

3M QUARTALSMITTEILUNG

zum 31. März 2016



KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.–31.03.2016	01.01.–31.03.2015	+ / -
Umsatzerlöse	50,7	50,6	0 %
EBIT	44,6	44,6	0 %
Finanzergebnis	-12,3	-12,9	-5 %
Bewertungsergebnis	-1,4	-0,5	-201 %
EBT	31,0	31,3	-1 %
Konzernergebnis	24,9	25,3	-2 %
FFO je Aktie in €	0,58	0,57	2 %
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	0,46	0,47	-2 %

in Mio. €	31.03.2016	31.12.2015	+ / -
Eigenkapital*	2.082,5	2.061,0	1 %
Verbindlichkeiten	1.790,7	1.790,6	0 %
Bilanzsumme	3.873,3	3.851,6	1 %
Eigenkapitalquote in %*	53,8	53,5	
LTV-Verhältnis in %	34,7	35,5	
Gearing in %*	86,0	86,9	
Liquide Mittel	97,9	70,7	39 %

* inkl. Fremddanteile am Eigenkapital

BRIEF DES VORSTANDS



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,
die ersten drei Monate des neuen Geschäftsjahres 2016 sind planmäßig verlaufen. Mit einem Umsatz von 50,7 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten das Vorjahresquartal leicht übertreffen. Bei einem unveränderten Portfolio erhöhten sich die Einnahmen um 0,3 %. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) reduzierte sich leicht um 0,3 % auf 46,0 Mio. € und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 44,6 Mio. € auf Vorjahresniveau.

Das Konzernergebnis sank im Vergleich zum Vorjahresquartal von 25,3 Mio. € auf 24,9 Mio. €. Ein wesentlicher Grund waren höhere Investitionen in unsere Bestandsobjekte, die das Bewertungsergebnis unterjährig beeinflussen. Je Aktie erzielten wir ein Ergebnis von 0,46 € nach 0,47 € in der Vorjahresperiode. Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, stiegen um 2 % von 0,48 € auf 0,49 € je Aktie. Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich ebenfalls um 2 % von 0,57 € auf 0,58 € je Aktie.

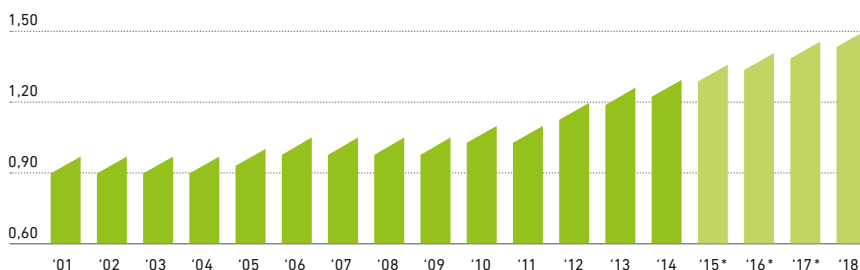
Die Erweiterung des Phoenix-Centers Harburg wurde mit der Eröffnung des Food Courts Mitte März erfolgreich abgeschlossen. Seit September 2014 hatten wir das Shoppingcenter mit unseren Investorenpartnern für rund 30 Mio. € in drei Schritten erweitert und optisch modernisiert. Am Investitionsmarkt ist weiterhin ein starker Nachfrageüberhang zu beobachten. In diesem Umfeld befinden wir

uns aktuell in einem Prüfungsprozess für eine Beteiligungsmöglichkeit an einem Shoppingcenter in Deutschland, welches vom Profil gut zu unserem Portfolio passen würde.

