9M

Quartalsmitteilung
zum 30. September 2025

the sMALL life

DES
Deutsche EuroShop

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024	+/-
Umsatzerlöse	197,4	200,0	-1,3%
Nettobetriebsergebnis (NOI)	155,5	163,1	-4,7%
EBIT	155,4	162,8	-4,5%
EBT (ohne Bewertungsergebnis[1])	107,5	125,0	-13,9%
EPRA[2] Earnings	100,9	117,6	-14,2%
FFO[7]	108,8	124,7	-12,8%
Konzernergebnis	93,5	82,5	13,4%

in €	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024	+/-
EPRA[2] Earnings je Aktie	1,33	1,54	-13,6%
FFO[7] je Aktie	1,44	1,64	-12,2%
Ergebnis je Aktie	1,23	1,08	13,9%
Gewichtete Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien[6]	75.743.854	76.186.237	-0,6%

in Mio. €	30.09.2025	31.12.2024	+/-
Eigenkapital[3]	2.044,2	2.145,7	-4,7%
Verbindlichkeiten	2.506,2	2.218,7	13,0%
Bilanzsumme	4.550,4	4.364,4	4,3%
Eigenkapitalquote in %[3]	44,9	49,2	
LTV-Verhältnis in %[4]	42,0	39,2	
EPRA[2] LTV in %[5]	44,2	41,1	
Liquide Mittel	376,0	212,4	77,0%

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

Brief des Vorstands

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

in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2025 verlief unser operatives Geschäft weitgehend im Rahmen unserer Erwartungen.

Während das erste Quartal – beeinflusst durch kalender- und wetterbedingte Effekte – noch unter dem Vorjahr lag, zeigte sich im weiteren Jahresverlauf eine erfreuliche Entwicklung der Besucherfrequenzen und Mieterumsätze. Die Besucherfrequenzen in unseren 21 Shoppingcentern lagen zwar kumuliert noch um 0,2 % unter dem Niveau der Vorjahresperiode, doch im Verlauf der Berichtsperiode zeichnete sich ein klarer Aufwärtstrend ab. Auch die Umsätze unserer Mieter entwickelten sich positiv und lagen um 2,2 % über dem Vorjahreswert. Die Vertragsmieten stiegen like-for-like um 0,4 % an.

Unsere Umsatzerlöse beliefen sich in den ersten neun Monaten auf 197,4 Mio. €, was einem Rückgang von 1,3 % entsprach. Gestiegenen Vertragsmieten standen gewährte Mietanreize sowie niedrigere Umlagen von Grundsteuern und Versicherungen gegenüber – positive Impulse durch eine gesunkene Belastung unserer Shoppingcenter und Mietpartner, welche sich jedoch umsatzmindernd auswirkten.

Das Nettobetriebsergebnis (NOI) sank um 4,7 % auf 155,5 Mio. € und das EBIT verringerte sich um 4,5 % auf 155,4 Mio. €, geprägt durch Einmalaufwendungen aus nicht umlagefähigen Nebenkosten, welche zu gestiegenen operativen Centeraufwendungen führten. Das EBT ohne Bewertung lag mit 107,5 € um 13,9 % unter dem Vorjahreswert – maßgeblich bedingt durch einen Anstieg des Zinsaufwands um 8,8 Mio. €. Das Bewertungsergebnis profitierte von den gestiegenen Mieterträgen und verbesserte sich um 31,2 Mio. € auf 4,5 Mio. €. In der Folge erhöhte sich das Konzernergebnis um 13,4 % auf 93,5 Mio. €.

Die EPRA Earnings je Aktie beliefen sich auf 1,33 €, der FFO je Aktie auf 1,44 €. Beide Werte blieben damit unter den Vergleichswerten des Vorjahreszeitraums (1,54 € bzw. 1,64 €).

Ein besonderes Highlight stellte die Eröffnung des neuen „Food Garden“ im Main-Taunus-Zentrum im April dar. Das moderne, nachhaltig konzipierte Gastronomieareal erfreut sich seit seiner Eröffnung großer Beliebtheit – die Besucherfrequenz im MTZ stieg seitdem um rund 17 %. Mit dem in diesen Wochen fertiggestellten „Food & Fun Park“ wird auch das Rhein-Neckar-Zentrum um eine attraktive Retailtainment-Komponente erweitert, mit neuen Mietern aus Gastronomie, Sport und Entertainment.

