

Jahresabschluss 2025

DES

Deutsche EuroShop

Zusammen- gefasster Lagebericht

5 Grundlagen des Konzerns

- 5 Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategie
- 6 Steuerungssystem

7 Wirtschaftsbericht

- 7 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- 10 Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns
- 11 Ertragslage des Konzerns
- 17 Finanzlage des Konzerns
- 22 Vermögenslage des Konzerns

25 Nachtragsbericht

25 Prognosebericht

28 Risikobericht

- 28 Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems
- 29 Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem
- 29 Einschätzung der Gesamtrisikoposition
- 30 Darstellung wesentlicher Einzelrisiken

38 Chancenbericht

39 Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

39 Übernahmerelevante Angaben

41 Erklärung zur Unternehmensführung

41 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 Shoppingcenter zu 100 % und an fünf Shoppingcenter 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 Deutschen 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 Deutschen 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 Shoppingcenter. 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 der 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 Belebung 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 Belebung 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 Belebung 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 Nettofinanzverbindlichkeiten (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. €

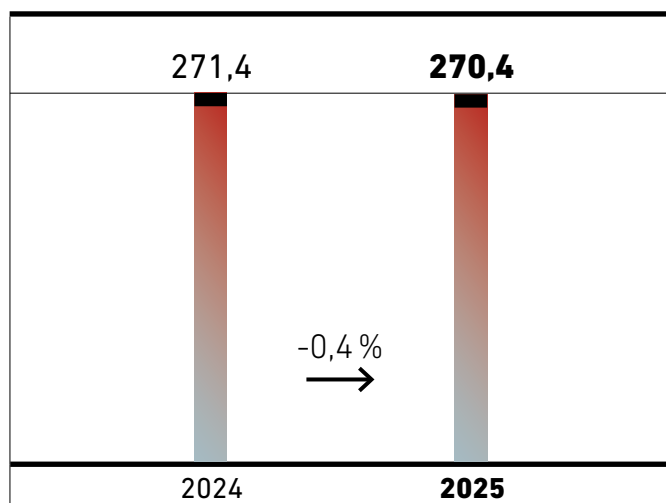
Aufgrund von gewährten Mietanreizen, die über die Laufzeit zu verteilen sind (z. B. Baukostenzuschüsse und mietfreie Zeiten), sowie aufgrund von gesunkenen Umsatz-

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, Brunn	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 gestiegener 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€	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	Veränderung	
			±	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

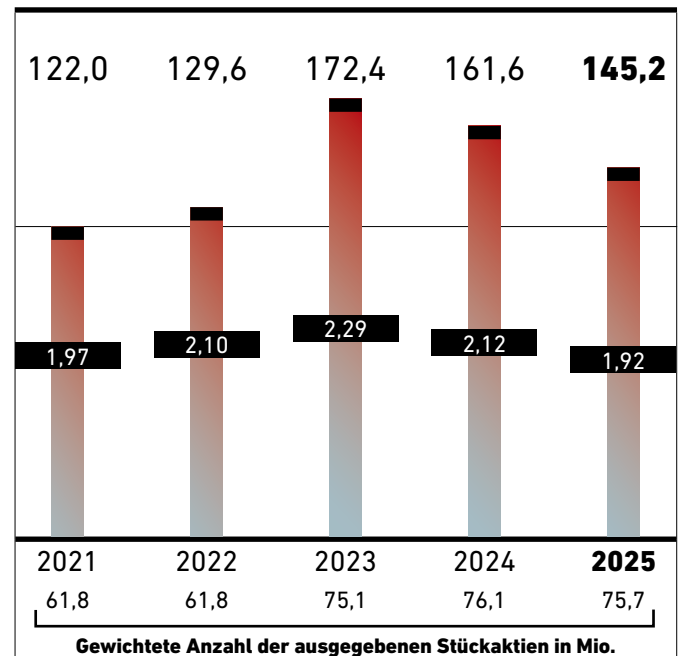
Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich aufgrund des leicht rückläufigen EBT (ohne Bewertungsergebnis) auf 7,2 Mio. € (i. Vj. 8,1 Mio. €) verringert.

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.

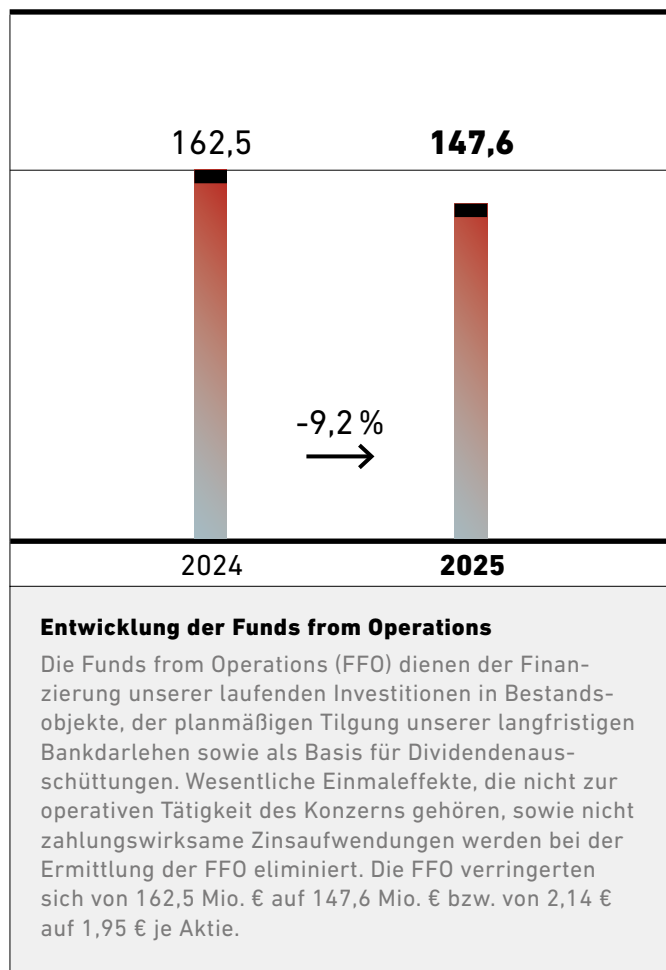
EPRA Earnings

	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. €**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€	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	Veränderung	
			±	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 Kreditauflagen 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-zinssatz
	in %	in Mio. €	in Jahren	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-zinssatz
	in %	in Mio. €	in Jahren	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 Fremdgesellschafter 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. €) beinhaltete 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 Fremdgesellschafter 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.

