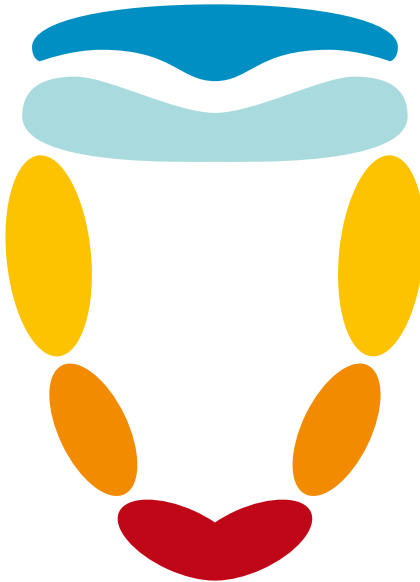


H1 HALBJAHRESFINANZBERICHT

zum 30. Juni 2016



KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.–30.06.2016	01.01.–30.06.2015	+ / -
Umsatzerlöse	101,8	100,6	1 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	91,7	91,8	0 %
EBIT	88,8	88,2	1 %
Finanzergebnis	-25,5	-24,7	-4 %
Bewertungsergebnis	-3,2	-2,0	-63 %
EBT	60,1	61,5	-2 %
Konzernergebnis	48,7	49,7	-2 %
FFO je Aktie in €	1,16	1,14	2 %
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	0,90	0,92	-2 %

in Mio. €	30.06.2016	31.12.2015	+ / -
Eigenkapital*	2.030,7	2.061,0	-1 %
Verbindlichkeiten	1.818,5	1.790,6	2 %
Bilanzsumme	3.849,2	3.851,6	0 %
Eigenkapitalquote in %*	52,8	53,5	
LTV-Verhältnis in %	36,0	35,5	
Gearing in %*	89,6	86,9	
Liquide Mittel	70,7	70,7	0 %

* inkl. Fremddanteile am Eigenkapital

BRIEF DES VORSTANDS



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,
das erste Halbjahr 2016 ist für die Deutsche EuroShop erfreulich verlaufen. Die Umsatzerlöse stiegen leicht von 100,6 Mio. € auf 101,8 Mio. €. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) bewegte sich mit 91,7 Mio. € auf Vorjahresniveau und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verbesserte sich von 88,2 Mio. € auf 88,8 Mio. €.

Das Konzernergebnis lag im Vergleich zur Vorjahresperiode aufgrund höherer laufender Investitionen in unsere Immobilien um 2 % niedriger bei nun 48,7 Mio. €. Parallel dazu verminderte sich das Ergebnis je Aktie um 2 % von 0,92 € auf 0,90 €. Die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings stiegen

hingegen um 2,3 % von 0,95 € auf 0,97 € je Aktie. Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich entsprechend um 2,6 % von 1,14 € auf 1,16 € je Aktie.

Die Steigerung der für uns wichtigen Kennzahl FFO ist auf das unverändert gut laufende operative Geschäft unserer nach wie vor nahezu voll vermieteten Shoppingcenter zurückzuführen. Zudem verhandeln wir die Anschlussfinanzierungen der planmäßig auslaufenden Kredite unseres Portfolios und gehen davon aus, auch in den nächsten Monaten von dem aktuellen Niedrigzinsumfeld profitieren zu können.

Am Investitionsmarkt ist weiterhin eine große Nachfrage nach Shoppingcentern zu beobachten und die Spitzenrenditen sinken weiter. Wie befinden wir uns derzeit in der Verhandlungsphase für eine Beteiligungsmöglichkeit an einem Shoppingcenter in Deutschland, welches vom Profil gut zu unserem Portfolio passen würde. Darüber hinaus haben wir ein Gebot für ein größeres mitteleuropäisches Center abgegeben.

