

## Brief des Vorstands



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

seit Anfang Februar 2015 ist Wilhelm Wellner Mitglied des Vorstands unserer Gesellschaft. Er bringt zehn Jahre Erfahrung in der Shoppingcenterbranche mit und wird Anfang Juli von Claus-Matthias Böge, der das Unternehmen nach 14 erfolgreichen Jahren verlassen wird, die Funktion als Sprecher des Vorstands übernehmen. Die Deutsche EuroShop stellt mit Wilhelm Wellner die Weichen für Kontinuität und Erfolg auch in der Zukunft.

Mit diesen Stichworten kommen wir zum Geschäftlichen: Unser Unternehmen ist planmäßig in das Geschäftsjahr 2015 gestartet. Mit einem Umsatz von 50,6 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten das Vorjahresquartal um 1 % leicht übertreffen. Bei einem unveränderten Portfolio erhöhten sich die Mieteinnahmen um 1,2%. Ebenso verbesserten sich das Nettobetriebsergebnis (NOI) sowie das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) um jeweils 1 % auf 46,1 Mio. € bzw. 44,6 Mio. €.

Das Konzernergebnis stieg aufgrund im Vergleich zum Vorjahresquartal niedrigerer Zinsaufwendungen, eines besseren Bewertungsergebnis und geringerer Steuern um 12 % auf 25,3 Mio. €. Das entspricht 0,47 € je Aktie. Die EPRA Earnings je Aktie stiegen um 9 % von 0,44 € auf 0,48 €. Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich um 4 % von 0,55 € auf 0,57 € je Aktie.

Neues aus unserem Portfolio: Die Erweiterung des Phoenix-Centers in Hamburg verläuft planmäßig und macht große Fortschritte. Im dritten und vierten Quartal 2015 sollen bereits Teilbereiche eröffnet werden. Die gesamte Maßnahme soll im Frühjahr 2016 mit der Fertigstellung des Food-Courts vollendet sein.

Unsere Mitte März veröffentlichte Gesamtjahresprognose bestätigen wir. Für das laufende Geschäftsjahr haben wir eine erneut um 5 Cent erhöhte Dividende von 1,35 € je Aktie in Aussicht gestellt.

Hamburg, im Mai 2015

Beste Grüße

    
Claus-Matthias Böge   Olaf Borkers   Wilhelm Wellner



## Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014	+ / -
Umsatzerlöse	50,6	50,0	1 %
EBIT	44,6	44,2	1 %
Finanzergebnis	-12,9	-13,8	7 %
Bewertungsergebnis	-0,5	-1,1	57 %
EBT	31,3	29,3	7 %
Konzernergebnis	25,3	22,6	12 %
FFO je Aktie in €	0,57	0,55	4 %
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	0,47	0,42	12 %
in Mio. €	31.03.2015	31.12.2014	+ / -
Eigenkapital*	1.774,5	1.751,2	1 %
Verbindlichkeiten	1.739,8	1.741,0	0 %
Bilanzsumme	3.514,2	3.492,2	1 %
Eigenkapitalquote in %*	50,5	50,1	
LTV-Verhältnis in %	39	40	
Gearing in %*	98	99	
Liquide Mittel	80,8	58,3	39 %

\* inkl. Fremdanteile 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 31. März 2015 an 19 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlöhnen 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 Gewerbetieten 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 Aussicht auf einen robusten Arbeitsmarkt, eine niedrige Inflation und ein sehr niedriges Zinsniveau halten die Kaufkraft in Deutschland weiter im Höhenflug. Die Arbeitslosenquote lag Ende März 2015 bei 6,8%. Der Konsum ist nach wie vor eine tragende Säule der deutschen Wirtschaft. Die deutschen Einzelhandelsumsätze (inkl. Online-Handel) stiegen in den ersten drei Monaten real um 3,6% gegenüber dem Vorjahresquartal. Der schwache Euro sorgt für volle Auftragsbücher bei exportorientierten Unternehmen.

