



Brief des Vorstands

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

unser Geschäftsmodell erweist sich als unverändert stabil. Geringe Mietaußenstände und unverändert niedrige Abschreibungen auf Mietforderungen unterstützen unsere Überzeugung, dass wir mit unserem Mix aus rund 2.350 Mietpartnern diversifiziert und beständig aufgestellt sind – wofür auch der Vermietungsstand im Einzelhandel von nahezu 100 % spricht.

Vor diesem Hintergrund ist es in den ersten neun Monaten gelungen, einen Umsatz von 149,7 Mio. € zu erzielen. Dies entspricht einer Steigerung von 8 % gegenüber der Vorjahresperiode (138,2 Mio. €). Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich auch dank einer weiter reduzierten Kostenquote um 9 % auf 136,0 Mio. €, das EBIT stieg um 10 % auf 132,3 Mio. €. Die Steigerungen sind vor allem auf die Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen, die seit 1. Mai 2013 vollkonsolidiert wird. Aber auch operativ läuft das Geschäft rund: Die vergleichbaren Mieteinnahmen (like-for-like) erhöhten sich um 2,2 %.

Das Konzernergebnis sollte man um den Verkauf unseres Anteils an der Galeria Dominikanska in Breslau im 3. Quartal des Vorjahres bereinigt betrachten: Es stieg somit um 14 %. Ein Konzernergebnis von 69,5 Mio. € nach neun Monaten entspricht 1,29 € je Aktie. Die EPRA Earnings je Aktie stiegen ebenfalls um 14 % von 1,19 € auf 1,36 €. Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich um 10 % von 1,48 € auf 1,64 € je Aktie.

Die Pläne für die Erweiterung des Phoenix-Centers in Hamburg wurden nach der Veröffentlichung unseres Halbjahresberichts im August überarbeitet. Zusammen mit unseren zwei Investmentpartnern haben wir uns für die Schaffung eines Food-Courts im Rahmen der Erweiterung entschieden, was die Kosten auf etwa 30,5 Mio. € steigen lässt – ohne Food-Court hatten wir mit ca. 25 Mio. € kalkuliert. Den höheren Kosten stehen zwar nur unwesentliche Mehrmieten gegenüber, doch die langfristige Sicherung der Attraktivität des Einkaufszentrums durch den modernen Gastronomiebereich war uns in diesem Fall wichtiger als die Rendite. Die Baumaßnahmen sind angelaufen und sollen bis zum Frühjahr 2016 abgeschlossen werden.

Insgesamt lassen wir unsere Gesamtjahresprognose unverändert. Auf Basis des bisherigen Geschäftsverlaufs können unsere Aktionärinnen und Aktionäre von einer um 5 Cent erhöhten Dividende von 1,30 € je Aktie ausgehen.

Hamburg, im November 2014

Claus-Matthias Böge

Olaf Borkers

KONZERNKENNZAHLEN

IN MIO. €	01.01.–	01.01.–	+/-
	30.09.2014	30.09.2013	
Umsatzerlöse	149,7	138,2	8 %
EBIT	132,3	120,5	10 %
Finanzergebnis	-41,7	-25,1	-66 %
Bewertungsergebnis	-4,4	-7,4	-40 %
EBT	86,2	88,1	-2 %
Konzernergebnis	69,5	73,2	-5 %
FFO je Aktie in €	1,64	1,48	10 %
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	1,29	1,36	-5 %
	30.09.2014	31.12.2013	+/-
Eigenkapital*	1.634,6	1.642,4	0 %
Verbindlichkeiten	1.745,6	1.752,5	0 %
Bilanzsumme	3.380,2	3.394,9	0 %
Eigenkapitalquote in %*	48,4	48,4	
LTV-Verhältnis in %	42	43	
Gearing in %*	107	107	
Liquide Mittel	63,6	40,8	56 %

* inkl. Fremdkapital am Eigenkapital

Grundlagen des Konzerns

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

GESCHÄFTSMODELL

Die Deutsche EuroShop AG ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Sie war am 30. September 2014 an 19 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

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

Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die einzelnen Shoppingcenter werden als eigene Gesellschaften geführt, diese werden je nach Anteil am Nominalkapital voll oder at-equity in den Konzernabschluss einbezogen.

