



WILHELM
WELLNER



OLAF
BORKERS

BRIEF DES VORSTANDS

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

die ersten neun Monate 2019 sind für die Deutsche EuroShop operativ im Rahmen der Planungen und stabil verlaufen. Die Umsatzerlöse stiegen auf vergleichbarer Basis um 0,3 % von 167,0 Mio. € auf 167,6 Mio. €. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) lag mit 150,1 Mio. € auf Vorjahresniveau und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verbesserte sich auf 146,9 Mio. € (+0,3%).

Unter Einbeziehung der Anfang 2019 berichteten positiven Sondereffekte aus Steuererstattungen für Vorjahre, die wir im Zusammenhang mit einem Urteil des Großen Senats des Bundesfinanzhofes (BFH) erwarten, stieg das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) in den ersten neun Monaten des Jahres um 3,0 % auf 121,6 Mio. € (ohne Sondereffekte +1,4 %). Aus diesem Grund erhöhte sich auch das Konzernergebnis deutlich um +13,6 % auf 93,3 Mio. € (ohne Sondereffekte +2,7 %) und auch die EPRA Earnings stiegen um 11,8 % auf 120,5 Mio. € (ohne Sondereffekte +3,4 %). Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) lagen 1,0 Mio. € über dem Vorjahreszeitraum bei nun 111,7 Mio. € (+0,9 %). Dies entspricht einem FFO pro Aktie von 1,81 €.

Auf Basis der planmäßig verlaufenen ersten neun Monate bestätigen wir unsere Gesamtjahresprognose für 2019. Mit Blick auf das kommende Geschäftsjahr erwarten wir eine Fortsetzung der verhaltenen Konjunktorentwicklung und darüber hinaus aufgrund des schnell wachsenden Onlinehandels eine weiterhin anspruchsvolle Situation am Vermietungsmarkt. In diesem Marktumfeld überzeugt unser Shoppingcenter-Portfolio auch weiterhin mit einer sehr hohen Vermietungsquote und einem attraktiven Mieterbesatz. Allerdings erwarten wir, dass Vermietungsprozesse durchschnittlich länger dauern und teilweise auch mit Mietanpassungen einhergehen. Auf Basis dieser Entwicklungen haben wir unsere Prognose für das kommende Geschäftsjahr überarbeitet. Wir gehen für das Geschäftsjahr 2020 unverändert von einem steigenden FFO je Aktie von 2,43 bis 2,47 € aus, haben jedoch die Erwartungen für die Umsatzerlöse, EBIT und EBT (ohne Bewertungsergebnis) leicht in einer Bandbreite von 0,5 % bis 1,5 % nach unten angepasst. Für das Geschäftsjahr 2019 planen wir weiterhin mit einer um fünf Cent erhöhten Dividende von 1,55 € je Aktie und auch für das Geschäftsjahr 2020 beabsichtigen wir eine Erhöhung der Dividende auf 1,60 € je Aktie.

WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018	+/-
Umsatzerlöse	167,6	167,0	0,3 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	150,1	150,0	0,1 %
EBIT	146,9	146,5	0,3 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	121,6	118,1	3,0 %
EPRA ² Earnings ⁵	120,5	107,8	11,8 %
FFO	111,7	110,7	0,9 %
Konzernergebnis	93,3	82,2	13,6 %

in €	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie ⁵	1,95	1,74	12,1 %
FFO je Aktie	1,81	1,80	0,6 %
Ergebnis je Aktie	1,51	1,33	13,5 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %

in Mio. €	30.09.2019	31.12.2018	+/-
Eigenkapital ³	2.575,6	2.573,4	0,1 %
Verbindlichkeiten	2.049,5	2.036,8	0,6 %
Bilanzsumme	4.625,1	4.610,2	0,3 %
Eigenkapitalquote in % ³	55,7	55,8	
LTV-Verhältnis in % ⁴	31,6	31,8	
Liquide Mittel	122,3	116,3	5,1 %

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

² European Public Real Estate Association

³ inklusive Fremdanteile 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 111,5 Mio. € (+3,4 %) bzw. 1,81 € je Aktie betragen.

