

BRIEF DES VORSTANDS

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

die Deutsche EuroShop ist operativ planmäßig in das Geschäftsjahr 2019 gestartet. In den ersten drei Monaten lag der Umsatz mit 56,2 Mio. € leicht über dem des Vorjahresquartals. Bei einem unveränderten Portfolio erhöhten sich die Einnahmen um 0,3 %. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich um 1,0 % auf 50,6 Mio. € und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 49,3 Mio. € um 0,6 % über dem Vorjahresniveau.

Neben dieser erfreulichen operativen Entwicklung wurden die Geschäftszahlen im Auftaktquartal im Wesentlichen von positiven Einmaleffekten beeinflusst, die aus einem aktuellen Urteil des Großen Senats des Bundesfinanzhofes (BFH) resultieren. Im Rahmen eines anhängigen Revisionsverfahrens wurde entschieden, dass die Inanspruchnahme der sogenannten „erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung“ bei der Beteiligung an rein grundstücksverwaltenden Personengesellschaften – wie sie die Deutsche EuroShop hält – möglich ist. Damit wurde ein früheres BFH-Urteil aus dem Jahr 2010 revidiert, auf dessen Basis die Befreiung von Erträgen von der Gewerbesteuer verwehrt wurde. Wir erwarten aufgrund der jetzigen Entscheidung, dass unseren Einsprüchen gegen entsprechende Steuerfestsetzungen der Vorjahre stattgegeben wird und uns Erstattungsbeträge von insgesamt 9,7 Mio. € zufließen werden.

Unter Einbeziehung dieser Sondereffekte stieg das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) im ersten Quartal um 7,2 % auf 42,3 Mio. € (ohne Sondereffekte +0,6%) und das Konzernergebnis erhöhte sich um 29,8 % auf 39,4 Mio. € (ohne Sondereffekte -2,0%). Parallel dazu stiegen auch die EPRA Earnings um 29,1 % auf 47,6 Mio. (ohne Sondereffekte +2,9%). Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) entwickelten sich ebenfalls positiv und lagen um 0,6 Mio. € höher bei nun 38,4 Mio. € (+1,6%). Dies entspricht einem FFO pro Aktie von 0,62 €.

Für das laufende Geschäftsjahr hatten wir bereits eine auf 1,55 € je Aktie erhöhte Dividende in Aussicht gestellt. Auf Basis eines weiter stabil erwarteten Geschäftsverlaufs beabsichtigen wir, die Dividende auch für das Geschäftsjahr 2020 um weitere 0,05 € auf 1,60 € je Aktie zu erhöhen.

Hamburg, im Mai 2019



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers



WILHELM
WELLNER



OLAF
BORKERS

WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018	+ / -
Umsatzerlöse	56,2	56,0	0,3 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	50,6	50,1	1,0 %
EBIT	49,3	49,0	0,6 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	42,3	39,5	7,2 %
EPRA ² Earnings ⁵	47,6	36,9	29,0 %
FFO	38,4	37,8	1,6 %
Konzernergebnis	39,4	30,4	29,8 %

in €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018	+ / -
EPRA ² Earnings je Aktie ⁵	0,77	0,60	28,3 %
FFO je Aktie	0,62	0,61	1,6 %
Ergebnis je Aktie	0,64	0,49	30,6 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %

in Mio. €	31.03.2019	31.12.2018	+ / -
Eigenkapital ³	2.612,8	2.573,4	1,5 %
Verbindlichkeiten	2.045,8	2.036,8	0,4 %
Bilanzsumme	4.658,6	4.610,2	1,0 %
Eigenkapitalquote in % ³	56,1	55,8	
LTV-Verhältnis in % ⁴	30,9	31,8	
Liquide Mittel	156,8	116,3	34,8 %

