

### Brief des Vorstands



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

das erste Halbjahr 2015 ist für die Deutsche EuroShop planmäßig verlaufen. Die Umsatzerlöse stiegen leicht von 99,7 Mio.   im Vorjahr auf 100,6 Mio.  . Das Nettobetriebsergebnis (NOI) erhöhte sich um 1,3 % auf 91,8 Mio.  , während das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) aufgrund von Einmaleffekten mit 88,2 Mio.   leicht unter dem Wert der Vorjahresperiode (88,3 Mio.  ) lag.

Das Konzernergebnis hat sich gegenüber der Vorjahresperiode um 7,2 % auf 49,7 Mio.   erhöht. Das Ergebnis je Aktie stieg damit auf 0,92 Å und die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings je Aktie stiegen um 4,4 % auf 0,95 Å. Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich um 4,6 % von 1,09 Å auf 1,14   je Aktie.

Die Steigerungen sind auf das ohne Einmaleffekt unverändert gut laufende operative Geschäft zurückzuführen. Darüber hinaus wirkte sich das im Vergleich zur Vorjahresperiode weiter verbesserte Finanzergebnis positiv aus.

Der Transaktionsmarkt für Shoppingcenter ist weiterhin sehr aktiv und wird aktuell von ausländischen Investoren dominiert. In einem Umfeld weiter steigender Preise und zunehmender Risikobereitschaft von Investoren haben wir in der ersten Jahreshälfte mehrere Investitionsmöglichkeiten intensiv geprüft. Letztlich sind wir bei einem Center im Inland mit unserem Gebot nicht zum Zuge gekommen. Wir beobachten den Markt weiter eng, erwarten derzeit jedoch nicht, kurzfristig eine neue Centerakquisition bekannt geben zu können.

Davon unabhängig beschäftigen wir uns mit der weiteren Optimierung unseres Center- und Kreditportfolios. Die Baumaßnahmen und Vermietungsaktivit ten bei der Erweiterung des Phoenix-Center Harburg verlaufen plangemäß. Zudem haben wir im Juni die Baugenehmigung für die Realisierung eines modernen Food Courts in unserem City-Point Kassel erhalten.



A10 Center, Wildau / Berlin

Am 19. Juni haben wir 70,1 Mio.   bzw. 1,30   je Aktie als Dividende für das Geschäftsjahr 2014 ausgeschüttet. Auf Basis der planmäßig verlaufenen ersten sechs Monate bestätigen wir unsere Gesamtjahresprognose. Für das Geschäftsjahr 2015 planen wir mit einer erneut um fünf Cent erhöhten Dividende von 1,35   je Aktie.

Hamburg, im August 2015

Beste Gr e

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

### Konzernkennzahlen

in Mio. �	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014	+ / –
Umsatzerlöse	100,6	99,7	1 %
EBIT	88,2	88,3	0 %
Finanzergebnis	-24,7	-28,0	12 %
Bewertungsergebnis	-2,0	-2,9	31 %
EBT	61,5	57,4	7 %
Konzernergebnis	49,7	46,3	7 %
FFO je Aktie in �	1,14	1,09	5 %
Ergebnis je Aktie in � (unverwässert)	0,92	0,86	7 %
in Mio. �	30.06.2015	31.12.2014	+ / –
Eigenkapital*	1.736,0	1.751,2	-1 %
Verbindlichkeiten	1.769,0	1.741,0	2 %
Bilanzsumme	3.504,9	3.492,2	0 %
Eigenkapitalquote in %*	49,5	50,1	
LTV-Verhältnis in %	41	40	
Gearing in %*	102	99	
Liquide Mittel	73,3	58,3	26 %

\* inkl. Fremdtypeile am Eigenkapital

## Grundlagen des Konzerns

### Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

#### Geschäftsmodell

Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Zum Immobilienportfolio gehören 19 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn.

Die Einkaufszentren werden von eigenständigen Gesellschaften gehalten, an denen die Deutsche EuroShop bei elf Gesellschaften zu 100 % und bei acht Gesellschaften mit Beteiligungsquoten von 50 bis 75 % beteiligt ist. Diese Gesellschaften werden je nach Anteil am Nominalkapital voll oder at-equity in den Konzernabschluss einbezogen. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

Konzernführende Gesellschaft ist die Deutsche EuroShop AG. Sie ist verantwortlich für Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation. Der Deutsche EuroShop-Konzern ist zentral und in einer personell schlanken Struktur organisiert.

