

# DES



## Neunmonatsbericht 2013



### Brief des Vorstands

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

das dritte Quartal bestätigte die Entwicklung der ersten sechs Monate: Unser Shoppingcenter-Portfolio erfüllt dank seiner guten Standorte, seiner hohen Frequenzen und seinem attraktiven Mietermix einmal mehr alle Planvorgaben und Erwartungen.

Der Umsatz ist im Vergleich zur Vorjahresperiode um 18 % auf 138,2 Mio. € gestiegen. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich um 19 % auf 124,5 Mio. € und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg ebenfalls um 19 % auf 120,5 Mio. €.

Wie bereits im Halbjahresbericht erläutert, gibt es für diese Steigerungen zwei wesentliche Ursachen: Zum einen trägt seit Jahresanfang das Herold-Center erstmals zu den Ergebnissen bei. Zum anderen haben wir Ende April unsere Beteiligungsquote an der Altmarkt-Galerie in Dresden auf 100 % aufgestockt. Die Altmarkt-Galerie hat gerade vom Urban Land Institute den diesjährigen ULI Global Award for Excellence verliehen bekommen – eine der bedeutendsten internationalen Auszeichnungen der Immobilienbranche. Unser Shoppingcenter konnte sich aufgrund seiner beispielhaften Integration in die historische und zum Teil denkmalgeschützte Bebauung der Dresdener Innenstadt durchsetzen.

Aus dem Portfolio gibt es eine weitere gute Nachricht: Ende August haben wir den Verkauf unserer 33-%-Beteiligung an der Galeria Dominikanska im polnischen Breslau abgeschlossen und unser Portfolio dadurch weiter optimiert. Wir konnten einen Ertrag in Höhe von 15,7 Mio. € ergebniswirksam realisieren.

Zurück zu ebendiesen Ergebnissen: Unsere Funds from Operations (FFO) stiegen um 17 % von 1,34 € auf 1,58 € je Aktie (53,9 Mio. Aktien im Vergleich zu adjustierten 51,9 Mio. Aktien 2012) – absolut lag der FFO um 22 % über der Vorjahresperiode. Das Konzernergebnis ist um 55 % von 49,9 Mio. € auf 77,2 Mio. € gestiegen. Entsprechend erhöhte sich das Ergebnis je Aktie von 0,96 € auf 1,43 €.

Auf Basis des bisherigen Geschäftsverlaufs und der weiteren Perspektiven bestätigen wir unsere Prognose und passen unsere Erwartungen für das Ergebnis vor Steuern und Bewertungsergebnis sowie die Funds

from Operations nach oben an. Wir werden daher eine Erhöhung der Dividende von zuletzt 1,20 € je Aktie prüfen, um unsere Aktionärinnen und Aktionäre am geschäftlichen Aufwärtstrend der Deutsche EuroShop teilhaben zu lassen. Unsere bewährte Strategie behalten wir bei und danken Ihnen an dieser Stelle für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im November 2013

Claus-Matthias Böge

Olaf Borkers

**Hinweis:** Bereits im Zwischenbericht über das 1. Quartal 2013 hatten wir erläutert, dass die Deutsche EuroShop seit Anfang des laufenden Geschäftsjahres freiwillig und vorzeitig den IFRS 11 (Gemeinschaftliche Vereinbarungen) anwendet. Dadurch entfällt für einen Teil der Konzernunternehmen die bisherige Quotenkonsolidierung und wird durch die Equity-Methode ersetzt. Dies hat zur Folge, dass Vermögenswerte, Schulden, Aufwendungen und Erträge dieser Unternehmen nicht mehr im Konzernabschluss enthalten sind. Ab 2013 stellen wir den Abschluss der Berichtsperiode und der jeweiligen Vergleichsperiode nach der Equity-Methode dar. Die Auswirkungen auf die Konzernbilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung erläutern wir ausführlich im Anhang.

### Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.– 30.09.2013	01.01.– 30.09.2012	+ / -
Umsatzerlöse	138,2	117,0	18 %
EBIT	120,5	101,0	19 %
Finanzergebnis	-20,0	-27,2	26 %
Bewertungsergebnis	-6,8	-2,7	-147 %
EBT	93,7	71,0	32 %
Konzernergebnis	77,2	49,9	55 %
FFO je Aktie in €	1,58	1,34	18 %
EPRA* Earnings je Aktie in € (unverwässert)	1,25	1,00	25 %
	30.09.2013	31.12.2012	+ / -
Eigenkapital**	1.534,6	1.528,4	0 %
Verbindlichkeiten	1.778,9	1.630,9	9 %
Bilanzsumme	3.313,6	3.159,3	5 %
Eigenkapitalquote in %**	46,3	48,4	
LTV-Verhältnis in %	45	40	
Gearing in %**	116	107	
Liquide Mittel	51,7	158,2	-67 %

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

## Geschäft und Rahmenbedingungen

### ✦ KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

#### 🔊 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Sie ist zum Stichtag 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.

