

FEEL the Shopamin.

Quartalsmitteilung zum 31. März 2026

DES

Deutsche EuroShop

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025	+/-
Umsatzerlöse	67,6	66,3	2,0%
Nettobetriebsergebnis (NOI)	53,3	53,1	0,3%
EBIT	53,5	53,4	0,2%
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	35,7	39,7	-10,1%
EPRA ² Earnings	34,7	38,5	-9,9%
FFO ⁷	35,4	39,3	-9,9%
Konzernergebnis	28,4	31,9	-10,7%

in €	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie	0,45	0,51	-11,8%
FFO ⁷ je Aktie	0,46	0,52	-11,5%
Ergebnis je Aktie	0,38	0,42	-9,5%
Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien ⁶	75.743.854	75.743.854	0,0%

in Mio. €	31.03.2026	31.12.2025	+/-
Eigenkapital ³	2.202,1	2.170,1	1,5%
Verbindlichkeiten	2.434,4	2.433,7	0,0%
Bilanzsumme	4.633,5	4.603,8	0,6%
Eigenkapitalquote in % ³	47,5	47,1	
LTV-Verhältnis in % ⁴	40,6	41,3	
EPRA ² LTV in % ⁵	42,6	43,4	
Liquide Mittel	417,1	387,4	7,7%

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 Aufgrund der erstmaligen Bereinigung der FFO um nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Einmaleffekte wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.



Stadt-Galerie
Hamel



Billstedt-Center
Hamburg

Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leserinnen und Leser,

die Deutsche EuroShop ist gut in das Geschäftsjahr 2026 gestartet. Unsere operativen Kennzahlen entwickelten sich im ersten Quartal planmäßig, auch wenn das wirtschaftliche Umfeld weiterhin von verhaltener Konsumstimmung und geopolitischen Unsicherheiten geprägt war.

Die Besucherfrequenz in unseren Shoppingcentern lag im Berichtszeitraum um 0,5 % unter dem Vorjahreswert. Dabei wirkten sich insbesondere die in diesem Jahr vergleichsweise strengen Winterwochen belastend auf die Kundenfrequenz aus. Gleichzeitig profitierte das erste Quartal davon, dass das Ostergeschäft teilweise noch in den Berichtszeitraum fiel. Die Umsätze unserer Mieter stiegen gegenüber dem Vorjahresquartal um 5,0 %.

Der Umsatz des DES-Konzerns erhöhte sich um 2,0 % auf 67,6 Mio. €, insbesondere durch gestiegene Vertragsmieten und Abfindungen von Mietern. Die operativen Centeraufwendungen bewegten sich infolge eines Anstiegs nicht umlagefähiger Kosten über dem Vorjahresniveau. Gleichzeitig verringerte sich der Wertberichtigungsbedarf auf Mietforderungen. Dementsprechend erhöhte sich das Nettobetriebsergebnis (NOI) um 0,3 % auf 53,3 Mio. € und das EBIT um 0,2 % auf 53,5 Mio. €.

Das EBT ohne Bewertungsergebnis reduzierte sich um 10,1 % auf 35,7 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund eines im Zusammenhang mit der im Jahr 2025 begebenen Anleihe um 4,8 Mio. € gestiegenen Zinsaufwands. Das Konzernergebnis ging um 10,7 % auf 28,4 Mio. € zurück. Die operativen Kennzahlen EPRA Earnings und FFO lagen bei 0,45 € bzw. 0,46 € je Aktie und damit unter den Vergleichswerten des Vorjahres von 0,51 € bzw. 0,52 € je Aktie.

Ein besonderer Höhepunkt des bisherigen Jahres war das 25-jährige Börsenjubiläum der Deutsche EuroShop. Gemeinsam mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, ehemaligen Verantwortlichen und langjährigen Wegbegleitern kehrten wir Ende Januar an den Ort unseres Börsengangs zurück – in den Handelssaal der Deutsche Börse in Frankfurt. Dort läuteten wir die Opening Bell und blickten auf ein Vierteljahrhundert Kapitalmarktgeschichte zurück.



Dieser besondere Moment steht sinnbildlich für die Kontinuität, Verlässlichkeit und langfristige Ausrichtung unseres Unternehmens.

