the Shopamin.



Quartalsmitteilung zum 30. September 2026

Deutsche EuroShop

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	+/-
Umsatzerlöse	202,5	197,4	2,5 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	158,3	155,5	1,8 %
EBIT	162,1	155,4	4,3 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis[1])	108,9	107,5	1,3 %
EPRA[2] Earnings[7]	100,7	103,6	-2,8 %
FFO	103,8	108,8	-4,6 %
Konzernergebnis	98,8	93,5	5,6 %
in €	**01.01.-30.09.2026**	**01.01.-30.09.2025**	**+/-**
EPRA[2] Earnings je Aktie[7]	1,33	1,37	-2,9 %
FFO je Aktie	1,37	1,44	-4,9 %
Ergebnis je Aktie	1,30	1,23	5,7 %
Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien[6]	75.743.854	75.743.854	0,0 %
in Mio. €	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**+/-**
Eigenkapital[3]	2.196,9	2.170,1	1,2 %
Verbindlichkeiten	2.439,0	2.433,7	0,2 %
Bilanzsumme	4.635,9	4.603,8	0,7 %
Eigenkapitalquote in %[3]	47,4	47,1	
LTV-Verhältnis in %[4]	40,9	41,3	
EPRA[2] LTV in %[5]	43,0	43,4	
Liquide Mittel	399,3	387,4	3,1 %

1 Inkl. des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt
2 European Public Real Estate Association
3 Inkl. Fremdanteile am Eigenkapital
4 Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen)
5 EPRA Loan to Value (EPRA LTV): Verhältnis Nettoverschuldung (Finanzverbindlichkeiten und Leasingverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu Immobilienvermögen (Investment Properties, eigengenutzte Immobilien, immaterielle Vermögenswerte und sonstige Vermögenswerte (netto)). Dabei werden Nettoverschuldung und Immobilienvermögen auf Basis des Konzernanteils an den Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen ermittelt.
6 Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien berücksichtigt in der Vergleichsperiode die erworbenen eigenen Aktien.
7 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 Erträge aus der Auflösung von Grunderwerbsteuerrückstellungen sowie um Aufwendungen aus der Umwandlung der Gesellschaft in eine europäische Aktiengesellschaft (SE) (Vorjahr: Aufwendungen aus der vorzeitigen Ablösung von Zinsswaps im Rahmen der Anpassung der Finanzierungsstruktur des Konzerns). Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst, um die Vergleichbarkeit herzustellen.

Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leserinnen und Leser,

neun Monate des Geschäftsjahres 2026 liegen hinter uns. Konsumzurückhaltung und geopolitische Unsicherheiten prägten weiterhin das wirtschaftliche Umfeld. In diesem Trend konnten sich unsere Shoppingcenter operativ planmäßig entwickeln.

Die Umsätze unserer Centermieter stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,9 %, während sich die Besucherzahlen um 1,5 % verringerten. Mit einer Vermietungsquote von 95,6 % zum 30. September 2026 erfreut sich unser Portfolio weiterhin einer hohen Mieternachfrage.

Auf Konzernebene erzielten wir Umsatzerlöse von 202,5 Mio. €, ein Plus von 2,5 %. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) belief sich auf 158,3 Mio. € (+1,8 %), das EBIT auf 162,1 Mio. € (+4,3 %) und das Ergebnis vor Steuern ohne Bewertungsergebnis auf 108,9 Mio. € (+1,3 %). Das Konzernergebnis erreichte 98,8 Mio. €. Die EPRA Earnings lagen bei 1,33 € je Aktie, die Funds from Operations (FFO) bei 1,37 € je Aktie.

Die Weiterentwicklung unserer Shoppingcenter bleibt ein zentraler Bestandteil unserer Portfoliostrategie. In den letzten neun Monaten konnten wir die Attraktivität unserer Standorte durch die Gewinnung neuer Mieter und gezielte Investitionen weiter erhöhen. Mit diesen Investitionen schaffen wir für die Besucher mehr Erlebnis, mehr Freizeitwert und mehr Atmosphäre. Die Kapitalstärke und langfristig gesicherte Finanzierung unseres Unternehmens bilden hierfür die nachhaltige Basis.

Aufgrund der erwartungsgemäßen Geschäftsentwicklung in Kombination mit positiven Sondereffekten passen wir unsere Prognose für 2026 an. Gestiegene Mieten, Abfindungen von Mietern und für das Gesamtjahr leicht rückläufig erwartete Kosten wirken sich positiv auf die operative Entwicklung aus. Hinzu kommen einmalige Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuerbelastungen sowie höhere Zinserträge. Daher präzisieren wir unsere Umsatzprognose und heben die Erwartungen für EBIT, EBT ohne Bewertungsergebnis und FFO an. Die angehobene Prognose wird dabei überwiegend von positiven Einmaleffekten ohne nachhaltigen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der kommenden Jahre



getragen. Der Einmaleffekt aus der Rückstellungsauflösung bleibt bei den FFO unberücksichtigt. Die neue Prognose für das Geschäftsjahr 2026 lautet nun:

- Umsatz: 272–277 Mio. € (bisher: 269–277 Mio. €)
- EBIT: 220–225 Mio. € (bisher: 211–219 Mio. €)
- EBT ohne Bewertungsergebnis: 149–154 Mio. € (bisher: 134–142 Mio. €)
- FFO: 144–149 Mio. € (bisher: 134–142 Mio. €)

Für den weiteren Jahresverlauf sehen wir uns trotz des anspruchsvollen Konsumumfelds gut aufgestellt.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen und Ihre Verbundenheit mit der Deutsche EuroShop.

