

# 9M QUARTALSMITTEILUNG

zum 30. September 2016



## KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.–30.09.2016	01.01.–30.09.2015	+ / -
Umsatzerlöse	152,3	151,0	1 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	136,0	135,9	0 %
EBIT	131,5	131,0	0 %
Finanzergebnis	-36,6	-37,2	2 %
Bewertungsergebnis	-4,8	-2,8	-71 %
EBT	90,1	91,0	-1 %
Konzernergebnis	72,2	73,6	-2 %
FFO je Aktie in €	1,74	1,68	4 %
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	1,34	1,37	-2 %

in Mio. €	30.09.2016	31.12.2015	+ / -
Eigenkapital*	2.054,6	2.061,0	0 %
Verbindlichkeiten	1.792,4	1.790,6	0 %
Bilanzsumme	3.847,0	3.851,6	0 %
Eigenkapitalquote in %*	53,4	53,5	
LTV-Verhältnis in %	35,3	35,5	
Liquide Mittel	65,7	70,7	-7 %

\* inkl. Fremddanteile am Eigenkapital

## BRIEF DES VORSTANDS



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

für die Deutsche EuroShop setzte sich die stabile Entwicklung des ersten Halbjahres auch im dritten Quartal fort. Der Umsatz ist im Vergleich zur Vorjahresperiode um 0,8 % auf 152,3 Mio. € gestiegen. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich leicht um 0,1 % auf 136,0 Mio. € und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 0,3 % auf 131,5 Mio. €.

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres haben wir ein Konzernergebnis von 72,2 Mio. € bzw. 1,34 € je Aktie erzielt. Aufgrund höherer laufender Investitionen in unsere Immobilien fiel es 1,9 % niedriger aus als im Vorjahr. Die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings stiegen hingegen um 2,1 % von 1,41 € auf 1,44 € je Aktie. Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich um 3,6 % von 1,68 € auf 1,74 € je Aktie.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unseren Portfolioländern sind aktuell gut. Darüber hinaus haben die insgesamt weiter niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt einen anhaltend positiven Einfluss auf unser Ergebnis. Der langfristige wirtschaftliche Einfluss des Ausgangs der US-Wahl sowie des ausstehenden Brexits ist noch nicht abschätzbar. Am Mietermarkt beobachten wir weiterhin einen mit dem Wachstum des E-Commerce einhergehenden Restrukturierungs- bzw. Modernisierungsprozess im stationären Einzelhandel und entsprechende Marktanpassungen – insbesondere im Mode-Segment. Wir bewerten diese Entwicklung für unser Portfolio kontinuierlich und begleiten diese Marktphase operativ durch eine weitere Erhöhung der Attraktivität unserer Center. Aktuell implementieren wir beispielsweise Shoppingcenter-Apps, welche die Einkaufswelten on- und offline weiter vernetzen werden. Dazu installieren wir bedarfsgerecht u. a. moderne Digital-Playgrounds für Kinder und 3D-Navigationshilfen in unseren Centern, um die Aufenthaltsqualität für unsere Kunden weiter zu verbessern.

Anfang Oktober haben wir eine 50 %-Beteiligung am Saarpark-Center Neunkirchen erworben. Wir freuen uns über diesen Zugang zum Portfolio, welches nun 20 Shoppingcenter

umfasst. Das Saarpark-Center ist ein etabliertes und erfolgreiches Shoppingcenter, das sich durch seine gute Lage, Stabilität sowie die sehr gute Marktpositionierung auszeichnet und unser Portfolio gut ergänzen wird. Sollte sich die Gelegenheit bieten, weitere nachhaltige Shoppingcenter zu erwerben, so werden wir diese auch in Zukunft nutzen. Unsere laufenden Akquisitionsaktivitäten für ein attraktives, mitteleuropäisches Center werden wir in diesem Sinne fortsetzen.