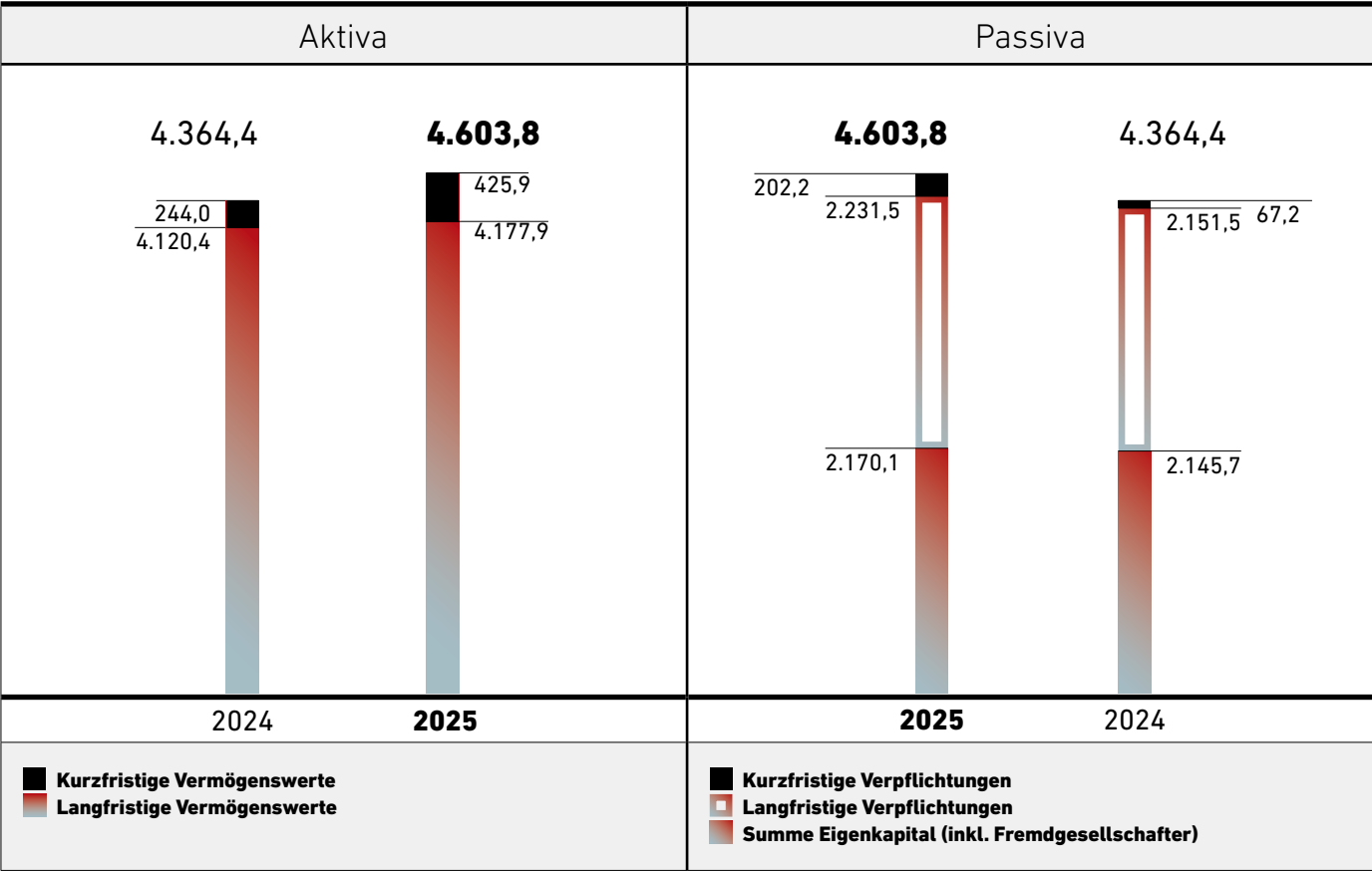
Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um 175,0 Mio. € auf 387,4 Mio. € (i. Vj. 212,4 Mio. €), maßgeblich bedingt durch die begebene Anleihe.

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. €.

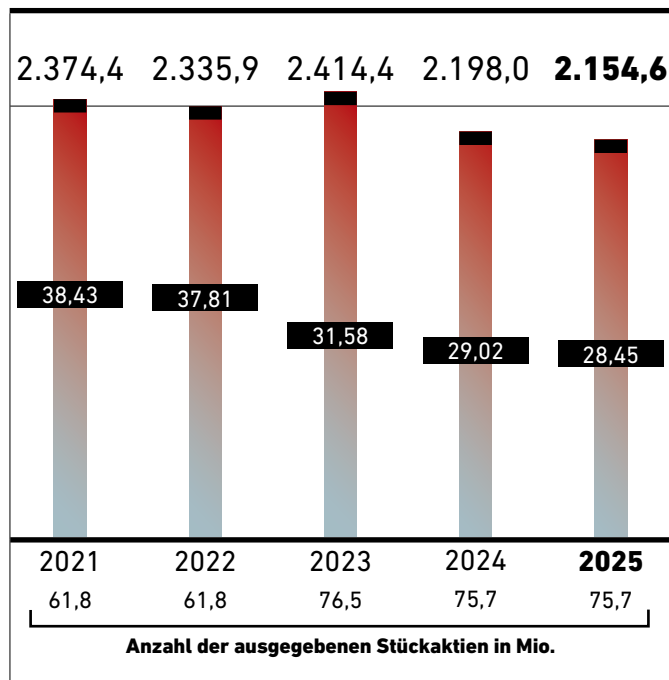
Die langfristigen Verpflichtungen stiegen von 2.151,5 Mio. € um 80,0 Mio. € auf 2.231,5 Mio. € an, maßgeblich bedingt durch die begebene Anleihe, während sich die vollständige Tilgung der Darlehen des Herold-Center Norderstedt und der Stadt-Galerie Hameln sowie die anteilige Darlehens-tilgung der Stadt-Galerie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