Am 16. Juni 2016 haben wir 72,8 Mio. € bzw. 1,35 € je Aktie als Dividende für das Geschäftsjahr 2015 ausgeschüttet. Auf Basis der planmäßig verlaufenen ersten sechs Monate bestätigen wir unsere Gesamtjahresprognose. Für das Geschäftsjahr 2016 planen wir mit einer um fünf Cent erhöhten Dividende von 1,40 € je Aktie.

Hamburg, im August 2016

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Geschäftsmodell

Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Zum Immobilienportfolio gehören 19 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

Die Einkaufszentren werden von Objektgesellschaften ohne eigenes Personal gehalten, über die die Deutsche EuroShop an elf Einkaufszentren zu 100 % und an acht Einkaufszentren mit Beteiligungsquoten von 50 bis 75 % beteiligt ist. Diese Gesellschaften werden je nach Anteil am Nominalkapital voll oder at-equity in den Konzernabschluss einbezogen. Das operative Management der Einkaufszentren ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben.

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

Das Grundkapital 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 Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet werden kann, als wichtiges Anlageziel. Dazu investiert die Gesellschaft ihr Kapital nach dem Grundsatz der Risikostreuung in Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Regionen; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbemieten gewährleisten die gewünschte hohe Rentabilität.

Mit bis zu zehn Prozent des Eigenkapitals kann sich die Gesellschaft im Rahmen von Joint Ventures an Shoppingcenter-Projektentwicklungen im Frühstadium beteiligen.

Die Finanzierung neuer Investments soll in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und der Fremdfinanzierungsanteil im Konzern 55 % dauerhaft nicht übersteigen. Grundsätzlich werden Zinssätze bei der Aufnahme oder Prolongation von Darlehen langfristig gesichert. Ziel ist es, die Duration (durchschnittliche Zinsbindungsdauer) bei über fünf Jahren zu halten.

Steuerungssystem

Der Vorstand der Deutsche EuroShop leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Geschäftsverfahren des Vorstands sind in einer Geschäftsordnung sowie einem Geschäftsverteilungsplan festgelegt.

Aus den Zielen, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung der Shoppingcenter zu erreichen und einen hohen Liquiditätsüberschuss aus deren langfristiger Vermietung zu erwirtschaften, leiten sich die Steuerungsgrößen ab. Dies sind Umsatz, EBIT (Earnings before Interest and Taxes), EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations).

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMEN- BEDINGUNGEN

Die Aussicht auf einen weiterhin robusten Arbeitsmarkt, eine niedrige Inflation und ein sehr niedriges Zinsniveau beflügeln den Konsum im Einzelhandel in Deutschland. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2016 bei 5,9 %. Der private Konsum ist nach wie vor ein Treiber für die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland. Im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr stiegen die deutschen Einzelhandelsumsätze (inkl. Online-Handel) gemäß Statistischem Bundesamt in den ersten sechs Monaten real um 2,3 %.

ERTRAGSLAGE

Umsatz um 1,2 % gesteigert

Im Berichtszeitraum beliefen sich die Umsatzerlöse auf 101,8 Mio. €. Dies ist auf vergleichbarer Basis ein Plus von 1,2 % gegenüber der Vorjahresperiode (100,6 Mio. €) und entspricht den Erwartungen.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten erwartungsgemäß bei 9,9 %

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes von 10,1 Mio. € haben sich gegenüber der Vorjahresperiode (8,9 Mio. €) insbesondere aufgrund von höheren Instandhaltungsaufwendungen und nicht umlegbaren Nebenkosten leicht erhöht. Mit einer Quote von 9,9 % des Umsatzes entsprachen die Kosten den Planungen.

3,4 Mio. € sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 3,4 Mio. € und lagen damit 0,6 Mio. € unter dem Vorjahr (4,0 Mio. €). In der Vorjahresperiode waren insbesondere höhere Personalkosten im Zusammenhang mit dem in 2015 ausgelaufenen Long-Term-Incentive-Plan enthalten.