Auf Basis des bisherigen Geschäftsverlaufs und der weiteren Perspektiven bestätigen wir unsere Prognose für 2016 und passen sie im Zusammenhang mit der Akquisition des Saarpark-Centers für 2017 leicht nach oben an. Wir planen wie bisher, die Dividende für das laufende Geschäftsjahr um fünf Cent auf 1,40 € je Aktie zu erhöhen. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im November 2016

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

## ERTRAGSLAGE

### Umsatz um 1,3 Mio. € erhöht

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Umsatzerlöse auf 152,3 Mio. €. Dies ist auf vergleichbarer Basis ein Plus von 0,8 % gegenüber der Vorjahresperiode (151,0 Mio. €) und entspricht den Erwartungen des Managements.

### Grundstücksbetriebs- und -verwaltungs-kostenanteil bei 10,6 %

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes von 16,2 Mio. € sind gegenüber der Vorjahresperiode (15,1 Mio. €) insbesondere aufgrund von um 1,2 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwendungen gestiegen. Mit einer Quote von 10,6 % des Umsatzes lagen die Kosten im Bereich der Planungen.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen leicht reduziert

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 5,2 Mio. € um 0,3 Mio. € unter denen des Vorjahreszeitraums (5,5 Mio. €). Maßgeblich waren zwei gegenläufige Entwicklungen: Während die Personalkosten, insbesondere aufgrund des im 2015 ausgelaufenen Long-Term-Incentive-Plans, um 1,0 Mio. € niedriger ausfielen, stiegen die Beratungsaufwendungen aufgrund der Prüfung von Ankaufsprojekten im Berichtszeitraum um 0,6 Mio. €.

### EBIT knapp über Vorjahresniveau

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich von 131,0 Mio. € um 0,5 Mio. € auf 131,5 Mio. €.

### Verbesserung des Finanzergebnisses

Das Finanzergebnis verbesserte sich von -37,2 Mio. € um 0,6 Mio. € auf jetzt € -36,6 Mio. €. Kredittilgungen und günstigere Anschlussfinanzierungen führten zu einem um 2,1 Mio. € niedrigeren Zinsaufwand. Dem gegenüber steht ein leicht gestiegener Ergebnisanteil der Fremdgesellschafter (0,5 Mio. €) sowie ein um 1,0 Mio. € geringerer Gewinnanteil der at-equity bilanzierten Gesellschaften. Dieser Gewinnanteil wurde einerseits durch höhere Investitionskosten (2,1 Mio. €), die im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Fertigstellung des neuen Food Courts im Phoenix-Center stehen, sowie andererseits durch Sondererträge im Rahmen der Refinanzierung des Árkád Pécs in Ungarn beeinflusst (0,5 Mio. €).

### Bewertungsergebnis von Investitionen beeinflusst

Das Bewertungsergebnis belief sich auf -4,8 Mio. € (i. Vj. -2,8 Mio. €) und beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten angefallen sind.

### EBT ohne Bewertung steigt um 3,4 %

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) reduzierte sich von 91,0 Mio. € um 0,9 Mio. € auf 90,1 Mio. €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis, einschließlich des im at-equity Ergebnis enthaltenen Bewertungseinflusses, ergab sich eine Steigerung von 93,9 Mio. € auf 97,1 Mio. € (+3,4 %).

### EPRA Earnings

	30.09.2016		30.09.2015	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	72.172	1,34	73.579	1,37
Bewertungsergebnis IAS 40	4.803	0,09	2.812	0,05
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	2.212	0,04	74	0,00
Latente Steuern	-1.524	-0,03	-502	-0,01
<b>EPRA Earnings</b>	<b>77.663</b>	<b>1,44</b>	<b>75.963</b>	<b>1,41</b>
Gewichtete Aktienanzahl		53.945.536		53.945.536
<b>Diluted EPRA Earnings</b>		<b>1,36</b>		<b>1,33</b>
Gewichtete Aktienanzahl		57.211.375		57.105.094

### Funds from Operations (FFO) 3,7 % höher

Der FFO stieg von 90,6 Mio. € auf 93,9 Mio. € (+3,7 %) bzw. von 1,68 € auf 1,74 € je Aktie.

