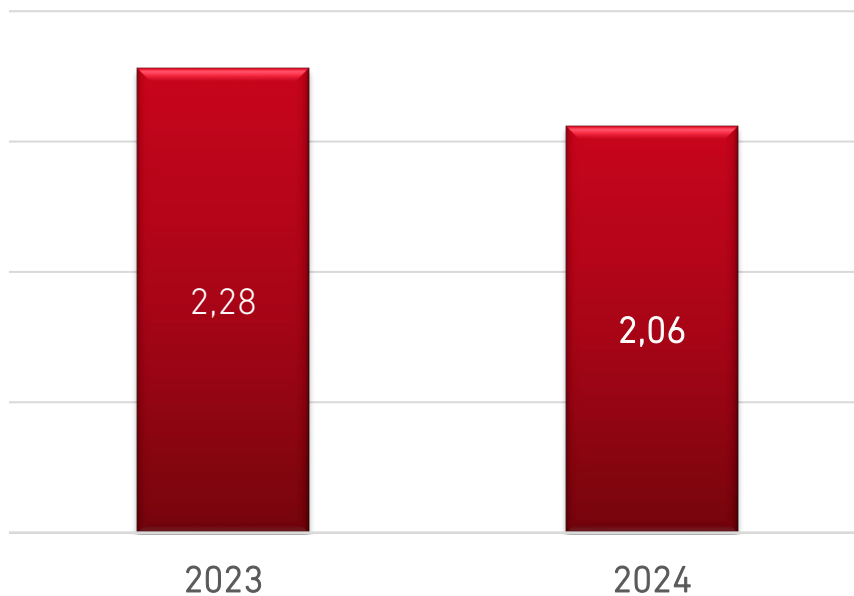
FFO niedriger

in Mio. €



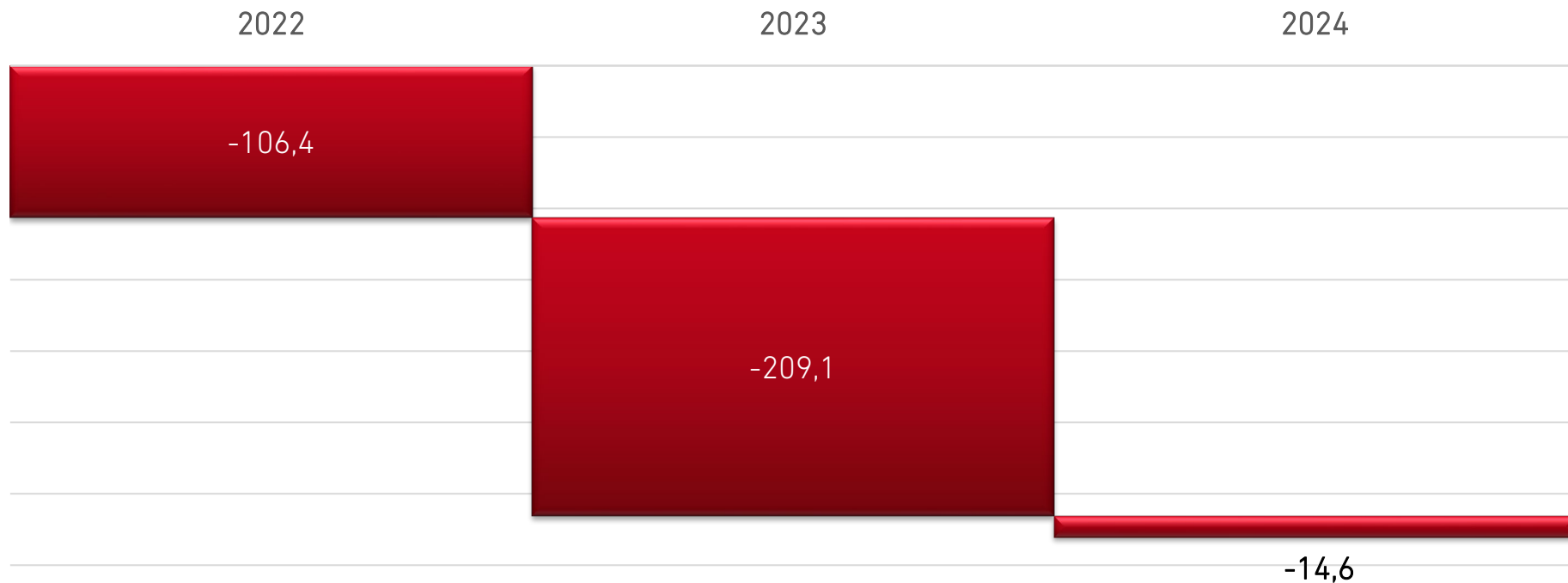
je Aktie

in €



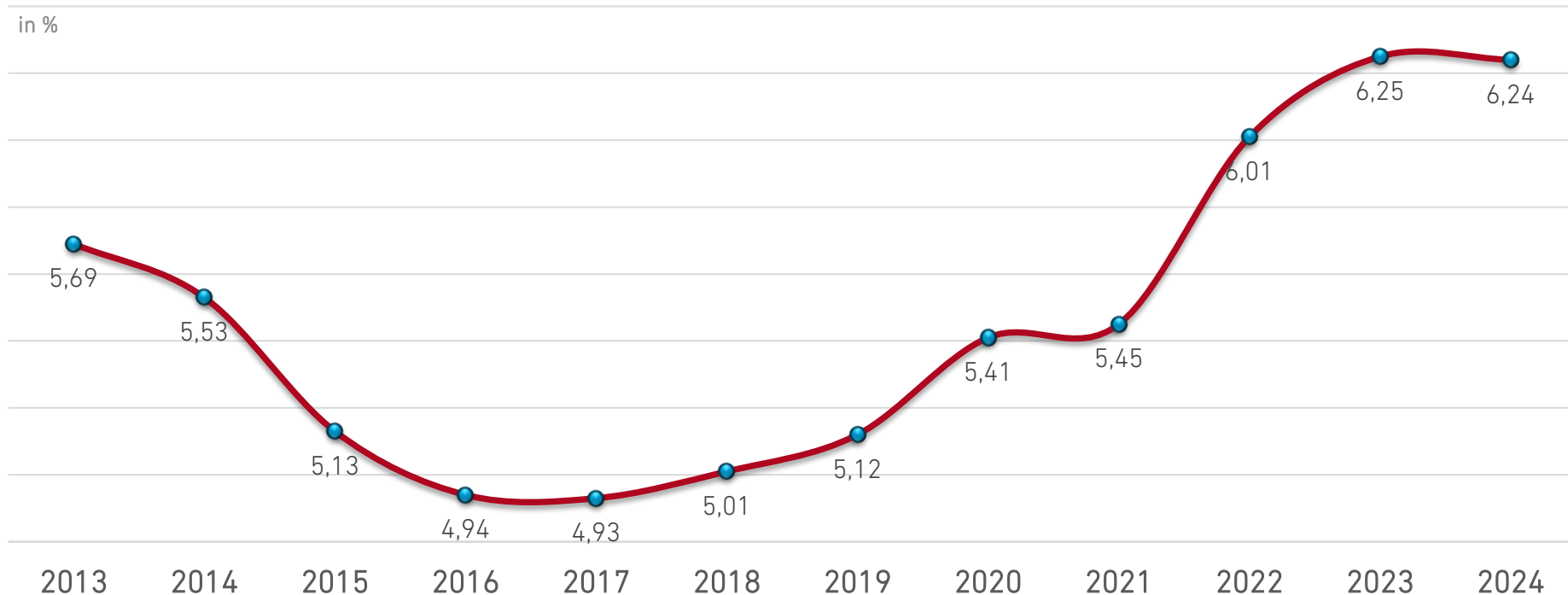
Immobilienbewertung stabilisiert sich

in Mio. €¹



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

Nettoanfangsrendite¹ des Portfolios bei 6,24 %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

