



DES
Deutsche EuroShop

DES

zwischenbericht 1. Quartal 2014

Brief des Vorstands

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

die Deutsche EuroShop ist planmäßig in das Geschäftsjahr 2014 gestartet. Mit einem Umsatz von 50,0 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten das Vorjahresquartal um 18 % übertreffen. Dieses Wachstum ist im Wesentlichen auf die Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen, die seit 1. Mai 2013 vollkonsolidiert wird. Das Nettobetriebsergebnis stieg entsprechend um 18 % auf 45,6 Mio. € und das EBIT um knapp 19 % auf 44,2 Mio. €.

Das Konzernergebnis wuchs von 20,1 Mio. € um 12 % auf 22,6 Mio. € und je Aktie von 0,37 € auf 0,42 €. Die EPRA Earnings je Aktie, d.h. das um Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis, erhöhten sich von 0,40 € auf 0,44 € je Aktie, was einem Plus von 10 % entspricht. Die in der Immobilienwelt ebenso beachtete Kennzahl FFO (Funds from Operations) verbesserte sich ebenfalls um 10 % von 0,50 € auf 0,55 € je Aktie.

Ein Themenkomplex hat uns (und nahezu die gesamte börsennotierte Immobilienwelt Europas) auch zu Beginn dieses Jahres beschäftigt: das im Juli 2013 in Kraft getretene Kapitalanlagegesetzbuch, kurz KAGB, als deutsche Umsetzung der EU-Richtlinie zur Regulierung von Verwaltern alternativer Investmentfonds. Zum Quartalsende erhielten wir dann die Bestätigung von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), dass das KAGB nicht auf die Deutsche EuroShop anzuwenden ist.

Unsere noch junge Gesamtjahresprognose bestätigen wir. Für das laufende Geschäftsjahr möchten wir Ihnen eine um 5 Cent erhöhte Dividende von 1,30 € je Aktie in Aussicht stellen.

Hamburg, im Mai 2014

Claus-Matthias Böge

Olaf Borkers

KONZERNKENNZAHLEN

IN MIO. €	01.01.– 31.03.2014	01.01.– 31.03.2013	+/-
Umsatzerlöse	50,0	42,4	18%
EBIT	44,2	37,3	19%
Finanzergebnis	-13,8	-10,1	-37%
Bewertungsergebnis	-1,1	-1,4	-25%
EBT	29,3	25,8	14%
Konzernergebnis	22,6	20,1	12%
FFO je Aktie in €	0,55	0,50	10%
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	0,42	0,37	14%
	31.03.2014	31.12.2013	+/-
Eigenkapital**	1.662,1	1.642,4	1%
Verbindlichkeiten	1.712,4	1.752,5	-2%
Bilanzsumme	3.374,5	3.394,9	-1%
Eigenkapitalquote in %**	49,3	48,4	
LTV-Verhältnis in %	42	43	
Gearing in %**	103	107	
Liquide Mittel	59,0	40,8	45%

* European Public Real Estate Association
** inkl. Fremdanteile am Eigenkapital

Grundlagen des Konzerns

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

GESCHÄFTSMODELL

Die Deutsche EuroShop AG ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Sie war am 31. März 2014 an 19 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

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

Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die einzelnen Shoppingcenter werden als eigene Gesellschaften geführt, diese werden je nach Anteil am Nominalkapital voll oder at-equity in den Konzernabschluss einbezogen.

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 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 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 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 BRANCHEN-SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutschland bleibt auch 2014 die europäische Konjunkturlokomotive. Die Bundesregierung rechnet in ihrer Frühjahrsprojektion mit einem Wachstum von 1,8 %. Nach wie vor ist der Export der führende Wachstumstreiber. Die Binnennachfrage ist weiterhin sehr stabil. Wuchsen die Einzelhandelsumsätze im Januar real noch um 0,9 % und im Februar um 2,0 %, fielen sie hingegen im März um 1,9 %, insbesondere da das wichtige Ostergeschäft in diesem Jahr erst im April stattfand. Die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen führten im 1. Quartal 2014 auch zu einem kräftigen Rückgang der Arbeitslosigkeit. Im April waren 2,94 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet; das waren so wenige wie zuletzt vor 22 Jahren. Hierzu hat auch der milde Winter beigetragen.

