FEEL the Shopamin.



Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2026

Deutsche EuroShop

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	+/-
Umsatzerlöse	133,3	131,4	1,5 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	104,9	103,2	1,6 %
EBIT	105,4	103,9	1,4 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis[1])	70,4	75,1	-6,3 %
EPRA[2] Earnings[8]	68,0	70,7	-3,8 %
FFO[7]	69,6	74,4	-6,5 %
Konzernergebnis	71,2	69,8	2,0 %

in €	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	+/-
EPRA[2] Earnings je Aktie[8]	0,90	0,93	-3,2 %
FFO[7] je Aktie	0,92	0,98	-6,1 %
Ergebnis je Aktie	0,94	0,92	2,2 %
Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien[6]	75.743.854	75.743.854	0,0 %

in Mio. €	30.06.2026	31.12.2025	+/-
Eigenkapital[3]	2.169,2	2.170,1	0,0 %
Verbindlichkeiten	2.439,0	2.433,7	0,2 %
Bilanzsumme	4.608,2	4.603,8	0,1 %
Eigenkapitalquote in %[3]	47,1	47,1	
LTV-Verhältnis in %[4]	41,5	41,3	
EPRA[2] LTV in %[5]	43,6	43,4	
Liquide Mittel	371,6	387,4	-4,1 %

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 Aufgrund der erstmaligen Bereinigung der FFO um Einmaleffekte wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Bei den Einmaleffekten handelt es sich um Aufwendungen aus der Umwandlung der Gesellschaft in eine europäische Aktiengesellschaft (SE) (Vorjahr: aus der vorzeitigen Ablösung von Zinsswaps im Rahmen der Anpassung der Finanzierungsstruktur des Konzerns).
8 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 Umwandlung in eine europäische Aktiengesellschaft (SE) (Vorjahr: 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,

die Deutsche EuroShop hat sich im ersten Halbjahr 2026 in einem weiterhin anspruchsvollen Umfeld operativ gut entwickelt. Die Konsumstimmung blieb verhalten und geopolitische Unsicherheiten prägten die gesamtwirtschaftliche Lage. In diesem Umfeld zeigte sich erneut die besondere Stabilität unseres Geschäftsmodells und die Attraktivität unserer Shoppingcenter.

Die Umsätze unserer Mieter in den Shoppingcentern entwickelten sich im Berichtszeitraum erfreulich und stiegen um 2,4 % an. Die Besucherfrequenz lag dabei um 1,3 % unter dem Vorjahreswert. Die Vermietungsquote blieb auf einem hohen Niveau und lag zum Halbjahresende bei 95,4 % nach 95,7 % zum Jahresende 2025.

Der Umsatz des Deutsche EuroShop Konzerns erhöhte sich um 1,5 % auf 133,3 Mio. €. Hierzu trugen insbesondere gestiegene Vertragsmieten sowie Abfindungen von Mietern bei. Das Nettobetriebsergebnis erhöhte sich um 1,6 % auf 104,9 Mio. €, während das EBIT um 1,4 % auf 105,4 Mio. € stieg.

Das EBT ohne Bewertungsergebnis ging um 6,3 % auf 70,4 Mio. € zurück. Wesentliche Ursache war der gestiegene Zinsaufwand im Zusammenhang mit der im Jahr 2025 begebenen Anleihe. Die Immobilienwerte haben sich im ersten Halbjahr 2026 infolge des weiteren Mietwachstums erneut leicht positiv entwickelt. Das Konzernergebnis erhöhte sich dadurch auf 71,2 Mio. € (+2,0 %). Die EPRA Earnings erreichten 0,90 € je Aktie, die Funds from Operations 0,92 € je Aktie.

Sehr erfreulich entwickelte sich weiterhin das Main-Taunus-Zentrum. Der im April 2025 eröffnete Food Garden hat sich in seinem ersten Betriebsjahr als starke Bereicherung des Centers etabliert und trägt positiv zur Besucherentwicklung bei. Die jüngste Auszeichnung mit einem DGNB-Zertifikat in Gold bestätigt zugleich den hohen Nachhaltigkeitsstandard des Projekts.

Auf unserer ordentlichen Hauptversammlung am 18. Juni 2026 stimmten die Aktionärinnen und Aktionäre sämtlichen Beschlussvorschlägen zu. Damit wurden u. a. eine Dividende von 1,00 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2025 sowie die Umwandlung der Gesellschaft in eine Europäische Gesellschaft (Societas Europaea, kurz: SE) beschlossen.



Mit der Eintragung in das Handelsregister am 31. Juli 2026 wurde die Umwandlung in eine Europäische Gesellschaft erfolgreich abgeschlossen. Die Deutsche EuroShop firmiert seitdem als Deutsche EuroShop SE. Die neue Rechtsform trägt unserer europäischen Ausrichtung Rechnung, ohne dass sich Änderungen am Geschäftsmodell, an der Börsennotierung oder an den Rechten unserer Aktionärinnen und Aktionäre ergeben.

Vor dem Hintergrund der planmäßigen Geschäftsentwicklung bestätigen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2026.

Ich danke Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im August 2026



Hans-Peter Kneip

Grundlagen des Konzerns

Geschäftsmodell des Konzerns

Die Deutsche EuroShop SE (vormals: Deutsche EuroShop AG) ist seit dem 31. Juli 2026 eine europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE). Der Sitz der Gesellschaft ist unverändert in Hamburg. Die Deutsche EuroShop SE ist Deutschlands einzige börsennotierte Gesellschaft, 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 an 16 Shoppingcentern zu 100 % und an fünf Shoppingcentern zu 50 % bis 95 % beteiligt ist. Das operative Management der Einkaufszentren ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben.

Konzernführende Gesellschaft ist die Deutsche EuroShop SE. Sie ist verantwortlich für Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation. Der Deutsche EuroShop Konzern ist zentral und in einer personell schlanken Struktur organisiert.

Das Grundkapital belief sich zum 30. Juni 2026 auf 75.743.854,00 € und war in 75.743.854 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

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 gewährleisten die gewünschte hohe Rentabilität.

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 SE über ein Investment Grade Rating. Ziel der Deutsche EuroShop SE 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 Deutsche EuroShop Konzerns soll sich infolgedessen, unter dem Vorbehalt der vorherrschenden Marktbedingungen, in einer Bandbreite von 40 % bis 50 % bewegen.

Steuerungssystem

Der Vorstand der Deutsche EuroShop SE leitet den Konzern nach den Bestimmungen der SE-Verordnung (Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE)), des SE-Ausführungsgesetzes (SEAG) sowie des Aktiengesetzes (AktG). 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.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft stand nach Ansicht des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE) im ersten Halbjahr 2026 noch ganz im Zeichen der Auswirkungen des Konflikts im Nahen Osten und der deutlichen Energie- und Rohstoffpreissteigerungen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im ersten Quartal 2026 zwar gegenüber dem Vorjahresquartal – preis- und kalenderbereinigt – um 0,3 % gestiegen. Die Konsumnachfrage blieb jedoch angesichts geopolitischer Unsicherheiten und höherer Energiepreise gedämpft. Vor allem konsumnahe Bereiche wie der Einzelhandel und das Gaststättengewerbe bekamen die Zurückhaltung infolge der Kaufkraftverluste und erhöhten Unsicherheit zu spüren.