Hamburg, im November 2026



Hans-Peter Kneip

Geschäftsentwicklung

Ertragslage

in T€	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	Veränderung ±	Veränderung in %
Umsatzerlöse	202.461	197.432	5.028	2,5
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-37.745	-36.585	-1.159	-3,2
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-6.406	-5.360	-1.046	-19,5
NOI	**158.310**	**155.487**	**2.823**	**1,8**
Sonstige betriebliche Erträge	11.614	7.039	4.575	65,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.863	-7.128	-735	-10,3
EBIT	**162.061**	**155.398**	**6.663**	**4,3**
At-equity-Ergebnis	9.096	6.733		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-2.665	-232		
Latente Steuern (at-equity)	218	94		
At-equity-Ergebnis (operativ)	6.649	6.595	54	0,8
Zinsaufwendungen	-54.253	-44.581	-9.672	-21,7
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-10.080	-10.438	358	3,4
Zinserträge	4.533	3.302	1.231	37,3
Übrige Finanzaufwendungen	0	-2.739	2.739	100,0
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	**-53.151**	**-47.861**	**-5.290**	**-11,1**
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	**108.910**	**107.537**	**1.373**	**1,3**
Bewertungsergebnis	3.544	4.292		
Bewertungsergebnis (at-equity)	2.665	232		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	6.209	4.524	1.685	37,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.336	-5.120	-216	-4,2
Latente Steuern	-10.774	-13.330		
Latente Steuern (at-equity)	-218	-94		
Latente Steuern (mit at-equity)	-10.992	-13.424	2.432	18,1
Konzernergebnis	**98.791**	**93.517**	**5.274**	**5,6**

Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode leicht um 5,0 Mio. € (2,5 %). Maßgebend hierfür waren insbesondere gestiegene Vertragsmieten (+1,7 %) sowie um 1,9 Mio. € höhere Erlöse aus Abfindungen von Mietern.

Operative Centeraufwendungen leicht über dem Vorjahr

Die operativen Centeraufwendungen des Geschäftsjahres von 37,7 Mio. € (i. Vj. 36,6 Mio. €) umfassen im Wesentlichen Aufwendungen für Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen. Die Aufwendungen lagen insbesondere aufgrund höherer nicht umlagefähiger Nebenkosten für die Erneuerung technischer Anlagen um 3,2 % über dem Vorjahr.

Höherer Wertberichtigungsbedarf

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Mio. € (19,5 %) auf 6,4 Mio. € (i. Vj. 5,4 Mio. €) erhöht.

Nettobetriebsergebnis (NOI)

Steigende Umsatzerlöse haben trotz gestiegener Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten sowie gestiegener Wertberichtigungen zu einem um 1,8 % erhöhten Nettobetriebsergebnis (NOI) von 158,3 Mio. € (i. Vj. 155,5 Mio. €) geführt.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen sowie aus Versicherungsleistungen betreffen, beliefen sich auf 11,6 Mio. € (i. Vj. 7,0 Mio. €). Aufgrund von Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuer in Höhe von 4,1 Mio. € lagen die sonstigen betrieblichen Erträge über dem Vorjahreszeitraum.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 7,9 Mio. € (i. Vj. 7,1 Mio. €), bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelt, ergaben sich insbesondere aus Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der erfolgten SE-Umwandlung sowie der gestiegenen Aufsichtsratsvergütung über Vorjahresniveau.

EBIT oberhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 162,1 Mio. € über dem Vorjahr (155,4 Mio. €), was im Wesentlichen auf gestiegene Umsatzerlöse sowie erhöhte sonstige betriebliche Erträge zurückzuführen ist.

Finanzergebnis planmäßig niedriger

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -53,2 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (-47,9 Mio. €), maßgeblich bedingt durch den um 9,7 Mio. € gestiegenen Zinsaufwand. Hier wirkte sich insbesondere die im Juni 2025 begebene Anleihe aus. Die Zinserträge lagen mit 4,5 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres (3,3 Mio. €).

EBT (ohne Bewertungsergebnis) leicht erhöht

Aufgrund der gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge hat sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) trotz des Rückgangs des Finanzergebnisses um 1,3 % auf 108,9 Mio. € erhöht (i. Vj. 107,5 Mio. €).

Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis belief sich in den ersten neun Monaten 2026 inkl. der Investitionen in den Immobilienbestand auf 6,2 Mio. € (i. Vj. 4,5 Mio. €).

Unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter entfielen 3,5 Mio. € auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und 2,7 Mio. € auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich leicht auf 5,3 Mio. € (i. Vj. 5,1 Mio. €) erhöht. Der Aufwand aus latenten Steuern, der im Wesentlichen aus gestiegenen Marktwerten bei gleichzeitiger planmäßiger Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultierte, machte 11,0 Mio. € (i. Vj. 13,4 Mio. €) aus.

Konzernergebnis erhöht

Das Konzernergebnis lag mit 98,8 Mio. € um 5,6 % oberhalb der Vergleichsperiode (93,5 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie belief sich auf 1,30 € (i. Vj. 1,23 €).

EPRA Earnings leicht rückläufig

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis sowie Einmaleffekte ausklammern, haben sich um 2,9 Mio. € bzw. um 0,04 € je Aktie verringert.

EPRA Earnings	**01.01.-30.09.2026**		**01.01.-30.09.2025**	
	in T€	**je Aktie in €**	**in T€**	**je Aktie in €**
Konzernergebnis	98.791	1,30	93.517	1,23
Bewertungsergebnis Investment Properties[1]	-6.209	-0,08	-4.524	-0,06
Einmaleffekte[1] [3]	-3.676	-0,05	2.739	0,04
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA[2]	11.840	0,16	11.879	0,16
EPRA Earnings	**100.746**	**1,33**	**103.611**	**1,37**
Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien		75.743.854		75.743.854

1 Inkl. des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt
2 Betreffen latente Steuern auf Investment Properties
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 Erträge aus der Auflösung von Grunderwerbsteuerrückstellungen sowie um Aufwendungen aus der Umwandlung der Gesellschaft in eine europäische Aktiengesellschaft (SE) (Vorjahr: Aufwendungen aus der vorzeitigen Ablösung von Zinsswaps im Rahmen der Anpassung der Finanzierungsstruktur des Konzerns). Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst, um die Vergleichbarkeit herzustellen.

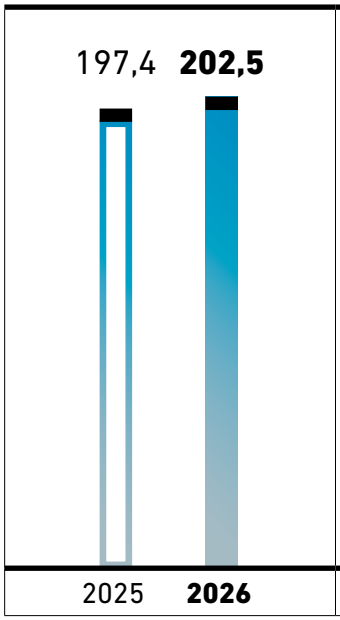
Entwicklung der Funds from Operations (FFO)

Die Funds from Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie als Basis für Dividendenausschüttungen. Wesentliche Einmaleffekte, die nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehören, werden bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO reduzierten sich von 108,8 Mio. € auf 103,8 Mio. € bzw. von 1,44 € auf 1,37 € je Aktie.

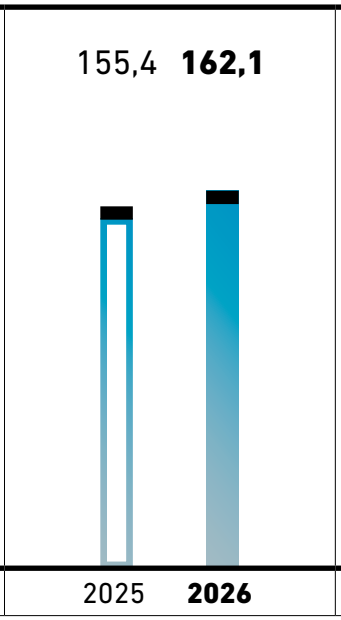
Funds from Operations	**01.01.-30.09.2026**		**01.01.-30.09.2025**	
	in T€	**je Aktie in €**	**in T€**	**je Aktie in €**
Konzernergebnis	98.791	1,30	93.517	1,23
Bewertungsergebnis Investment Properties[1]	-6.209	-0,08	-4.524	-0,06
Nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen[1]	3.852	0,05	3.632	0,05
Einmaleffekte[1]	-3.676	-0,05	2.739	0,04
Latente Steuern[1]	10.992	0,15	13.424	0,18
FFO	**103.750**	**1,37**	**108.788**	**1,44**
Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien		75.743.854		75.743.854