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 werden 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 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 Aussichten für die deutsche Wirtschaft haben sich im Jahresverlauf eingetrübt. Externe Faktoren wie die internationalen Krisen und eine mögliche Zinserhöhung in den USA verunsichern. Die deutschen Exporte sind auf hohem Niveau rückläufig, u. a. weil die wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone nur schleppend verläuft.

Die deutschen Einzelhandelsumsätze stiegen in den ersten neun Monaten real um 1,3 % (inkl. Online-Handel). Der private Konsum stützt die Konjunktur, die Konsumlaune der Bundesbürger ist nach Beobachtungen der GfK weiterhin sehr gut. Auch die Stimmung auf dem Arbeitsmarkt ist gut. Die Arbeitslosenquote sank im dritten Quartal nochmals und lag bei 6,3 %. Die Quote war zuletzt Ende 2011 auf diesem Niveau.

ERTRAGSLAGE

UMSATZ UM 8 % GESTEIGERT

Im Berichtszeitraum beliefen sich unsere Umsatzerlöse auf 149,7 Mio. €. Dies ist ein Plus von gut 8 % gegenüber der Vorjahresperiode (138,2 Mio. €) und im Wesentlichen auf die Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen, die seit 1. Mai 2013 vollkonsolidiert wird. Vergleichbar stiegen die Umsatzerlöse unseres Shoppingcenterportfolios um 2,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

GRUNDSTÜCKSBETRIEBS- UND -VERWALTUNGSKOSTEN BEI 9,2 %

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 13,7 Mio. € gegenüber 13,6 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 9,2 % (Vorjahr: 9,9 %).

4,5 MIO. € SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 4,5 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (4,7 Mio. €), da im Vorjahr einmalige Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden aus dem DB Immobilienfonds 12 angefallen waren.

10 % EBIT-ANSTIEG

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um knapp 10 % von 120,5 Mio. € um 11,8 Mio. € auf 132,3 Mio. €.

FINANZERGEBNIS IM VORJAHR VON BETEILIGUNGS-VERKAUF BEEINFLUSST

Das Finanzergebnis ist von -25,1 Mio. € auf -41,7 Mio. € zurückgegangen. Bereinigt um den Vorjahreseffekt aus dem Verkauf der Beteiligung (+16,6 Mio. €) an der Ilwro Sp. zo.o in Polen (Galeria Dominikanska) lag es auf Vorjahresniveau. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch die Erstkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden zum 1. Mai 2013 um rund 1,5 Mio. €. Gleichzeitig lagen die Gewinnanteile der at-equity konsolidierten Gesellschaften um 1,9 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Demgegenüber fielen die übrigen Finanzaufwendungen, die aus der Bewertung eines Swaps für ein Darlehen der Altmarkt-Galerie resultieren, um 3,8 Mio. € geringer aus als in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Daneben sind die Ergebnisanteile der Fremdgesellschafter um 0,3 Mio. € von 11,9 Mio. € auf 12,2 Mio. € gestiegen.

INVESTITIONEN PRÄGEN BEWERTUNGSERGEBNIS

Das Bewertungsergebnis belief sich auf -4,4 Mio. € (i. Vj. -7,4 Mio. €) und beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten angefallen sind.

BEREINIGTES EBT OHNE BEWERTUNG STEIGT UM 12 %

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) verringerte sich von 88,1 Mio. € um 1,9 Mio. € auf 86,2 Mio. €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis und den Ertrag aus dem Verkauf der Ilwro im Vorjahr ergibt sich eine Steigerung von 81,1 Mio. € auf 90,9 Mio. € (+12 %).

STEUERQUOTE BEI 19,4 %

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 16,7 Mio. € (i. Vj. 14,8 Mio. €). Hiervon entfielen 3,5 Mio. € (i. Vj. 1,8 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und 13,2 Mio. € (i. Vj. 13,0 Mio. €) auf latente Steuern.

