

Brief des Vorstands



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

die ersten neun Monate 2015 stimmen uns zuversichtlich, dass die Deutsche EuroShop ihre Gesamtjahresplanung insgesamt erreichen wird. Von Januar bis September erzielten wir Umsatzerlöse in Höhe von 151,0 Mio. €, was einem leichten Plus von 0,9 % verglichen mit den 149,7 Mio. € in der Vorjahresperiode entsprach. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) lag mit 135,9 Mio. € auf Vorjahresniveau während das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) mit 131,0 Mio. € – maßgeblich bedingt durch einen einmaligen Sondereffekt – leicht (0,9%) unter dem Wert der Vorjahresperiode (132,3 Mio. €) lag.

Beim Finanzergebnis wirkten sich die um zwei Millionen Euro niedriger ausgefallenen Zinsaufwendungen deutlich positiv aus. Darüber hinaus trug ein Bewertungseffekt aus einer Zinssicherung zur Ergebnissteigerung bei. Insgesamt hat sich das Konzernergebnis gegenüber der Vorjahresperiode um 5,9 % auf 73,6 Mio. € erhöht. Das Ergebnis je Aktie stieg auf 1,37 € und die EPRA Earnings stiegen um 3,7 % auf 1,41 € je Aktie. Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich um 2,4 % von 1,64 € auf 1,68 € je Aktie.

Für unsere Shoppingcenter in Wetzlar, Klagenfurt und Hamburg-Harburg konnten wir sehr günstige Anschlussfinanzierungen abschließen, was sich in Zukunft positiv auf unser Finanzergebnis auswirken wird. Die Erweiterung des Phoenix-Centers in Hamburg schreitet zeitlich und kostenseitig wie geplant voran und wird im Frühjahr mit der Eröffnung des neuen Food-Court vollendet. In Dessau haben wir eine in unser Center integrierte Immobilie erworben und mit dem Mieter Karstadt eine Einigung über einer Verlängerung des Mietvertrages erzielt. Damit sichern wir unseren Kunden auch in Zukunft das gewohnt vielfältige Angebot und können das Gesamtobjekt durch ein einheitliches Management langfristig weiter optimieren.

In unserem Halbjahresbericht teilten wir mit, dass wir kurzfristig keine neue Centerakquisition erwarten. Diese Einschätzung hal-



Stadt-Galerie, Passau

ten wir aufrecht, beobachten den Transaktionsmarkt für Shoppingcenter weiterhin genau und sind unverändert bereit, kurzfristig zuzugreifen, wenn sich eine attraktive Investitionsmöglichkeit bieten sollte.

Unsere Gesamtjahresprognosen für 2015 sowie für 2016 passen wir aufgrund der Inflationsentwicklung und -erwartung leicht an. Auf Basis des Ergebnisses der ersten neun Monate des laufenden Jahres können unsere Aktionärinnen und

Aktionäre von einer um 5 Cent erhöhten Dividende von 1,35 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2015 ausgehen.

Hamburg, im November 2015

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014	+ / -
Umsatzerlöse	151,0	149,7	1 %
EBIT	131,0	132,3	-1 %
Finanzergebnis	-37,2	-41,7	11 %
Bewertungsergebnis	-2,8	-4,4	36 %
EBT	91,0	86,2	6 %
Konzernergebnis	73,6	69,5	6 %
FFO je Aktie in €	1,68	1,64	2 %
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	1,37	1,29	6 %
in Mio. €	30.09.2015	31.12.2014	+ / -
Eigenkapital*	1.759,2	1.751,2	0 %
Verbindlichkeiten	1.733,0	1.741,0	0 %
Bilanzsumme	3.492,1	3.492,2	0 %
Eigenkapitalquote in %*	50,4	50,1	
LTV-Verhältnis in %	40	40	
Gearing in %*	99	99	
Liquide Mittel	56,9	58,3	-2 %

* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital

Grundlagen des Konzerns

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Geschäftsmodell

Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Zum Immobilienportfolio gehören 19 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn.