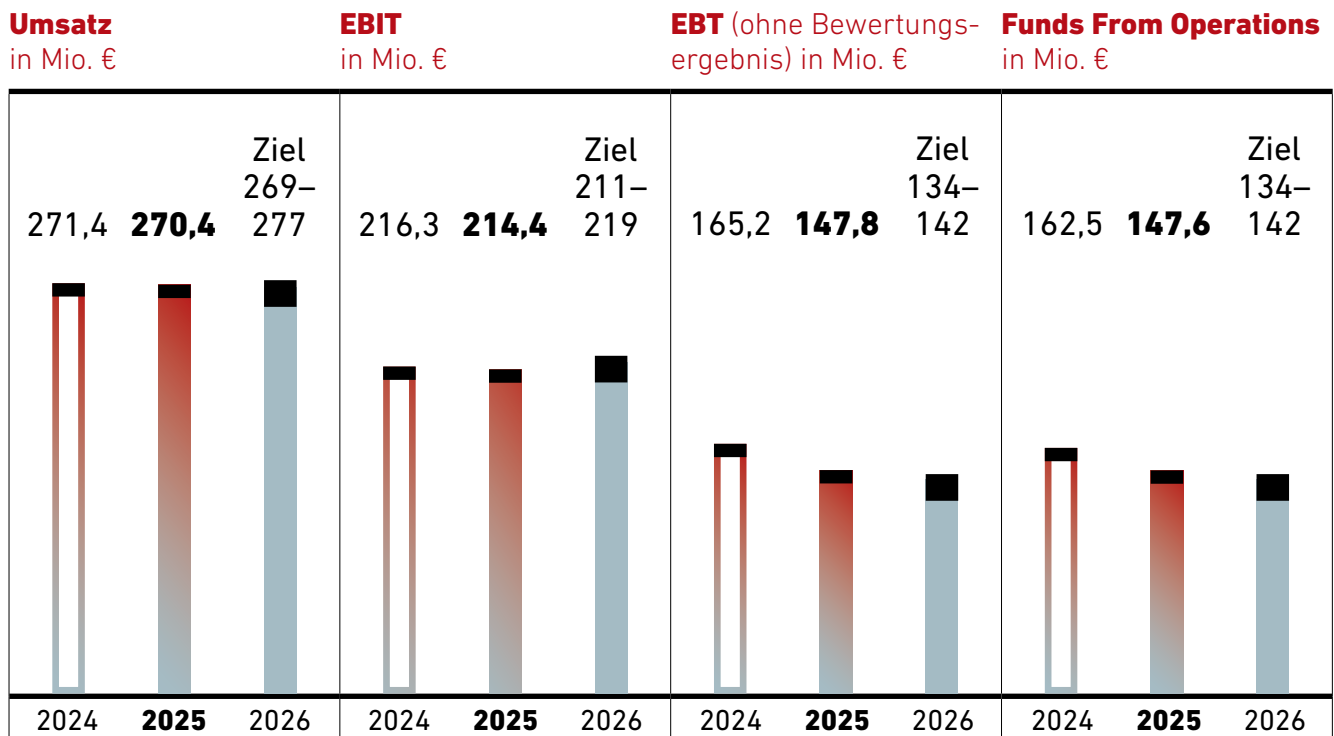
Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 214,4 Mio. € war 2025 durch das leicht rückläufige NOI im Zusammenhang mit gestiegenen operativen Centeraufwendungen bei planmäßig zum Vorjahr rückläufigen Umsatzerlösen geprägt. Für 2026 erwarten wir ein gegenüber dem Berichtsjahr leicht steigendes EBIT 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-erstellungsprozess 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	gering: bis 5 Mio. €	Nachhaltigkeitsrisiken Rechtliches Risiko IT-Risiko Schadensrisiko Währungsrisiko	Organisationsrisiko	
	mittel: 5 – 50 Mio. €		Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko Finanzierungsrisiken	Vermietungsrisiko Markt- und Branchenrisiko Mietausfallrisiko
	hoch: > 50 Mio. €			Bewertungsrisiko
		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. Geo-

politische 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 Kapitalisierungszinsatzes 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 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 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 Kreditauflagen deutlich verschlechtert oder die Ausgabe von Anleihen und alternativen Finanzierungsinstrumenten erschwert wird. Auch könnten Insolvenzen von Immobilien-gesellschaften 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 fremdwährungsbasierten 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 erlauben.

