



Brief des Vorstands

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

für die Deutsche EuroShop setzte sich die positive geschäftliche Entwicklung auch im dritten Quartal fort. Der Umsatz stieg um 3,8% auf 167,0 Mio. €, was im Wesentlichen auf den Portfolio-Zugang des Olympia Centers im tschechischen Brunn zurückzuführen ist. Die Umsätze des übrigen Bestandsportfolios trugen in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres mit plus 0,3% ebenfalls leicht zum Wachstum bei.

Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich um 3,9% auf 150,0 Mio. € und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 4,4% auf 146,5 Mio. €. Die EPRA Earnings, d.h. das um Bewertungseffekte bereinigte operative Ergebnis, erhöhten sich um 4,8 Mio. € auf nun 107,8 Mio. €, was einem Plus von 4,7% entsprach. Auch die Funds from Operation (FFO) entwickelten sich positiv und stiegen um 2,9% auf 110,7 Mio. €.

Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum fiel das Konzernergebnis der ersten neun Monate 2018 mit 82,2 Mio. € um 3,6% niedriger aus. Wesentlich für diese Entwicklung waren höhere laufende Investitionen in unsere Shoppingcenter, die das Bewertungsergebnis beeinflusst haben. Diese beinhalten insbesondere unsere Investitionsprogramme „At-your-Service“ und „Mall Beautification“, mit denen wir die Attraktivität unserer Shoppingcenter aktuell weiter erhöhen. In unserem Allee-Center Magdeburg wurden diese Maßnahmen bereits erfolgreich umgesetzt. Mit neuen Malldesign-Elementen sowie einem erweiterten Gastronomie- und Serviceangebot ist das Center damit auch zwanzig Jahre nach seiner Eröffnung weiter ein attraktiver Marktplatz für unsere Kunden, der einlädt zum Shoppen und Verweilen.

Im weiter herausfordernden Marktumfeld des stationären Einzelhandels stellen Investitionen in die Attraktivität unserer Center ein wichtiges Element für den langfristigen Erfolg unseres Geschäftsmodells dar und stehen daher aktuell besonders im Fokus. Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor für unser Geschäft sind die Finanzierungskosten, die wir im günstigen Zinsumfeld laufend optimieren. So konnten wir den durchschnittlichen Zinssatz für unsere Finanzierungen im Jahresverlauf von 2,89% auf 2,73% verringern und wir sehen aktuell auch für die kommenden Anschlussfinanzierungen noch zusätzliches Senkungspotenzial.

Auf Basis des bisherigen Geschäftsverlaufs und der weiteren Perspektiven bestätigen wir unsere Gesamtjahresprognose. Wir planen wie bisher, die Dividende für das laufende Geschäftsjahr um fünf Cent auf 1,50 € je Aktie zu erhöhen und danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im November 2018

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017	+/-
Umsatzerlöse	167,0	161,0	3,8%
Nettobetriebsergebnis (NOI)	150,0	144,4	3,9%
EBIT	146,5	140,2	4,4%
EBT (ohne Bewertungsergebnis*)	118,1	111,0	6,4%
EPRA** Earnings	107,8	103,0	4,7%
FFO	110,7	107,6	2,9%
Konzernergebnis	82,2	85,2	-3,6%

je Aktie in €	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017	+/-
EPRA** Earnings je Aktie	1,74	1,79	-2,8%
FFO je Aktie	1,80	1,88	-4,3%
Ergebnis je Aktie	1,33	1,49	-10,7%
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	57.376.321	7,7%

in Mio. €	30.09.2018	31.12.2017	+/-
Eigenkapital***	2.570,8	2.574,9	-0,2%
Verbindlichkeiten	2.049,0	2.052,1	-0,2%
Bilanzsumme	4.619,7	4.627,0	-0,2%
Eigenkapitalquote in %***	55,6	55,6	
LTV-Verhältnis in %****	32,0	32,4	
Liquide Mittel	107,7	106,6	1,0%

