

BRIEF DES VORSTANDS



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

die positiven Ergebnisse der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2017 bestätigen unsere Erwartungen. Der Umsatz stieg um knapp 6 % auf 161,0 Mio. €. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich ebenfalls um 6 % auf 144,4 Mio. € und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um rund 7 % auf 140,2 Mio. €. Das Konzernergebnis ist um über 18 % von 72,2 Mio. € auf 85,2 Mio. € gestiegen und das Ergebnis je Aktie um 11 % von 1,34 € auf 1,49 €.

Die EPRA Earnings, d. h. das um Bewertungseffekte bereinigte operative Ergebnis, stiegen deutlich von 1,66 € auf 1,79 € je Aktie, was einem Plus von 8 % entsprach. Unsere

Funds from Operations (FFO) erhöhten sich entsprechend auf 1,88 € nach 1,74 € je Aktie – absolut lag der FFO mit 107,6 Mio. € um fast 15 % über der Vorjahresperiode.

Für die Ergebnisverbesserungen sind im Wesentlichen die Portfolio-Neuzugänge Saarpark-Center Neunkirchen und Olympia Center Brunn verantwortlich. Im Bestandsgeschäft gaben unsere vergleichbaren Mieteinnahmen (like-for-like) in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres aufgrund der aktuellen Situation des stationären Einzelhandels in Deutschland leicht um 0,7 % nach. Gegenläufig dazu waren im dritten Quartal positive Entwicklungen bei den Umsatzmieten und geringere

Wertberichtigungen auf Mietforderungen festzustellen. Insgesamt belegen die Zahlen unser weiterhin stabiles Geschäftsmodell, welches mit einem Vermietungsstand von rund 99 % und einem diversifizierten Mix aus über 2.700 Mietverträgen gut aufgestellt ist.

Zu der positiven Gesamtentwicklung der Ergebnisse haben neben den Shoppingcenter-Akquisitionen insbesondere niedrigere Zinskosten beigetragen. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios verringerte sich im Jahresverlauf um 80 Basispunkte von 3,7 % auf 2,9 %. Wir sehen hier noch weiteres Potenzial und arbeiten kontinuierlich an der Optimierung der Finanzierungskonditionen. Unsere ausstehende Wandelanleihe über 100 Mio. € wurde Anfang November erwartungsgemäß nahezu vollständig in Aktien gewandelt, wodurch sich unsere Eigenkapitalausstattung weiter verbessert hat.

Auch zu dem für uns seit langem wichtigen Thema Nachhaltigkeit gibt es positives zu berichten. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat im Oktober unsere Center mit Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet: sieben Center erhielten eine Platin-Zertifizierung und 13 eine Zertifizierung in Gold. Wir sind nicht nur bestrebt, wirtschaftlich nachhaltig erfolgreich zu sein, sondern bewirtschaften unsere Shoppingcenter auch nachhaltig.

Unsere Gesamtjahresprognose bestätigen wir auf Basis des bisherigen Geschäftsverlaufs. Unsere Aktionärinnen und Aktionäre können von einem Dividendenvorschlag von 1,45 € je Aktie ausgehen.

Hamburg, im November 2017

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2016	+/-
Umsatzerlöse	161,0	152,3	5,7 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	144,4	136,0	6,1 %
EBIT	140,2	131,5	6,7 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis*)	111,0	97,1	14,3 %
Konzernergebnis	85,2	72,2	18,1 %
EPRA** Earnings je Aktie in €	1,79	1,66	7,8 %
FFO je Aktie in €	1,88	1,74	8,0 %
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	1,49	1,34	11,2 %

in Mio. €	30.09.2017	31.12.2016	+/-
Eigenkapital***	2.422,1	2.240,7	8,1 %
Verbindlichkeiten	2.141,4	1.873,8	14,3 %
Bilanzsumme	4.563,5	4.114,5	10,9 %
Eigenkapitalquote in %***	53,1	54,5	
LTV-Verhältnis in %****	35,5	34,2	
Liquide Mittel	81,2	64,0	26,7 %

* inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

** European Public Real Estate Association

*** inklusive Fremddanteile am Eigenkapital

**** Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquide Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen)



ERTRAGSLAGE

Ertragslage in T€	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016	Veränderung +/-	Veränderung in %
Umsatzerlöse	160.964	152.254	8.710	5,7%
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-16.607	-16.210	-397	-2,4%
NOI	144.357	136.044	8.313	6,1%
Sonstige betriebliche Erträge	629	619	10	1,6%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.742	-5.193	451	8,7%
EBIT	140.244	131.470	8.774	6,7%
<i>At-equity Ergebnis</i>	21.950	15.041		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	624	2.212		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	190	0		
At-equity Ergebnis (operativ)	22.764	17.253	5.511	31,9%
Zinsaufwendungen	-40.324	-40.038	-286	-0,7%
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-14.007	-13.406	-601	-4,5%
Übriges Finanzergebnis	2.300	1.797	503	28,0%
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-29.267	-34.394	5.127	14,9%
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	110.977	97.076	13.901	14,3%
<i>Bewertungsergebnis</i>	-3.601	-4.803		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	-624	-2.212		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-4.225	-7.015	2.790	39,8%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.093	-3.906	-187	-4,8%
<i>Latente Steuern</i>	-17.220	-13.983		
<i>Latente Steuer (at-equity)</i>	-190	0		
Latente Steuern (mit at-equity)	-17.410	-13.983	-3.427	-24,5%
KONZERNERGEBNIS	85.249	72.172	13.077	18,1%

Umsatzerlöse steigen planmäßig mit Portfolioerweiterung

Im Berichtszeitraum stiegen die Umsatzerlöse um 5,7% auf 161,0 Mio. € und liegen damit im Rahmen der Erwartungen. Grund für das Wachstum war das Olympia Center Brunn, welches ab dem zweiten Quartal 10,0 Mio. € zu den Umsatzerlösen beitrug. Die Bestandsmieten entwickelten sich im aktuellen Einzelhandelsmarktumfeld in Deutschland mit -1,0 Mio. € (-0,7%) leicht rückläufig.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskostenanteil bei 10,3%

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes erhöhten sich leicht um 0,4 Mio. € auf 16,6 Mio. € und entsprachen mit einem Anteil von 10,3% am Umsatz den Planungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen von 4,7 Mio. €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 4,7 Mio. € und lagen damit um 0,5 Mio. € unter dem Vorjahr. In der Vorjahresperiode fielen insbesondere höhere Beratungsaufwendungen für die Prüfung von Ankaufprojekten sowie höhere Finanzierungsnebenkosten an.

EBIT wächst parallel zur Umsatzentwicklung

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag durch den Erwerb des Olympia Centers, welches ein EBIT von 9,1 Mio. € erzielte, mit 140,2 Mio. € über dem Vorjahr (131,5 Mio. €).

Finanzergebnis ohne Bewertungs- effekte deutlich verbessert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) verbesserte sich von -34,4 Mio. € um 5,1 Mio. € auf jetzt -29,3 Mio. €.

Wesentlichen Einfluss hatte das im Finanzergebnis enthaltene at-equity Ergebnis, welches sich um 5,5 Mio. € erhöhte. Hierfür war insbesondere der Erwerb des Saarpark-Centers Neunkirchen zum



1. Oktober 2016 maßgebend, der in 2017 insgesamt 4,0 Mio. € beisteuerte. Darüber hinaus sanken die Zinsaufwendungen der weiteren nach at-equity bilanzierten Gesellschaften um 1,6 Mio. € aufgrund von günstigeren Anschlussfinanzierungen.

Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften erhöhte sich leicht um 0,3 Mio. €. Den niedrigeren Zinskosten aufgrund von Kredittilgungen, verbesserten Zinskonditionen sowie einer kurzfristigen Zinsvereinbarung für ein Darlehen stand der neu hinzugekommene Zinsaufwand zur Finanzierung des Olympia Centers gegenüber.

