

BRIEF DES VORSTANDS

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

das erste Halbjahr 2019 ist für die Deutsche EuroShop operativ erwartungsgemäß und stabil verlaufen. Die Umsatzerlöse stiegen auf vergleichbarer Basis um 0,3% von 111,6 Mio. € auf 111,9 Mio. €. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) lag mit 100,4 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verbesserte sich auf 98,2 Mio. €.

Unter Einbeziehung der im ersten Quartal 2019 berichteten positiven Sondereffekte aus Steuererstattungen für Vorjahre, die wir im Zusammenhang mit einem aktuellen Urteil des Großen Senats des Bundesfinanzhofes (BFH) erwarten, stieg das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) in der ersten Jahreshälfte um 3,8% auf 81,9 Mio. € (ohne Sondereffekte +0,4%). Aus diesem Grund erhöhte sich auch das Konzernergebnis deutlich um 19,8% auf 66,2 Mio. € (ohne Sondereffekte +2,2%) und auch die EPRA Earnings stiegen um 14,5% auf 84,3 Mio. € (ohne Sondereffekte +1,3%). Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) lagen 0,5 Mio. € unter dem Vorjahreshalbjahr bei nun 75,0 Mio. € (-0,7%). Dies entspricht einem FFO pro Aktie von 1,21 €.

Am 17. Juni 2019 haben wir 92,7 Mio. € bzw. 1,50 € je Aktie als Dividende für das Geschäftsjahr 2018 ausgeschüttet. Auf Basis der planmäßig und positiv verlaufenen ersten sechs Monate bestätigen wir unsere Gesamtjahresprognose. Für das Geschäftsjahr 2019 planen wir mit einer um fünf Cent erhöhten Dividende von 1,55 € je Aktie und für 2020 beabsichtigen wir – wie bereits Ende April kommuniziert – eine weitere Steigerung auf 1,60 € je Aktie.

Hamburg, im August 2019



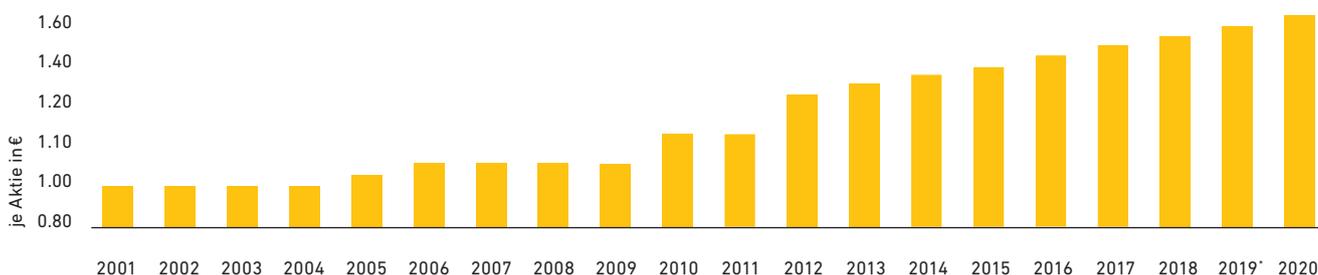
Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

DIVIDENDENZAHLUNGEN DER DEUTSCHE EUROSHOP

für das jeweilige Geschäftsjahr



* geplant



WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018	+ / -
Umsatzerlöse	111,9	111,6	0,3 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	100,4	100,5	-0,1 %
EBIT	98,2	98,0	0,2 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	81,9	78,9	3,8 %
EPRA ² Earnings ⁵	84,3	73,6	14,5 %
FFO	75,0	75,5	-0,7 %
Konzernergebnis	66,2	55,3	19,8 %

in €	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018	+ / -
EPRA ² Earnings je Aktie ⁵	1,37	1,19	15,1 %
FFO je Aktie	1,21	1,22	-0,8 %
Ergebnis je Aktie	1,07	0,89	20,2 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %

in Mio. €	30.06.2019	31.12.2018	+ / -
Eigenkapital ³	2.545,6	2.573,4	-1,1 %
Verbindlichkeiten	2.046,7	2.036,8	0,5 %
Bilanzsumme	4.592,3	4.610,2	-0,4 %
Eigenkapitalquote in % ³	55,4	55,8	
LTV-Verhältnis in % ⁴	32,3	31,8	
Liquide Mittel	88,0	116,3	-24,4 %

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 74,5 Mio. € (+1,3%) bzw. 1,21 € je Aktie betragen.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

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 21 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen, Ungarn und Tschechien. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

Die Einkaufszentren werden von eigenständigen Gesellschaften gehalten, über die die Deutsche EuroShop an zwölf Shoppingcentern zu 100 % und an neun Shoppingcentern mit 50 % bis 75 % beteiligt ist. Das operative Management der Einkaufszentren ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben.