Unsere im März veröffentlichte Gesamtjahresprognose bestätigen wir. Für das laufende Geschäftsjahr haben wir eine erneut um 5 Cent erhöhte Dividende von 1,40 € je Aktie in Aussicht gestellt. Darüber hinaus beabsichtigen wir, die Dividende auch für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 um jeweils 0,05 € je Aktie schrittweise zu erhöhen, so dass die zu zahlende Dividende in 2019 auf 1,50 € je Aktie steigen würde. Dies entspräche einer absoluten Steigerung um 7,1 % und einer durchschnittlichen jährlichen Erhöhung um 3,5 %. Mit dieser Maßnahme setzen wir unsere nachhaltig planbare Dividendenpolitik fort. Unser Ziel bleibt es, Jahr für Jahr eine attraktive Dividende auszuschütten

Hamburg, im Mai 2016

Dividendenzahlungen der Deutsche EuroShop für das jeweilige Geschäftsjahr in € je Aktie



*Vorschlag

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

PS: Die regulatorischen Vorgaben zur Quartalsberichterstattung haben sich europaweit geändert. Künftig werden wir sogenannte Quartalsmitteilungen für die ersten drei und die ersten neun Monate des Geschäftsjahres präsentieren. In diesen bereiten wir die Ergebnisse in etwas kürzerer Form für Sie auf. Der Halbjahresfinanzbericht bleibt weitgehend unverändert. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

ERTRAGSLAGE

Umsatz auf Vorjahresniveau

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Umsatzerlöse auf 50,7 Mio. €. Dies ist auf vergleichbarer Basis ein Plus von 0,3 % gegenüber der Vorjahresperiode (50,6 Mio. €).

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungs-kosten erwartungsgemäß bei 9,4 %

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes von 4,8 Mio. € haben sich gegenüber der Vorjahresperiode (4,5 Mio. €) leicht erhöht und entsprachen mit einem Anteil am Umsatz von 9,4 % den Planungen.

1,6 Mio. € sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 1,6 Mio. € und lagen damit 0,5 Mio. € unter dem Vorjahr (2,1 Mio. €). In der Vorjahresperiode waren überproportional hohe Personalkosten im Zusammenhang mit dem 2015 ausgelaufenen Long-Term-Incentive-Plan enthalten.

Verbesserung des Finanzergebnisses

Das Finanzergebnis verbessert sich aufgrund des Rückganges des Zinsaufwandes von -12,9 Mio. € auf -12,3 Mio. €. Neben laufenden Tilgungen ist die im Sommer des Vorjahres vereinbarte günstigere Anschlussfinanzierung für das Forum Wetzlar ursächlich für den geringeren Zinsaufwand.

Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis belief sich auf -1,4 Mio. € (i. Vj. -0,5 Mio. €) und beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten angefallen sind.

Bereinigtes EBT ohne Bewertung steigt um knapp 3 %

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag mit 31,0 Mio. € nahezu auf Höhe der Vorjahresperiode (31,3 Mio. €). Bereinigt um das Bewertungsergebnis ergibt sich eine Steigerung von 31,8 Mio. € auf 32,7 Mio. € (+2,9 %).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 6,1 Mio. € (i. Vj. 6,0 Mio. €). Hiervon entfielen 1,4 Mio. € (i. Vj. 1,3 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und 4,7 Mio. € (i. Vj. 4,7 Mio. €) auf latente Steuern.

Konzernergebnis leicht rückläufig

Das Konzernergebnis lag mit 24,9 Mio. € um 0,4 Mio. € unter der Vergleichsperiode (25,3 Mio. €). Das unverwässerte Ergebnis

je Aktie reduzierte sich von 0,47 € auf 0,46 € (-2 %). Die EPRA Earnings erhöhten sich um 2 % von 0,48 € auf 0,49 € je Aktie.

EPRA Earnings

	31.03.2016		31.03.2015	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	24.866	0,46	25.319	0,47
Bewertungsergebnis IAS 40	1.356	0,02	451	0,01
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	377	0,01	7	0,00
Latente Steuern	-369	0,00	-74	0,00
EPRA Earnings	26.230	0,49	25.703	0,48
Gewichtete Aktienanzahl		53.945.536		53.945.536
Diluted EPRA Earnings		0,46		0,45
Gewichtete Aktienanzahl		57.105.094		57.007.385

Funds from Operations (FFO) 2 % höher

Der FFO stieg von 30,7 Mio. € auf 31,6 Mio. € (+2 %) bzw. von 0,57 € auf 0,58 € je Aktie.

