



DES
the Shopamin.

DES
Deutsche EuroShop

Hauptversammlung

Hamburg, 18. Juni 2026

Agenda

- Rahmenbedingungen 2025
- Finanzierung & Green Bond
- Operative Entwicklung
- Investitionsmaßnahmen
- Dividende, Börsenjubiläum und Aktie
- Umwandlung in eine SE
- Ausblick
- Generaldebatte



Rahmenbedingungen 2025

- BIP +0,2 %
- Arbeitslosenquote bei 6,3 %
- Inflationsrate stabil bei 2,2 %
- Reallöhne und -gehälter +1,9 %
- Privater Konsum steigt leicht um +1,4 %
- Sparquote bei 9,4 %



Entwicklung des Einzelhandels

- Deutscher Einzelhandel 2025 (real): +2,7 %
- Unterschiede innerhalb der Branche werden größer
- Besonders erfolgreich: preisorientierte Anbieter, moderne Nahversorgungskonzepte sowie Handelsformate mit einem klaren Profil und einer hohen Kundenrelevanz
- Onlinehandel mit Wachstum: +3,9 %
- Online und stationär: vom Gegeneinander zum Miteinander

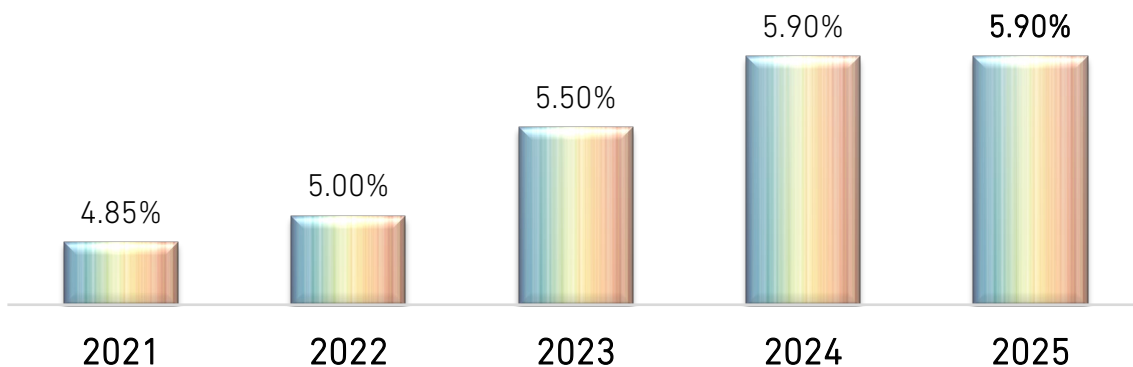


Investmentmarkt für Handelsimmobilien

- Transaktionsvolumen für Immobilien in Deutschland -4 %
- Belegung bei innerstädtischen Waren- und Geschäftshäusern, Supermärkten und Fachmärkten mit Lebensmittelschwerpunkt
- „Spitzenrendite“ für deutsche Shoppingcenter unverändert bei 5,90 %¹