#### 🔊 RECHTLICHE KONZERNSTRUKTUR

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 bzw. an den Stimmrechten voll oder nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

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

### ✦ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Konjunktur in der Eurozone erholt sich langsam wieder von der vorangegangenen Rezession. Deutschland ist bisher gut durch die Krise gekommen und gilt weiterhin als Wachstumslokomotive innerhalb des Währungsgebiets. Während das deutsche Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2013 im Vergleich zum Vorjahresquartal stagnierte, erhöhte es sich von April bis Juni um 0,7%. Für das dritte Quartal gehen Experten von einem Anstieg um 0,5% aus. Deutschland profitiert unverändert vom guten Außenhandel und einer stabilen Binnen nachfrage. In den ersten neun Monaten setzte der deutsche Einzelhandel nominal 1,7% und real 0,2% mehr um als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die robuste Entwicklung des Arbeitsmarkts unterstützte diese Entwicklung: Die Zahl der Arbeitslosen lag im Oktober bei 2,8 Mio., was einer Quote von 6,5% entsprach.

Da die Rahmenbedingungen für den privaten Konsum, wie die positive Lage auf dem Arbeitsmarkt bei gleichzeitig ruhiger Preisentwicklung, weiterhin freundlich bleiben, dürften die privaten Konsumausgaben im restlichen Jahresverlauf unverändert für eine solide Basis der Binnennachfrage sorgen.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### ✦ ERTRAGSLAGE

#### 🔊 UMSATZ UM 18 % GESTEIGERT

Per 30. September 2013 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 138,2 Mio. €. Dies ist ein Plus von knapp 18% gegenüber der Vorjahresperiode (117,0 Mio. €). Nach der Aufstockung der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden zum 1. Mai 2013 wird das Objekt nun vollkonsolidiert und die Umsätze des Centers sind im Abschluss der Berichtsperiode für fünf Monate enthalten. Des Weiteren wird das Herold-Center 2013 erstmals mit einbezogen. Vergleichbar stiegen die Umsatzerlöse unseres Shoppingcenterportfolios um 1,0% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

#### 🔊 GRUNDSTÜCKSBETRIEBS- UND -VERWALTUNGSKOSTEN BEI 9,9 %

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 13,6 Mio. € gegenüber 12,5 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 9,8% (Vorjahr: 10,7%).

#### 🔊 4,7 MIO. € SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 4,7 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau (4,5 Mio. €), da einmalige Kosten im Zusammenhang mit dem Ausscheiden aus dem DB 12 Immobilienfonds angefallen sind.

#### 🔊 19 % EBIT-ANSTIEG

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um rund 19% von 101,0 Mio. € um 19,5 Mio. € auf 120,5 Mio. €.

#### 🔊 FINANZERGEBNIS HÖHER WEGEN EINMALEFFEKT AUS BETEILIGUNGSVERÄUSSERUNG

Im Finanzergebnis ist ein Ertrag in Höhe von 15,7 Mio. € aus dem Verkauf der Beteiligung an der Ilwro Sp.zo.o. in Polen enthalten. Bereinigt um diesen Effekt ist das Finanzergebnis um 8,5 Mio. € auf -35,8 Mio. € gesunken. Dabei lagen die Zinsaufwendungen um 3,7 Mio. € über der Vorjahresperiode, was auf die Ende vergangenen Jahres begebene Wandelanleihe sowie die Erstkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen ist, die die Zinseinsparungen aufgrund von Refinanzierungen überkompensiert haben. Daneben sind die Ergebnisanteile der Fremdgesellschafter um rd. 1,1 Mio. € gestiegen. Die Erträge aus den nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen sind darüber hinaus im Wesentlichen durch die Vollkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden seit dem 1. Mai 2013 um 4,6 Mio. € gesunken.

#### 🔊 BEWERTUNGSERGEBNIS

Das Bewertungsergebnis belief sich auf -6,8 Mio. € und beinhaltet angefallene Investitionskosten in unseren Bestandsobjekten sowie einen Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3 aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden.

### BEREINIGTES EBT OHNE BEWERTUNG STEIGT UM 17 %

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich von 71,0 Mio. € um 31 % auf 93,7 Mio. €. Bereinigt um den Ergebniseffekt aus der Veräußerung der polnischen Beteiligung (15,7 Mio. €) sowie um das Bewertungsergebnis ergibt sich eine Steigerung von 73,8 Mio. € auf 86,1 Mio. € (+17 %). Dabei wurden -6,8 Mio. € Bewertungsergebnis aus den vollkonsolidierten Beteiligungen und -1,4 Mio. € für Beteiligungen, die nach der Equity-Methode bilanziert sind, berücksichtigt.

### ERTRAGSTEUERN UNTER VORJAHR

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind infolge der Umstrukturierung im Vorjahr zurückgegangen. Insgesamt ist die Steuerquote von 30 % auf 21 % gesunken. Der Steueraufwand belief sich auf 16,5 Mio. €. Hiervon entfielen 1,9 Mio. € (i. Vj. 4,0 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und 14,6 Mio. € (i. Vj. 17,0 Mio. €) auf latente Steuern.

### KONZERNERGEBNIS STEIGT DURCH SONDEREFFEKT UM 55 %

Das Konzernergebnis betrug 77,2 Mio. € und lag damit um 55 % über dem Vorjahreszeitraum. Ohne den Ertrag aus der Veräußerung der polnischen Beteiligung hätte das Ergebnis um 23 % über dem Vorjahreszeitraum gelegen. Das (unverwässerte) Ergebnis je Aktie beläuft sich auf 1,43 € gegenüber 0,96 € im Vorjahr. Die EPRA Earnings erhöhten sich von 1,00 € je Aktie um 25 % auf 1,25 € je Aktie.