Die preisbereinigten Einzelhandelsumsätze sind nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes im Juni 2026 gegenüber Mai 2026 kalender- und saisonbereinigt real (preisbereinigt) um 1,1 % gesunken. Im ersten Halbjahr 2026 erzielte der Einzelhandel nach vorläufigen Ergebnissen real 0,7 % mehr Umsatz als im Vorjahreszeitraum.

Die Inflationsrate in Deutschland lag laut Statistischem Bundesamt zum Ende des ersten Halbjahres 2026 bei 2,3 % (Vorjahr: 2,0 %). Im Juli 2026 wird die Inflationsrate voraussichtlich 2,8 % betragen. Die Energiepreise stiegen im Juli 2026 gegenüber dem Vorjahresmonat voraussichtlich um 8,3 %.

Auf der Zinsseite hat die EZB im Juni 2026 die Leitzinsen aufgrund erhöhter Inflationsrisiken infolge gestiegener Energiepreise um 25 Basispunkte angehoben.

Am Arbeitsmarkt war im Juni nach Ansicht der Bundesagentur für Arbeit nur wenig Veränderung zu sehen. Die Arbeitslosenquote lag im Juni wie im Vorjahr bei 6,2 %, während die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung zuletzt leicht rückläufig war. Im Juli nahm die Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung vor allem aus jahreszeitlichen Gründen spürbar zu. Die Arbeitslosenquote lag im Juli bei 6,4 %, nach 6,3 % im Juli des Vorjahres.

Am deutschen Immobilieninvestmentmarkt wechselten laut dem Immobilienberatungsunternehmen Savills im ersten Halbjahr 2026 Gewerbe- und Wohnimmobilien für ca. 14,7 Mrd. € den Eigentümer. Das Transaktionsvolumen lag damit auf dem Niveau des Vorjahres (ca. 14,4 Mrd. €). Das Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien lag laut BNP Paribas Real Estate im ersten Halbjahr mit 2,3 Mrd. € bzw. mit einem Rückgang von 21 % deutlich unter der Vorjahresperiode. Auf Shoppingcenter entfällt davon laut BNP Paribas Real Estate ein Anteil von 14 % des Transaktionsvolumens. BNP Paribas Real Estate sieht die Spitzenrenditen für Shoppingcenter im zweiten Quartal 2026 um 10 Basispunkte auf 6,0 % erhöht, während Savills von einer Erhöhung von 5,8 % um 20 Basispunkte auf ebenfalls 6,0 % ausgeht.

Die tschechische Wirtschaft zeigte im ersten Halbjahr 2026 eine hohe Widerstandsfähigkeit. Das BIP wuchs im ersten Quartal 2026 um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr. Wesentliche Wachstumstreiber waren der private Konsum sowie steigende Realeinkommen.

Die Entwicklung im Einzelhandel in Tschechien profitierte von kräftigen Reallohnzuwächsen. Das Verbrauchervertrauen blieb trotz geopolitischer Belastungen vergleichsweise stabil, wodurch die Konsumnachfrage unterstützt wurde. Die Umsätze im Einzelhandel stiegen laut Tschechischem Statistikamt im Juni real um 3,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat, während sie im Vergleich zum Mai um 0,1 % leicht zurückgingen.

Die Inflation bewegte sich nahe dem Zielwert der Tschechischen Nationalbank. Für 2026 erwartet die Nationalbank eine durchschnittliche Inflationsrate von rund 2,2 %.

Polen zählte im ersten Halbjahr 2026 weiterhin zu den wachstumsstärkeren Volkswirtschaften Europas. Im ersten Halbjahr 2026 stiegen die Einzelhandelsumsätze laut Polnischem Statistikamt im Jahresvergleich real um 3,5 %. Allerdings verlor die Konsumdynamik gegenüber Jahresbeginn an Schwung. Höhere Energiepreise und ein nachlassendes Realeinkommenswachstum wirkten bremsend.

Die Inflation entwickelte sich in Polen rückläufig und erreichte im Juni 2,5 %, nach 3,1 % im Mai. Damit näherte sich die Teuerungsrate dem Inflationsziel der Nationalbank Polens an.

Geschäftsentwicklung

Ertragslage

in T€	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	Veränderung ±	Veränderung in %
Umsatzerlöse	133.328	131.363	1.966	1,5
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-25.419	-24.308	-1.112	-4,6
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-3.002	-3.841	839	21,8
NOI	**104.907**	**103.214**	**1.693**	**1,6**
Sonstige betriebliche Erträge	5.691	5.099	592	11,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.231	-4.379	-852	-19,5
EBIT	**105.367**	**103.934**	**1.433**	**1,4**
At-equity-Ergebnis	*7.099*	*4.988*		
Bewertungsergebnis (at-equity)	*-2.878*	*-747*		
Latente Steuern (at-equity)	*218*	*69*		
At-equity-Ergebnis (operativ)	4.439	4.310	129	3,0
Zinsaufwendungen	-35.593	-26.715	-8.878	-33,2
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-6.737	-7.219	482	6,7
Zinserträge	2.919	1.597	1.322	82,8
Übrige Finanzaufwendungen	0	-774	774	100,0
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	**-34.972**	**-28.801**	**-6.171**	**-21,4**
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	**70.395**	**75.133**	**-4.738**	**-6,3**
Bewertungsergebnis	*9.872*	*9.520*		
Bewertungsergebnis (at-equity)	*2.878*	*747*		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	12.750	10.267	2.483	24,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.557	-3.429	-128	-3,7
Latente Steuern	*-8.187*	*-12.126*		
Latente Steuern (at-equity)	*-218*	*-69*		
Latente Steuern (mit at-equity)	-8.405	-12.195	3.790	31,1
Konzernergebnis	**71.183**	**69.776**	**1.407**	**2,0**

Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode leicht um 2,0 Mio. € (1,5 %). Maßgebend hierfür waren insbesondere gestiegene Vertragsmieten (+1,6 %) sowie um 0,3 Mio. € höhere Erlöse aus Abfindungen von Mietern.

Operative Centeraufwendungen über dem Vorjahr

Die operativen Centeraufwendungen des Geschäftsjahres von 25,4 Mio. € (i. Vj. 24,3 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 sowie Aufwendungen für Versicherungsschäden um 4,6 % über dem Vorjahr.

Geringerer Wertberichtigungsbedarf

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Mio. € (21,8 %) auf 3,0 Mio. € (i. Vj. 3,8 Mio. €) reduziert.

Nettobetriebsergebnis (NOI)

Leicht steigende Umsatzerlöse sowie rückläufiger Wertberichtigungsbedarf haben trotz gestiegener Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten zu einem um 1,6 % erhöhten Nettobetriebsergebnis (NOI) von 104,9 Mio. € (i. Vj. 103,2 Mio. €) geführt.