Preise ↘

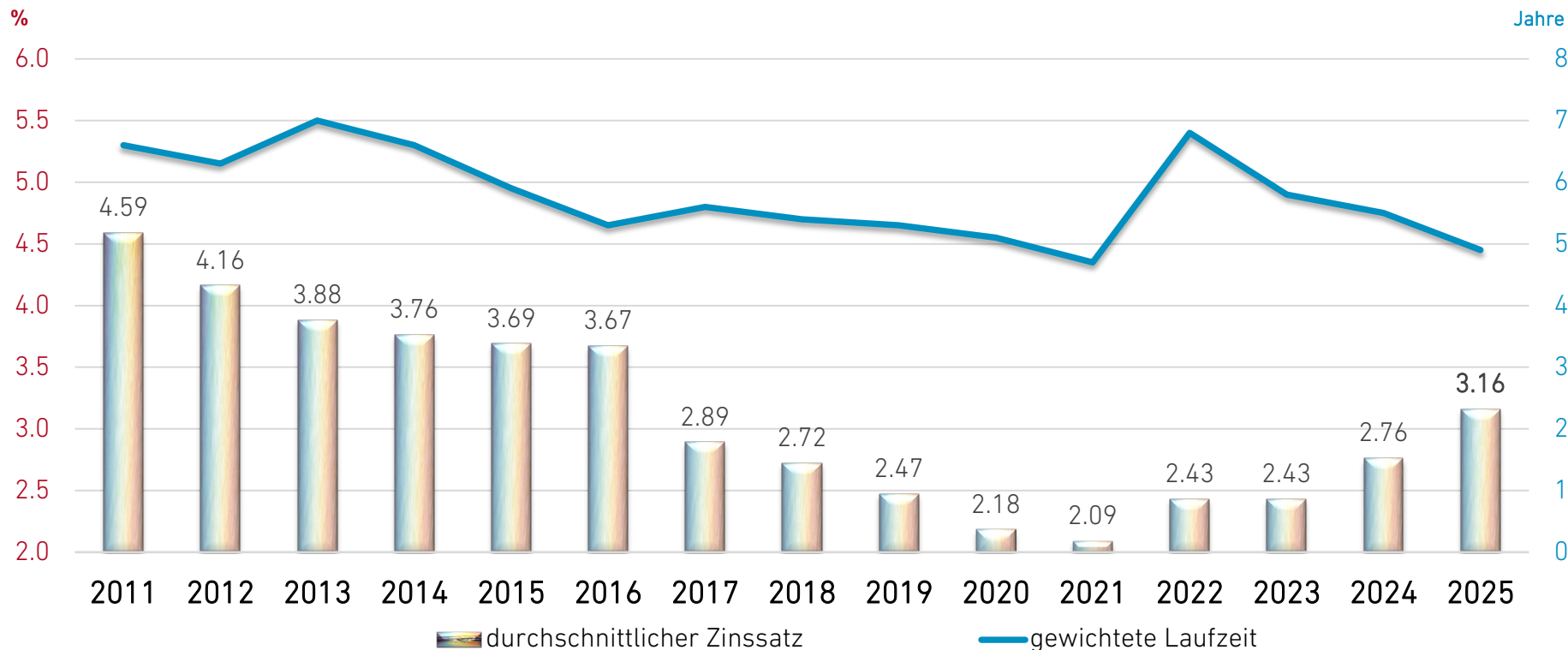
Renditen ↗



¹ Quelle: JLL



Finanzierung und Zinsen



Erfolgreiche Platzierung unseres Green Bond

- Volumen: 500 Mio. €
- Laufzeit: 5,3 Jahre bis Oktober 2030
- Kupon: 4,50 %
- BBB- Investment Grade Rating von S&P



Quelle: Luxembourg Stock Exchange

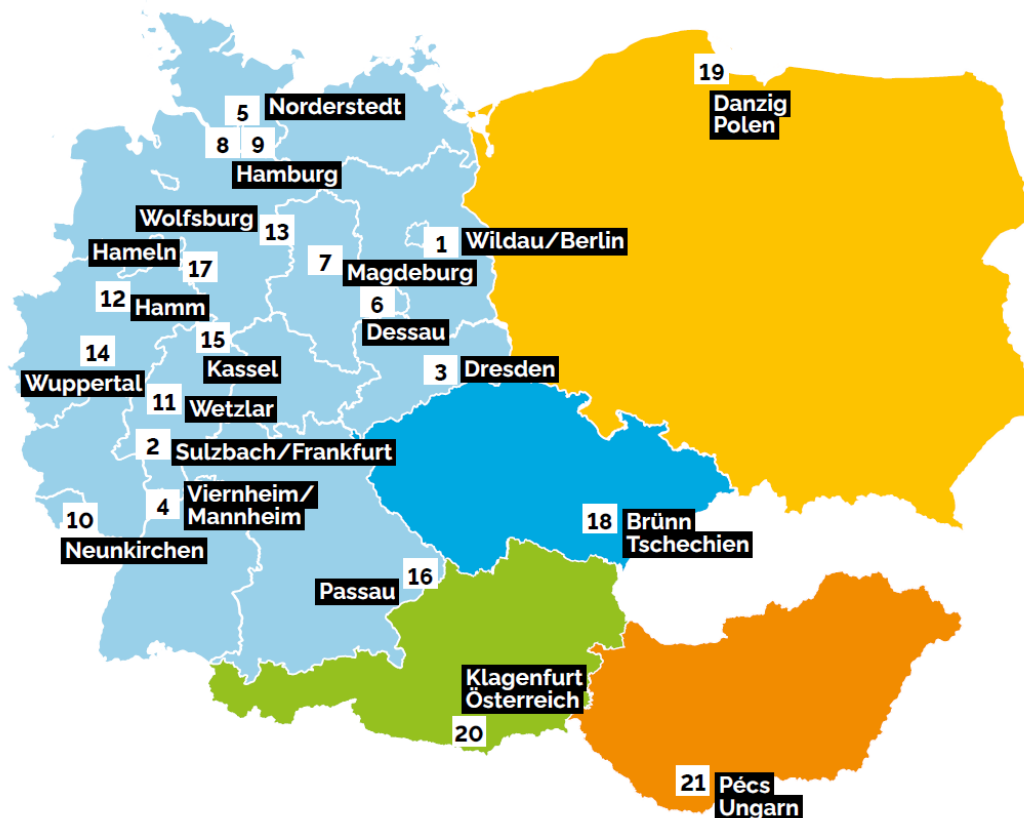
Operative Entwicklung 2025

Kennzahl	Prognose	Ergebnis
Umsatz	268 bis 273 Mio. €	270,4 Mio. €
EBIT	211 bis 216 Mio. €	214,4 Mio. €
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	144 bis 149 Mio. €	147,8 Mio. €
FFO	146 bis 151 Mio. €	147,6 Mio. €