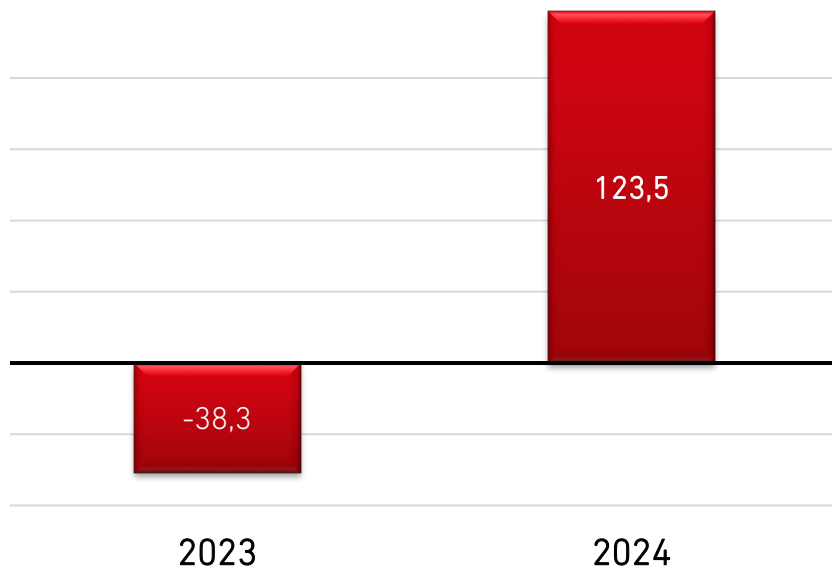
EBT & Steuern

- Ergebnis vor Steuern: 150,1 Mio. €
(Vorjahr: -39,7 Mio. €)
- Steuern vom Einkommen und Ertrag
(ohne Betrachtung der latenten Steuern)
bei 8,1 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €)
- Ursache für den Anstieg der Steuern:
verbessertes operatives Ergebnis