Das übrige Finanzergebnis, welches im Wesentlichen einen Bewertungsgewinn aus einem Zinsswap für die Finanzierung der Altmarkt-Galerie Dresden beinhaltet, profitierte

von der Zinsentwicklung im Vergleich zur Vorjahresperiode und trug mit +0,5 Mio. € zur Verbesserung des Finanzergebnisses bei.

EBT (ohne Bewertungsergebnis) steigt deutlich um 14,3 %

Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) erhöhte sich insbesondere aufgrund der Portfolioerweiterungen von 97,1 Mio. € auf 111,0 Mio. € (+14,3 %).

Bewertungsergebnis von Investitionen beeinflusst

Das Bewertungsergebnis von -4,2 Mio. € (i. Vj. -7,0 Mio. €) beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten (einschließlich des at-equity Anteils) angefallen sind und die normalen zyklischen Schwankungen unterliegen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gestiegen

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 21,5 Mio. € (i. Vj. 17,9 Mio. €). Hiervon entfielen 4,1 Mio. € (i. Vj. 3,9 Mio. €) auf tatsächliche Steuern und 17,4 Mio. € (i. Vj. 14,0 Mio. €) auf latente Steuern.

Konzernergebnis und operatives Ergebnis signifikant verbessert

Das Konzernergebnis lag mit 85,2 Mio. € um 13,0 Mio. € über der Vergleichsperiode (72,2 Mio. €). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie verbesserte sich damit von 1,34 € auf 1,49 € (+11,2%). Die EPRA Earnings erhöhten sich um 7,8 % von 1,66 €¹ auf 1,79 € je Aktie.

EPRA Earnings	01.01.–30.09.2017 in T€	01.01.–30.09.2017 je Aktie in €	01.01.–30.09.2016 in T€	01.01.–30.09.2016 je Aktie in €
Konzernergebnis	85.249	1,49	72.172	1,34
Bewertungsergebnis Investment Properties *	4.225	0,07	7.015	0,13
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente *	-2.630	-0,05	-1.746	-0,03
Akquisitionskosten	276	0,00	379	0,01
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen**	15.885	0,28	11.352	0,21
EPRA EARNINGS	103.005	1,79	89.172	1,66
Aufwand für die Wandelanleihe	1.318		1.757	
EPRA EARNINGS (verwässert)	104.323	1,72	90.929	1,59
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		57.376.321		53.945.536
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien (verwässert)		60.621.062		57.211.375

* inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

** betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

¹ In der Quartalsmitteilung zum 30. September 2016 wurden die EPRA Earnings mit 1,44 € je Aktie angegeben. Abweichend zum Vorjahr wurden die latenten Steuern in 2017, welche auf die Veränderung des Steuerbilanzwertes entfallen, hinzugerechnet. Weiterhin wurde das Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente mit berücksichtigt. Die Ermittlung der Vorjahreskennzahl wurde entsprechend angepasst. Weitere Ausführungen zu den EPRA Kennzahlen sind im Abschnitt „EPRA Berichterstattung“ des Geschäftsberichts 2016 zu finden.

**Positive Entwicklung der
Funds from Operations (FFO)**

Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie der Dividendenausschüttungen. Der FFO stieg von 93,9 Mio. € auf 107,6 Mio. € bzw. je Aktie von 1,74 € auf 1,88 € (+8,0%).

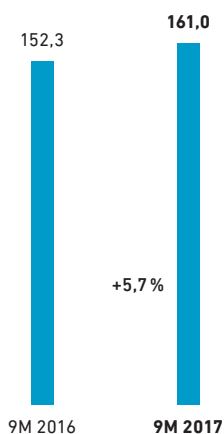
Funds from Operations	01.01. – 30.09.2017 in T€	01.01. – 30.09.2017 je Aktie in €	01.01. – 30.09.2016 in T€	01.01. – 30.09.2016 je Aktie in €
Konzernergebnis	85.249	1,49	72.172	1,34
Aufwand Wandlungsrecht	725	0,01	725	0,01
Bewertungsergebnis Investment Properties*	4.225	0,07	7.015	0,13
Latente Steuern*	17.410	0,31	13.983	0,26
FFO	107.609	1,88	93.895	1,74
FFO (nach Wandlung)**	107.609	1,85		
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		57.376.321		53.945.536
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien (nach Wandlung)**		58.248.007		

* inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

** Unter Berücksichtigung, dass die Wandelanleihe am Ende ihrer Laufzeit im November 2017 nahezu vollständig gewandelt wurde.