Über 152 Mio. Besuche in unseren Shoppingcentern

- | | |
|------------------------|---------------------|
| 1 A10 Center | 12 Allee-Center |
| 2 Main-Taunus-Zentrum | 13 City-Galerie |
| 3 Altmarkt-Galerie | 14 City-Arkaden |
| 4 Rhein-Neckar-Zentrum | 15 City-Point |
| 5 Herold-Center | 16 Stadt-Galerie |
| 6 Rathaus-Center | 17 Stadt-Galerie |
| 7 Allee-Center | 18 Olympia |
| 8 Phoenix-Center | 19 Galeria Battycka |
| 9 Billstedt-Center | 20 City-Arkaden |
| 10 Saarpark-Center | 21 Árkád |
| 11 Forum | |



Der Food Garden im Main-Taunus-Zentrum



Foto: ECE

Der Food & Fun Park im Rhein-Neckar-Zentrum



Foto: ECE

Investitionen in die Zukunft unseres Portfolios

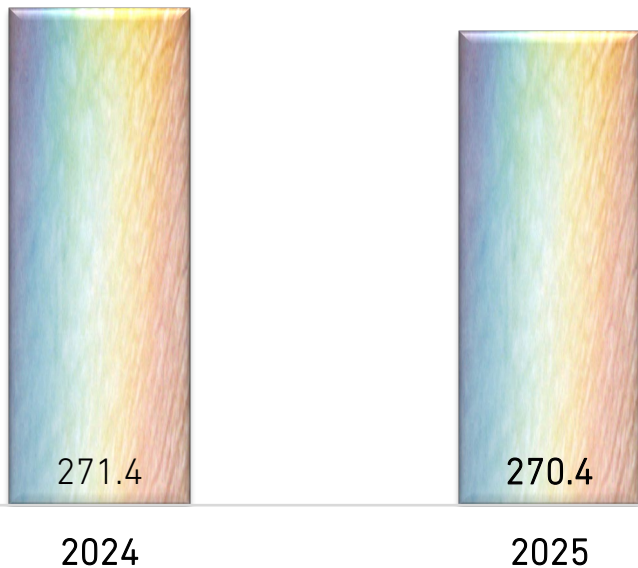


Foto: ECE

Umsatz- und Ergebnisentwicklung

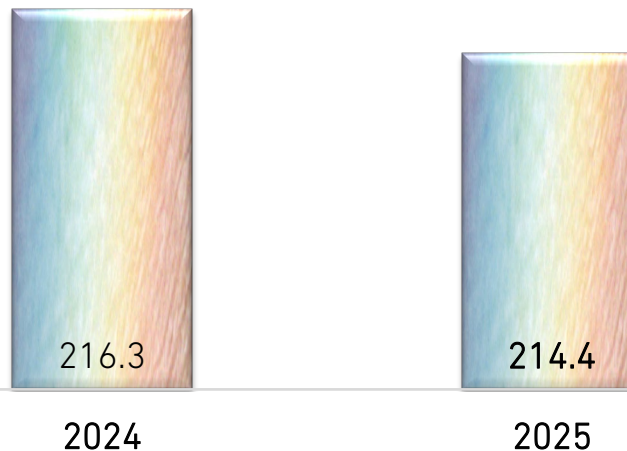
Umsatz

in Mio. €



EBIT

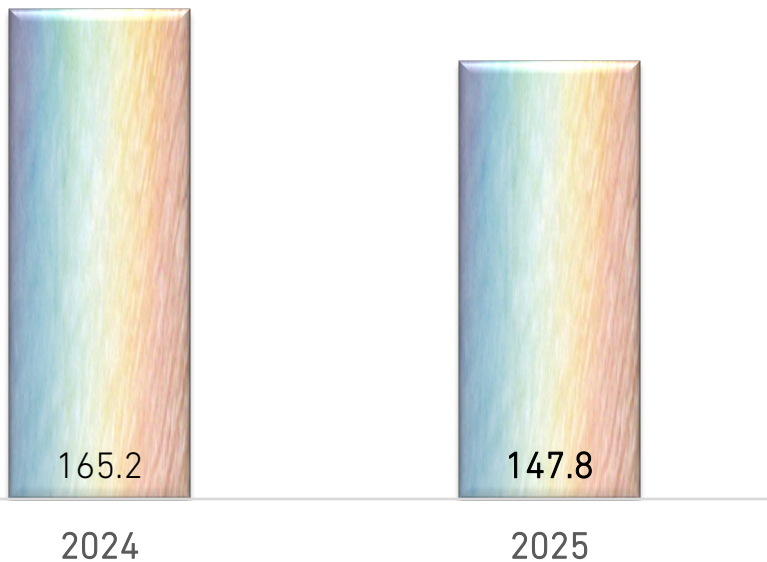
in Mio. €



EBT und FFO

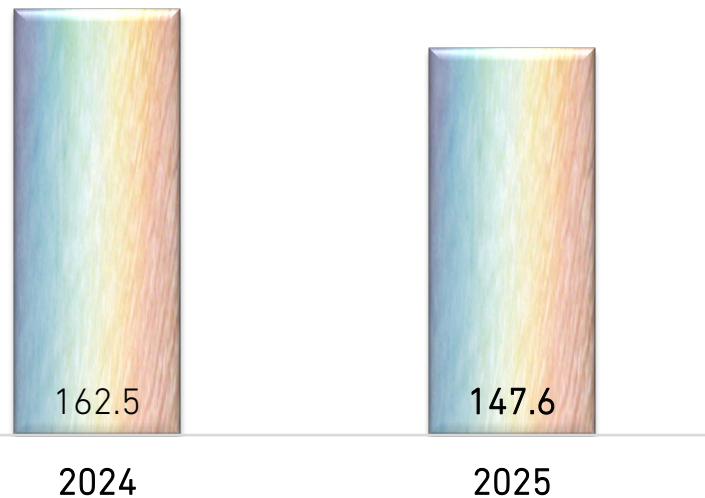
EBT (ohne Bewertungsergebnis)