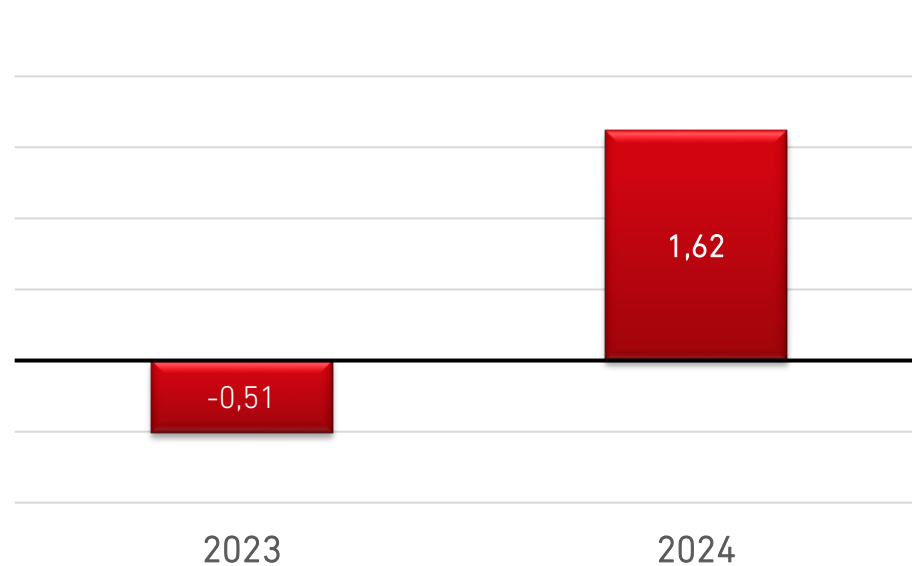
Konzernergebnis deutlich verbessert

in Mio. €

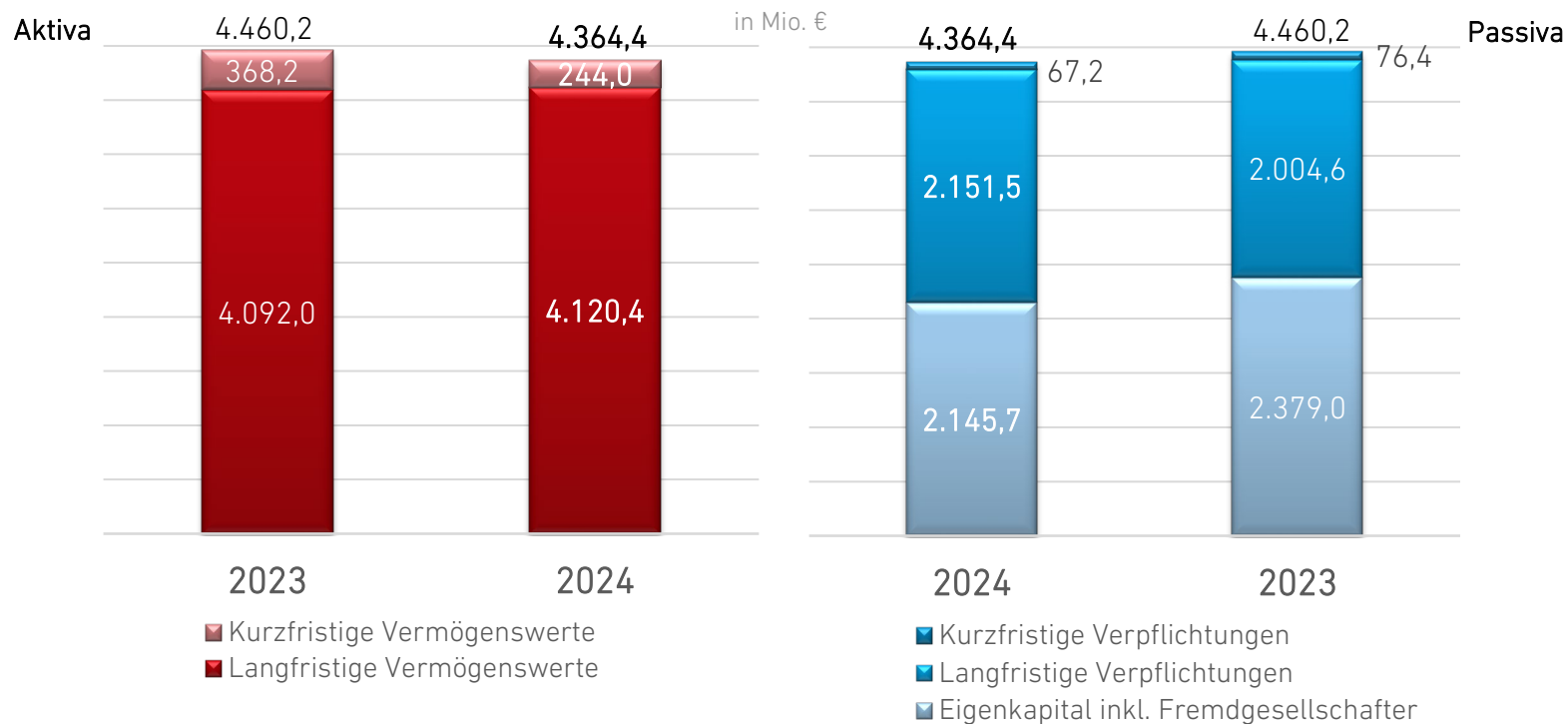


Ergebnis je Aktie