KONZERNERGEBNIS STEIGT BEREINIGT UM 14 %

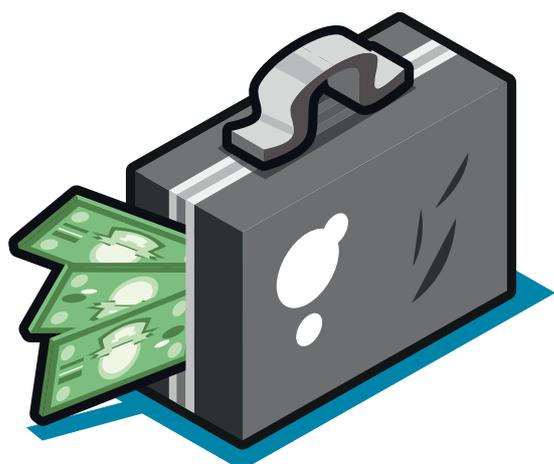
Das Konzernergebnis stieg bereinigt um den Verkaufserlös aus Breslau um 14 %. Unbereinigt lag es mit 69,5 Mio. € um 5 % unter dem Vorjahreszeitraum. Das (unverwässerte) Ergebnis je Aktie ging entsprechend auf 1,29 € zurück gegenüber 1,36 € im Vorjahr. Die EPRA Earnings erhöhten sich dem bereinigten Konzernergebnis entsprechend um 14 % von 1,19 € auf 1,36 € je Aktie.

	30.09.2014		30.09.2013	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	69.472	1,29	73.207	1,36
Bewertungsergebnis	4.412	0,08	7.387	0,14
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	318	0,01	1.391	0,03
Veräußerungsgewinn		0,00	-15.746	-0,29
Latente Steuer	-890	-0,02	-1.944	-0,04
EPRA Earnings	73.312	1,36	64.295	1,19
Gewichtete Aktienanzahl	53.945.536		53.945.536	

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) 10 % HÖHER

Der FFO stieg von 80,1 Mio. € auf 88,0 Mio. € (+10 %) bzw. von 1,48 € auf 1,64 € je Aktie.

	30.09.2014		30.09.2013	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	69.472	1,29	73.207	1,36
Beteiligungsertrag Ilwro	0	0,00	-15.745	-0,29
Aufwand Wandlungsrecht	870	0,02	834	0,02
Bewertungsergebnis	4.211	0,08	7.387	0,14
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	318	0,01	1.391	0,03
Latente Steuern	13.152	0,24	12.997	0,24
FFO je Aktie	88.022	1,64	80.071	1,48



FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns verringerte sich gegenüber dem Jahresende 2013 um lediglich 14,7 Mio. € auf 3.380,2 Mio. €. Während die langfristigen Vermögenswerte um 30,9 Mio. € und die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte um 3,6 Mio. € zurückgingen, erhöhten sich die liquiden Mittel gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2013 (40,8 Mio. €) um 22,8 Mio. € auf 63,6 Mio. €.

EIGENKAPITALQUOTE BEI 48,4 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) hat sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag nicht verändert und lag bei 48,4 %.

VERBINDLICHKEITEN

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. September 2014 mit 1.461,1 Mio. € um 25,6 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2013, was auch auf die geringere Inanspruchnahme der Kreditlinie zurückzuführen ist. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 10,0 Mio. € auf 208,5 Mio. € und die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter um rund 0,5 Mio. € auf 214,0 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich dagegen um 8,7 Mio. €.