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 5,7 Mio. € (i. Vj. 5,1 Mio. €) und lagen damit leicht über dem Vorjahreszeitraum.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 5,2 Mio. € (i. Vj. 4,4 Mio. €), bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelt, waren insbesondere aufgrund von Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der geplanten SE-Umwandlung sowie der gestiegenen Aufsichtsratsvergütung über Vorjahresniveau.

EBIT leicht oberhalb des Vorjahres

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 105,4 Mio. € leicht über dem Vorjahr (103,9 Mio. €), was im Wesentlichen auf gestiegene Umsatzerlöse zurückzuführen ist.

Finanzergebnis planmäßig niedriger

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -35,0 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (-28,8 Mio. €), maßgeblich bedingt durch den um 8,9 Mio. € gestiegenen Zinsaufwand. Hier wirkte sich insbesondere die im Juni 2025 begebene Anleihe aus. Die Zinserträge lagen mit 2,9 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres (1,6 Mio. €).

EBT (ohne Bewertungsergebnis) planmäßig rückläufig

Aufgrund des Rückgangs des Finanzergebnisses hat sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) um 6,3 % auf 70,4 Mio. € reduziert (i. Vj. 75,1 Mio. €).

Positives Bewertungsergebnis durch steigende Vertragsmieten

Die Immobilienwerte haben sich im ersten Halbjahr 2026 leicht positiv entwickelt und resultierten inklusive der Investitionen in den Immobilienbestand in einem Bewertungsergebnis von 12,8 Mio. €. Aufgrund steigender Vertragsmieten erfolgte wie im Vorjahr eine leichte Aufwertung des Immobilienbestands.

Unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter entfielen 9,9 Mio. € auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und 2,9 Mio. € auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Die Marktwertveränderungen der einzelnen Immobilienwerte lagen dabei in einer Bandbreite von -5,6 % bis +4,3 %. Der Vermietungsstand hat sich im Vergleich zum letzten Bilanzstichtag leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 95,4 % verringert. Der EPRA Vermietungsstand ist von 95,0 % auf 94,8 % leicht zurückgegangen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben sich auf 3,6 Mio. € (i. Vj. 3,4 Mio. €) erhöht. Der Aufwand aus latenten Steuern, der im Wesentlichen aus gestiegenen Marktwerten bei gleichzeitiger planmäßiger Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultierte, machte 8,4 Mio. € (i. Vj. 12,2 Mio. €) aus.

Konzernergebnis erhöht

Das Konzernergebnis lag mit 71,2 Mio. € um 2,0 % oberhalb der Vergleichsperiode (69,8 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie belief sich auf 0,94 € (i. Vj. 0,92 €).

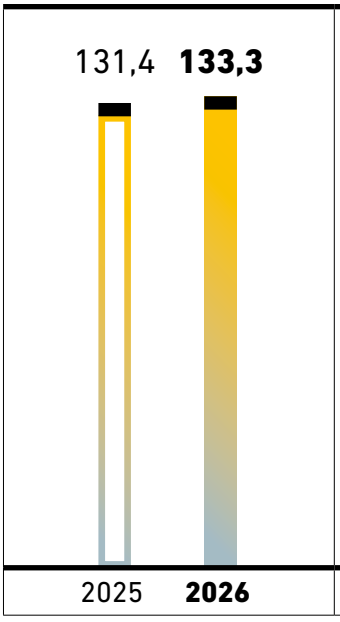
EPRA Earnings leicht rückläufig

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich um 2,7 Mio. € bzw. um 0,03 € je Aktie verringert.

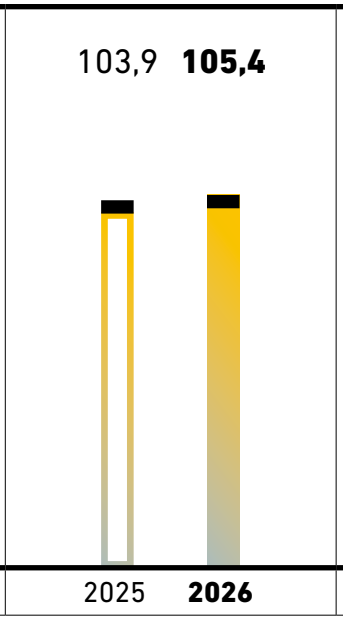
EPRA Earnings	**01.01.-30.06.2026**		**01.01.-30.06.2025**	
	in T€	**je Aktie in €**	**in T€**	**je Aktie in €**
Konzernergebnis	71.183	0,95	69.776	0,92
Bewertungsergebnis Investment Properties[1]	-12.750	-0,17	-10.267	-0,14
Einmaleffekte[1 3]	301	0,00	774	0,01
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA[2]	9.224	0,12	10.420	0,14
EPRA Earnings	**67.958**	**0,90**	**70.703**	**0,93**
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 Aufwendungen aus der Umwandlung in eine europäische Aktiengesellschaft (SE) (Vorjahr: aus der vorzeitigen Ablösung von Zinsswaps im Rahmen der Anpassung der Finanzierungsstruktur des Konzerns). Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst, um die Vergleichbarkeit herzustellen.

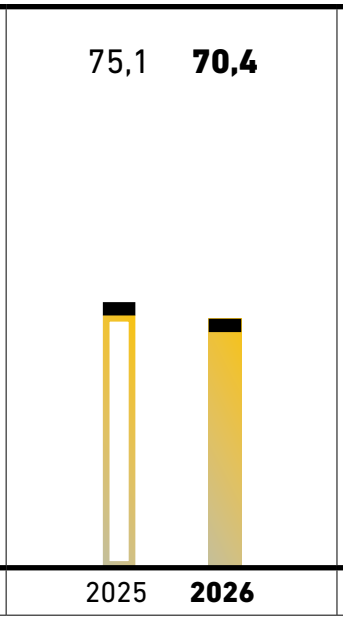
Umsatz in Mio. €



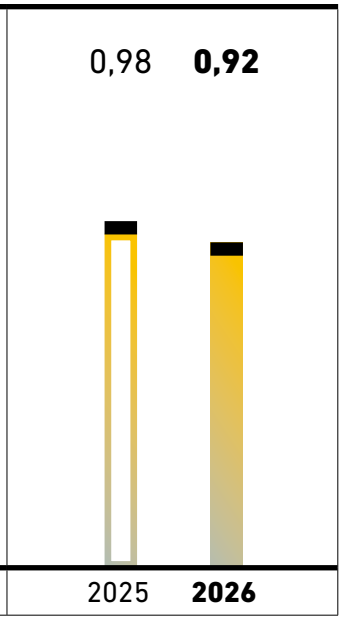
EBIT in Mio. €



EBT (ohne Bewertungsergebnis) in Mio. €



Funds from Operations je Aktie in €



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 74,4 Mio. € auf 69,6 Mio. € bzw. von 0,98 € auf 0,92 € je Aktie.

