



## Brief des Vorstands

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

erfreut können wir Ihnen mitteilen, dass das 1. Halbjahr für die Deutsche EuroShop gut und planmäßig verlaufen ist.

Unsere Umsatzerlöse beliefen sich auf 99,7 Mio. € gegenüber 88,8 Mio. € im Vorjahr. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) stieg um 13% auf 90,5 Mio. €, während das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) mit 88,3 Mio. € 14% über dem Wert der Vorjahresperiode (77,2 Mio. €) lag. Die deutlichen Steigerungen sind vor allem auf die Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen, die seit 1. Mai 2013 vollkonsolidiert wird.

Das Konzernergebnis hat sich gegenüber der Vorjahresperiode um knapp 23% auf 46,3 Mio. € erhöht. Das Ergebnis je Aktie stieg damit auf 0,86 € und die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings je Aktie stiegen um 19% auf 0,91 €. Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich um 16% von 0,94 € auf 1,09 € je Aktie.

Aus unserem Shoppingcenterportfolio gibt es ebenfalls eine gute Nachricht: Die Baugenehmigung für die Erweiterung des Phoenix-Centers in Hamburg ist erteilt worden. Bis Ende August streben wir die Realisierungsentscheidung mit unseren Mitgesellschaftern an. Mit der Erweiterung, die insgesamt ca. 25 Mio. € kosten würde, soll dann in den nächsten Wochen begonnen werden. Es ist geplant, 17–20 neue Shops auf ca. 5.000 m<sup>2</sup> Fläche anzusiedeln. Mit der Fertigstellung rechnen wir im Herbst 2015.

Im Juni haben wir 67,4 Mio. € bzw. 1,25 € je Aktie als Dividende für das Geschäftsjahr 2013 ausgeschüttet. Nach den planmäßig verlaufenen ersten sechs Monaten bestätigen wir unsere Gesamtjahresprognose. Für das Geschäftsjahr 2014 planen wir mit einer erneut um 5 Cent erhöhten Dividende von 1,30 € je Aktie.

Hamburg, im August 2014

Claus-Matthias Böge

Olaf Borkers

### KONZERNKENNZAHLEN

IN MIO. €	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013	+/-
Umsatzerlöse	99,7	88,8	12%
EBIT	88,3	77,2	14%
Finanzergebnis	-28,0	-27,7	-1%
Bewertungsergebnis	-2,9	-3,1	-6%
EBT	57,4	46,4	24%
Konzernergebnis	46,3	37,7	23%
FFO je Aktie in €	1,09	0,94	16%
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	0,86	0,70	23%
	30.06.2014	31.12.2013	+/-
Eigenkapital*	1.613,3	1.642,4	-2%
Verbindlichkeiten	1.771,4	1.752,5	1%
Bilanzsumme	3.384,7	3.394,9	0%
Eigenkapitalquote in %*	47,7	48,4	
LTV-Verhältnis in %	43	43	
Gearing in %*	110	107	
Liquide Mittel	71,8	40,8	76%

\* inkl. Fremddanteile 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. Juni 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 BRANCHEN-SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutschland blieb weiterhin die europäische Konjunkturlokomotive. Im 1. Quartal 2014 ist die deutsche Wirtschaft vor allem dank einer guten Investitionsquote um 0,8 % gewachsen. Die Unternehmen beurteilen ihre Geschäftslage überwiegend positiv und profitieren von einer weiterhin stabilen Binnennachfrage, die nicht zuletzt der erfreulichen Lohnentwicklung und der niedrigen Anlagezinsen geschuldet ist. Die Einzelhandelsumsätze stiegen in den ersten sechs Monaten real um 1,5 %. Die Arbeitslosenquote verharrte mit 6,5 % auf einem relativ niedrigen Niveau. Zu Jahresbeginn war die Zahl der Arbeitslosen infolge des milden Winters weniger stark gestiegen und hatte sich zudem schneller und früher wieder abgebaut. Im Juni waren 2,83 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet.

Alles in Allem scheint sich die erfreuliche Entwicklung des vergangenen Jahres weiter fortzusetzen. Die Spannungen im Nahen Osten und in der Ukraine könnten allerdings zu einer Eintrübung der wirtschaftlichen Entwicklung führen.

