



Quartalsmitteilung
zum 31. März 2025

the
sSMALL
life

DES
Deutsche EuroShop

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024	+/-
Umsatzerlöse	66,3	66,0	0,4 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	53,1	53,8	-1,2 %
EBIT	53,4	54,4	-1,7 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	39,7	42,4	-6,4 %
EPRA ² Earnings	38,5	43,3	-11,1 %
FFO	38,3	41,8	-8,4 %
Konzernergebnis	31,9	32,7	-2,6 %

in €	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie	0,51	0,57	-8,9 %
FFO je Aktie	0,51	0,55	-7,3 %
Ergebnis je Aktie	0,42	0,43	-2,3 %
Gewichtete Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien ⁶	75.743.854	76.377.874	-0,8 %

in Mio. €	31.03.2025	31.12.2024	+/-
Eigenkapital ³	2.178,2	2.145,7	1,5 %
Verbindlichkeiten	2.195,4	2.218,7	-1,0 %
Bilanzsumme	4.373,6	4.364,4	0,2 %
Eigenkapitalquote in % ³	49,8	49,2	
LTV-Verhältnis in % ⁴	38,5	39,2	
EPRA ² LTV in % ⁵	40,2	41,1	
Liquide Mittel	221,7	212,4	4,4 %

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

2 European Public Real Estate Association

3 Inklusive 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 zeitgewichtet) die erworbenen eigenen Aktien.

Brief des Vorstands

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

wir blicken auf ein 1. Quartal 2025 zurück, in dem sich unsere operativen Kennzahlen wie geplant entwickelt haben. Die Besucherfrequenz in unseren Shoppingcentern ging im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,4 % zurück, die Umsätze unserer Mieter reduzierten sich um 0,4 %. Der Rückgang der Besucherzahlen und Umsätze entsprach den Erwartungen und resultierte vor allem aus den drei Wochen später liegenden Osterfeiertagen und dem erneut milden Winter, der die Nachfrage nach saisonaler Ware wie Winterbekleidung dämpfte.

Die im vergangenen Geschäftsjahr getätigten Investitionen in die Modernisierung und Attraktivitätssteigerung mehrerer Standorte und daraus resultierende neue Mietverträge führten zu einem insgesamt gestiegenen Vermietungsstand. Der Umsatz erhöhte sich dementsprechend im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht um 0,4 % auf 66,3 Mio. €. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) ging insbesondere durch gestiegene operative Centeraufwendungen leicht um 1,2 % auf 53,1 Mio. € zurück und das EBIT sank um 1,7 % auf 53,4 Mio. €.

Das EBT (ohne Bewertung) reduzierte sich um 6,4 % auf 39,7 Mio. €, was maßgeblich auf den um 1,8 Mio. € gestiegenen Zinsaufwand zurückzuführen ist. Das Konzernergebnis ging um 2,4 % auf 31,9 Mio. € zurück. Die operativen Kennzahlen EPRA Earnings und FFO je Aktie lagen bei jeweils 0,51 € je Aktie und damit ebenfalls unter den Vergleichswerten des Vorjahres (0,57 € bzw. 0,55 €).

Ein besonderes Highlight war die Eröffnung des neuen „Food Garden“ im Main-Taunus-Zentrum am 10. April. Mit dem rund 9.000 m² großen, modernen und nachhaltig gebauten Gastronomieareal wurde ein wegweisendes Projekt erfolgreich abgeschlossen, das die Aufenthaltsqualität im Center spürbar steigert. Das MTZ



„Ein besonderes Highlight war die Eröffnung des neuen „Food Garden“ im Main-Taunus-Zentrum am 10. April.“

Hans-Peter Kneip,
Vorstand (CEO/CFO)

zählt seit vielen Jahren zu den führenden Einkaufszentren Deutschlands – sowohl in Bezug auf Umsatz als auch auf Besucherzahlen. Die ersten Reaktionen der Kunden und Mieter auf den neuen Food Garden waren äußerst positiv.