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 betrug zum 30. Juni 2019 61.783.594 € und war in 61.783.594 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. Die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, der zu einem wesentlichen Teil als jährliche Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet werden kann, ist ein wichtiges Anlageziel. Dazu investiert die Gesellschaft ihr Kapital nach dem Grundsatz der Risikostreuung in Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Regionen; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbemieten 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 zueinander stehen, und der Fremdfinanzierungsanteil im Konzern 55 % 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 leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. 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 erreichen und einen hohen Liquiditätsüberschuss aus deren langfristiger Vermietung zu erwirtschaften, leiten sich die Steuerungsgrößen ab. Dies sind Umsatz, EBIT (Earnings before Interest and Taxes), EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations).

WIRTSCHAFTSBERICHT

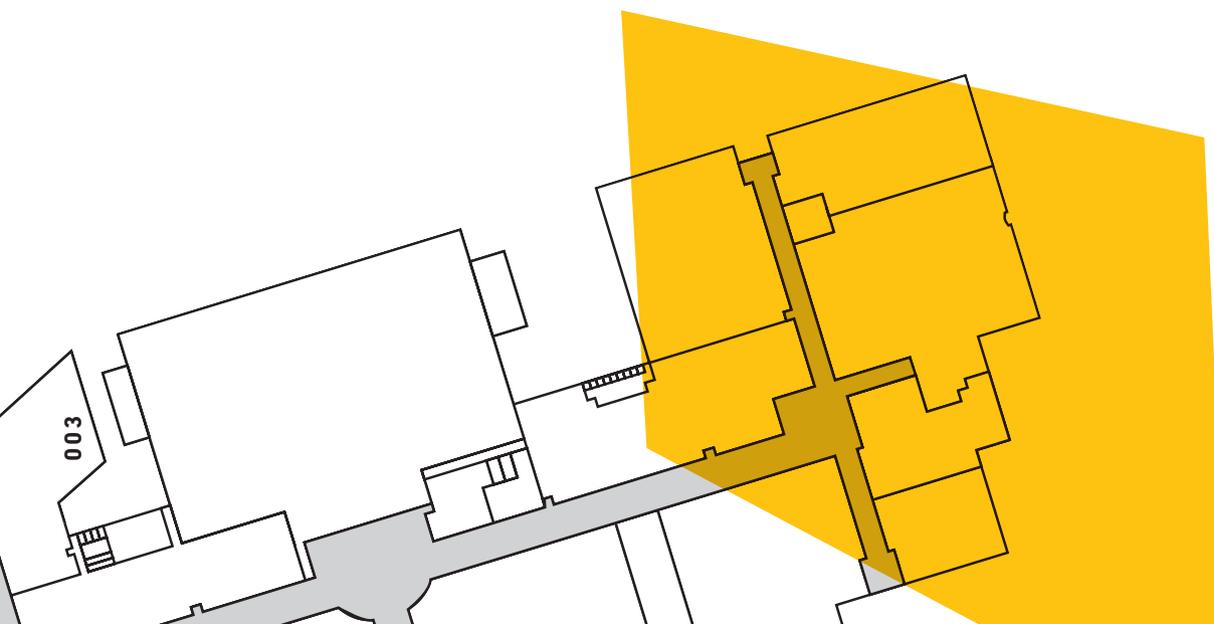
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Beschäftigungsaufbau in Deutschland hat sich im ersten Halbjahr 2019 trotz konjunktureller Abschwächung mit gedrosselter Dynamik fortgesetzt. Die Erwerbslosenquote lag Ende Juli 2019 bei 5,0%. Steigende Beschäftigung, Lohnzuwächse sowie fiskalische Entlastungen zu Jahresbeginn haben zu einer deutlichen Zunahme der Einkommen der privaten Haushalte geführt und halten den privaten Konsum weiterhin auf hohem Niveau. Gemäß Statistischem Bundesamt stiegen die deutschen Einzelhandelsumsätze (inkl. Onlinehandel) in den ersten sechs Monaten 2019 real um 2,2%. Wesentlich für das Wachstum war dabei weiterhin der Onlinehandel. Der stationäre Einzelhandel verzeichnete im Vergleich dazu eine deutlich langsamere Wachstumsgeschwindigkeit und je nach Segment auch teilweise Umsatzrückgänge.