Finanzergebnis leicht rückläufig

Die Zinsaufwendungen konnten aufgrund der im Sommer des Vorjahres erzielten günstigeren Anschlussfinanzierung für das Forum Wetzlar sowie durch laufende Tilgungen um weitere 1,2 Mio. € auf -27,1 Mio. € gesenkt werden. Gegenläufig hat sich der Gewinnanteil an den at-equity konsolidierten Gesellschaften entwickelt, der im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Mio. € niedriger ausfiel. Dies ist auf die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1,7 Mio. € höheren Investitionskosten zurückzuführen. Des Weiteren hat sich der Ergebnisanteil der Fremdgesellschafter um 0,4 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht. Insgesamt betrug das Finanzergebnis -25,5 Mio. € nach -24,6 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis belief sich auf -3,2 Mio. € (i. Vj. -2,0 Mio. €) und beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten angefallen sind.

EBT ohne Bewertung steigt um knapp 2,3%

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) reduzierte sich von 61,5 Mio. € um 1,4 Mio. € auf 60,1 Mio. €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis, einschließlich des im at-equity Ergebnis enthaltenen Anteils, ergibt sich eine Steigerung von 63,6 Mio. € auf 65,0 Mio. € (+2,3%).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 11,4 Mio. € (i. Vj. 11,9 Mio. €). Hiervon entfielen 2,6 Mio. € (i. Vj. 2,7 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und 8,8 Mio. € (i. Vj. 9,2 Mio. €) auf latente Steuern.

Konzernergebnis leicht rückläufig, operatives Ergebnis verbessert

Das Konzernergebnis lag mit 48,7 Mio. € um 1,0 Mio. € unter der Vergleichsperiode (49,7 Mio. €). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie reduzierte sich von 0,92 € auf 0,90 € (-2,0%). Die EPRA Earnings erhöhten sich um 2,3% von 0,95 € auf 0,97 € je Aktie.

EPRA Earnings

	30.06.2016		30.06.2015	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	48.673	0,90	49.663	0,92
Bewertungsergebnis IAS 40	3.249	0,06	1.996	0,03
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	1.736	0,03	46	0,00
Latente Steuern	-1.122	-0,02	-332	0,00
EPRA Earnings	52.536	0,97	51.373	0,95
Gewichtete Aktienanzahl		53.945.536		53.945.536
Diluted EPRA Earnings		0,92		0,90
Gewichtete Aktienanzahl		57.211.375		57.105.094

Funds from Operations (FFO) 2,6% höher

Der FFO stieg von 61,3 Mio. € auf 63,0 Mio. € (+2,6%) bzw. von 1,14 € auf 1,16 € je Aktie.

Funds from Operations

	30.06.2016		30.06.2015	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	48.673	0,90	49.663	0,92
Aufwand Wandlungsrecht	484	0,01	483	0,01
Bewertungsergebnis	3.249	0,06	1.996	0,04
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	1.736	0,03	46	0,00
Latente Steuern	8.826	0,16	9.154	0,17
FFO je Aktie	62.968	1,16	61.342	1,14