¹ inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

² European Public Real Estate Association

³ inklusive Fremddanteile am Eigenkapital

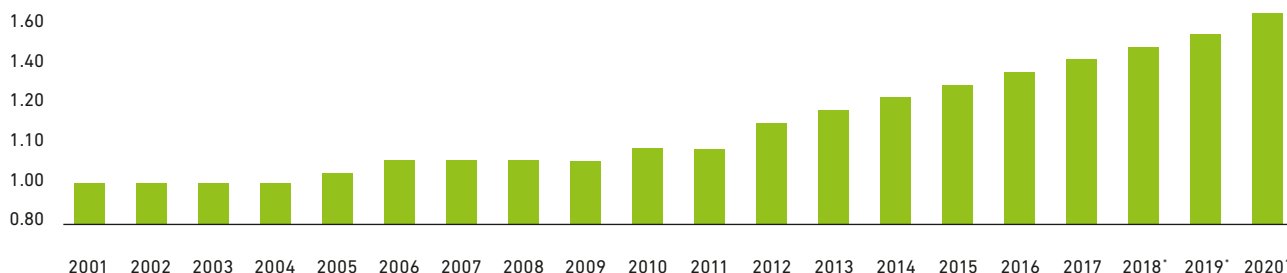
⁴ Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen)

⁵ Die EPRA Earnings beinhalten in der Berichtsperiode eine einmalige Steuererstattung inklusive aufgelaufener Zinsen für Vorjahre. Ohne diese Steuererstattung würden die EPRA Earnings 37,9 Mio. € bzw. 0,61 € je Aktie betragen (+2,9 %).

DIVIDENDENZAHLUNGEN DER DEUTSCHE EUROSHOP

für das jeweilige Geschäftsjahr

je Aktie in €



* Vorschlag

ERTRAGSLAGE

in T€	01.01.–31.03.2019	01.01.–31.03.2018	Veränderung	
			+/-	in %
Umsatzerlöse	56.234	56.044	190	0,3
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-5.606	-5.938	332	5,6
NOI	50.628	50.106	522	1,0
Sonstige betriebliche Erträge	151	256	-105	-41,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.491	-1.379	-112	-8,1
EBIT	49.288	48.983	305	0,6
At-equity-Ergebnis	6.973	7.507		
Bewertungsergebnis (at-equity)	606	16		
Latente Steuern (at-equity)	62	77		
At-equity-Ergebnis (operativ)	7.641	7.600	41	0,5
Zinsaufwendungen	-12.530	-13.293	763	5,7
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.644	-4.533	-111	-2,4
Übriges Finanzergebnis	2.576	745	1.831	245,8
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-6.957	-9.481	2.524	26,6
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	42.331	39.502	2.829	7,2
Bewertungsergebnis	-1.917	-1.172		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-606	-16		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-2.523	-1.188	-1.335	-112,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.689	-1.704	7.393	433,9
Latente Steuern	-6.030	-6.170		
Latente Steuern (at-equity)	-62	-77		
Latente Steuern (mit at-equity)	-6.092	-6.247	155	2,5
KONZERNERGEBNIS	39.405	30.363	9.042	29,8

Umsatzerlöse leicht über Vorjahr

Im Berichtszeitraum stiegen die Umsatzerlöse leicht um 0,3% auf 56,2 Mio. € und liegen damit im Rahmen der Planung.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskostenanteil im Plan

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlegbare Nebenkosten, Instandhaltungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen umfassen, reduzierten sich um 0,3 Mio. € auf 5,6 Mio. € und liegen bei einer Kostenquote von 10,0% im Plan.

Sonstige betriebliche Aufwendungen von 1,5 Mio. €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich im Wesentlichen um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelt, erhöhten sich leicht um 0,1 Mio. € auf 1,5 Mio. €.

EBIT verbessert sich

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 49,3 Mio. € über dem Vorjahr (49,0 Mio. €), was im Wesentlichen auf den Umsatzanstieg bei gleichzeitiger Reduzierung der Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten zurückzuführen ist.