ERTRAGSLAGE

in T€	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018	Veränderung	
			+/-	in %
Umsatzerlöse	111.884	111.585	299	0,3
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-11.471	-11.117	-354	-3,2
NOI	100.413	100.468	-55	-0,1
Sonstige betriebliche Erträge	712	541	171	31,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.920	-2.993	73	2,4
EBIT	98.205	98.016	189	0,2
<i>At-equity-Ergebnis</i>	14.092	14.331		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	1.248	702		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	93	77		
At-equity-Ergebnis (operativ)	15.433	15.110	323	2,1
Zinsaufwendungen	-25.132	-26.583	1.451	5,5
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-9.320	-9.191	-129	-1,4
Übriges Finanzergebnis	2.687	1.508	1.179	78,2
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-16.332	-19.156	2.824	14,7
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	81.873	78.860	3.013	3,8
<i>Bewertungsergebnis</i>	-7.143	-8.933		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	-1.248	-702		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-8.391	-9.635	1.244	12,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.942	-3.408	6.350	186,3
<i>Latente Steuern</i>	-10.095	-10.470		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	-93	-77		
Latente Steuern (mit at-equity)	-10.188	-10.547	359	3,4
KONZERNERGEBNIS	66.236	55.270	10.966	19,8



Umsatzerlöse leicht über Vorjahr

Im Berichtszeitraum stiegen die Umsatzerlöse leicht um 0,3% auf 111,9 Mio. € und liegen damit im Rahmen der Erwartungen.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskostenanteil im Plan

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes, die hauptsächlich Centermanagement-Honorare, nicht umlegbare Nebenkosten, Instandhaltungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen umfassen, erhöhten sich leicht um 0,4 Mio. € auf 11,5 Mio. €. Grund hierfür waren höhere Wertberichtigungen auf Mietforderungen. Die Kostenquote beträgt zum Halbjahr 10,3% und liegt damit im Bereich der Planung.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen sowie aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen resultieren, betrugen 0,7 Mio. € und lagen damit leicht über dem Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelt, lagen mit 2,9 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau.

EBIT verbessert

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 98,2 Mio. € leicht über dem Vorjahr (98,0 Mio. €), was im Wesentlichen auf den Umsatzanstieg und die höheren sonstigen betrieblichen Erträge zurückzuführen ist.

Finanzergebnis verbessert durch Zinseinsparungen und einmalige Zinserträge

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) verbesserte sich von -19,2 Mio. € um 2,9 Mio. € auf jetzt -16,3 Mio. €. Das im Finanzergebnis enthaltene at-equity Ergebnis lag dabei mit 15,4 Mio. € um 0,3 Mio. € über dem Vorjahr. Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften reduzierte sich aufgrund planmäßiger Tilgungen und einer günstigeren Anschlussfinanzierung für die Altmarkt-Galerie Dresden insgesamt um 1,5 Mio. €.

Das übrige Finanzergebnis von 2,7 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus der Zinserstattung für eine erwartete Gewerbesteuerrückzahlung, mit deren Eingang wir im Laufe des Jahres 2019 rechnen. Über deren Hintergrund haben wir bereits im ersten Quartal berichtet und verweisen hierzu auch auf unsere Ausführungen zu „38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ auf Seite 172 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 Steigerung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 78,9 Mio. € auf 81,9 Mio. € (+3,8%).

Bewertungsergebnis von Modernisierungsinvestitionen beeinflusst

Das Bewertungsergebnis von -8,4 Mio. € (i. Vj. -9,6 Mio. €) beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten (einschließlich des at-equity Anteils) angefallen sind und im Wesentlichen im Zusammenhang mit unseren Investitionsprogrammen „At-your-Service“ und „Mall Beautification“ stehen. Im ersten Halbjahr 2019 konnten dabei die wesentlichen Maßnahmen im Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim, sowie im Herold-Center Norderstedt und dem Billstedt-Center Hamburg umgesetzt werden.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf +2,9 Mio. € (i. Vj. -3,4 Mio. €) und beinhalten die erwartete Gewerbesteuerrückzahlung in Höhe von 7,1 Mio. € sowie zu zahlende Steuern in Höhe von 4,2 Mio. € (i. Vj. 3,4 Mio. €). Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögens resultieren, betrugen 10,2 Mio. € (i. Vj. 10,6 Mio. €).

EPRA Earnings und Konzernergebnis deutlich gesteigert

Die EPRA Earnings, welche das Bewertungsergebnis ausklammern, sind von der Gewerbesteuererstattung einschließlich der aufgelaufenen Zinserträge in Höhe von 9,8 Mio. € maßgeblich positiv beeinflusst worden und stiegen von 73,6 Mio. € auf 84,3 Mio. € bzw. von 1,19 € auf 1,37 € je Aktie. Auch ohne diesen Einmaleffekt hätten sich die EPRA Earnings positiv auf 74,5 Mio. € bzw. auf 1,21 € je Aktie entwickelt.

Das Konzernergebnis lag mit 66,2 Mio. € um 10,9 Mio. € über der Vergleichsperiode (55,3 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,89 € auf 1,07 €.

EPRA EARNINGS

	01.01.–30.06.2019		01.01.–30.06.2018	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	66.236	1,07	55.270	0,89
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	8.391	0,14	9.635	0,16
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹	-141	0,00	-1.668	-0,03
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ²	9.820	0,16	10.335	0,17
EPRA Earnings³	84.306	1,37	73.572	1,19
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 74,5 Mio. € (+1,3%) bzw. 1,21 € je Aktie betragen.