Alles in Allem scheint sich die erfreuliche Entwicklung des vergangenen Jahres weiter fortzusetzen, allerdings überschattet der sich verschärfende Konflikt in der Ukraine das positive Stimmungsbild.

ERTRAGSLAGE

UMSATZ UM 18 % GESTEIGERT

Im ersten Quartal beliefen sich die Umsatzerlöse auf 50,0 Mio. €. Dies ist ein Plus von knapp 18 % gegenüber der Vorjahresperiode (42,4 Mio. €) und ist im Wesentlichen auf die Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen, die erst seit 1. Mai 2013 vollkonsolidiert wird. Vergleichbar stiegen die Umsatzerlöse unseres Shoppingcenterportfolios um 3,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

GRUNDSTÜCKSBETRIEBS- UND -VERWALTUNGSKOSTEN BEI 8,7 %

Die operativen Centraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 4,4 Mio. € gegenüber 3,8 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 8,7 % (Vorjahr: 9,0 %).

1,5 MIO. € SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 1,5 Mio. € leicht unter dem Vorjahresniveau (1,8 Mio. €), da im Vorjahr einmalige Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden aus dem DB 12 Immobilienfonds angefallen waren.

19 % EBIT-ANSTIEG

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um rund 19 % von 37,3 Mio. € um 6,9 Mio. € auf 44,2 Mio. €.

FINANZERGEBNIS SCHLECHTER AUFGRUND DER VOLLKONSOLIDIERUNG DER ALTMARKT-GALERIE

Das Finanzergebnis liegt mit -13,8 Mio. € um -3,7 Mio. € unter dem Vorjahreswert (-10,1 Mio. €) was im Wesentlichen auf die Vollkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen ist. Dies hat zum einen zu höheren Zinsaufwendungen geführt und zum anderen den Ergebnisanteil aus den nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen reduziert. Die übrigen Finanzaufwendungen (0,5 Mio. €) betreffen ein Zinssicherungsgeschäft für die Altmarkt-Galerie Dresden, das erfolgswirksam zu bewerten ist. Die Ergebnisanteile der Fremdgegesellschafter sind um rund 0,1 Mio. € gestiegen.

BEWERTUNGSERGEBNIS

Das Bewertungsergebnis belief sich auf -1,1 Mio. € (i. Vj. -1,4 Mio. €) und beinhaltet angefallene Investitionskosten in unseren Bestandsobjekten.

BEREINIGTES EBT OHNE BEWERTUNG STEIGT UM 9 %

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich von 25,8 Mio. € um 3,5 Mio. € auf 29,3 Mio. €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis ergibt sich eine Steigerung von 27,9 Mio. € auf 30,4 Mio. € (+9 %).

ERTRAGSTEUERN

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 6,7 Mio. €. Hiervon entfielen 1,2 Mio. € (i. Vj. 1,0 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und 5,5 Mio. € (i. Vj. 4,6 Mio. €) auf latente Steuern.

KONZERNERGEBNIS STEIGT UM 12 %

Das Konzernergebnis betrug 22,6 Mio. € und lag damit um 12 % über dem Vorjahreszeitraum. Das (unverwässerte) Ergebnis je Aktie beläuft sich auf 0,42 € gegenüber 0,37 € im Vorjahr. Die EPRA Earnings erhöhten sich von 0,40 € je Aktie um 10 % auf 0,44 € je Aktie.

EPRA EARNINGS	31.03.2014		31.03.2013	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	22.591	0,42	20.116	0,37
Bewertungsergebnis	1.054	0,02	1.397	0,03
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	10	0,00	741	0,01
Latente Steuer	-238	0,00	-525	-0,01
EPRA Earnings	23.417	0,44	21.729	0,40
Gewichtete Aktienanzahl	53.945.536		53.945.536	

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) 10 % HÖHER

Der FFO stieg von 27,2 Mio. € auf 29,4 Mio. € bzw. je Aktie von 0,50 € auf 0,55 € (+10 %).