Vor dem Hintergrund der planmäßigen Geschäftsentwicklung im ersten Quartal bestätigen wir unsere im März veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2026.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im Mai 2026

Hans-Peter Kneip

Geschäftsentwicklung

Ertragslage

in T€	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025	Veränderung	
			±	in %
Umsatzerlöse	67.582	66.274	1.308	2,0
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-12.276	-10.983	-1.293	-11,8
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-2.030	-2.165	135	6,2
NOI	53.276	53.126	150	0,3
Sonstige betriebliche Erträge	2.721	2.156	565	26,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.474	-1.849	-625	-33,8
EBIT	53.523	53.433	90	0,2
At-equity-Ergebnis	2.182	2.108		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-8	21		
Latente Steuern (at-equity)	0	0		
At-equity-Ergebnis (operativ)	2.174	2.129	45	2,1
Zinsaufwendungen	-17.741	-12.991	-4.750	-36,6
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.447	-3.606	159	4,4
Zinserträge	1.182	715	467	65,3
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-17.832	-13.753	-4.079	-29,7
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	35.691	39.680	-3.989	-10,1
Bewertungsergebnis	-3.369	-3.414		
Bewertungsergebnis (at-equity)	8	-21		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-3.361	-3.435	74	2,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.537	-1.338	-199	-14,9
Latente Steuern	-2.352	-3.048		
Latente Steuern (at-equity)	0	0		
Latente Steuern (mit at-equity)	-2.352	-3.048	696	22,8
Konzernergebnis	28.441	31.859	-3.418	-10,7

Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht um 1,3 Mio. € (2,0 %). Maßgebend hierfür waren insbesondere gestiegene Vertragsmieten (+1,6 %) sowie um 0,6 Mio. € höhere Erlöse aus Abfindungen von Mietern.

Operative Centraufwendungen über dem Vorjahr

Die operativen Centraufwendungen des Geschäftsjahres von 12,3 Mio. € (i. Vj. 11,0 Mio. €), die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, lagen insbesondere aufgrund

nicht umlagefähiger Aufwendungen für die Erneuerung technischer Anlagen sowie für Versicherungsschäden um 11,8 % über dem Vorjahr.

Geringerer Wertberichtigungsbedarf

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Mio. € (6,2 %) auf 2,0 Mio. € (i. Vj. 2,2 Mio. €) reduziert.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen Erträge aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen, aus Versicherungsleistungen sowie aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen, beliefen sich auf 2,7 Mio. € (i. Vj. 2,2 Mio. €) und lagen aufgrund höherer Erträge aus Versicherungsleistungen über dem Vorjahresquartal.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 2,5 Mio. € (i. Vj. 1,8 Mio. €), bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelt, waren insbesondere aufgrund von Zuführungen zu Rückstellungen für Short Term sowie Long Term Incentives über Vorjahresniveau.

EBIT leicht oberhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 53,5 Mio. € leicht über dem Vorjahr (53,4 Mio. €), was im Wesentlichen auf gestiegene Umsatzerlöse zurückzuführen ist.

Finanzergebnis planmäßig niedriger

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -17,8 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (-13,8 Mio. €), maßgeblich bedingt durch den um 4,8 Mio. € gestiegenen

Zinsaufwand. Hier wirkte sich insbesondere die im Juni 2025 begebene Anleihe aus. Die Zinserträge lagen mit 1,2 Mio. € leicht über dem Niveau des Vorjahres (0,7 Mio. €).

EBT (ohne Bewertungsergebnis) planmäßig rückläufig

Aufgrund des Rückgangs des Finanzergebnisses hat sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) um 10,1 % auf 35,7 Mio. € reduziert (i. Vj. 39,7 Mio. €).

Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis von 3,4 Mio. € (i. Vj. 3,4 Mio. €) beinhaltet die Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten (einschließlich des at-equity-Anteils) angefallen sind.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich auf 1,5 Mio. € (i. Vj. 1,3 Mio. €) erhöht. Latente Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultierten, machten 2,4 Mio. € (i. Vj. 3,0 Mio. €) aus.

Konzernergebnis verringert

Das Konzernergebnis lag mit 28,4 Mio. € um 10,7 % unterhalb der Vergleichsperiode (31,9 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie belief sich auf 0,38 € (i. Vj. 0,42 €).

EPRA Earnings leicht rückläufig

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich um 3,9 Mio. € bzw. um 0,06 € je Aktie verringert.