Ein finanzieller Meilenstein war die erstmalige Erlangung eines Unternehmensratings und die Erschließung des Kapitalmarkts für die zukünftige Unternehmensfinanzierung. Mit der erfolgreichen Platzierung unseres ersten Green Bonds im Juni haben wir unsere Finanzierungsquellen erweitert und die Finanzierungsstruktur diversifiziert. Die Anleihe mit einem Volumen von 500 Mio. € und einer Laufzeit bis Oktober 2030 war stark überzeichnet und spiegelt das Vertrauen institutioneller Investoren in unsere Strategie und Solidität wider. Der Nettoerlös dient der allgemeinen Unternehmensfinanzierung und fließt – im Einklang mit unserem Green Finance Framework – in förderfähige nachhaltige Projekte.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung Ende Juni stimmten unsere Aktionärinnen und Aktionäre allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit zu. Neben der Beschlussfassung einer Dividende von 2,65 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2024 wurde mit Peter M. Ballon ein neuer Vorsitzender des Aufsichtsrats gewählt.

In Anbetracht der vorstehenden Entwicklungen in den ersten neun Monaten präzisieren wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2025. Wir erwarten den Umsatz im unteren Bereich sowie das EBIT und die FFO im mittleren Bereich der ursprünglichen Prognose. Das EBT ohne Bewertungsergebnis wird u. a. infolge höherer Zinsaufwendungen durch die angepasste Finanzierungsstruktur leicht unterhalb der ursprünglichen Prognose erwartet.

- **Umsatz: 268 bis 273 Mio. €**
  (bisher: 268 bis 276 Mio. €)
- **EBIT: 211 bis 216 Mio. €**
  (bisher: 209 bis 217 Mio. €)
- **EBT ohne Bewertungsergebnis: 144 bis 149 Mio. €**
  (bisher: 150 bis 158 Mio. €)
- **FFO: 146 bis 151 Mio. €**
  (bisher: 145 bis 153 Mio. €)

Ich danke Ihnen herzlich für Ihr Vertrauen und Ihre Verbundenheit mit der Deutsche EuroShop.

Hamburg, im November 2025

Vorstand

Geschäftsentwicklung

ERTRAGSLAGE

in T€	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024	Veränderung ±	Veränderung in %
Umsatzerlöse	197.432	199.964	-2.532	-1,3
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-36.585	-31.055	-5.530	-17,8
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-5.360	-5.816	456	7,8
NOI	**155.487**	**163.093**	**-7.606**	**-4,7**
Sonstige betriebliche Erträge	7.039	6.716	323	4,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.128	-7.010	-118	-1,7
EBIT	**155.398**	**162.799**	**-7.401**	**-4,5**
At-equity-Ergebnis	6.733	11.591		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-232	-5.033		
Latente Steuern (at-equity)	94	175		
At-equity-Ergebnis (operativ)	6.595	6.733	-138	-2,0
Zinsaufwendungen	-44.581	-35.798	-8.783	-24,5
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-10.438	-10.920	482	4,4
Zinserträge	3.302	4.022	-720	-17,9
Übrige Finanzaufwendungen	-2.739	-1.876	-863	-46,0
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	**-47.861**	**-37.839**	**-10.022**	**-26,5**
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	**107.537**	**124.960**	**-17.423**	**-13,9**
Bewertungsergebnis	4.292	-31.695		
Bewertungsergebnis (at-equity)	232	5.033		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	4.524	-26.662	31.186	117,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.120	-5.309	189	3,6
Latente Steuern	-13.330	-10.357		
Latente Steuern (at-equity)	-94	-175		
Latente Steuern (mit at-equity)	-13.424	-10.532	-2.892	-27,5
Konzernergebnis	**93.517**	**82.457**	**11.060**	**13,4**

UMSATZERLÖSE IM VERGLEICH ZUM VORJAHR NIEDRIGER

Die Umsatzerlöse verringerten sich im Vergleich zu den ersten neun Monaten 2024 leicht um 2,5 Mio. € (-1,3 %). Während sich die Vertragsmieten zum Vorjahr leicht erhöht haben (+0,4 %), sind die Umsatzerlöse aus Mieteinahmen aufgrund von gewährten Mietanreizen, die über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilen sind, insgesamt leicht zurückgegangen. Erlöse aus Umlagen von Grundsteuern und Versicherungsaufwendungen haben sich um 1,2 Mio. € verringert, insbesondere aufgrund der im Zuge der Grundsteuerreform überwiegend gesunkenen Grundsteuerbelastung der Shoppingcenter.

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 36,6 Mio. € um 17,8 % über dem Vorjahr, im Wesentlichen bedingt durch Einmalaufwendungen aus nicht umlagefähigen Nebenkosten im Zusammenhang mit der Erneuerung technischer Anlagen sowie einem Sturmschaden. Die erstattungsfähigen Aufwendungen wurden durch die Gebäudeversicherung bereits ersetzt und die Erstattungen in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst. Die Grundsteueraufwendungen sind demgegenüber nachhaltig aufgrund der durch die Grundsteuerreform gesunkenen Grundsteuerbelastung zurückgegangen.