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 sanken leicht von 75,5 Mio. € auf 75,0 Mio. € und reduzierten sich je Aktie um 0,01 € auf 1,21 €. Grund hierfür war eine Erhöhung der Steuerzahlungen um 0,8 Mio. €.

FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01. – 30.06.2019		01.01. – 30.06.2018	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	66.236	1,07	55.270	0,89
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	8.391	0,14	9.635	0,16
Steuererstattung für Vorjahre	-9.770	-0,16	0	0,00
Latente Steuern ¹	10.188	0,16	10.547	0,17
FFO	75.045	1,21	75.452	1,22
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 reduzierte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 17,9 Mio. € auf 4.592,3 Mio. €. Insbesondere haben sich die liquiden Mittel, nach der im Juni 2019 erfolgten Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2018, um 28,4 Mio. € reduziert.

Eigenkapitalquote bei 55,4 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgegesellachtern) von 55,4 % ist gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (55,8 %) leicht gesunken und liegt weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

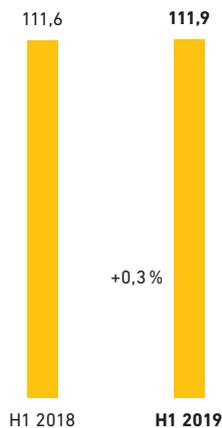
Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. Juni 2019 mit 1.518,4 Mio. € um 4,0 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2018. Den planmäßigen Tilgungen standen 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 9,6 Mio. € auf 462,2 Mio. € an. Die Abfindungsansprüche der Fremdgegesellachter waren mit 344,1 Mio. € nahezu unverändert. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 4,4 Mio. €.

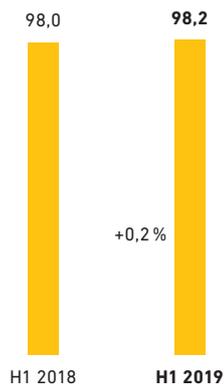
UMSATZ

in Mio. €



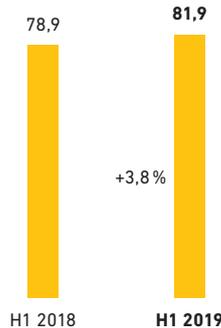
EBIT

in Mio. €



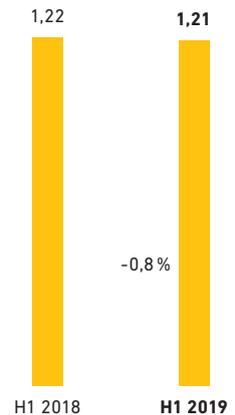
EBT*

in Mio. €



FFO JE AKTIE

in €



* ohne Bewertungsergebnis

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2019 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das deutsche Wirtschaftswachstum wird im zweiten Halbjahr 2019 weiterhin wesentlich durch den privaten Konsum gestützt. Gleichzeitig verliert die Weltwirtschaft zunehmend an Dynamik und damit sinkt der Beitrag, den die Auslandsnachfrage zum Wirtschaftswachstum leisten wird.

Es bestehen unverändert große Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Umfeld. So konnten die schwelenden internationalen Handelskonflikte bisher nicht beigelegt werden und auch der Ausgang des Brexit ist weiterhin ungewiss. Laut Marktforschungsinstitut GfK lässt sich aktuell auch eine leichte Eintrübung der Konjunkturerwartung der Verbraucher feststellen. Im Gegensatz hierzu sind die Einkommenserwartungen dank des weiterhin robusten Arbeitsmarktes weiter unverändert positiv. Die GfK bestätigt daher ihre Prognose und sieht für dieses Jahr eine reale Steigerung der Konsumausgaben in Deutschland von 1,5%. Für die stationären Einzelhandelsumsätze erwartet die GfK reale Steigerungen von 0,8% in Deutschland, 1,7% in Österreich, 3,9% in Polen, 3,4% in Tschechien sowie 3,3% in Ungarn.

Wir bleiben vor dem Hintergrund der insgesamt weiter stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserem Kernmarkt Deutschland verhalten optimistisch und erwarten für die Deutsche EuroShop für das laufende Jahr einen weiterhin planmäßigen Geschäftsverlauf.

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Halbjahres wiederholen wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2019:

- 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

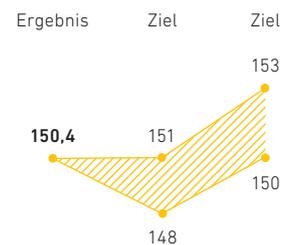
Wir beabsichtigen, für das Jahr 2019 eine Dividende von 1,55 € je Aktie an unsere Aktionäre auszuschütten.

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. 128 ff.).