Nachtragsbericht

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2014 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Prognosebericht

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bundesregierung hat ihre Wachstumsprognose Anfang Oktober 2014 von 1,8 % auf 1,2 % gesenkt. Die anhaltenden geopolitischen Krisen in der Welt machen sich nun in Deutschland in sinkenden Exporten bemerkbar. Es deutet zumindest kurzfristig auf eine gewisse Stagnation hin. Weltweit sind die Märkte weiterhin verhalten optimistisch, dass es sich nur um eine vorübergehende konjunkturelle Schwächephase handelt und die Wirtschaftsleistung im kommenden Jahr wieder anziehen wird. Die Arbeitslosenquote sollte auf dem jetzigen Niveau verharren – bei gleichzeitig moderater Inflation. Die Erwerbsquote könnte noch einmal leicht auf 42,1 Mio. Erwerbstätige zunehmen und die Arbeitseinkommen leicht steigen. Der Handelsverband HDE erwartet für das Jahr 2014 ein Plus von 1,8 % bei den Einzelhandelsumsätzen.

Vor diesem Hintergrund erwarten wir für die Deutsche EuroShop für das laufende Jahr erneut einen positiven und planmäßigen Geschäftsverlauf.

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach dem Verlauf der ersten neun Monate bestätigen wir unsere Prognosen für das Geschäftsjahr 2014. Wir erwarten unverändert

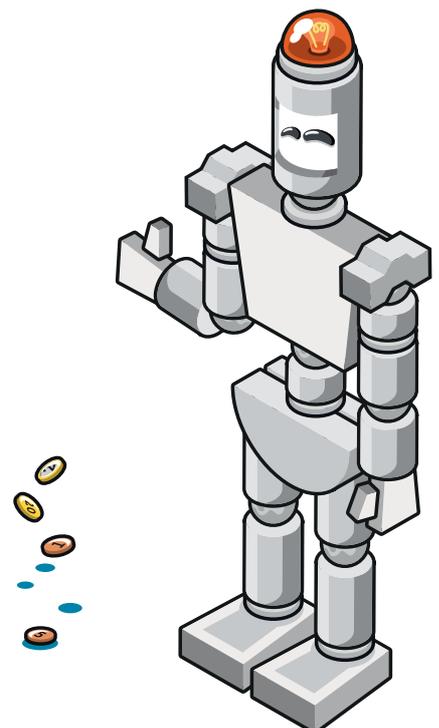
- einen Umsatz von 198 bis 201 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 174 bis 177 Mio. €
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 120 bis 123 Mio. €
- Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 2,14 € und 2,18 €

DIVIDENDENPOLITIK

Wir beabsichtigen, unsere nachhaltig planbare Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, für das Jahr 2014 eine Dividende von 1,30 € 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 weiter die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben.



Konzernbilanz

AKTIVA IN T€

30.09.2014

31.12.2013

VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	18	8
Sachanlagen	410	413
Investment Properties	2.963.729	2.962.163
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	343.807	341.907
Übrige Finanzanlagen	273	34.519
Sonstige langfristige Vermögenswerte	75	155
Langfristige Vermögenswerte	3.308.312	3.339.165
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.549	5.595
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.769	6.293
Sonstige Finanzinvestitionen	0	3.000
Liquide Mittel	63.561	40.810
Kurzfristige Vermögenswerte	71.879	55.698
Summe Aktiva	3.380.191	3.394.863

PASSIVA IN T€

30.09.2014

31.12.2013

EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	53.945	53.945
Kapitalrücklagen	961.970	961.970
Gewinnrücklagen	404.762	413.034
Summe Eigenkapital	1.420.677	1.428.949
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.379.673	1.389.552
Passive latente Steuern	208.529	198.491
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	213.963	213.422
Sonstige Verbindlichkeiten	56.078	41.096
Langfristige Verpflichtungen	1.858.243	1.842.561
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	81.457	97.207
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.244	3.351
Steuerverbindlichkeiten	0	1.357
Sonstige Rückstellungen	5.391	6.804
Sonstige Verbindlichkeiten	9.179	14.634
Kurzfristige Verpflichtungen	101.271	123.353
Summe Passiva	3.380.191	3.394.863