Umsatz

in Mio. €

EBIT

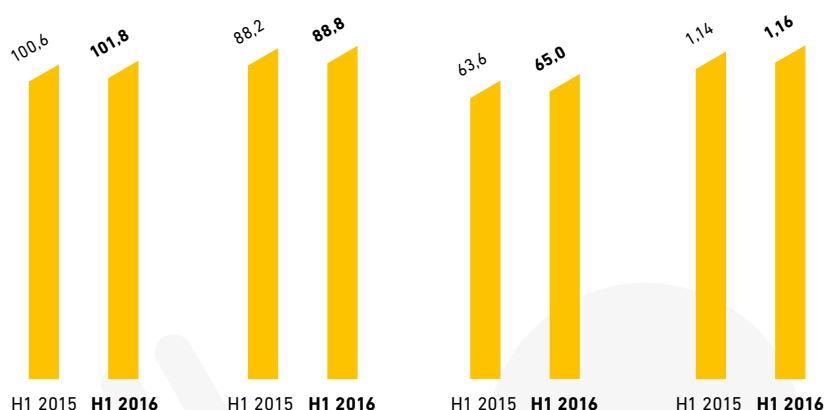
in Mio. €

EBT ohne Bewertung

in Mio. €

FFO je Aktie

in €



FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns reduzierte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 2,4 Mio. € auf 3.849,2 Mio. €. Während sich die Investment Properties, insbesondere durch den Erwerb der Karstadt Immobilie in Dessau zum 1. April 2016, um insgesamt 7,5 Mio. € erhöhten, gingen die nach at-equity bilanzierten Finanzanlagen aufgrund der erhaltenen Barausschüttungen um 5,0 Mio. € zurück. Des Weiteren haben sich stichtagsbedingt die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte um 4,9 Mio. € reduziert. Die Liquididen Mittel betragen zum Stichtag 70,7 Mio. € und entsprachen somit dem Bestand zum 31. Dezember 2015.

Eigenkapitalquote bei 52,8 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgegesell-schaftern) reduzierte sich infolge der im Juni 2016 erfolgten Dividendenauszahlung gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (53,5 %) um 0,7 Prozentpunkte und lag bei 52,8 %.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 30. Juni 2016 mit 1.429,9 Mio. € um 22,3 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2015, was im Wesentlichen auf die kurzfristige Inanspruchnahme einer Kreditlinie in Höhe von 30,0 Mio. € zurückzuführen ist. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 7,4 Mio. € auf 316,9 Mio. €, die Abfindungsansprüche der Fremdgegesell-schafter reduzierten sich um rund 1,1 Mio. € auf 292,0 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen reduzierten sich um 1,8 Mio. €.

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2016 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das ifo Institut hat seine Erwartung für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts für 2016 im laufenden Jahr von 1,5 % auf 1,9 % erhöht. Das positive Konsumklima, der florierende Außenhandel und die gute Lage am Arbeitsmarkt werden der deutschen Wirtschaft auch in 2016 positive Impulse geben. Hinsichtlich des stationären Einzelhandels erwartet das Marktforschungsinstitut GfK insgesamt für Deutschland ein nominales Plus von 0,8 %.

Weltweit wird in den Ländern mit fortgeschrittenen Volkswirtschaften nur eine schwache Verbesserung der Konjunktur erwartet, die öffentliche Finanzsituation ist in vielen Ländern und insbesondere auch in der EU weiterhin angespannt. Die Entscheidung der britischen Bevölkerung für den Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union führt aktuell zu einer weiteren politischen Verunsicherung in der EU. Die wirtschaftlichen Auswirkungen des Votums sind noch nicht abschätzbar.

Insgesamt bleiben wir vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserem Kernmarkt Deutschland verhalten optimistisch und erwarten für die Deutsche EuroShop für das laufende Jahr einen weiterhin positiven und planmäßigen Geschäftsverlauf.

Umsatz

in Mio. €



EBIT

in Mio. €



ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Halbjahres 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 (Geschäftsbericht 2015, S. 129 ff.).