### Ertragslage

#### Umsatz um 1,2% gesteigert

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Umsatzerlöse auf 50,6 Mio. €. Dies ist auf vergleichbarer Basis ein Plus von 1,2% gegenüber der Vorjahresperiode (50,0 Mio. €).

#### Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten bei 8,9%

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 4,5 Mio. € gegenüber 4,4 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 8,9% (Vorjahresquartal: 8,7%).

#### EPRA EARNINGS

	31.03.2015		31.03.2014	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	25.319	0,47	22.591	0,42
Bewertungsergebnis	451	0,01	1.054	0,02
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	7	0	10	0
Latente Steuer	-74	0	-238	0
<b>EPRA Earnings</b>	<b>25.703</b>	<b>0,48</b>	<b>23.417</b>	<b>0,44</b>
Gewichtete Aktienanzahl		53.945.536		53.945.536
<b>Diluted EPRA Earnings</b>		<b>0,45</b>		<b>0,41</b>
Gewichtete Aktienanzahl		57.007.385		56.904.991

#### 2,1 Mio. € sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen 2,1 Mio. € und lagen damit 0,6 Mio. € über dem Vorjahresniveau (1,5 Mio. €), da aufgrund der sehr guten Aktienkursentwicklung die Rückstellungen für den im Juni 2015 auslaufenden Long Term Incentive überproportional erhöht werden mussten.

#### 1% EBIT-Anstieg

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um knapp 1% von 44,2 Mio. € um 0,4 Mio. € auf 44,6 Mio. €.

#### Finanzergebnis fällt besser aus

Das Finanzergebnis ist von -13,8 Mio. € auf -12,9 Mio. € gestiegen. Im Wesentlichen ist das auf einen positiven ergebniswirksamen Bewertungseffekt aus dem Swap für die Finanzierung der Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen, der um 0,9 Mio. € über dem Vorjahreswert lag. Die Zinsaufwendungen und die Gewinnanteile der at-equity konsolidierten Gesellschaften lagen hingegen auf Vorjahresniveau. Die Ergebnisanteile der Fremdgegesellschafter sind um 0,1 Mio. € von 4,1 Mio. € auf 4,2 Mio. € gestiegen.

#### Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis belief sich auf -0,5 Mio. € (i. Vj. -1,1 Mio. €) und beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten angefallen sind.

#### Bereinigtes EBT ohne Bewertung steigt um knapp 5%

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich von 29,3 Mio. € um 2,0 Mio. € auf 31,3 Mio. €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis ergibt sich eine Steigerung von 30,4 Mio. € auf 31,8 Mio. € (+4,6%).

#### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 6,0 Mio. € (i. Vj. 6,7 Mio. €). Hiervon entfielen 1,3 Mio. € (i. Vj. 1,2 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und 4,7 Mio. € (i. Vj. 5,5 Mio. €) auf latente Steuern.

#### Konzernergebnis steigt um 12%

Das Konzernergebnis lag mit 25,3 Mio. € um 2,7 Mio. € über dem des 1. Quartals des Vorjahres (22,6 Mio. €). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,42 € auf 0,47 € (+12%). Die EPRA Earnings erhöhten sich entsprechend um 9% von 0,44 € auf 0,48 € je Aktie.

	31.03.2015		31.03.2014	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	25.319	0,47	22.591	0,42
Bewertungsergebnis	451	0,01	1.054	0,02
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	7	0	10	0
Latente Steuer	-74	0	-238	0
<b>EPRA Earnings</b>	<b>25.703</b>	<b>0,48</b>	<b>23.417</b>	<b>0,44</b>
Gewichtete Aktienanzahl		53.945.536		53.945.536
<b>Diluted EPRA Earnings</b>		<b>0,45</b>		<b>0,41</b>
Gewichtete Aktienanzahl		57.007.385		56.904.991

**Funds from Operations (FFO) 4 % höher**

Der FFO stieg von 29,4 Mio. € auf 30,7 Mio. € (+4 %) bzw. von 0,55 € auf 0,57 € je Aktie.