### ERGEBNIS JE AKTIE

	01.01.– 30.09.2013		01.01.– 30.09.2012	
	IN T€	JE AKTIE IN €	IN T€	JE AKTIE IN €
Konzernergebnis	77.211	1,43	49.938	0,96
Bewertungsergebnis	6.784	0,13	2.741	0,05
Bewertungsergebnis Equity-Gesellschaften	1.391	0,03	95	0,00
Veräußerungsgewinn	-15.746	-0,29	0	0,00
Latente Steuer	-1.944	-0,04	-793	-0,02
EPRA* Earnings	67.696	1,25	51.981	1,00
Gewichtete Aktien- anzahl in Tsd.		53.945		51.935

\* European Public Real Estate Association

### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) 17 % HÖHER

Die FFO stiegen von 69,8 Mio. € auf 85,0 Mio. € bzw. je Aktie von 1,34 € auf 1,58 € (+17 %).

IN T€	01.01.– 30.09.2013	01.01.– 30.09.2012
Konzernergebnis	77.211	49.938
Bewertungsergebnis	6.784	2.741
Bewertungsergebnis Equity- Gesellschaften	1.391	95
Veräußerungsgewinn	-15.746	0
Aufwand Wandlungsrecht	834	0
Latente Steuern	14.619	17.031
FFO	85.093	69.805
je Aktie in €	1,58	1,34

### FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

#### VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2012 um 154,3 Mio. € auf 3.313,6 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um 262,6 Mio. € erhöht. Ursächlich hierfür ist insbesondere die erstmalige Vollkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden. Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich um 1,9 Mio. €. Die Liquiden Mittel lagen mit 51,7 Mio. € um 106,5 Mio. € unter dem Stand vom 31. Dezember 2012 (158,2 Mio. €), was im Wesentlichen auf den Erwerb der 33%-Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden sowie die Dividendenzahlung im Juni zurückzuführen ist.

#### EIGENKAPITALQUOTE BEI 46,3 %

Infolge der im Juni geleisteten Dividendenzahlung (64,7 Mio. €) verringerte sich die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaften) um 2,1 %-Punkte. Sie betrug am Stichtag 46,3 % gegenüber 48,4 % am 31. Dezember 2012.

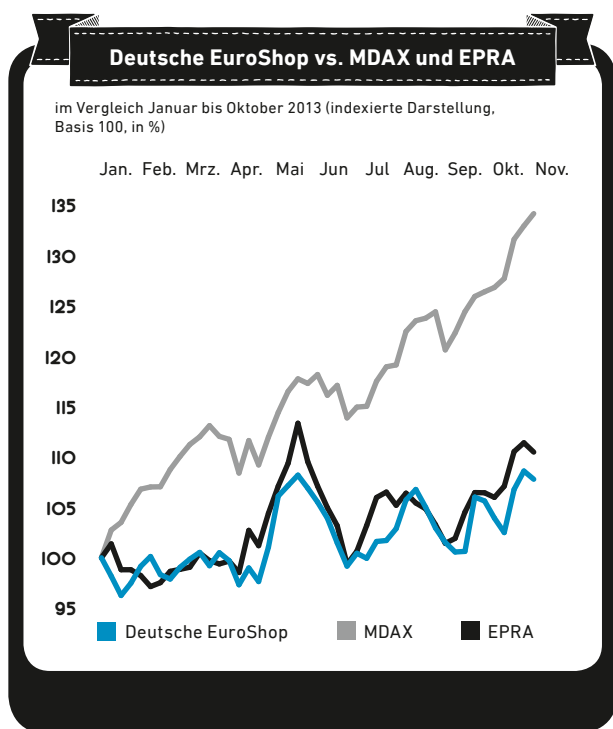
#### VERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. September 2013 mit 1.509,0 Mio. € um 151,3 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2012. Die Erhöhung resultiert ebenfalls im Wesentlichen aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 16,5 Mio. € auf 197,0 Mio. €. Die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter sind um rund 0,8 Mio. € gestiegen. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich im Wesentlichen durch erfolgte Steuerzahlungen um 19,7 Mio. €.

## Die Shoppingcenter-Aktie

{ 4 }

Die Aktie der Deutsche EuroShop beendete das Vorjahr mit einem Schlusskurs von 31,64 €. 2013 hat sie sich zunächst leicht rückläufig bewegt, stabilisierte sich später aber in einem Korridor zwischen 31,00 € und 31,80 €. Nach einem Kursanstieg Mitte April bewegte sich die DES-Aktie im Laufe des Monats Mai bei Kursen über 33,00 €. Ihren Periodenhöchststand erreichte sie am 20. Mai 2013 mit 34,48 € – womit unsere Aktie gleichzeitig ein neues Allzeithoch markierte. Hierauf folgte ein rückläufiger Trend, der am 24. Juni mit einem Periodentiefstkurs von 29,45 € auslief. Bis zum Ende des Berichtszeitraumes stabilisierte sich der Kurs zwischen 30,00 € bis 32,70 €. Am 30. September 2013 lag der Kurs bei 32,03 €. Unter Berücksichtigung der am 21. Juni 2013 ausgeschütteten Dividende von 1,20 € je Aktie entspricht dies einer Performance von 5,0% in den ersten neun Monaten des Jahres. Der MDAX erzielte im selben Zeitraum ein Plus von 26,2%, der EPRA-Index der europäischen Immobilienunternehmen 6,4%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 3. Quartals auf 1,73 Mrd. €.