in €

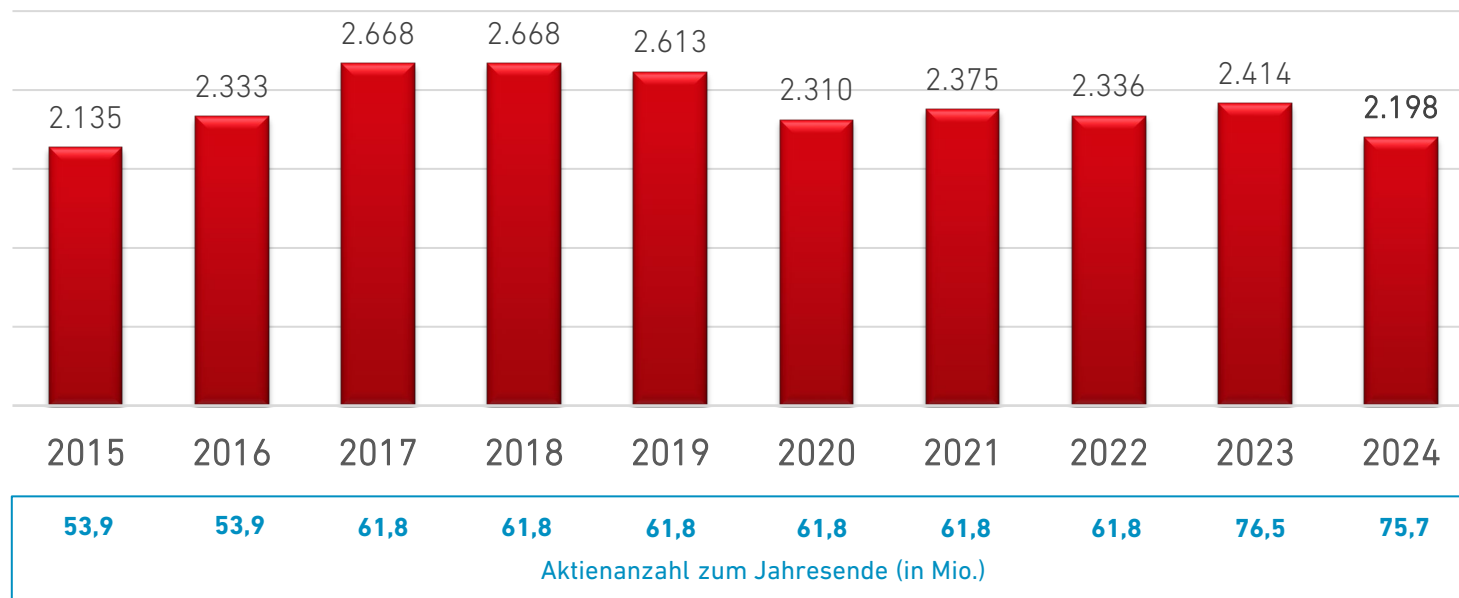


Bilanzstruktur



Net Tangible Assets nach EPRA

in Mio. €



EPRA NTA je Aktie: 29,02 € (2023: 31,58 €)