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

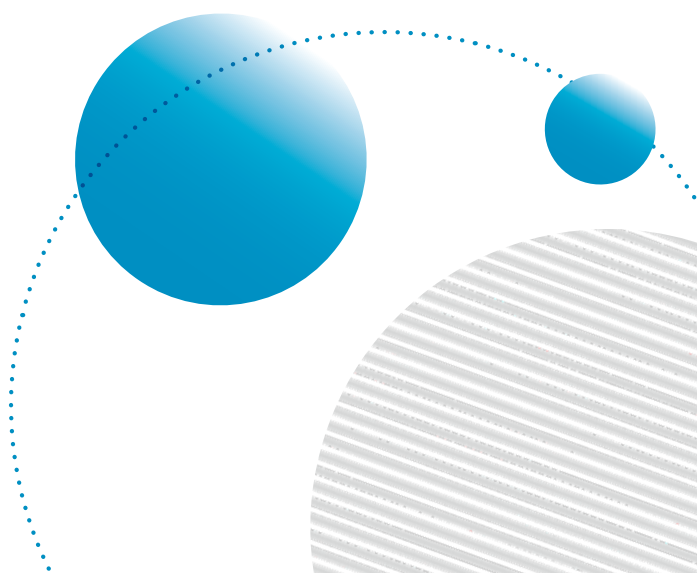
** European Public Real Estate Association

*** 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

in T€	01.01.–30.09.2018	01.01.–30.09.2017	Veränderung	
			+ / -	in %
Umsatzerlöse	167.027	160.964	6.063	3,8
Grundstücksbetriebs- und verwaltungskosten	-17.002	-16.607	-395	-2,4
NOI	150.025	144.357	5.668	3,9
Sonstige betriebliche Erträge	784	629	155	24,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.336	-4.742	406	8,6
EBIT	146.473	140.244	6.229	4,4
<i>At-equity Ergebnis</i>	<i>20.978</i>	<i>21.950</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>1.928</i>	<i>624</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>109</i>	<i>190</i>		
At-equity Ergebnis (operativ)	23.015	22.764	251	1,1
Zinsaufwendungen	-39.843	-40.324	481	1,2
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-13.820	-14.007	187	1,3
Übriges Finanzergebnis	2.276	2.300	-24	-1,0
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-28.372	-29.267	895	3,1
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	118.101	110.977	7.124	6,4
<i>Bewertungsergebnis</i>	<i>-13.172</i>	<i>-3.601</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>-1.928</i>	<i>-624</i>		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-15.100	-4.225	-10.875	-257,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.437	-4.093	-3.344	-81,7
<i>Latente Steuern</i>	<i>-13.302</i>	<i>-17.220</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>-109</i>	<i>-190</i>		
Latente Steuern (mit at-equity)	-13.411	-17.410	3.999	23,0
KONZERNERGEBNIS	82.153	85.249	-3.096	-3,6



Umsatzerlöse steigen mit Portfolioerweiterung

Im Berichtszeitraum stiegen die Umsatzerlöse um 3,8 % auf 167,0 Mio. € und liegen damit im Rahmen der Erwartungen. Das Wachstum war maßgeblich durch das Olympia Center Brünn geprägt, welches ab dem 31. März 2017 in den Konzern einbezogen wird und 5,6 Mio. € des Anstieges begründet. Die Umsatzerlöse der Bestandsimmobilien stiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,4 Mio. € (+0,3 %).

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskostenanteil im Plan

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlegbare Nebenkosten, Instandhaltungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen umfassen, erhöhten sich um 0,4 Mio. € auf 17,0 Mio. € und lagen im Bereich der Planungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen von 4,3 Mio. €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen 4,3 Mio. € und lagen damit um 0,4 Mio. € unter dem Vorjahr. In der Vorjahresperiode fielen insbesondere höhere Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Olympia Center Brünn an.

EBIT wächst parallel zur Umsatzentwicklung

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 146,5 Mio. € über dem Vorjahr (140,2 Mio. €), was im Wesentlichen auf den Erwerb des Olympia Centers zurückzuführen ist.

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) veränderte sich von -29,3 Mio. € um 0,9 Mio. € auf jetzt -28,4 Mio. €. Das im Finanzergebnis enthaltene at-equity Ergebnis lag dabei mit 23,0 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau. Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften reduzierte sich insgesamt um 0,5 Mio. €. Den niedrigeren Zinskosten aufgrund von Kredittilgungen und dem Wegfall der Zinsen auf die Wandelanleihe stand der zusätzliche Zinsaufwand zur Finanzierung des Olympia Centers gegenüber.

Das übrige Finanzergebnis von 2,3 Mio. €, welches im Wesentlichen einen Bewertungsgewinn aus einem Zinsswap für die Finanzierung der Altmarkt-Galerie Dresden beinhaltet, war im Vergleich zur Vorjahresperiode unverändert.