Die Einkaufszentren werden von eigenständigen Gesellschaften gehalten, an denen die Deutsche EuroShop bei elf Gesellschaften zu 100 % und bei acht Gesellschaften mit Beteiligungsquoten von 50 bis 75 % beteiligt ist. Diese Gesellschaften werden je nach Anteil am Nominalkapital voll oder at-equity in den Konzernabschluss einbezogen. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

Konzernführende Gesellschaft ist die Deutsche EuroShop AG. 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 beträgt 53.945.536 € und ist in 53.945.536 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. Daneben gilt die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, der als jährliche Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet werden kann, als wichtiges Anlageziel. Zur Erreichung dieser Ziele wird das Kapital der Gesellschaft nach dem Grundsatz der Risikostreuung in Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Regionen investiert; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbemieten gewährleisten die gewünschte hohe Rentabilität.

Mit bis zu zehn Prozent des Eigenkapitals kann sich die Gesellschaft im Rahmen von Joint Ventures an Shoppingcenter-Projektentwicklungen im Frühstadium beteiligen.

Die Finanzierung neuer Investments soll in einem ausgewogenen Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital erfolgen und im Konzern soll der Fremdfinanzierungsanteil 55 % der Bilanzsumme dauerhaft nicht übersteigen. Grundsätzlich wer-

den Zinssätze bei der Aufnahme oder Prolongation von Darlehen langfristig gesichert. Ziel ist es, die Duration (durchschnittliche Zinsbindungsdauer) bei über fünf Jahren zu halten.

Steuerungssystem

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen. 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 erzielen und einen hohen Liquiditätsüberschuss aus deren langfristiger Vermietung zu erwirtschaften, leiten sich die Steuerungsgrößen ab. Dies sind Umsatz, EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations).

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Gesamtwirtschaftslage stellt sich weiterhin insgesamt positiv dar. Bei dem für das Wirtschaftswachstum und die Beschäftigungslage wichtigen Außenhandel sorgt der schwache Euro weiterhin für volle Auftragsbücher. Die Arbeitslosenquote sank bis Ende September 2015 auf einen Rekord-Tiefststand von 6,2 %. Der fortgesetzt robuste Arbeitsmarkt, steigende Reallöhne, eine sehr niedrige Inflation und ein dauerhaft niedriges Zinsniveau halten die Kaufkraft in Deutschland weiter auf einem hohem Niveau. Der Konsum ist damit nach wie vor eine der tragenden Säulen der deutschen Wirtschaft. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen die deutschen Einzelhandelsumsätze in den ersten neun Monaten real um 2,5 %. Hierzu hat insbesondere auch ein stark wachsender Online-Handel beigetragen.

Ertragslage

Umsatz um 0,9 % gesteigert

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Umsatzerlöse auf 151,0 Mio. €. Dies ist auf vergleichbarer Basis ein Plus von 0,9 % gegenüber der Vorjahresperiode (149,7 Mio. €).

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungs-kostenanteil bei 10,0 %

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 15,1 Mio. € gegenüber 13,7 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode, was im Wesentlichen auf höhere laufende Betriebskosten und Wertberichtigungen zurückzuführen ist. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 10,0 % (Vorjahresperiode: 9,2 %).

Sondereffekt prägt sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen summierten sich auf 5,5 Mio. € und lagen damit 1,0 Mio. € über dem Vorjahresniveau (4,5 Mio. €). Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der positiven Aktienkursentwicklung und der damit verbundenen Erhöhung der Rückstellungen für den im Juni 2015 nach fünf Jahren ausgelaufenen Long Term Incentive für Vorstand und Mitarbeiter.

EBIT leicht unter Vorjahresniveau

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verringerte sich von 132,3 Mio. € um 1,3 Mio. € auf 131,0 Mio. €.

Verbessertes Finanzergebnis durch niedrige Zinsen

Das Finanzergebnis fällt mit -37,2 Mio. € um 4,5 Mio. € besser aus als im Vorjahr (-41,7 Mio. €). Aufgrund der laufenden Tilgungen und einer günstigeren Anschlussfinanzierung für das Forum Wetzlar konnten die Zinsaufwendungen insgesamt um 2,0 Mio. € reduziert werden. Ein positiver, nicht cash-wirksamer Bewertungseffekt aus einem Zinsswap für die Finanzierung der Altmarkt-Galerie Dresden führte zu verbesserten übrigen Finanzaufwendungen in Höhe von 2,9 Mio. €. Die Jahresüberschüsse der at-equity konsolidierten Gesellschaften stiegen um 0,4 Mio. € und die Ergebnisanteile der Fremdgesschafter nahmen um 0,7 Mio. € zu.

Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis belief sich auf -2,8 Mio. € (Vorjahresperiode: -4,4 Mio. €) und beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten angefallen sind.