in Mio. €



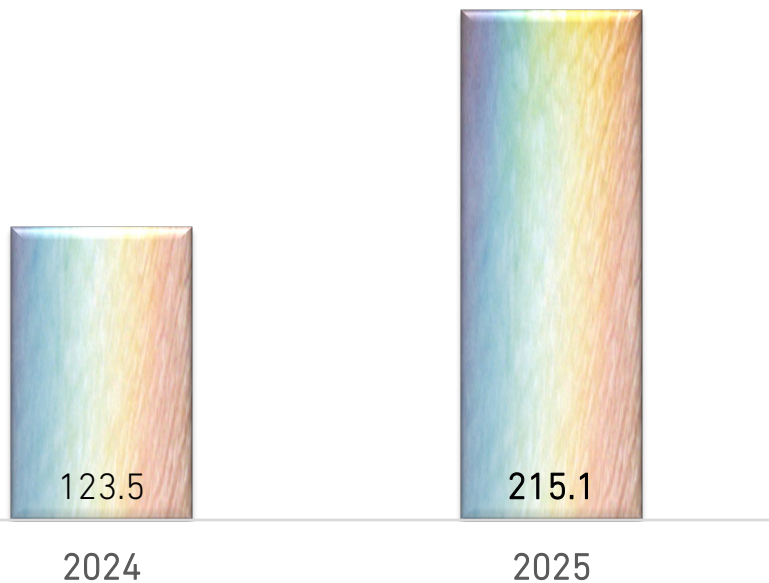
FFO

in Mio. €



Steigendes Konzernergebnis

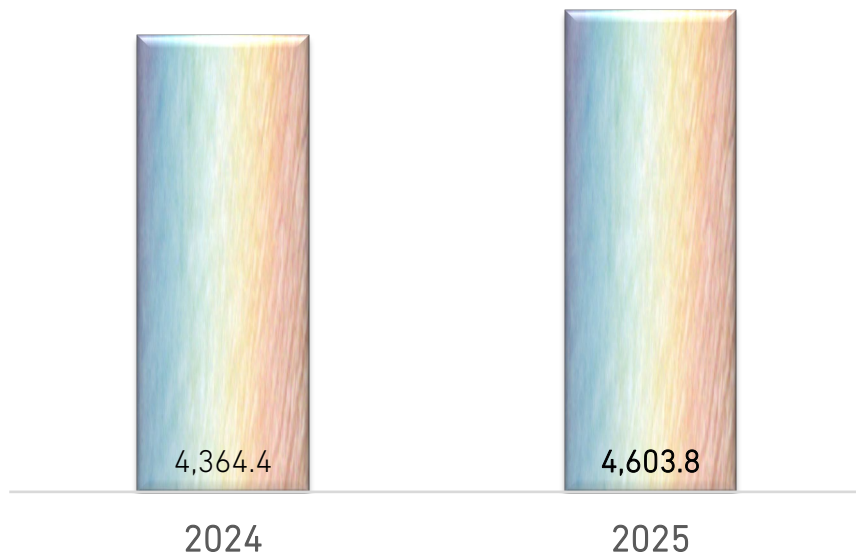
in Mio. €



Bilanz, Finanzierungskraft und innerer Wert

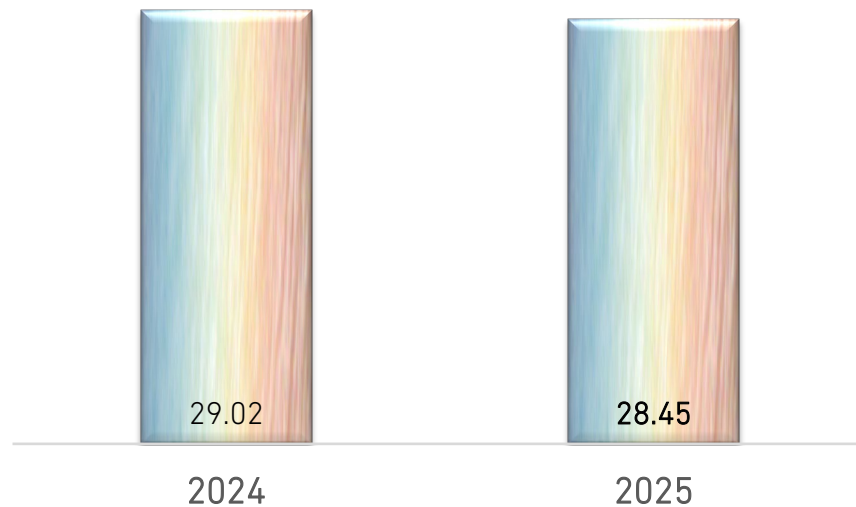
Bilanzsumme

in Mio. €



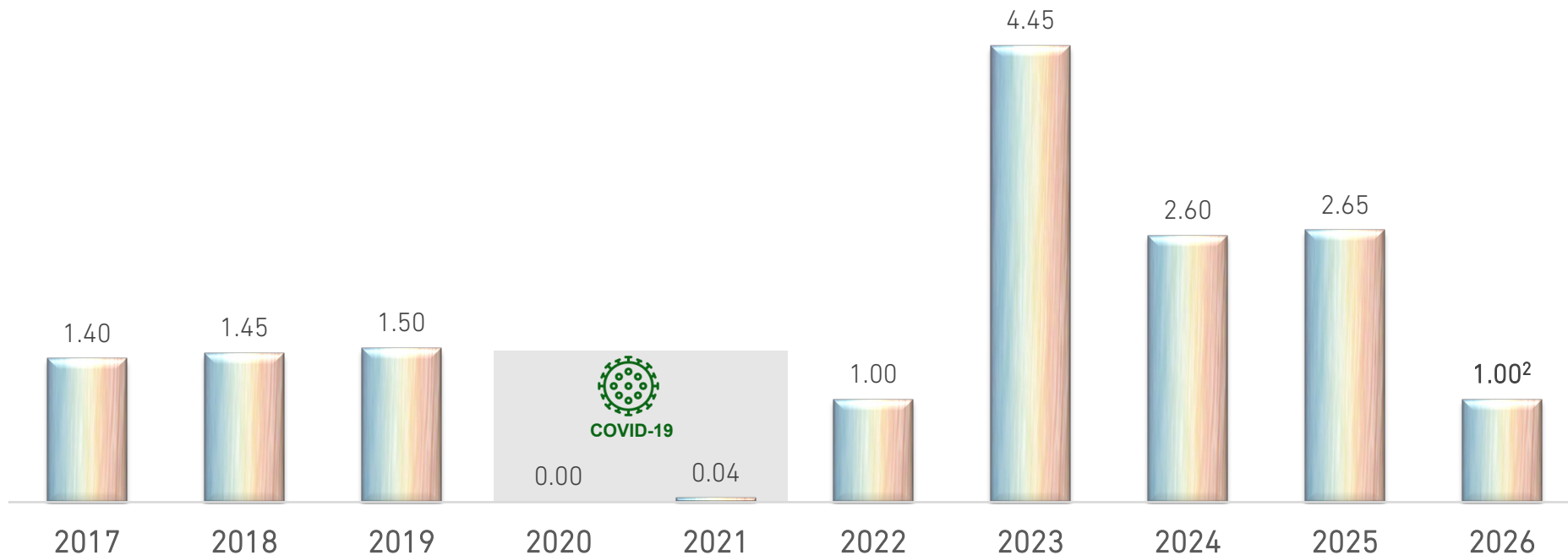
Net Tangible Assets nach EPRA

in €



Dividende¹

in €