EBT (ohne Bewertungsergebnis) steigt deutlich

Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) erhöhte sich insbesondere aufgrund der Portfolioerweiterung von 111,0 Mio. € auf 118,1 Mio. € (+6,4 %).

Bewertungsergebnis von Modernisierungsinvestitionen und Neubeurteilung Erweiterung Galeria Baltycka beeinflusst

Das Bewertungsergebnis von -15,1 Mio. € (i. Vj. -4,2 Mio. €) beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten (einschließlich des at-equity Anteils) angefallen sind. Im dritten Quartal sind diese insbesondere wegen der laufenden „At-your-Service“ und „Mall Beautification“ Investitionsprogramme vergleichsweise höher ausgefallen. Diese Investitionen in die Attraktivität und Aufenthaltsqualität unserer

Center hatten einen Anteil von -5,7 Mio. € am Bewertungsergebnis. Des Weiteren hatten wir im 2. Quartal aufgrund des Projekt- und Genehmigungsstandes beschlossen, das Erweiterungskonzept der Galeria Baltycka nicht mehr im ursprünglich geplanten Umfang umzusetzen. Entsprechend wurden im 2. Quartal Abschreibungen auf den hiervon betroffenen Teil der Vorlaufkosten in Höhe von einmalig 5,0 Mio. € vorgenommen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gestiegen

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 20,8 Mio. € (i. Vj. 21,5 Mio. €). Hiervon entfielen 7,4 Mio. € (i. Vj. 4,1 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und 13,4 Mio. € (i. Vj. 17,4 Mio. €) auf latente Steuern.

Operatives Ergebnis verbessert

Das operative Ergebnis ohne Bewertungseffekte (EPRA Earnings) konnte von 103,0 Mio. € auf 107,8 Mio. € gesteigert werden. Aufgrund der höheren Anzahl der ausgegebenen Stückaktien sanken die EPRA Earnings auf 1,74 € (i. Vj. 1,79 €). Die Steigerung des operativen Ergebnisses spiegelt sich, bedingt durch das Bewertungsergebnis, im Konzernergebnis nicht wieder. Das Konzernergebnis lag mit 82,2 Mio. € um 3,0 Mio. € unter der Vergleichsperiode (85,2 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie reduzierte sich von 1,49 € auf 1,33 €.

EPRA EARNINGS

	01.01.–30.09.2018		01.01.–30.09.2017	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	82.153	1,33	85.249	1,49
Bewertungs- ergebnis Investment Properties*	15.100	0,24	4.225	0,07
Bewertungs- ergebnis derivative Finanz- instrumente*	-2.548	-0,04	-2.630	-0,05
Akquisitionskosten	0	0,00	276	0,00
Latente Steuern in Bezug auf EPRA- Anpassungen**	13.095	0,21	15.885	0,28
EPRA EARNINGS	107.800	1,74	103.005	1,79
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		57.376.321

- * inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt
 ** betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

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. Die FFO stiegen von 107,6 Mio. € auf 110,7 Mio. € und aufgrund der höheren Aktienanzahl reduzierten sich die FFO je Aktie von 1,88 € auf 1,80 €.

FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01.–30.09.2018		01.01.–30.09.2017	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	82.153	1,33	85.249	1,49
Aufwand Wandlungsrecht	0	0,00	725	0,01
Bewertungser- gebnis Investment Properties*	15.100	0,24	4.225	0,07
Latente Steuern*	13.411	0,23	17.410	0,31
FFO	110.664	1,80	107.609	1,88
FFO (nach Wandlung)**			107.609	1,85
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594		57.376.321	
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien (nach Wandlung)**			58.248.007	

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

** Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien nach Wandlung für das Geschäftsjahr 2017

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns ist mit 4.619,7 Mio. € gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (4.627,0 Mio. €) nahezu unverändert.

Eigenkapitalquote bei 55,6%

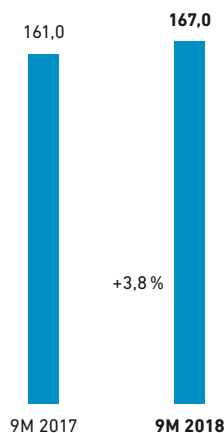
Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgegesellshaftern) von 55,6 % entspricht der Eigenkapitalquote zum letzten Bilanzstichtag und liegt weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen durch planmäßige Tilgungen zum 30. September 2018 mit 1.532,8 Mio. € um 13,9 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2017. Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 14,2 Mio. € auf 454,0 Mio. € an. Die Abfindungsansprüche der Fremdgegesellshafter erhöhten sich um 0,2 Mio. € auf 337,7 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 3,5 Mio. €.