Bereinigtes EBT ohne Bewertung steigt um 3,3 %

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich von 86,2 Mio. € um 4,8 Mio. € auf 91,0 Mio. €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis ergibt sich eine Steigerung von 90,9 Mio. € auf 93,9 Mio. € (+3,3 %).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 17,4 Mio. € (Vorjahresperiode: 16,7 Mio. €). Hiervon entfielen 4,0 Mio. € (3,5 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und 13,4 Mio. € (13,2 Mio. €) auf latente Steuern.

Konzernergebnis steigt um 5,9 %

Das Konzernergebnis lag mit 73,6 Mio. € um 4,1 Mio. € über dem Vergleichswert des Vorjahres (69,5 Mio. €). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 1,29 € auf 1,37 € (+6,2 %). Die EPRA Earnings erhöhten sich um 3,7 % von 1,36 € auf 1,41 € je Aktie.

EPRA EARNINGS

	30.09.2015		30.09.2014	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	73.579	1,37	69.472	1,29
Bewertungsergebnis	2.812	0,05	4.411	0,08
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	74	0,00	318	0,01
Latente Steuer	-502	-0,01	-890	-0,02
EPRA Earnings	75.963	1,41	73.311	1,36
Gewichtete Aktienanzahl		53.945.536		53.945.536
Diluted EPRA Earnings		1,33		1,29
Gewichtete Aktienanzahl		57.105.094		56.959.975

Funds from Operations (FFO) 2,4 % höher

Der FFO stieg von 88,1 Mio. € auf 90,6 Mio. € bzw. von 1,64 € auf 1,68 € je Aktie (+2,4 %).

FUNDS FROM OPERATIONS

	30.09.2015		30.09.2014	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	73.579	1,37	69.472	1,29
Aufwand Wandlungsrecht	725	0,01	725	0,01
Bewertungsergebnis	2.812	0,05	4.411	0,08
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	74	0,00	318	0,01
Latente Steuern	13.389	0,25	13.152	0,25
FFO je Aktie	90.579	1,68	88.078	1,64

Finanz- und Vermögenslage

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns betrug verglichen mit dem letzten Bilanzstichtag nahezu unverändert 3.492,1 Mio. €. Während sich die langfristigen Vermögenswerte um 5,4 Mio. € erhöhten, gingen die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte um 4,0 Mio. € zurück. Die liquiden Mittel verringerten sich gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2014 (58,3 Mio. €) um 1,4 Mio. € auf 56,9 Mio. €.

Eigenkapitalquote bei 50,4 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) betrug 50,4 % und erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (50,1 %) um 0,3 Prozentpunkte.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. September 2015 mit 1.419,0 Mio. € um 11,2 Mio. € unter dem Stand am 31. Dezember 2014. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 14,4 Mio. € auf 241,8 Mio. €, die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter erhöhten sich um rund 0,9 Mio. € auf 227,9 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich dagegen um 11,2 Mio. €. Das lag vor allem an der Veränderung der Barwerte für Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von 6,3 Mio. €.

Nachtragsbericht

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2015 und dem Tag der Abschlusserstellung sind

keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Prognosebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Bundesregierung hat im April 2015 ihre Wachstumsprognose für das Bruttoinlandsprodukt im laufenden Jahr von 1,5 % auf 1,8 % erhöht. Das insgesamt grundsätzlich positive Konsumklima, der noch auf hohem Niveau befindliche Außenhandel und die stabil gute Lage am Arbeitsmarkt geben der deutschen Wirtschaft auch in 2015 weiter Antrieb. Der Handelsverband HDE hat seine Schätzung für die Einzelhandelsumsätze (inkl. Online-Handel) ebenfalls erhöht und erwartet für das Jahr 2015 ein Plus von 2,0 % (bisher 1,5 %).

Allerdings existieren weiterhin geopolitische Krisenherde. In den letzten Monaten hat sich die Dramatik der Schuldenkrise Griechenlands aufgrund der zusätzlich gewährten Finanzierungsmittel ein wenig entschärft, die Finanzlage bleibt aber angespannt. Die zuletzt veröffentlichten Konjunkturdaten im internationalen Kontext waren sehr gemischt. Die sich abkühlende Konjunktur in China und die Russlandsanktionen hinterlassen inzwischen auch ihre Spuren in der deutschen Wirtschaft. Die Europäische Zentralbank setzt ihre sehr expansiven Geldpolitik fort, was zu weiterhin niedrigen Zinsen sowie einer hohen Nachfrage nach realen Vermögenswerten und dort zu teilweise weiter steigenden Preisen führt. Die in 2015 aufgelaufene und für 2016 erwartete Inflationsentwicklung verharrt weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Wir bleiben vor diesem Hintergrund verhalten optimistisch, erwarten aber für die Deutsche EuroShop im laufenden Jahr einen positiven und insgesamt planmäßigen Geschäftsverlauf.

Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Unsere Prognose für 2015 basierte u. a. auf einer Inflationserwartung von durchschnittlich 1,0 %. Die tatsächliche Jahresinflation 2015 beträgt bisher (Januar bis September) lediglich 0,3 %. Dennoch halten wir mit Ausnahme des operativen Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) an unserer Prognose fest.

Wir erwarten vor dem Hintergrund angepasster Inflationserwartungen insgesamt Ergebnisse am unteren Ende des jeweiligen Zielkorridors. Beim EBIT erwarten wir aufgrund der Einmaleffekte bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und leicht höherer Grundstücksbetriebskosten ein Ergebnis etwas unterhalb des bisherigen Korridors:

- Umsatz: 201 bis 204 Mio. €
- operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT): 175 bis 178 Mio. EUR (bisher: 177 bis 180 Mio. €)
- Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis: 126 bis 129 Mio. €
- Funds from Operations (FFO) je Aktie: 2,24 € bis 2,28 €

Auf Basis der präzisierten Prognose für das Geschäftsjahr 2015 und insbesondere vor dem Hintergrund der veränderten Rahmendaten bezüglich der Inflationsentwicklung und -erwartung passen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2016 leicht an und gehen von folgenden Bandbreiten aus:

- Umsatz: 200 bis 204 Mio. € (bisher: 203 bis 206 Mio. €)
- operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT): 175 bis 179 Mio. EUR (179 bis 182 Mio. €)
- Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis: 127 bis 130 Mio. € (130 bis 133 Mio. €)
- Funds from Operations (FFO) je Aktie: 2,26 € bis 2,30 € (2,30 € und 2,34 €)

Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere nachhaltig planbare Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, für das Jahr 2015 eine Dividende von 1,35 € pro Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

Risikobericht

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Wir sehen keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiterhin die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben.

Konzernbilanz

Aktiva in T€	30.09.2015	31.12.2014	Passiva in T€	30.09.2015	31.12.2014
VERMÖGENSWERTE			EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Langfristige Vermögenswerte			Eigenkapital und Rücklagen		
Immaterielle Vermögenswerte	11	17	Gezeichnetes Kapital	53.945	53.945
Sachanlagen	380	393	Kapitalrücklagen	961.970	961.970
Investment Properties	3.062.369	3.060.179	Gewinnrücklagen	515.452	508.427
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	362.774	359.357	Summe Eigenkapital	1.531.367	1.524.342
Übrige Finanzanlagen	66	266			
Langfristige Vermögenswerte	3.425.600	3.420.212	Langfristige Verpflichtungen		
			Finanzverbindlichkeiten	1.363.446	1.374.803
Kurzfristige Vermögenswerte			Passive latente Steuern	241.843	227.455
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.416	4.510	Abfindungsansprüche von Kommanditisten	227.823	226.849
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.259	9.152	Sonstige Verbindlichkeiten	52.928	58.939
Liquide Mittel	56.865	58.284	Langfristige Verpflichtungen	1.886.040	1.888.046
Kurzfristige Vermögenswerte	66.540	71.946			
			Kurzfristige Verpflichtungen		
			Finanzverbindlichkeiten	55.482	55.282
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.086	1.098
			Steuerverbindlichkeiten	196	857
			Sonstige Rückstellungen	6.789	9.799
			Sonstige Verbindlichkeiten	9.180	12.734
			Kurzfristige Verpflichtungen	74.733	79.770
Summe Aktiva	3.492.140	3.492.158	Summe Passiva	3.492.140	3.492.158