Zur weiteren Unterstützung des operativen Geschäftes investieren wir aktuell und zukünftig weiter in die Service- und Aufenthaltsqualität unserer Center und treiben deren Digitalisierung voran. Derzeit ist schon die Hälfte unserer deutschen Shoppingcenter an die Digital Mall angeschlossen und damit können unsere Kunden bereits heute über eine Million sofort verfügbarer Produkte leicht online in den Centern finden und mit einem Klick reservieren. Wir versprechen uns mittelfristig viel von dieser sich schnell weiterentwickelnden Plattform, die unseren jährlich über 175 Millionen Kunden ein echtes Omni-Channel-Shopping ermöglicht.

Hamburg, im November 2019

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

ERTRAGSLAGE

in T€	01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018	Veränderung	
			+/-	in %
Umsatzerlöse	167.594	167.027	567	0,3%
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-17.466	-17.002	-464	-2,7%
NOI	150.128	150.025	103	0,1%
Sonstige betriebliche Erträge	1.346	784	562	71,7%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.562	-4.336	-226	-5,2%
EBIT	146.912	146.473	439	0,3%
<i>At-equity-Ergebnis</i>	21.356	20.978		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	1.622	1.928		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	129	109		
At-equity-Ergebnis (operativ)	23.107	23.015	92	0,4%
Zinsaufwendungen	-37.392	-39.843	2.451	6,2%
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-13.745	-13.820	75	0,5%
Übriges Finanzergebnis	2.740	2.276	464	20,4%
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-25.290	-28.372	3.082	10,9%
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	121.622	118.101	3.521	3,0%
<i>Bewertungsergebnis</i>	-11.489	-13.172		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	-1.622	-1.928		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-13.111	-15.100	1.989	13,2%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-887	-7.437	6.550	88,1%
<i>Latente Steuern</i>	-14.155	-13.302		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	-129	-109		
Latente Steuern (mit at-equity)	-14.284	-13.411	-873	-6,5%
KONZERNERGEBNIS	93.340	82.153	11.187	13,6%

Umsatzerlöse leicht über Vorjahr

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Umsatzerlöse auf 167,6 Mio. €. Dies ist auf vergleichbarer Basis ein Plus von 0,3 % gegenüber der Vorjahresperiode (167,0 Mio. €) und entspricht den Erwartungen des Managements.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskostenanteil im Plan

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes erhöhten sich leicht um 0,5 Mio. € auf 17,5 Mio. €. Grund hierfür waren höhere Wertberichtigungen auf Mietforderungen und höhere nicht umlegbare Nebenkosten. Zu den weiteren operativen Centeraufwendungen gehören im Wesentlichen Centermanagement-Honorare. Die operative Kostenquote beträgt 10,4 % und liegt damit im Bereich der Planung.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen sowie aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen resultieren, betragen 1,3 Mio. € und lagen damit deutlich über dem Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelt, lagen mit 4,6 Mio. € leicht über der Vorjahresperiode.

EBIT leicht verbessert

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 146,9 Mio. € leicht über dem Vorjahr (146,5 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 -28,4 Mio. € um 3,1 Mio. € auf jetzt -25,3 Mio. €. Größten Einfluss hatte dabei der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften, der aufgrund planmäßiger Tilgungen sowie günstigeren Anschlussfinanzierungen für die Altmarkt-Galerie Dresden und das Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim insgesamt um 2,5 Mio. € unter dem Vorjahreszeitraum lag. Das im Finanzergebnis enthaltene at-equity Ergebnis lag dabei mit 23,1 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau (23,0 Mio. €).

Das übrige Finanzergebnis von 2,7 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus der Zinserstattung für eine Gewerbesteuerrückzahlung. 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 Finanzierungen sowie die einmalige Zinserstattung führen zu einer deutlichen Steigerung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 118,1 Mio. € auf 121,6 Mio. € (+3,0%).

Bewertungsergebnis von Modernisierungsinvestitionen beeinflusst

Das Bewertungsergebnis von -13,1 Mio. € (i. Vj. -15,1 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. In 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 -0,9 Mio. € (i. Vj. -7,4 Mio. €) und beinhalten die erwartete Gewerbesteuerrückzahlung in Höhe von 7,1 Mio. € sowie zu zahlende Steuern in Höhe von 8,0 Mio. € (i. Vj. 7,4 Mio. €). Die latenten Steuern, die im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung der Steuerbilanzwerte unseres Immobilienvermögen resultieren, betragen 14,3 Mio. € (i. Vj. 13,4 Mio. €).