## FUNDS FROM OPERATIONS

	31.03.2015		31.03.2014	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	25.319	0,47	22.591	0,42
Aufwand Wandlungsrecht	289	0,00	289	0,01
Bewertungsergebnis	451	0,01	1.054	0,02
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	7	0,00	10	0,00
Latente Steuern	4.675	0,09	5.454	0,10
<b>FFO je Aktie</b>	<b>30.741</b>	<b>0,57</b>	<b>29.398</b>	<b>0,55</b>

**Finanz- und Vermögenslage****Vermögens- und Liquiditätssituation**

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 22,0 Mio. € auf 3.514,2 Mio. €. Während sich die langfristigen Vermögenswerte um 2,4 Mio. € erhöhten, gingen die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte um 2,8 Mio. € zurück. Die liquiden Mittel stiegen gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2014 (58,3 Mio. €) um 22,5 Mio. € auf 80,8 Mio. €.

**Eigenkapitalquote bei 50,5 %**

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgegesellshaftern) erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (50,1 %) um 0,4 Prozentpunkte und lag bei 50,5 %.

**Verbindlichkeiten**

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2015 mit 1.425,1 Mio. € um 5,0 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2014. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 3,9 Mio. € auf 231,3 Mio. €, die Abfindungsansprüche der Fremdgegesellshafter erhöhten sich um rund 0,8 Mio. € auf 227,7 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich dagegen um 0,1 Mio. €.

**Nachtragsbericht**

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 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 positive Konsumklima, der florierende Außenhandel und die gute Lage am Arbeitsmarkt werden der deutschen Wirtschaft auch in 2015 Rückenwind verleihen. Der Handelsverband HDE erwartet für das Jahr 2015 ein Plus von 1,5 % bei den Einzelhandelsumsätzen.

Dennoch existieren weiterhin geopolitische Krisenherde und die Schuldenprobleme Griechenlands sind nach wie vor ungelöst. Bei einem Austritt Griechenlands aus der Eurozone wären die Konsequenzen für die Finanzmärkte und die Gesamtwirtschaft unvorhersehbar. Wir schätzen die damit verbundenen

Risiken für die Konjunktur weiterhin als hoch ein.

Wir bleiben vor diesem Hintergrund weiterhin optimistisch, erwarten aber für die Deutsche EuroShop für das laufende Jahr einen weiterhin positiven und planmäßigen Geschäftsverlauf.

**Erwartete Ertrags- und Finanzlage**

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Quartals halten wir an unseren im März veröffentlichten Prognosen für das Geschäftsjahr 2015 fest und erwarten:

- einen Umsatz von 201 bis 204 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 177 bis 180 Mio. €
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 126 bis 129 Mio. €
- Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 2,24 € und 2,28 €

**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.



Stadt-Galerie, Passau



City-Arkaden, Klagenfurt, Österreich

## Konzernbilanz

Aktiva in T€	31.03.2015	31.12.2014	Passiva in T€	31.03.2015	31.12.2014
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			<b>EIGENKAPITAL UND SCHULD-POSTEN</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	15	17	Gezeichnetes Kapital	53.945	53.945
Sachanlagen	443	393	Kapitalrücklagen	961.970	961.970
Investment Properties	3.060.632	3.060.179	Gewinnrücklagen	530.895	508.427
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen			<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.546.810</b>	<b>1.524.342</b>
	361.201	359.357			
Übrige Finanzanlagen	266	266	<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.422.557</b>	<b>3.420.212</b>	Finanzverbindlichkeiten	1.372.825	1.374.803
			Passive latente Steuern	231.315	227.455
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			Abfindungsansprüche von Kommanditisten	227.674	226.849
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.760	4.510	Sonstige Verbindlichkeiten	61.746	58.939
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.107	9.152	<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.893.560</b>	<b>1.888.046</b>
Liquide Mittel	80.820	58.284			
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>91.687</b>	<b>71.946</b>	<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
			Finanzverbindlichkeiten	52.303	55.282
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.514.244</b>	<b>3.492.158</b>	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.077	1.098
			Steuerverbindlichkeiten	1.089	857
			Sonstige Rückstellungen	10.281	9.799
			Sonstige Verbindlichkeiten	8.124	12.734
			<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>73.874</b>	<b>79.770</b>
			<b>Summe Passiva</b>	<b>3.514.244</b>	<b>3.492.158</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Umsatzerlöse	50.603	50.002
Grundstücksbetriebskosten	-1.839	-1.713
Grundstücksverwaltungskosten	-2.664	-2.654
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>46.100</b>	<b>45.635</b>
Sonstige betriebliche Erträge	611	55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.069	-1.494
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>44.642</b>	<b>44.196</b>
Zinserträge	7	42
Zinsaufwendungen	-14.394	-14.612
Übrige Finanzaufwendungen	352	-532
Gewinn oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	5.358	5.327
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.187	-4.055
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-12.864</b>	<b>-13.830</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-451</b>	<b>-1.054</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>31.327</b>	<b>29.312</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.008	-6.721
<b>Konzernergebnis</b>	<b>25.319</b>	<b>22.591</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,47	0,42
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,45	0,41