Vor dem Hintergrund der planmäßigen Ergebnisse des 1. Quartals bestätigen wir unsere im März veröffentlichte Jahresprognose.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im Mai 2025

Es grüßt Sie herzlich

Hans-Peter Kneip

Geschäftsentwicklung

ERTRAGSLAGE

in T€	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024	Veränderung	
			±	in %
Umsatzerlöse	66.274	66.017	257	0,4
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-10.983	-10.314	-669	-6,5
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-2.165	-1.950	-215	-11,0
NOI	53.126	53.753	-627	-1,2
Sonstige betriebliche Erträge	2.156	2.318	-162	-7,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.849	-1.710	-139	-8,1
EBIT	53.433	54.361	-928	-1,7
At-equity-Ergebnis	2.108	2.067		
Bewertungsergebnis (at-equity)	21	118		
Latente Steuern (at-equity)	0	0		
At-equity-Ergebnis (operativ)	2.129	2.185	-56	-2,6
Zinsaufwendungen	-12.991	-11.217	-1.774	-15,8
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.606	-3.646	40	1,1
Zinserträge	715	705	10	1,4
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-13.753	-11.973	-1.780	-14,9
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	39.680	42.388	-2.708	-6,4
Bewertungsergebnis	-3.414	-4.727		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-21	-118		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-3.435	-4.845	1.410	29,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.338	-610	-728	-
Latente Steuern	-3.048	-4.223		
Latente Steuern (at-equity)	0	0		
Latente Steuern (mit at-equity)	-3.048	-4.223	1.175	27,8
Konzernergebnis	31.859	32.710	-851	-2,6

UMSATZERLÖSE IM VERGLEICH ZUM VORJAHR LEICHT ERHÖHT

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht um 0,3 Mio. € (0,4 %). Maßgebend hierfür war insbesondere der gestiegene Vermietungsstand im Zusammenhang mit Neuvermietungen nach erfolgreich abgeschlossenen Investitionsmaßnahmen in mehreren Shoppingcentern.

OPERATIVE CENTERAUFWENDUNGEN ÜBER DEM VORJAHR

Die operativen Centeraufwendungen, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlagefähige Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, lagen im Berichtszeitraum mit 11,0 Mio. € um 6,5 % über dem Vorjahr.

ERFORDERLICHE WERTBERICHTIGUNGEN GESTIEGEN

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Mio. € (11,0 %) auf 2,2 Mio. € erhöht.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen, aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen sowie aus der Auflösung von Rückstellungen resultierten, beliefen sich auf 2,2 Mio. € und lagen damit leicht unter der Vergleichsperiode des Vorjahres (2,3 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, haben sich leicht auf 1,8 Mio. € erhöht (i. Vj. 1,7 Mio. €).

EBIT LEICHT UNTERHALB DES VORJAHRES

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 53,4 Mio. € leicht unter dem Vorjahr (54,4 Mio. €), was im Wesentlichen auf gestiegene operative Centeraufwendungen zurückzuführen ist.

FINANZERGEBNIS PLANMÄSSIG NIEDRIGER

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -13,8 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (-12,0 Mio. €), maßgeblich bedingt durch den um 1,8 Mio. € gestiegenen Zinsaufwand. Hier wirkten sich die Darlehenserrhöhung für

das Allee-Center Hamm sowie das Allee-Center Magdeburg und die erstmalige Darlehensaufnahme für das Rathaus-Center Dessau im Geschäftsjahr 2024 aus. Die Zinserträge lagen wie im Vorjahr bei 0,7 Mio. €.

EBT (OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS) RÜCKLÄUFIG

Aufgrund der Rückgänge des Finanzergebnisses sowie des EBIT hat sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) um 6,4 % auf 39,7 Mio. € reduziert (i. Vj. 42,4 Mio. €).

BEWERTUNGSERGEBNIS

Das Bewertungsergebnis beinhaltet mit 3,4 Mio. € (i. Vj. 4,8 Mio. €) 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 1,3 Mio. € (i. Vj. 0,6 Mio. €) erhöht. Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultierten, machten 3,0 Mio. € (i. Vj. 4,2 Mio. €) aus.