## ERTRAGSLAGE

### UMSATZ UM 12 % GESTEIGERT

Im ersten Halbjahr beliefen sich die Umsatzerlöse auf 99,7 Mio. €. Dies ist ein Plus von gut 12 % gegenüber der Vorjahresperiode (88,8 Mio. €) und ist im Wesentlichen auf die Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen, die seit 1. Mai 2013 vollkonsolidiert wird. Vergleichbar stiegen die Umsatzerlöse unseres Shoppingcenterportfolios um 2,7 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

### GRUNDSTÜCKSBETRIEBS- UND -VERWALTUNGSKOSTEN BEI 9,2 %

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 9,2 Mio. € gegenüber 8,7 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 9,2 % (Vorjahr: 9,7 %).

### 2,9 MIO. € SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 2,9 Mio. € unter dem Vorjahresniveau (3,5 Mio. €), da im Vorjahr einmalige Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden aus dem DB Immobilienfonds 12 angefallen waren.

### 14 % EBIT-ANSTIEG

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um rund 14 % von 77,2 Mio. € um 11,1 Mio. € auf 88,3 Mio. €.

### FINANZERGEBNIS FAST UNVERÄNDERT

Das Finanzergebnis liegt mit -28,0 Mio. € nur leicht unter dem Vorjahreswert (-27,7 Mio. €), was insbesondere auf die Effekte der Erstkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden zum 1. Mai 2013 zurückzuführen ist. Dadurch bedingt liegen die Zinsaufwendungen im ersten Halbjahr 2014 um knapp 2,0 Mio. € über dem Vorjahr und die Gewinnanteile der at-equity konsolidierten Gesellschaften um 2,0 Mio. € unter dem Vorjahreswert. Dem gegenüber stehen um 4,1 Mio. € geringere übrige Finanzaufwendungen, die aus der ergebniswirksamen Bewertung eines Swaps für ein Darlehen der Altmarkt-Galerie resultieren. Daneben sind die Ergebnisanteile der Fremdgesellschafter um 0,4 Mio. € von 7,8 Mio. € auf 8,2 Mio. € gestiegen.

### BEWERTUNGSERGEBNIS

Das Bewertungsergebnis belief sich auf -2,9 Mio. € (i. Vj. -3,1 Mio. €) und beinhaltet angefallene Investitionskosten bei unseren Bestandsobjekten.

### BEREINIGTES EBT OHNE BEWERTUNG STEIGT UM 19 %

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich von 46,4 Mio. € um 11,0 Mio. € auf 57,4 Mio. €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis ergibt sich eine Steigerung von 50,9 Mio. € auf 60,6 Mio. € (+19 %).

### ERTRAGSTEUERN

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 11,1 Mio. € (i. Vj. 8,7 Mio. €). Hiervon entfielen 2,4 Mio. € (i. Vj. 0,8 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und 8,7 Mio. € (i. Vj. 7,9 Mio. €) auf latente Steuern.

### KONZERNERGEBNIS STEIGT UM 23 %

Das Konzernergebnis betrug 46,3 Mio. € und lag damit um 23 % über dem Vorjahreszeitraum. Das (unverwässerte) Ergebnis je Aktie beläuft sich auf 0,86 € gegenüber 0,70 € im Vorjahr. Die EPRA Earnings erhöhten sich von 0,76 € je Aktie um 19 % auf 0,91 € je Aktie.

EPRA EARNINGS	30.06.2014		30.06.2013	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	46.345	0,86	37.693	0,70
Bewertungsergebnis	2.882	0,05	3.065	0,05
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	307	0,01	1.391	0,03
Latente Steuer	-596	-0,01	-1.020	-0,02
<b>EPRA Earnings</b>	<b>48.938</b>	<b>0,91</b>	<b>41.129</b>	<b>0,76</b>
Gewichtete Aktienanzahl	53.945.536		53.945.536	

### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) 16 % HÖHER

Der FFO stieg von 50,7 Mio. € auf 58,9 Mio. € bzw. je Aktie von 0,94 € auf 1,09 € (+16 %).