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte durch einmalige Zinserträge positiv beeinflusst

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) verbesserte sich von -9,5 Mio. € um 2,5 Mio. € auf jetzt -7,0 Mio. €. Das im Finanzergebnis enthaltene at-equity Ergebnis lag dabei mit 7,6 Mio. € auf Vorjahresniveau. Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften reduzierte sich aufgrund planmäßiger Tilgungen und einer günstigeren Anschlussfinanzierung für die Altmarkt Galerie Dresden insgesamt um 0,8 Mio. €.

Das übrige Finanzergebnis von 2,6 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus der Zinserstattung für eine erwartete Gewerbesteuerrückzahlung, mit deren Eingang wir im Laufe des Jahres 2019 rechnen. Hintergrund hierfür ist eine Ende März veröffentlichte Entscheidung des Großen Senats des BFH zur Inanspruchnahme der „erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung“ auf dessen Grundlage wir davon ausgehen, dass unseren Einsprüchen für Vorjahresbescheide stattgegeben wird. Wir verweisen hierzu auch auf unsere Ausführungen zu „38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ auf Seite 188 in unserem Geschäftsbericht 2018.

EBT (ohne Bewertungsergebnis) steigt deutlich

Die Verbesserung des EBIT, die Zinseinsparungen für die laufenden Finanzierung sowie die einmalige Zinserstattung führen zu einer deutlichen Steigerung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 39,5 Mio. € auf 42,3 Mio. € (+7,2%).

Bewertungsergebnis von Modernisierungsinvestitionen beeinflusst

Das Bewertungsergebnis von -2,5 Mio. € (i. Vj. -1,2 Mio. €) beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten (einschließlich des at-equity Anteils) angefallen sind. Im ersten Quartal sind diese wegen der fortschreitenden Umsetzung der „At-your-Service“ und „Mall Beautification“ Investitionsprogramme vergleichsweise höher ausgefallen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf +5,7 Mio. € (i. Vj. -1,7 Mio. €) und beinhalten die erwartete Gewerbesteuerrückzahlung in Höhe von 7,1 Mio. € sowie 1,4 Mio. € (i. Vj. 1,7 Mio. €) zu zahlende Steuern. Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultieren, betragen 6,1 Mio. € (i. Vj. 6,2 Mio. €).

EPRA Earnings und Konzernergebnis deutlich verbessert

Die EPRA Earnings, welche das Bewertungsergebnis ausklammern, sind von der Gewerbesteuererstattung einschließlich der aufgelaufenen Zinserträge in Höhe von 9,7 Mio. € maßgeblich positiv beeinflusst. Aber auch ohne diesen Einmaleffekt wären die EPRA Earnings von 36,9 Mio. € auf 37,9 Mio. € bzw. von 0,60 € auf 0,61 € je Aktie gestiegen. Insgesamt lag das Konzernergebnis mit 39,4 Mio. € um 9,0 Mio. € über der Vergleichsperiode (30,4 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,49 € auf 0,64 €.

EPRA EARNINGS

	01.01. – 31.03.2019		01.01. – 31.03.2018	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	39.405	0,64	30.363	0,49
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	2.523	0,04	1.188	0,02
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹	-84	0,00	-840	-0,01
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ²	5.724	0,09	6.141	0,10
EPRA Earnings³	47.568	0,77	36.852	0,60
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

¹ inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

² betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

³ Die EPRA Earnings beinhalten in der Berichtsperiode eine einmalige Steuererstattung inklusive aufgelaufener Zinsen für Vorjahre. Ohne diese Steuererstattung würden die EPRA Earnings 37,9 Mio. € bzw. 0,61 € je Aktie betragen.

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. Dabei werden wesentliche nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehörende Einmaleffekte eliminiert. Die FFO stiegen von 37,8 Mio. € auf 38,4 Mio. € und erhöhten sich je Aktie um 0,01 € auf 0,62 €.

FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01. – 31.03.2019		01.01. – 31.03.2018	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	39.405	0,64	30.363	0,49
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	2.523	0,04	1.188	0,02
Steuererstattung für Vorjahre	-9.663	-0,16	0	0,00
Latente Steuern ¹	6.092	0,10	6.247	0,10
FFO	38.357	0,62	37.798	0,61
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594		61.783.594	

¹ inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 48,4 Mio. € auf 4.658,6 Mio. €, insbesondere aufgrund des Aufbaus der liquiden Mittel um 40,5 Mio. €.

Eigenkapitalquote bei 56,1 %

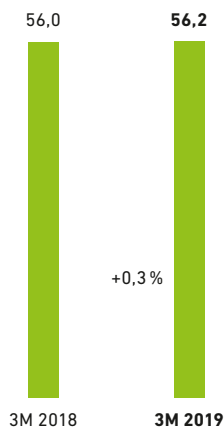
Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellchaftern) von 56,1 % ist gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (55,8 %) leicht angestiegen.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2019 mit 1.524,0 Mio. € um 1,6 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2018. Den planmäßigen Tilgungen stand die Aufstockung eines Darlehens um 2,5 Mio. € zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen sowie Tilgungs- und Zinsverpflichtungen, die von den Banken erst nach dem Bilanzstichtag eingezogen wurden, gegenüber. Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 5,7 Mio. € auf 458,3 Mio. € an. Die Abfindungsansprüche der Fremdgesellchafter erhöhten sich um 1,2 Mio. € auf 344,8 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 1,6 Mio. €.

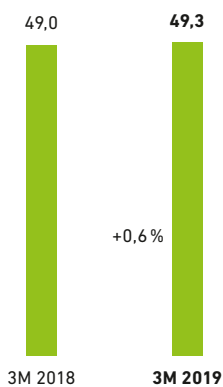
UMSATZ

in Mio. €



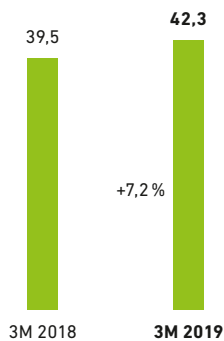
EBIT

in Mio. €



EBT *

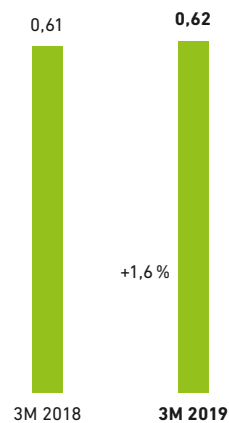
in Mio. €



* ohne Bewertungsergebnis

FFO JE AKTIE

in €



NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2019 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Quartals wiederholen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2019 und erwarten:

- einen Umsatz von 222 bis 226 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 194 bis 198 Mio. €
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 159 bis 162 Mio. €
- Funds from Operations (FFO) von 148 bis 151 Mio. € bzw. je Aktie zwischen 2,40€ und 2,44 €

DIVIDENDE 2019

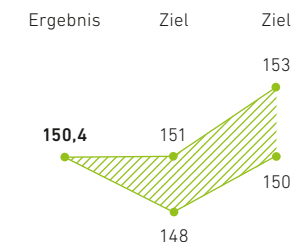
Wir beabsichtigen für das Jahr 2019 eine Dividende von 1,55 € pro Aktie an unsere Aktionäre auszuschütten.

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 2018 gemachten Angaben (Geschäftsbericht 2018, S. 144 ff.).