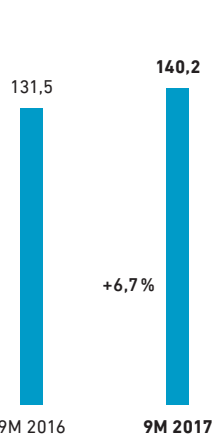
UMSATZ

in Mio. €



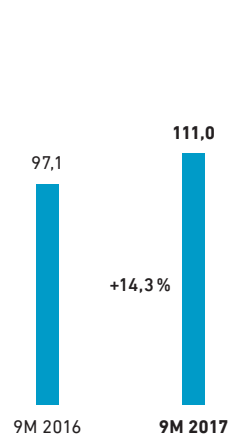
EBIT

in Mio. €



EBT*

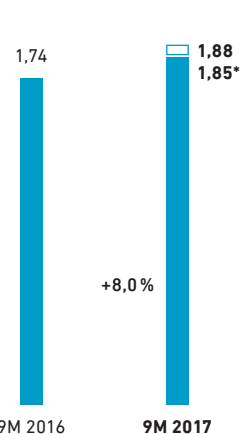
in Mio. €



* ohne Bewertungsergebnis

FFO JE AKTIE

in €



* Unter Berücksichtigung, dass die Wandelanleihe am Ende ihrer Laufzeit im November 2017 nahezu vollständig gewandelt wurde.



FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Deutlicher Anstieg der Bilanzsumme durch den Erwerb des Olympia Centers

Der Erwerb des Olympia Centers führte zu einer Erhöhung der Bilanzsumme des Deutsche EuroShop Konzerns zum Bilanzstichtag um 443,7 Mio. € und entfällt im Wesentlichen auf die Investment Properties (+374,0 Mio. €). Darüber hinaus wurde ein Geschäfts- und Firmenwert von 53,9 Mio. € gebildet, dem passiven latenten Steuern in nahezu gleicher Höhe gegenüberstehen. Die passiven latenten Steuern waren im Rahmen des Erwerbes zu bilden und werden sich aufgrund der langfristigen Halteabsicht nicht ertragswirksam realisieren.

Vermögens- und Liquiditätssituation

Ohne Berücksichtigung des Erwerb des Olympia Centers hat sich die Bilanzsumme in der Berichtsperiode um 5,3 Mio. € erhöht. Maßgebend hierfür war insbesondere der höhere Bestand an liquiden Mitteln im Vergleich zum 31. Dezember 2016.

Eigenkapitalquote bei 53,1 %

Zur Finanzierung der Eigenmittel im Rahmen des Erwerbs des Olympia Centers wurde im März eine Barkapitalerhöhung durch eine teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals durchgeführt. Aus der Kapitalerhöhung sind dem Deutsche EuroShop Konzern 165 Mio. € (vor Transaktionskosten in Höhe von 1,4 Mio. €) zugeflossen.

Im 3. Quartal 2017 haben Gläubiger der Wandelanleihe erstmals ihr Recht ausgeübt und Anleihen im Nominalwert von 8,6 Mio. € in Aktien der Deutsche EuroShop AG gewandelt.

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 53,1 % ist gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (54,5 %) leicht zurückgegangen.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen, bedingt durch die Ersteinbeziehung des Olympia Centers sowie die Aufnahme eines langfristigen Darlehens in Höhe von 130 Mio. € im Berichtszeitraum, mit 1.646,7 Mio. € um 201,1 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2016. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge des Erwerbs des Olympia Centers sowie weiteren Zuführungen um insgesamt 71,8 Mio. € auf 431,2 Mio. €.