Funds from Operations

	31.03.2016		31.03.2015	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	24.866	0,46	25.319	0,47
Aufwand Wandlungsrecht	242	0,00	289	0,00
Bewertungsergebnis	1.356	0,02	451	0,01
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	377	0,01	7	0,00
Latente Steuern	4.713	0,09	4.675	0,09
FFO je Aktie	31.554	0,58	30.741	0,57

Umsatz
in Mio. €



EBIT
in Mio. €



EBT ohne Bewertung
in Mio. €



FFO je Aktie
in €



FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 21,7 Mio. € auf 3.873,3 Mio. €, wesentlich bedingt durch höhere liquide Mittel (+27,2 Mio. €) und höhere Gewinnrücklagen (+21,1 Mio. €).

Eigenkapitalquote bei 53,8 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (53,5 %) um 0,3 Prozentpunkte und lag bei 53,8 %.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2016 mit 1.403,1 Mio. € im Wesentlichen aufgrund regulärer Tilgungen um 4,5 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2015. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 3,7 Mio. € auf 313,2 Mio. €, die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter erhöhten sich um rund 0,4 Mio. € auf 293,5 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 0,9 Mio. €.

Umsatz
in Mio. €



EBIT
in Mio. €



EBT ohne Bewertung
in Mio. €



FFO je Aktie
in €



NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2016 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Quartals halten wir an unseren im März veröffentlichten Prognosen für das Geschäftsjahr 2016 fest und erwarten:

- einen Umsatz von 200 bis 204 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 175 bis 179 Mio. €
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 127 bis 130 Mio. €
- Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 2,26 € und 2,30 €

Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere nachhaltig planbare Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, für das Jahr 2016 eine Dividende von 1,40 € 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 2015 gemachten Angaben.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Available- for-Sale	Gewinn- rücklage Cashflow- Hedges	Summe
01.01.2015	53.945.536	53.945	961.970	544.025	2.000	-7	-37.591	1.524.342
Gesamtergebnis		0	0	25.319	0	0	-2.851	22.468
31.03.2015	53.945.536	53.945	961.970	569.344	2.000	-7	-40.442	1.546.810
01.01.2016	53.945.536	53.945	961.970	783.178	2.000	-15	-33.219	1.767.859
Gesamtergebnis		0	0	24.866	0	0	-3.743	21.123
31.03.2016	53.945.536	53.945	961.970	808.044	2.000	-15	-36.962	1.788.982

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2016	01.01.– 31.03.2015
Ergebnis nach Steuern	24.866	25.319
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	4.205	4.184
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	20	22
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	1.539	454
Nettogewinne und Verluste aus Derivaten	-394	-352
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	865	865
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	-826	-1.443
Latente Steuern	4.713	4.675
Operativer Cashflow	34.988	33.724
Veränderungen der Forderungen	3.766	2.796
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-405	715
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-3.058	-4.142
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	35.291	33.093
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- anlagevermögen / Investment Properties	-1.733	-976
Ein- / Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen	2.820	-400
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.087	-1.376
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-5.362	-5.822
Auszahlungen an Kommanditisten	-3.775	-3.359
Auszahlungen an Konzernaktionäre	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-9.137	-9.181
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	27.241	22.536
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	70.699	58.284
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	97.940	80.820



Allee-Center,
Magdeburg

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.