FFO

in Mio. €



UMSATZ in Mio. €

Ergebnis 225,0 Ziel 222-226 Ziel 222-226



EBIT in Mio. €

Ergebnis 199,1 Ziel 194-198 Ziel 194-198



EBT * in Mio. €

Ergebnis 160,9 Ziel 159-162 Ziel 161-164



FFO je Aktie in €

Ergebnis 2,43 Ziel 2,40-2,44 Ziel 2,43-2,47



* ohne Bewertungsergebnis

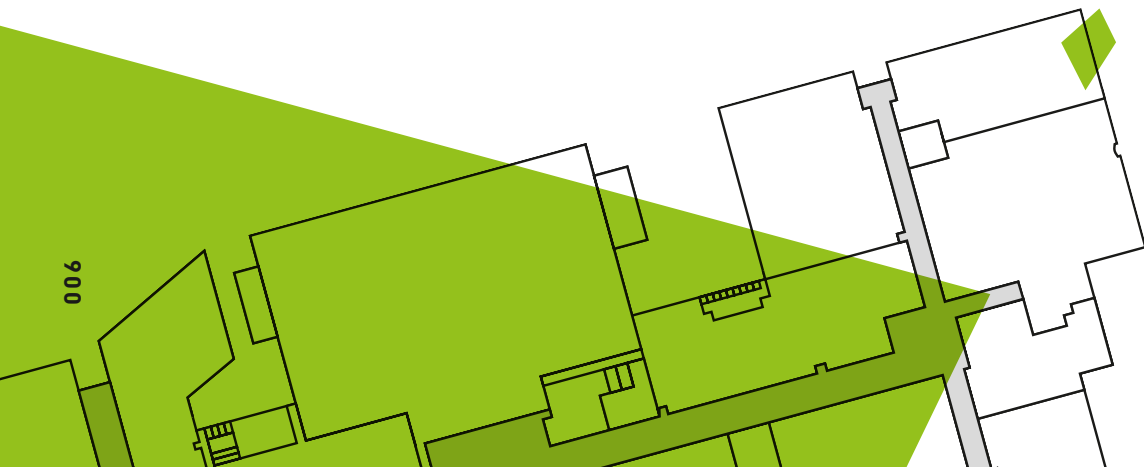
KONZERNBILANZ

AKTIVA

in T€	31.03.2019	31.12.2018
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	53.758	53.736
Sachanlagen	489	213
Investment Properties	3.891.700	3.891.700
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	532.620	531.044
Übrige Finanzanlagen	31	31
Langfristige Vermögenswerte	4.478.598	4.476.724
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.050	6.643
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	19.148	10.526
Liquide Mittel	156.775	116.335
Kurzfristige Vermögenswerte	179.973	133.504
SUMME AKTIVA	4.658.571	4.610.228

PASSIVA

in T€	31.03.2019	31.12.2018
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	988.652	950.404
Summe Eigenkapital	2.267.996	2.229.748
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.493.039	1.496.313
Passive latente Steuern	458.329	452.642
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	344.827	343.648
Sonstige Verbindlichkeiten	35.497	34.297
Langfristige Verpflichtungen	2.331.692	2.326.900
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	30.956	26.080
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.231	3.543
Steuerverbindlichkeiten	2.598	2.384
Sonstige Rückstellungen	9.003	7.413
Sonstige Verbindlichkeiten	13.095	14.160
Kurzfristige Verpflichtungen	58.883	53.580
SUMME PASSIVA	4.658.571	4.610.228



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Umsatzerlöse	56.234	56.044
Grundstücksbetriebskosten	-2.957	-3.290
Grundstücksverwaltungskosten	-2.649	-2.648
Nettobetriebsergebnis (NOI)	50.628	50.106
Sonstige betriebliche Erträge	151	256
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.491	-1.379
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	49.288	48.983
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	6.973	7.507
Zinsaufwendungen	-12.530	-13.293
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.644	-4.533
Übrige Finanzerträge und -aufwendungen	0	740
Zinserträge	2.576	5
Finanzergebnis	-7.625	-9.574
Bewertungsergebnis	-1.917	-1.172
Ergebnis vor Steuern (EBT)	39.746	38.237
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-341	-7.874
KONZERNERGEBNIS	39.405	30.363
Ergebnis je Aktie (€)	0,64	0,49