FUNDS FROM OPERATIONS	31.03.2014		31.03.2013	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	22.591	0,42	20.116	0,37
Aufwand Wandlungsrecht	289	0,01	253	0,00
Bewertungsergebnis	1.054	0,02	1.397	0,03
Bewertungsergebnis at- equity-Gesellschaften	10	0,00	741	0,01
Latente Steuern	5.454	0,10	4.646	0,09
FFO je Aktie	29.398	0,55	27.153	0,50

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns verringerte sich gegenüber dem Jahresende 2013 um 20,4 Mio. € auf 3.374,5 Mio. €. Während die langfristigen Vermögenswerte um 32,2 Mio. € und die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte um 3,3 Mio. € zurückgingen, erhöhten sich die liquiden Mittel gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2013 (40,8 Mio. €) um 18,2 Mio. € auf 59,0 Mio. €.

EIGENKAPITALQUOTE BEI 49,3%

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) betrug 49,3% und verbesserte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 0,9 %-Punkte (48,4%).

VERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2014 mit 1.443,6 Mio. € um 43,2 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2013. Die Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung einer kurzfristigen Kreditlinie. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 4,2 Mio. € auf 202,7 Mio. €. Die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter sind um rund 0,7 Mio. € gestiegen. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich um 11,1 Mio. €.

Nachtragsbericht

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2014 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Prognosebericht

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bundesregierung geht für Deutschland in ihrem Wirtschaftsbericht für das Jahr 2014 von einem positiven Szenario aus – auch wenn sich in der Eurozone der Zustand wirtschaftlicher Ungleichgewichte fortsetzen dürfte. Demnach soll das Bruttoinlandsprodukt um 1,8% wachsen. Die Wachstumsimpulse sollen von einer anhaltend guten Binnennachfrage und einem deutlich anziehenden Exportgeschäft ausgehen. Dabei soll die Arbeitslosenquote auf dem jetzigen Niveau bei gleichzeitig moderater Inflation verharren. Die Erwerbsquote könnte noch einmal leicht auf 42,1 Mio. Erwerbstätige zunehmen und die Arbeitseinkommen leicht steigen. Der Handelsverband HDE erwartet ein Plus von 1,1% bei den Einzelhandelsumsätzen.

Für die Deutsche EuroShop erwarten wir vor diesem Hintergrund für das laufende Jahr erneut einen positiven und planmäßigen Geschäftsverlauf.

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Quartals halten wir an unseren im März veröffentlichten Prognosen für das Geschäftsjahr 2014 fest und erwarten:

- einen Umsatz von 198 bis 201 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 174 bis 177 Mio. €
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 120 bis 123 Mio. €
- Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 2,14 € und 2,18 €

DIVIDENDENPOLITIK

Wir beabsichtigen, unsere nachhaltig planbare Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, für das Jahr 2014 eine Dividende von 1,30 € 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 weiter die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 gemachten Angaben.



Konzernbilanz

AKTIVA IN T€	31.03.2014	31.12.2013
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	7	8
Sachanlagen	445	413
Investment Properties	2.962.783	2.962.163
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	343.311	341.907
Übrige Finanzanlagen	274	34.519
Sonstige langfristige Vermögenswerte	153	155
Langfristige Vermögenswerte	3.306.973	3.339.165
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.614	5.595
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.930	6.293
Sonstige Finanzinvestitionen	0	3.000
Liquide Mittel	58.974	40.810
Kurzfristige Vermögenswerte	67.518	55.698
Summe Aktiva	3.374.491	3.394.863

PASSIVA IN T€	31.03.2014	31.12.2013
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	53.945	53.945
Kapitalrücklagen	961.970	961.970
Gewinnrücklagen	432.095	413.034
Summe Eigenkapital	1.448.010	1.428.949
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.387.111	1.389.552
Passive latente Steuern	202.705	198.491
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	214.066	213.422
Sonstige Verbindlichkeiten	45.801	41.096
Langfristige Verpflichtungen	1.849.683	1.842.561
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	56.460	97.207
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.230	3.351
Steuerverbindlichkeiten	1.595	1.357
Sonstige Rückstellungen	6.853	6.804
Sonstige Verbindlichkeiten	9.660	14.634
Kurzfristige Verpflichtungen	76.798	123.353
Summe Passiva	3.374.491	3.394.863