NACHTRAGSBERICHT

Bis zum Ende der Wandlungsfrist am 6. November 2017 haben fast alle Inhaber der Wandelanleihe die Option zur Wandlung in Aktien der Deutsche EuroShop AG ausgeübt. Von der Wandelanleihe wurde insgesamt ein Nominalwert 99,5 Mio. € (entspricht 99,5 %) in 3.378.598 Aktien gewandelt. Die Gesamtzahl der Aktien (= Stimmrechte) der Deutsche EuroShop AG beträgt damit 61.783.594. Weitere Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung sind zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2017 und dem Tag der Abschlusserstellung nicht eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

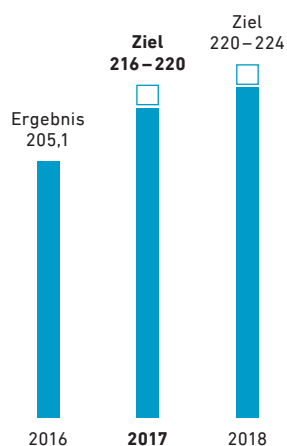
Nach einem planmäßigen Verlauf der ersten neun Monate halten wir an unseren Prognosen für das Geschäftsjahr 2017 fest und erwarten unverändert:

- einen Umsatz von 216 bis 220 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 187 bis 191 Mio. €
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 145 bis 148 Mio. €
- Funds from Operations (FFO) von 140 bis 143 Mio. € bzw. je Aktie zwischen 2,42 € und 2,46 €²

² Die Berechnung des FFO je Aktie 2017 basiert auf einer durchschnittlich zeitgewichteten Aktienanzahl von 58,2 Mio. und erfolgte unter der Annahme, dass die Wandelanleihe am Ende ihrer Laufzeit im November 2017 vollständig gewandelt wird. Für das Geschäftsjahr 2018 wird sich die durchschnittlich zeitgewichtete Aktienanzahl unter Annahme der vollständigen Wandlung auf 61,8 Mio. erhöhen.

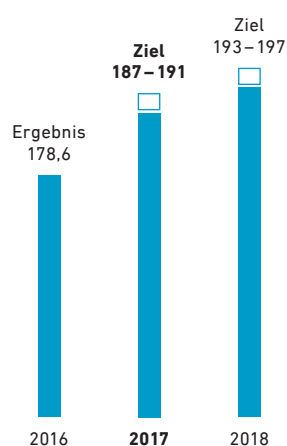
UMSATZ

in Mio. €



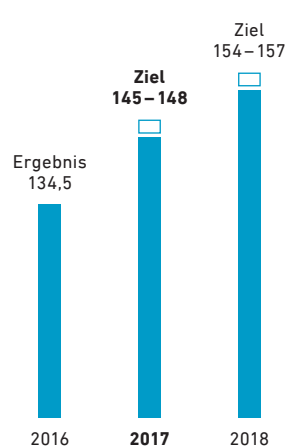
EBIT

in Mio. €



EBT*

in Mio. €

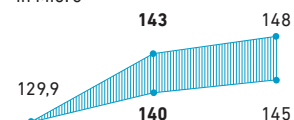


FFO

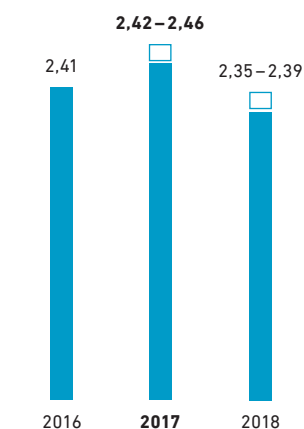
Ergebnis
in Mio. €

Ziel

Ziel



je Aktie in €



Anzahl der Aktien in Mio.

53,9 58,2** 61,8

* ohne Bewertungsergebnis

** nach Wandlung der Wandelschuldverschreibung, zeitgewichtet zum Bilanzstichtag

Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere nachhaltige Dividendenpolitik fortzuführen und planen, für das Jahr 2017 eine Dividende von 1,45 € pro Aktie vorzuschlagen.

RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiter die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben (Geschäftsbericht 2016, S. R16 ff.).



KONZERNBILANZ

Aktiva

in T€	30.09.2017	31.12.2016
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	53.889	29
Sachanlagen	218	267
Investment Properties	3.896.530	3.520.824
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	519.334	515.361
Übrige Finanzanlagen	52	52
Langfristige Vermögenswerte	4.470.023	4.036.533
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.587	6.601
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	10.748	7.277
Liquide Mittel	81.154	64.046
Kurzfristige Vermögenswerte	93.489	77.924
SUMME AKTIVA	4.563.512	4.114.457

Passiva

in T€	30.09.2017	31.12.2016
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	58.697	53.945
Kapitalrücklage	1.129.823	961.970
Gewinnrücklagen	908.301	900.233
Summe Eigenkapital	2.096.821	1.916.148
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.527.357	1.242.754
Passive latente Steuern	431.168	359.365
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	325.311	324.559
Sonstige Verbindlichkeiten	44.658	49.083
Langfristige Verpflichtungen	2.328.494	1.975.761
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	119.348	202.827
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.185	1.394
Steuerverbindlichkeiten	1.171	649
Sonstige Rückstellungen	6.285	6.644
Sonstige Verbindlichkeiten	9.208	11.034
Kurzfristige Verpflichtungen	138.197	222.548
SUMME PASSIVA	4.563.512	4.114.457

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.07. – 30.09.2017	01.07. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016
Umsatzerlöse	55.169	50.424	160.964	152.254
Grundstücksbetriebskosten	-3.505	-3.562	-8.692	-8.559
Grundstücksverwaltungskosten	-2.651	-2.528	-7.915	-7.651
Nettobetriebsergebnis (NOI)	49.013	44.334	144.357	136.044
Sonstige betriebliche Erträge	287	117	629	619
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.552	-1.806	-4.742	-5.193
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	47.748	42.645	140.244	131.470
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	7.195	5.572	21.950	15.041
Zinsaufwendungen	-13.410	-12.900	-40.324	-40.038
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.688	-4.506	-14.007	-13.406
Übrige Finanzerträge und -aufwendungen	793	744	2.271	1.746
Zinserträge	8	4	28	50
Erträge aus Beteiligungen	1	1	1	1
Finanzergebnis	-10.101	-11.085	-30.081	-36.606
Bewertungsergebnis	-1.392	-1.554	-3.601	-4.803
Ergebnis vor Steuern (EBT)	36.255	30.006	106.562	90.061
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.239	-6.507	-21.313	-17.889
KONZERNERGEBNIS	29.016	23.499	85.249	72.172
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,50	0,44	1,49	1,34
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,47	0,42	1,43	1,29

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.07. – 30.09.2017	01.07. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016
Konzernergebnis	29.016	23.499	85.249	72.172
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	1.075	-338	5.685	-6.855
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-231	83	-1.099	1.557
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	844	-255	4.586	-5.298
GESAMTERGEBNIS	29.860	23.244	89.835	66.874
Anteil Konzernaktionäre	29.860	23.244	89.835	66.874



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016*
Konzernergebnis	85.249	72.172
Ertragsteuern	21.313	17.889
Finanzergebnis	30.081	36.606
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	43	56
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	3.601	4.803
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	17.977	16.254
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.065	3.404
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-359	-185
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-4.032	-4.594
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	155.938	146.405
Gezahlte Zinsen	-39.043	-38.807
Erhaltene Zinsen	28	50
Gezahlte Ertragsteuern	-5.269	-3.756
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	111.654	103.892
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-5.614	-13.955
Einzahlung aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	26	51
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-13	-50
Einzahlung aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	0	2.820
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-193
Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel	-199.437	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-205.038	-11.327
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	130.000	30.000
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-88.380	-41.231
Auszahlungen an Kommanditisten	-12.948	-13.500
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	163.587	0
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-81.767	-72.826
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	110.492	-97.557
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	17.108	-4.992
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	64.046	70.699
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	81.154	65.707