KONZERN-GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

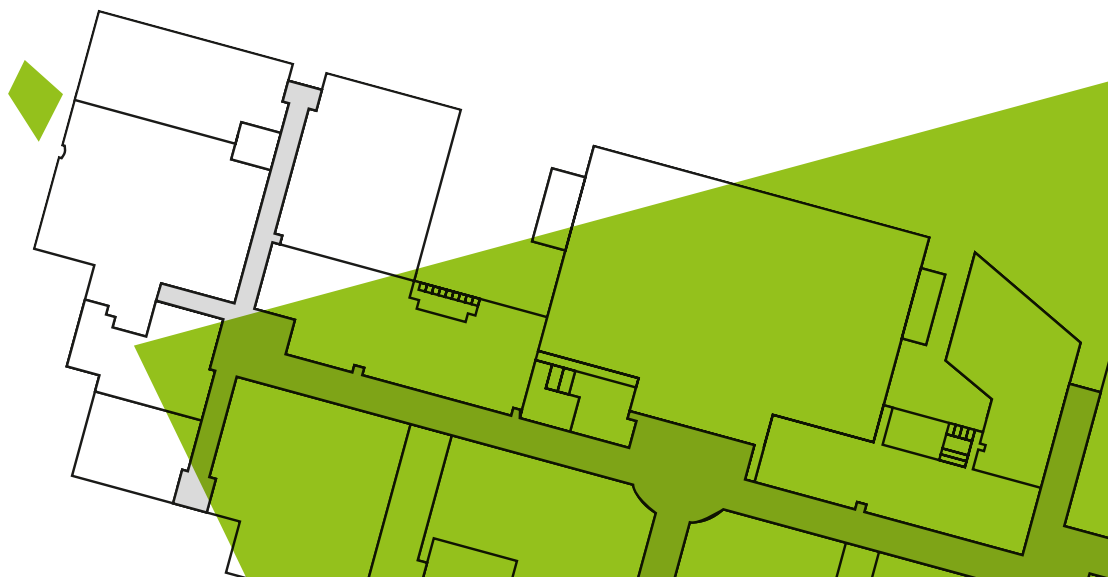
in T€	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Konzernergebnis	39.405	30.363
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:		
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	-1.501	1.715
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	344	-373
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-1.157	1.342
GESAMTERGEBNIS	38.248	31.705
Anteil Konzernaktionäre	38.248	31.705

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Cashflow- Hedges	Summe
01.01.2018	61.783.594	61.784	1.217.560	984.675	2.000	-28.643	2.237.376
Gesamtergebnis		0	0	30.363	0	1.342	31.705
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
31.03.2018	61.783.594	61.784	1.217.560	1.015.038	2.000	-27.301	2.269.081
01.01.2019	61.783.594	61.784	1.217.560	974.484	2.000	-26.080	2.229.748
Gesamtergebnis		0	0	39.405	0	-1.157	38.248
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0
31.03.2019	61.783.594	61.784	1.217.560	1.013.889	2.000	-27.237	2.267.996

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.–31.03.2019	01.01.–31.03.2018
Konzernergebnis	39.405	30.363
Ertragsteuern	341	7.874
Finanzergebnis	7.625	9.574
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	45	14
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	1.917	1.172
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	5.397	5.498
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.634	3.557
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	1.590	233
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-2.002	-2.637
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	57.952	55.648
Gezahlte Zinsen	-12.530	-12.387
Erhaltene Zinsen	3	5
Gezahlte Ertragsteuern	-1.186	-1.134
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	44.239	42.132
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.921	-1.354
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-19	-5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.940	-1.359
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	2.500	0
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-898	-4.198
Auszahlungen an Kommanditisten	-3.461	-3.235
Auszahlungen an Konzernaktionäre	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.859	-7.433
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	40.440	33.340
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	116.335	106.579
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	156.775	139.919



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.