EPRA Earnings und Konzernergebnis deutlich gesteigert

Die EPRA Earnings, welche das Bewertungsergebnis ausklammern, sind von der Gewerbesteuererstattung einschließlich der aufgelaufenen Zinserträge und unter Berücksichtigung der hierauf entfallenden Steuern maßgeblich in Höhe von 9,0 Mio. € positiv beeinflusst worden und stiegen von 107,8 Mio. € auf 120,5 Mio. € bzw. von 1,74 € auf 1,95 € je Aktie. Ohne diesen Einmaleffekt hätten sich die EPRA Earnings auch positiv auf 111,5 Mio. € bzw. auf 1,81 € je Aktie entwickelt.

Das Konzernergebnis lag mit 93,3 Mio. € um 11,1 Mio. € über der Vergleichsperiode (82,2 Mio. €) und das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 1,33 € auf 1,51 €.

EPRA EARNINGS

	01.01. – 30.09.2019		01.01. – 30.09.2018	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	93.340	1,51	82.153	1,33
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	13.111	0,21	15.100	0,24
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹	-227	0,00	-2.548	-0,04
Latente Steueranpassungen gemäß EPRA ²	14.231	0,23	13.095	0,21
EPRA Earnings³	120.455	1,95	107.800	1,74
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 111,5 Mio. € (+3,4 %) bzw. 1,81 € je Aktie betragen.

Entwicklung der Funds from Operations (FFO)

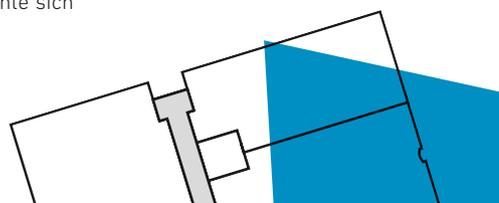
Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie der Dividendenausschüttungen. Wesentliche nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehörende Einmaleffekte werden dabei bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO erhöhten sich, insbesondere aufgrund der Zinseinsparungen, von 110,7 Mio. € auf 111,7 Mio. € bzw. je Aktie um 0,01 € auf 1,81 €.

FUNDS FROM OPERATIONS

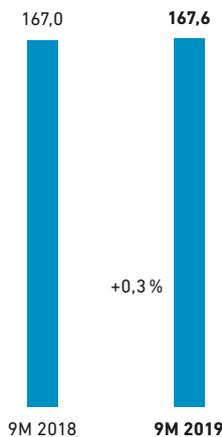
	01.01. – 30.09.2019		01.01. – 30.09.2018	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	93.340	1,51	82.153	1,33
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	13.111	0,21	15.100	0,24
Steuererstattung für Vorjahre ²	-8.996	-0,14	0	0,00
Latente Steuern ¹	14.284	0,23	13.411	0,23
FFO	111.739	1,81	110.664	1,80
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

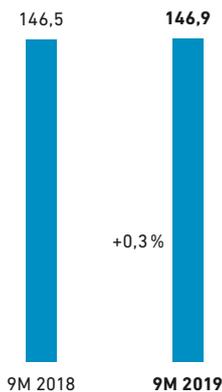
² unter Berücksichtigung des Steueraufwandes, welcher auf die Zinserstattung entfällt



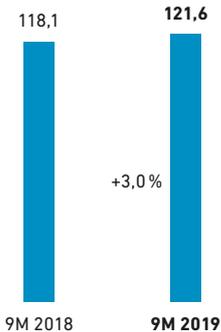
UMSATZ
in Mio. €



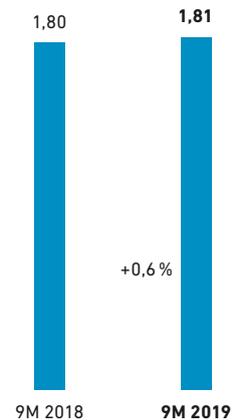
EBIT
in Mio. €



EBT *
in Mio. €



FFO JE AKTIE
in €



* ohne Bewertungsergebnis

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag leicht um 14,9 Mio. € auf 4.625,1 Mio. €.

Eigenkapitalquote bei 55,7 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von FremdgeSELLschaffern) von 55,7 % ist gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (55,8 %) nahezu unverändert und liegt weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. September 2019 mit 1.519,9 Mio. € um 2,5 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2018. Den planmäßigen Tilgungen standen die Aufstockung von Darlehen um 16,8 Mio. € zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen gegenüber.