* Zur Verbesserung der Darstellung der Finanzlage wurde die Kapitalflussrechnung überarbeitet und die Vorjahresdarstellung entsprechend dem neuen Ausweis angepasst. Dabei ergaben sich keine Verschiebungen zwischen den Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit des Vorjahres. Die Anpassungen betreffen im Wesentlichen die Übernahme der bisher im Anhang gemachten Angaben zu Zins- und Steuerzahlungen in die Kapitalflussrechnung, der separate Ausweis der erhaltenen Dividenden und Barausschüttungen und der unsaldierte Ausweis der Ein- und Auszahlungen aus Finanzverbindlichkeiten.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn rücklage Available- for-Sale	Gewinn rücklage Cashflow- Hedges	Summe
01.01.2016	53.945.536	53.945	961.970	783.178	2.000	-15	-33.219	1.767.859
Gesamtergebnis		0	0	72.172	0	0	-5.298	66.874
Dividendenauszahlungen		0	0	-72.826	0	0	0	-72.826
30.09.2016	53.945.536	53.945	961.970	782.524	2.000	-15	-38.517	1.761.907
01.01.2017	53.945.536	53.945	961.970	932.109	2.000	-22	-33.854	1.916.148
Gesamtergebnis		0	0	85.249	0	0	4.586	89.835
Kapitalerhöhung	4.459.460	4.460	159.583	0	0	0	0	164.043
Kapitalerhöhung aus Wandlung von Anleihen	292.019	292	8.270	0	0	0	0	8.562
Dividendenauszahlungen		0	0	-81.767	0	0	0	-81.767
30.09.2017	58.697.015	58.697	1.129.823	935.591	2.000	-22	-29.268	2.096.821

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung der Deutsche EuroShop AG erfolgt auf Basis der internen Berichterstattung, die dem Vorstand zur Steuerung des Konzerns dient. Bei der internen Berichterstattung wird zwischen Shoppingcentern in Deutschland („Inland“) und europäischem Ausland („Ausland“) unterschieden.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach Umsatz, EBIT und dem EBT ohne Bewertungsergebnis. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns.

Zu Beginn des Geschäftsjahr 2017 wurde die interne Berichterstattung mit dem Ziel weiterentwickelt, den Beitrag der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis noch besser beurteilen zu können. Im Vergleich zum bisherigen Vorgehen werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen zukünftig mit ihrem Konzernanteil quotale in die interne Berichterstattung

einbezogen. Zuvor waren diese im Rahmen der at-equity Methode, wie sie nach IFRS 11 auch für die externe Berichterstattung vorgesehen ist, erfasst worden.

Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden nicht mehr voll sondern ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotale berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

Die Anpassung der quotalen Einbeziehung der Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht zu 100 % beteiligt ist, erfolgt in der Überleitungsspalte. Des Weiteren enthält diese weiterhin die Eliminierungen der konzerninternen Verflechtungen zwischen den Segmenten.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 30.09.2017
Umsatzerlöse (01.01.-30.09.2016)	145.580 (142.498)	25.861 (15.454)	171.441 (157.952)	-10.477 (-5.698)	160.964 (152.254)
EBIT (01.01.-30.09.2016)	128.128 (125.775)	23.992 (14.230)	152.120 (140.005)	-11.876 (-8.535)	140.244 (131.470)
EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01.-30.09.2016)	93.271 (89.960)	20.870 (10.746)	114.141 (100.706)	-3.164 (-3.630)	110.977 (97.076)
Segmentvermögen (31.12.2016)	3.420.278 (3.417.174)	803.486 (357.083)	4.223.764 (3.774.257)	339.748 (340.200)	4.563.512 (4.114.457)
davon Investment Properties (31.12.2016)	3.382.944 (3.382.151)	719.257 (344.330)	4.102.201 (3.726.481)	-205.671 (-205.657)	3.896.530 (3.520.824)
					30.09.2017