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IN T€	01.07.– 30.09.2014	01.07.– 30.09.2013	01.01.– 30.09.2014	01.01.– 30.09.2013
Umsatzerlöse	49.993	49.348	149.697	138.192
Grundstücksbetriebskosten	-2.136	-2.406	-5.970	-6.448
Grundstücksverwaltungskosten	-2.449	-2.580	-7.770	-7.200
Nettobetriebsergebnis (NOI)	45.408	44.362	135.957	124.544
Sonstige betriebliche Erträge	86	50	779	611
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.552	-1.113	-4.465	-4.654
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	43.942	43.299	132.271	120.501
Zinserträge	29	63	224	296
Zinsaufwendungen	-14.756	-15.236	-44.141	-42.650
Übrige Finanzaufwendungen	-167	117	-1.176	-5.022
Erträge aus Beteiligungen	1	16.635	1	16.635
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	26	0	26
Gewinn oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	5.182	5.094	15.575	17.522
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.981	-4.052	-12.190	-11.870
Finanzergebnis	-13.692	2.647	-41.707	-25.063
Bewertungsergebnis	-1.529	-4.322	-4.411	-7.387
Ergebnis vor Steuern (EBT)	28.721	41.624	86.153	88.051
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.594	-6.110	-16.681	-14.844
Konzernergebnis	23.127	35.514	69.472	73.207
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,43	0,66	1,29	1,36
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,41	0,63	1,25	1,32

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IN T€	01.07.– 30.09.2014	01.07.– 30.09.2013	01.01.– 30.09.2014	01.01.– 30.09.2013
Konzernergebnis	23.127	35.514	69.472	73.207
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
Veränderungen Cashflow Hedge	-3.262	565	-13.939	9.224
Veränderung der at-equity bilanzierten Finanzanlagen	0	0	0	7.519
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	0	-15.746	0	-15.746
Abgang IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	0	3.553	0	3.553
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	781	-110	3.627	-4.785
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-2.481	-11.738	-10.312	-235
Gesamtergebnis	20.646	23.776	59.160	72.972
Anteil Konzernaktionäre	20.646	23.776	59.160	72.972

Konzern-Kapitalflussrechnung

IN T€

01.01. – 30.09.2014

01.01. – 30.09.2013

Ergebnis nach Steuern	69.472	73.207
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	11.520	11.505
Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen	0	-15.745
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	57	39
Nettoverlust aus Derivaten	1.176	5.022
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	1.719	1.029
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	-1.901	-600
Latente Steuern	13.152	12.997
Operativer Cashflow	95.195	87.454
Veränderungen der Forderungen	3.817	3.259
Veränderung Sonstige Finanzinvestitionen	3.000	0
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-2.475	-21.184
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-3.656	-1.705
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	95.881	67.824
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	-1.630	-61.202
Einzahlungen aus der Veränderung von Finanzanlagen	34.245	-620
Cashflow aus Investitionstätigkeit	32.615	-61.822
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-27.348	-36.851
Auszahlungen an Kommanditisten	-10.965	-9.506
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-67.432	-64.735
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-105.745	-111.092
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	22.751	-105.090
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	40.810	158.194
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	-1.435
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	63.561	51.669

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Available- For-Sale	Gewinn- rücklage Cashflow- Hedges	Summe
01.01.2013	53.945.536	53.945	961.987	323.134	2.000	12.193	-31.345	1.321.914
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses				5.092		-12.193	6.866	-235
Konzernergebnis				73.207				73.207
Gesamtergebnis				78.299	0	-12.193	6.866	72.972
Dividendenauszahlungen				-64.735				-64.735
Übrige Veränderungen			-17	-81				-98
30.09.2013	53.945.536	53.945	961.970	336.617	2.000	0	-24.479	1.330.053
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
Übrige Veränderungen								0
30.09.2014	53.945.536	53.945	961.970	436.071	2.000	0	-33.309	1.420.677

Anhang/Erläuterungen

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 2014 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 der ersten neun Monate bis zum 30. September 2014 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 2013 veröffentlicht.