Funds from Operations	**01.01.-30.06.2026**		**01.01.-30.06.2025**	
	in T€	**je Aktie in €**	**in T€**	**je Aktie in €**
Konzernergebnis	71.183	0,94	69.776	0,92
Bewertungsergebnis Investment Properties[1]	-12.750	-0,17	-10.267	-0,14
Nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen[1 2]	2.510	0,04	1.903	0,03
Einmaleffekte[1 2]	301	0,00	774	0,01
Latente Steuern[1]	8.405	0,11	12.195	0,16
FFO	**69.649**	**0,92**	**74.381**	**0,98**
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 Einmaleffekte wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Bei den Einmaleffekten handelt es sich um Aufwendungen aus der Umwandlung der Gesellschaft in eine europäische Aktiengesellschaft (SE) (Vorjahr: aus der vorzeitigen Ablösung von Zinsswaps im Rahmen der Anpassung der Finanzierungsstruktur des Konzerns).

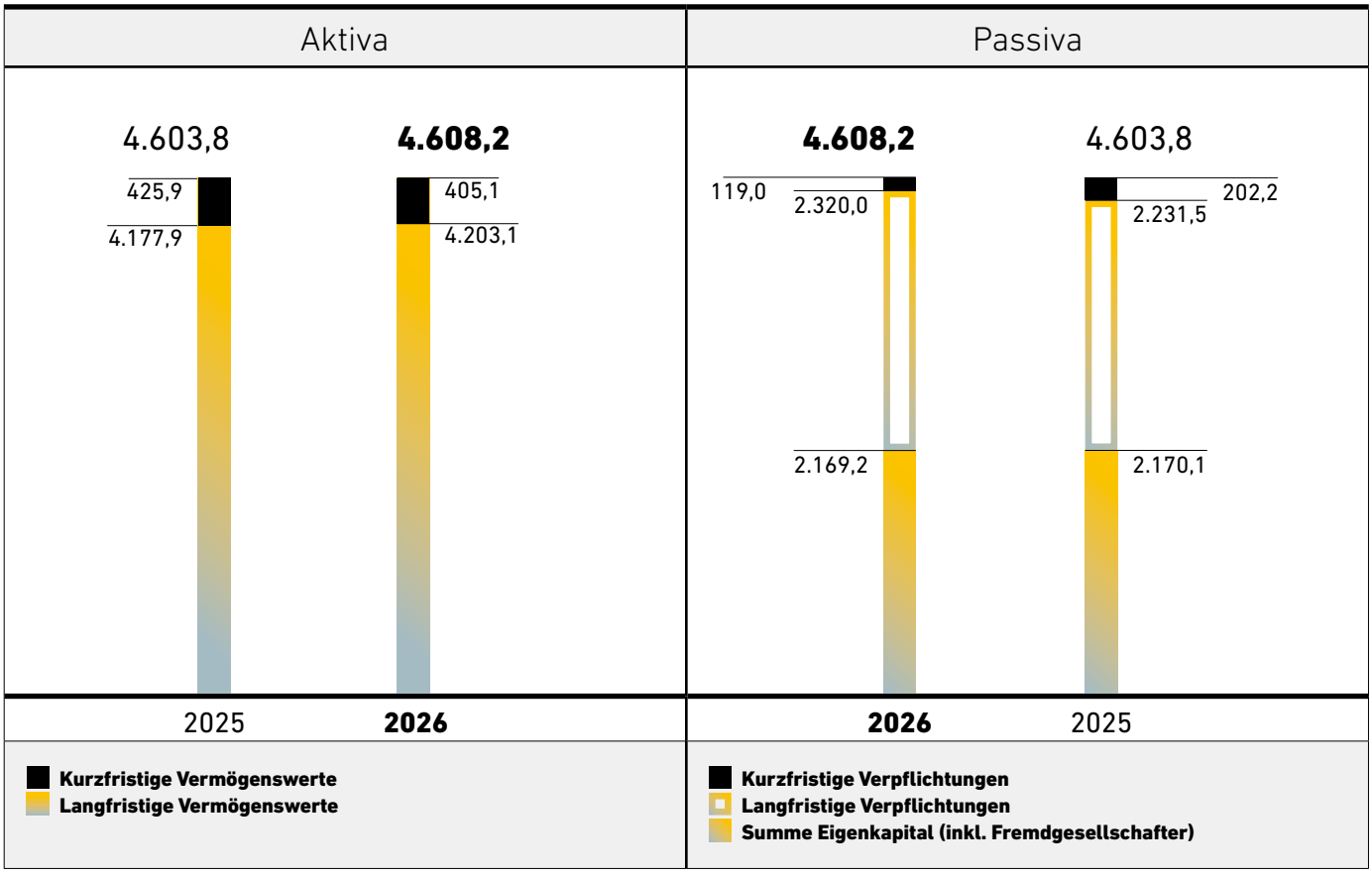
Finanz- und Vermögenslage

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop Konzerns hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag leicht um 4,4 Mio. € auf 4.608,2 Mio. € erhöht (von 4.603,8 Mio. € zum 31. Dezember 2025).

in T€	**30.06.2026**	**31.12.2025**	**Veränderung**
Kurzfristige Vermögenswerte	405.086	425.922	-20.836
Langfristige Vermögenswerte	4.203.124	4.177.910	25.214
Kurzfristige Verpflichtungen	119.037	202.224	-83.187
Langfristige Verpflichtungen	2.319.967	2.231.509	88.458
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.169.206	2.170.099	-893
Bilanzsumme	**4.608.210**	**4.603.832**	**4.378**

Bilanzstruktur Bilanzsumme in Mio. €



Eigenkapitalquote bei 47,1 %

Die Eigenkapitalquote (inklusive der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 47,1 % ist unverändert genüber dem letzten Bilanzstichtag (47,1 %). Sie liegt weiterhin auf einem gewohnt soliden Niveau.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. Juni 2026 mit 2.094,3 Mio. € aufgrund von planmäßigen Tilgungen einerseits sowie gestiegenen Verbindlichkeiten für Anleihezinsen andererseits um 2,9 Mio. € leicht über dem Stand zum Jahresende 2025. Zum 30. Juni 2026 wurden alle Kreditauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 8,2 Mio. € auf 299,5 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich um 5,8 Mio. €.

Net Tangible Assets nach EPRA

Die Net Tangible Assets (NTA) zum 30. Juni 2026 lagen mit 2.159,2 Mio. € um 4,6 Mio. € über den NTA zum Jahresende 2025 (2.154,6 Mio. €). Die NTA je Aktie erhöhten sich korrespondierend um 0,06 € von 28,45 € auf 28,51 € je Aktie (0,2 %).