Die langfristigen passiven latenten Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 14,3 Mio. € auf 466,9 Mio. € an. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 0,9 Mio. €.

NACHTRAGSBERICHT

Auf Basis der im März 2019 veröffentlichten Entscheidung des Großen Senats des BFH zur erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung (zum Hintergrund siehe „38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ auf Seite 172 in unserem Geschäftsbericht 2018) haben wir unsere steuerliche Beteiligungsstruktur überprüft. Die Prüfung konnten wir nun abschließen. Demnach ist es möglich, durch konzerninterne

gesellschaftsrechtliche Veränderungen eine Beteiligungsstruktur zu schaffen, die es uns bei fünf Tochtergesellschaften, an denen wir nicht alleiniger Gesellschaft sind, zukünftig wieder erlauben wird, die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung in Anspruch zu nehmen.

Die Umstrukturierung sieht die Gründung einer 100%igen Tochtergesellschaft der Deutsche EuroShop AG vor, in die Teilkommanditanteile von den fünf Gesellschaften eingebracht werden, ohne dass sich Auswirkungen auf den Konsolidierungskreis ergeben werden.

Die Umsetzung der Umstrukturierung steht teilweise noch unter dem Vorbehalt der Zustimmungen unserer Mitgesellschafter und finanzierenden Banken bei den betroffenen Beteiligungen, wir gehen jedoch davon aus, dass wir die Transaktion bis zum Jahresende abschließen können.

Die neue Beteiligungsstruktur erlaubt es uns, einen substanziellen Teil der bilanziell ausgewiesenen passiven latenten Steuern aufzulösen. Für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 erwarten wir einen ergebniswirksamen Auflösungsbetrag von insgesamt rund 73 Mio. €, was einem positiven Einfluss auf das Konzernergebnis von 1,18 € je Aktie entspricht. Für die FFO und die EPRA Earnings werden sich aus der Auflösung für 2019 keine Effekte ergeben. Nach der Umstrukturierung wird sich die laufende Gewerbesteuerbelastung ab dem Geschäftsjahr 2020 reduzieren.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind darüber hinaus keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach einem planmäßigen Verlauf der ersten neun Monate 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 €

Im Verlauf des Jahres 2019 hat sich die Konjunktorentwicklung in Deutschland abgekühlt, wobei sich die Einzelhandelsumsätze insgesamt weiter positiv entwickelt haben. Das Einzelhandelswachstum resultierte jedoch weiterhin im Wesentlichen aus einem stark wachsenden Onlinehandel, demgegenüber konnten sich die Umsätze der Mieter der Deutsche EuroShop in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 auf Vorjahresniveau behaupten. Auf Basis der aktuellen und erwarteten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und insbesondere der weiter anspruchsvollen Situation am Vermietungsmarkt, die mit teilweise längeren Nachvermietungsprozessen bzw. Mietanpassungen einhergeht, haben wir unsere Prognose für das kommende Geschäftsjahr überarbeitet und teilweise leicht angepasst. Darüber hinaus wurden positive Steuereffekte berücksichtigt, die wir ab 2020 aus einer beabsichtigten Umstrukturierung des Deutsche EuroShop Konzern erwarten (siehe „Nachtragsbericht“).

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir nunmehr:

- einen Umsatz von 221 bis 225 Mio. € (bisher 222 bis 226 Mio. €)
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 191 bis 195 Mio. € (bisher 194 bis 198 Mio. €)
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 159 bis 162 Mio. € (bisher 161 bis 164 Mio. €)
- Funds from Operations (FFO) von 150 bis 153 Mio. € bzw. je Aktie zwischen 2,43 € und 2,47 € (unverändert).

DIVIDENDEPLANUNG

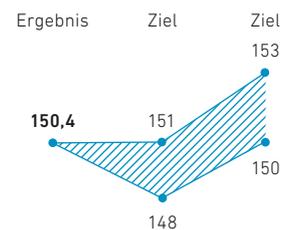
Wir beabsichtigen für das Jahr 2019 eine Dividende von 1,55 € je Aktie sowie für das Jahr 2020 eine Dividende von 1,60 € je Aktie an unsere Aktionäre auszuschütten.