EPRA EARNINGS LEICHT RÜCKLÄUFIG

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich um 4,7 Mio. € bzw. um 0,06 € je Aktie verringert. Das Konzernergebnis lag mit 31,9 Mio. € um 0,8 Mio. € unterhalb der Vergleichsperiode (32,7 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie belief sich bei einer reduzierten Anzahl gewinnberechtigter Aktien auf 0,42 € (i. Vj. 0,43 €).

EPRA Earnings

	01.01.–31.03.2025		01.01.–31.03.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	31.859	0,42	32.710	0,43
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	3.435	0,05	4.845	0,06
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ²	3.252	0,04	5.727	0,08
EPRA Earnings	38.546	0,51	43.282	0,57
Gewichtete Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien		75.743.854		76.377.874

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

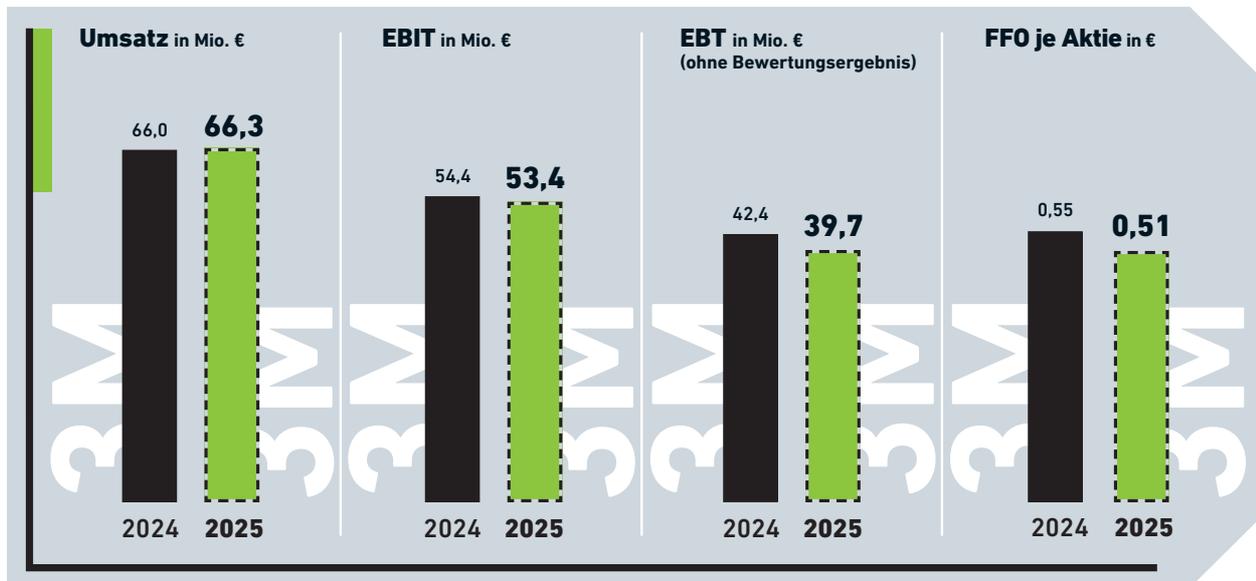
ENTWICKLUNG DER FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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 41,8 Mio. € auf 38,3 Mio. € bzw. von 0,55 € auf 0,51 € je Aktie.

Funds from Operations

	01.01.–31.03.2025		01.01.–31.03.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	31.859	0,42	32.710	0,43
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	3.435	0,05	4.845	0,06
Latente Steuern ¹	3.048	0,04	4.223	0,06
FFO	38.342	0,51	41.778	0,55
Gewichtete Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien		75.743.854		76.377.874

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



FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag leicht um 9,2 Mio. € auf 4.373,6 Mio. € erhöht (von 4.364,4 Mio. € zum 31. Dezember 2024).