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IN T€	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Umsatzerlöse	50.002	42.407
Grundstücksbetriebskosten	-1.713	-1.574
Grundstücksverwaltungskosten	-2.654	-2.231
Nettobetriebsergebnis (NOI)	45.635	38.602
Sonstige betriebliche Erträge	55	477
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.494	-1.823
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	44.196	37.256
Zinserträge	42	104
Zinsaufwendungen	-14.612	-13.353
Übrige Finanzaufwendungen	-532	0
Gewinn oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	5.327	7.098
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.055	-3.919
Finanzergebnis	-13.830	-10.070
Bewertungsergebnis	-1.054	-1.397
Ergebnis vor Steuern (EBT)	29.312	25.789
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.721	-5.673
Konzernergebnis	22.591	20.116
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,42	0,37
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,41	0,36

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IN T€	01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013
Konzernergebnis	22.591	20.116
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:		
Veränderungen Cashflow Hedge	-4.768	2.293
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	1.238	-796
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-3.530	1.497
Gesamtergebnis	19.061	21.613
Anteil Konzernaktionäre	19.061	21.613

Konzern-Kapitalflussrechnung

IN T€

01.01. – 31.03.2014

01.01. – 31.03.2013

Ergebnis nach Steuern	22.591	20.116
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	3.660	3.555
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	19	11
Nettoverlust aus Derivaten	532	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	865	806
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	-1.404	-1.022
Latente Steuern	5.454	4.638
Operativer Cashflow	31.717	28.104
Veränderungen der Forderungen	3.372	-1.637
Veränderung Sonstige Finanzinvestitionen	3.000	0
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	287	-13.070
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-6.710	-629
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	31.666	12.768
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/Investment Properties	-671	-181
Einzahlungen aus der Veränderung von Finanzanlagen	34.245	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	33.574	-181
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-44.054	-84.535
Auszahlungen an Kommanditisten	-3.022	-2.778
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-47.076	-87.313
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	18.164	-74.726
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	40.810	158.194
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	-1.435
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	58.974	82.033

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Available- For-Sale	Gewinn- rücklage Cashflow- Hedges	Summe
01.01.2013	53.945.536	53.945	961.987	323.134	2.000	12.193	-31.345	1.321.914
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses							1.497	1.497
Konzernergebnis				20.116				20.116
Gesamtergebnis				20.116	0	0	1.497	21.613
Übrige Veränderungen			-17	584				567
31.03.2013	53.945.536	53.945	961.987	343.834	2.000	12.193	-29.848	1.344.094
01.01.2014	53.945.536	53.945	961.970	434.031	2.000	0	-22.997	1.428.949
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			0				-3.530	-3.530
Konzernergebnis				22.591				22.591
Gesamtergebnis		0	0	22.591	0	0	-3.530	19.061
Übrige Veränderungen								0
31.03.2014	53.945.536	53.945	961.970	456.622	2.000	0	-26.527	1.448.010

Anhang/Erläuterungen

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 31. März 2014 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 drei Monate bis zum 31. März 2014 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 2013 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 Hauptentscheidungs-träger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach dem EBIT 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
Umsatzerlöse	46.323	3.679	0	50.002
(Vorjahreswerte)	(38.772)	(3.635)	(0)	(42.407)

IN T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
EBIT	42.043	3.160	-1.007	44.196
(Vorjahreswerte)	(35.418)	(3.038)	-(1.200)	(37.256)

IN T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Zinsergebnis	-12.945	-720	-905	-14.570
(Vorjahreswerte)	-(11.389)	-(1.030)	-(830)	-(13.249)

IN T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Ergebnis vor Steuern (EBT)	25.724	1.543	2.045	29.312
(Vorjahreswerte)	(20.187)	(1.487)	(4.115)	(25.789)

In der Überleitung sind im Wesentlichen die Jahresergebnisse der nach at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von 5.327 T€ enthalten. Davon entfallen auf das Inland 4.058 T€ und auf das Ausland 1.269 T€.