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

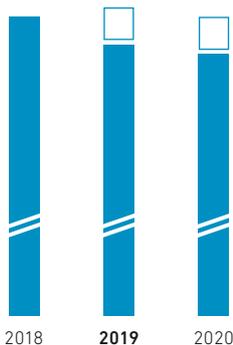
in Mio. €



UMSATZ

in Mio. €

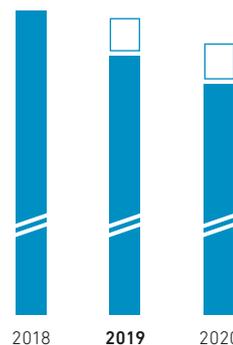
Ergebnis	Ziel	Ziel
225,0	222-226	221-225



EBIT

in Mio. €

Ergebnis	Ziel	Ziel
199,1	194-198	191-195



EBT*

in Mio. €

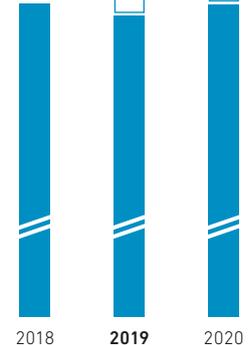
Ergebnis	Ziel	Ziel
160,9	159-162	159-162



FFO je Aktie

in €

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



* ohne Bewertungsergebnis

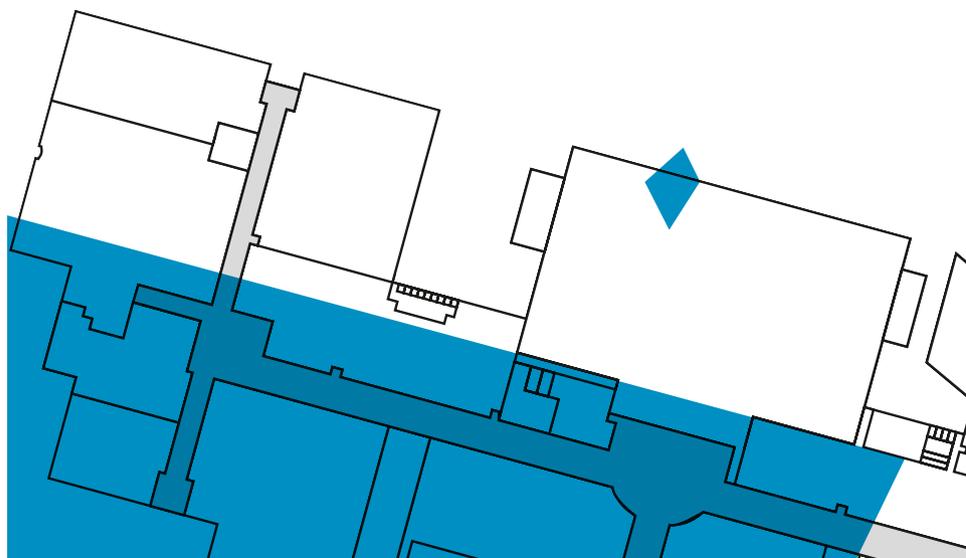
KONZERNBILANZ

AKTIVA

in T€	30.09.2019	31.12.2018
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	53.751	53.736
Sachanlagen	414	213
Investment Properties	3.892.021	3.891.700
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	533.899	531.044
Übrige Finanzanlagen	31	31
Langfristige Vermögenswerte	4.480.116	4.476.724
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.423	6.643
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18.306	10.526
Liquide Mittel	122.267	116.335
Kurzfristige Vermögenswerte	144.996	133.504
SUMME AKTIVA	4.625.112	4.610.228

PASSIVA

in T€	30.09.2019	31.12.2018
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	951.581	950.404
Summe Eigenkapital	2.230.925	2.229.748
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.487.677	1.496.313
Passive latente Steuern	466.920	452.642
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	344.684	343.648
Sonstige Verbindlichkeiten	33.643	34.297
Langfristige Verpflichtungen	2.332.924	2.326.900
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	32.263	26.080
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.175	3.543
Steuerverbindlichkeiten	5.591	2.384
Sonstige Rückstellungen	8.894	7.413
Sonstige Verbindlichkeiten	11.340	14.160
Kurzfristige Verpflichtungen	61.263	53.580
SUMME PASSIVA	4.625.112	4.610.228