	01.01.-31.03.2026		01.01.-31.03.2025	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	28.441	0,38	31.859	0,42
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	3.361	0,04	3.435	0,05
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ²	2.869	0,03	3.252	0,04
EPRA Earnings	34.671	0,45	38.546	0,51
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 und derivative Finanzinstrumente

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 39,3 Mio. € auf 35,4 Mio. € bzw. von 0,52 € auf 0,46 € je Aktie.

	01.01.-31.03.2026		01.01.-31.03.2025	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	28.441	0,38	31.859	0,42
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	3.361	0,04	3.435	0,05
Nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen ^{1 2}	1.248	0,01	915	0,01
Latente Steuern ¹	2.352	0,03	3.048	0,04
FFO	35.402	0,46	39.257	0,52
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

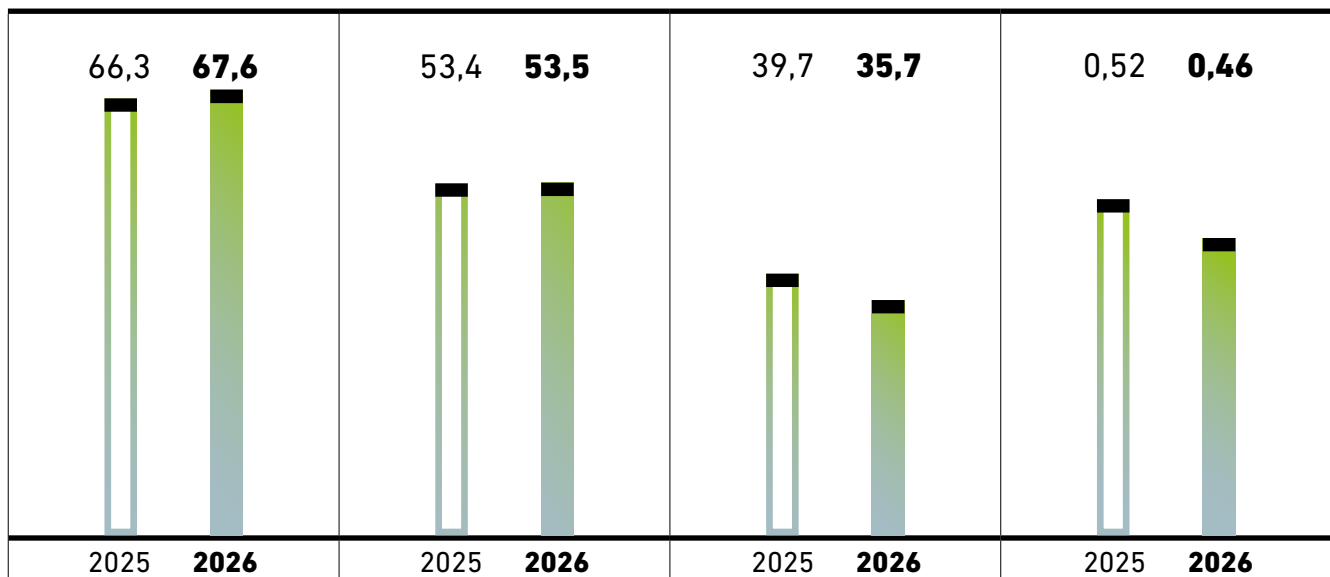
2 Aufgrund der erstmaligen Bereinigung der FFO um nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.

Umsatz
in Mio. €

EBIT
in Mio. €

EBT (ohne Bewertungs-
ergebnis) 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 29,6 Mio. € auf 4.633,5 Mio. € erhöht (von 4.603,8 Mio. € zum 31. Dezember 2025).