FFO

in Mio. €



UMSATZ

in Mio. €

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



EBIT

in Mio. €

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



EBT*

in Mio. €

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



FFO je Aktie

in €

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



* ohne Bewertungsergebnis

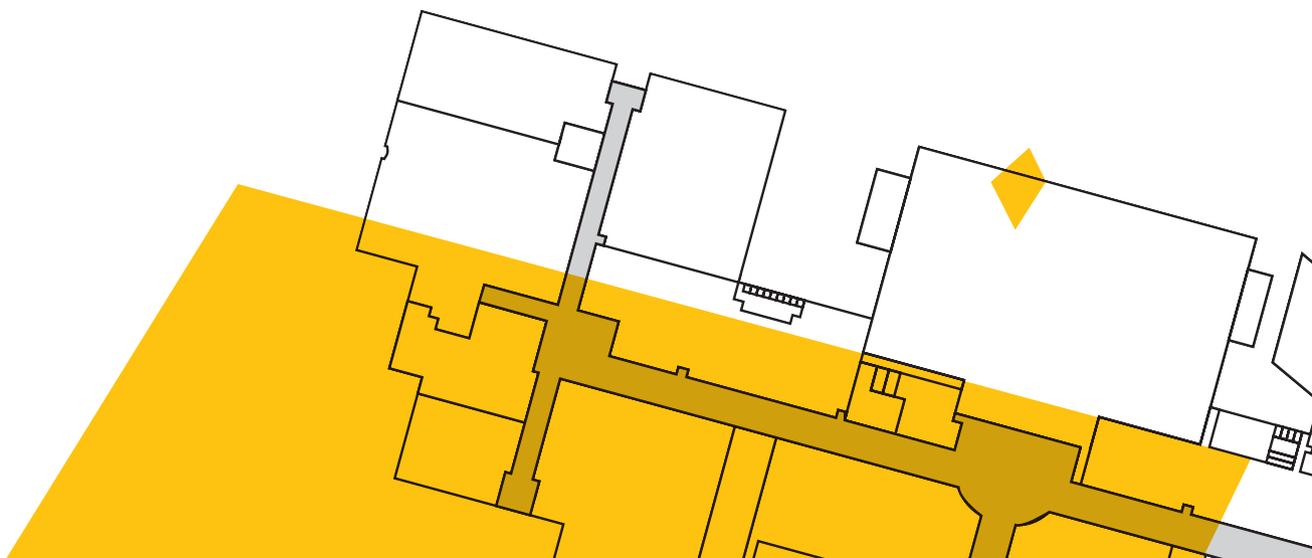
KONZERNBILANZ

AKTIVA

in T€	30.06.2019	31.12.2018
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	53.754	53.736
Sachanlagen	450	213
Investment Properties	3.891.700	3.891.700
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	532.032	531.044
Übrige Finanzanlagen	31	31
Langfristige Vermögenswerte	4.477.967	4.476.724
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.951	6.643
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	21.469	10.526
Liquide Mittel	87.953	116.335
Kurzfristige Vermögenswerte	114.373	133.504
SUMME AKTIVA	4.592.340	4.610.228

PASSIVA

in T€	30.06.2019	31.12.2018
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	922.175	950.404
Summe Eigenkapital	2.201.519	2.229.748
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.489.760	1.496.313
Passive latente Steuern	462.199	452.642
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	344.088	343.648
Sonstige Verbindlichkeiten	36.303	34.297
Langfristige Verpflichtungen	2.332.350	2.326.900
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	28.594	26.080
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.421	3.543
Steuerverbindlichkeiten	3.323	2.384
Sonstige Rückstellungen	8.037	7.413
Sonstige Verbindlichkeiten	15.096	14.160
Kurzfristige Verpflichtungen	58.471	53.580
SUMME PASSIVA	4.592.340	4.610.228