FUNDS FROM OPERATIONS	30.06.2014		30.06.2013	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	46.345	0,86	37.693	0,70
Aufwand Wandlungsrecht	578	0,01	542	0,01
Bewertungsergebnis	2.882	0,05	3.065	0,06
Bewertungsergebnis at- equity-Gesellschaften	307	0,01	1.391	0,03
Latente Steuern	8.756	0,16	7.978	0,15
<b>FFO je Aktie</b>	<b>58.868</b>	<b>1,09</b>	<b>50.669</b>	<b>0,94</b>

## FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns verringerte sich gegenüber dem Jahresende 2013 um 10,2 Mio. € auf 3.384,7 Mio. €. Während die langfristigen Vermögenswerte um 32,8 Mio. € und die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte um 5,5 Mio. € zurückgingen, erhöhten sich die liquiden Mittel gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2013 (40,8 Mio. €) um 31,0 Mio. € auf 71,8 Mio. €.

### EIGENKAPITALQUOTE BEI 47,7 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) betrug 47,7 % und verringerte sich infolge der im Juni erfolgten Dividendenzahlung gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 0,7 %-Punkte (48,4 %).

### VERBINDLICHKEITEN

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. Juni 2014 mit 1.498,0 Mio. € stichtagsbedingt um 11,3 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2013. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 5,9 Mio. € auf 204,4 Mio. €. Die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter sind hingegen um rund 0,1 Mio. € gesunken. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 1,7 Mio. €.

## nachtragsbericht

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

## 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.

## Prognosebericht

### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bundesregierung geht für Deutschland in ihrem Wirtschaftsbericht für das Jahr 2014 von einem positiven Szenario aus – auch wenn sich in der Eurozone der Zustand wirtschaftlicher Ungleichgewichte fortsetzen dürfte. Demnach soll das Bruttoinlandsprodukt um 1,8 % wachsen. Die Wachstumsimpulse sollen von einer anhaltend guten Binnennachfrage und einem deutlich anziehenden Exportgeschäft ausgehen. Dabei soll die Arbeitslosenquote auf dem jetzigen Niveau bei gleichzeitig moderater Inflation verharren. Die Erwerbsquote könnte noch einmal leicht auf 42,1 Mio. Erwerbstätige zunehmen und die Arbeitseinkommen leicht steigen. Der Handelsverband HDE erwartet ein Plus von 1,1 % bei den Einzelhandelsumsätzen.

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

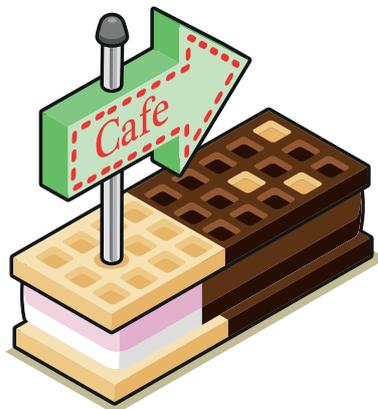
### ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Halbjahres halten wir an unseren Prognosen für das Geschäftsjahr 2014 fest und erwarten:

- 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.



# Konzernbilanz

AKTIVA IN T€	30.06.2014	31.12.2013
VERMÖGENSWERTE		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	19	8
Sachanlagen	428	413
Investment Properties	2.963.099	2.962.163
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	342.523	341.907
Übrige Finanzanlagen	274	34.519
Sonstige langfristige Vermögenswerte	91	155
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.306.434</b>	<b>3.339.165</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.940	5.595
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	3.485	6.293
Sonstige Finanzinvestitionen	0	3.000
Liquide Mittel	71.836	40.810
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>78.261</b>	<b>55.698</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.384.695</b>	<b>3.394.863</b>