### Funds from Operations

	30.09.2016		30.09.2015	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	72.172	1,34	73.579	1,37
Aufwand Wandlungsrecht	725	0,01	725	0,01
Bewertungsergebnis	4.803	0,09	2.812	0,05
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	2.212	0,04	74	0,00
Latente Steuern	13.983	0,26	13.389	0,25
<b>FFO je Aktie</b>	<b>93.895</b>	<b>1,74</b>	<b>90.579</b>	<b>1,68</b>



Saarpark-Center,  
Neunkirchen

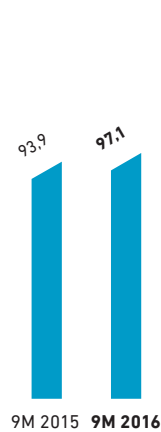
**Umsatz**  
in Mio. €



**EBIT**  
in Mio. €



**EBT ohne Bewertung**  
in Mio. €



**FFO je Aktie**  
in €



## NACHTRAGSBERICHT

Anfang Oktober haben wir einen 50 %-Anteil am Saarpark-Center im saarländischen Neunkirchen erworben. Das Investitionsvolumen beläuft sich inklusive der übernommenen Nettofinanzverbindlichkeiten auf 113 Mio. €, die erwartete NOI-Rendite liegt bei 5,0%. Weitere Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung sind zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2016 und dem Tag der Abschlusserstellung nicht eingetreten.

## PROGNOSEBERICHT

### ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach einem planmäßigen Verlauf der ersten neun Monate halten wir an unseren im März veröffentlichten Prognosen für das Geschäftsjahr 2016 fest und erwarten weiterhin:

- einen Umsatz von 200 bis 204 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 175 bis 179 Mio. €
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 127 bis 130 Mio. €
- Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 2,26 € und 2,30 €

## FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns reduzierte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 4,6 Mio. € auf 3.847,0 Mio. €. Während sich die Investment Properties, insbesondere durch den Erwerb der Karstadt-Immobilie in Dessau zum 1. April 2016, um insgesamt 7,8 Mio. € erhöhten, gingen die nach at-equity bilanzierten Finanzanlagen aufgrund der erhaltenen Barausschüttungen um 3,7 Mio. € zurück. Des Weiteren haben sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte um 3,6 Mio. € reduziert. Die liquiden Mittel lagen zum Stichtag bei 65,7 Mio. € und somit leicht unter dem Bestand zum 31. Dezember 2015 (70,7 Mio. €)

### Eigenkapitalquote stabil bei 53,4 %

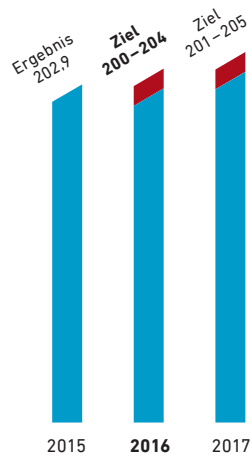
Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 53,4 % ist gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (53,5 %) nahezu unverändert.

### Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. September 2016 mit 1.397,7 Mio. € um 9,9 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2015. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 12,4 Mio. € auf 322,0 Mio. €, die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter reduzierten sich um rund 0,4 Mio. € auf 292,7 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verminderten sich um 0,7 Mio. €.

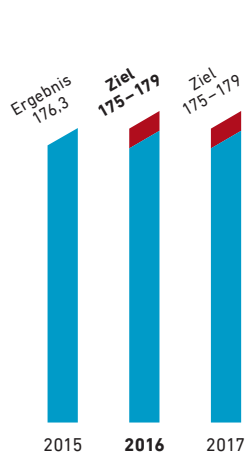
### Umsatz

in Mio. €



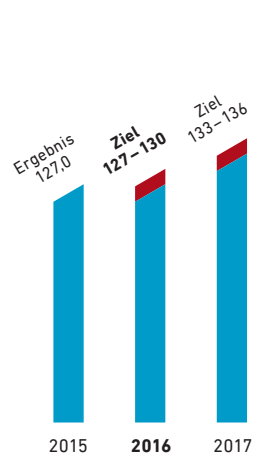
### EBIT

in Mio. €



### EBT ohne Bewertung

in Mio. €



### FFO je Aktie

in €



Für das Geschäftsjahr 2017 erhöhen wir teilweise die Prognose aufgrund des Zugangs der at-equity bilanzierten 50%-Beteiligung am Saarpark-Center Neunkirchen. Wir erwarten nun:

- wie bisher einen Umsatz von 201 bis 205 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 175 bis 179 Mio. € (unverändert)
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 133 bis 136 Mio. € (bisher 131 bis 134 Mio. €)
- Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 2,38 € und 2,42 € (bisher 2,34 € bis 2,38 €)

#### Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere nachhaltig planbare Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, für das Jahr 2016 eine Dividende von 1,40 € 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 derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiter die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 gemachten Angaben (Geschäftsbericht 2015, S. 129 ff.).