Eigenkapitalquote bei 47,5 %

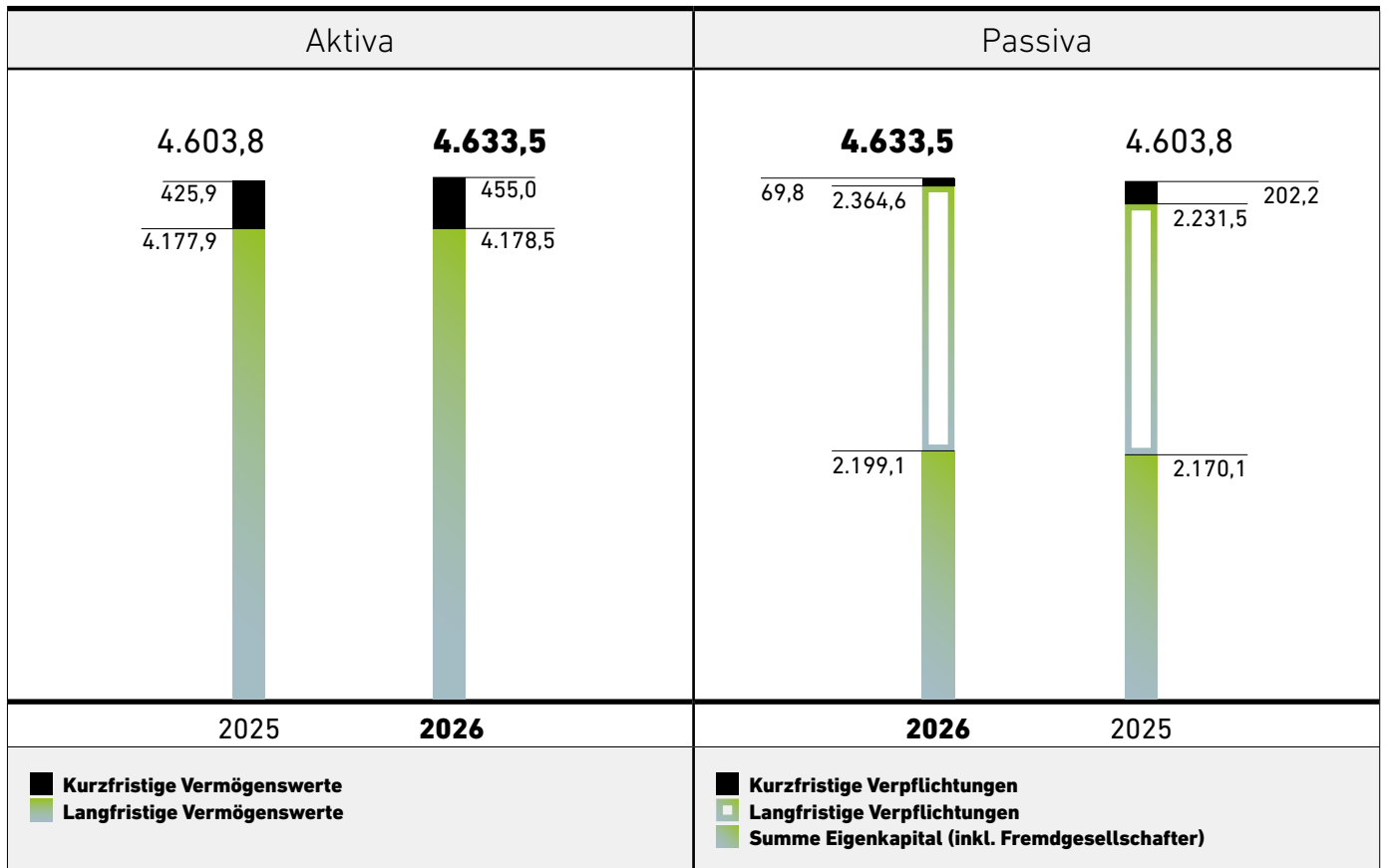
Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 47,5 % hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (47,1 %) leicht erhöht. Sie liegt weiterhin auf einem gewohnt soliden Niveau.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2026 mit 2.092,5 Mio. € aufgrund von planmäßigen Tilgungen einerseits sowie gestiegenen Verbindlichkeiten für Anleihezinsen andererseits um 1,0 Mio. € leicht über dem Stand zum Jahresende 2025. Zum 31. März 2026 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 2,4 Mio. € auf 293,7 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich um 2,8 Mio. €.

Bilanzstruktur Bilanzsumme in Mio. €



Nachtragsbericht

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2026 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Prognosebericht

Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Quartals wiederholen wir an dieser Stelle unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2026:

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

Dividendenplanung

Für das Geschäftsjahr 2025 hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat angesichts der vorhandenen Liquidität und des operativen Ausblicks beschlossen, der für den 18. Juni 2026 geplanten ordentlichen Hauptversammlung die Zahlung 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.