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.07.– 30.09.2015	01.07.– 30.09.2014	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Umsatzerlöse	50.392	49.993	151.036	149.697
Grundstücksbetriebskosten	-3.592	-2.136	-7.471	-5.970
Grundstücksverwaltungskosten	-2.662	-2.449	-7.672	-7.770
Nettobetriebsergebnis (NOI)	44.138	45.408	135.893	135.957
Sonstige betriebliche Erträge	242	86	661	779
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.522	-1.552	-5.528	-4.465
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	42.858	43.942	131.026	132.271
Zinsaufwendungen	-13.794	-14.756	-42.142	-44.141
Gewinn oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	5.226	5.182	16.026	15.575
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.338	-3.981	-12.884	-12.190
Übrige Finanzaufwendungen	364	-167	1.684	-1.176
Zinserträge	5	29	124	224
Erträge aus Beteiligungen	1	1	1	1
Finanzergebnis	-12.536	-13.692	-37.191	-41.707
Bewertungsergebnis	-816	-1.529	-2.812	-4.411
Ergebnis vor Steuern (EBT)	29.506	28.721	91.023	86.153
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.590	-5.594	-17.444	-16.681
Konzernergebnis	23.916	23.127	73.579	69.472
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,44	0,43	1,37	1,29
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,43	0,41	1,32	1,25

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.07.– 30.09.2015	01.07.– 30.09.2014	01.01.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2014
Konzernergebnis	23.916	23.127	73.579	69.472
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
Veränderungen Cashflow Hedge	-1.953	-3.262	4.574	-13.939
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	438	781	-999	3.627
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-1.515	-2.481	3.575	-10.312
Gesamtergebnis	22.401	20.646	77.154	59.160
Anteil Konzernaktionäre	22.401	20.646	77.154	59.160

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinnrücklage Available- For-Sale	Gewinnrücklage Cashflow- Hedges	Summe
01.01.2014	53.945.536	53.945	961.970	434.031	2.000	0	-22.997	1.428.949
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			0				-10.312	-10.312
Konzernergebnis				69.472				69.472
Gesamtergebnis		0	0	69.472	0	0	-10.312	59.160
Dividendenauszahlungen				-67.432				-67.432
30.09.2014	53.945.536	53.945	961.970	436.071	2.000	0	-33.309	1.420.677
01.01.2015	53.945.536	53.945	961.970	544.025	2.000	-7	-37.591	1.524.342
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			0				3.575	3.575
Konzernergebnis				73.579				73.579
Gesamtergebnis		0	0	73.579	0	0	3.575	77.154
Dividendenauszahlungen				-70.129				-70.129
30.09.2015	53.945.536	53.945	961.970	547.475	2.000	-7	-34.016	1.531.367

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Ergebnis nach Steuern	73.579	69.472
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	12.693	11.520
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	67	57
Nettogewinne und verluste aus Derivaten	-1.684	1.176
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	1.719	1.719
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	-2.416	-1.901
Latente Steuern	13.389	13.152
Operativer Cashflow	97.347	95.195
Veränderungen der Forderungen	3.883	3.817
Veränderung Sonstige Finanzinvestitionen	0	3.000
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-3.671	-2.475
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-1.246	-3.656
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	96.313	95.881
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	-2.237	-1.630
Einzahlungen aus der Veränderung von Finanzanlagen	-800	34.245
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.037	32.615
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	-12.875	-27.348
Auszahlungen an Kommanditisten	-11.691	-10.965
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-70.129	-67.432
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-94.695	-105.745
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.419	22.751
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	58.284	40.810
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	56.865	63.561

Anhang / Erläuterungen

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 2015 wurde in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Lagebericht und der verkürzte Abschluss wurden weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch eine zur Abschlussprüfung befähigte Person unterzogen. Der Finanzbericht enthält nach Ansicht des Vorstands alle erforderlichen Anpassungen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse bis zum 30. September 2015 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden haben wir in unserem Konzernanhang für das Jahr 2014 veröffentlicht.

Segmentberichterstattung

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an Einkaufszentren innerhalb der Europäischen Union. Bei den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um reine Immobilien-Haltegesellschaften ohne eigenes Personal. Das operative Management ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben, so dass die Gesellschaften ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Die Gesellschaften werden individuell gesteuert.

Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) erfolgt gemäß IFRS 8.12 eine Segmentdifferenzierung nach Inland und Ausland.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach dem EBT vor Bewertung der einzelnen Objektgesellschaften. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns.