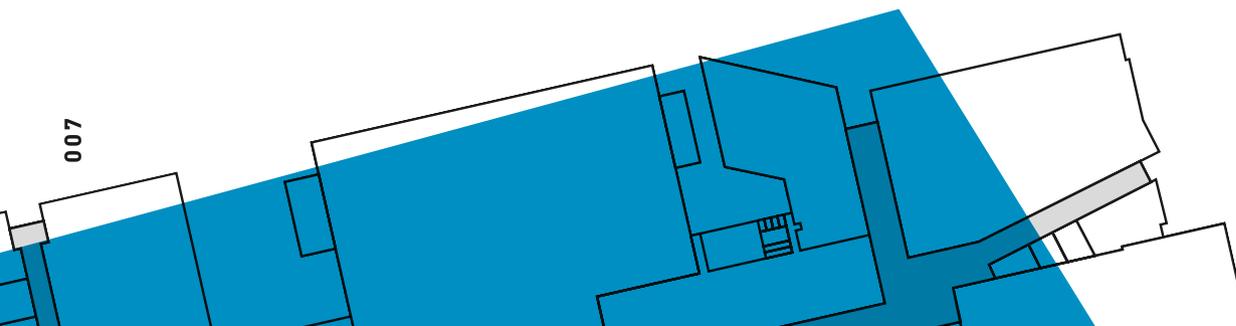


KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.07.– 30.09.2019	01.07.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
Umsatzerlöse	55.710	55.442	167.594	167.027
Grundstücksbetriebskosten	-3.349	-3.161	-9.271	-9.098
Grundstücksverwaltungskosten	-2.646	-2.724	-8.195	-7.904
Nettobetriebsergebnis (NOI)	49.715	49.557	150.128	150.025
Sonstige betriebliche Erträge	634	243	1.346	784
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.642	-1.343	-4.562	-4.336
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	48.707	48.457	146.912	146.473
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	7.264	6.647	21.356	20.978
Zinsaufwendungen	-12.260	-13.260	-37.392	-39.843
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.425	-4.629	-13.745	-13.820
Übrige Finanzerträge und -aufwendungen	0	760	0	2.256
Zinserträge	53	8	2.740	20
Finanzergebnis	-9.368	-10.474	-27.041	-30.409
Bewertungsergebnis	-4.346	-4.239	-11.489	-13.172
Ergebnis vor Steuern (EBT)	34.993	33.744	108.382	102.892
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.889	-6.861	-15.042	-20.739
KONZERNERGEBNIS	27.104	26.883	93.340	82.153
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,44	0,44	1,51	1,33

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.07.– 30.09.2019	01.07.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
Konzernergebnis	27.104	26.883	93.340	82.153
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	2.965	2.378	635	3.998
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-663	-505	-123	-850
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	2.302	1.873	512	3.148
GESAMTERGEBNIS	29.406	28.756	93.852	85.301
Anteil Konzernaktionäre	29.406	28.756	93.852	85.301



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	82.153	0	3.148	85.301
Dividendenauszahlungen		0	0	-89.586	0	0	-89.586
30.09.2018	61.783.594	61.784	1.217.560	977.242	2.000	-25.495	2.233.091
01.01.2019	61.783.594	61.784	1.217.560	974.484	2.000	-26.080	2.229.748
Gesamtergebnis		0	0	93.340	0	512	93.852
Dividendenauszahlungen		0	0	-92.675	0	0	-92.675
30.09.2019	61.783.594	61.784	1.217.560	975.149	2.000	-25.568	2.230.925

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.–30.09.2019	01.01.–30.09.2018
Konzernergebnis	93.340	82.153
Ertragsteuern	15.042	20.739
Finanzergebnis	27.041	30.409
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	130	43
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	11.489	13.172
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	18.501	18.201
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	-11	5.018
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	1.481	135
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-3.855	145
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	163.158	170.015
Gezahlte Zinsen	-37.392	-39.843
Erhaltene Zinsen	1.405	20
Gezahlte Ertragsteuern	-1.894	-4.942
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	125.277	125.250
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-11.904	-9.311
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-19	-39
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.923	-9.350
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	16.775	0
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-19.228	-13.861
Auszahlungen an Kommanditisten	-12.294	-11.381
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-92.675	-89.586
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-107.422	-114.828
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	5.932	1.072
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	116.335	106.579
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	122.267	107.651