### INVESTORS DAY UND KONFERENZEN

Am 22. und 23. August haben wir für Analysten und institutionelle Investoren den alle zwei Jahre stattfindenden „Deutsche EuroShop Real Estate Summer“ organisiert – diesmal in Klagenfurt. Zum Programm gehörten neben einer Besichtigung der City-Arkaden sowie des Wettbewerbsumfelds verschiedene Fachvorträge zu Themen wie „Bewertung von Shoppingcenter-Immobilien“ oder „Zukunft des Einzelhandels“.

Diverse Einzel- und Gruppengespräche haben wir zudem auf Konferenzen in München und New York geführt.

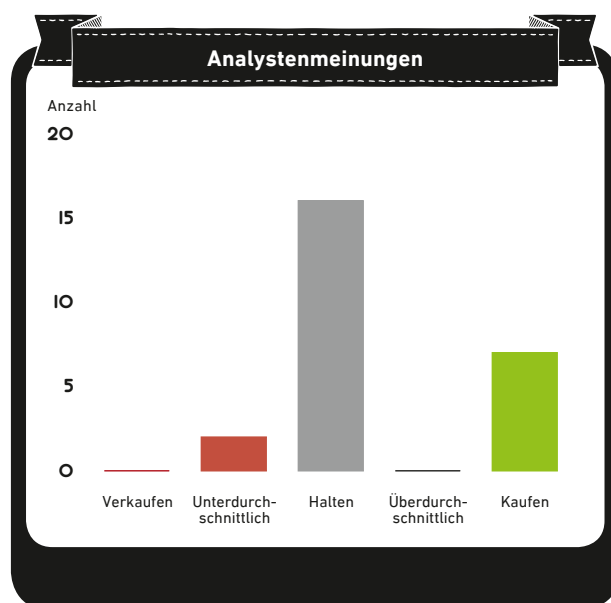
### AUSZEICHNUNGEN FÜR UNSERE BERICHTERSTATTUNG

Der Geschäftsbericht 2012 der Deutsche EuroShop mit dem Motto „Hamburg<sup>34</sup>“ hat weitere Auszeichnungen erhalten, u. a. einen Bronze-Award beim „EPRA 2013 Annual Report Survey“ der European Public Real Estate Association sowie einen Honors- und einen Silber-Award beim „2013 International ARC Awards – The World's Best Annual Reports“.

Sollten Sie Interesse an einem gedruckten Exemplar unseres Geschäftsberichts haben, so schicken Sie uns bitte einfach eine E-Mail an [info@deutsche-euroshop.de](mailto:info@deutsche-euroshop.de).

### COVERAGE

Insgesamt 25 Analysten verschiedener Institute bewerten derzeit die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop. Dazu veröffentlichen sie regelmäßig Studien mit Anlageempfehlungen über die Gesellschaft. Diese fallen derzeit mehrheitlich neutral aus (16). Sieben Analysten sind positiv eingestellt, zwei kommen zu einer negativen Beurteilung (Stand: 04. November 2013). Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien finden Sie unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir) auf unserer Website.



## Kennzahlen der Aktie

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.09.2013	53.945.536,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2013 (nennwertlose Namensstückaktien)	53.945.536
Dividende 2012 (21.06.2013)	1,20 €
Kurs am 28.12.2012	31,64 €
Kurs am 30.09.2013	32,03 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	29,45 € / 34,48 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2013	1,73 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Freiverkehr	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, MSCI Small Cap, EURO STOXX, STOXX Europe 600, HASPAX, F.A.Z.-Index
Indizes	
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

## Nachtragsbericht

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2013 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

## 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 2012 gemachten Angaben.

## Chancen- und Prognosebericht

## \* WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bundesregierung, die EU-Kommission, die OECD, der IWF, der Sachverständigenrat, die Bundesbank und alle großen Wirtschaftsinstitute erwarten ein Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,5 % in 2013. Positive Impulse werden vor allem von den privaten Konsumausgaben erwartet, die sich angesichts der anhaltend guten Situation auf dem Arbeitsmarkt weiterhin positiv entwickeln dürften.

Die Zahl der Arbeitslosen könnte Experten zufolge leicht um 50.000 auf 2,949 Mio. steigen, was einer Arbeitslosenquote von 6,9 % entspräche (2012: 6,8 %). Die Inflationsrate sollte sich nach Einschätzung des Sachverständigenrats in diesem Jahr bei 1,7 % einpendeln, nachdem sie 2012 bei durchschnittlich 2,0 % lag.