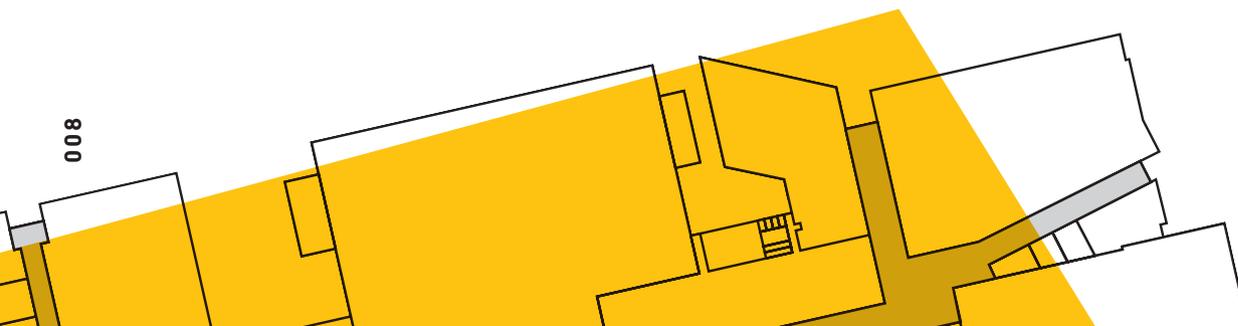


KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.04.– 30.06.2019	01.04.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018
Umsatzerlöse	55.650	55.541	111.884	111.585
Grundstücksbetriebskosten	-2.965	-2.647	-5.922	-5.937
Grundstücksverwaltungskosten	-2.900	-2.532	-5.549	-5.180
Nettobetriebsergebnis (NOI)	49.785	50.362	100.413	100.468
Sonstige betriebliche Erträge	561	285	712	541
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.429	-1.614	-2.920	-2.993
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	48.917	49.033	98.205	98.016
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	7.119	6.824	14.092	14.331
Zinsaufwendungen	-12.602	-13.290	-25.132	-26.583
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.676	-4.658	-9.320	-9.191
Übrige Finanzerträge und -aufwendungen	0	756	0	1.496
Zinserträge	111	7	2.687	12
Finanzergebnis	-10.048	-10.361	-17.673	-19.935
Bewertungsergebnis	-5.226	-7.761	-7.143	-8.933
Ergebnis vor Steuern (EBT)	33.643	30.911	73.389	69.148
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.812	-6.004	-7.153	-13.878
KONZERNERGEBNIS	26.831	24.907	66.236	55.270
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	0,43	0,40	1,07	0,89

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.04.– 30.06.2019	01.04.– 30.06.2018	01.01.– 30.06.2019	01.01.– 30.06.2018
Konzernergebnis	26.831	24.907	66.236	55.270
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	-829	-95	-2.330	1.620
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	196	28	540	-345
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-633	-67	-1.790	1.275
GESAMTERGEBNIS	26.198	24.840	64.446	56.545
Anteil Konzernaktionäre	26.198	24.840	64.446	56.545



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	55.270	0	1.275	56.545
Dividendenauszahlungen		0	0	-89.586	0	0	-89.586
30.06.2018	61.783.594	61.784	1.217.560	950.359	2.000	-27.368	2.204.335
01.01.2019	61.783.594	61.784	1.217.560	974.484	2.000	-26.080	2.229.748
Gesamtergebnis		0	0	66.236	0	-1.790	64.446
Dividendenauszahlungen		0	0	-92.675	0	0	-92.675
30.06.2019	61.783.594	61.784	1.217.560	948.045	2.000	-27.870	2.201.519

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.–30.06.2019	01.01.–30.06.2018
Konzernergebnis	66.236	55.270
Ertragsteuern	7.153	13.878
Finanzergebnis	17.673	19.935
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	89	28
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	7.143	8.933
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	13.104	13.117
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	519	3.981
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	624	844
Veränderungen der Verbindlichkeiten	167	-2.046
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	112.708	113.940
Gezahlte Zinsen	-25.132	-26.583
Erhaltene Zinsen	7	12
Gezahlte Ertragsteuern	-3.209	-3.869
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	84.374	83.500
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-7.239	-5.128
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-19	-25
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.258	-5.153
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	2.500	0
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-6.539	-8.573
Auszahlungen an Kommanditisten	-8.784	-8.065
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-92.675	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-105.498	-16.638
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-28.382	61.709
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	116.335	106.579
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	87.953	168.288

ANHANG/ERLÄUTERUNGEN

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2019 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischenabschluss) in verkürzter Form aufgestellt. Der verkürzte Zwischenabschluss ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 zu lesen.

Der Zwischenabschluss wurde unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen, ausgenommen den weiter unten beschriebenen Änderungen aus IFRS 16, denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Für eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden verweisen wir auf unseren Konzernanhang für das Jahr 2018 (Geschäftsbericht 2018, S. 152 ff.).

Die erstmalig zum 1. Januar 2019 verpflichtend anzuwendenden neuen Rechnungslegungsstandards und Interpretationen wurden beachtet und hatten folgenden Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses:

IFRS 16 - Leasingverhältnisse

Der neue IFRS 16 ersetzt IAS 17 und sieht grundsätzlich vor, dass ein Leasingnehmer die Rechte und Verpflichtungen aus seinen Leasingverhältnissen in der Bilanz zu erfassen hat. Hierzu erfasst der Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse in seiner Bilanz eine Leasingverbindlichkeit für die Verpflichtung, künftig Leasingzahlungen vorzunehmen. Gleichzeitig aktiviert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht am zugrunde liegenden Vermögenswert, welches grundsätzlich dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten entspricht. Während der Laufzeit des Leasingvertrags wird die Leasingverbindlichkeit finanzmathematisch fortgeschrieben, während das Nutzungsrecht planmäßig amortisiert wird, was zu höheren Aufwendungen zu Beginn der Laufzeit eines Leasingvertrags führt.