ERFORDERLICHE WERTBERICHTIGUNGEN RÜCKLÄUFIG

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Mio. € (7,8 %) auf 5,4 Mio. € verringert.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen, aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Erstattungen von Versicherungen sowie aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen resultierten, beliefen sich auf 7,0 Mio. € und lagen damit über der Vergleichsperiode des Vorjahres (6,7 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, haben sich leicht auf 7,1 Mio. € erhöht (i. Vj. 7,0 Mio. €).

EBIT LEICHT UNTERHALB DES VORJAHRES

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 155,4 Mio. € leicht unter dem Vorjahr (162,8 Mio. €), was neben leicht rückläufigen Umsatzerlösen im Wesentlichen auf gestiegene operative Centeraufwendungen zurückzuführen ist.

FINANZERGEBNIS PLANMÄSSIG NIEDRIGER

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -47,9 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (-37,8 Mio. €), maßgeblich bedingt durch den um 8,8 Mio. € gestiegenen Zinsaufwand. Hier wirkten sich die Darlehenserhöhungen im Juni 2024 für das Allee-Center Hamm sowie das Allee-Center Magdeburg und die erstmalige Darlehensaufnahme im August 2024 für das Rathaus-Center Dessau sowie die im Juni 2025 begebene Anleihe aus. Die Zinserträge lagen mit 3,3 Mio. € leicht unter dem Vorjahr (4,0 Mio. €). Für die Stadt-Galerie Hameln sowie die Stadt-Galerie Passau fielen darüber hinaus übrige Finanzaufwendungen in Höhe von 2,7 Mio. € aus der Ablösung von Swaps im Zuge der Rückzahlung der zugrunde liegenden Darlehen an.

EBT (OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS) RÜCKLÄUFIG

Aufgrund des gesunkenen Finanzergebnisses sowie des leicht rückläufigen EBIT hat sich das EBT (ohne Bewertungsergebnis) um 13,9 % auf 107,5 Mio. € reduziert (i. Vj. 125,0 Mio. €).

BEWERTUNGSERGEBNIS

Das Bewertungsergebnis belief sich in den ersten neun Monaten 2025 inklusive der erhöhten Investitionen in den Immobilienbestand auf 4,5 Mio. € (i. Vj. -26,7 Mio. €).

Unter Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter entfielen von der Bewertung des Immobilienvermögens 4,3 Mio. € auf den Konzern und ein Gewinn von 0,2 Mio. € auf die nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich leicht auf -5,1 Mio. € (i. Vj. -5,3 Mio. €) verringert. Der Aufwand aus latenten Steuern, der im Wesentlichen aus gestiegenen Marktwerten bei gleichzeitiger planmäßiger Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultierte, machte 13,4 Mio. € (i. Vj. 10,5 Mio. €) aus.

KONZERNERGEBNIS DEUTLICH VERBESSERT

Das Konzernergebnis lag mit 93,5 Mio. € im Zusammenhang mit dem gestiegenen Bewertungsergebnis um 11,0 Mio. € oberhalb der Vergleichsperiode (82,5 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 1,08 € auf 1,23 €.

EPRA EARNINGS LEICHT RÜCKLÄUFIG

Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich um 16,7 Mio. € bzw. um 0,21 € je Aktie verringert, insbesondere aufgrund des rückläufigen EBIT sowie des gesunkenen Finanzergebnisses.

EPRA EARNINGS

	01.01.-30.09.2025		01.01.-30.09.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	93.517	1,23	82.457	1,08
Bewertungsergebnis Investment Properties[1]	-4.524	-0,06	26.662	0,35
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA[2]	11.879	0,16	8.485	0,11
EPRA Earnings	**100.872**	**1,33**	**117.604**	**1,54**
Gewichtete Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien		75.743.854		76.186.237