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

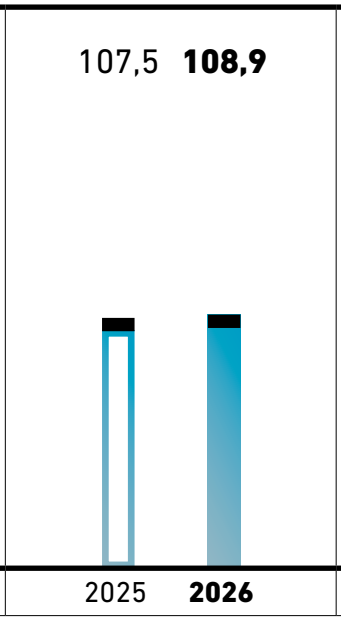
Umsatz
in Mio. €



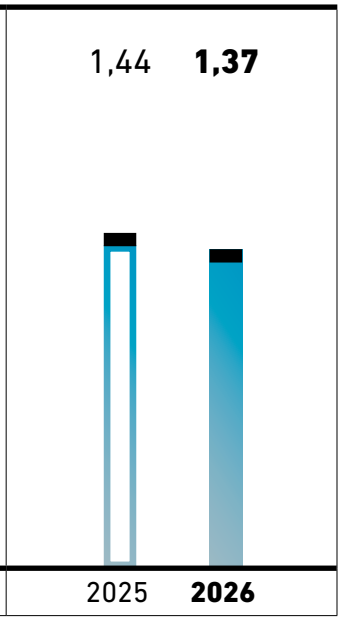
EBIT
in Mio. €



EBT (ohne Bewertungsergebnis) in Mio. €



Funds from Operations
je Aktie in €



Finanz- und Vermögenslage

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop Konzerns hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag leicht um 32,1 Mio. € auf 4.635,9 Mio. € erhöht (von 4.603,8 Mio. € zum 31. Dezember 2025).

Eigenkapitalquote bei 47,4 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 47,4 % ist leicht erhöht gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (47,1 %). Sie liegt weiterhin auf einem gewohnt soliden Niveau.

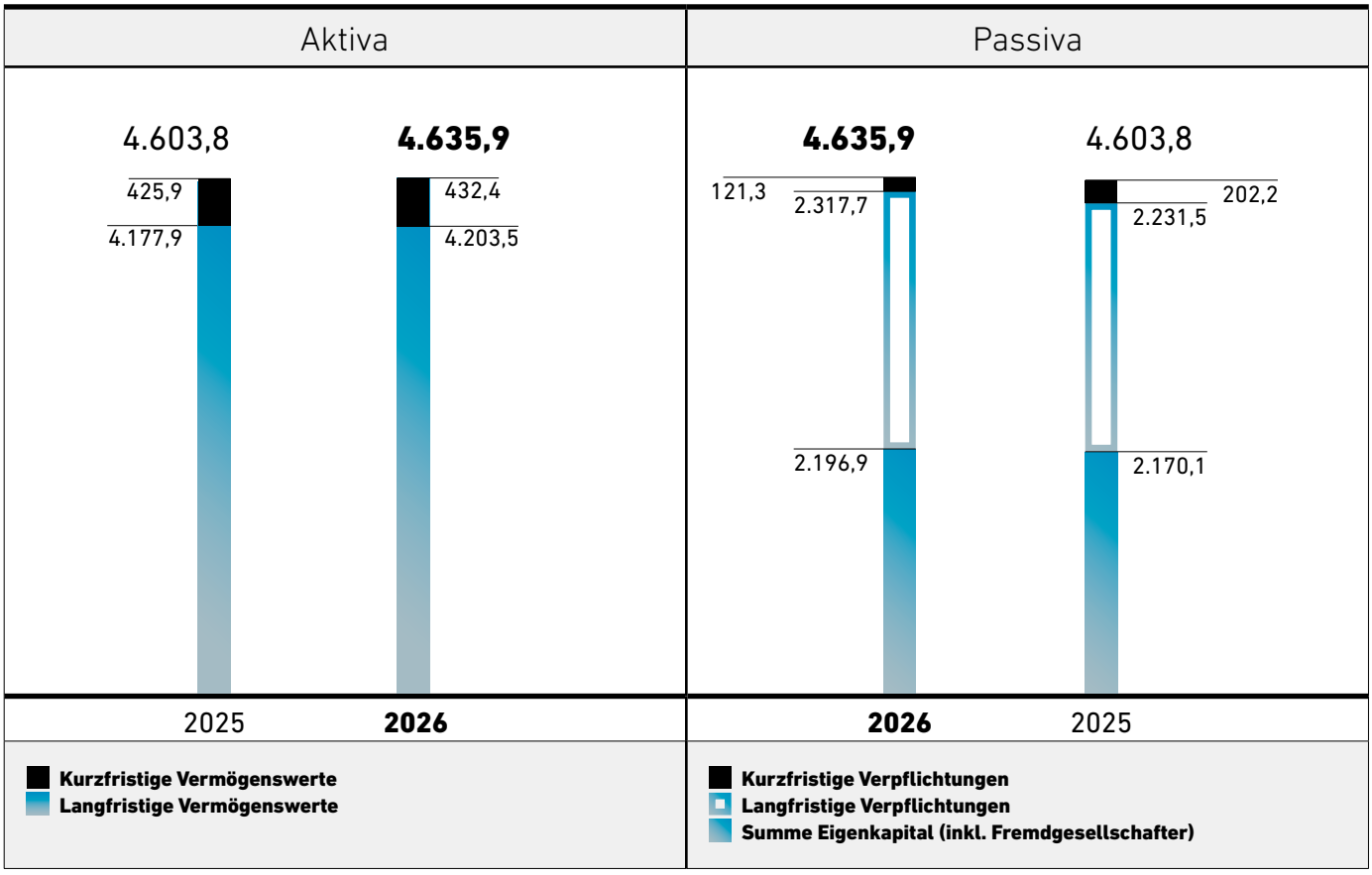
Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 5,3 Mio. € auf 2.439,0 Mio. € leicht erhöht (von 2.433,7 Mio. € zum 31. Dezember 2025).