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

## \* ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

## \* PROGNOSE WIRD ERHÖHT

Für das Geschäftsjahr 2013 halten wir im Hinblick auf den Umsatz und das operative Ergebnis vor Steuern und Zinsen an unseren im Mai veröffentlichten Prognosen fest, erhöhen aber das erwartete Ergebnis vor Steuern und Bewertungsergebnis aufgrund des Ertrages aus der Veräußerung unserer polnischen Beteiligung deutlich. Außerdem können wir die Prognose für die Funds from Operations, in dem der Veräußerungsgewinn nicht enthalten ist, leicht anheben. Insofern erwarten wir:

- weiterhin einen Umsatz von 186 bis 189 Mio. € und
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 162 bis 165 Mio. €,
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) vor Bewertungsergebnis von 130 bis 132 Mio. € (bisher: 113 bis 116 Mio. €) und
- die Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 2,06 € und 2,09 € (bisher: 1,99 € bis 2,03 €).

## \* DIVIDENDENPOLITIK

Wir beabsichtigen, unsere langfristige Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, auch für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende von mindestens 1,20 € pro Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

# Konzernbilanz

{ 6 }

## Aktiva

in T€

	30.09.2013 NACH UMSTELLUNG	31.12.2012 NACH UMSTELLUNG	01.01.2012 NACH UMSTELLUNG
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	11	16	20
Sachanlagen	432	112	137
Investment Properties	2.882.840	2.490.763	2.596.131
Finanzanlagen	34.465	30.293	27.815
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	336.681	470.483	326.699
Sonstige langfristige Vermögenswerte	205	312	459
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.254.634</b>	<b>2.991.979</b>	<b>2.951.261</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.573	3.199	4.912
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.685	5.946	14.207
Liquide Mittel	51.669	158.194	57.613
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>58.927</b>	<b>167.339</b>	<b>76.732</b>
	<b>3.313.561</b>	<b>3.159.318</b>	<b>3.027.993</b>

Summe Aktiva

## Passiva

in T€

	30.09.2013 NACH UMSTELLUNG	31.12.2012 NACH UMSTELLUNG	01.01.2012 NACH UMSTELLUNG
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital	53.945	53.945	51.631
Kapitalrücklagen	961.970	961.987	890.482
Gewinnrücklagen	311.407	305.982	250.928
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.327.322</b>	<b>1.321.914</b>	<b>1.193.041</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	1.395.015	1.167.864	1.185.613
Passive latente Steuern	197.039	180.525	210.587
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	207.295	206.510	280.078
Sonstige Verbindlichkeiten	43.576	42.684	32.288
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.842.925</b>	<b>1.597.583</b>	<b>1.708.566</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	113.999	189.865	97.962
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.013	2.048	2.389
Steuerverbindlichkeiten	8.188	24.569	5.913
Sonstige Rückstellungen	8.447	12.372	8.281
Sonstige Verbindlichkeiten	10.667	10.967	11.841
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>143.314</b>	<b>239.821</b>	<b>126.386</b>
	<b>3.313.561</b>	<b>3.159.318</b>	<b>3.027.993</b>

Summe Passiva

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

{ 7 }

in T€	01.07.– 30.09.2013 NACH UM- STELLUNG	01.07.– 30.09.2012 NACH UM- STELLUNG	01.01.– 30.09.2013 NACH UM- STELLUNG	01.01.– 30.09.2012 NACH UM- STELLUNG
Umsatzerlöse	49.348	39.209	138.192	116.973
Grundstücksbetriebskosten	-2.406	-2.008	-6.448	-6.646
Grundstücksverwaltungskosten	-2.580	-1.898	-7.200	-5.827
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>44.362</b>	<b>35.303</b>	<b>124.544</b>	<b>104.500</b>
Sonstige betriebliche Erträge	50	240	611	932
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.113	-1.533	-4.654	-4.446
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>43.299</b>	<b>34.010</b>	<b>120.501</b>	<b>100.986</b>
Zinserträge	63	54	296	317
Zinsaufwendungen	-15.236	-13.182	-42.650	-38.950
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.052	-3.434	-11.870	-10.749
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	26	0	26	0
Erträge aus Beteiligungen	16.635	0	16.635	0
Gewinn oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	5.094	7.473	17.522	22.134
<b>Finanzergebnis</b>	<b>2.530</b>	<b>-9.089</b>	<b>-20.041</b>	<b>-27.248</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-4.322</b>	<b>-1.097</b>	<b>-6.784</b>	<b>-2.741</b>
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: 603 T€ (i. Vj. -308 T€)				
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>41.507</b>	<b>23.824</b>	<b>93.676</b>	<b>70.997</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.072	-6.464	-16.465	-21.059
<b>Konzernergebnis</b>	<b>35.435</b>	<b>17.360</b>	<b>77.211</b>	<b>49.938</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,66	0,33	1,43	0,96
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,63	0,33	1,38	0,96

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.07.– 30.09.2013	01.07.– 30.09.2012	01.01.– 30.09.2013	01.01.– 30.09.2012
<b>Konzernergebnis</b>	<b>35.435</b>	<b>17.360</b>	<b>77.211</b>	<b>49.938</b>
Veränderungen Cashflow Hedge	682	-4.655	6.799	-11.415
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-145	1.505	-1.573	3.343
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	3.553	0	3.553	0
Abgang IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	-15.746	0	-15.746	0
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>-11.656</b>	<b>-3.150</b>	<b>-6.967</b>	<b>-8.072</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>23.779</b>	<b>14.210</b>	<b>70.244</b>	<b>41.866</b>
Anteil Konzernaktionäre	23.779	14.210	70.244	41.866