In der Überleitung werden die Eliminierungen konzerninterner Verflechtungen zwischen den Segmenten zusammengefasst.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

AUFTEILUNG NACH GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Umsatzerlöse	139.977	11.059	0	151.036
(Vorjahreswerte)	(138.740)	(10.957)	(0)	(149.697)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
EBIT	124.568	10.217	-3.759	131.025
(Vorjahreswerte)	(125.819)	(9.589)	-(3.137)	(132.271)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Zinsergebnis	-36.443	-2.818	-2.756	-42.017
(Vorjahreswerte)	-(38.316)	-(2.848)	-(2.753)	-(43.917)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Ergebnis vor Steuern (EBT)	78.552	5.427	7.044	91.023
(Vorjahreswerte)	(75.283)	(4.862)	(6.008)	(86.153)

In der Überleitung sind im Wesentlichen die Jahresergebnisse der nach equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von 16.026 T€ enthalten. Davon entfallen auf das Inland 12.175 T€ und auf das Ausland 3.851 T€.

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
Segmentvermögen	3.260.432	231.708	3.492.140
(Vorjahreswerte)	(3.156.752)	(223.439)	(3.380.191)
davon Investment Properties	2.840.853	221.516	3.062.369
(Vorjahreswerte)	(2.747.280)	(216.449)	(2.963.729)

Sonstige Angaben


Dividende

Am 19. Juni 2015 wurde für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividende in Höhe von 1,30€ je Aktie ausgeschüttet.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, 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.