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten, die mit 2.099,0 Mio. € den wesentlichen Teil der Verbindlichkeiten ausmachen, lagen zum 30. September 2026 aufgrund von planmäßigen Tilgungen einerseits sowie gestiegenen Verbindlichkeiten für Anleihezinsen andererseits um 7,6 Mio. € leicht über dem Stand zum Jahresende 2025. Zum 30. September 2026 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 10,8 Mio. € auf 302,1 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich um 13,1 Mio. €.

Bilanzstruktur Bilanzsumme in Mio. €



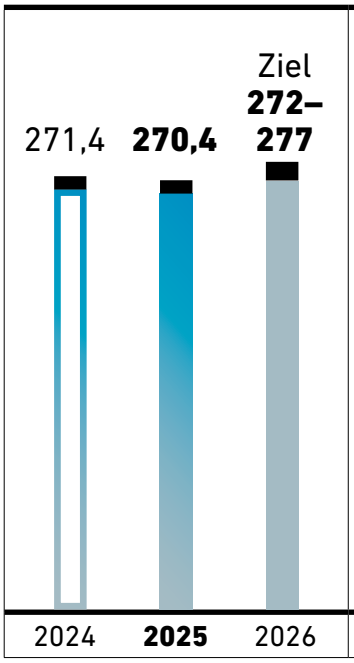
Prognosebericht

Erwartete Ertrags- und Finanzlage

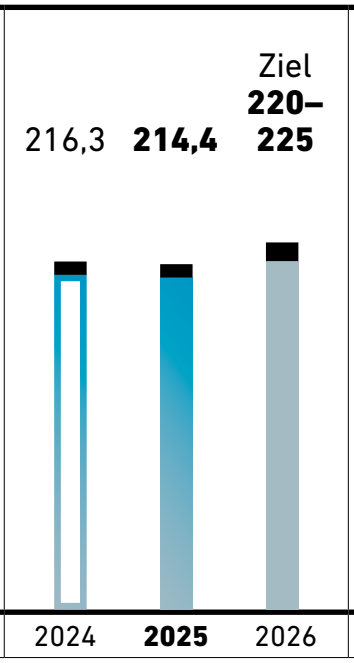
Aufgrund der erwartungsgemäßen Geschäftsentwicklung in Kombination mit positiven Sondereffekten passen wir unsere Prognose für 2026 an. Gestiegene Mieten, Abfindungen von Mietern und für das Gesamtjahr leicht rückläufig erwartete Kosten wirken sich positiv auf die operative Entwicklung aus. Hinzu kommen einmalige Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Grunderwerbsteuerbelastungen sowie höhere Zinserträge. Daher präzisieren wir unsere Umsatzprognose und heben die Erwartungen für EBIT, EBT ohne Bewertungsergebnis und FFO an. Die angehobene Prognose wird dabei überwiegend von positiven Einmaleffekten ohne nachhaltigen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der kommenden Jahre getragen. Der Einmaleffekt aus der Rückstellungsauflösung bleibt bei den FFO unberücksichtigt. Für das Gesamtjahr erwarten wir nun:

- Umsatz: 272–277 Mio. € (bisher: 269–277 Mio. €)
- Operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT): 220–225 Mio. € (bisher: 211–219 Mio. €)
- Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis: 149–154 Mio. € (bisher: 134–142 Mio. €)
- Funds from Operations (FFO): 144–149 Mio. € (bisher: 134–142 Mio. €)