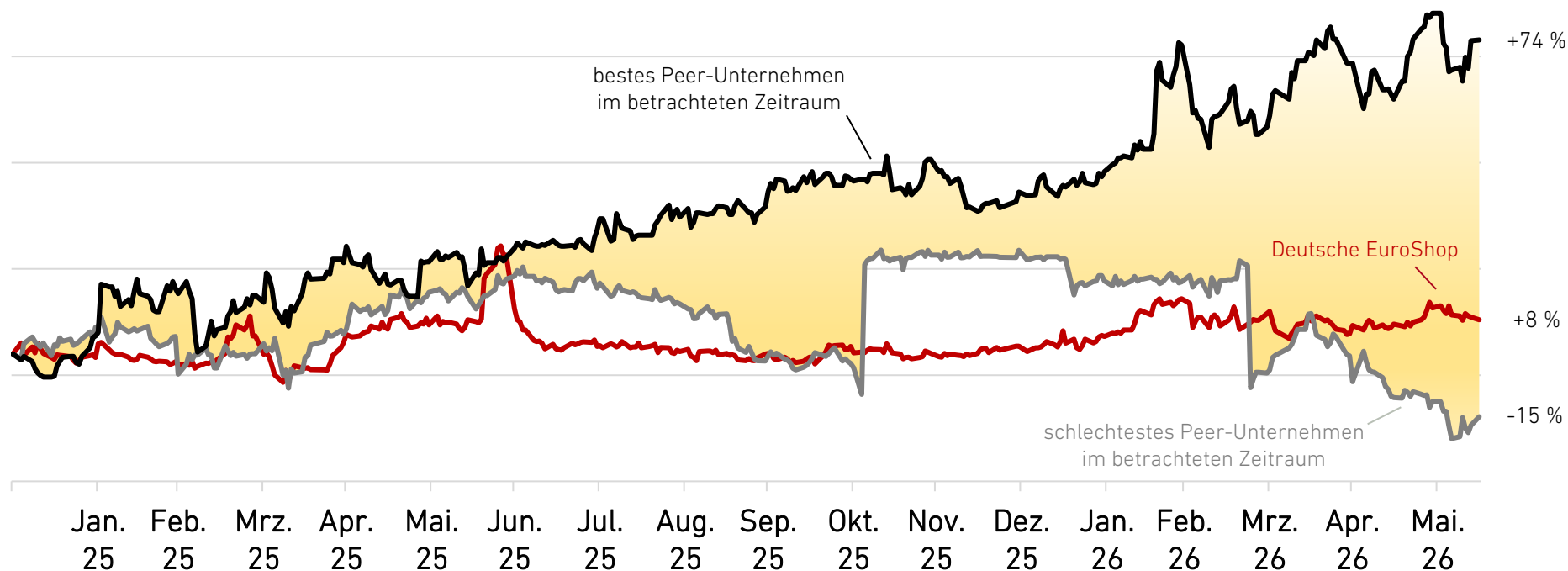


¹ jeweils gezahlt für das vorherige Geschäftsjahr | ² Vorschlag

25 Jahre Deutsche EuroShop an der Börse

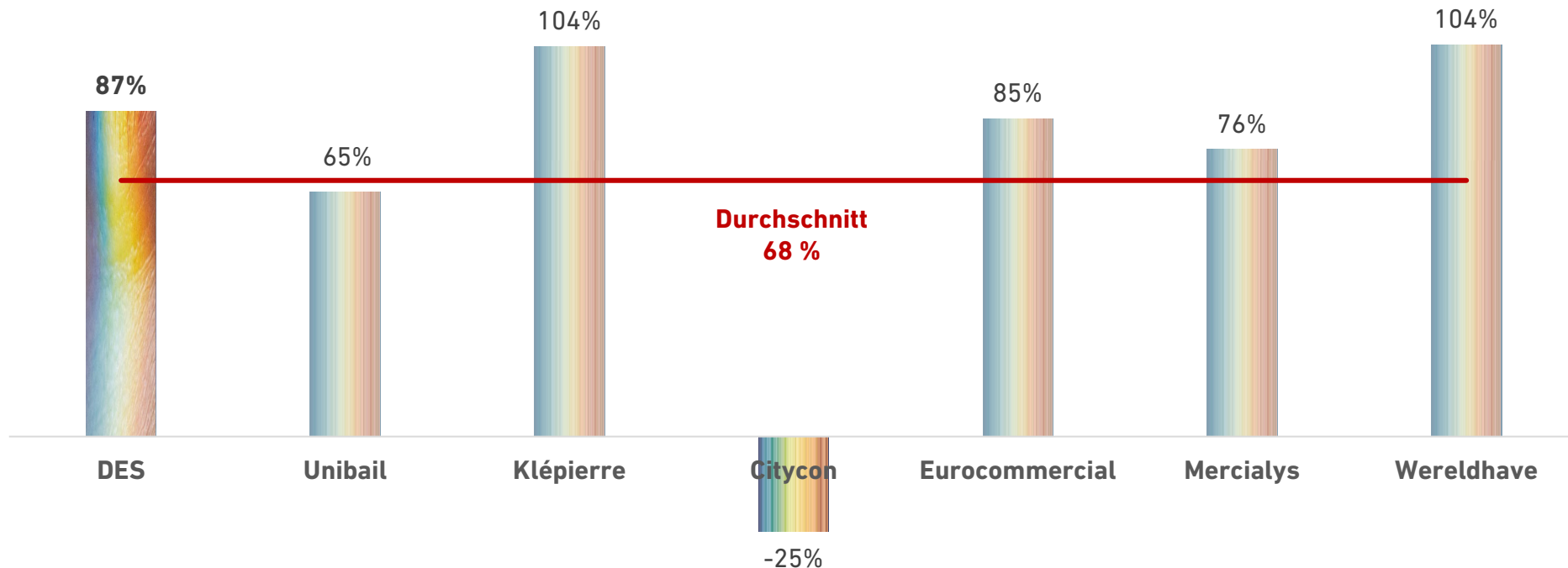


Entwicklung der Aktie¹

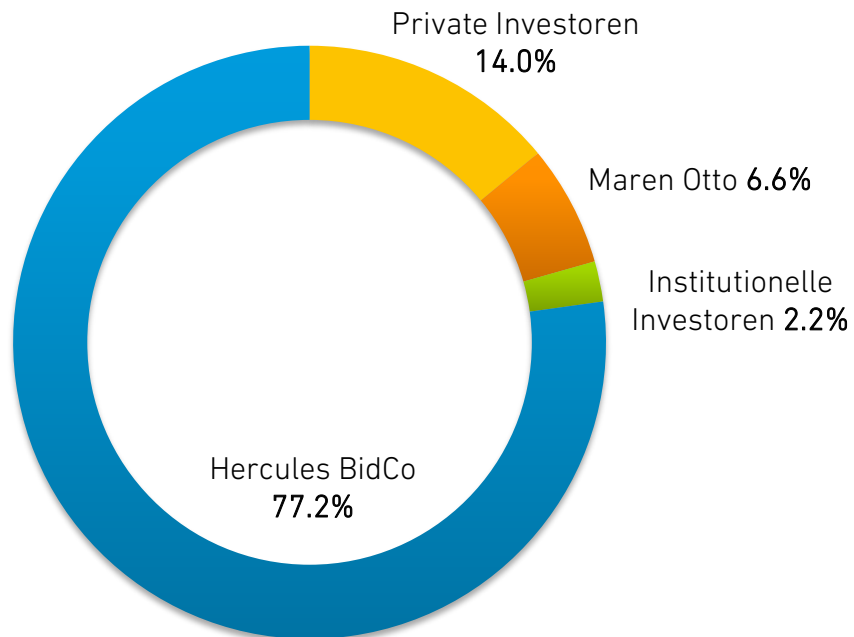


¹ Stand: 15. Juni 2026, 18:00 Uhr

Entwicklung des Total Shareholder Return seit 2022

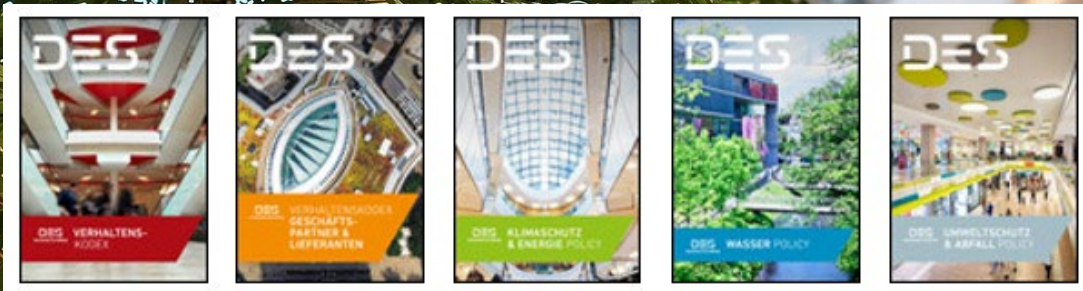