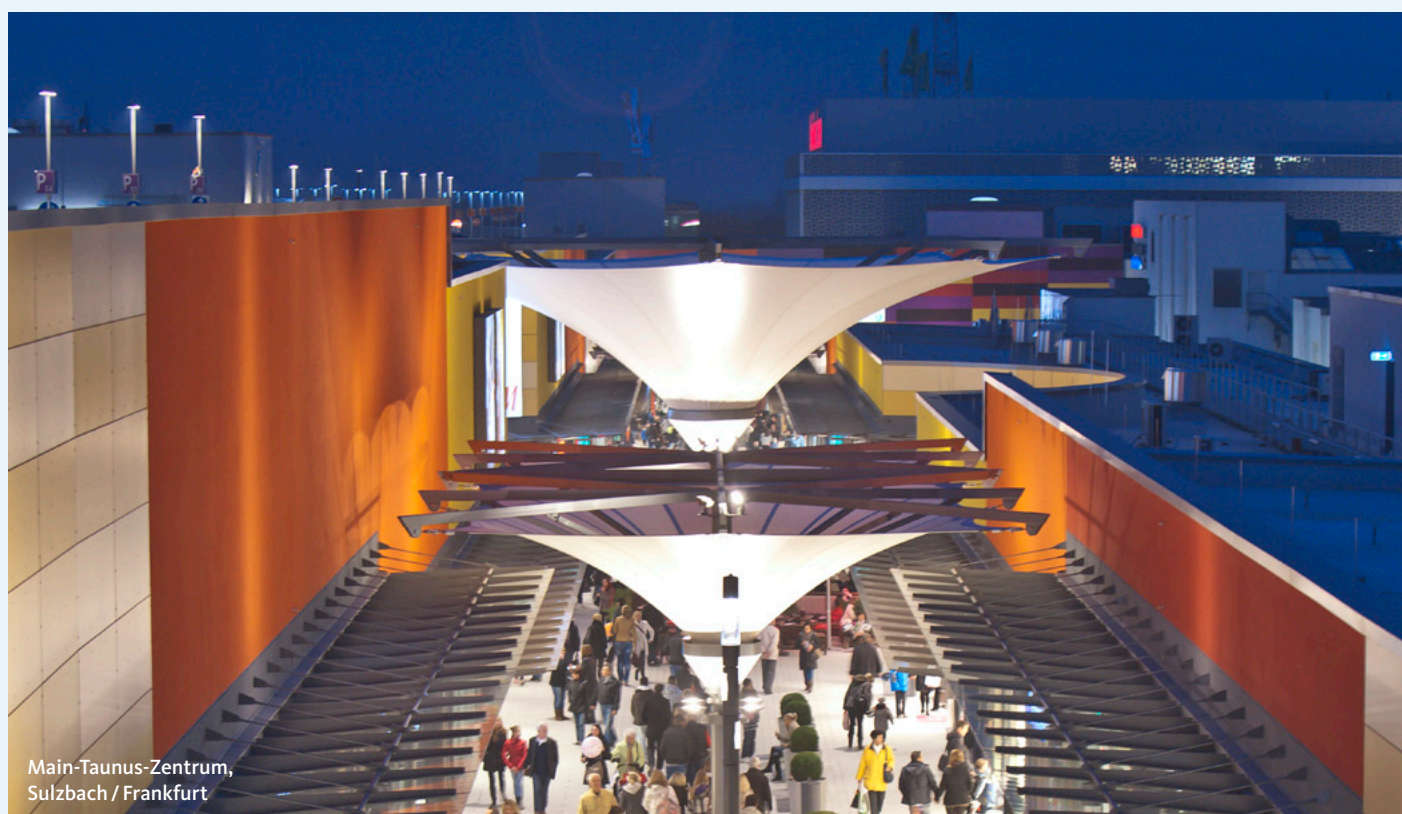
Hamburg, 12. November 2015



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers



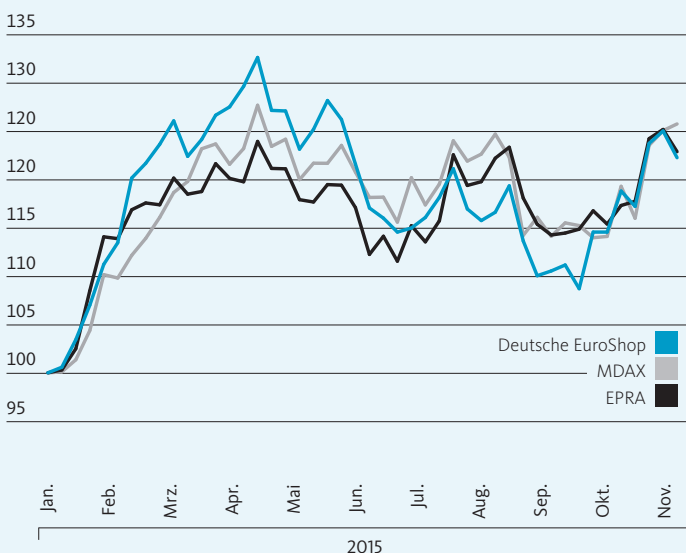
Main-Taunus-Zentrum,
Sulzbach / Frankfurt

Die Shoppingcenter-Aktie

Die Aktie der Deutsche EuroShop hat das Vorjahr mit einem Schlusskurs von 36,20€ beendet und konnte daraufhin mit einem positiven Trend in das Jahr 2015 starten. Der Tiefstkurs innerhalb der ersten drei Monate wurde bereits am 6. Januar 2015 mit 36,32€ erreicht. Im Anschluss hat sich die Aktie in einem besonders für Immobilienaktien sehr freundlichen Marktumfeld in neue Rekordhöhen bewegt. Mit 48,00€ erreichte die Aktie am 10. April 2015 ihren Periodenhöchstkurs und hiermit gleichzeitig ein neues historisches Allzeithoch. In den folgenden Wochen zeigte sie sich relativ volatil mit negativer Tendenz, drehte dann allerdings und verfehlte Mitte Mai nur knapp den bisherigen Höchstkurs. Danach verlor die Aktie wieder etwas an Luft und bewegte sich in einem Korridor zwischen 38,00€ und 43,00€. Sie beendete das dritte Quartal mit einem Schlusskurs von 40,21€. Unter Berücksichtigung der am 19. Juni 2015 ausgeschütteten Dividende von 1,30€ je Aktie entspricht dies einer Performance von 14,6% seit Jahresbeginn. Der MDAX konnte in den ersten neun Monaten des Jahres ein Plus von 13,9% vorweisen. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich am 30. September 2015 auf 2,2 Mrd. €.

DEUTSCHE EUROSHOP VS. MDAX UND EPRA IM VERGLEICH JANUAR BIS OKTOBER 2015

indexierte Darstellung, Basis 100, in %



Konferenzen

Von August bis September haben wir auf Konferenzen in München und Paris diverse Einzel- und Gruppengespräche mit Analysten und Investoren geführt.