# KONZERNBILANZ

Aktiva in T€	30.09.2016	31.12.2015	Passiva in T€	30.09.2016	31.12.2015
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	31	8	Gezeichnetes Kapital	53.945	53.945
Sachanlagen	284	365	Kapitalrücklage	961.970	961.970
Investment Properties	3.364.473	3.356.655	Gewinnrücklagen	745.992	751.944
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	407.293	411.031	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.761.907</b>	<b>1.767.859</b>
Übrige Finanzanlagen	59	59			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.772.140</b>	<b>3.768.118</b>	<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			Finanzverbindlichkeiten	1.347.858	1.359.896
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.105	5.605	Passive latente Steuern	321.954	309.528
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.087	7.192	Abfindungsansprüche von Kommanditisten	292.685	293.113
Liquide Mittel	65.707	70.699	Sonstige Verbindlichkeiten	57.026	52.314
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>74.899</b>	<b>83.496</b>	<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>2.019.523</b>	<b>2.014.851</b>
			<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
			Finanzverbindlichkeiten	49.799	47.711
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.549	621
			Steuerverbindlichkeiten	638	489
			Sonstige Rückstellungen	5.722	7.056
			Sonstige Verbindlichkeiten	6.901	13.027
			<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>65.609</b>	<b>68.904</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>3.847.039</b>	<b>3.851.614</b>	<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>3.847.039</b>	<b>3.851.614</b>

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.07.– 30.09.2016	01.07.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
Umsatzerlöse	50.424	50.392	152.254	151.036
Grundstücksbetriebskosten	-3.562	-3.592	-8.559	-7.471
Grundstücksverwaltungskosten	-2.528	-2.662	-7.651	-7.672
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>44.334</b>	<b>44.138</b>	<b>136.044</b>	<b>135.893</b>
Sonstige betriebliche Erträge	117	242	619	661
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.806	-1.522	-5.193	-5.528
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>42.645</b>	<b>42.858</b>	<b>131.470</b>	<b>131.026</b>
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	5.572	5.226	15.041	16.026
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.506	-4.338	-13.406	-12.884
Zinsaufwendungen	-12.900	-13.794	-40.038	-42.142
Übrige Finanzerträge und -aufwendungen	744	364	1.746	1.684
Zinserträge	4	5	50	124
Erträge aus Beteiligungen	1	1	1	1
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.085</b>	<b>-12.536</b>	<b>-36.606</b>	<b>-37.191</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-1.554</b>	<b>-816</b>	<b>-4.803</b>	<b>-2.812</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>30.006</b>	<b>29.506</b>	<b>90.061</b>	<b>91.023</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.507	-5.590	-17.889	-17.444
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>23.499</b>	<b>23.916</b>	<b>72.172</b>	<b>73.579</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,44	0,44	1,34	1,37
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,42	0,43	1,29	1,32