Unsere Aktionärsstruktur¹



¹ Stand: 15. Juni 2026

Nachhaltigkeit als Bestandteil unseres Geschäftsmodells



Umwandlung der Deutsche EuroShop AG in eine SE

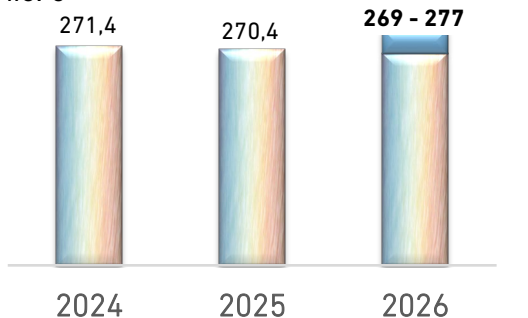
- Europäische und international anerkannte Rechtsform
- Passend zur europäischen Ausrichtung des Portfolios und Aktionariats
- Unterstützung des angestrebten Wachstums und der langfristigen Unternehmensentwicklung
- Fortführung der bewährten Corporate-Governance-Struktur im dualistischen Leitungssystem
- Keine Änderungen für Aktionärinnen und Aktionäre
- Sitz, Börsennotierung sowie Vorstand und Aufsichtsrat bleiben unverändert



Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

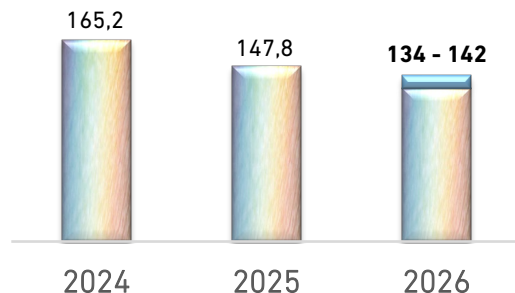
UMSATZ

in Mio. €



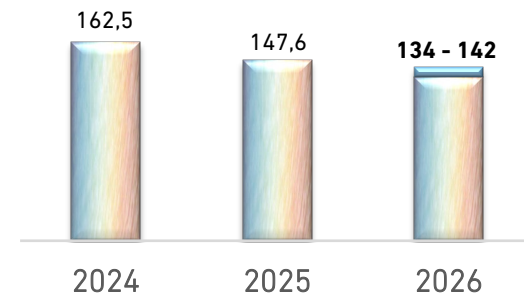