Das Grundkapital beträgt 53.945.536 € und ist in 53.945.536 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

#### Ziele und Strategie

Die Unternehmensführung konzentriert sich auf Investments in qualitativ hochwertige Shoppingcenter in Innenstadtlagen und an etablierten Standorten, die das Potenzial für eine dauerhaft stabile Wertentwicklung haben. Daneben gilt die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, der als jährliche Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet werden kann, als wichtiges Anlageziel. Zur Erreichung dieser Ziele wird das Kapital der Gesellschaft nach dem Grundsatz der Risikostreuung in Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Regionen investiert; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbetieten gewährleisten die gewünschte hohe Rentabilität.

Mit bis zu zehn Prozent des Eigenkapitals kann sich die Gesellschaft im Rahmen von Joint Ventures an Shoppingcenter-Projektentwicklungen im Frühstadium beteiligen.

Die Finanzierung neuer Investments soll in einem ausgewogenen Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital erfolgen und im Konzern soll der Fremdfinanzierungsanteil 55 % der Bilanzsumme dauerhaft nicht übersteigen. Grundsätzlich werden Zinssätze bei der Aufnahme oder Prolongation von Darlehen langfristig gesichert. Ziel ist es, die Duration (durchschnittliche Zinsbindungsdauer) bei über fünf Jahren zu halten.

#### Steuerungssystem

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen. Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Geschäftsverfahren des Vorstands sind in einer Geschäftsordnung sowie einem Geschäftsverteilungsplan festgelegt.

Aus den Zielen, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung der Shoppingcenter zu erzielen und einen hohen Liquiditätsüberschuss aus deren langfristiger Vermietung zu erwirtschaften, leiten sich die Steuerungsgrößen ab. Dies sind Umsatz, EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations).

## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Aussicht auf einen fortgesetzt robusten Arbeitsmarkt, eine niedrige Inflation und ein weiterhin niedriges Zinsniveau halten die Kaufkraft in Deutschland weiter auf hohem Niveau, auch wenn vom Einzelhandel im weiteren Verlauf des Jahres ein leichte Eintrübung der insgesamt positiven Konsumstimmung erwartet wird. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2015 bei 6,2 %. Der Konsum ist nach wie vor eine tragende Säule der deutschen Wirtschaft. Im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr stiegen die deutschen Einzelhandelsumsätze (inkl. Online-Handel) in den ersten sechs Monaten real um 2,5 %. Der schwache Euro sorgt aktuell für volle Auftragsbücher bei den exportorientierten Unternehmen.

### Ertragslage

#### Umsatz um 0,9 % gesteigert

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Umsatzerlöse auf 100,6 Mio. €. Dies ist auf vergleichbarer Basis ein Plus von 0,9 % gegenüber der Vorjahresperiode (99,7 Mio. €).

#### Grundstücksbetriebs- und -verwaltungs-kosten leicht reduziert bei 8,8 %

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 8,9 Mio. € gegenüber 9,2 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 8,8 % (Vorjahresperiode: 9,2 %).

#### 4,0 Mio. € sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen 4,0 Mio. € und lagen damit 1,1 Mio. € über dem Vorjahresniveau (2,9 Mio. €). Diese Erhöhung resultiert aus der positiven Aktienkursentwicklung und der damit verbundenen Erhöhung der Rückstellungen für den im Juni 2015 nach fünf Jahren ausgelaufenen Long Term Incentive für Vorstand und Mitarbeiter erhöht werden mussten.

#### EBIT auf Vorjahresniveau

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verringerte sich leicht von 88,3 Mio. € um 0,1 Mio. € auf 88,2 Mio. €.

#### Finanzergebnis verbessert

Das Finanzergebnis fällt mit -24,7 Mio. € um 3,3 Mio. € besser aus als im Vorjahr (-28,0 Mio. €). Insgesamt konnten aufgrund günstiger Anschlussfinanzierungen die Zinsaufwendungen um 1,0 Mio. € reduziert werden. Ein positiver Bewertungseffekt aus der Zinsswap-Finanzierung für die Altmarkt-Galerie Dresden von 2,3 Mio. € führte zu verbesserten übrigen Finanzaufwendungen. Die Jahresüberschüsse der at-equity konsolidierten Gesellschaften stiegen um 0,4 Mio. € und die Ergebnisanteile der Fremdgegesellschafter nahmen um 0,4 Mio. € zu.

#### Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis belief sich auf -2,0 Mio. € (Vorjahresperiode: -2,9 Mio. €) und beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten angefallen sind.

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

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich von 57,4 Mio. € um 4,1 Mio. € auf 61,5 Mio. €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis ergibt sich eine Steigerung von 60,6 Mio. € auf 63,6 Mio. € (+5 %).

#### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 11,9 Mio. € (Vorjahresperiode: 11,1 Mio. €). Hiervon entfielen 2,7 Mio. € (2,3 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und 9,2 Mio. € (8,8 Mio. €) auf latente Steuern.

#### Konzernergebnis steigt um 7 %

Das Konzernergebnis lag mit 49,7 Mio. € um 3,4 Mio. € über dem Vergleichswert des Vorjahres (46,3 Mio. €). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,86 € auf 0,92 € (+7 %). Die EPRA Earnings erhöhten sich um 4,4 % von 0,91 € auf 0,95 € je Aktie.

## EPRA EARNINGS

	30.06.2015		30.06.2014	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	49.663	0,92	46.345	0,86
Bewertungsergebnis	1.996	0,03	2.882	0,05
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	46	0,00	307	0,01
Latente Steuer	-332	0,00	-596	-0,01
<b>EPRA Earnings</b>	<b>51.373</b>	<b>0,95</b>	<b>48.938</b>	<b>0,91</b>
Gewichtete Aktienanzahl		53.945.536		53.945.536
<b>Diluted EPRA Earnings</b>		<b>0,90</b>		<b>0,86</b>
Gewichtete Aktienanzahl		57.105.094		56.959.975

**Funds from Operations (FFO) 4,6% höher**

Der FFO stieg von 58,8 Mio. € auf 61,3 Mio. € bzw. von 1,09 € auf 1,14 € je Aktie (+4,6%).

## FUNDS FROM OPERATIONS

	30.06.2015		30.06.2014	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	49.663	0,92	46.345	0,86
Aufwand Wandlungsrecht	484	0,01	484	0,01
Bewertungsergebnis	1.996	0,04	2.882	0,05
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	45	0,00	307	0,01
Latente Steuern	9.154	0,17	8.756	0,16
<b>FFO je Aktie</b>	<b>61.342</b>	<b>1,14</b>	<b>58.774</b>	<b>1,09</b>

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

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 12,7 Mio. € auf 3.504,9 Mio. €. Während sich die langfristigen Vermögenswerte um 2,6 Mio. € erhöhten, gingen die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte um 4,8 Mio. € zurück. Die Liquiden Mittel stiegen gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2014 (58,3 Mio. €) um 15,0 Mio. € auf 73,3 Mio. €.

**Eigenkapitalquote bei 49,5%**

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgemeinschaften) betrug 49,5% und verringerte sich infolge der im Juni erfolgten Dividendenzahlung gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (50,1%) um 0,6 Prozentpunkte.

**Verbindlichkeiten**

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. Juni 2015 mit 1.461,4 Mio. € um 31,3 Mio. € über dem Stand am Bilanzstichtag, was im Wesentlichen auf die Auszahlung der Dividende zurückzuführen ist. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 10,6 Mio. € auf 238,0 Mio. €, die Abfindungsansprüche der Fremdgemeinschaften erhöhten sich um rund 0,2 Mio. € auf 227,0 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich dagegen um 13,9 Mio. €. Das lag vor allem an der Veränderung der Barwerte für Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von 7,8 Mio. €.

**Nachtragsbericht**

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2015 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

**Prognosebericht****Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Bundesregierung hat im April 2015 ihre Wachstumsprognose für das Bruttoinlandsprodukt im laufenden Jahr von 1,5% auf 1,8% erhöht. Das insgesamt grundsätzlich positive Konsumklima, der weiterhin noch auf hohem Niveau befindliche Außenhandel und die stabil gute Lage am Arbeitsmarkt werden der deutschen Wirtschaft auch in 2015 Rückenwind verleihen. Der Handelsverband HDE erwartet für das Jahr 2015 ein Plus von 1,5% bei den Einzelhandelsumsätzen.