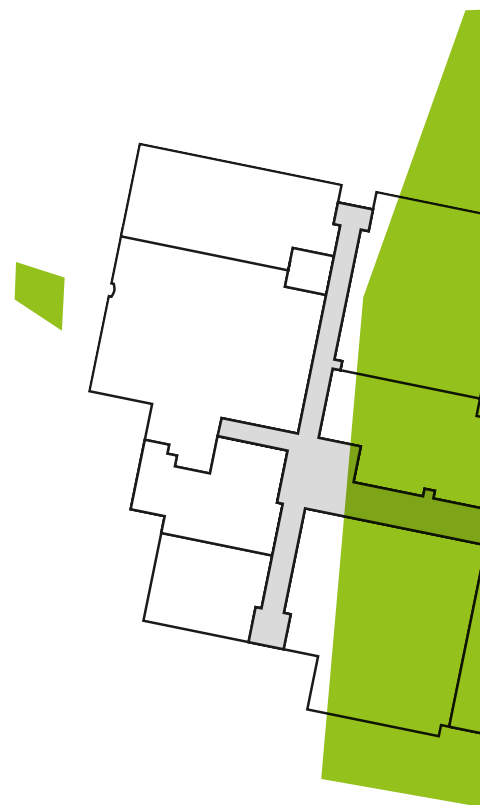
Zur Beurteilung des Beitrages der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotaal in die interne Berichterstattung einbezogen. Ebenso werden bei Tochterunternehmen,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

AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 31.03.2019
Umsatzerlöse (01.01.–31.03.2018)	48.790 (48.879)	10.913 (10.584)	59.703 (59.463)	-3.469 (-3.419)	56.234 (56.044)
EBIT (01.01.–31.03.2018)	42.780 (42.771)	10.328 (10.022)	53.108 (52.793)	-3.820 (-3.810)	49.288 (48.983)
EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01.–31.03.2018)	32.120 (32.113)	8.571 (8.245)	40.691 (40.358)	1.640 (-856)	42.331 (39.502)
					31.03.2019
Segmentvermögen (31.12.2018)	3.412.374 (3.397.969)	775.284 (771.629)	4.187.658 (4.169.598)	470.913 (440.630)	4.658.571 (4.610.228)
davon Investment Properties (31.12.2018)	3.346.684 (3.346.684)	741.560 (741.558)	4.088.244 (4.088.242)	-196.544 (-196.542)	3.891.700 (3.891.700)

Die Anpassung der quotalen Einbeziehung der Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht zu 100% beteiligt ist, erfolgt in der Überleitungsspalte. Die passiven latenten Steuern werden von dem Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentvermögen enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Des Weiteren enthält die Überleitungsspalte die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH).

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.