# Konzern-Kapitalflussrechnung

{ 8 }

in T€

	01.01.– 30.09.2013	01.01.– 30.09.2012
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>77.211</b>	<b>49.938</b>
Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	-603	308
Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen	-15.745	0
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	11.505	10.665
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	39	29
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	1.029	-151
Jahresergebnisse von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	-600	-1.799
Latente Steuern	14.618	17.031
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>87.454</b>	<b>76.021</b>
Veränderungen der Forderungen	3.259	1.495
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-21.184	978
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-1.705	-401
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>67.824</b>	<b>78.093</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	-71.980	-6.500
Ein- / Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen	-620	1.152
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-72.600</b>	<b>-5.348</b>
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-36.851	12.924
Auszahlungen an Kommanditisten	-9.506	-8.615
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-64.735	-56.795
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-111.092</b>	<b>-52.486</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-115.868</b>	<b>20.259</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>158.194</b>	<b>54.487</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	9.343	0
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>51.669</b>	<b>74.746</b>



# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

{ 9 }

in T€	ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	GRUND- KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	ANDERE GEWINN- RÜCKLAGEN	GESETZ- LICHE GEWINN- RÜCKLAGE	<b>SUMME</b>
<b>01.01.2012</b>	<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.482</b>	<b>248.928</b>	<b>2.000</b>	<b>1.193.041</b>
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses				-8.072		-8.072
Konzernergebnis				49.938		49.938
Gesamtergebnis				41.866		41.866
Dividendenauszahlungen				-56.795		-56.795
<b>30.09.2012</b>	<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.482</b>	<b>233.999</b>	<b>2.000</b>	<b>1.178.112</b>
<b>01.01.2013</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.987</b>	<b>303.982</b>	<b>2.000</b>	<b>1.321.914</b>
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			0	-6.967		-6.967
Konzernergebnis				77.211		77.211
Gesamtergebnis		0	0	70.244	0	70.244
Dividendenauszahlungen				-64.735		-64.735
Übrige Veränderungen			-17	-84		-101
<b>30.09.2013</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>309.407</b>	<b>2.000</b>	<b>1.327.322</b>

## Anhang / Erläuterungen

{ 10 }

### GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 2013 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 neun Monate bis zum 30. September 2013 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 2012 veröffentlicht. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ab 1. Januar 2013 werden nachfolgend erläutert.

### ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### UMSTELLUNG AUF DIE EQUITY-METHODE AB 1. JANUAR 2013

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, wurden bisher als Joint Venture unter Anwendung des Wahlrechts gemäß IAS 31 quotat in den Konzernabschluss einbezogen. Mit der Einführung des neuen IFRS 11 wird die Quotenkonsolidierung abgeschafft. Gemeinschaftsunternehmen sind künftig stets nach der Equity-Methode zu bilanzieren.

Der Standard ist verpflichtend ab 1. Januar 2014 anzuwenden. In unserem Geschäftsbericht für das Jahr 2011 hatten wir die vorzeitige Anwendung des IFRS 11 ab 2013 bereits angekündigt.

Der Übergang von der Quoten- zur Equity-Konsolidierung hat Auswirkungen auf die Struktur unseres Konzernabschlusses. Die Vermögenswerte, Schulden, Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Equity-Methode nicht mehr anteilig in den entsprechenden Bilanz- und GuV-Posten ausgewiesen. Es wird nur der Eigenkapitalanteil als Beteiligungsbuchwert in der Bilanz dargestellt und der Ergebnisanteil als Beteiligungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung (Finanzergebnis) erfasst. Folgende Gesellschaften sind hiervon betroffen:

- Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg (bis 30. April 2013)
- Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg
- CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg
- EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien
- Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg

### KONZERN-BILANZ – ÜBERLEITUNG AUF DIE EQUITY-METHODE

AKTIVA in T€	01.01.2012 VOR UM- STELLUNG	01.01.2012 KORREKTUR- BETRÄGE	01.01.2012 NACH UM- STELLUNG
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	20	0	20
Sachanlagen	137	0	137
Investment Properties	3.106.832	-844.221	2.262.611
Finanzanlagen	27.815	0	27.815
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	4.514	470.834	475.348
Sonstige langfristige Vermögenswerte	459	0	459
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.139.777</b>	<b>-373.387</b>	<b>2.766.390</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.606	-1.248	4.358
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	15.334	-1.513	13.821
Liquide Mittel	64.408	-9.921	54.487
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>85.348</b>	<b>-12.682</b>	<b>72.666</b>
	<b>3.225.125</b>	<b>-386.069</b>	<b>2.839.056</b>

Summe Aktiva

PASSIVA in T€	01.01.2012 VOR UM- STELLUNG	01.01.2012 KORREKTUR- BETRÄGE	01.01.2012 NACH UM- STELLUNG
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital	51.631	0	51.631
Kapitalrücklagen	890.482	0	890.482
Gewinnrücklagen	250.928	0	250.928
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.193.041</b>	<b>0</b>	<b>1.193.041</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	1.335.986	-259.712	1.076.274
Passive latente Steuern	210.587	0	210.587
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	280.078	-77.285	202.793
Sonstige Verbindlichkeiten	38.451	-6.163	32.288
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.865.102</b>	<b>-343.160</b>	<b>1.521.942</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	136.163	-39.598	96.565
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.835	-472	2.363
Steuerverbindlichkeiten	5.935	-22	5.913
Sonstige Rückstellungen	8.859	-690	8.169
Sonstige Verbindlichkeiten	13.190	-2.127	11.063
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>166.982</b>	<b>-42.909</b>	<b>124.073</b>
	<b>3.225.125</b>	<b>-386.069</b>	<b>2.839.056</b>