IN T€	Inland	Ausland	Gesamt
Segmentvermögen	3.151.645	222.846	3.374.491
(Vorjahreswerte)	(3.172.348)	(222.515)	(3.394.863)
davon Investment Properties	2.746.619	216.164	2.962.783
(Vorjahreswerte)	(2.746.320)	(215.843)	(2.962.163)

SONSTIGE ANGABEN

DIVIDENDE

Im 1. Quartal 2014 wurde keine Dividende 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, im Mai 2014



Claus-Matthias Böge



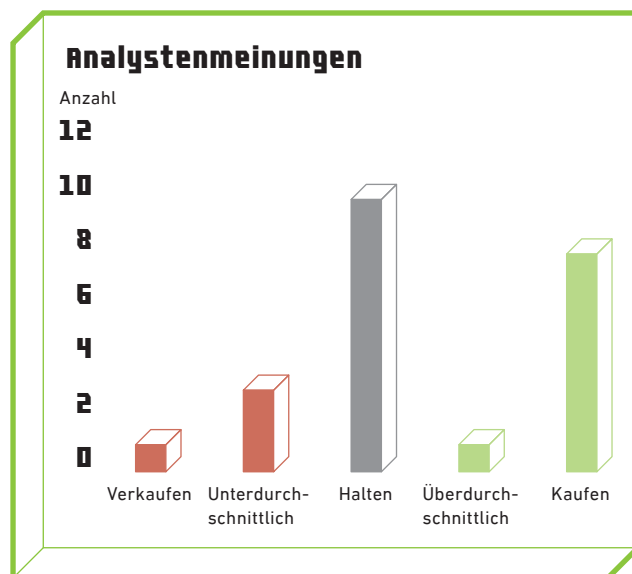
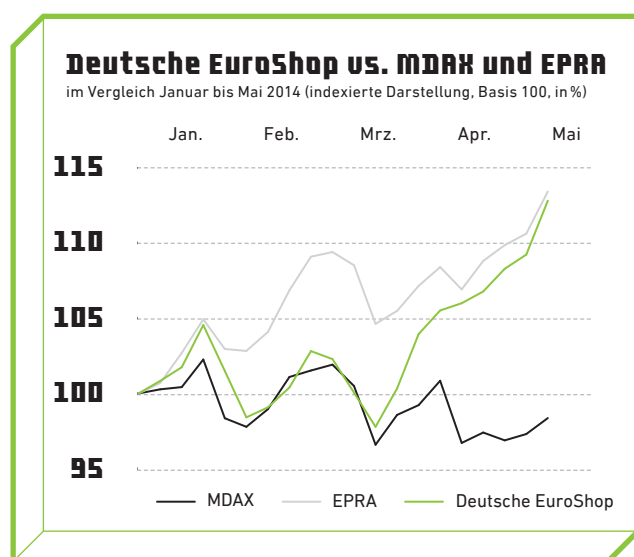
Olaf Borkers

Die Shoppingcenter-Aktie

Nach einem Jahresschlusskurs 2013 von 31,83€ ist die Aktie der Deutsche EuroShop mit einem positiven Trend in das neue Jahr gestartet und erreichte am 17. Januar 2014 mit 33,27€ ihren Periodenhöchstkurs. In den folgenden Tagen verlor die Aktie etwas und erreichte mit 30,71€ am 4. Februar 2014 ihren Tiefstkurs innerhalb der ersten drei Monaten des Jahres. Danach konnte sie sich bei Kursen zwischen 31,50€ und 33,00€ stabilisieren. Zum Ende des Berichtszeitraums lag der Kurs bei 33,02€. Dies entspricht einer Performance von 3,7%. Der MDAX verlor im selben Zeitraum 0,7%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 1. Quartals 2014 auf 1,8 Mrd. €.