EBT OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS

in Mio. €



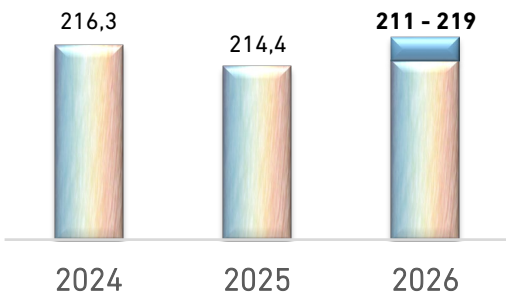
FFO

in Mio. €



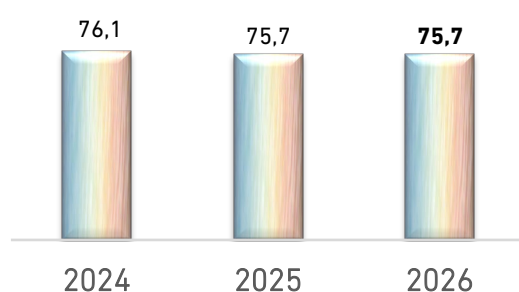
EBIT

in Mio. €



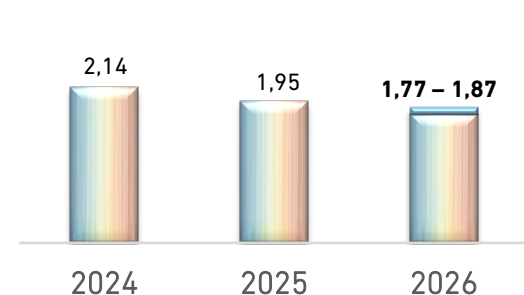
AKTIENANZAHL

in Mio.



FFO JE AKTIE

in €





FEEL
the Shopamin.

DES
Deutsche EuroShop

Hauptversammlung

Hamburg, 18. Juni 2026