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
<b>Konzernergebnis</b>	<b>25.319</b>	<b>22.591</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:</b>		
Veränderungen Cashflow Hedge	-3.667	-4.768
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	816	1.238
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>-2.851</b>	<b>-3.530</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>22.468</b>	<b>19.061</b>
Anteil Konzernaktionäre	22.468	19.061

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinnrücklage Available- For-Sale	Gewinnrücklage Cashflow- Hedges	Summe
<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				-3.530	-3.530
Konzernergebnis				22.591				22.591
Gesamtergebnis		0	0	22.591	0	0	-3.530	19.061
<b>31.03.2014</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>456.622</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>-26.527</b>	<b>1.448.010</b>
<b>01.01.2015</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>544.025</b>	<b>2.000</b>	<b>-7</b>	<b>-37.591</b>	<b>1.524.342</b>
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			0				-2.851	-2.851
Konzernergebnis				25.319				25.319
Gesamtergebnis		0	0	25.319	0	0	-2.851	22.468
<b>31.03.2015</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>569.344</b>	<b>2.000</b>	<b>-7</b>	<b>-40.442</b>	<b>1.546.810</b>

## Konzern Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>25.319</b>	<b>22.591</b>
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	4.184	3.660
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- werte und Sachanlagen	22	19
Nettogewinne und verluste aus Derivaten	-352	532
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	865	865
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	-1.443	-1.404
Latente Steuern	4.675	5.454
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>33.270</b>	<b>31.717</b>
Veränderungen der Forderungen	2.796	3.372
Veränderung Sonstige Finanzinvestitionen	0	3.000
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	715	287
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-4.142	-6.710
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>32.639</b>	<b>31.666</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- anlagevermögen/Investment Properties	-522	-671
Einzahlungen aus der Veränderung von Finanzanlagen	-400	34.245
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-922</b>	<b>33.574</b>
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-5.822	-44.054
Auszahlungen an Kommanditisten	-3.359	-3.022
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-9.181</b>	<b>-47.076</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>22.536</b>	<b>18.164</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>58.284</b>	<b>40.810</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>80.820</b>	<b>58.974</b>

## Anhang/Erläuterungen

### Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 31. März 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 der ersten drei Monate bis zum 31. März 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 Hauptentscheidungssträger 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
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>46.687</b>	<b>3.916</b>	<b>0</b>	<b>50.603</b>
(Vorjahreswerte)	(46.323)	(3.679)	(0)	(50.002)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>EBIT</b>	<b>42.252</b>	<b>3.851</b>	<b>-1.461</b>	<b>44.642</b>
(Vorjahreswerte)	(42.043)	(3.160)	-(1.007)	(44.196)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-12.524</b>	<b>-964</b>	<b>-899</b>	<b>-14.387</b>
(Vorjahreswerte)	-(12.945)	-(720)	-(905)	-(14.570)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>26.625</b>	<b>2.130</b>	<b>2.572</b>	<b>31.327</b>
(Vorjahreswerte)	(25.724)	(1.543)	(2.045)	(29.312)

In der Überleitung sind im Wesentlichen die Jahresergebnisse der nach at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von 5.359 T€ enthalten. Davon entfallen auf das Inland 4.103 T€ und auf das Ausland 1.256 T€.