COVERAGE

Derzeit begleiten 23 Analysten regelmäßig die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop und veröffentlichen hierzu Studien mit konkreten Anlageempfehlungen. Insgesamt fallen die Analysteneinschätzungen derzeit mehrheitlich neutral aus (zehn). Vier Analysten sind negativ eingestellt und neun haben eine positive Meinung (Stand: 12. Mai 2014). Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien stehen Ihnen unter www.deutsche-euroshop.de/ir zur Verfügung.



ROADSHOWS, KONFERENZEN UND PROPERTY TOUR

Von Januar bis März haben wir die Deutsche EuroShop auf Roadshows in Brüssel, München, Paris und Zürich sowie auf Konferenzen in Frankfurt, London und Lyon präsentiert und dabei diverse Einzel- und Gruppengespräche mit Analysten und Vertretern institutioneller Investoren geführt. Im Rahmen einer sogenannten Property Tour haben wir für Investoren am 13. März 2014 eine Führung durch die Altmarkt-Galerie in Dresden organisiert.

GESCHÄFTSJAHR 2013

Am 20. März 2013 haben wir im Rahmen einer auf unserer Internetseite übertragenen Telefonkonferenz ausführlich unsere vorläufigen Zahlen für das Geschäftsjahr 2013 vorgestellt. Den dazugehörigen Geschäftsbericht haben wir am 25. April 2014 veröffentlicht. Er steht unter dem Motto „Einkaufserlebnis der Zukunft – Das Leben ist nicht nur online“ und bietet wie immer „bunte“ Informationen rund um unser abgelaufenes Geschäftsjahr. Zudem beleuchten diverse Artikel die aktuellen Entwicklungen des boomenden Online-Handels und die Chancen, die sich dadurch für unser Geschäftsmodell ergeben. Der Bericht steht Ihnen auf unserer Website unter www.deutsche-euroshop.de/ir zum Download sowie als ePaper zur Verfügung. Die gedruckte Auflage wird Mitte Mai in den Versand gehen.

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 31.03.2014	53.945.536,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2014 (nennwertlose Namensstückaktien)	53.945.536
Dividende 2013 (Vorschlag)	1,25 €
Kurs am 30.12.2013	31,83 €
Kurs am 31.03.2014	33,02 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	30,71 €/33,27 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2014	1,78 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, MSCI Small Cap, EURO STOXX, STOXX Europe 600, HASPAX, F.A.Z.-Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

Finanzkalender 2014

- | | | | |
|---------------|---|---------------|---|
| 14.05. | ZWISCHENBERICHT Q1 2014 | 23.09. | Baader Bank Investment Conference, München |
| 15.05. | Donner & Reuschel Hamburger Investmentkonferenz, Hamburg | 24.09. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg |
| 20.05. | Roadshow London, M.M. Warburg | 30.09. | Roadshow London, Berenberg Bank |
| 05.06. | Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam | 01.10. | Societe Generale Real Estate Conference, London |
| 11.–13.06. | db Access Conference, Berlin | 06.10. | ExpoREAL, München |
| 18.06. | HAUPTVERSAMMLUNG, HAMBURG | 13.11. | NEUNMONATSBERICHT 2014 |
| 18.06. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg | 17.11. | Roadshow Paris, Deutsche Bank |
| 27.06. | Close Brothers Seydler Bank Small & Mid Cap Conference, Paris | 18.11. | Roadshow Amsterdam, Kempen & Co. |
| 12.08. | HALBJAHRESFINANZBERICHT 2014 | 19.11. | Roadshow Zürich, Baader Bank |
| 11.09. | ESN European Conference, Frankfurt | 26.11. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg |
| 17.09. | Roadshow Luxemburg, Bankhaus Lampe | 27.11. | Roadshow Düsseldorf/Köln, DZ Bank |
| 22.09. | Berenberg Bank and Goldman Sachs German Corporate Conference, München | 01.12.–02.12. | Berenberg European Conference, Pennyhill |



Unser Finanzkalender wird ständig erweitert.
Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter

www.deutsche-euroshop.de/ir

Investor Relations Kontakt

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

Internet: www.deutsche-euroshop.de/ir



DES
Deutsche EuroShop



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 VERÄNDERUNGSRATEN

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 (-).