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

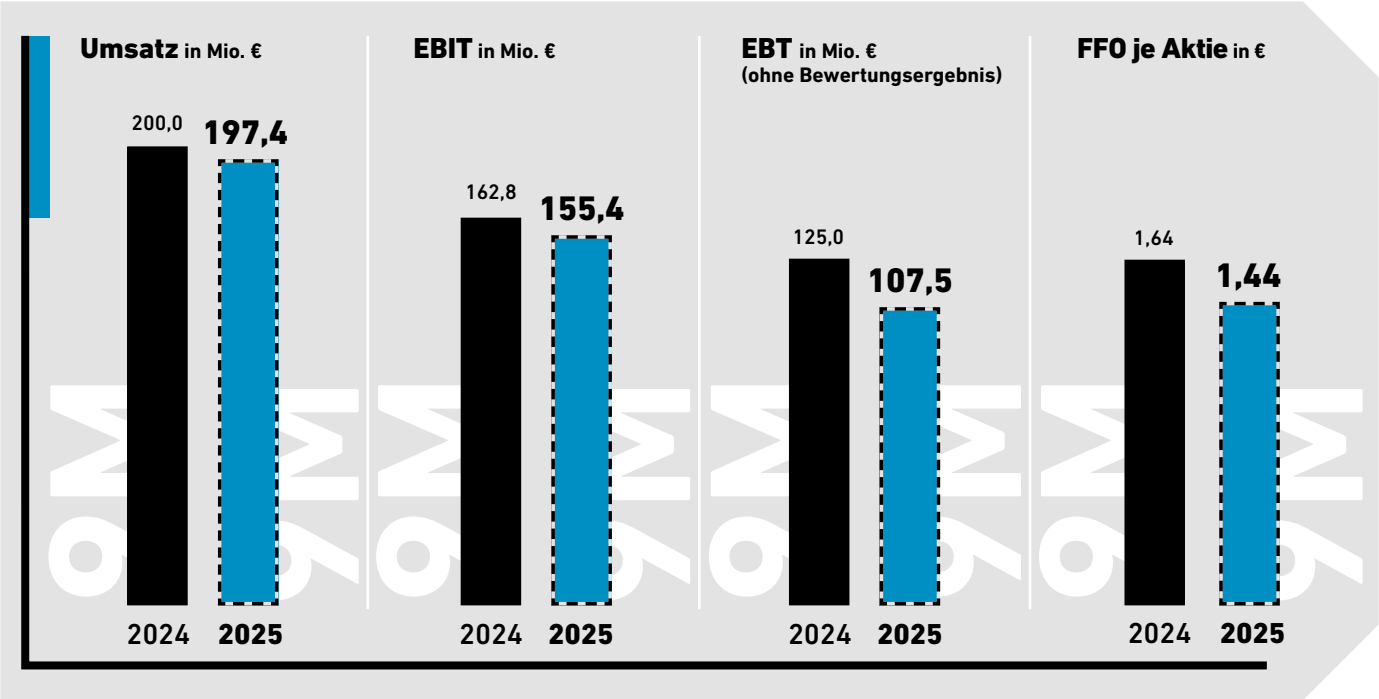
ENTWICKLUNG DER FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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 124,7 Mio. € auf 108,8 Mio. € bzw. von 1,64 € auf 1,44 € je Aktie.

Funds from Operations

	01.01.-30.09.2025		01.01.-30.09.2024	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	93.517	1,23	82.457	1,08
Bewertungsergebnis Investment Properties[1]	-4.524	-0,06	26.662	0,35
Nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen[1 2]	3.632	0,05	3.150	0,04
Einmaleffekte[1 2]	2.739	0,04	1.876	0,03
Latente Steuern[1]	13.424	0,18	10.532	0,14
FFO	**108.788**	**1,44**	**124.677**	**1,64**
Gewichtete Anzahl der gewinnberechtigten Stückaktien		75.743.854		76.186.237

1 Inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt
2 Aufgrund der erstmaligen Bereinigung der FFO um nicht zahlungswirksame Zinsaufwendungen und Einmaleffekte wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst.


Umsatz in Mio. €
200,0
197,4
2024
2025
EBIT in Mio. €
162,8
155,4
2024
2025
EBT in Mio. €
(ohne Bewertungsergebnis)
125,0
107,5
2024
2025
FFO je Aktie in €
1,64
1,44
2024
2025

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop Konzerns ist in Zusammenhang mit der im Juni 2025 mit einem Nennbetrag von 500,0 Mio. € begebenen Anleihe gegenüber dem letzten Bilanzstichtag leicht auf 4.550,4 Mio. € angestiegen. Maßgebend hierfür war insbesondere der höhere Bestand an liquiden Mitteln (+163,6 Mio. €), der im Wesentlichen aus der begebenen Anleihe abzüglich von Darlehenstilgungen resultierte.