Die wesentlichen Leasingverpflichtungen des Konzerns resultieren aus der Anmietung der Büroräume im Heegbarg 36 in Hamburg sowie aus dem Leasing von PKWs. Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 wurde zum 1. Januar 2019 Nutzungsrechte mit korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 324 T€ eingebucht. Der Ausweis der Nutzungsrechte und der Leasingverbindlichkeiten erfolgt in der Konzernbilanz unter „Sachanlagen“ bzw. „sonstige Verbindlichkeiten“. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind im 1. Halbjahr 2019 unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Abschreibungen auf die Nutzungsrechte in Höhe von 56 T€ und unter den Zinsaufwendungen Zinsen aus der Aufzinsung der Leasingverbindlichkeit in Höhe von 32 T€ enthalten.

Eine Anpassung der Vorjahreszahlen erfolgte nicht.

ERLÄUTERENDE ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (IAS 40) werden zum Marktwert (Fair Value) bewertet. Die Marktwerte werden, soweit keine besonderen Anlässe (beispielsweise Neuerwerb) vorliegen, einmal jährlich zum Bilanzstichtag 31. Dezember durch einen externen Gutachter ermittelt.

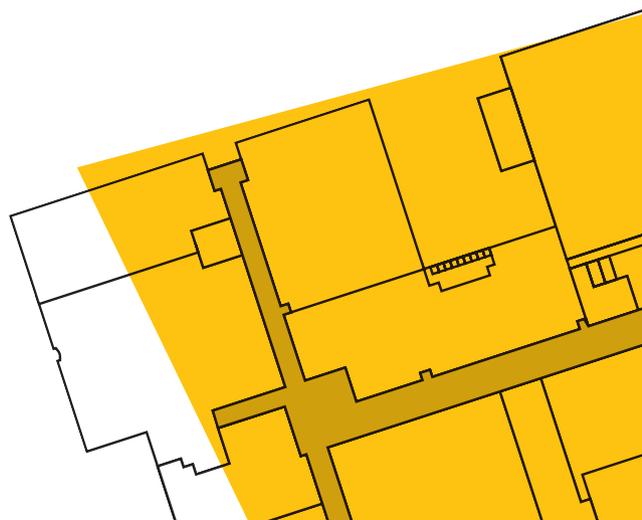
Zum 31. Dezember 2018 erfolgte die Bewertung durch Jones Lang LaSalle GmbH auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Das Vorgehen bei dieser Methode sowie die verwandten Bewertungsparameter sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 erläutert (Geschäftsbericht 2018, S. 153, 155 ff.). Es handelt sich um ein Bewertungsverfahren des Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.

Finanzinstrumente

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumente und übrigen Finanzanlagen werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Vermögenswerten und sonstigen Verbindlichkeiten sowie liquiden Mitteln weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven (Level 2 nach IFRS 13) und betragen zum 30. Juni 2019 1.603,2 Mio. € (31. Dezember 2018: 1.601,0 Mio.).

Bei den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Zinssicherungsgeschäfte. Der beizulegende Zeitwert entspricht dabei dem Barwert der auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven erwarteten künftigen Nettozahlungen aus den Sicherungsgeschäften (Level 2 nach IFRS 13). Zum 30. Juni 2019 bestanden Verbindlichkeiten aus den Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 35,9 Mio. € (31. Dezember 2018: 33,5 Mio. €).