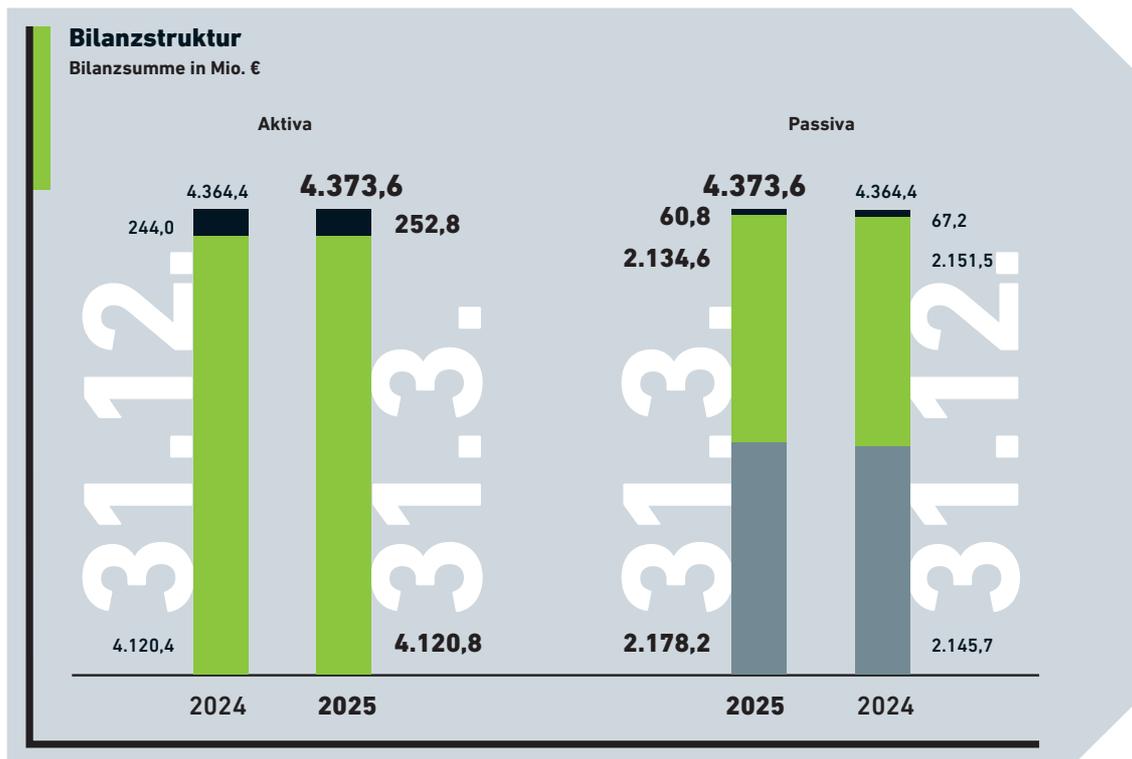
EIGENKAPITALQUOTE BEI 49,8 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 49,8 % hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (49,2 %) leicht erhöht. Sie liegt weiterhin auf einem gewohnt soliden Niveau.

VERBINDLICHKEITEN

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2025 mit 1.790,2 Mio. € aufgrund von Sonderstilgungen sowie planmäßigen Tilgungen um 18,2 Mio. € leicht unter dem Stand zum Jahresende 2024. Zum 31. März 2025 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 3,1 Mio. € auf 354,0 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 8,2 Mio. €.



■ Kurzfristige Vermögenswerte
■ Langfristige Vermögenswerte

■ Kurzfristige Verpflichtungen
■ Langfristige Verpflichtungen
■ Summe Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2025 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach einem planmäßigen Verlauf des 1. Quartals wiederholen wir an dieser Stelle unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2025:

- **Umsatz: 268 – 276 Mio. €**
- **Operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT): 209 – 217 Mio. €**
- **Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis: 150 – 158 Mio. €**
- **Funds from Operations (FFO): 145 – 153 Mio. €**

DIVIDENDENPLANUNG

Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat angesichts der vorhandenen Liquidität und des operativen Ausblicks beschlossen, der für den 27. Juni 2025 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, insbesondere der Schaffung weiterer Liquidität, für die Ausschüttung einer höheren Dividende als möglich und zweckmäßig erweisen sollte.

RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen zu den im Risikobericht des zusammengefassten Lageberichts zum 31. Dezember 2024 gemachten Angaben (siehe Geschäftsbericht 2024, S. 152 ff.) ergeben. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

Konzernbilanz

Aktiva in T€	31.03.2025	31.12.2024
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	51.749	51.731
Sachanlagen	377	371
Investment Properties	3.966.721	3.966.721
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	101.992	101.534
Langfristige Vermögenswerte	4.120.839	4.120.357
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.685	14.711
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	17.366	16.899
Liquide Mittel	221.707	212.438
Kurzfristige Vermögenswerte	252.758	244.048
Summe Aktiva	4.373.597	4.364.405

Passiva in T€	31.03.2025	31.12.2024
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	76.464	76.464
Kapitalrücklage	793.943	793.943
Gewinnrücklagen	1.046.978	1.014.853
Eigene Anteile	-720	-720
Summe Eigenkapital	1.916.665	1.884.540
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.776.852	1.795.909
Passive latente Steuern	353.988	350.887
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	261.484	261.156
Sonstige Verbindlichkeiten	3.793	4.715
Langfristige Verpflichtungen	2.396.117	2.412.667
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	13.314	12.465
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.780	7.349
Steuerverbindlichkeiten	14.200	16.876
Sonstige Rückstellungen	10.108	12.669
Sonstige Verbindlichkeiten	15.413	17.839
Kurzfristige Verpflichtungen	60.815	67.198
Summe Passiva	4.373.597	4.364.405

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024
Umsatzerlöse	66.274	66.017
Grundstücksbetriebskosten	-7.241	-6.814
Grundstücksverwaltungskosten	-3.742	-3.500
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-2.165	-1.950
Nettobetriebsergebnis (NOI)	53.126	53.753
Sonstige betriebliche Erträge	2.156	2.318
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.849	-1.710
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	53.433	54.361
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	2.108	2.067
Zinsaufwendungen	-12.991	-11.217
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.606	-3.646
Zinserträge	715	705
Finanzergebnis	-13.774	-12.091
Bewertungsergebnis	-3.414	-4.727
Ergebnis vor Steuern (EBT)	36.245	37.543
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.386	-4.833
Konzernergebnis	31.859	32.710
Ergebnis je Aktie (€)	0,42	0,43

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024
Konzernergebnis	31.859	32.710
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	320	1.378
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-54	-227
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	266	1.151
Gesamtergebnis	32.125	33.861
Anteil Konzernaktionäre	32.125	33.861

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
01.01.2024	76.455.319	76.464	793.943	1.252.635	2.000	-5.366	-9	2.119.667
Gesamtergebnis		0	0	32.710	0	1.151	0	33.861
Erwerb eigene Anteile	-155.350	0	0	-2.840	0	0	-155	-2.995
Dividenden- auszahlungen		0	0	-149.081	0	0	0	-149.081
31.03.2024	76.299.969	76.464	793.943	1.133.424	2.000	-4.215	-164	2.001.452
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

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024
Konzernergebnis	31.859	32.710
Ertragsteuern	4.386	4.833
Finanzergebnis	13.774	12.091
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	33	34
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	3.414	4.727
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	1.650	1.569
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	610	1.866
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-2.561	-6.815
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-2.572	2.116
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	50.593	53.131
Gezahlte Zinsen	-11.758	-10.095
Erhaltene Zinsen	715	705
Ertragsteuerzahlungen	-4.300	-1.142
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	35.250	42.599
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-4.157	-6.162
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-57	-4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.214	-6.166
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	0
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-19.441	-2.157
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-26	-25
Erwerb eigener Aktien	0	-2.995
Auszahlungen an Kommanditisten	-2.300	-2.303
Auszahlungen an Konzernaktionäre	0	-149.081
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-21.767	-156.561
Veränderungen des Finanzmittelbestands	9.269	-120.128
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	212.438	336.071
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	221.707	215.943

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 dem 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 quotale 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 quotale berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