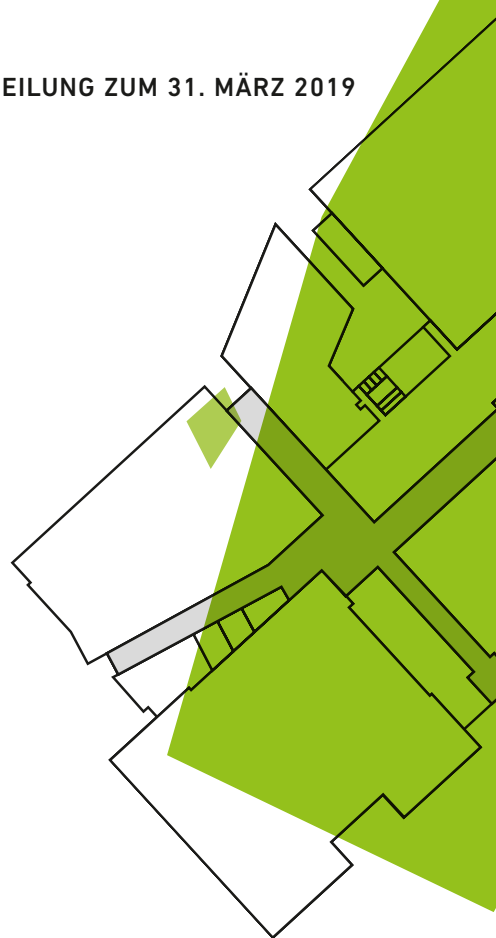
Hamburg, 15. Mai 2019



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

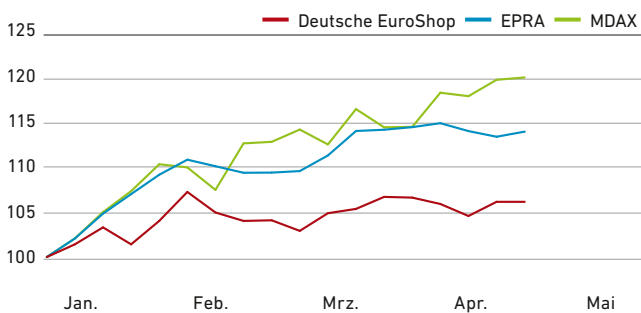


DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs 2018 von 25,34€ ist die Aktie der Deutsche EuroShop trotz des anhaltenden weltweiten schwierigen Marktumfelds von Shoppingcenter-Aktien zunächst mit einem positiven Impuls in das neue Jahr gestartet. Am 4. Februar 2019 ging die Aktie mit 27,42€ aus dem Xetra-Handel und erreichte damit den höchsten Kurs in den ersten drei Monaten des Jahres. Der Periodentiefstkurs wurde bereits am 2. Januar 2019 mit 25,14€ verzeichnet. Ab Februar bewegte sich die Aktie in einem Korridor zwischen 26 und 27 Euro. Am 29. März 2019 schloss die Aktie bei 27,02€ das erste Quartal ab, was eine Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop von 1,67 Mrd.€ bedeutete. Dies entspricht einer Performance von 6,6% für den Berichtszeitraum. Der MDAX stieg im selben Zeitraum um 14,5%.

DEUTSCHE EUROSHOP VS. MDAX UND EPRA IM VERGLEICH JANUAR BIS MAI 2019

indexierte Darstellung, Basis 100, in %



KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 31.03.2019	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2019 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende 2018 (Vorschlag)	1,50 €
Kurs am 28.12.2018	25,34 €
Kurs am 29.03.2019	27,02 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	25,14 €/27,42 €
Marktkapitalisierung am 29.03.2019	1,67 Mrd.€
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, 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: DEQn.DE

FINANZKALENDER 2019

15.05.	Quartalsmitteilung 3M 2019	23.09.	Goldman Sachs & Berenberg German Conference, München
17.05.	Kepler Cheuvreux German Property Day, Paris	24.09.	Baader Investment Conference, München
24.05.	HSBC German Real Estate Conference, Frankfurt	13.11.	Quartalsmitteilung 9M 2019
06.06.	Deutsche Bank dbAccess Conference, Berlin	18.11.	DZ Bank Equity Conference, Frankfurt
12.06.	Hauptversammlung, Hamburg	21.11.	Roadshow Paris, M. M. Warburg
18.06.–19.06.	Roadshow Kopenhagen & Stockholm, Pareto		
26.06.	EPRA Corporate Access Day, London		
15.08.	Halbjahresfinanzbericht 2019		
22.08.	Montega Hamburg Investment Day, Hamburg		
29.08.	Commerzbank Sector Conference, Frankfurt		
05.09.–06.09.	Deutsche EuroShop Real Estate Summer, Frankfurt		
20.09.	Societe Generale Pan European Real Estate Conference, London		

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



Die Shoppingcenter-AG

DES
Deutsche EuroShop

Mehr Informationen finden Sie unter
www.deutsche-euroshop.de

**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 Veränderungsdaten

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 (-).