KORREKTUR GEMÄSS IAS 8 (ÄNDERUNG DER VORJAHRESWERTE ZUM 30. SEPTEMBER 2013)

Mit Wirkung zum 30. April 2013 hatte die Deutsche EuroShop AG ihre Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden von 67 % auf 100 % aufgestockt. Aus der erstmaligen Konsolidierung ergaben sich Effekte, die Auswirkungen auf das Finanz- und das Bewertungsergebnis hatten und so nicht im Vorjahresperiodenabschluss abgebildet wurden.

Der Kauf der Anteile führte dazu, dass der negative Barwert eines Zinssicherungsgeschäftes (SWAP) in Höhe von 6,8 Mio. € ergebniswirksam bilanziert werden musste. Die Wertänderung zwischen dem 30. April und dem 30. September 2013 betrug +1,7 Mio. €, sodass per 30. September 2013 nunmehr übrige Finanzaufwendungen in Höhe von 5,0 Mio. € und die korrespondierenden Steuereffekte in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Des Weiteren entstand aus diesem Geschäft kein Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3. Der ursprünglich bilanzierte Betrag in Höhe von 0,6 Mio. € wurde aus dem Bewertungsergebnis herausgenommen.

KONZERNBILANZ

	01.01.– 30.09.2013 Umstellung	01.01.– 30.09.2013 vor Umstellung	01.01.– 30.09.2013 nach Umstellung
AKTIVA IN T€			
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	11		11
Sachanlagen	432		432
Investment Properties	2.882.840	2.731	2.885.571
Finanzanlagen	34.465		34.465
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	336.681		336.681
Sonstige langfristige Vermögenswerte	205		205
Langfristige Vermögenswerte	3.254.634	2.731	3.257.365
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.573		2.573
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.685		4.685
Liquide Mittel	51.669		51.669
Kurzfristige Vermögenswerte	58.927	0	58.927
Summe Aktiva	3.313.561	2.731	3.316.292

	01.01.– 30.09.2013 Umstellung	01.01.– 30.09.2013 vor Umstellung	01.01.– 30.09.2013 nach Umstellung
PASSIVA IN T€			
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN			
Eigenkapital und Rücklagen			
Gezeichnetes Kapital	53.945		53.945
Kapitalrücklagen	961.970		961.970
Gewinnrücklagen	311.407	2.731	314.138
Summe Eigenkapital	1.327.322	2.731	1.330.053
Langfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	1.395.015		1.395.015
Passive latente Steuern	197.039		197.039
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	207.295		207.295
Sonstige Verbindlichkeiten	43.576		43.576
Langfristige Verpflichtungen	1.842.925	0	1.842.925
Kurzfristige Verpflichtungen			
Bankverbindlichkeiten	113.999		113.999
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.013		2.013
Steuerverbindlichkeiten	8.188		8.188
Sonstige Rückstellungen	8.447		8.447
Sonstige Verbindlichkeiten	10.667		10.667
Kurzfristige Verpflichtungen	143.314	0	143.314
Summe Passiva	3.313.561	2.731	3.316.292

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	01.01.– 30.09.2013 Umstellung	01.01.– 30.09.2013 vor Umstellung	01.01.– 30.09.2013 nach Umstellung
IN T€			
Umsatzerlöse	138.192		138.192
Grundstücksbetriebskosten	-6.448		-6.448
Grundstücksverwaltungskosten	-7.200		-7.200
Nettobetriebsergebnis (NOI)	124.544		124.544
Sonstige betriebliche Erträge	611		611
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.654		-4.654
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	120.501		120.501
Zinserträge	296		296
Zinsaufwendungen	-42.650		-42.650
Übrige Finanzaufwendungen	0	-5.022	-5.022
Erträge aus Beteiligungen	16.635		16.635
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	26		26
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-11.870		-11.870
Gewinn oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	17.522		17.522
Finanzergebnis	-20.041	-5.022	-25.063
Bewertungsergebnis	-6.784	-603	-7.387
Ergebnis vor Steuern (EBT)	93.676	-5.625	88.051
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16.465	1.621	-14.844
Konzernergebnis	77.211	-4.004	73.207
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	1,43	-0,07	1,36
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	1,38	-0,07	1,32