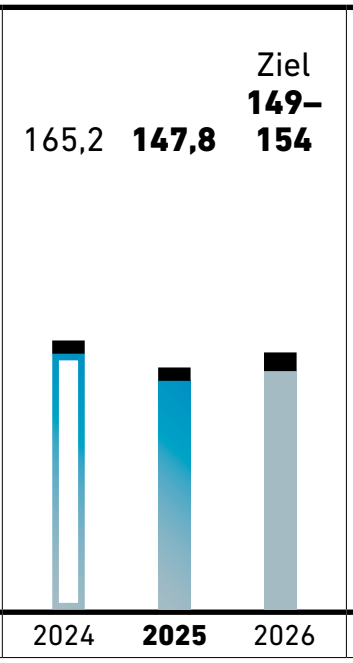
Umsatz
in Mio. €



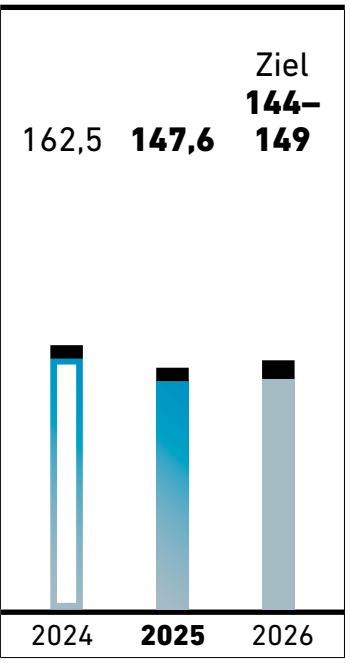
EBIT
in Mio. €



EBT (ohne Bewertungsergebnis) in Mio. €



Funds from Operations
in Mio. €



Risikobericht

Der Iran-Konflikt kann weiterhin zu zusätzlichen Unsicherheiten bei Mietern, Kapitalgebern sowie Aktionären führen. Wesentliche direkte Auswirkungen sehen wir aktuell nicht. Durch bereits gestiegene Inflationsraten, insbesondere aufgrund höherer Energiekosten, sowie durch ein weiter ansteigendes Zinsniveau können sich indirekte Auswirkungen ergeben, die weiterhin nicht abschließend abschätzbar sind.

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich darüber hinaus keine weiteren wesentlichen Änderungen zu den im Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2025 gemachten Angaben (siehe Geschäftsbericht 2025, Abschnitt „Risikobericht“) ergeben. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

Konzernbilanz

Aktiva in T€	**30.09.2026**	**31.12.2025**
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	51.743	51.746
Sachanlagen	240	291
Investment Properties	4.042.721	4.020.721
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	108.813	105.152
Langfristige Vermögenswerte	**4.203.517**	**4.177.910**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.934	16.258
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	20.120	22.259
Liquide Mittel	399.289	387.405
Kurzfristige Vermögenswerte	**432.343**	**425.922**
Summe Aktiva	**4.635.860**	**4.603.832**

Passiva in T€	**30.09.2026**	**31.12.2025**
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	75.744	75.744
Kapitalrücklage	781.582	781.582
Gewinnrücklagen	1.067.188	1.044.141
Summe Eigenkapital	**1.924.514**	**1.901.467**
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	2.014.758	1.938.879
Passive latente Steuern	302.075	291.302
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	272.338	268.632
Sonstige Verbindlichkeiten	891	1.328
Langfristige Verpflichtungen	**2.590.062**	**2.500.141**
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	84.256	152.536
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.284	6.537
Steuerverbindlichkeiten	3.181	14.021
Sonstige Rückstellungen	10.552	15.886
Sonstige Verbindlichkeiten	15.011	13.244
Kurzfristige Verpflichtungen	**121.284**	**202.224**
Summe Passiva	**4.635.860**	**4.603.832**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Umsatzerlöse	69.132	66.070	202.461	197.432
Grundstücksbetriebskosten	-8.504	-8.454	-26.319	-25.170
Grundstücksverwaltungskosten	-3.821	-3.824	-11.426	-11.415
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-3.404	-1.519	-6.406	-5.360
Nettobetriebsergebnis (NOI)	**53.403**	**52.273**	**158.310**	**155.487**
Sonstige betriebliche Erträge	5.923	1.940	11.614	7.039
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.632	-2.749	-7.863	-7.128
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**56.694**	**51.464**	**162.061**	**155.398**
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	1.997	1.745	9.096	6.733
Zinsaufwendungen	-18.660	-17.866	-54.253	-44.581
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.343	-3.219	-10.080	-10.438
Übrige Finanzaufwendungen	0	-1.965	0	-2.739
Zinserträge	1.614	1.705	4.533	3.302
Finanzergebnis	**-18.392**	**-19.600**	**-50.704**	**-47.723**
Bewertungsergebnis	**-6.328**	**-5.228**	**3.544**	**4.292**
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**31.974**	**26.636**	**114.901**	**111.967**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.366	-2.895	-16.110	-18.450
Konzernergebnis	**27.608**	**23.741**	**98.791**	**93.517**
Ergebnis je Aktie (€)	0,36	0,31	1,30	1,23

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Konzernergebnis	**27.608**	**23.741**	**98.791**	**93.517**
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	0	1.913	0	3.129
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	0	-333	0	-531
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	**0**	**1.580**	**0**	**2.598**
Gesamtergebnis	**27.608**	**25.321**	**98.791**	**96.115**
Anteil Konzernaktionäre	27.608	25.321	98.791	96.115

Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Cashflow Hedges	Eigene Anteile	Summe
01.01.2025	**75.743.854**	**76.464**	**793.943**	**1.015.451**	**2.000**	**-2.598**	**-720**	**1.884.540**
Gesamtergebnis		0	0	93.517	0	2.598	0	96.115
Dividendenauszahlungen		0	0	-200.721	0	0	0	-200.721
30.09.2025	**75.743.854**	**76.464**	**793.943**	**908.247**	**2.000**	**0**	**-720**	**1.779.934**
01.01.2026	**75.743.854**	**75.744**	**781.582**	**1.042.141**	**2.000**	**0**	**0**	**1.901.467**
Gesamtergebnis		0	0	98.791	0	0	0	98.791
Dividendenauszahlungen		0	0	-75.744	0	0	0	-75.744
30.09.2026	**75.743.854**	**75.744**	**781.582**	**1.065.188**	**2.000**	**0**	**0**	**1.924.514**

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Konzernergebnis	**98.791**	**93.517**
Ertragsteuern	16.110	18.450
Finanzergebnis	50.704	47.723
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	110	114
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	-3.544	-4.292
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	5.434	5.961
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	7.867	1.039
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-5.334	-2.922
Veränderungen der Verbindlichkeiten	19.073	-7.206
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**189.212**	**152.384**
Gezahlte Zinsen	-49.786	-40.949
Erhaltene Zinsen	4.533	3.302
Ertragsteuerzahlungen	-19.443	-8.533
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**124.516**	**106.204**
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-15.351	-17.586
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-56	-82
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-15.407**	**-17.668**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	2.570	493.855
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-15.362	-210.152
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-74	-26
Auszahlungen an Kommanditisten	-8.615	-7.898
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-75.744	-200.721
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-97.225**	**75.058**
Veränderungen des Finanzmittelbestands	**11.884**	**163.594**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	**387.405**	**212.438**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**399.289**	**376.032**

Segmentberichterstattung

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

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

Zur Beurteilung des Beitrags der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernerfolg werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotal in die interne Berichterstattung einbezogen. Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotal berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.-30.09.2026
Umsatzerlöse	**152.565**	**43.307**	**195.872**	**6.589**	**202.461**
01.01.-30.09.2025	(148.714)	(42.167)	(190.881)	(6.551)	(197.432)
EBIT	**121.740**	**38.066**	**159.806**	**2.255**	**162.061**
01.01.-30.09.2025	(116.593)	(37.045)	(153.638)	(1.760)	(155.398)
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	**87.516**	**33.258**	**120.774**	**-11.864**	**108.910**
01.01.-30.09.2025	(82.818)	(32.830)	(115.648)	(-8.111)	(107.537)
					30.09.2026
Segmentvermögen	**3.129.832**	**838.848**	**3.968.680**	**667.180**	**4.635.860**
31.12.2025	(3.127.048)	(819.122)	(3.946.170)	(657.662)	(4.603.832)
davon Investment Properties	**3.015.701**	**799.460**	**3.815.161**	**227.560**	**4.042.721**
31.12.2025	(3.015.350)	(778.460)	(3.793.810)	(226.911)	(4.020.721)

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

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

Sonstige Angaben

Dividende

Die ordentliche Hauptversammlung vom 18. Juni 2026 hat beschlossen, vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 der Deutsche EuroShop SE in Höhe von 204.909.602,71 € einen Teilbetrag von 75.743.854,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 1,00 € je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den verbleibenden Teilbetrag von 129.165.748,71 € auf neue Rechnung vorzutragen. Die Auszahlung der Dividende ist am 23. Juni 2026 erfolgt.

Nachtragsbericht

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2026 und dem Tag der Abschlussaufstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Hamburg, 12. November 2026



Hans-Peter Kneip

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

Hamburg, 12. November 2026



Hans-Peter Kneip

Die Shoppingcenter-Aktie

Nach einem Jahresschlusskurs 2025 von 18,84 €[1] startete die Aktie der Deutsche EuroShop positiv in das neue Jahr und bewegte sich bis zu einem Höchstkurs von 20,90 € am 27. Februar 2026 in einem Aufwärtstrend. Seit dem 28. Februar 2026 sorgte u. a. der Iran-Konflikt für rückläufige Kurse, gefolgt von einer leichten Erholung, auch im Vorfeld der Hauptversammlung, zu der unsere Aktionäre am 18. Juni 2026 in Hamburg eingeladen waren. In den folgenden Wochen tendierte der Börsenkurs überwiegend schwächer. Der tiefste Kurs in der Periode wurde am 28. September 2026 mit 17,40 € erreicht, der letzte Kurs der ersten neun Monate lag am 30. September 2026 bei 17,68 €. Unter Berücksichtigung der am 23. Juni 2026 ausgeschütteten Dividende von 1,00 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2025 entspricht dies einer Performance von -1,1 % in der Berichtsperiode. Der Small-Cap-Index SDAX gewann im selben Zeitraum 7,3 %. Zum 30. September 2026 belief sich die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop auf 1,34 Mrd. €.