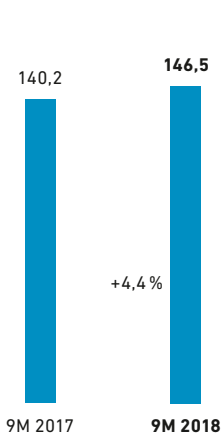
UMSATZ

in Mio. €



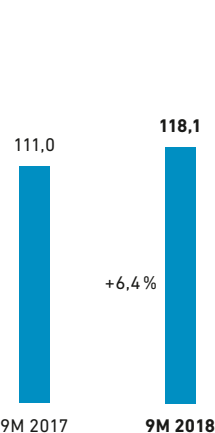
EBIT

in Mio. €



EBT*

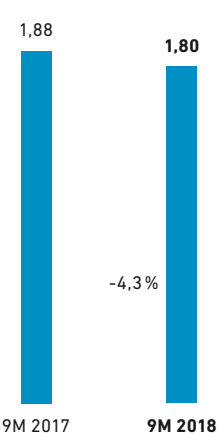
in Mio. €



* ohne Bewertungsergebnis

FFO JE AKTIE

in €



Anzahl der Aktien

57.376.321 61.783.594

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2018 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach einem planmäßigen Verlauf der ersten neun Monate halten wir an unseren Prognosen für das Geschäftsjahr 2018 fest und erwarten unverändert:

- einen Umsatz von 220 bis 224 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 193 bis 197 Mio. €
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 154 bis 157 Mio. €
- Funds from Operations (FFO) von 145 bis 148 Mio. € bzw. je Aktie zwischen 2,35 € und 2,39 €

DIVIDENDE 2018

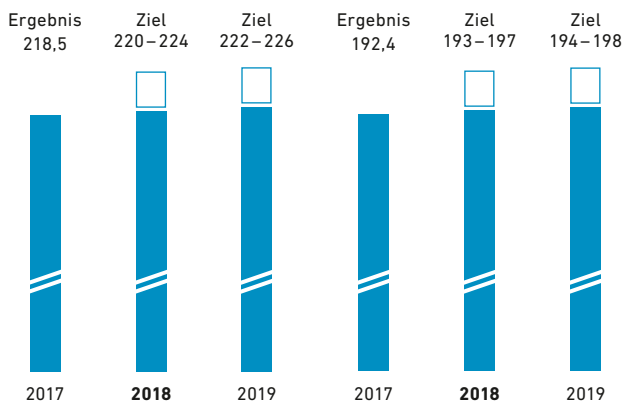
Wir beabsichtigen für das Jahr 2018 eine Dividende von 1,50 € pro Aktie an unsere Aktionäre auszuschütten.

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 2017 gemachten Angaben (Geschäftsbericht 2017, S. 134 ff.).

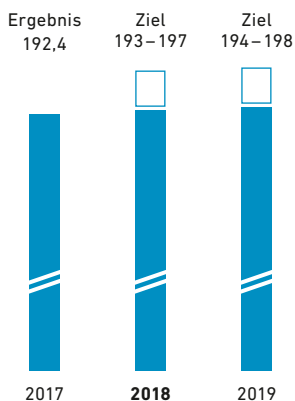
UMSATZ

in Mio. €



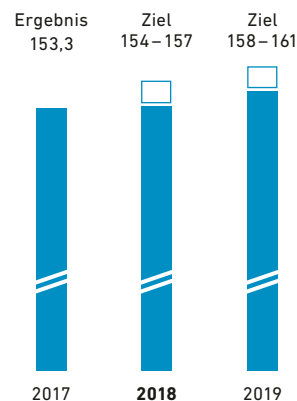
EBIT

in Mio. €



EBT*

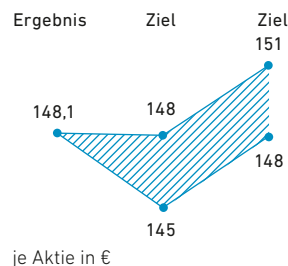
in Mio. €



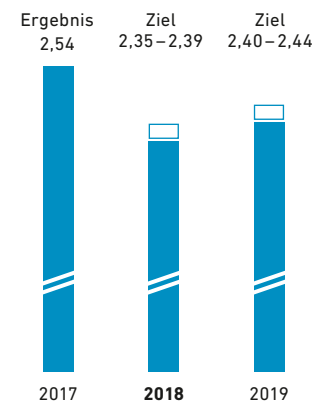
* ohne Bewertungsergebnis

FFO

in Mio. €



je Aktie in €



Anzahl der Aktien in Mio.