Aufteilung nach Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 31.03.2025
Umsatzerlöse (01.01.–31.03.2024)	50.023 (50.027)	13.977 (13.551)	64.000 (63.578)	2.274 (2.439)	66.274 (66.017)
EBIT (01.01.–31.03.2024)	39.603 (50.839)	12.818 (12.407)	52.421 (63.246)	1.012 (-8.885)	53.433 (54.361)
EBT (ohne Bewertungsergebnis) (01.01.–31.03.2024)	29.767 (42.655)	11.198 (10.799)	40.965 (53.454)	-1.285 (-11.066)	39.680 (42.388)
Segmentvermögen (31.12.2024)	3.125.254 (3.135.733)	808.932 (804.027)	3.934.186 (3.939.760)	439.411 (424.645)	4.373.597 (4.364.405)
davon Investment Properties (31.12.2024)	2.980.295 (2.980.295)	763.960 (763.960)	3.744.255 (3.744.255)	222.466 (222.466)	3.966.721 (3.966.721)

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 wird der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb des Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Die Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Veränderung des Konsolidierungskreises sowie die Grunderwerbsteuer im Rahmen des Erwerbs der Minderheitenanteile des Vorjahres sind ebenfalls der Überleitungsspalte 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 Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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, 14. Mai 2025


Hans-Peter Kneip

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs 2024 von 18,50 €¹ bewegte sich die Aktie der Deutsche EuroShop in den ersten Wochen des Jahres 2025 ohne größere Ausschläge seitlich in einem relativ engen Korridor zwischen knapp 18,00 € und 19,00 €. Am 6. März 2025 wurde bei 17,88 € der tiefste Kurs in den ersten drei Monaten festgestellt. In der zweiten Märzhälfte konnte die Aktie die Schwelle von 19,00 € nach oben durchbrechen und erreichte am 26. März mit 20,15 € den Höchstkurs im Berichtszeitraum. Der letzte Kurs des 1. Quartals lag bei 18,48 €. Dies entspricht einer Performance von -0,1 %. Der Small-Cap-Index SDAX gewann im selben Zeitraum 11,1 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende März 2025 auf 1,41 Mrd. €.

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 31.03.2025	76.464.319,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2025 (nennwertlose Namensstückaktien)	76.464.319
Anzahl eigene Aktien am 31.03.2025	720.465
Dividende für 2024 ²	1,00 €
Kurs am 30.12.2024	18,50 €
Kurs am 31.03.2025	18,48 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	17,88 €/20,15 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2025	1,41 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

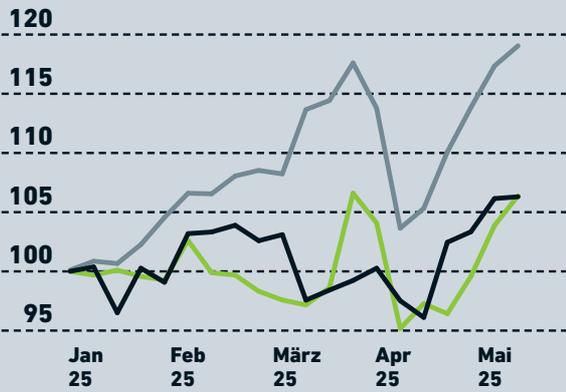
¹ Den Angaben und Berechnungen liegen – sofern nicht anders angegeben – Xetra-Schlusskurse zugrunde.

² Vorschlag

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.

Deutsche EuroShop vs. DAX und EPRA im Vergleich
Januar bis Mai 2025 (indexierte Darstellung, Basis 100, in %)



■ Deutsche EuroShop Aktie ■ EPRA ■ SDAX

FINANZKALENDER 2025

14.05.	Quartalsmitteilung 3M 2025
27.06.	Hauptversammlung, Hamburg
14.08.	Halbjahresfinanzbericht 2025
22.09.	Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
23.09.	Baader Investment Conference, München
13.11.	Quartalsmitteilung 9M 2025
20.11.	Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, London

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

Rundungen und Veränderungsdaten

Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsdaten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit einem Pluszeichen (+) gekennzeichnet, Verschlechterungen mit einem Minuszeichen (-).