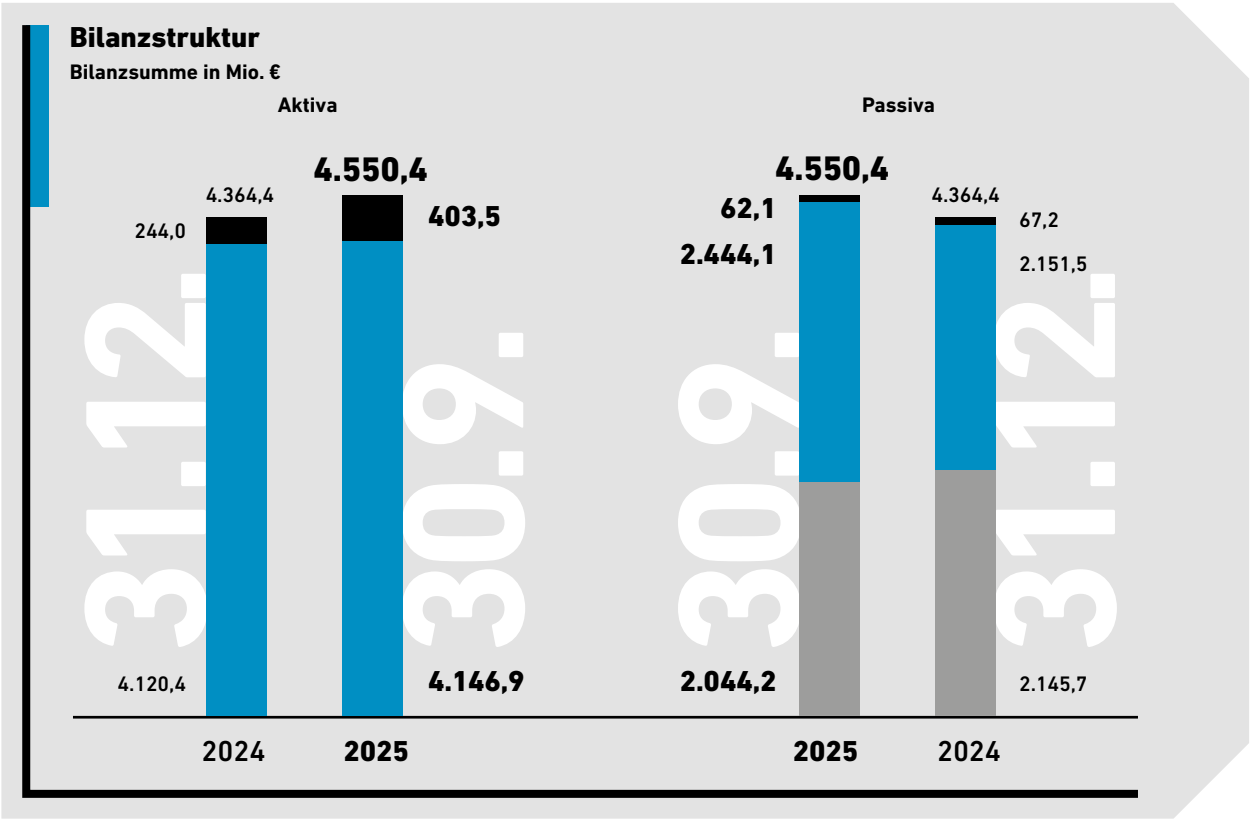
EIGENKAPITALQUOTE BEI 44,9 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (49,2 %) aufgrund der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 200,7 Mio. € sowie der Begebung der Anleihe auf 44,9 % verringert. Sie liegt weiterhin auf einem soliden Niveau.

VERBINDLICHKEITEN

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich zum 30. September 2025 um 287,6 Mio. € auf 2.096,0 Mio. €, maßgeblich bedingt durch die Begebung des Green Bonds im Juni der Berichtsperiode. Gegenläufig wirkte sich die vollständige Tilgung der Darlehen des Herold-Center Norderstedt und der Stadt-Galerie Hameln sowie die anteilige Darlehenstilgung der Stadt-Galerie Passau aus. Zum 30. September 2025 wurden alle Kredit- und Anleiheauflagen eingehalten.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 13,9 Mio. € auf 364,7 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich um 14,0 Mio. €.



Kurzfristige Vermögenswerte
Langfristige Vermögenswerte

Kurzfristige Verpflichtungen
Langfristige Verpflichtungen
Summe Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)

NACHTRAGSBERICHT

Der Aufsichtsrat hat am 30. September 2025 dem Beschluss des Vorstands zur Einziehung der eigenen Aktien zugestimmt. Die Kapitalherabsetzung wurde am 1. Oktober 2025 wirksam und das Grundkapital beträgt seitdem 75.743.854,00 €, eingeteilt in 75.743.854 Aktien.

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2025 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine weiteren Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