58,25 61,78 61,78

KONZERNBILANZ**AKTIVA**

in T€	30.09.2018	31.12.2017
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	53.737	53.746
Sachanlagen	213	208
Investment Properties	3.918.057	3.924.157
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	529.505	526.728
Übrige Finanzanlagen	39	39
Langfristige Vermögenswerte	4.501.551	4.504.878
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.448	5.268
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	9.076	10.274
Liquide Mittel	107.651	106.579
Kurzfristige Vermögenswerte	118.175	122.121
SUMME AKTIVA	4.619.726	4.626.999

PASSIVA

in T€	30.09.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	953.747	958.032
Summe Eigenkapital	2.233.091	2.237.376
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.392.843	1.517.773
Passive latente Steuern	453.953	439.800
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	337.679	337.479
Sonstige Verbindlichkeiten	33.848	37.919
Langfristige Verpflichtungen	2.218.323	2.332.971
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	139.968	28.899
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.495	2.242
Steuerverbindlichkeiten	4.695	2.201
Sonstige Rückstellungen	6.489	6.354
Sonstige Verbindlichkeiten	11.665	16.956
Kurzfristige Verpflichtungen	168.312	56.652
SUMME PASSIVA	4.619.726	4.626.999

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.07.– 30.09.2018	01.07.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Umsatzerlöse	55.442	55.169	167.027	160.964
Grundstücksbetriebskosten	-3.161	-3.505	-9.098	-8.692
Grundstücksverwaltungskosten	-2.724	-2.651	-7.904	-7.915
Nettobetriebsergebnis (NOI)	49.557	49.013	150.025	144.357
Sonstige betriebliche Erträge	243	287	784	629
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.343	-1.552	-4.336	-4.742
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	48.457	47.748	146.473	140.244
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	6.647	7.195	20.978	21.950
Zinsaufwendungen	-13.260	-13.410	-39.843	-40.324
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.629	-4.688	-13.820	-14.007
Übrige Finanzerträge und -aufwendungen	760	793	2.256	2.271
Zinserträge	8	8	20	28
Erträge aus Beteiligungen	0	1	0	1
Finanzergebnis	-10.474	-10.101	-30.409	-30.081
Bewertungsergebnis	-4.239	-1.392	-13.172	-3.601
Ergebnis vor Steuern (EBT)	33.744	36.255	102.892	106.562
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.861	-7.239	-20.739	-21.313
KONZERNERGEBNIS	26.883	29.016	82.153	85.249
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,44	0,50	1,33	1,49
Ergebnis je Aktie (€), verwässert		0,47		1,43

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.07.– 30.09.2018	01.07.– 30.09.2017	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Konzernergebnis	26.883	29.016	82.153	85.249
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	2.378	1.075	3.998	5.685
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-505	-231	-850	-1.099
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	1.873	844	3.148	4.586
GESAMTERGEBNIS	28.756	29.860	85.301	89.835
Anteil Konzernaktionäre	28.756	29.860	85.301	89.835

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
01.01.2017	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
Dividenden- auszahlungen		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
01.01.2018	61.783.594	61.784	1.217.560	984.675	2.000	0	-28.643	2.237.376
Gesamtergebnis		0	0	82.153	0	0	3.148	85.301
Dividenden- auszahlungen		0	0	-89.586	0	0	0	-89.586
30.09.2018	61.783.594	61.784	1.217.560	977.242	2.000	0	-25.495	2.233.091

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2018	01.01. – 30.09.2017
Konzernergebnis	82.153	85.249
Ertragsteuern	20.739	21.313
Finanzergebnis	30.409	30.081
Abschreibung auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	43	43
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	13.172	3.601
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	18.201	17.977
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	5.018	4.201
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	135	-359
Veränderungen der Verbindlichkeiten	145	-4.032
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	170.015	158.074
Gezahlte Zinsen	-39.843	-39.043
Erhaltene Zinsen	20	28
Gezahlte Ertragsteuern	-4.942	-5.269
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	125.250	113.790
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-9.311	-5.614
Einzahlung aus dem Abgang von immaterielle Vermögenswerten und Sachanlagen	0	26
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-39	-13
Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel	0	-201.573
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.350	-207.174
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	130.000
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-13.861	-88.380
Auszahlungen an Kommanditisten	-11.381	-12.948
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	163.587
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-89.586	-81.767
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-114.828	110.492
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.072	17.108
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	106.579	64.046
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	107.651	81.154

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.