Erfolgreich abgeschlossene Investitionsmaßnahmen



Food Garden im Main-Taunus-Zentrum eröffnet



Foto: ECE

Rhein-Neckar-Zentrum – Retailtainment & Casual Dining



Foto: ECE

A10 Center – Neue Ankermieter stärken das Center



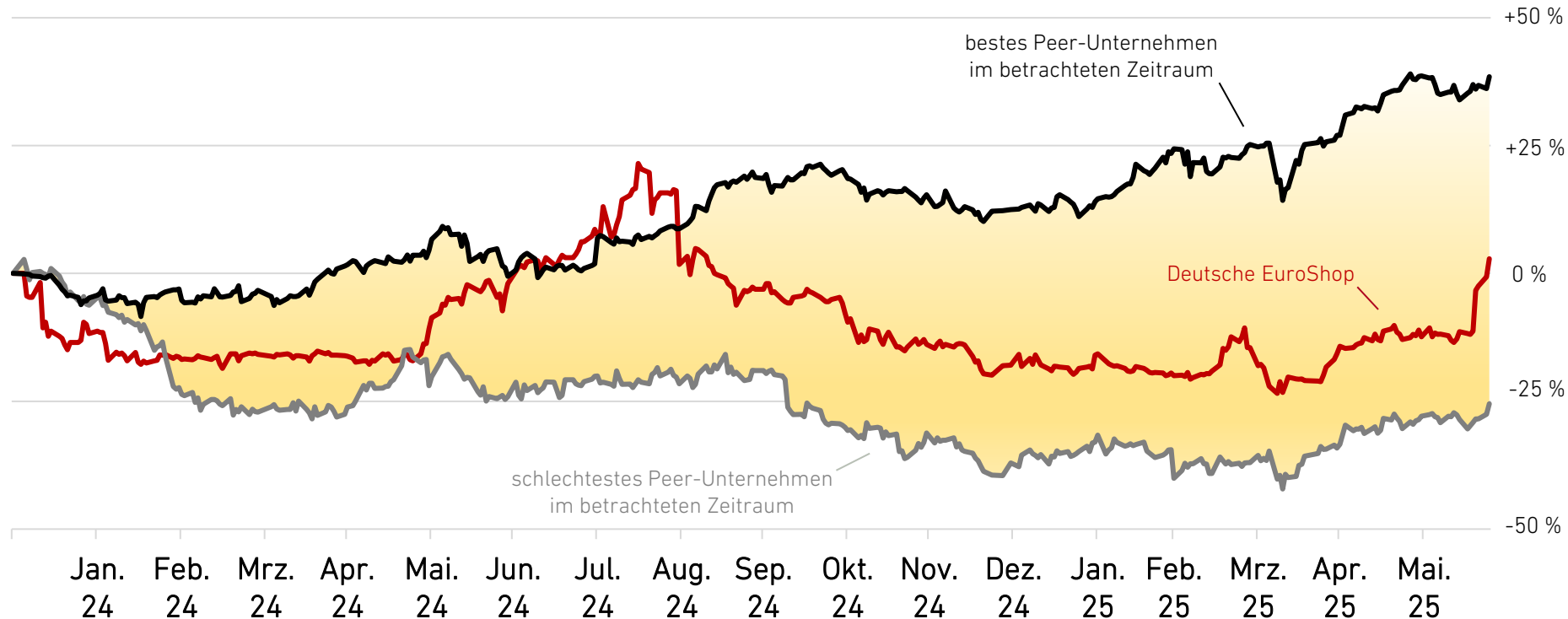
Foto: ECE

Neue Impulse für die Stadt-Galerie Hameln und die City-Galerie Wolfsburg



Foto: ECE

Aktienkurs¹



¹ Stand: 24. Juni 2025, 14:50 Uhr

Dividende¹

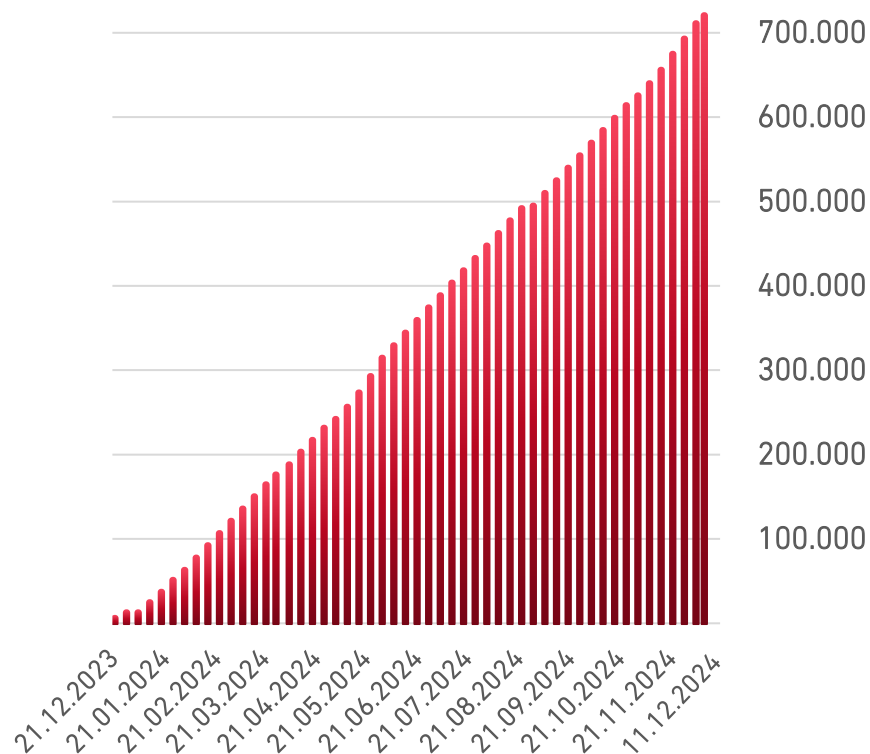
in €