EBT ohne Bewertung

in Mio. €



FFO je Aktie

in €



KONZERNBILANZ

Aktiva in T€	30.06.2016	31.12.2015	Passiva in T€	30.06.2016	31.12.2015
VERMÖGENSWERTE			EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Langfristige Vermögenswerte			Eigenkapital und Rücklagen		
Immaterielle Vermögenswerte	16	8	Gezeichnetes Kapital	53.945	53.945
Sachanlagen	292	365	Kapitalrücklage	961.970	961.970
Investment Properties	3.364.234	3.356.655	Gewinnrücklagen	722.748	751.944
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	405.994	411.031	Summe Eigenkapital	1.738.663	1.767.859
Übrige Finanzanlagen	59	59			
Langfristige Vermögenswerte	3.770.595	3.768.118	Langfristige Verpflichtungen		
Kurzfristige Vermögenswerte			Finanzverbindlichkeiten	1.350.218	1.359.896
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.639	5.605	Passive latente Steuern	316.881	309.528
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.243	7.192	Abfindungsansprüche von Kommanditisten	292.020	293.113
Liquide Mittel	70.734	70.699	Sonstige Verbindlichkeiten	56.516	52.314
Kurzfristige Vermögenswerte	78.616	83.496	Langfristige Verpflichtungen	2.015.635	2.014.851
			Kurzfristige Verpflichtungen		
			Finanzverbindlichkeiten	79.702	47.711
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.854	621
			Steuerverbindlichkeiten	501	489
			Sonstige Rückstellungen	4.951	7.056
			Sonstige Verbindlichkeiten	6.905	13.027
			Kurzfristige Verpflichtungen	94.913	68.904
SUMME AKTIVA	3.849.211	3.851.614	SUMME PASSIVA	3.849.211	3.851.614

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.04.– 30.06.2016	01.04.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Umsatzerlöse	51.093	50.041	101.830	100.644
Grundstücksbetriebskosten	-2.762	-2.040	-4.997	-3.879
Grundstücksverwaltungskosten	-2.594	-2.346	-5.123	-5.010
Nettobetriebsergebnis (NOI)	45.737	45.655	91.710	91.755
Sonstige betriebliche Erträge	334	-192	502	419
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.831	-1.937	-3.387	-4.006
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	44.240	43.526	88.825	88.168
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	3.996	5.442	9.469	10.800
Zinsaufwendungen	-13.394	-13.954	-27.138	-28.348
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.512	-4.359	-8.900	-8.546
Übrige Finanzerträge und -aufwendungen	608	968	1.002	1.320
Zinserträge	33	112	46	119
Finanzergebnis	-13.269	-11.791	-25.521	-24.655
Bewertungsergebnis	-1.893	-1.545	-3.249	-1.996
Ergebnis vor Steuern (EBT)	29.078	30.190	60.055	61.517
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.271	-5.846	-11.382	-11.854
KONZERNERGEBNIS	23.807	24.344	48.673	49.663
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,44	0,45	0,90	0,92
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,43	0,44	0,87	0,89

KONZERN-GESAMTERGEBNIS-RECHNUNG

in T€	01.04.– 30.06.2016	01.04.– 30.06.2015	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Konzernergebnis	23.807	24.344	48.673	49.663
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	-1.719	10.194	-6.517	6.527
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	419	-2.253	1.474	-1.437
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-1.300	7.941	-5.043	5.090
GESAMT-ERGEBNIS	22.507	32.285	43.630	54.753
Anteil Konzernaktionäre	22.507	32.285	43.630	54.753

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Available-for-Sale	Gewinnrücklage 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	49.663	0	0	5.090	54.753
Dividendenauszahlungen				-70.129				-70.129
30.06.2015	53.945.536	53.945	961.970	523.559	2.000	-7	-32.501	1.508.966
01.01.2016	53.945.536	53.945	961.970	783.178	2.000	-15	-33.219	1.767.859
Gesamtergebnis		0	0	48.673	0	0	-5.043	43.630
Dividendenauszahlungen				-72.826				-72.826
30.06.2016	53.945.536	53.945	961.970	759.025	2.000	-15	-38.262	1.738.663

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
Ergebnis nach Steuern	48.673	49.663
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	8.632	8.525
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	37	45
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	3.517	2.017
Nettogewinne und Verluste aus Derivaten	-1.002	-1.320
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	854	854
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	2.418	-1.105
Latente Steuern	8.827	9.154
Operativer Cashflow	71.956	67.833
Veränderungen der Forderungen	4.714	4.708
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-1.093	-4.771
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-5.218	-1.187
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	70.359	66.583
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	-12.068	-2.722
Ein- / Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen	2.820	-800
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.248	-3.522
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	21.459	30.439
Auszahlungen an Kommanditisten	-9.709	-8.334
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-72.826	-70.129
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-61.076	-48.024
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	35	15.037
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	70.699	58.284
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	70.734	73.321

ANHANG/ ERLÄUTERUNGEN

GRUNDLAGEN DER BERICHT- ERSTATTUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2016 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischenabschluss) in verkürzter Form aufgestellt. Der verkürzte Zwischenabschluss ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 zu lesen.