PASSIVA IN T€	30.06.2014	31.12.2013
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Gezeichnetes Kapital	53.945	53.945
Kapitalrücklagen	961.970	961.970
Gewinnrücklagen	384.116	413.034
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.400.031</b>	<b>1.428.949</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	1.383.390	1.389.552
Passive latente Steuern	204.401	198.491
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	213.282	213.422
Sonstige Verbindlichkeiten	52.662	41.096
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.853.735</b>	<b>1.842.561</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	114.648	97.207
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.690	3.351
Steuerverbindlichkeiten	582	1.357
Sonstige Rückstellungen	4.826	6.804
Sonstige Verbindlichkeiten	9.183	14.634
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>130.929</b>	<b>123.353</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.384.695</b>	<b>3.394.863</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IN T€	01.04.– 30.06.2014	01.04.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
Umsatzerlöse	49.702	46.437	99.704	88.844
Grundstücksbetriebskosten	-2.121	-2.468	-3.834	-4.042
Grundstücksverwaltungskosten	-2.667	-2.389	-5.321	-4.620
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>44.914</b>	<b>41.580</b>	<b>90.549</b>	<b>80.182</b>
Sonstige betriebliche Erträge	638	84	693	561
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.419	-1.718	-2.913	-3.541
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>44.133</b>	<b>39.946</b>	<b>88.329</b>	<b>77.202</b>
Zinserträge	153	129	195	233
Zinsaufwendungen	-14.773	-14.061	-29.385	-27.414
Übrige Finanzaufwendungen	-477	-5.139	-1.009	-5.139
Gewinn oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	5.066	5.330	10.393	12.428
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.154	-3.899	-8.209	-7.818
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-14.185</b>	<b>-17.640</b>	<b>-28.015</b>	<b>-27.710</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-1.828</b>	<b>-1.668</b>	<b>-2.882</b>	<b>-3.065</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>28.120</b>	<b>20.638</b>	<b>57.432</b>	<b>46.427</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.366	-3.061	-11.087	-8.734
<b>Konzernergebnis</b>	<b>23.754</b>	<b>17.577</b>	<b>46.345</b>	<b>37.693</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,44	0,33	0,86	0,70
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,43	0,32	0,84	0,68

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IN T€	01.04.– 30.06.2014	01.04.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2014	01.01.– 30.06.2013
<b>Konzernergebnis</b>	<b>23.754</b>	<b>17.577</b>	<b>46.345</b>	<b>37.693</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:</b>				
Veränderungen Cashflow Hedge	-5.909	6.366	-10.677	8.659
Veränderung der at-equity bilanzierten Finanzanlagen	0	7.519	0	7.519
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	1.608	-3.879	2.846	-4.675
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>-4.301</b>	<b>10.006</b>	<b>-7.831</b>	<b>11.503</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>19.453</b>	<b>27.583</b>	<b>38.514</b>	<b>49.196</b>
Anteil Konzernaktionäre	19.453	27.583	38.514	49.196

# Konzern-Kapitalflussrechnung

IN T€

01.01. – 30.06.2014

01.01. – 30.06.2013

<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>46.345</b>	<b>37.693</b>
Aufwendungen aus der Anwendung von IFRS 3	0	0
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	7.833	7.601
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	38	27
Nettoverlust aus Derivaten	1.009	5.139
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	854	1.471
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	-617	244
Latente Steuern	8.756	7.978
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>64.218</b>	<b>60.153</b>
Veränderungen der Forderungen	5.473	2.057
Veränderung Sonstige Finanzinvestitionen	3.000	0
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-2.752	-18.731
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-7.192	-2.938
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>62.747</b>	<b>40.541</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/Investment Properties	-1.000	-60.420
Einzahlungen aus der Veränderung von Finanzanlagen	34.245	368
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>33.245</b>	<b>-60.052</b>
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	10.425	19.837
Auszahlungen an Kommanditisten	-7.959	-6.726
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-67.432	-64.735
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-64.966</b>	<b>-51.624</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>31.026</b>	<b>-71.135</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>40.810</b>	<b>158.194</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	-1.581
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>71.836</b>	<b>85.478</b>

# 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
<b>01.01.2013</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.987</b>	<b>323.134</b>	<b>2.000</b>	<b>12.193</b>	<b>-31.345</b>	<b>1.321.914</b>
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses				5.092			6.411	11.503
Konzernergebnis				37.693				37.693
<b>Gesamtergebnis</b>				<b>42.785</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.411</b>	<b>49.196</b>
Dividendenauszahlungen				-64.735				-64.735
Übrige Veränderungen			-17	-84				-101
<b>30.06.2013</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.987</b>	<b>301.100</b>	<b>2.000</b>	<b>12.193</b>	<b>-24.934</b>	<b>1.306.274</b>
<b>01.01.2014</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>434.031</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>-22.997</b>	<b>1.428.949</b>
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses				0			-7.831	-7.831
Konzernergebnis				46.345				46.345
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7.831</b>	<b>38.514</b>
Dividendenauszahlungen				-67.432				-67.432
Übrige Veränderungen				0				0
<b>30.06.2014</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>412.944</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>-30.828</b>	<b>1.400.031</b>