Summe Passiva

## AKTIVA in T€

	31.12.2012 VOR UM- STELLUNG	31.12.2012 KORREKTUR- BETRÄGE	31.12.2012 NACH UM- STELLUNG
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	16	0	16
Sachanlagen	112	0	112
Investment Properties	3.330.289	-839.526	2.490.763
Finanzanlagen	30.293	0	30.293
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	4.109	466.374	470.483
Sonstige langfristige Vermögenswerte	316	-4	312
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.365.135</b>	<b>-373.156</b>	<b>2.991.979</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.738	-1.539	3.199
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.115	-1.169	5.946
Sonstige Finanzinvestitionen	4.355	-4.355	0
Liquide Mittel	167.511	-9.317	158.194
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>183.719</b>	<b>-16.380</b>	<b>167.339</b>
	<b>3.548.854</b>	<b>-389.536</b>	<b>3.159.318</b>

## Summe Aktiva

## PASSIVA in T€

	31.12.2012 VOR UM- STELLUNG	31.12.2012 KORREKTUR- BETRÄGE	31.12.2012 NACH UM- STELLUNG
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital	53.945	0	53.945
Kapitalrücklagen	961.987	0	961.987
Gewinnrücklagen	305.982	0	305.982
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.321.914</b>	<b>0</b>	<b>1.321.914</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	1.463.097	-295.233	1.167.864
Passive latente Steuern	180.525	0	180.525
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	284.176	-77.666	206.510
Sonstige Verbindlichkeiten	51.242	-8.558	42.684
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.979.040</b>	<b>-381.457</b>	<b>1.597.583</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	194.137	-4.272	189.865
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.331	-283	2.048
Steuerverbindlichkeiten	24.572	-3	24.569
Sonstige Rückstellungen	12.749	-377	12.372
Sonstige Verbindlichkeiten	14.111	-3.144	10.967
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>247.900</b>	<b>-8.079</b>	<b>239.821</b>
	<b>3.548.854</b>	<b>-389.536</b>	<b>3.159.318</b>

## Summe Passiva

## \* KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG – ÜBERLEITUNG AUF DIE EQUITY-METHODE

	01.01.– 30.09.2012 VOR UM- STELLUNG	01.01.– 30.09.2012 NACH UM- STELLUNG
<b>in T€</b>		
Umsatzerlöse	157.114	116.973
Grundstücksbetriebskosten	-8.037	-6.646
Grundstücksverwaltungskosten	-8.004	-5.827
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>141.073</b>	<b>104.500</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.036	932
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.775	-4.446
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>137.334</b>	<b>100.986</b>
Erträge aus Beteiligungen	1	0
Zinserträge	360	317
Zinsaufwendungen	-49.731	-38.950
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-14.078	-10.749
Gewinn oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	22.134
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-63.448</b>	<b>-27.248</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-2.836</b>	<b>-2.741</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>71.050</b>	<b>70.997</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-21.112	-21.059
<b>Konzernergebnis</b>	<b>49.938</b>	<b>49.938</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,96	0,96
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,96	0,96

Des Weiteren bestand bis zum 31. Dezember 2012 bei der Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg und bei der Stadt-Galerie Passau KG eine Stimmrechtsvereinbarung mit einem Mitgesellschafter, durch die die Deutsche EuroShop AG beherrschenden Einfluss bei diesen Unternehmen erlangte. Diese Stimmrechtsvereinbarungen wurden einvernehmlich mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 aufgehoben. Damit besitzt die Deutsche EuroShop AG nicht mehr die jeweils erforderliche Stimmrechtsmehrheit. Die beiden Gesellschaften, an denen die Deutsche EuroShop AG mit 50 % bzw. 75 % beteiligt ist, wurden bisher voll konsolidiert und wurden ab 01. Januar 2013 ebenso auf die Equity-Methode umgestellt. Dabei sind folgende Vermögens- und Schuldposten aus der Konzernbilanz per 31. Dezember 2012 abgegangen:

## in Mio. €

Investment Properties	333.370
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.114
Liquide Mittel	2.812
Rückstellungen	124
Finanzverbindlichkeiten	109.872
Übrige Verbindlichkeiten	581
Anteile in Fremdbesitz	77.666

### AUSSCHIEDEN DER DEUTSCHE EUROSHOP AG AUS DEM DB 12 IMMOBILIENFONDS

{ 12 }

Die Deutsche EuroShop AG ist mit Ablauf des 31. Dezember 2012 aus der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG (DB 12 KG) als Kommanditistin ausgeschieden. Als Abfindung hat die Deutsche EuroShop AG ihre bisher über die DB 12 KG mittelbar gehaltene Kommanditbeteiligung an der Main-Taunus-Zentrum KG und darüber hinaus anteilige liquide Mittel in Höhe von 1,4 Mio. € erhalten. Die DB 12 KG wurde bisher vollkonsolidiert. Die Gesellschaft wurde auf den 01. Januar 2013 entkonsolidiert. Dabei sind folgende Vermögens- und Schuldposten aus der Konzernbilanz per 31. Dezember 2012 abgegangen:

in T€

Liquide Mittel	-2.973
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	155
<b>Entkonsolidierungsbetrag</b>	<b>-2.818</b>

Ergebniseffekte entstanden aus diesem Vorgang nicht. Die bisher direkt an der Main-Taunus-Zentrum KG gehaltene Beteiligung erhöht sich damit von 5,74 % auf 52,01 %.