EPRA NTA	30.06.2026		31.12.2025	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	**1.896.906**	**25,04**	**1.901.467**	**25,10**
Latente Steuern auf Investment Properties[1]	314.030	4,15	304.900	4,03
Immaterielle Vermögenswerte	-22	0,00	-27	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,68	-51.719	-0,68
EPRA NTA	**2.159.195**	**28,51**	**2.154.621**	**28,45**
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		75.743.854		75.743.854

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

EPRA Loan to Value (EPRA LTV)

Der EPRA LTV, welcher auf den quotalen Anteil des Konzerns an den Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen abstellt, lag am Bilanzstichtag bei 43,6 % (zum 31. Dezember 2025 43,4 %). Der LTV, der demgegenüber die Tochterunternehmen vollständig sowie die Gemeinschaftsunternehmen mit dem at-equity-Beteiligungsansatz berücksichtigt, beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 41,5 % (zum 31. Dezember 2025 41,3 %).

EPRA LTV			
Werte quotal in T€	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Bank- und Anleiheverbindlichkeiten	2.015.402	2.013.192	2.210
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Nutzungsrecht)	150	166	-16
Sonstige Verbindlichkeiten (netto)	10.063	9.440	623
Liquide Mittel	-362.740	-377.393	14.653
Nettofinanzverschuldung	**1.662.875**	**1.645.405**	**17.470**
Investment Properties	3.815.156	3.793.810	21.346
Eigengenutzte Immobilie (IFRS 16 Nutzungsrecht)	143	159	-16
Immaterielle Vermögenswerte	22	27	-5
Immobilienvermögen	**3.815.321**	**3.793.996**	**21.325**
EPRA LTV in %	**43,6**	**43,4**	**0,2**

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft steht derzeit nach Ansicht des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) im Spannungsfeld gegenläufiger Kräfte: Während die Finanzpolitik für expansive Impulse sorgt, bremsen die Folgen des Iran-Konflikts die wirtschaftliche Dynamik. Die deutsche Wirtschaft zeigt zwar zaghafte Erholungssignale, strukturelle Hemmnisse stehen einer breit angelegten und kräftigen Belebung der wirtschaftlichen Aktivität jedoch entgegen. Während laut IfW bislang kaum Anzeichen für kräftige Zuwächse bei den Exporten und den Unternehmensinvestitionen erkennbar sind – wie sie für frühere Erholungsphasen charakteristisch waren –, dürften vor allem die öffentlichen Investitionen und der Konsum gespeist durch die expansive Finanzpolitik anziehen. Das geht aus der Sommerprognose des IfW hervor, das nun mit etwas geringeren Zuwachsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,8 % für das laufende Jahr rechnet (Frühjahrsprognose: 1,5 %). Die deutlich gestiegenen Rohstoffpreise infolge des Iran-Konflikts zehren nach Ansicht des IfW an der Kaufkraft und schlagen sich in einem Anstieg der Inflationsrate auf 2,8 % in 2026 nieder. Auch im kommenden Jahr 2027 wird die Inflation mit 2,3 % voraussichtlich leicht erhöht bleiben.

Die Stimmung der Konsumenten scheint sich nach Ansicht des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE) auf einem niedrigen Niveau stabilisiert zu haben. Das Konsumbarometer des Handelsverbands Deutschland HDE e.V. (HDE) stieg im Juni 2026 leicht an und auch das Konsumklima der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) erholte sich moderat, wobei sich die Einkommenserwartungen etwas aufhellten, während die Anschaffungsneigung auf einem niedrigen Niveau verblieb. Solange die Energiepreise deutlich erhöht bleiben und die geopolitische Unsicherheit anhält, ist laut BMWE eine spürbare Erholung des privaten Konsums nicht zu erwarten. Die Erholung am Arbeitsmarkt wird nach Ansicht des ifo Instituts erst mit Verzögerung sichtbar werden. Die Arbeitslosenquote dürfte 2026 bei 6,3 % liegen und 2027 auf 6,1 % sinken.

Für 2026 wird für Tschechien gemäß Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen der Europäischen Kommission eine Verlangsamung des Wachstums auf 1,8 % (vormals 1,9 %) erwartet, bedingt durch den Energiepreisanstieg aufgrund des Iran-Konflikts sowie einen negativen Beitrag der Nettoexporte. Das Verbrauchervertrauen wurde im April 2026 durch zunehmende Unsicherheit und höhere Energiepreise beeinträchtigt. Trotz dieser jüngsten Entwicklungen wird 2026 ein Anstieg des privaten Konsums um knapp 3 % prognostiziert, der durch ein weiteres Wachstum der Reallöhne und einen allmählichen Rückgang der Sparquoten der privaten Haushalte gestützt wird. Die Inflation wird 2026 bei 2,7 % (vormals 2,1 %) erwartet.

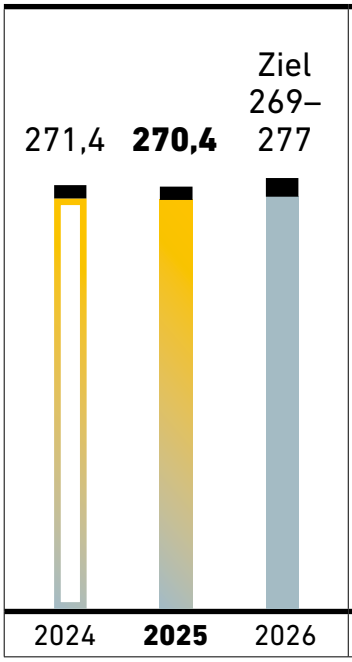
Das Wirtschaftswachstum in Polen dürfte gemäß Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen der Europäischen Kommission 2026 mit 3,5 % weiterhin stark ausfallen, gestützt durch einen robusten privaten Konsum und ein hohes Niveau an EU-finanzierten Investitionen. Die Inflation wird 2026 aufgrund eines Anstiegs der Energiepreise voraussichtlich auf 3,6 % (vormals 2,9 %) steigen. Es wird erwartet, dass der private Konsum 2026 durch den Rückgang des realen verfügbaren Einkommens, der auf höhere Energiepreise und ein nachlassendes Lohnwachstum zurückzuführen ist, negativ beeinflusst wird.

Erwartete Ertrags- und Finanzlage

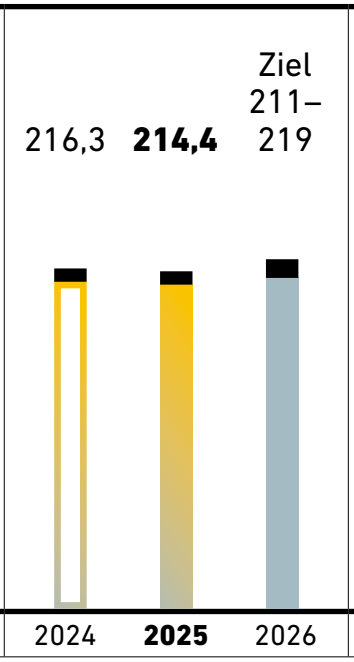
Das erste Halbjahr 2026 war von einem planmäßigen Verlauf des operativen Geschäfts geprägt. Wir lassen unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2026 unverändert:

- 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. €

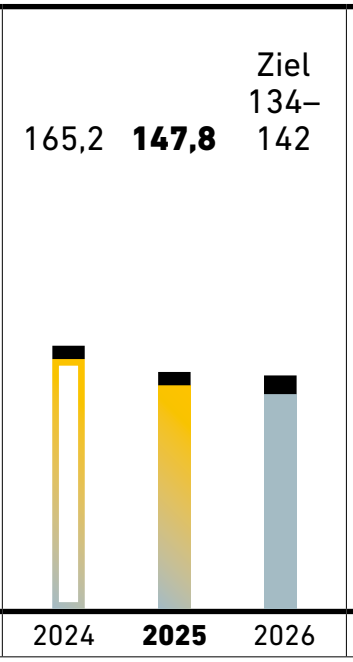
Umsatz
in Mio. €



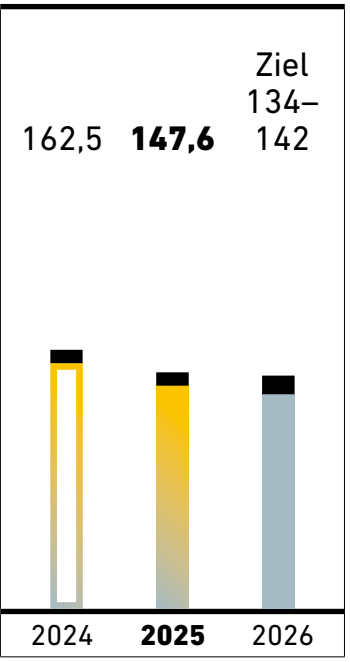
EBIT
in Mio. €



EBT (ohne Bewertungsergebnis) in Mio. €



Funds From Operations
in Mio. €



Dividende

Der Vorstand hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat der Hauptversammlung vom 18. Juni 2026 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,00 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2025 vorgeschlagen. Die Hauptversammlung hat diesem Vorschlag zugestimmt. Die Dividende wurde am 23. Juni 2026 ausgezahlt.

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 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€	30.06.2026	31.12.2025
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	51.741	51.746
Sachanlagen	279	291
Investment Properties	4.042.721	4.020.721
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	108.383	105.152
Langfristige Vermögenswerte	**4.203.124**	**4.177.910**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.451	16.258
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	22.069	22.259
Liquide Mittel	371.566	387.405
Kurzfristige Vermögenswerte	**405.086**	**425.922**
Summe Aktiva	**4.608.210**	**4.603.832**

Passiva in T€	30.06.2026	31.12.2025
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	75.744	75.744
Kapitalrücklage	781.582	781.582
Gewinnrücklagen	1.039.580	1.044.141
Summe Eigenkapital	**1.896.906**	**1.901.467**
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	2.019.578	1.938.879
Passive latente Steuern	299.488	291.302
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	272.300	268.632
Sonstige Verbindlichkeiten	901	1.328
Langfristige Verpflichtungen	**2.592.267**	**2.500.141**
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	74.720	152.536
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.216	6.537
Steuerverbindlichkeiten	12.818	14.021
Sonstige Rückstellungen	11.146	15.886
Sonstige Verbindlichkeiten	13.137	13.244
Kurzfristige Verpflichtungen	**119.037**	**202.224**
Summe Passiva	**4.608.210**	**4.603.832**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Umsatzerlöse	65.746	65.089	133.328	131.363
Grundstücksbetriebskosten	-9.411	-9.476	-17.814	-16.717
Grundstücksverwaltungskosten	-3.732	-3.849	-7.605	-7.591
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-972	-1.676	-3.002	-3.841
Nettobetriebsergebnis (NOI)	**51.631**	**50.088**	**104.907**	**103.214**
Sonstige betriebliche Erträge	2.970	2.943	5.691	5.099
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.757	-2.530	-5.231	-4.379
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**51.844**	**50.501**	**105.367**	**103.934**
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	4.917	2.880	7.099	4.988
Zinsaufwendungen	-17.852	-13.724	-35.593	-26.715
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.290	-3.613	-6.737	-7.219
Übrige Finanzaufwendungen	0	-774	0	-774
Zinserträge	1.737	882	2.919	1.597
Finanzergebnis	**-14.488**	**-14.349**	**-32.312**	**-28.123**
Bewertungsergebnis	**13.241**	**12.934**	**9.872**	**9.520**
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**50.597**	**49.086**	**82.927**	**85.331**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.855	-11.169	-11.744	-15.555
Konzernergebnis	**42.742**	**37.917**	**71.183**	**69.776**
Ergebnis je Aktie (€)	0,56	0,50	0,94	0,92

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.04.-30.06.2026	01.04.-30.06.2025	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Konzernergebnis	**42.742**	**37.917**	**71.183**	**69.776**
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	896	0	1.216
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	0	-144	0	-198
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	**0**	**752**	**0**	**1.018**
Gesamtergebnis	**42.742**	**38.669**	**71.183**	**70.794**
Anteil Konzernaktionäre	42.742	38.669	71.183	70.794

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	69.776	0	1.018	0	70.794
Dividendenauszahlungen		0	0	-200.721	0	0	0	-200.721
30.06.2025	**75.743.854**	**76.464**	**793.943**	**884.506**	**2.000**	**-1.580**	**-720**	**1.754.613**
01.01.2026	**75.743.854**	**75.744**	**781.582**	**1.042.141**	**2.000**	**0**	**0**	**1.901.467**
Gesamtergebnis		0	0	71.183	0	0	0	71.183
Dividendenauszahlungen		0	0	-75.744	0	0	0	-75.744
30.6.2026	**75.743.854**	**75.744**	**781.582**	**1.037.580**	**2.000**	**0**	**0**	**1.896.906**

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Konzernergebnis	**71.183**	**69.776**
Ertragsteuern	11.744	15.555
Finanzergebnis	32.312	28.123
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	73	75
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	-9.872	-9.520
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	3.867	4.310
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	8.022	976
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-4.740	-1.433
Veränderungen der Verbindlichkeiten	10.906	-1.749
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**123.496**	**106.113**
Gezahlte Zinsen	-32.690	-24.435
Erhaltene Zinsen	2.919	1.597
Ertragsteuerzahlungen	-7.972	-6.479
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**85.753**	**76.796**
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-8.952	-13.191
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-56	-78
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-9.008**	**-13.269**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	493.855
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-10.679	-168.355
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-104	-26
Auszahlungen an Kommanditisten	-6.057	-5.608
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-75.744	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-92.584**	**319.866**
Veränderungen des Finanzmittelbestands	**-15.839**	**383.393**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	**387.405**	**212.438**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**371.566**	**595.831**

Anhangsangaben

Grundlagen des Konzernzwischenabschlusses

Allgemeine Angaben

Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop SE (vormals: Deutsche EuroShop AG), Hamburg, Deutschland. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich am Heegbarg 36, 22391 Hamburg. Die Gesellschaft ist im Handelsregister Hamburg (HRB 200592 (vormals: HRB 91799)) eingetragen. Die Deutsche EuroShop SE konzentriert sich auf den Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Beteiligungen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien.