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 Schlusserklärung 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 zurückerworben. 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 konzerntführende 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€	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	Veränderung	
			±	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

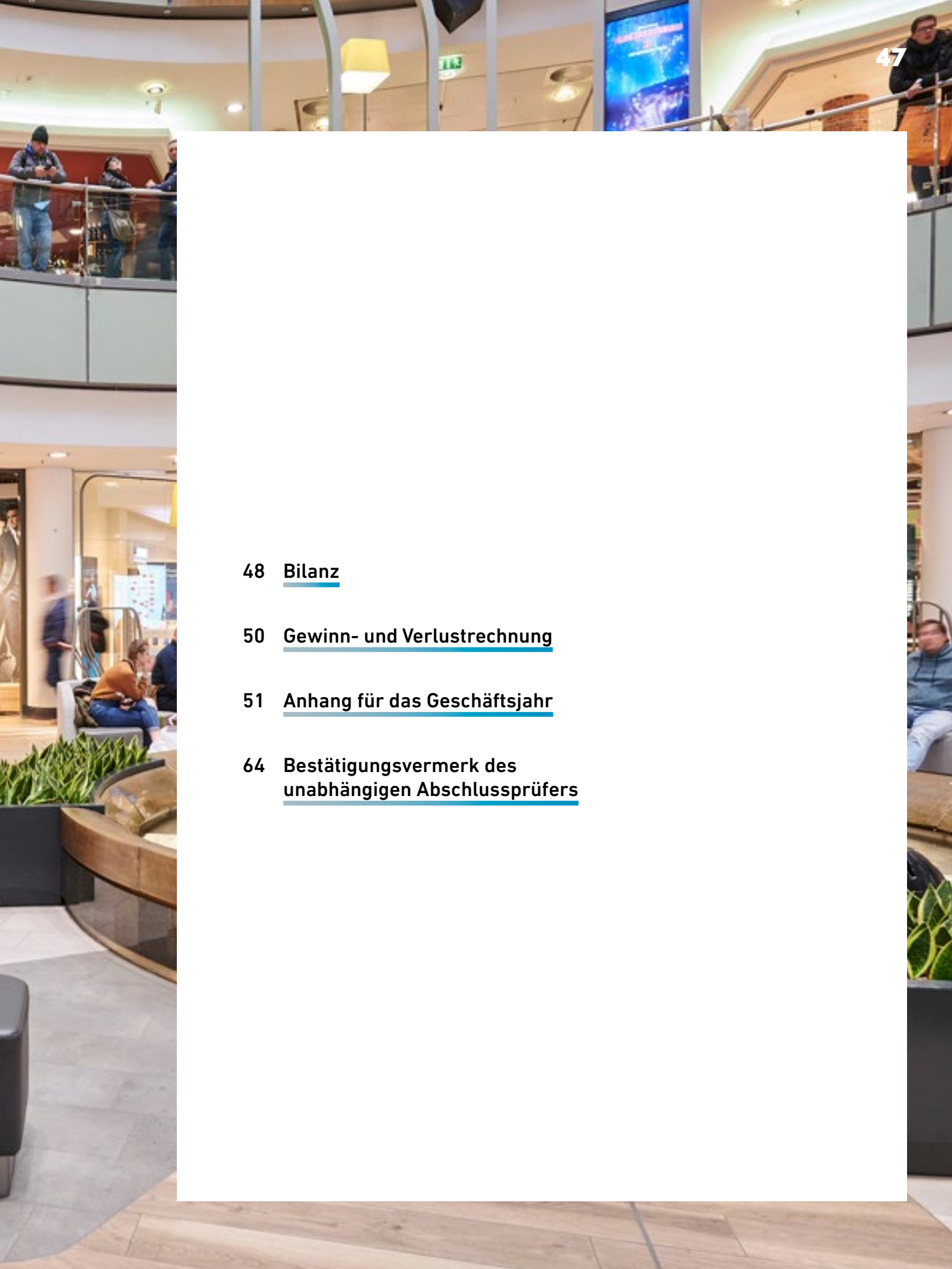
Dieser zusammengefasste Lagebericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. 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 (-).

JAHRESABSCHLUSS

Einzel- abschluss

- 
- 48 Bilanz
- 50 Gewinn- und Verlustrechnung
- 51 Anhang für das Geschäftsjahr
- 64 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bilanz

Aktiva in €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen	1.		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		15.068,50	0,00
II. Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		89.295,60	66.080,10
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.137.249.966,55	1.040.603.986,26
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		7.612.499,60	0,00
3. Beteiligungen		7.843.478,06	8.616.704,65
		1.152.705.944,21	1.049.220.690,91
		1.152.810.308,31	1.049.286.771,01
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.	96.213,54	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.	6.197.477,54	4.328.641,30
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
		263.918.515,36	33.401.260,43
		270.212.206,44	37.729.901,73
C. Rechnungsangrenzungsposten	3.	1.029.618,00	0,00
Summe Aktiva		1.424.052.132,75	1.087.016.672,74

Passiva in €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	4.	75.743.854,00	76.464.319,00
II. Eigene Aktien		0,00	-720.465,00
III. Kapitalrücklage	5.	476.167.601,57	488.528.644,95
IV. Gewinnrücklagen	6.	2.000.000,00	94.638.956,62
V. Bilanzgewinn	7.	204.909.602,71	251.502.280,25
		758.821.058,28	910.413.735,82
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		3.934.597,00	4.858.661,00
2. Sonstige Rückstellungen	8.	10.940.613,00	2.154.584,02
		14.875.210,00	7.013.245,02
C. Verbindlichkeiten	9.		
1. Anleihen, davon konvertibel 0.00 €		504.746.591,79	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		143.468,50	553.138,12
Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus			
3. Personenhandelsgesellschaften		85.229.093,67	86.723.893,67
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.774.700,00	1.774.700,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten		3.010,51	2.960,11
		591.896.864,47	89.054.691,90
D. Passive latente Steuern	7.	58.459.000,00	80.535.000,00
Summe Passiva		1.424.052.132,75	1.087.016.672,74