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.283.325</b>	<b>230.919</b>	<b>3.514.244</b>
(Vorjahreswerte)	(3.262.622)	(229.536)	(3.492.158)
<b>davon Investment Properties</b>	<b>2.838.964</b>	<b>221.668</b>	<b>3.060.632</b>
(Vorjahreswerte)	(2.838.839)	(221.340)	(3.060.179)

## Sonstige Angaben

### Dividende

Im 1. Quartal 2015 wurde keine Dividende 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, 11. Mai 2015



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers



Wilhelm Wellner



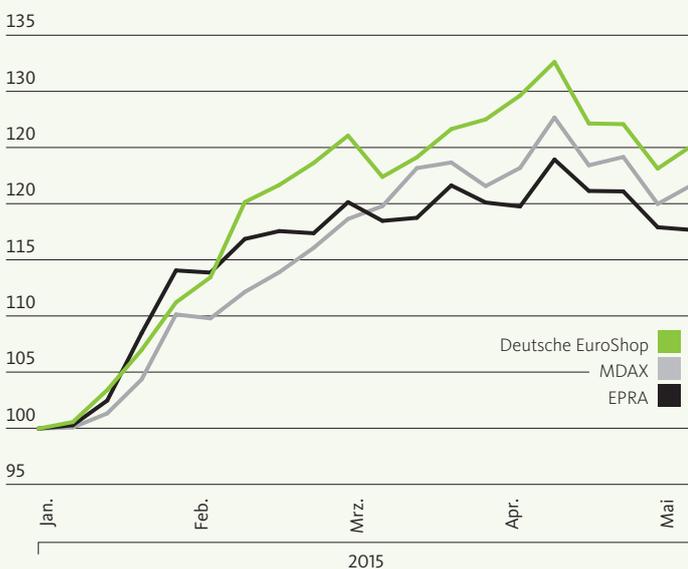
Altmarkt-Galerie,  
Dresden

## Die Shoppingcenter-Aktie

Nach einem Jahresschlusskurs 2014 von 36,20€ ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem sehr freundlichen Marktumfeld positiv in das neue Jahr gestartet. Bereits am 6. Januar 2015 wurde der Tiefstkurs innerhalb der ersten drei Monate des Jahres mit 36,32€ erreicht. Danach stieg sie in einem positiven Trend bis zu einem Periodenhöchstkurs von 46,80€ am 24. März 2015 und lag am Ende des Berichtszeitraums bei einem Kurs von 46,27€ nur knapp darunter. Dies entspricht einer Performance von 27,8%. Der MDAX gewann im selben Zeitraum 22,1%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 1. Quartals 2015 auf 2,5 Mrd. €.

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

indexierte Darstellung, Basis 100, in %



## Roadshows und Konferenzen

Von Januar bis März haben wir die Deutsche EuroShop auf Roadshows in Brüssel, Frankfurt, Paris und Zürich sowie auf Konferenzen in Frankfurt, London, Lyon und New York präsentiert und dabei diverse Einzel- und Gruppengespräche mit Analysten und Vertretern institutioneller Investoren geführt.