Allerdings existieren weiterhin geopolitische Krisenherde und die Schuldenkrise Griechenlands dauert weiter mit ungewissem Ausgang an. Die zuletzt veröffentlichten Konjunkturdaten im internationalen Kontext waren sehr gemischt. Die sich abkühlende Konjunktur in China und die Russlandsanktionen hinterlassen inzwischen ihre Spuren in der deutschen Wirtschaft.

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

**Erwartete Ertrags- und Finanzlage**

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Halbjahres halten wir an unseren Prognosen für das Geschäftsjahr 2015 fest und erwarten:

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

**Dividendenpolitik**

Wir beabsichtigen, unsere nachhaltig planbare Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, für das Jahr 2015 eine Dividende von 1,35 € pro Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

**Risikobericht**

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Wir sehen keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiterhin die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben.



Galeria Baltycka,  
Danzig, Polen

## Konzernbilanz

Aktiva in T€	30.06.2015	31.12.2014	Passiva in T€	30.06.2015	31.12.2014
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			<b>EIGENKAPITAL UND SCHULD-POSTEN</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	13	17	Gezeichnetes Kapital	53.945	53.945
Sachanlagen	422	393	Kapitalrücklagen	961.970	961.970
Investment Properties	3.060.816	3.060.179	Gewinnrücklagen	493.051	508.427
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	361.462	359.357	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.508.966</b>	<b>1.524.342</b>
Übrige Finanzanlagen	66	266			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.422.779</b>	<b>3.420.212</b>	<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			Finanzverbindlichkeiten	1.368.227	1.374.803
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.932	4.510	Passive latente Steuern	238.045	227.455
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.917	9.152	Abfindungsansprüche von Kommanditisten	227.013	226.849
Liquide Mittel	73.321	58.284	Sonstige Verbindlichkeiten	52.359	58.939
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>82.170</b>	<b>71.946</b>	<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.885.644</b>	<b>1.888.046</b>
			<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
			Finanzverbindlichkeiten	93.151	55.282
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.720	1.098
			Steuerverbindlichkeiten	355	857
			Sonstige Rückstellungen	5.529	9.799
			Sonstige Verbindlichkeiten	9.584	12.734
			<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>110.339</b>	<b>79.770</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.504.949</b>	<b>3.492.158</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>3.504.949</b>	<b>3.492.158</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.04. – 30.06.2015	01.04. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Umsatzerlöse	50.041	49.702	100.644	99.704
Grundstücksbetriebskosten	-2.040	-2.121	-3.879	-3.834
Grundstücksverwaltungskosten	-2.346	-2.667	-5.010	-5.321
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>45.655</b>	<b>44.914</b>	<b>91.755</b>	<b>90.549</b>
Sonstige betriebliche Erträge	-192	638	419	693
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.937	-1.419	-4.006	-2.913
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>43.526</b>	<b>44.133</b>	<b>88.168</b>	<b>88.329</b>
Zinserträge	112	153	119	195
Zinsaufwendungen	-13.954	-14.773	-28.348	-29.385
Übrige Finanzaufwendungen	968	-477	1.320	-1.009
Gewinn oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	5.442	5.066	10.800	10.393
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.359	-4.154	-8.546	-8.209
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.791</b>	<b>-14.185</b>	<b>-24.655</b>	<b>-28.015</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-1.545</b>	<b>-1.828</b>	<b>-1.996</b>	<b>-2.882</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>30.190</b>	<b>28.120</b>	<b>61.517</b>	<b>57.432</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.846	-4.366	-11.854	-11.087
<b>Konzernergebnis</b>	<b>24.344</b>	<b>23.754</b>	<b>49.663</b>	<b>46.345</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,45	0,44	0,92	0,86
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,44	0,42	0,89	0,83

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.04. – 30.06.2015	01.04. – 30.06.2014	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
<b>Konzernergebnis</b>	<b>24.344</b>	<b>23.754</b>	<b>49.663</b>	<b>46.345</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:</b>				
Veränderungen Cashflow Hedge	10.194	-5.909	6.527	-10.677
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-2.253	1.608	-1.437	2.846
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>7.941</b>	<b>-4.301</b>	<b>5.090</b>	<b>-7.831</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>32.285</b>	<b>19.453</b>	<b>54.753</b>	<b>38.514</b>
Anteil Konzernaktionäre	32.285	19.453	54.753	38.514