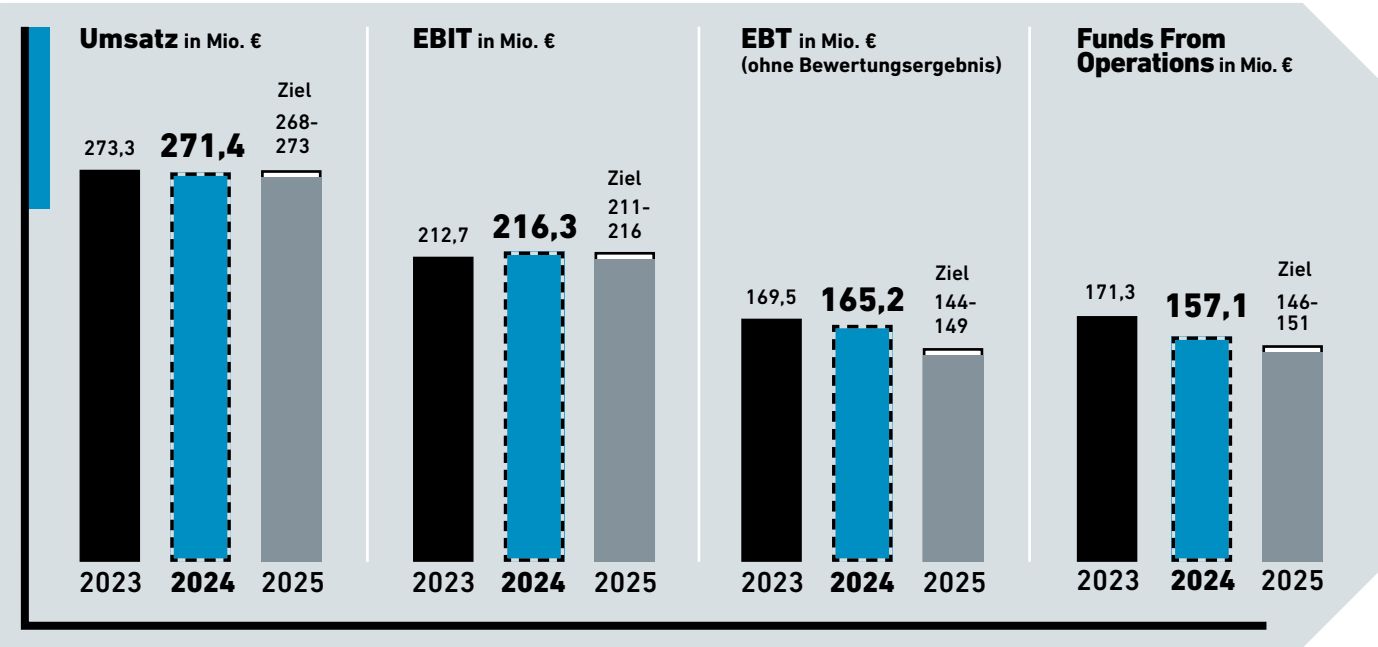
In Anbetracht der Entwicklung in den ersten neun Monaten präzisieren wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2025. Für die Kennzahl EBT senken wir unsere Pro-gnose u. a. infolge höherer Zinsaufwendungen aufgrund der Anpassung der Finanzierungsstruktur leicht ab. Für das Gesamtjahr erwarten wir nun:

- **Umsatz: 268 bis 273 Mio. €**
  (bisher: 268 bis 276 Mio. €)
- **Operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT): 211 bis 216 Mio. €**
  (bisher: 209 bis 217 Mio. €)
- **Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis: 144 bis 149 Mio. €**
  (bisher: 150 bis 158 Mio. €)
- **Funds from Operations (FFO): 146 bis 151 Mio. €**
  (bisher: 145 bis 153 Mio. €)

RISIKOBERICHT

Mit Begebung der Anleihe im Juni 2025 wurde der Abschnitt „Finanzierungsrisiken" des Risikoberichts aktualisiert. Wir verweisen diesbezüglich auf den Abschnitt „Risikobericht" im Halbjahresfinanzbericht 2025 (siehe Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2025, S. 13 f.).

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich darüber hinaus 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€	30.09.2025	31.12.2024
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	51.745	51.731
Sachanlagen	325	371
Investment Properties	3.992.521	3.966.721
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	102.306	101.534
Langfristige Vermögenswerte	**4.146.897**	**4.120.357**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.512	14.711
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.984	16.899
Liquide Mittel	376.032	212.438
Kurzfristige Vermögenswerte	**403.528**	**244.048**
Summe Aktiva	**4.550.425**	**4.364.405**