Gewinn- und Verlustrechnung

in €	Anhang	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
1. Sonstige betriebliche Erträge	11.	976.703,70	232.922,57
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.710.785,04	2.275.093,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		142.082,78	124.330,92
		2.852.867,82	2.399.424,65
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		40.780,11	28.399,16
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.	9.647.652,19	3.140.283,48
5. Erträge aus Beteiligungen	13.	52.432.802,24	61.448.401,98
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.	2.592.783,78	1.153.303,91
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	15.	3.074.486,48	9.330.575,37
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		12.641.499,56	1.152.671,75
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	16.	-21.383.532,00	-2.046.942,90
10. Ergebnis nach Steuern		49.128.535,56	48.830.216,95
11. Jahresüberschuss		49.128.535,56	48.830.216,95
12. Gewinnvortrag		50.781.067,15	202.672.063,30
13. Entnahmen aus Kapitalrücklagen		12.361.043,38	0,00
14. Entnahmen aus anderen Gewinnrücklagen		92.638.956,62	0,00
15. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		0,00	0,00
16. Bilanzgewinn		204.909.602,71	251.502.280,25

Anhang für das Geschäftsjahr

vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

I. Allgemeine Angaben

Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg, eingetragen in HRB 91799, Amtsgericht Hamburg.

Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs unter Beachtung des Aktiengesetzes aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Soweit Angaben wahlweise im Anhang oder in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgen können, erfolgen sie im Anhang.

Es wurde abweichend zur Bilanzgliederung nach § 266 HGB gemäß § 265 Abs. 5 HGB der zusätzliche Posten „Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personengesellschaften“ in die Bilanz aufgenommen.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 am 26. März 2026 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Feststellung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und die **Sachanlagen** stehen mit Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen zu Buche. Der Umfang der Anschaffungskosten entspricht § 255 Abs. 1 HGB. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über Nutzungsdauern von drei bis 13 Jahren vorgenommen.

Die **Finanzanlagen** werden mit Blick auf die Personengesellschaften mit den Anschaffungskosten reduziert um Ausschüttungsbeträge, die über die jeweiligen anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse der Beteiligungsgesellschaften hinausgehen, angesetzt und bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedri-

geren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bewertet. Zuschreibungen werden bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen, wenn die Gründe für die dauernde Wertminderung nicht mehr bestehen. Kapitalgesellschaften werden mit ihren Anschaffungskosten reduziert um getätigte Entnahmen angesetzt und bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bewertet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nennbetrag bzw. mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Das **Gezeichnete Kapital** wird mit dem Nennbetrag angesetzt. Der auf **eigene Anteile** (eigene Aktien) entfallende Nennbetrag am Grundkapital wurde gemäß § 272 Abs. 1a HGB im Vorjahr offen vom Gezeichneten Kapital abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen Nennbetrag und den Anschaffungskosten der eigenen Anteile wurde mit den frei verfügbaren Rücklagen verrechnet. Anschaffungsnebenkosten wurden erfolgswirksam erfasst.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags zur Abdeckung erkennbarer Risiken und ungewisser Verpflichtungen angesetzt. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden soweit erforderlich dabei berücksichtigt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird saldiert in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt.

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Zur Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den zum Anhang beigefügten Anlagenpiegel.

Die Finanzanlagen sind in der Anteilsbesitzliste aufgeführt. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind unbesichert.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (96 T€, i. Vj. 0 T€) und sonstige Vermögensgegenstände (6.197 T€, i. Vj. 4.329 T€) haben, wie im Vorjahr, insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

3. Aktive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen wird der vorausgezahlte Zins der im Geschäftsjahr begebenen Anleihe, der linear über die Laufzeit bis zum 15. Oktober 2030 aufgelöst wird. Im Zinsaufwand des Geschäftsjahres werden 115 T€ berücksichtigt.

4. Gezeichnetes Kapital

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 Hauptversammlung 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 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) betrug insgesamt 15,0 Mio. €. Im Zeitraum vom 21. Dezember 2023 bis 11. Dezember 2024 wurden 720.465 Stück eigene Aktien zu einem Anschaffungspreis (ohne Anschaffungsnebenkosten) von 15.000 T€ bei einem Durchschnittskurs von 20,82 € je Aktie über die Börse zurückerworben. Dies entsprach einem Anteil am Grundkapital von 720.465 € bzw. 0,942 % am Bilanzstichtag. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 wurden 720.465 eigene Aktien eingezogen und das Grundkapital entsprechend herabgesetzt.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 29. August 2023 wurde das nach teilweiser Ausnutzung noch vorhandene Genehmigte Kapital 2022 von 3.854.353,00 € aufgehoben und 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**).

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2023 ist 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.

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 Gesamtdividende 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.

Stimmrechtsmitteilungen

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass unserer Gesellschaft 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 an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte. In den Jahren 2024 und 2025 sind keine Sachverhalte für Bestandsmeldungen eingetreten; somit wurden die letzten Meldungen am 13. September 2023 veröffentlicht:

Aktionär	Bestandsmeldung zum	Vorgang zur Schwellen... (in %) bzw. Grund der Mitteilung	Neuer Stimmrechts Anteil (in %)	davon direkt (in %)	davon zuzurechnen (in %)
Oaktree Capital Group Holdings GP, LLC, Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	13.09.2023	...überschreitung (75) / Vollzug von Instrumenten	76,44	0,00	76,44
CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg	13.09.2023	Freiwillige Konzernmitteilung aufgrund Schwellenberührung eines Tochterunternehmens; Vollzug von Instrumenten	78,62	0,00	78,62
Alexander Otto	13.09.2023	Freiwillige Konzernmitteilung aufgrund Schwellenberührung eines Tochterunternehmens; Vollzug von Instrumenten	78,62	0,46	78,16
Thomas Armbrust	13.09.2023	...unterschreitung (3)	2,76	0,01	2,74
Maren Otto	13.09.2023	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.

5. Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag 476.168 T€ (i. Vj. 488.529 T€).

6. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen umfassen zum Bilanzstichtag die gesetzliche Rücklage von 2.000 T€ (i. Vj. 2.000 T€) sowie im Vorjahr darüber hinaus die anderen Gewinnrücklagen von 92.639 T€.

7. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 204.910 T€ und beinhaltet einen Gewinnvortrag von 50.781 T€ (i. Vj. 202.672 T€) sowie Entnahmen aus Rücklagen in Höhe von 105.000 T€.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung im Juni 2026 vorschlagen, 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.

8. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Ertragszuschuss Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG, Hamburg	8.107	0
Personalkosten	1.679	1.187
Jahresabschlussprüfung	384	278
Geschäftsbericht	255	168
Aufsichtsratsvergütung	188	188
Hauptversammlung	150	198
Beratungskosten	0	24
Übrige	178	112
	10.941	2.155

Mit Zuschussvereinbarung vom 11. April 2025 hat sich die Gesellschaft verpflichtet, der Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG, Hamburg, einen Ertragszuschuss zu gewähren und ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen, damit die Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG, Hamburg, ihren Verpflichtungen nachkommen kann.

9. Verbindlichkeiten

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Anleihen	504.747 (0)	4.747 (0)	500.000 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	143 (553)	143 (553)	0 (0)	0 (0)
Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	85.229 (86.724)	0 (0)	0 (0)	85.229 (86.724)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.775 (1.775)	1.775 (1.775)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	3 (3)	3 (3)	0 (0)	0 (0)
	591.897 (89.055)	6.668 (2.331)	500.000 (0)	85.229 (86.724)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Die Verbindlichkeit aus erhaltenen Vorschüssen auf künftig entstehenden Erträgen aus Personenhandelsgesellschaften besteht gegenüber zwei verbundenen Unternehmen sowie gegenüber einem Unternehmen, mit dem ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Die erhaltenen Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind, wie im Vorjahr, sonstige Verbindlichkeiten.

10. Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus unterschiedlichen Bewertungsansätzen der Beteiligungen der Gesellschaft in der Handels- und Steuerbilanz in Höhe von 544.853 T€, die mit aktiven latenten Steuern aus steuer-

lichen Verlustvorträgen verrechnet wurden. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht. Die Veränderung der passiven latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

in T€	Stand 01.01.2025	Veränderung	Stand 31.12.2025
Passive latente Steuern	89.986	-31.527	58.459
Abzgl. aktiver latenter Steuern	-9.451	9.451	0
	80.535	-22.076	58.459

Bei der Ermittlung der latenten Steuern wurde für die Gewerbesteuer ein Steuersatz von 16,45 % und für die Körperschaftsteuer 10 % bis 15 %, in Abhängigkeit von der Periode, in der sich die temporären Differenzen voraussichtlich realisieren, angewendet. Auf den Körperschaftsteuersatz wurden zusätzlich 5,5 % Solidaritätszuschlag gerechnet. Obgleich Gewerbesteuer bei der Ermittlung von latenten Steuern im Grundsatz berücksichtigt wird, erfolgt die Berechnung der latenten Steuern auf Finanzanlagen nur mit Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag. Für österreichische Steuern wurde ein Steuersatz 23 % angewendet.

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

11. Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 806 T€ sowie Sonstige in Höhe von 171 T€ enthalten.

12. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2025	2024
Rechts- und Beratungskosten	7.407	1.076
Prüfungskosten	442	413
Geschäftsbericht	398	241
Marketingkosten	353	187
Aufsichtsratsvergütung	188	188
Gebühren und Versicherungen	145	173
Hauptversammlung	95	205
Mieten und Nebenkosten	89	86
Gutachterkosten	82	99
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	68	85
Reisekosten	57	65
Übrige Aufwendungen	324	322
	9.648	3.140

Die Rechts- und Beratungskosten standen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der im Juni 2025 begebenen Anleihe.

13. Erträge aus Beteiligungen

in T€	2025	2024
Verbundene Unternehmen		
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	14.790	18.913
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	9.054	9.217
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	8.211	7.414
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	7.981	9.503
Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG, Hamburg	3.629	4.421
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	1.365	2.500
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	1.228	1.511
Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	439	641
Phoenix-Center Harburg GmbH & Co. KG, Hamburg	389	464
Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	371	420
DES Management GmbH, Hamburg	32	31
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	0	1.824
Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	0	32
	47.489	56.891
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:		
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	2.832	2.691
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	2.112	1.866
	4.944	4.557
	52.433	61.448

Bei den ausgewiesenen Beteiligungserträgen handelt es sich bei Personenhandelsgesellschaften um anteilige Handelsbilanzgewinne des Jahres 2025. Bei den übrigen Beteiligungsgesellschaften wurde der Jahresüberschuss 2024 ausgeschüttet. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB enthalten.

Im Berichtsjahr wurden Aufwendungen in Höhe von 11.180 T€ im Zusammenhang mit der Bewertung der Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG, Hamburg, mit den Erträgen aus Beteiligungen desselben Tochterunternehmens saldiert.

14. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

In den Zinserträgen sind Zinsen auf Sichtguthaben in Höhe von 327 T€, die das Vorjahr betreffen, sowie Darlehenszinsen in Höhe von 96 T€ (i. Vj 0 T€) aus verbundenen Unternehmen enthalten.

15. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen (2025: 3.074 T€; 2024: 9.331 T€) betreffen die Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG, Hamburg, bei der von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung ausgegangen wird. Darüber hinaus wurden Aufwendungen aus der Bewertung mit den Beteiligungserträgen desselben Tochterunternehmens saldiert.

16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten eine Auflösung von passiven latenten Steuern von 22.076 T€ (i. Vj. 4.091 T€), die im Berichtsjahr im Zusammenhang mit der schrittweisen Absenkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % im Jahr 2027 auf 10 % im Jahr 2032 sowie der Ausbuchung von aktiven latenten Steuern auf gewerbesteuerliche Verlustvorträge steht.

V. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich sieben Angestellte.