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 quotale 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 quotale berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 30.09.2019
Umsatzerlöse (01.01.–30.09.2018)	146.180 (145.516)	32.349 (32.060)	178.529 (177.576)	-10.935 (-10.549)	167.594 (167.027)
EBIT (01.01.–30.09.2018)	129.121 (128.041)	30.272 (30.199)	159.393 (158.240)	-12.481 (-11.767)	146.912 (146.473)
EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01.–30.09.2018)	97.412 (96.096)	24.935 (24.917)	122.347 (121.013)	-725 (-2.912)	121.622 (118.101)
					30.09.2019
Segmentvermögen (31.12.2018)	3.415.430 (3.397.969)	770.377 (771.629)	4.185.807 (4.169.598)	439.305 (440.630)	4.625.112 (4.610.228)
davon Investment Properties (31.12.2018)	3.346.851 (3.346.684)	741.558 (741.558)	4.088.409 (4.088.242)	-196.388 (-196.542)	3.892.021 (3.891.700)

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

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

SONSTIGE ANGABEN

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

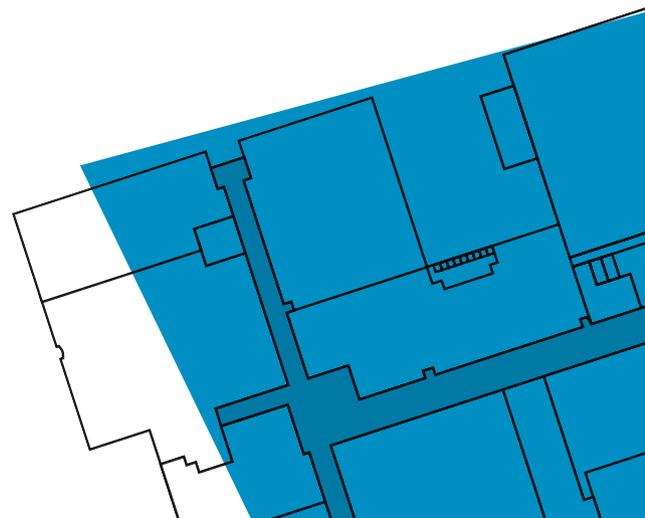
Hamburg, 13. November 2019



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

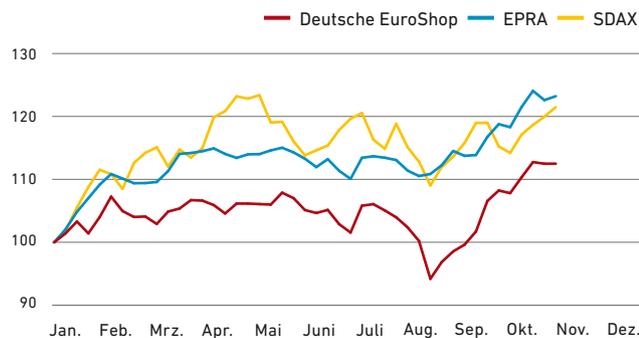


DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs 2018 von 25,34 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem weiterhin anhaltenden weltweit schwierigen Marktumfeld für 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 neun Monaten des Jahres. Nach dem Dividendenabschlag Mitte Juni entwickelte sich der DES-Kurs deutlich negativ bis am 16. August 2019 der Periodentiefstkurs mit 22,54 € verzeichnet wurde. Anschließend erholte sich die Aktie spürbar und schloss die Berichtsperiode am 30. September 2019 mit 25,88 € ab. Unter Berücksichtigung der am 17. Juni 2019 ausgeschütteten Dividende von 1,50 € je Aktie entspricht dies einer Performance von +8,2 %. Der SDAX, in dem die Aktie der Deutsche EuroShop seit dem 23. September 2019 notiert, stieg im selben Zeitraum um 16,0 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 3. Quartals 2019 auf 1,60 Mrd. €.*