# KONZERN-GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

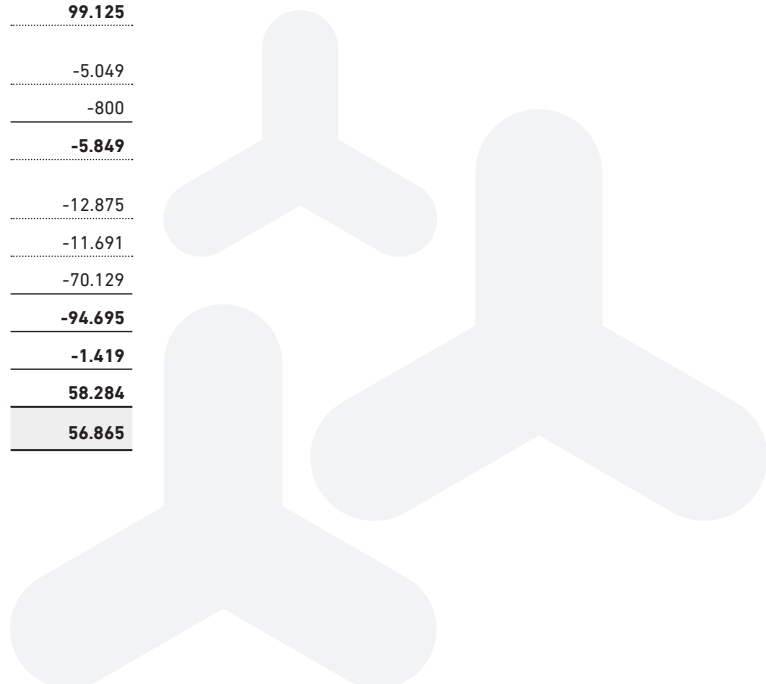
in T€	01.07.– 30.09.2016	01.07.– 30.09.2015	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
<b>Konzernergebnis</b>	<b>23.499</b>	<b>23.916</b>	<b>72.172</b>	<b>73.579</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:</b>				
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	-338	-1.953	-6.855	4.574
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	83	438	1.557	-999
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>-255</b>	<b>-1.515</b>	<b>-5.298</b>	<b>3.575</b>
<b>GESAMT-ERGEBNIS</b>	<b>23.244</b>	<b>22.401</b>	<b>66.874</b>	<b>77.154</b>
Anteil Konzernaktionäre	23.244	22.401	66.874	77.154

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Available-for-Sale	Gewinnrücklage Cashflow-Hedges	Summe
<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>
Gesamtergebnis		0	0	73.579	0	0	3.575	77.154
Dividendenauszahlungen				-70.129				-70.129
<b>30.09.2015</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>547.475</b>	<b>2.000</b>	<b>-7</b>	<b>-34.016</b>	<b>1.531.367</b>
<b>01.01.2016</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>783.178</b>	<b>2.000</b>	<b>-15</b>	<b>-33.219</b>	<b>1.767.859</b>
Gesamtergebnis		0	0	72.172	0	0	-5.298	66.874
Dividendenauszahlungen				-72.826				-72.826
<b>30.09.2016</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>782.524</b>	<b>2.000</b>	<b>-15</b>	<b>-38.517</b>	<b>1.761.907</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>72.172</b>	<b>73.579</b>
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	13.071	12.693
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	56	67
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	5.138	2.812
Nettogewinne und Verluste aus Derivaten	-1.746	-1.684
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	1.281	1.719
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	1.312	-2.416
Latente Steuern	13.983	13.389
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>105.267</b>	<b>100.159</b>
Veränderungen der Forderungen	3.404	3.883
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-185	-3.671
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-4.594	-1.246
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>103.892</b>	<b>99.125</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	-13.954	-5.049
Ein- / Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen	2.627	-800
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-11.327</b>	<b>-5.849</b>
Ein- / Auszahlung aus der Aufnahme / Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-11.231	-12.875
Auszahlungen an Kommanditisten	-13.500	-11.691
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-72.826	-70.129
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-97.557</b>	<b>-94.695</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-4.992</b>	<b>-1.419</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>70.699</b>	<b>58.284</b>
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>65.707</b>	<b>56.865</b>



## 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.

Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) erfolgt gemäß IFRS 8.12 eine Segmentdifferenzierung nach Inland und Ausland.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach Umsatz, EBIT (Earnings before Interest and Taxes) und EBT (Earnings before Taxes) 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>141.190</b>	<b>11.064</b>	<b>0</b>	<b>152.254</b>
(Vorjahreswerte)	(139.977)	(11.059)	(0)	(151.036)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>EBIT</b>	<b>125.147</b>	<b>9.847</b>	<b>-3.524</b>	<b>131.470</b>
(Vorjahreswerte)	(124.568)	(10.217)	(-3.759)	(131.026)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-35.524</b>	<b>-1.701</b>	<b>-2.763</b>	<b>-39.988</b>
(Vorjahreswerte)	(-36.444)	(-2.818)	(-2.756)	(-42.018)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>75.887</b>	<b>5.958</b>	<b>8.216</b>	<b>90.061</b>
(Vorjahreswerte)	(78.552)	(5.427)	(7.044)	(91.023)

In der Überleitung sind im Wesentlichen die Periodenergebnisse der nach at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von 15.041 T€ enthalten. Davon entfielen auf das Inland 10.539 T€ und auf das Ausland 4.502 T€.