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

	01.01.– 30.09.2013 Umstellung	01.01.– 30.09.2013 vor Umstellung	01.01.– 30.09.2013 nach Umstellung
IN T€			
Konzernergebnis	77.211	-4.004	73.207
Veränderungen Cashflow Hedge	6.799	2.425	9.224
Veränderung der at-equity bilanzierten Finanzanlagen	0	7.519	7.519
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	3.553	0	3.553
Abgang IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	-15.746	0	-15.746
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-1.573	-3.212	-4.785
Summe des direkt im Eigen- kapital erfassten Ergebnisses	-6.967	6.732	-235
Gesamtergebnis	70.244	2.728	72.972
Anteil Konzernaktionäre	70.244	2.728	72.972

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 Hauptentscheidungs-träger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach dem EBT 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 01.01. – 30.09.2014

IN T€	Inland	Ausland	Über- leitung	Gesamt
Umsatzerlöse	139.206	10.491	0	149.697
(Vorjahreswerte)	(127.365)	(10.827)	(0)	(138.192)

IN T€	Inland	Ausland	Über- leitung	Gesamt
EBIT	125.819	9.589	-3.137	132.271
(Vorjahreswerte)	(115.264)	(9.311)	-(4.074)	(120.501)

IN T€	Inland	Ausland	Über- leitung	Gesamt
Zinsergebnis	-38.316	-2.848	-2.753	-43.917
(Vorjahreswerte)	-(36.657)	-(2.942)	-(2.755)	-(42.354)

IN T€	Inland	Ausland	Über- leitung	Gesamt
Ergebnis vor Steuern (EBT)	75.283	4.862	6.008	86.153
(Vorjahreswerte)	(63.733)	(4.610)	(19.708)	(88.051)

In der Überleitung sind im Wesentlichen die Jahresergebnisse der nach at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von 15.575 T€ enthalten. Davon entfallen auf das Inland 12.024 T€ und auf das Ausland 3.550 T€.

IN T€	Inland	Ausland	Gesamt
Segmentvermögen	3.156.752	223.439	3.380.191
(Vorjahreswerte)	(3.172.348)	(222.515)	(3.394.863)
davon Investment Properties	2.747.280	216.449	2.963.729
(Vorjahreswerte)	(2.746.320)	(215.843)	(2.962.163)

SONSTIGE ANGABEN

DIVIDENDE

In der Berichtsperiode wurde für das Geschäftsjahr 2013 am 19. Juni 2014 eine Dividende in Höhe von 1,25 € 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, im November 2014