Kennzahlen der Aktie

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.09.2026	75.743.854,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2026 (nennwertlose Namensstückaktien)	75.743.854
Dividende für 2025[2]	1,00 €
Kurs am 30.12.2025	18,84 €
Kurs am 30.09.2026	17,68 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	17,40 €/20,90 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2026	1,34 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	SDAX, CDAX, EPRA, HASPAX, Prime All Share Index, Classic All Share Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

1 Den Angaben und Berechnungen liegen – sofern nicht anders angegeben – XETRA-Schlusskurse zugrunde.
2 Gezahlt am 23.06.2026

Finanzkalender

2026

12.11.	**Quartalsmitteilung 9M 2026**

2027

20.01.	**Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurter**
22.-24.03.	**Bank of America EMEA Real Estate CEO Conference, London**
31.03.	**Geschäftsbericht 2026**
13.05.	**Quartalsmitteilung 3M 2027**
24.06.	**Hauptversammlung, Hamburg**
12.08.	**Halbjahresfinanzbericht 2027**
15.11.	**Quartalsmitteilung 9M 2027**

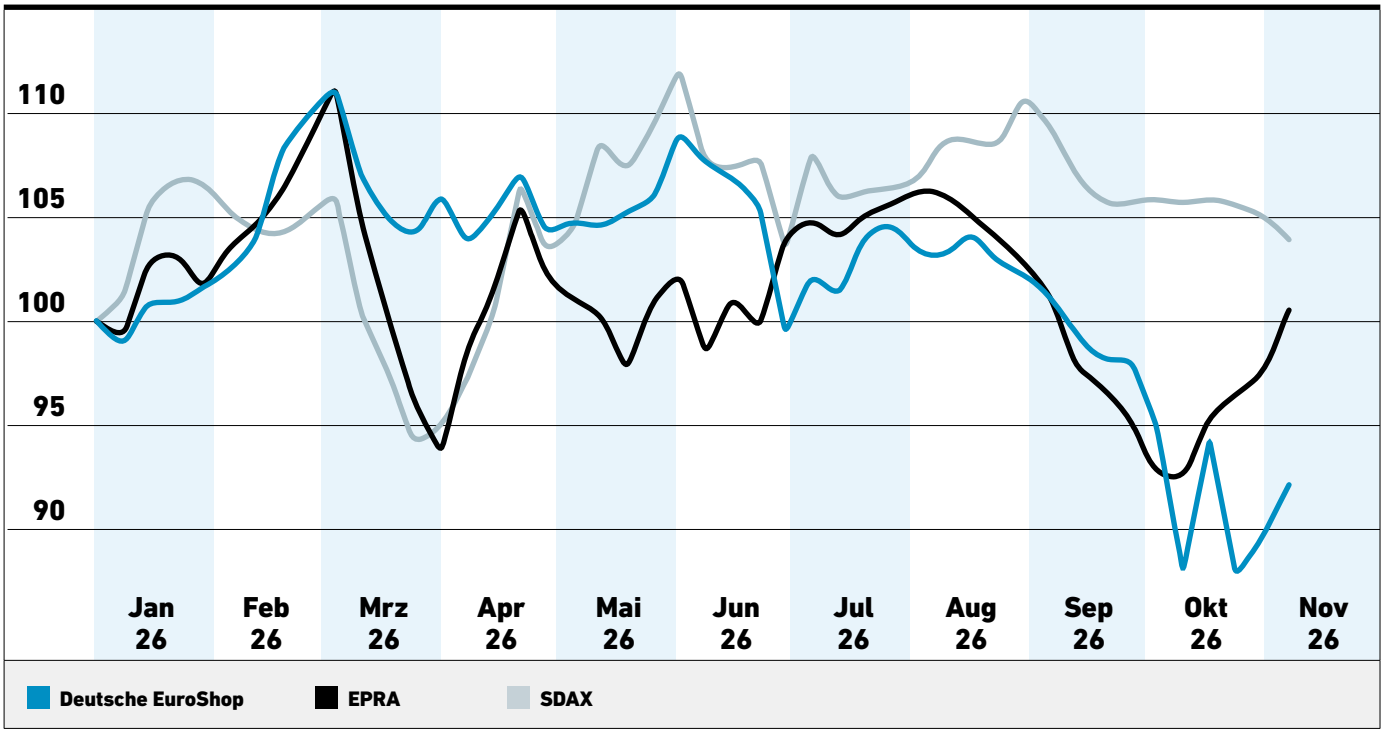
Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter www.deutsche-euroshop.de/ir

Sie wünschen weitere Informationen?
Dann besuchen Sie uns im Internet oder rufen Sie uns an:

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

Deutsche EuroShop vs. SDAX und EPRA

im Vergleich Januar bis November 2026 (indexierte Darstellung, Basis 100, in %)



Zukunftsbezogene Aussagen
Diese Quartalsmitteilung 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 einem Pluszeichen (+) gekennzeichnet, Verschlechterungen mit einem Minuszeichen (-).