## Geschäftsbericht veröffentlicht

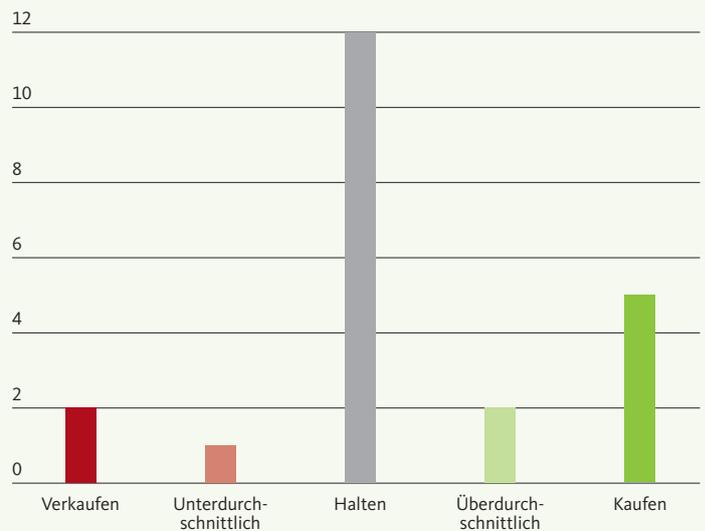
Am 19. März 2015 haben wir im Rahmen einer auf unserer Internetseite übertragenen Telefonkonferenz ausführlich unsere vorläufigen Zahlen für das Geschäftsjahr 2014 vorgestellt. Den dazugehörigen Geschäftsbericht haben wir am 29. April 2015 veröffentlicht. Er steht unter dem Motto „Feel Estate“, was für das Zusammenspiel von Immobilien und Emotionen steht, das besonders bei Shoppingcentern eine herausragende Rolle spielt und ist dieses Jahr im Zeitungsformat erschienen. Wie immer bietet er einen Mix aus Informationen rund um unser abgelaufenes Geschäftsjahr sowie zu den Themen Shopping und Immobilien. Der Bericht steht Ihnen auf unserer Website unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir) zum Download sowie als ePaper zur Verfügung. Die gedruckte Auflage wird Mitte Mai in den Versand gehen.

## Coverage

Derzeit begleiten 22 Analysten regelmäßig die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop und veröffentlichen hierzu Studien mit konkreten Anlageempfehlungen. Insgesamt fallen die Analysteneinschätzungen derzeit mehrheitlich neutral aus (zwölf). Sieben Analysten sind positiv eingestellt und drei haben eine negative Meinung (Stand: 11. Mai 2015). Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien stehen Ihnen unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir) zur Verfügung.

### ANALYSTEN

Anzahl



### KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 31.03.2015	53.945.536,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2015 (nennwertlose Namensstückaktien)	53.945.536
Dividende 2014 (Vorschlag)	1,30 €
Kurs am 30.12.2014	36,20 €
Kurs am 31.03.2015	46,27 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	36,32 €/46,80 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2015	2,50 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 2015****Alle Termine im Überblick****12.05.****Zwischenbericht Q1 2015****19.05.**

Roadshow München, Baader Bank

**19.05.**Berenberg European Conference  
USA, New York**20. – 21.05.**Commerzbank German Mid Cap  
Investor Conference, Boston, New  
York**28.05.**Roadshow Mailand, Lugano,  
Berenberg**29.05.**Societe Generale Nice Conference,  
Nizza**09.06.**Roadshow Warschau,  
Dom Inwestycyjny Investors**10.06.**

Roadshow Helsinki, Oddo Seydler

**18.06.****Hauptversammlung, Hamburg****18.06.**

Aufsichtsratssitzung, Hamburg

**19.06.**Deutsche Bank dbAccess GSAC,  
Berlin**01.07.**UniCredit Kepler Cheuvreux  
German Property Day, Paris**13.08.****Halbjahresfinanzbericht 2015****20. – 21.08.**Deutsche EuroShop Real Estate  
Summer, Danzig**21.09.**Goldman Sachs & Berenberg  
German Conference, München**22.09.**Baader Investment Conference,  
München**24.09.**

Aufsichtsratssitzung, Hamburg

**01.10.**Societe Generale Real Estate  
Conference, London**02.10.**Roadshow Edinburgh,  
M.M. Warburg**28. – 29.10.**

Roadshow Wien, Linz, Berenberg

**12.11.****Neunmonatsbericht 2015****16.11.**DZ Bank Equity Conference,  
Frankfurt**16.11.**

Roadshow Paris, Baader Bank

**17.11.**Roadshow Zürich, Kepler  
Cheuvreux**27.11.**

Aufsichtsratssitzung, Hamburg

**Link**

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)

**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 Veränderungs-  
raten**

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 (-).



Nicolas Lissner

Patrick Kiss

**Sie wünschen  
weitere Informa-  
tionen?**

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](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)**Link**

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

Das Allee-Center Magdeburg  
aus der Vogelperspektive