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.591.609</b>	<b>255.430</b>	<b>3.847.039</b>
(Vorjahreswerte)	(3.595.992)	(255.622)	(3.851.614)
<b>davon Investment Properties</b>	<b>3.119.765</b>	<b>244.708</b>	<b>3.364.473</b>
(Vorjahreswerte)	(3.112.000)	(244.655)	(3.356.655)

### 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, 14. November 2016

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

Saarpark-Center,  
Neunkirchen



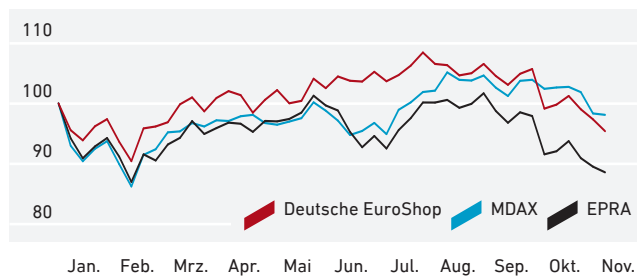
Saarpark-Center,  
Neunkirchen

## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs von 40,46 € in 2015 ist die Aktie der Deutsche EuroShop mit einem negativen Trend in das neue Jahr gestartet. Der Tiefstkurs innerhalb der ersten neun Monate des Jahres wurde am 11. Februar 2016 mit 35,86 € erreicht. Im Anschluss konnte sich die Aktie in einem freundlichen Marktumfeld Mitte März wieder über die 40-Euro-Marke bewegen und pendelte fortan in einem Korridor zwischen 39,46 € und 42,52 €. Dieser Kurs entsprach auch dem Periodenhöchstkurs und wurde am 9. Juni 2016 erreicht. Die Aktie beendete das dritte Quartal mit einem Schlusskurs von 41,35 €. Unter Berücksichtigung der am 16. Juni 2016 ausgeschütteten Dividende von 1,35 € je Aktie entspricht dies einer Performance von +5,7%. Der MDAX gewann 3,9% in den ersten neun Monaten des Jahres. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich am 30. September 2016 auf 2,2 Mrd. €.

### Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA

im Vergleich Januar bis November 2016, indizierte Darstellung, Basis 100, in %



### Kennzahlen der Aktie

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.09.2016	53.945.536,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2016 (nennwertlose Namensstückaktien)	53.945.536
Dividende 2015 (16.06.2016)	1,35 €
Kurs am 30.12.2015	40,46 €
Kurs am 30.09.2016	41,35 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	35,86 € / 42,52 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2016	2,23 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



## FINANZKALENDER 2016 / 2017

## ALLE TERMINE IM ÜBERBLICK

## 2016

- 14.11. Quartalsmitteilung 9M 2016**  
 16.11. Roadshow Amsterdam, ABN AMRO  
 16.11. Roadshow Zurich, Kepler Cheuvreux  
 17.11. Roadshow Geneva, Kepler Cheuvreux  
 23.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt  
 29.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg  
 06.12. Berenberg European Conference, Pennyhill  
 12. – 13.12. HSBC's Global Real Estate Conference, Kapstadt

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)

## 2017

05. – 06.01. Oddo Forum, Lyon  
 11.01. J.P. Morgan Cazenove European Real Estate CEO Conference, London  
 17.01. Kepler Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt  
 19.04. Prüfungsausschusssitzung, Hamburg  
 26.04. Aufsichtsratssitzung, Hamburg  
**28.04. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2016**  
**11.05. Quartalsmitteilung 3M 2017**  
 28.06. Aufsichtsratssitzung, Hamburg  
**28.06. Hauptversammlung, Hamburg**  
**15.08. Halbjahresfinanzbericht 2017**  
 28.09. Aufsichtsratssitzung, Hamburg  
**15.11. Quartalsmitteilung 9M 2017**  
 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](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)

E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)

FÜHLEN  
 SEHEN  
 SCHMECKEN  
 RIECHEN  
 HÖREN

riechen

**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 (-).