## Anhang/Erläuterungen

### GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 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 sechs Monate bis zum 30. Juni 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. JUNI 2013)

Mit Wirkung zum 30. April 2013 hat 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 Zinnsicherungsgeschäftes (SWAP) in Höhe von 6,8 Mio. € ergebniswirksam bilanziert werden musste. Die Wertänderung zwischen dem 30. April und dem 30. Juni 2013 betrug +1,7 Mio. €, sodass per 30. Juni 2013 nunmehr übrige Finanzaufwendungen in Höhe von 5,1 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

AKTIVA IN T€	01.01.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2013
	vor Umstellung	Umstellung	nach Umstellung
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	13		13
Sachanlagen	427		427
Investment Properties	2.882.186	2.731	2.884.917
Finanzanlagen	29.925		29.925
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	336.271		336.271
Sonstige langfristige Vermögenswerte	204		204
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.249.026</b>	<b>2.731</b>	<b>3.251.757</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.365		2.365
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.093		6.093
Liquide Mittel	85.478		85.478
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>93.936</b>	<b>0</b>	<b>93.936</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.342.962</b>	<b>2.731</b>	<b>3.345.693</b>

PASSIVA IN T€	01.01.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2013
	vor Umstellung	Umstellung	nach Umstellung
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital	53.945		53.945
Kapitalrücklagen	961.970		961.970
Gewinnrücklagen	287.628	2.731	290.359
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.303.543</b>	<b>2.731</b>	<b>1.306.274</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	1.397.225		1.397.225
Passive latente Steuern	191.911		191.911
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	206.170		206.170
Sonstige Verbindlichkeiten	44.281		44.281
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.839.587</b>	<b>0</b>	<b>1.839.587</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	167.169		167.169
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.469		1.469
Steuerverbindlichkeiten	8.218		8.218
Sonstige Rückstellungen	10.870		10.870
Sonstige Verbindlichkeiten	12.106		12.106
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>199.832</b>	<b>0</b>	<b>199.832</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.342.962</b>	<b>2.731</b>	<b>3.345.693</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IN T€	01.01.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2013
	vor Umstellung	Umstellung	nach Umstellung
Umsatzerlöse	88.844		88.844
Grundstücksbetriebskosten	-4.042		-4.042
Grundstücksverwaltungskosten	-4.620		-4.620
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>80.182</b>		<b>80.182</b>
Sonstige betriebliche Erträge	561		561
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.541		-3.541
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>77.202</b>		<b>77.202</b>
Zinserträge	233		233
Zinsaufwendungen	-27.414		-27.414
Übrige Finanzaufwendungen	0	-5.139	-5.139
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-7.818		-7.818
Gewinn oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	12.428		12.428
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-22.571</b>	<b>-5.139</b>	<b>-27.710</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-2.462</b>	<b>-603</b>	<b>-3.065</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>52.169</b>	<b>-5.742</b>	<b>46.427</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10.393	1.659	-8.734
<b>Konzernergebnis</b>	<b>41.776</b>	<b>-4.083</b>	<b>37.693</b>
Ergebnis je Aktie (€), unver- wässert	0,77	-0,07	0,70
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,75	-0,07	0,68

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

IN T€	01.01.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2013	01.01.– 30.06.2013
	vor Umstellung	Umstellung	nach Umstellung
<b>Konzernergebnis</b>	<b>41.776</b>	<b>-6.814</b>	<b>34.962</b>
Veränderungen Cashflow Hedge	6.117	2.542	8.659
Veränderung der at-equity bilanzierten Finanzanlagen	0	7.519	7.519
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-1.428	-3.247	-4.675
<b>Summe des direkt im Eigen- kapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>4.689</b>	<b>6.814</b>	<b>11.503</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>46.465</b>	<b>0</b>	<b>46.465</b>
Anteil Konzernaktionäre	46.465	0	46.465