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinnrücklage Available- For-Sale	Gewinnrücklage Cashflow- Hedges	Summe
<b>01.01.2014</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>434.031</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>-22.997</b>	<b>1.428.949</b>
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			0				-7.831	-7.831
Konzernergebnis				46.345				46.345
Gesamtergebnis		0	0	46.345	0	0	-7.831	38.514
Dividendenauszahlungen				-67.432				-67.432
<b>30.06.2014</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>412.944</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>-30.828</b>	<b>1.400.031</b>
<b>01.01.2015</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>544.025</b>	<b>2.000</b>	<b>-7</b>	<b>-37.591</b>	<b>1.524.342</b>
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			0				5.090	5.090
Konzernergebnis				49.663				49.663
Gesamtergebnis		0	0	49.663	0	0	5.090	54.753
Dividendenauszahlungen				-70.129				-70.129
<b>30.06.2015</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>523.559</b>	<b>2.000</b>	<b>-7</b>	<b>-32.501</b>	<b>1.508.966</b>

## Konzern Kapitalflussrechnung

in T€	01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>49.663</b>	<b>46.345</b>
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	8.525	7.833
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- werte und Sachanlagen	45	38
Nettogewinne und verluste aus Derivaten	-1.320	1.009
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	854	854
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	-1.105	-617
Latente Steuern	9.154	8.756
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>65.816</b>	<b>64.218</b>
Veränderungen der Forderungen	4.708	5.473
Veränderung Sonstige Finanzinvestitionen	0	3.000
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-4.771	-2.752
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-1.187	-7.192
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>64.566</b>	<b>62.747</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- anlagevermögen / Investment Properties	-705	-1.000
Einzahlungen aus der Veränderung von Finanzanlagen	-800	34.245
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.505</b>	<b>33.245</b>
Auszahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	30.439	10.425
Auszahlungen an Kommanditisten	-8.334	-7.959
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-70.129	-67.432
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-48.024</b>	<b>-64.966</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>15.037</b>	<b>31.026</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>58.284</b>	<b>40.810</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>73.321</b>	<b>71.836</b>

## Anhang / Erläuterungen

## Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2015 wurde in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Lagebericht und der verkürzte Abschluss wurden weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch eine zur Abschlussprüfung befähigte Person unterzogen. Der Finanzbericht enthält nach Ansicht des Vorstands alle erforderlichen Anpassungen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten sechs Monate bis zum 30. Juni 2015 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden haben wir in unserem Konzernanhang für das Jahr 2014 veröffentlicht.

## Segmentberichterstattung

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an Einkaufszentren innerhalb der Europäischen Union. Bei den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um reine Immobilien-Haltegesellschaften ohne eigenes Personal. Das operative Management ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben, so dass die Gesellschaften ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Die Gesellschaften werden individuell gesteuert.

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

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach dem EBT vor Bewertung der einzelnen Objektgesellschaften. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns.

In der Überleitung werden die Eliminierungen konzerninterner Verflechtungen zwischen den Segmenten zusammengefasst.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

#### AUFTEILUNG NACH GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>93.267</b>	<b>7.377</b>	<b>0</b>	<b>100.644</b>
(Vorjahreswerte)	(92.410)	(7.294)	(0)	(99.704)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>EBIT</b>	<b>84.198</b>	<b>6.933</b>	<b>-2.963</b>	<b>88.168</b>
(Vorjahreswerte)	(83.952)	(6.389)	-(2.012)	(88.329)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-24.562</b>	<b>-1.850</b>	<b>-1.817</b>	<b>-28.229</b>
(Vorjahreswerte)	(-25.488)	(-1.877)	(-1.825)	(-29.190)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>52.319</b>	<b>3.714</b>	<b>5.484</b>	<b>61.517</b>
(Vorjahreswerte)	(50.248)	(3.275)	(3.909)	(57.432)

In der Überleitung sind im Wesentlichen die Jahresergebnisse der nach at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von 10.800 T€ enthalten. Davon entfallen auf das Inland 8.217 T€ und auf das Ausland 2.583 T€.

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.274.339</b>	<b>230.611</b>	<b>3.504.950</b>
(Vorjahreswerte)	(3.262.622)	(229.536)	(3.492.158)
<b>davon Investment Properties</b>	<b>2.839.260</b>	<b>221.556</b>	<b>3.060.816</b>
(Vorjahreswerte)	(2.838.839)	(221.340)	(3.060.179)

## Sonstige Angaben

### Dividende

Am 19. Juni 2015 wurde für das Geschäftsjahr 2014 eine Dividende in Höhe von 1,30€ je Aktie ausgeschüttet.