Risikobericht

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

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine 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€	31.03.2026	31.12.2025
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	51.743	51.746
Sachanlagen	255	291
Investment Properties	4.020.721	4.020.721
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	105.767	105.152
Langfristige Vermögenswerte	4.178.486	4.177.910
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.579	16.258
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	26.332	22.259
Liquide Mittel	417.067	387.405
Kurzfristige Vermögenswerte	454.978	425.922
Summe Aktiva	4.633.464	4.603.832
Passiva in T€	31.03.2026	31.12.2025
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	75.744	75.744
Kapitalrücklage	781.582	781.582
Gewinnrücklagen	1.072.582	1.044.141
Summe Eigenkapital	1.929.908	1.901.467
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	2.069.803	1.938.879
Passive latente Steuern	293.653	291.302
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	269.202	268.632
Sonstige Verbindlichkeiten	1.130	1.328
Langfristige Verpflichtungen	2.633.788	2.500.141
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	22.658	152.536
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.213	6.537
Steuerverbindlichkeiten	14.171	14.021
Sonstige Rückstellungen	11.707	15.886
Sonstige Verbindlichkeiten	12.019	13.244
Kurzfristige Verpflichtungen	69.768	202.224
Summe Passiva	4.633.464	4.603.832

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Umsatzerlöse	67.582	66.274
Grundstücksbetriebskosten	-8.403	-7.241
Grundstücksverwaltungskosten	-3.873	-3.742
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-2.030	-2.165
Nettobetriebsergebnis (NOI)	53.276	53.126
Sonstige betriebliche Erträge	2.721	2.156
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.474	-1.849
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	53.523	53.433
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	2.182	2.108
Zinsaufwendungen	-17.741	-12.991
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.447	-3.606
Zinserträge	1.182	715
Finanzergebnis	-17.824	-13.774
Bewertungsergebnis	-3.369	-3.414
Ergebnis vor Steuern (EBT)	32.330	36.245
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.889	-4.386
Konzernergebnis	28.441	31.859
Ergebnis je Aktie (€)	0,38	0,42

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Konzernergebnis	28.441	31.859
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:		
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	0	320
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	0	-54
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	266
Gesamtergebnis	28.441	32.125
Anteil Konzernaktionäre	28.441	32.125

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetz- liche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage 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	31.859	0	266	0	32.125
Dividenden- auszahlungen		0	0	0	0	0	0	0
31.03.2025	75.743.854	76.464	793.943	1.047.310	2.000	-2.332	-720	1.916.665
01.01.2026	75.743.854	75.744	781.582	1.042.141	2.000	0	0	1.901.467
Gesamtergebnis		0	0	28.441	0	0	0	28.441
Dividenden- auszahlungen		0	0	0	0	0	0	0
31.03.2026	75.743.854	75.744	781.582	1.070.582	2.000	0	0	1.929.908

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Konzernergebnis	28.441	31.859
Ertragsteuern	3.889	4.386
Finanzergebnis	17.824	13.774
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	39	33
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	3.369	3.414
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	1.567	1.650
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	-111	610
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-4.179	-2.561
Veränderungen der Verbindlichkeiten	6.436	-2.432
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	57.275	50.733
Gezahlte Zinsen	-16.296	-11.898
Erhaltene Zinsen	1.182	715
Ertragsteuerzahlungen	-323	-4.300
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	41.838	35.250
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-4.041	-4.157
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0	-57
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.041	-4.214
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	0
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-5.478	-19.441
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-104	-26
Auszahlungen an Kommanditisten	-2.554	-2.300
Auszahlungen an Konzernaktionäre	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-8.136	-21.767
Veränderungen des Finanzmittelbestands	29.662	9.269
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	387.405	212.438
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	417.067	221.707

Segmentberichterstattung

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

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungssträger 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 Konzernergebnis werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotaal in die interne Berichterstattung einbezogen. Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotaal berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.- 31.03.2026
Umsatzerlöse	51.091	14.341	65.432	2.151	67.582
01.01.-31.03.2025	(50.023)	(13.977)	(64.000)	(2.274)	(66.274)
EBIT	40.208	12.932	53.140	383	53.523
01.01.-31.03.2025	(39.603)	(12.818)	(52.421)	(1.012)	(53.433)
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	24.653	11.469	36.122	-431	35.691
01.01.-31.03.2025	(29.767)	(11.198)	(40.965)	(-1.285)	(39.680)
					31.03.2026
Segmentvermögen	3.134.941	825.127	3.960.068	673.396	4.633.464
31.12.2025	(3.127.048)	(819.122)	(3.946.170)	(657.662)	(4.603.832)
davon Investment Properties	3.015.341	778.460	3.793.801	226.920	4.020.721
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 AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentschulden enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Des Weiteren enthält die Überleitungsspalte die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH, DES Beteiligungs GmbH & Co. KG).