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

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

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

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

Hamburg, 12. Mai 2016



Wilhelm Wellner

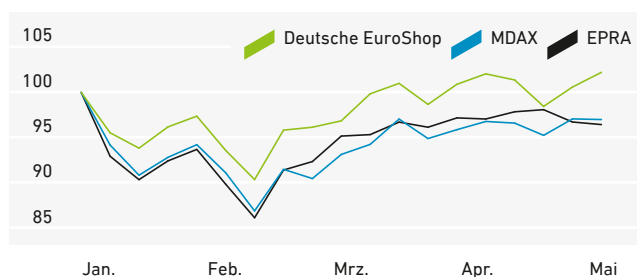


Olaf Borkers

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs 2015 von 40,46 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem etwas schwachem Marktumfeld negativ in das neue Jahr gestartet. Am 11. Februar 2016 wurde der Tiefstkurs innerhalb der ersten drei Monate des Jahres mit 35,86 € erreicht. Danach stieg die Aktie in einem positiven Trend bis zu einem Periodenhöchstkurs von 41,46 € am 17. März 2016 und lag am Ende des Berichtszeitraums bei einem Kurs von 41,28 € nur knapp darunter. Dies entspricht einer Performance von +2,0 %. Der MDAX verlor im selben Zeitraum 1,8 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 1. Quartals 2016 auf 2,2 Mrd. €.

Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA im Vergleich Januar bis Mai 2016
indexierte Darstellung, Basis 100, in %



Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Umsatzerlöse	47.059	3.678	0	50.737
(Vorjahreswerte)	(46.687)	(3.916)	(0)	(50.603)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
EBIT	42.190	3.328	-933	44.585
(Vorjahreswerte)	(42.252)	(3.851)	(-1.461)	(44.642)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Zinsergebnis	-11.882	-950	-899	-13.731
(Vorjahreswerte)	(-12.524)	(-964)	(-899)	(-14.387)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Ergebnis vor Steuern (EBT)	26.323	1.760	2.894	30.977
(Vorjahreswerte)	(26.625)	(2.130)	(2.572)	(31.327)

In der Überleitung sind im Wesentlichen die Jahresergebnisse der nach at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von 5.473 T€ enthalten. Davon entfallen auf das Inland 3.950 T€ und auf das Ausland 1.523 T€.

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
Segmentvermögen	3.617.578	255.691	3.873.269
(Vorjahreswerte)	(3.620.695)	(230.919)	(3.851.614)
davon Investment Properties	3.112.166	244.678	3.356.844
(Vorjahreswerte)	(3.134.987)	(221.668)	(3.356.655)

Kennzahlen der Aktie

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 31.12.2015	53.945.536,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2016 (nennwertlose Namensstückaktien)	53.945.536
Dividende 2015 (Vorschlag)	1,35 €
Kurs am 30.12.2015	40,46 €
Kurs am 31.03.2016	41,28 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	35,84 € / 41,46 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2016	2,23 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, MSCI Small Cap, EURO STOXX, STOXX Europe 600, HASPAX, F.A.Z.-Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGN.DE

FINANZKALENDER 2016

ALLE TERMINE IM ÜBERBLICK

12.05. Quartalsmitteilung 3M 2016

- 26.05. Kempen European Property Seminar, Amsterdam
 01.06. Kepler Cheuvreux German Property Day, Paris
 01.06. Roadshow Warschau, Erste Securities Polska
 08.06. Deutsche Bank dbAccess German Swiss & Austrian Conference, Berlin

15.06. Hauptversammlung, Hamburg

- 15.06. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
 01.07. ESN equinet European Conference, Frankfurt
 07.07. Roadshow London, Societe Generale
 07.07. Roadshow Zürich, Bankhaus Lampe
 08.07. Roadshow Köln-Düsseldorf, DZ Bank
 08.07. Roadshow Stuttgart, ESN equinet
 12.07. DSW Anlegerforum, Frankfurt

15.08. Halbjahresfinanzbericht 2016

- 17.08. Roadshow Helsinki, ESN equinet
 13.09. Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York

- 14.09. UBS Best of Germany Conference, New York
 19.09. Goldman Sachs & Berenberg German Conference, München
 20.09. Baader Investment Conference, München
 23.09. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
 04.-06.10. EXPO Real, München
 10.10. Roadshow Madrid, M.M. Warburg
 13.10. Roadshow Brüssel, DZ Bank
14.11. Quartalsmitteilung 9M 2016
 16.11. Roadshow Amsterdam, ABN AMRO
 16.11. Roadshow Genf, Kepler Cheuvreux
 17.11. Roadshow Zürich, Kepler Cheuvreux
 22.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
 29.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

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

**FÜHLEN
SEHEN
SCHMECKEN
RIECHEN
HÖREN**

sehen

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 (-).