## 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 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
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>92.410</b>	<b>7.294</b>	<b>0</b>	<b>99.704</b>
(Vorjahreswerte)	(81.652)	(7.192)	(0)	(88.844)

IN T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>EBIT</b>	<b>83.952</b>	<b>6.389</b>	<b>-2.012</b>	<b>88.329</b>
(Vorjahreswerte)	(74.481)	(5.858)	(-3.137)	(77.202)

IN T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-25.488</b>	<b>-1.877</b>	<b>-1.825</b>	<b>-29.190</b>
(Vorjahreswerte)	(-23.576)	(-1.959)	(-1.646)	(-27.181)

IN T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>50.248</b>	<b>3.275</b>	<b>3.909</b>	<b>57.432</b>
(Vorjahreswerte)	(42.779)	(2.821)	(827)	(46.427)

In der Überleitung sind die Jahresergebnisse der nach at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von 10.393 T€ enthalten. Davon entfallen auf das Inland 8.046 T€ und auf das Ausland 2.347 T€.

IN T€	Inland	Ausland	Gesamt
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.161.734</b>	<b>222.961</b>	<b>3.384.695</b>
(Vorjahreswerte)	(3.172.348)	(222.515)	(3.394.863)
davon Investment Properties	2.772.911	216.188	2.989.099
(Vorjahreswerte)	(2.746.320)	(215.843)	(2.962.163)

## SONSTIGE ANGABEN

### DIVIDENDE

Am 19. Juni 2014 wurde für das Geschäftsjahr 2013 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 August 2014



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers



## Die Shoppingcenter-Aktie

Nach einem Jahresschlusskurs von 31,83 € in 2013 ist die Aktie der Deutsche EuroShop mit einem positiven Trend in das neue Jahr gestartet. Ende Januar verlor die Aktie etwas und erreichte mit 30,71 € am 4. Februar 2014 ihren Tiefstkurs innerhalb der ersten sechs 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 die Aktie am 12. Juni 2014 ihren Periodenhöchstkurs und hiermit gleichzeitig ein neues historisches Allzeithoch. Zum Ende des ersten Halbjahres lag der Kurs bei 36,10 €. Unter Berücksichtigung der am 19. Juni 2014 ausgeschütteten Dividende von 1,25 € je Aktie entspricht dies einer Performance von 17,3 % in den ersten sechs Monaten des Jahres. Der MDAX konnte im selben Zeitraum ein Plus von 1,5 % vorweisen. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich am 30. Juni 2014 auf 1,9 Mrd. €.

### ROADSHOWS UND KONFERENZEN

Von April bis Juni haben wir die Deutsche EuroShop auf Roadshows in Hamburg und London, sowie auf Konferenzen in Frankfurt, Hamburg, Amsterdam und Paris präsentiert und dabei diverse Einzel- und Gruppengespräche mit Analysten und Vertretern institutioneller Investoren geführt. Am 9. Mai 2014 haben wir einer Gruppe von internationalen Investoren das Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach präsentiert.

### HAUPTVERSAMMLUNG

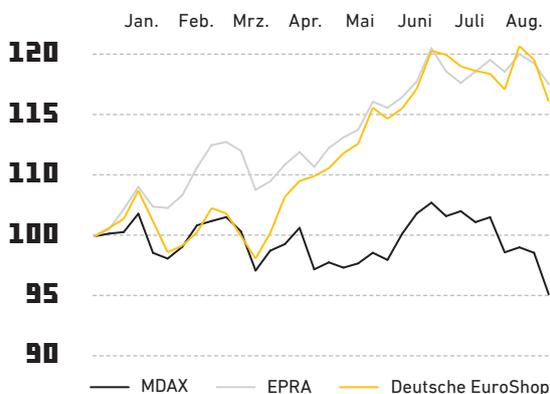
Am 18. Juni 2014 fand die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop in der Handwerkskammer Hamburg statt. Die rund 230 anwesenden Aktionäre vertraten 60,8 % des Grundkapitals. Auf der Tagesordnung stand u. a. die Wiederwahl von Thomas Armbrust als Mitglied des Aufsichtsrats. Als neue Mitglieder wurden Beate Bell und Manuela Better in das Gremium gewählt, nachdem Dr. Michael Gellen und Dr. Bernd Thiemann nach mehr als zehnjähriger Tätigkeit aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden sind. Die Hauptversammlung hat darüber hinaus die Ausschüttung einer Dividende von 1,25 € je Aktie beschlossen, von der wie bereits im Vorjahr ein Teilbetrag (0,45 €) für im Inland ansässige Privataktionäre steuerpflichtig war. Ausführliche Informationen zur Hauptversammlung finden Sie unter [www.deutsche-euroshop.de/HV](http://www.deutsche-euroshop.de/HV).