Der Zwischenabschluss wurde unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Für eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden verweisen wir auf unseren Konzernanhang für das Jahr 2015 (Geschäftsbericht 2015, S. 148 ff.). Die erstmalig zum 1. Januar 2016 verpflichtend anzuwendenden neuen Rechnungslegungsstandards und Interpretationen wurden beachtet, hatten jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Der Zwischenabschluss 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 sechs Monate bis zum 30. Juni 2016 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

ERLÄUTERnde ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Investment Properties

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

Zum 31. Dezember 2015 erfolgte die Bewertung durch Jones Lang LaSalle GmbH auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Das Vorgehen bei dieser Methode sowie die verwandten Bewertungsparameter sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 erläutert (Geschäftsbericht 2015, S. 152 – 153). Es handelt sich um ein Bewertungsverfahren des Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.

Die unterjährigen Veränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien resultieren aus Zugängen (7,5 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen den Ankauf einer an unser Shoppingcenter in Dessau angrenzenden von Karstadt gemieteten Immobilie zum 1. April 2016.

Finanzinstrumente

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

Die beizulegende Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven (Level 2 nach IFRS 13) und betragen zum 30. Juni 2016 1.545,0 Mio. € (31. Dezember 2015: 1.502,8 Mio. €).

Bei den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Zinssicherungsgeschäfte. Der beizulegende Zeitwert entspricht dabei dem Barwert der auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven erwarteten künftigen Nettozahlungen aus den Sicherungsgeschäften (Level 2 nach IFRS 13). Zum 30. Juni 2016 bestanden Verbindlichkeiten aus den Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 56,0 Mio. € (31. Dezember 2015: 50,5 Mio. €).

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 Umsatz, EBIT (Earnings before Interest and Taxes) und EBT (Earnings before Taxes) 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.

Die Segmente der Deutsche EuroShop AG unterliegen keinen wesentlichen saisonalen Einflüssen.

Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Umsatzerlöse	94.480	7.350	0	101.830
(Vorjahreswerte)	(93.267)	(7.377)	(0)	(100.644)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
EBIT	84.603	6.595	-2.373	88.825
(Vorjahreswerte)	(84.198)	(6.933)	(-2.963)	(88.168)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Zinsergebnis	-23.695	-1.579	-1.818	-27.092
(Vorjahreswerte)	(-24.562)	(-1.850)	(-1.817)	(-28.229)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Ergebnis vor Steuern (EBT)	52.036	3.684	4.335	60.055
(Vorjahreswerte)	(52.319)	(3.714)	(5.484)	(61.517)

In der Überleitung sind im Wesentlichen die Jahresergebnisse der nach at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von 9,5 Mio. € (i. Vj. 10,8 Mio. €) enthalten. Davon entfallen auf das Inland 6,6 Mio. € (i. Vj. 8,2 Mio. €) und auf das Ausland 2,9 Mio. € (i. Vj. 2,6 Mio. €).