SONSTIGE ANGABEN

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, 15. November 2017

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

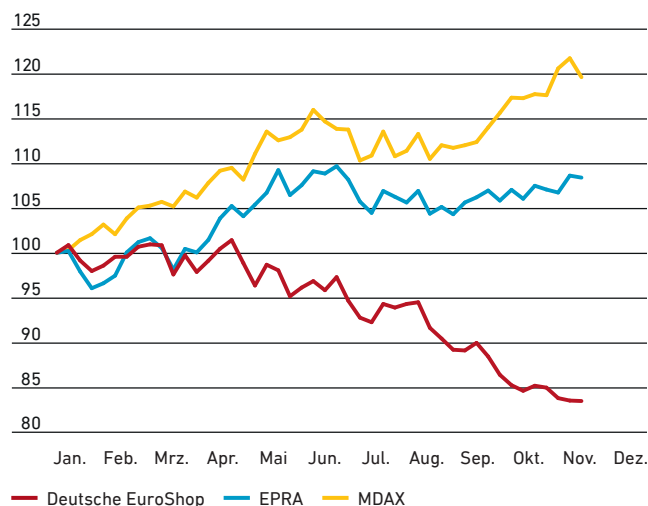
Nach einem Jahresschlusskurs 2016 von 38,67 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem zunächst insgesamt recht stabilen Markt ohne einen nachhaltigen Trend in das neue Jahr gestartet. Am 18. April 2017 wurde mit 39,32 € der Höchstkurs innerhalb der ersten sechs Monate des Jahres erreicht. Ab Ende April entwickelte sich die Aktie – in einem speziell für Gewerbeimmobilienaktien negativen Umfeld – schwächer. Ihren Periodentiefstkurs von 31,37 € erreichte die Aktie am 28. September 2017 und zeigte sich am Ende des Berichtszeitraums, also nur einen Tag später, bei einem Kurs von 31,73 € etwas stärker. Unter Berücksichtigung der am 3. Juli 2017 ausgeschütteten Dividende von 1,40 € entspricht dies einer Performance von -14,6 %. Der MDAX gewann im selben Zeitraum 17,2 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 3. Quartals 2017 auf 1,86 Mrd. €.

Kennzahlen der Aktie

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 06.11.2017	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 06.11.2017 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende für 2016 (gezahlt am 03.07.2017)	1,40 €
Kurs am 30.12.2016	38,67 €
Kurs am 30.09.2017	31,73 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	31.37 € / 39.32 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2017	1,86 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

Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA

im Vergleich Januar bis November 2017, indizierte Darstellung, Basis 100, in %



FINANZKALENDER 2017/2018

2017

- 15.11. Quartalsmitteilung 9M 2017**
16.11. Natixis European Mid Caps Conference, Paris
17.11. Roadshow Brüssel, Kempen & Co
21.11. DZ Bank Equity Conference, Frankfurt
29.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
05.12. Berenberg European Conference, Pennyhill
11.12.–12.12. HSBC Global Real Estate Conference, Kapstadt
18.12.–19.12. Roadshow Abu Dhabi, Dubai, Berenberg

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert.

Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter <http://www.deutsche-euroshop.de/ir>.

2018

- 11.01.–12.01. Oddo MidCap Forum, Lyon
16.01. Kepler Cheuvreux GCC, Frankfurt
20.03. Vorläufige Ergebnisse des Geschäftsjahres 2017
18.04. Prüfungsausschusssitzung, Hamburg
25.04. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
27.04. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2017
15.05. Quartalsmitteilung 3M 2018
28.06. Hauptversammlung, Hamburg
28.06. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
14.08. Halbjahresfinanzbericht 2018
28.09. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
14.11. Quartalsmitteilung 9M 2018
29.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg



SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?

Dann besuchen Sie uns im Internet oder rufen Sie uns an:

Patrick Kiss und **Nicolas Lissner**
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20 / -22
Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29

www.deutsche-euroshop.de/ir

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de



Zukunftsbezogene Aussagen

Diese Quartalsmitteilung 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 Veränderungsraten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-).