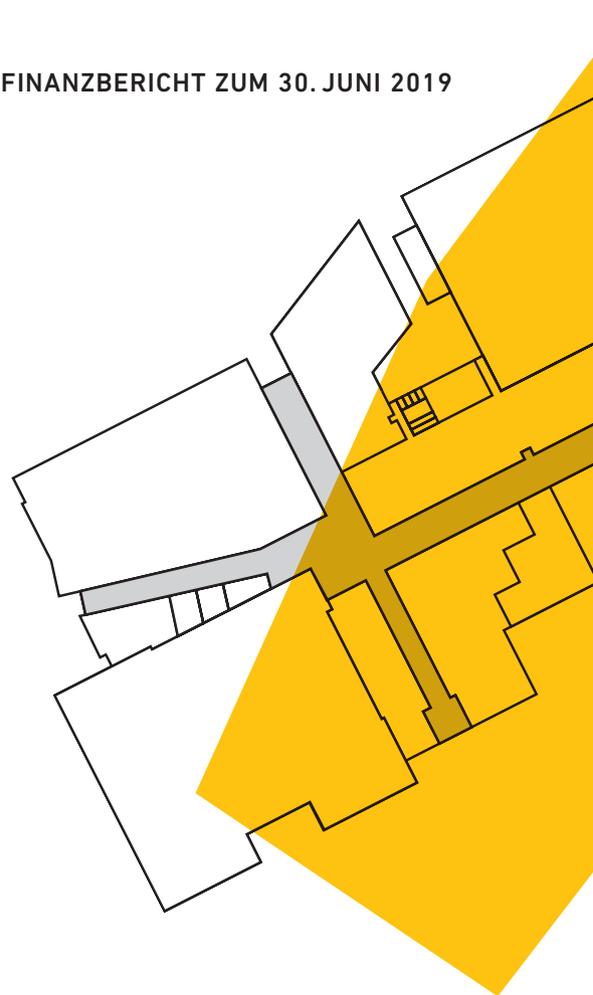


SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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 Hauptentscheidungs-träger 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.– 30.06.2019
Umsatzerlöse (01.01. – 30.06.2018)	97.449 (97.201)	21.670 (21.290)	119.119 (118.491)	-7.235 (-6.906)	111.884 (111.585)
EBIT (01.01. – 30.06.2018)	85.741 (85.697)	20.507 (19.927)	106.248 (105.624)	-8.043 (-7.608)	98.205 (98.016)
EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01. – 30.06.2018)	64.355 (64.347)	16.972 (16.386)	81.327 (80.732)	546 (-1.872)	81.873 (78.860)
					30.06.2019
Segmentvermögen (31.12.2018)	3.406.127 (3.397.969)	767.588 (771.629)	4.173.715 (4.169.598)	418.625 (440.630)	4.592.340 (4.610.228)
davon Investment Properties (31.12.2018)	3.346.684 (3.346.684)	741.558 (741.558)	4.088.242 (4.088.242)	-196.542 (-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 Segmentschulden 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.

NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Bezüglich der Angaben zu nahestehende Personen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 (Geschäftsbericht 2018, S. 169) an denen sich bis zum 30. Juni 2019 keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

SONSTIGE ANGABEN

Dividende

Am 12. Juni 2019 wurde die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,50 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 beschlossen, die am 17. Juni 2019 ausgezahlt wurde.

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. August 2019



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

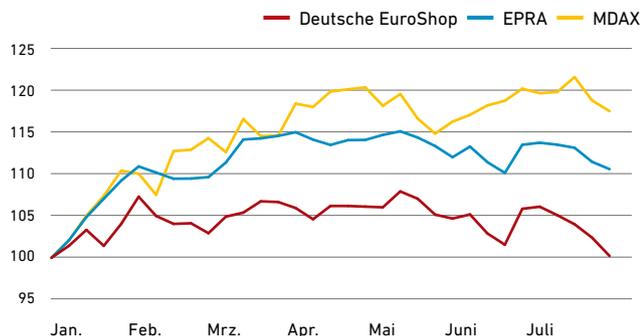
Nach einem Jahresschlusskurs 2018 von 25,34 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem weiterhin anhaltenden weltweiten schwierigen Marktumfeld von Shoppingcenter-Aktien mit einem leicht positiven Impuls in das neue Jahr gestartet und pendelte dann zunächst in einem Korridor zwischen 26,00 € und 27,40 €. Am 21. Mai 2019 ging die Aktie mit 27,44 € aus dem Xetra-Handel und erreichte damit den höchsten Kurs in den ersten sechs Monaten des Jahres. Danach setzte ein vom Dividendenabschlag unterstützter Negativtrend ein, der Periodentiefstkurs wurde am 27. Juni 2019 mit 24,00 € erreicht. Am 28. Juni 2019 schloss die Aktie mit 24,30 €. Unter Berücksichtigung der am 17. Juni 2019 ausgeschütteten Dividende von 1,50 € entspricht dies einer Performance von +1,6 %. Der MDAX stieg im selben Zeitraum um 18,7 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 1. Halbjahrs 2019 auf 1,50 Mrd. €.*

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.06.2019	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 30.06.2019 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende 2018 (gezahlt am 17.06.2019)	1,50 €
Kurs am 28.12.2018*	25,34 €
Kurs am 28.06.2019*	24,30 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode*	24.00 €/27.44 €
Marktkapitalisierung am 28.06.2018*	1,50 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: DEQGn.DE

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

indexierte Darstellung, Basis 100, in %



* Den Angaben und Berechnungen liegen – sofern nicht anders angegeben – Xetra-Schlusskurse zugrunde.

FINANZKALENDER 2019

15.08.	Halbjahresfinanzbericht 2019	28.10. – 29.10.	Roadshow Tel Aviv, Smartteam
22.08.	Montega Hamburg Investment Day, Hamburg	13.11.	Quartalsmitteilung 9M 2019
29.08.	Commerzbank Sector Conference, Frankfurt	18.11.	DZ Bank Equity Conference, Frankfurt
05.09. – 06.09.	Deutsche EuroShop Real Estate Summer, Frankfurt	21.11.	Roadshow Paris, M. M. Warburg
20.09.	Societe Generale Pan European Real Estate Conference, London		
23.09.	Goldman Sachs & Berenberg German Conference, München		
26.09.	Baader Investment Conference, München		

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



SHOW
and
ROOM

Die Shoppingcenter-AG



Der Halbjahresfinanzbericht 2019
ist nun abrufbar 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 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 (-).