Passiva in T€	30.09.2025	31.12.2024
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	76.464	76.464
Kapitalrücklage	793.943	793.943
Gewinnrücklagen	910.247	1.014.853
Eigene Anteile	-720	-720
Summe Eigenkapital	**1.779.934**	**1.884.540**
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	2.077.909	1.795.909
Passive latente Steuern	364.749	350.887
Verbindlichkeiten aus Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	264.283	261.156
Sonstige Verbindlichkeiten	1.479	4.715
Langfristige Verpflichtungen	**2.708.420**	**2.412.667**
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	18.074	12.465
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.631	7.349
Steuerverbindlichkeiten	13.723	16.876
Sonstige Rückstellungen	9.747	12.669
Sonstige Verbindlichkeiten	13.896	17.839
Kurzfristige Verpflichtungen	**62.071**	**67.198**
Summe Passiva	**4.550.425**	**4.364.405**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.07.-30.09.2025	01.07.-30.09.2024	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Umsatzerlöse	66.070	67.117	197.432	199.964
Grundstücksbetriebskosten	-8.454	-5.264	-25.170	-19.979
Grundstücksverwaltungskosten	-3.824	-3.705	-11.415	-11.076
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-1.519	-1.498	-5.360	-5.816
Nettobetriebsergebnis (NOI)	**52.273**	**56.650**	**155.487**	**163.093**
Sonstige betriebliche Erträge	1.940	2.151	7.039	6.716
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.749	-3.354	-7.128	-7.010
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**51.464**	**55.447**	**155.398**	**162.799**
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	1.745	2.378	6.733	11.591
Zinsaufwendungen	-17.866	-13.028	-44.581	-35.798
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.219	-3.815	-10.438	-10.920
Übrige Finanzaufwendungen	-1.965	0	-2.739	-1.876
Zinserträge	1.705	1.860	3.302	4.022
Finanzergebnis	**-19.600**	**-12.605**	**-47.723**	**-32.981**
Bewertungsergebnis	**-5.228**	**-14.026**	**4.292**	**-31.695**
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**26.636**	**28.816**	**111.967**	**98.123**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.895	-5.859	-18.450	-15.666
Konzernergebnis	**23.741**	**22.957**	**93.517**	**82.457**
Ergebnis je Aktie (€)	0,31	0,30	1,23	1,08

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.07.-30.09.2025	01.07.-30.09.2024	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Konzernergebnis	**23.741**	**22.957**	**93.517**	**82.457**
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	1.913	-918	3.129	3.066
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-333	154	-531	-491
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	**1.580**	**-764**	**2.598**	**2.575**
Gesamtergebnis	**25.321**	**22.193**	**96.115**	**85.032**
Anteil Konzernaktionäre	25.321	22.193	96.115	85.032

Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage 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	82.457	0	2.575	0	85.032
Erwerb eigene Anteile	-530.677	0	0	-10.557	0	0	-531	-11.088
Dividendenauszahlungen		0	0	-346.609	0	0	0	-346.609
30.09.2024	**75.924.642**	**76.464**	**793.943**	**977.926**	**2.000**	**-2.791**	**-540**	**1.847.002**
01.01.2025	**75.743.854**	**76.464**	**793.943**	**1.015.451**	**2.000**	**-2.598**	**-720**	**1.884.540**
Gesamtergebnis		0	0	93.517	0	2.598	0	96.115
Dividendenauszahlungen		0	0	-200.721	0	0	0	-200.721
30.09.2025	**75.743.854**	**76.464**	**793.943**	**908.247**	**2.000**	**0**	**-720**	**1.779.934**

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Konzernergebnis	**93.517**	**82.457**
Ertragsteuern	18.450	15.666
Finanzergebnis	47.723	32.981
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	114	104
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	-4.292	31.695
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	5.961	6.234
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	1.039	1.398
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-2.922	-5.110
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-7.206	-5.436
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**152.384**	**159.989**
Gezahlte Zinsen	-40.949	-32.648
Erhaltene Zinsen	3.302	4.022
Ertragsteuerzahlungen	-8.533	-5.940
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	**106.204**	**125.423**
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-17.586	-29.615
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-82	-30
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-17.668**	**-29.645**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	493.855	158.428
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-210.152	-25.886
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-26	-50
Erwerb eigener Aktien	0	-11.088
Auszahlungen an Kommanditisten	-7.898	-7.958
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-200.721	-346.609
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**75.058**	**-233.163**
Veränderungen des Finanzmittelbestands	**163.594**	**-137.385**
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	**212.438**	**336.071**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**376.032**	**198.686**

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 europäischem Ausland („Ausland") unterschieden.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG 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:

AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.-30.09.2025
Umsatzerlöse	**148.714**	**42.167**	**190.881**	**6.551**	**197.432**
01.01.-30.09.2024	(152.519)	(40.529)	(193.048)	(6.916)	(199.964)
EBIT	**116.593**	**37.045**	**153.638**	**1.760**	**155.398**
01.01.-30.09.2024	(124.010)	(36.028)	(160.038)	(2.761)	(162.799)
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	**82.818**	**32.830**	**115.648**	**-8.111**	**107.537**
01.01.-30.09.2024	(96.624)	(31.028)	(127.652)	(-2.692)	(124.960)
					30.09.2025
Segmentvermögen	**3.129.017**	**802.591**	**3.931.608**	**618.817**	**4.550.425**
31.12.2024	(3.135.733)	(804.027)	(3.939.760)	(424.645)	(4.364.405)
davon Investment Properties	**3.000.505**	**766.960**	**3.767.465**	**225.056**	**3.992.521**
31.12.2024	(2.980.295)	(763.960)	(3.744.255)	(222.466)	(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 von dem 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

DIVIDENDE

Der Vorstand hat gemeinsam mit dem Aufsichtsrat der Hauptversammlung vom 27. Juni 2025 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,65 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2024 vorgeschlagen. Die Hauptversammlung hat diesem Vorschlag zugestimmt. Die Dividende wurde am 2. Juli 2025 ausgezahlt.