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

Sonstige Angaben

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der 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. Mai 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. Den Tiefstkurs im Berichtszeitraum wurde mit 18,60 € bereits am 2. Januar 2026 erzielt. Von dort bewegte sich die Aktie bis zu einem Höchstkurs von 20,90 € am 27. Februar 2026 in einem Aufwärtstrend. Der am 28. Februar 2026 begonnene Krieg im Iran sorgte für leicht rückläufige Kurse, gefolgt von einer leichten Erholung. Zum Abschluss der ersten drei Monate des Jahres lag der Kurs am 31. März 2026 bei 20,35 €. Das entspricht einer Performance von +8,0 %. Der Small-Cap-Index SDAX ging im selben Zeitraum um 4,0 % zurück. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des ersten Quartals auf 1,54 Mrd. €.

Kennzahlen der Aktie

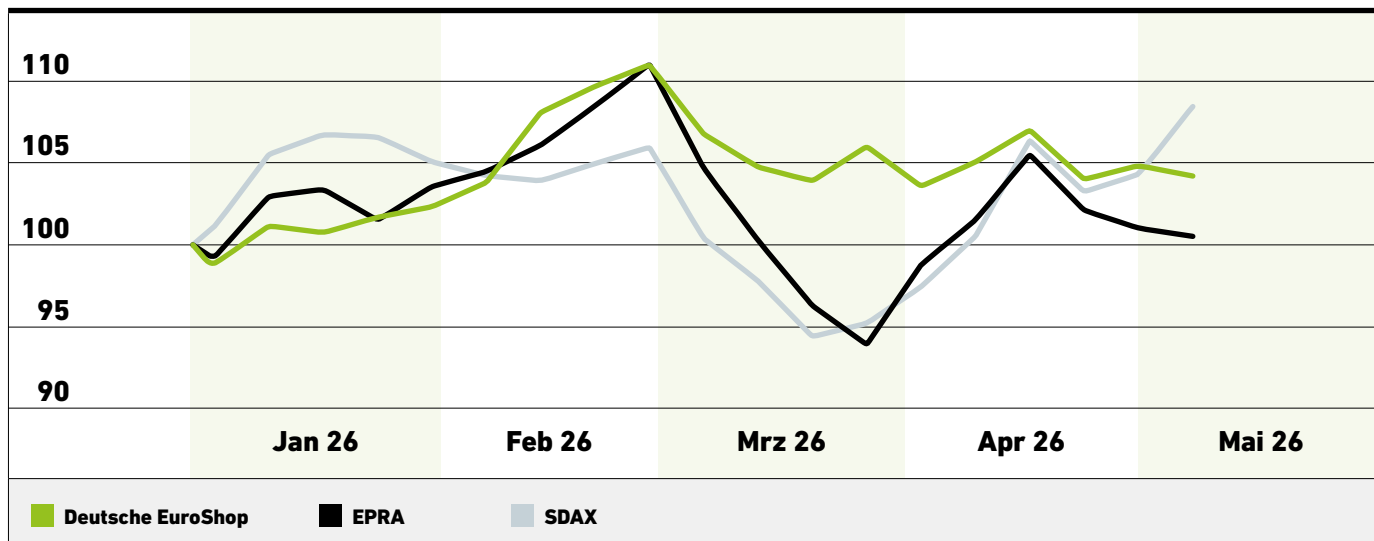
Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 31.03.2026	75.743.854,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2026 (nennwertlose Namensstückaktien)	75.743.854
Dividende für 2025 ²	1,00 €
Kurs am 30.12.2025	18,84 €
Kurs am 31.03.2026	20,35 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	18,60 €/20,90 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2026	1,54 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	SDAX, CDAX, EPRA, HASPAX, Prime All Share Index, Classic All Share Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

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

² Vorschlag

Deutsche EuroShop vs. SDAX und EPRA

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



Finanzkalender

2026

12.05. Quartalsmitteilung 3M 2026

18.06. Hauptversammlung, Hamburg

25.06. Baader Small Cap Pearls Day, München

13.08. Halbjahresfinanzbericht 2026

21.09. Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München

21.-24.09. Baader Investment Conference, München

12.11. Quartalsmitteilung 9M 2026

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

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.

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

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 (-).