DEUTSCHE EUROSHOP VS. SDAX UND EPRA IM VERGLEICH JANUAR BIS NOVEMBER 2019

indexierte Darstellung, Basis 100, in %



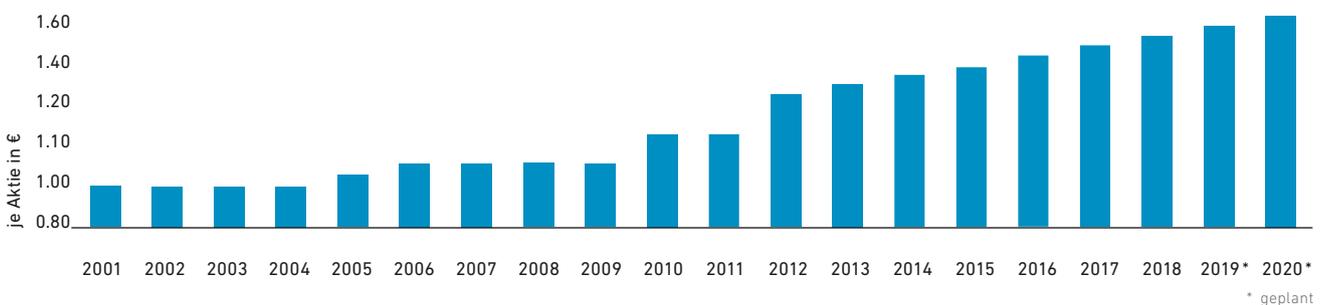
KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.09.2019	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2019 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende 2018 (gezahlt am 17.06.2019)	1,50 €
Kurs am 28.12.2018*	25,34 €
Kurs am 30.09.2019*	25,88 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode*	22,54 €/27,44 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2019*	1,60 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	SDAX, EPRA, GPR 250, F.A.Z.-Index, HASPAX, EPIX 30, MSCI Small Cap
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

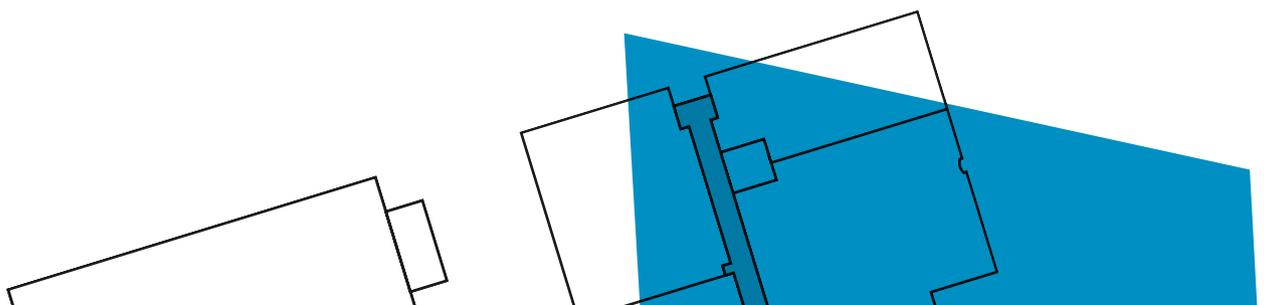
* Den Angaben und Berechnungen liegen – sofern nicht anders angegeben – Xetra-Schlusskurse zugrunde.

DIVIDENDENZAHLUNGEN DER DEUTSCHE EUROSHOP

für das jeweilige Geschäftsjahr



* geplant



FINANZKALENDER 2019

13.11.	Quartalsmitteilung 9M 2019
18.11.	DZ Bank Equity Conference, Frankfurt
18.11.	Roadshow Zürich, Baader Bank
21.11.	Roadshow Paris, M. M. Warburg
28.11.	Roadshow Amsterdam
05.12.	Berenberg European Conference, Pennyhill
12.–13.12.	HSBC Global Real Estate Conference, Kapstadt

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

FINANZKALENDER 2020

09.–10.01.	Oddo BHF Forum, Lyon
21.01.	Kepler Cheuvreux GCC, Frankfurt
19.03.	Vorläufige Ergebnisse des Geschäftsjahres 2019
26.03.	Bank of America Merrill Lynch European Real Estate Conference, London
29.04.	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2019
14.05.	Quartalsmitteilung 3M 2020
28.05.	Societe Generale The Nice Conference, Nizza
16.06.	Hauptversammlung, Hamburg
13.08.	Halbjahresfinanzbericht 2020
12.11.	Quartalsmitteilung 9M 2020

**SHOW
and
ROOM**

Die Shoppingcenter-AG

DES
Deutsche EuroShop

Die Quartalsmitteilung 9M 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 (-).