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, 13. November 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 18,00 € und 19,00 €, den sie in der zweiten Märzhälfte zunächst nach oben durchbrechen konnte. Im Anschluss erlebte sie – wie die meisten Aktien weltweit infolge der US-Zoll-Diskussionen – eine deutliche Abwärtsbewegung und verzeichnete am 7. April 2025 mit 17,26 € den tiefsten Kurs innerhalb der ersten neun Monate. Es folgte ein starker positiver Trend, insbesondere in den zwei Wochen vor der Hauptversammlung, zu der unsere Aktionäre am 27. Juni 2025 in Hamburg eingeladen waren. Dabei erreichte die Aktie am 25. Juni 2025 mit 23,20 € den Höchstkurs im Berichtszeitraum. In den folgenden Wochen pendelte sie erneut zwischen 18,00 € und 19,00 €. Zum Abschluss der ersten neun Monate 2025 lag der Kurs am 30. September bei 18,52 €. Unter Berücksichtigung der am 2. Juli 2025 ausgeschütteten Dividende von 2,65 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2024 entspricht dies einer Performance von +13,3 %. Der Small-Cap-Index SDAX gewann im selben Zeitraum 23,5 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende September 2025 auf 1,42 Mrd. €.

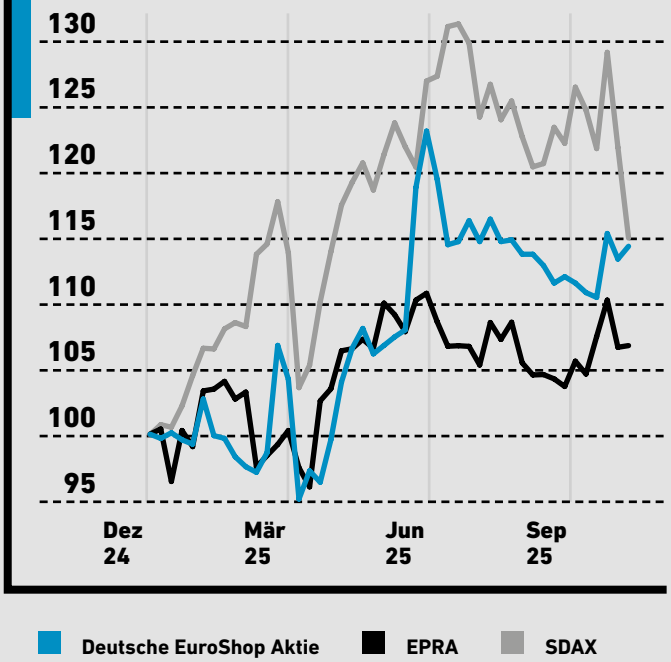
Der Aufsichtsrat hat am 30. September 2025 einem Beschluss des Vorstands zur Einziehung der im Rahmen eines Aktienrückkaufs zwischen Dezember 2023 und Dezember 2024 erworbenen 720.465 eigenen Aktien zugestimmt. Die Kapitalherabsetzung wurde am 1. Oktober 2025 wirksam und das Grundkapital beträgt seitdem 75.743.854,00 €, eingeteilt in 75.743.854 Aktien.

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.09.2025	76.464.319,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2025 (nennwertlose Namensstückaktien)	76.464.319
Anzahl eigene Aktien am 30.09.2025	720.465
Dividende für 2024[2]	2,65 €
Kurs am 30.12.2024	18,50 €
Kurs am 30.09.2025	18,52 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	17,26 €/23,20 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2025	1,42 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 2. Juli 2025

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



FINANZKALENDER

2025	
13.11.	**Quartalsmitteilung 9M 2025**
20.11.	Kepler Cheuvreux Pan-European Real Estate Conference, London
11.12.	CIC Forum by Market Solutions (virtuell)
2026	
21.01.	Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
19.03.	Bank of America EMEA Real Estate CEO Conference, London
31.03.	**Konzernabschluss 2025**
28.04.	**Geschäftsbericht 2025**
29.04.	JP Morgan Fixed Income IG Real Estate Conference, London
12.05.	**Quartalsmitteilung 3M 2026**
18.06.	**Hauptversammlung, Hamburg**
13.08.	**Halbjahresfinanzbericht 2026**
21.-23.09.	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

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

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 (-).