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
Segmentvermögen	3.594.294	254.917	3.849.211
(Vorjahreswerte)	(3.595.992)	(255.622)	(3.851.614)
davon Investment Properties	3.119.553	244.681	3.364.234
(Vorjahreswerte)	(3.112.000)	(244.655)	(3.356.655)

NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Bezüglich der Angaben zu nahestehende Personen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 (Geschäftsbericht 2015, S. 175) an denen sich bis zum 30. Juni 2016 keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

SONSTIGE ANGABEN

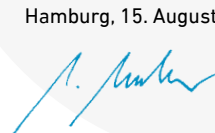
Dividende

Am 16. Juni 2016 wurde für das Geschäftsjahr 2015 eine Dividende in Höhe von 1,35 € 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, 15. August 2016



Wilhelm Wellner



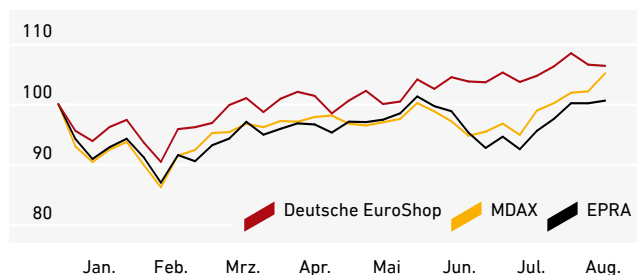
Olaf Borkers

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs von 40,46 € in 2015 ist die Aktie der Deutsche EuroShop nachgebend in das neue Jahr gestartet. Der Tiefstkurs innerhalb des ersten Halbjahres wurde am 11. Februar 2016 mit 35,86 € erreicht. Im Anschluss konnte sich die Aktie in einem freundlichen Marktumfeld Mitte März wieder über die 40-Euro-Marke bewegen und pendelte fortan in einem Korridor zwischen 39,50 € und 42,52 €. Dieser Kurs entsprach auch dem Periodenhöchstkurs und wurde am 9. Juni 2016 erreicht. Die Aktie beendete das Halbjahr mit einem Schlusskurs von 41,10 €. Unter Berücksichtigung der am 16. Juni 2016 ausgeschütteten Dividende von 1,35 € je Aktie entspricht dies einer Performance von +4,9%. Der MDAX verlor in den ersten sechs Monaten des Jahres 4,5%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich am 30. Juni 2016 auf 2,2 Mrd. €.

Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA im Vergleich Januar bis August 2016

indexierte Darstellung, Basis 100, in %



Kennzahlen der Aktie

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 31.12.2015	53.945.536,00 €
Anzahl der Aktien am 30.06.2016 (nennwertlose Namensstückaktien)	53.945.536
Dividende 2015 (15.06.2016)	1,35 €
Kurs am 30.12.2015	40,46 €
Kurs am 30.06.2016	41,10 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	35,86 €/42,52 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2016	2,22 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

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
15.09.	UBS Best of Germany Conference, Toronto
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
29.11.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
23.11.	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
06.12.	Berenberg European Conference, Pennyhill

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

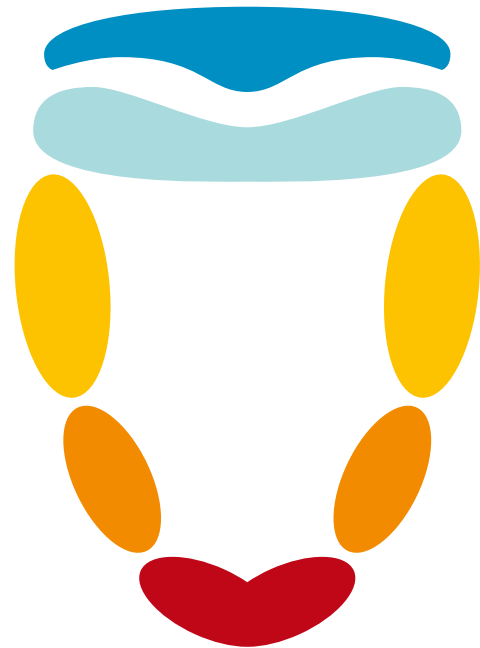
Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29

www.deutsche-euroshop.de/ir

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de

**FÜHLEN
SEHEN
SCHMECKEN
RIECHEN
HÖREN**

schmecken

**Zukunftsbezogene Aussagen**

Dieser Halbjahresfinanzbericht 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 (-).