### AUSZEICHNUNG FÜR DEN GESCHÄFTSBERICHT 2013

Unser Geschäftsbericht 2013 mit dem Motto „Einkaufserlebnis der Zukunft – Das Leben ist nicht nur online“ ist mit einem renommierten Preis ausgezeichnet worden: Bei der „LACP 2013 Vision Awards Annual Competition“ der League of American Communications Professionals ist unser Geschäftsbericht in der Kategorie „Immobilien“ mit Platin ausgezeichnet worden und gehörte mit einem 7. Platz zu den Besten der insgesamt über 1.000 weltweiten Einsendungen.

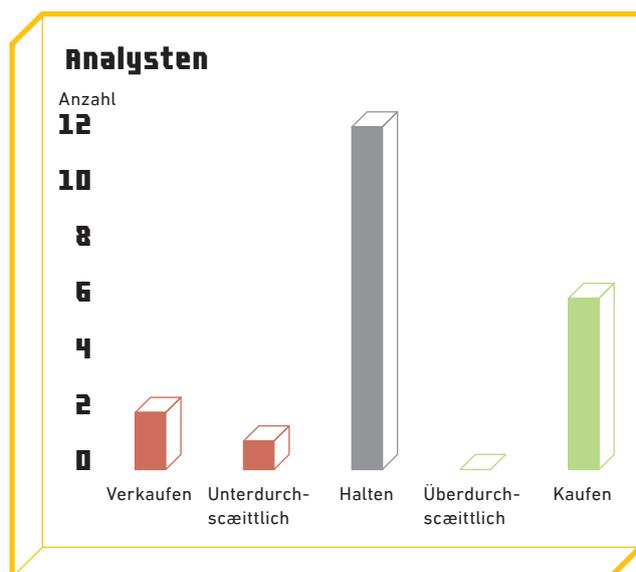
### Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA

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



## COVERAGE

Zurzeit bewerten 21 Finanzanalysten verschiedener Institute die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop. Hierzu gehört die regelmäßige Veröffentlichung von Studien über die Gesellschaft. Die hieraus jeweils resultierenden Anlageempfehlungen fallen derzeit mehrheitlich neutral aus (zwölf), sechs Analysten sind positiv eingestellt und drei haben eine negative Einschätzung (Stand: 5. August 2014). Weitere Bankhäuser haben angekündigt, eine Aufnahme der Coverage unserer Gesellschaft zu planen. Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien finden Sie unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)



## KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.06.2014	53.945.536,00 €
Anzahl der Aktien am 30.06.2014 (nennwertlose Namensstückaktien)	53.945.536
Dividende 2013 (19.06.2014)	1,25 €
Kurs am 30.12.2013	31,83 €
Kurs am 30.06.2014	36,10 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	30,72 €/37,84 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2014	1.78 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: DEQGn.DE



# Finanzkalender 2014

## 12.08. HALBJAHRESFINANZBERICHT 2014

- 11.09. ESN European Conference, Frankfurt
- 17.09. Roadshow Luxemburg, Bankhaus Lampe
- 22.09. Berenberg Bank and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
- 23.09. Baader Bank Investment Conference, München
- 24.09. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 30.09. Roadshow London, Berenberg Bank
- 01.10. Societe Generale Real Estate Conference, London
- 06.10. ExpoREAL, München

## 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
- 01.12.–02.12. Berenberg European Conference, Pennyhill



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

[www.deutsche-euroshop.de/ir](http://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](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)

Internet: [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://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 Veränderungsdaten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-).