Das für das Geschäftsjahr vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar beträgt 612 T€. Dieses entfiel in Höhe von 432 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen und in Höhe von 180 T€ auf 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).

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 63,7 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für ein verbundenes Unternehmen in Höhe von 24 Mio. €. Eine Inanspruchnahme wird aufgrund der stabilen Geschäftsentwicklung bei den Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag als nicht wahrscheinlich eingestuft. Allerdings ist auch rechtlich ein vollständiger Ausschluss nicht möglich.

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.

Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 215 T€ sonstige finanzielle Verpflichtungen, die im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroräumen und Pkw-Leasingverpflichtungen resultieren.

Corporate Governance

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 unter Investor Relations > Corporate Governance > Entsprechenserklärung den Aktionären zugänglich gemacht worden: <https://www.deutsche-euroshop.de/Investor-Relations/Corporate-Governance/Entsprechenserklaerung>

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Nr. 11 HGB
zum 31. Dezember 2025:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigen- kapital	davon mittelbar	davon unmittel- bar	Eigenkapital zum 31.12.2025	Ergebnis 2025
				€	€
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	13.899.738,35	2.635.545,84
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	318.558.927,41	14.789.653,82
DES Management GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	59.485,98	34.485,98
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	283.412.595,38	9.054.182,90
A 10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	25.700.294,33	3.158.004,67
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00 %	100,00 %	-	-37.098.874,28	-2.387.080,86
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00 %	100,00 %	-	47.328,28	2.683,01
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	39.056.468,24	-518.897,06
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	-24.966.557,08	7.980.747,38
Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00 %	89,90 %	10,10 %	27.326.457,09	-1.098.307,07
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	40.550.660,45	8.211.118,39
Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00 %	89,90 %	10,10 %	-81.437.391,79	4.347.312,36
Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	100,00 %	89,90 %	10,10 %	-9.882.494,36	3.673.513,33
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01 %	42,00 %	10,01 %	-111.760.515,00	12.268.494,81
Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG, Hamburg	95,14 %	-	95,14 %	-36.243.240,13	15.564.938,21
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	-38.034.722,72	5.664.577,41
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50,00 %	50,00 %	-	-47.446.949,72	5.721.183,36
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50,00 %	50,00 %	-	714.753,08	-45.780,82
Phoenix-Center Harburg GmbH & Co. KG, Hamburg	75,00 %	64,90 %	10,10 %	-44.893.376,04	3.847.642,74
Einkaufs-Center Arkaden Pécs G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	9.566.999,27	4.223.941,41
Einkaufs-Center Arkaden Pécs Verwaltungs G.m.b.H., Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	25.271,07	886,58
				CZK ¹	CZK ¹
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100,00 %	-	100,00 %	3.869.219.619,36	120.458.440,73
				PLN ²	PLN ²
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	100,00 %	99,99 %	0,01 %	55.351.436,19	46.860.051,75
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00 %	100,00 %	-	10.049.129,89	357.289,79

¹ 31.12.2025 (CZK/EUR): Stichtagskurs 25,19; Durchschnittskurs 24,73

² 31.12.2025 (PLN/EUR): Stichtagskurs 4,27; Durchschnittskurs 4,31

Aufsichtsrat und Vorstand

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:

Peter Ballon, Toronto (Kanada), Vorsitzender (seit 27. Juni 2025)	President, Royal Capital Inc., Toronto (Kanada) ■ Allos S.A., São Paulo (Brasilien) ■ Cabot Properties, Inc., Boston (USA)
Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender (bis 27. Juni 2025)	Selbstständiger Unternehmensberater ■ Eckes AG, Nieder-Olm (Vorsitz) ■ Carl Kühne KG (GmbH & Co.), Hamburg (Vorsitz) ■ Storch-Ciret Holding GmbH, Wuppertal
Chantal Schumacher, München, Stellv. Vorsitzende	Selbstständige Unternehmensberaterin ■ 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)
Henning Eggers, Halstenbek	Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H, Hamburg ■ 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)
Dr. Volker Kraft, Hamburg	Geschäftsführer, ECE Real Estate Partners GmbH, Hamburg ■ Allos S.A., São Paulo (Brasilien)
Dr. Henning Kreke, Hagen/Westfalen	Geschäftsführender Gesellschafter, Let's Go JMK KG und Kreke Immobilien KG, Hagen/Westfalen ■ 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
Todd Liker, New York (USA) (seit 27. Juni 2025)	Managing Director, Portfolio Manager und Co-Head of Real Estate, Oaktree Capital Management, New York (USA) ■ Timbers Holdings, LLC, Orlando (USA) ■ Thomas James Homes, LLC, Aliso Viejo (USA)
Claudia Plath, Hamburg	Mitglied der Geschäftsführung, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg ■ 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 separaten auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Vergütungsbericht.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft hält die Mehrheit der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg, der Forum Wetzlar G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, der DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg, der DES Verwaltung GmbH, Hamburg, der DES Management GmbH, Hamburg, der DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, der Stadt-Galerie Passau G.m.b.H. & Co.

KG, Hamburg, der Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg, der A 10 Center Wildau GmbH, Hamburg, der Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, der Stadt-galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg, Allee-Center Magdeburg G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, Saarpark Center Neunkirchen GmbH & Co. KG, Hamburg, Phoenix-Center Harburg GmbH & Co. KG, Hamburg, sowie der Olympia Brno s.r.o., Prag (Tschechische Republik). Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards, der beim Unternehmensregister eingereicht wird.

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Hercules Holding S.à. r.l., Luxemburg (Stadt), Luxemburg, einbezogen, der nach den gesetzlichen Vorschriften im RCS Registre de Commerce et des Sociétés in Luxemburg (Stadt), Luxemburg, veröffentlicht wird.

Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

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

Hamburg, 26. März 2026

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand



Hans-Peter Kneip

Anlagespiegel 31.12.2025

in Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	101.094,81	21.698,64	0,00	122.793,45
II. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	498.075,75	57.365,47	0,00	555.441,22
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.080.034.952,78	191.554.075,93	91.833.609,16	1.179.755.419,55
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	7.612.499,60	0,00	7.612.499,60
3. Beteiligungen	8.616.704,65	0,00	773.226,59	7.843.478,06
	1.088.651.657,43	199.166.575,53	92.606.835,75	1.195.211.397,21
Gesamt	1.089.250.827,99	199.245.639,64	92.606.835,75	1.195.889.631,88

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2025	Zugänge	Abgänge	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
101.094,81	6.630,14	0,00	107.724,95	15.068,50	0,00
431.995,65	34.149,97	0,00	466.145,62	89.295,60	66.080,10
39.430.966,52	3.074.486,48	0,00	42.505.453,00	1.137.249.966,55	1.040.603.986,26
0,00	0,00	0,00	0,00	7.612.499,60	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	7.843.478,06	8.616.704,65
39.430.966,52	3.074.486,48	0,00	42.505.453,00	1.152.705.944,21	1.049.220.690,91
39.964.056,98	3.115.266,59	0,00	43.079.323,57	1.152.810.308,31	1.049.286.771,01

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Konzernlagebericht zusammengefassten Lagebericht („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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer 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 der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses 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 aus-

reichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses 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 Finanzanlagen

a) Das Risiko für den Abschluss

Die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, bilanziert Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von EUR 1.153 Mio. (Vj. EUR 1.049 Mio.). Dies entspricht rd. 80,9 % der Bilanzsumme (Vj. 96,5 %). Die verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind überwiegend Personenhandelsgesellschaften.

Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung der Finanzanlagen und Beteiligungen sind unter den Punkten „II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, „IV. 13. Erträge aus Beteiligungen“ sowie „IV. 15. Abschreibungen auf Finanzanlagen“ im Anhang enthalten. Weiterhin ist die Entwicklung des Finanzanlagevermögens der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, im Anlagenspiegel als integraler Bestandteil des Anhangs dargestellt. Darüber hinaus erfolgen weitere Angaben in der Abschnitt „Berichterstattung zum Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG“ im zusammengefassten Lagebericht.

Die Finanzanlagen werden mit Blick auf die Personenhandelsgesellschaften mit den Anschaffungskosten reduziert um die die jeweiligen anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse übersteigenden Ausschüttungsbeträge angesetzt. Zur Beurteilung, ob die Finanzanlagen voraussichtlich dauerhaft im Wert

gemindert sind, vergleicht der Vorstand den Buchwert der jeweiligen Finanzanlage mit dem Marktwert des Eigenkapitals einer jeden Finanzanlage. Der Marktwert des Eigenkapitals wird hierbei vereinfachend in einem Excel-basierten Bewertungstool ermittelt, in dem der Buchwert der Immobilie im jeweiligen Abschluss der Finanzanlage durch den beizulegenden Zeitwert der Immobilie ersetzt wird und hierauf entfallende latente Steuern in Abzug gebracht werden. Darüber hinaus werden stille Reserven und Lasten in Finanzierungen durch einen vereinfacht ermittelten beizulegenden Zeitwert berücksichtigt. Es handelt sich um ein vereinfachtes Net-Asset-Value Verfahren. Da die Bewertung der Immobilien und somit auch die der Finanzanlagen mit hohen Schätzunsicherheiten behaftet ist und einem Ermessen unterliegt, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens auf Grundlage von Gutachten externer, international renommierter Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Es kommen dabei Discounted-Cashflow Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Shoppingcenters unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 abgezinst werden. Das Risiko für den Jahresabschluss besteht in einer nicht sachgerechten Bewertung der Finanzanlagen, insbesondere in einer Überbewertung. Aufgrund der notwendigen individuellen Beurteilung der Werthaltigkeit sowie der den Jahresabschluss prägende Buchwerte einzelner Finanzanlagen ist das Risiko wesentlicher Fehler aus unserer Sicht im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

b) Prüferisches Vorgehen und Schlussfolgerungen

Ausgehend von einer Beurteilung der Angemessenheit des Rechnungslegungsprozesses zur Bewertung der Finanzanlagen haben wir insbesondere das Bewertungsverfahren der Immobilien im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie der Angemessenheit der bewertungsrelevanten Parameter, vor allem die Mietsteigerungsrate, die Kostenquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz, überprüft. Wir haben uns zudem von der Unabhängigkeit und Qualifikation der beauftragten externen Gutachter überzeugt. Mit der Kenntnis, dass bereits kleine Veränderungen der bewertungsrelevanten Parameter

wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des Immobilienvermögens und damit mittelbar auch auf den Wertansatz der Finanzanlagen 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 Anhangangaben im Jahresabschluss beurteilt. Die Prüfung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen erfolgte im Wesentlichen aussagebezogen. Wir haben uns von der Richtigkeit der im Bewertungstool hinterlegten Daten überzeugt und die Bewertung rechnerisch überprüft. Wir haben keine Hinweise oder Erkenntnisse, dass das Ermessen des gesetzlichen Vertreters betreffend der Bilanzierung von Finanzanlagen nicht ausgewogen oder angemessen ausgeübt worden ist.

Sonstige Informationen

Der gesetzliche Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die 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.
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

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

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss 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 Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, 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 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 des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefassten Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft 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 Rechnungslegungsgrundsatzes 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- 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 Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte 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 Jahresabschlusses 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 „euroshop-JA-2025-12-31-1-de.xhtml“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 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 Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27. Juni 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. September 2025 von der Prüfungsausschussvorsitzenden beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2024 als Abschlussprüfer 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 Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefassten Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist 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



Saarpark-Center
Neunkirchen

www.shoppingcenter.ag

DES
Deutsche EuroShop