### AUFSTOCKUNG DER ANTEILE AN DER ALTMARKT-GALERIE DRESDEN KG

Mit Wirkung zum 30. April 2013 hat die Deutsche EuroShop AG 33 % an der Altmarkt-Galerie Dresden KG erworben und somit ihren Anteil auf 100 % aufgestockt. Der Kaufpreis betrug 70,2 Mio. €. Die Objektgesellschaft wird ab 1. Mai 2013 vollkonsolidiert. Aus der Erstkonsolidierung entstand ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 603 T€, der ertragswirksam im Bewertungsergebnis erfasst wurde.

in T€	BUCHWERTE	BEIZU- LEGENDER ZEITWERT
Kaufpreis	70.216	70.216
Fair Value Nettovermögen vor Anteilserwerb	109.745	109.745
<b>Gesamtbetrag der Gegenleistung</b>	<b>179.961</b>	<b>179.961</b>
Erworbenes Nettovermögen:		
Immobilienvermögen	390.785	390.785
Liquide Mittel	10.778	10.778
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.342	1.342
Darlehensverbindlichkeiten	187.107	187.107
Latente Steuern	21.428	21.428
Rückstellungen	885	885
Sonstige Verbindlichkeiten	12.921	12.921
	<b>180.564</b>	<b>180.564</b>
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>-603</b>	<b>-603</b>

## ★ SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

{ 13 }

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 konzern-interner Verflechtungen zwischen den Segmenten zusammengefasst.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

### 🔗 AUFTEILUNG NACH GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN

in T€	INLAND	AUS- LAND	ÜBER- LEITUNG	GESAMT
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>127.365</b>	<b>10.827</b>	<b>0</b>	<b>138.192</b>
(Vorjahreswerte)	(106.384)	(10.589)	(0)	(116.973)

in T€	INLAND	AUS- LAND	ÜBER- LEITUNG	GESAMT
<b>EBIT</b>	<b>115.264</b>	<b>9.311</b>	<b>-4.074</b>	<b>120.501</b>
(Vorjahreswerte)	(95.592)	(9.611)	-(4.217)	(100.986)

in T€	INLAND	AUS- LAND	ÜBER- LEITUNG	GESAMT
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-36.657</b>	<b>-2.942</b>	<b>-2.755</b>	<b>-42.354</b>
(Vorjahreswerte)	-(34.751)	-(2.954)	-(928)	-(38.633)

in T€	INLAND	AUS- LAND	ÜBER- LEITUNG	GESAMT
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>77.642</b>	<b>8.228</b>	<b>7.806</b>	<b>93.676</b>
(Vorjahreswerte)	(53.617)	(4.858)	(12.522)	(70.997)

in T€	INLAND	AUSLAND	GESAMT
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.093.511</b>	<b>220.050</b>	<b>3.313.561</b>
(Vorjahreswerte)	(2.940.536)	(218.782)	(3.159.318)
davon Investment Properties	2.668.168	214.672	2.882.840
(Vorjahreswerte)	(2.276.740)	(214.023)	(2.490.763)

## ★ SONSTIGE ANGABEN

### 🔗 DIVIDENDE

In der Berichtsperiode wurde für das Geschäftsjahr 2012 am 21. Juni 2013 eine Dividende in Höhe von 1,20 € je Aktie ausgeschüttet.

### 🔗 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg, im November 2013



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers

# FINANZKALENDER 2013 & 2014

## 2013

13.11.

### Neunmonatsbericht 2013

- 19.11. DZ BANK Equity Conference, Frankfurt  
21.11. Roadshow Paris, M.M. Warburg

26.11.

### Aufsichtsratssitzung, Hamburg

- 27.–28.11. Bankhaus Lampe Hamburg Investment  
Conference, Hamburg

## 2014

- 09.–10.01. Oddo Midcap Forum, Lyon  
15.01. J.P. Morgan European Real Estate  
CEO Conference, London  
22.01. Kepler Cheuvreux European Corporate  
Conference, Frankfurt  
27.03. Bank of America Merrill Lynch Real Estate  
Conference, London

### 25.04. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2013

### 14.05. Zwischenbericht Q1 2014

### 18.06. Hauptversammlung, Hamburg

### 12.08. Halbjahresfinanzbericht 2014

### 13.11. Neunmonatsbericht 2014

UNSER FINANZKALENDER WIRD STÄNDIG ERWEITERT. DIE NEUESTEN  
TERMINE ERFAHREN SIE AUF UNSERER INTERNETSEITE UNTER

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



## 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](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)  
Internet: [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)