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, 12. August 2015

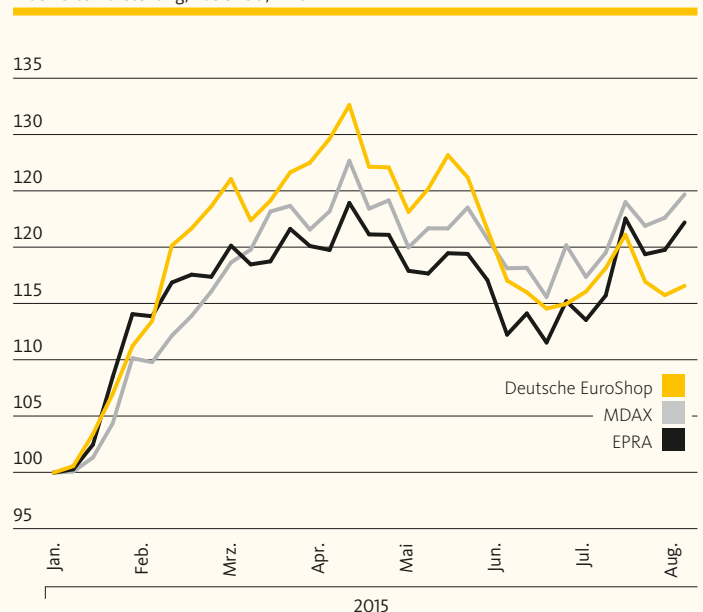
  
Wilhelm Wellner

  
Olaf Borkers

## Die Shoppingcenter-Aktie

Nach einem Jahresschlusskurs von 36,20€ in 2014 ist die Aktie der Deutsche EuroShop mit einem positiven Trend in das neue Jahr gestartet. Der Tiefstkurs innerhalb des ersten Halbjahres wurde bereits am 6. Januar 2015 mit 36,32€ erreicht, im Anschluss konnte sich die Aktie in einem besonders für Immobilienaktien sehr freundlichen Marktumfeld in neue Rekordhöhen bewegen. Mit 48,00€ erreichte die Aktie am 10. April 2015 ihren Periodenhöchstkurs und hiermit gleichzeitig ein neues historisches Allzeithoch. In den folgenden Wochen zeigte sie sich relativ volatil und bewegte sich zunächst in Richtung 40,00€, drehte dann allerdings und verfehlte am 19. Mai 2015 nur knapp den bisherigen Höchstkurs. Danach verlor die Aktie etwas an Luft und beendete das Halbjahr mit einem Schlusskurs von 39,39€. Unter Berücksichtigung der am 19. Juni 2015 ausgeschütteten Dividende von 1,30€ je Aktie entspricht dies einer Performance von 12,2%. Der MDAX konnte in den ersten sechs Monaten des Jahres ein Plus von 15,9% vorweisen. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich am 30. Juni 2015 auf 2,1 Mrd. €.

DEUTSCHE EUROSHOP VS. MDAX UND EPRA  
IM VERGLEICH JANUAR BIS AUGUST 2015  
indexierte Darstellung, Basis 100, in %



## Roadshows und Konferenzen

Von April bis Juni haben wir die Deutsche EuroShop auf Roadshows in München, Mailand und Warschau, sowie auf Konferenzen in Baden-Baden, Berlin, Amsterdam, Boston, New York und Nizza präsentiert und dabei diverse Einzel- und Gruppengespräche mit Analysten und Vertretern institutioneller Investoren geführt.

## Hauptversammlung

Am 18. Juni 2015 fand die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop in der Handwerkskammer Hamburg statt. Die rund 220 anwesenden Aktionäre vertraten 61,2% des Grundkapitals. Auf der Tagesordnung stand u. a. die Wahl von Roland Werner als neues Mitglied des Aufsichtsrats. Manfred Zaß ist nach mehr als zwölfjähriger Tätigkeit aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Sein Nachfolger als Vorsitzender des Gremiums ist Reiner Strecker, neue stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats ist Karin Dohm. Die Hauptversammlung hat darüber hinaus die Ausschüttung einer Dividende von 1,30€ je Aktie beschlossen, von der wie bereits in den Vorjahren ein Teilbetrag (0,65€) für im Inland ansässige Aktionäre steuerpflichtig war. Ausführliche Informationen zur Hauptversammlung finden Sie unter [www.deutsche-euroshop.de/HV](http://www.deutsche-euroshop.de/HV).