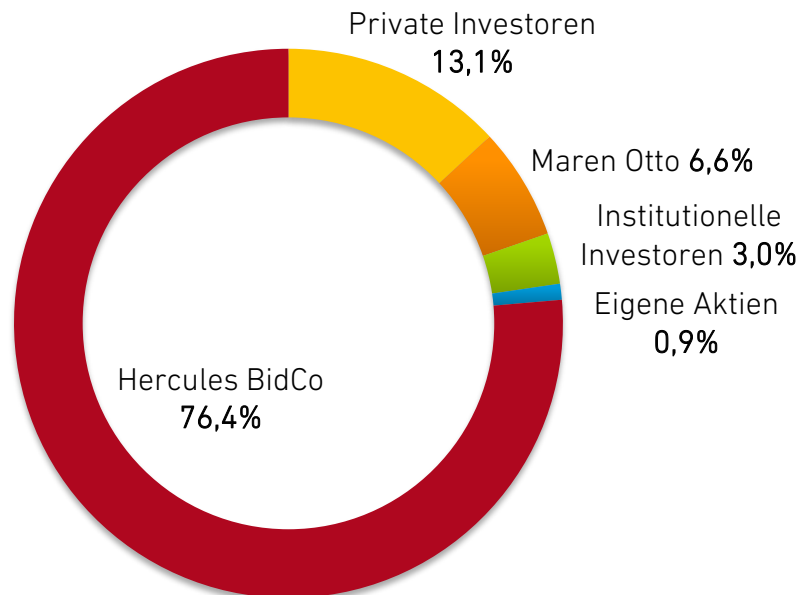
¹ jeweils gezahlt für das vorherige Geschäftsjahr | ² Vorschlag

Aktienrückkaufprogramm

- Das Programm begann am 21. Dezember 2023 und endete am 11. Dezember 2024
- 720.465 Aktien wurden zurückgekauft
- Gesamtvolumen des Aktienrückkaufprogramms (Erwerbskosten ohne Erwerbsnebenkosten) lag bei 14.999.988 €
- Durchschnittspreis der erworbenen Aktien: 20,82 €



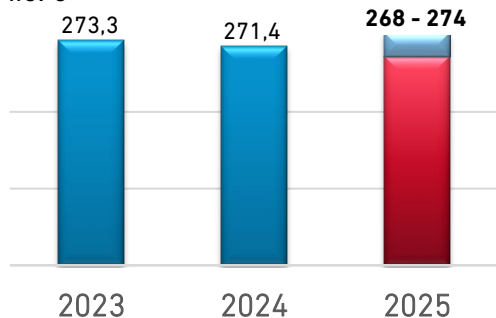
Aktuelle Aktionärsstruktur¹ & Rückkehr in den SDAX