Grundlagen der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum 1. Januar 2026 bis 30. Juni 2026 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung", wie in der EU anzuwenden, aufgestellt. Der Konzernzwischenabschluss sollte im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 gelesen werden. Wesentliche Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung neuer Standards oder Interpretation haben sich im Zeitraum der Zwischenberichterstattung nicht ergeben.

Konsolidierungskreis

Im Berichtszeitraum haben keine Akquisitionen oder Verkäufe stattgefunden. Wir verweisen bezüglich der Angaben zum Konsolidierungskreis auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 angewendet.

Erläuternde Angaben zur Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechung

Investment Properties

Die Investment Properties haben sich im ersten Halbjahr 2026 wie folgt entwickelt:

in T€	2026	2025
Buchwert zum 01.01.	**4.020.721**	**3.966.721**
Abgänge	0	0
Veränderungen Mietanreize	188	6.923
Aktivierte bauliche Maßnahmen	8.952	32.196
Unrealisierte Marktwertveränderungen	12.860	14.881
Buchwert zum 30.06. (Vj. 31.12.)	**4.042.721**	**4.020.721**

Die Investment Properties (IAS 40) wurden zum Marktwert (Fair Value) bewertet. Zum 30. Juni 2026 erfolgte, wie auch zum 31. Dezember 2025, eine Bewertung durch den Gutachter Jones Lang LaSalle SE (JLL) gemäß den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Dabei kam wie zum 31. Dezember 2025 die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen zur DCF-Methode in unserem Geschäftsbericht 2025, Abschnitt „Investment Properties". Es handelte sich um ein Bewertungsverfahren des Levels 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.

In der nachfolgenden Übersicht sind wesentliche Annahmen, welche bei der Ermittlung der Marktwerte durch JLL verwendet wurden, dargestellt:

Bewertungsparameter	**30.06.2026**			**31.12.2025**		
in %	**Inland**	**Ausland**	**Gesamt**	**Inland**	**Ausland**	**Gesamt**
Mietsteigerungsrate	1,75	1,09	1,61	1,64	0,63	1,43
Kostenquote	11,58	6,24	10,46	11,50	6,41	10,46
Diskontierungsrate	7,04	7,93	7,23	7,01	7,82	7,18
Kapitalisierungszinssatz	5,77	6,20	5,86	5,74	6,13	5,82

Eine Veränderung wesentlicher Parameter (Sensitivitätsanalyse) der Immobilienbewertung um 25 bzw. 100 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis vor Steuern (inklusive des auf die at-equity konsolidierten Unternehmen entfallenden Anteils):

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Inland – 30.06.2026

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
		+ 0,25 %-Punkte	96,6	3,2
Mietsteigerungsrate	1,75	- 0,25 %-Punkte	-94,3	-3,1
		+ 1,00 %-Punkte	-37,8	-1,3
Kostenquote	11,58	- 1,00 %-Punkte	31,0	1,0
		+ 0,25 %-Punkte	-59,4	-2,0
Diskontierungsrate	7,04	- 0,25 %-Punkte	56,1	1,9
Kapitalisierungs-		+ 0,25 %-Punkte	-82,6	-2,7
zinssatz	5,77	- 0,25 %-Punkte	81,9	2,7

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Ausland – 30.06.2026

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
		+ 0,25 %-Punkte	20,0	2,5
Mietsteigerungsrate	1,09	- 0,25 %-Punkte	-19,0	-2,4
		+ 1,00 %-Punkte	-9,0	-1,1
Kostenquote	6,24	- 1,00 %-Punkte	8,5	1,1
		+ 0,25 %-Punkte	-14,0	-1,8
Diskontierungsrate	7,93	- 0,25 %-Punkte	14,0	1,8
Kapitalisierungs-		+ 0,25 %-Punkte	-17,5	-2,2
zinssatz	6,20	- 0,25 %-Punkte	19,0	2,4

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Gesamt – 30.06.2026

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
		+ 0,25 %-Punkte	116,6	3,1
Mietsteigerungsrate	1,61	- 0,25 %-Punkte	-113,3	-3,0
		+ 1,00 %-Punkte	-46,8	-1,2
Kostenquote	10,46	- 1,00 %-Punkte	39,5	1,0
		+ 0,25 %-Punkte	-73,4	-1,9
Diskontierungsrate	7,23	- 0,25 %-Punkte	70,1	1,8
Kapitalisierungs-		+ 0,25 %-Punkte	-100,0	-2,6
zinssatz	5,86	- 0,25 %-Punkte	100,8	2,6

Zum 31. Dezember 2025 führte die Änderung der Parameter zu folgenden Ergebnissen:

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Inland – 31.12.2025

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
		+ 0,25 %-Punkte	99,1	3,3
Mietsteigerungsrate	1,64	- 0,25 %-Punkte	-90,6	-3,0
		+ 1,00 %-Punkte	-33,8	-1,1
Kostenquote	11,50	- 1,00 %-Punkte	34,6	1,1
		+ 0,25 %-Punkte	-55,6	-1,8
Diskontierungsrate	7,01	- 0,25 %-Punkte	58,2	1,9
Kapitalisierungs-		+ 0,25 %-Punkte	-77,2	-2,6
zinssatz	5,74	- 0,25 %-Punkte	85,4	2,8

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Ausland – 31.12.2025

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
		+ 0,25 %-Punkte	20,5	2,6
Mietsteigerungsrate	0,63	- 0,25 %-Punkte	-19,0	-2,4
		+ 1,00 %-Punkte	-8,0	-1,0
Kostenquote	6,41	- 1,00 %-Punkte	9,0	1,2
		+ 0,25 %-Punkte	-14,0	-1,8
Diskontierungsrate	7,82	- 0,25 %-Punkte	14,0	1,8
Kapitalisierungs-		+ 0,25 %-Punkte	-17,5	-2,2
zinssatz	6,13	- 0,25 %-Punkte	20,0	2,6

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter – Gesamt – 31.12.2025

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
		+ 0,25 %-Punkte	119,6	3,2
Mietsteigerungsrate	1,43	- 0,25 %-Punkte	-109,5	-2,9
		+ 1,00 %-Punkte	-41,8	-1,1
Kostenquote	10,46	- 1,00 %-Punkte	43,6	1,2
		+ 0,25 %-Punkte	-69,6	-1,8
Diskontierungsrate	7,18	- 0,25 %-Punkte	72,2	1,9
Kapitalisierungs-		+ 0,25 %-Punkte	-94,7	-2,5
zinssatz	5,82	- 0,25 %-Punkte	105,4	2,8

Auf Basis der Gutachten ergab sich für das erste Halbjahr 2026 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 6,64 % gegenüber 6,60 % zum 31. Dezember 2025 bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 6,25 % gegenüber 6,22 % zum 31. Dezember 2025. Die EPRA Nettoanfangsrendite für das erste Halbjahr 2026 belief sich auf 5,86 % gegenüber 5,90 % zum Jahresende 2025.

Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2026		31.12.2025	
in T€	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Bankverbindlichkeiten	1.525.989	58.816	1.445.941	147.789
Unternehmensanleihen	493.589	15.904	492.938	4.747
	2.019.578	**74.720**	**1.938.879**	**152.536**

Bei den Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden, sowie um Unternehmensanleihen. Als Sicherheit für die Darlehen dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.584.805 T€ (zum 31. Dezember 2025 1.593.730 T€). Darüber hinaus bestehen branchenübliche Sicherheiten, wie die Abtretung von Mietforderungen oder die Verpfändung von Bankguthaben. Die Unternehmensanleihe ist unbesichert.

Der Rückgang der Bankverbindlichkeiten betrifft planmäßige Tilgungen, während sich die Verbindlichkeiten der Unternehmensanleihe insbesondere aufgrund von Zinsabgrenzungen erhöht haben.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen betreffen die fortgeführten Anschaffungskosten des im Juni 2025 begebenen Green Bonds mit einem Nominalvolumen von 500 Mio. € und einem Coupon von 4,5 %. Die Laufzeit des Green Bonds endet am 15. Oktober 2030.

Zum 30. Juni 2026 wurden alle Auflagen der Finanzverbindlichkeiten eingehalten. Die Auflagen werden nach aktueller Planung und Einschätzung auch im weiteren Jahresverlauf erfüllt.

Umsatzerlöse

in T€	2026	2025
Mindestmieteinnahmen	127.759	126.089
Umlegbare Grundsteuer und Versicherungen	2.846	3.070
Umsatzmieten	1.956	1.743
Übrige	767	461
	133.328	**131.363**
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	133.328	131.363

Die ausgewiesenen Mieteinnahmen stammen aus Operating-Leasingverhältnissen und beziehen sich auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen.

Zinsaufwendungen

in T€	2026	2025
Immobilienfinanzierungen und Unternehmensanleihen	32.671	24.433
Amortisation von Finanzverbindlichkeiten	2.903	2.280
Übrige	19	2
	35.593	**26.715**

Die Zinsaufwendungen aus der Amortisation von Finanzverbindlichkeiten, die einerseits die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode im Zusammenhang mit Bewertungsunterschieden aus der Erstkonsolidierung bei Bankverbindlichkeiten sowie andererseits die Abgrenzung von Transaktionskosten betreffen, sind nicht zahlungswirksam.

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.-30.06.2026
Umsatzerlöse	**100.588**	**28.520**	**129.108**	**4.221**	**133.328**
01.01.-30.06.2025	(98.836)	(28.085)	(126.921)	(4.442)	(131.363)
EBIT	**79.606**	**25.258**	**104.864**	**503**	**105.367**
01.01.-30.06.2025	(77.500)	(24.691)	(102.191)	(1.743)	(103.934)
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	**56.949**	**22.353**	**79.302**	**-8.907**	**70.395**
01.01.-30.06.2025	(56.601)	(21.925)	(78.526)	(-3.393)	(75.133)
					30.06.2026
Segmentvermögen	**3.129.320**	**833.083**	**3.962.403**	**645.807**	**4.608.210**
31.12.2025	(3.127.048)	(819.122)	(3.946.170)	(657.662)	(4.603.832)
davon Investment Properties	**3.015.698**	**799.458**	**3.815.156**	**227.565**	**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

Finanzinstrumente und Risikomanagement

		Wertansatz nach IFRS 9				
in T€	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwerte 30.06.2026	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 30.06.2026
FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	11.451	11.451			11.451
Sonstige Vermögenswerte	AC	17.086	17.086			17.086
Liquide Mittel	AC	371.566	371.566			371.566
FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN						
Finanzverbindlichkeiten[2]	FLAC	2.094.298	2.094.298			2.027.312
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	FLAC	272.300	272.300			272.300
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	7.216	7.216			7.216
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	8.794	8.794			8.794

		Wertansatz nach IFRS 9				
In T€	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwerte 31.12.2025	Fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2025
FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	16.258	16.258			16.258
Sonstige Vermögenswerte	AC	13.055	13.055			13.055
Liquide Mittel	AC	387.405	387.405			387.405
FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN						
Finanzverbindlichkeiten[2]	FLAC	2.091.415	2.091.415			2.029.656
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	FLAC	268.632	268.632			268.632
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	6.537	6.537			6.537
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	8.599	8.599			8.599

[1] Entspricht Level 1 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7
[2] Entspricht Level 2 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7
[3] Entspricht Level 3 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7
Bewertungskategorien gemäß IFRS 9: Financial Assets measured at amortised cost (AC), At Fair Value through other comprehensive income (FVOCI), Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)

Mit Ausnahme der übrigen Finanzanlagen werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie liquiden Mittel weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven (Level 2 nach IFRS 13).

Nahestehende Personen nach IAS 24

Beziehungen zu nahestehenden Personen bestehen wie im letzten Konzernabschluss angegeben. Wir verweisen diesbezüglich grundsätzlich auf die Angaben im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen nicht umlagefähigen Anteile der Honorare für Dienstleistungsverträge und Zuschussvereinbarungen mit der ECE-Unternehmensgruppe und der CURATAX Treuhand GmbH Steuerberatungsgesellschaft beliefen sich im Berichtszeitraum auf 10.162 T€ (i. Vj. 11.803 T€).

Dividende

Die ordentliche Hauptversammlung vom 18. Juni 2026 hat beschlossen, vom Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 der Deutsche EuroShop SE in Höhe von 251.502.280,25 € 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

Mit Eintragung im Handelsregister am 31. Juli 2026 erfolgte die Umwandlung der Gesellschaft in eine europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE).

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

Hamburg, 13. August 2026



Hans-Peter Kneip

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 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, 13. August 2026



Hans-Peter Kneip

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 (-).

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. Der am 28. Februar 2026 begonnene Iran-Konflikt sorgte 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 Tagen tendierte der Börsenkurs schwächer. Der letzte Kurs der ersten sechs Monate lag am 30. Juni 2026 bei 17,56 €, was gleichzeitig der tiefste Stand der Periode war. Unter Berücksichtigung der am 23. Juni 2026 ausgeschütteten Dividende von 1,00 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2025 entspricht dies einer Performance von -1,8 %. Der Small-Cap-Index SDAX gewann im selben Zeitraum 5,1 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende Juni 2026 auf 1,33 Mrd. €.

Finanzkalender

2026

13.08.	**Halbjahresfinanzbericht 2026**
21.09.	Berenberg and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
22.09.	Baader Investment Conference, München
12.11.	**Quartalsmitteilung 9M 2026**
10.12.	CIC Forum by Market Solutions, digital

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

Kennzahlen der Aktie

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.06.2026	75.743.854,00 €
Anzahl der Aktien am 30.06.2026 (nennwertlose Namensstückaktien)	75.743.854
Dividende für 2025[2]	1,00 €
Kurs am 30.12.2025	18,84 €
Kurs am 30.06.2026	20,35 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	17,56 €/20,90 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2026	1,33 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

Deutsche EuroShop vs. SDAX und EPRA
im Vergleich Januar bis August 2026
(indexierte Darstellung, Basis 100, in %)