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers



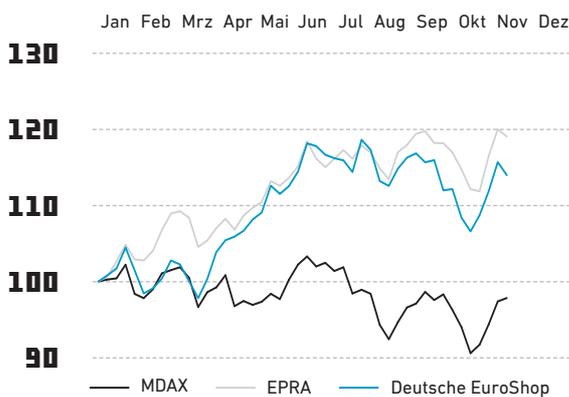
Die Shoppingcenter-Aktie

Die Aktie der Deutsche EuroShop beendete das Vorjahr mit einem Schlusskurs von 31,83 € und ist mit einem positiven Trend in das Jahr 2014 gestartet. Ende Januar verlor die Aktie etwas und erreichte am 4. Februar 2014 mit 30,72 € ihren Tiefstkurs innerhalb der ersten neun Monate des Jahres. Danach konnte sie sich bei Kursen zwischen 31,00 € und 33,00 € stabilisieren und brach Ende März aus diesem Korridor nach oben aus. Mit 37,84 € erreichte unsere Aktie am 12. Juni 2014 ihren Periodenhöchstkurs und markierte gleichzeitig ein neues Allzeithoch. In den folgenden Wochen bewegte sich die Aktie rückläufig, konnte sich aber zum Ende des dritten Quartals wieder erholen. Am 30. September 2014 lag der Xetra-Schlusskurs bei 34,27 €. Unter Berücksichtigung der am 19. Juni 2014 ausgeschütteten Dividende von 1,25 € je Aktie entspricht dies einer Performance von 11,6 % in den ersten neun Monaten des Jahres. Der MDAX dagegen fiel im selben Zeitraum um 3,5 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des dritten Quartals auf 1,8 Mrd. €.

schaft. Diese fallen derzeit mehrheitlich neutral aus (elf). Sieben Analysten sind positiv eingestellt, zwei kommen zu einer negativen Einschätzung (Stand: 6. November 2014). Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien finden Sie unter www.deutsche-euroshop.de/ir auf unserer Website.

Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA

im Vergleich Januar bis November 2014 (indexierte Darstellung, Basis 100, in %)



Analysten

Anzahl

12

10

8

6

4

2

0

Verkaufen

Unterdurchschnittlich

Halten

Überdurchschnittlich

Kaufen

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.09.2014	53.945.536,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2014 (nennwertlose Namensstückaktien)	53.945.536
Dividende 2013 (19.06.2014)	1,25 €
Kurs am 30.12.2013	31,83 €
Kurs am 30.09.2014	34,27 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	30,72 €/37,84 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2014	1,85 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, MSCI Small Cap, EURO STOXX, STOXX Europe 600, HASPAX, F.A.Z.-Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

ROADSHOWS UND KONFERENZEN

Von August bis September haben wir auf Konferenzen in Frankfurt und München sowie anlässlich einer Roadshow in London diverse Einzel- und Gruppengespräche mit Analysten und Investoren geführt.

COVERAGE

Insgesamt 20 Analysten verschiedener Institute bewerten derzeit die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop. Dazu veröffentlichen sie regelmäßig Studien mit Anlageempfehlungen über die Gesell-

Finanzkalender 2014 / 2015

2014

13.11. NEUNMONATSBERICHT 2014

- 17.11. Roadshow Paris, Deutsche Bank
- 18.11. Roadshow Amsterdam, Kempen & Co.
- 19.11. Roadshow Zürich, Baader Bank
- 26.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 27.11. Roadshow Düsseldorf / Köln, DZ Bank
- 01.–02.12. Berenberg European Conference, Pennyhill

2015

- 08.–09.01. Oddo European Midcap Forum, Lyon
- 14.01. J.P. Morgan Cazenove European Real Estate CEO Conference, London

- 20.01. UniCredit Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
- 16.04. Prüfungsausschusssitzung, Hamburg
- 24.04. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 29.04. VERÖFFENTLICHUNG GESCHÄFTSBERICHT 2014**
- 12.05. ZWISCHENBERICHT Q1 2015**
- 18.06. HAUPTVERSAMMLUNG, HAMBURG**
- 18.06. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 13.08. HALBJAHRESFINANZBERICHT 2015**
- 24.09. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 12.11. NEUNMONATSBERICHT 2015**
- 27.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg



Unser Finanzkalender wird ständig erweitert.
Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter

www.deutsche-euroshop.de/ir

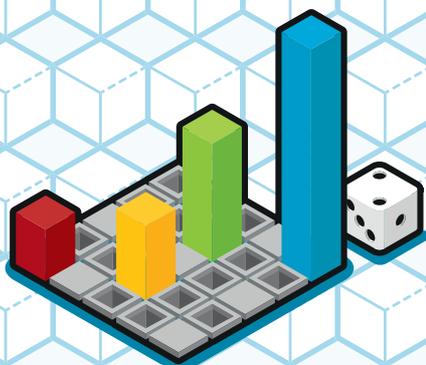
Investor Relations Kontakt

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



DES
Deutsche EuroShop



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 VERÄNDERUNGSRATEN

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