Ausblick 2025

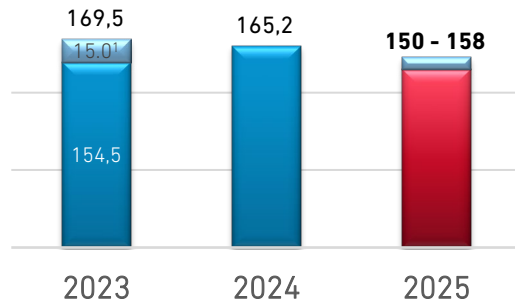
UMSATZ

in Mio. €



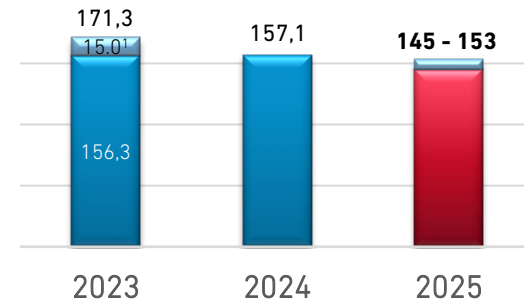
EBT OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS

in Mio. €



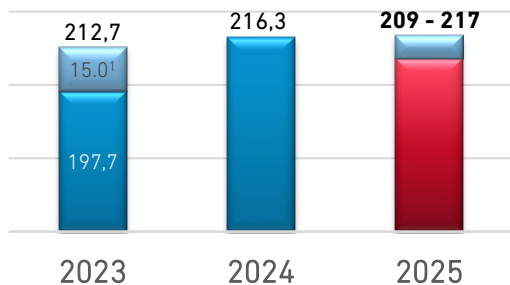
FFO

in Mio. €



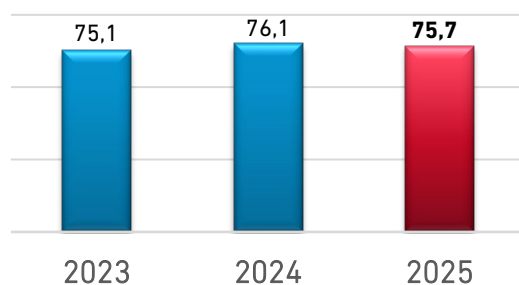
EBIT

in Mio. €



AKTIENANZAHL²

in Mio.



FFO JE AKTIE

in €

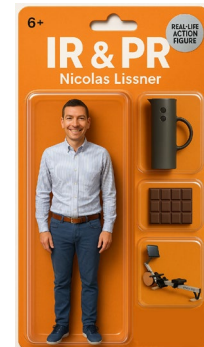
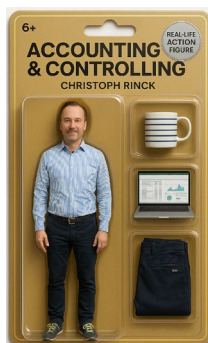


¹ Einmaleffekt im sonstigen betrieblichen Ergebnis in Höhe von rund 15 Mio. € bzw. 0,20 € je Aktie (exkl. Steuern) | ² Durchschnittszahlen, 2024 inkl. 373.891 eigene Aktien, 2025 inkl. 720.465 eigene Aktien

Erstes Quartal 2025

in Mio. €	1. Quartal 2025	1. Quartal 2024	+/-
Umsatz	66,3	66,0	0,4 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	53,1	53,8	-1,2 %
EBIT	53,4	54,4	-1,7 %
EBT ohne Bewertung	39,7	42,4	-6,4 %
Konzernergebnis	31,9	32,7	-2,6 %
Ergebnis je Aktie in €	0,42	0,43	-2,3 %
EPRA Earnings je Aktie in €	0,51	0,57	-8,9 %
FFO je Aktie in €	0,51	0,55	-7,3 %

Vielen Dank!



Verabschiedung von Lemara Grant und Reiner Strecker





DES

Deutsche EuroShop

the
sMALL
life

the
s **MALL**
life

Hauptversammlung

Hamburg, 27. Juni 2025