## Auszeichnung für den Geschäftsbericht 2014

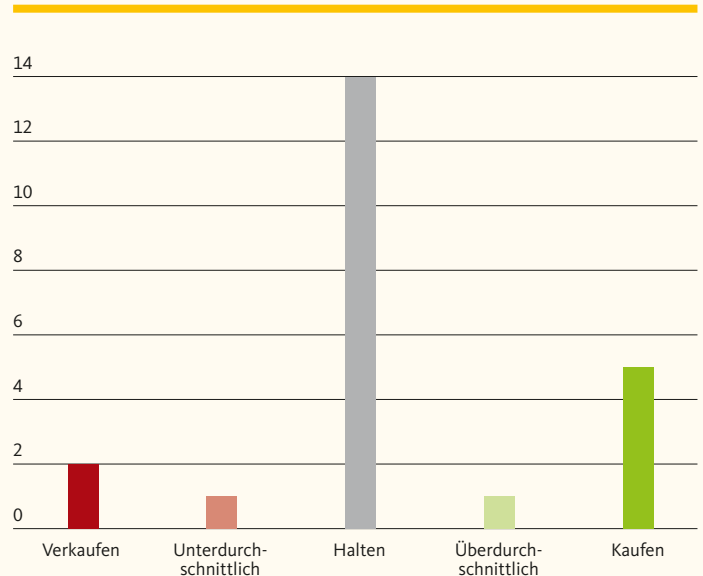
Unser Geschäftsbericht 2014 mit dem Motto „Feel Estate“ ist mit einem renommierten Preis ausgezeichnet worden: Bei der „LACP 2014 Vision Awards Annual Competition“ der League of American Communications Professionals gehörte unser Geschäftsbericht mit einem 14. Platz zu den Besten der insgesamt rund 1.000 weltweiten Einsendungen und ist nach dem Vorjahr in der Kategorie „Immobilien“ erneut mit Platin ausgezeichnet worden.

## Coverage

Zurzeit bewerten 23 Finanzanalysten verschiedener Institute die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop. Hierzu gehört die regelmäßige Veröffentlichung von Studien über die Gesellschaft. Die hieraus jeweils resultierenden Anlageempfehlungen fallen derzeit mehrheitlich neutral aus (14), sechs Analysten sind positiv eingestellt und drei haben eine negative Einschätzung (Stand: 10. August 2015). Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien finden Sie unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir).

### ANALYSTEN

Anzahl



### KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.06.2015	53.945.536,00€
Anzahl der Aktien am 30.06.2015 (nennwertlose Namensstückaktien)	53.945.536
Dividende 2014 (19.06.2015)	1,30€
Kurs am 30.12.2014	36,20€
Kurs am 30.06.2015	39,39€
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	36,32€ / 48,00€
Marktkapitalisierung am 30.06.2015	2,12 Mrd.€
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, MSCI Small Cap, EURO STOXX, STOXX Europe 600, HASPAX, F.A.Z.-Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE



Rathaus Center, Dessau

**Finanzkalender 2015****Alle Termine im Überblick****13.08.****Halbjahresfinanzbericht 2015****20. – 21.08.**

Deutsche EuroShop Real Estate Summer, Danzig

**21.09.**

Goldman Sachs &amp; Berenberg German Conference, München

**22.09.**

Baader Investment Conference, München

**24.09.**

Aufsichtsratssitzung, Hamburg

**01.10.**

Societe Generale Real Estate Conference, London

**02.10.**

Roadshow Edinburgh, M.M. Warburg

**28. – 29.10.**

Roadshow Wien, Linz, Berenberg

**12.11.****Neunmonatsbericht 2015****16.11.**

DZ Bank Equity Conference, Frankfurt

**16.11.**

Roadshow Paris, Baader Bank

**17.11.**

Roadshow Zürich, Kepler Cheuvreux

**27.11.**

Aufsichtsratssitzung, Hamburg

**24.11.**

Commerzbank German Commercial Property Forum, London

**Link**

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)

**Zukunftsbezogene Aussagen**

Dieser Lagebericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.

**Rundungen und Veränderungs-raten**

Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungs-raten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-).



Nicolas Lissner

Patrick Kiss

Galeria Baltycka,  
Danzig, Polen**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

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

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