Zur Beurteilung des Beitrages der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotall in die interne Berichterstattung einbezogen. Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotall berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 30.09.2018
Umsatzerlöse (01.01.–30.09.2017)	145.516 (145.580)	32.060 (25.861)	177.576 (171.441)	-10.549 (-10.477)	167.027 (160.964)
EBIT (01.01.–30.09.2017)	128.041 (128.128)	30.199 (23.992)	158.240 (152.120)	-11.767 (-11.876)	146.473 (140.244)
EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01.–30.09.2017)	96.096 (93.271)	24.917 (20.870)	121.013 (114.141)	-2.912 (-3.164)	118.101 (110.977)
					30.09.2018
Segmentvermögen (31.12.2017)	3.444.756 (3.430.425)	757.353 (767.148)	4.202.109 (4.197.573)	417.617 (429.426)	4.619.726 (4.626.999)
davon Investment Properties (31.12.2017)	3.388.819 (3.388.343)	730.590 (735.415)	4.119.409 (4.123.758)	-201.352 (-199.601)	3.918.057 (3.924.157)

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

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

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 2018



Wilhelm Wellner



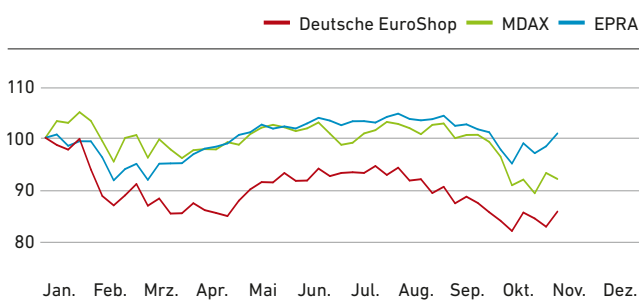
Olaf Borkers

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs 2017 von 33,96 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem für speziell für Gewerbeimmobilienaktien insgesamt schwachen Markt mit einem nachhaltig negativen Trend in das neue Jahr gestartet. Damit wurde auch bereits am 2. Januar 2018 mit 33,90 € der Periodenhöchstkurs erreicht. Ende April setzte eine sanfte Erholungsphase ein, die bis Mitte Juni anhielt. Am 28. September ging die Aktie mit 27,88 € aus dem Xetra-Handel und verzeichnete damit den tiefsten Kurs in den ersten neun Monaten des Jahres. Unter Berücksichtigung der am 3. Juli 2018 ausgeschütteten Dividende von 1,45 € entspricht dies einer Performance von -13,9 %. Der MDAX ging im selben Zeitraum um 0,8 % zurück. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 3. Quartals 2018 auf 1,72 Mrd. €.

Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA im Vergleich Januar bis November 2018

indexierte Darstellung, Basis 100, in %



Kennzahlen der Aktie

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.09.2018	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2018 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende 2017 (gezahlt am 03.07.2018)	1,45 €
Kurs am 29.12.2017	33,96 €
Kurs am 28.09.2018	27,88 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	28.68 € / 33.90 €
Marktkapitalisierung am 28.09.2018	1,72 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, HASPAX, F.A.Z.-Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

FINANZKALENDER 2018

14.11.	Quartalsmitteilung 9M 2018
20.11.	DZ Bank Equity Conference, Frankfurt
03.12.	Berenberg European Conference, Pennyhill
10.–11.12.	HSBC Global Real Estate Conference, Kapstadt
13.12.	Roadshow London

FINANZKALENDER 2019

10.01.–11.01.	Oddo BHF Forum, Lyon
22.01.	Kepler Cheuvreux GCC, Frankfurt
27.02.	Vorläufige Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018
29.04.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2018
15.05.	Quartalsmitteilung 3M 2019
12.06.	Hauptversammlung, Hamburg
15.08.	Halbjahresfinanzbericht 2019
13.11.	Quartalsmitteilung 9M 2019

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

**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 (-).