Investors Day

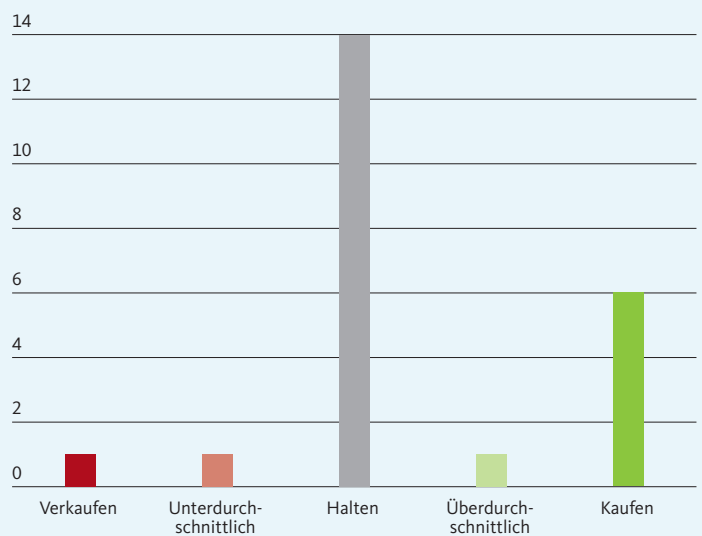
Am 20. und 21. August haben wir für Analysten und institutionelle Investoren den alle zwei Jahre stattfindenden „Deutsche EuroShop Real Estate Summer“ organisiert – diesmal in Danzig. Zum Programm gehörten neben einer Besichtigung der Galeria Baltycka sowie des Wettbewerbsumfelds verschiedene Fachvorträge zu Themen wie „europäische Verbraucherstimmung“ sowie den Einsatz von neuen Techniken und Möglichkeiten in Shoppingcentern in Zeiten der sozialen Medien.

Coverage

Zurzeit bewerten 23 Finanzanalysten verschiedener Institute die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop. Hierzu gehört die regelmäßige Veröffentlichung von Studien über die Gesellschaft. Weitere Institute haben zudem eine Aufnahme der Coverage angekündigt. Die hieraus jeweils resultierenden Anlageempfehlungen fallen derzeit mehrheitlich neutral aus (14), zwei Analysten haben eine negative Einschätzung und sieben sind positiv eingestellt (Stand: 9. November 2015). Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien finden Sie unter www.deutsche-euroshop.de/ir

ANALYSTEN

Anzahl



KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche / Industriegruppe

Grundkapital am 30.09.2015

Anzahl der Aktien am 30.09.2015
(nennwertlose Namensstückaktien)

Dividende 2014 (19.06.2015)

Kurs am 30.12.2014

Kurs am 30.09.2015

Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode

Marktkapitalisierung am 30.09.2015

Prime Standard

Freiverkehr

Indizes

ISIN

Ticker-Symbol

Financial Services / Real Estate

53.945.536,00€

53.945.536

1,30€

36,20€

40,21€

36,32€/48,00€

2,17 Mrd.€

Frankfurt und Xetra

Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg,
Hannover, München und Stuttgart

MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30,
MSCI Small Cap, EURO STOXX,
STOXX Europe 600, HASPAX,
F.A.Z.-Index

DE 000748 020 4

DEQ, Reuters: DEQGn.DE

Finanzkalender

Alle Termine im Überblick

2015

- 12.11.**
Neunmonatsbericht 2015
- 16.11.**
DZ Bank Equity Conference,
Frankfurt
- 16.11.**
Roadshow Paris, Baader Bank
- 17.11.**
Roadshow Zürich,
Kepler Cheuvreux
- 17.11.**
Roadshow Amsterdam,
Oddo Seydler
- 27.11.**
Aufsichtsratssitzung, Hamburg

2016

- 07. – 08.01.**
Oddo European Midcap Forum,
Lyon
- 13.01.**
J.P. Morgan Cazenove European Real
Estate CEO Conference, London
- 19.01.**
UniCredit Kepler Cheuvreux
German Corporate Conference,
Frankfurt
- 15.04.**
Prüfungsausschusssitzung,
Hamburg
- 26.04.**
Aufsichtsratssitzung, Hamburg

28.04.

Veröffentlichung
Geschäftsbericht 2015

12.05.

Zwischenbericht Q1 2016

25. – 26.05.

Kempen European Property
Seminar, Amsterdam

15.06.

Hauptversammlung, Hamburg

15.06.

Aufsichtsratssitzung, Hamburg

15.08.

Halbjahresfinanzbericht 2016

19. – 21.09.

Goldman Sachs & Berenberg
German Conference, München

20. – 22.09.

Baader Investment Conference,
München

23.09.

Aufsichtsratssitzung, Hamburg

14.11.

Neunmonatsbericht 2016

29.11.

Aufsichtsratssitzung, Hamburg

Link

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



City-Point, Kassel

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Lagebericht 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 Veränderungsdaten

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

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

Link

www.deutsche-euroshop.de/ir

