

Lagebericht der Deutsche EuroShop AG 2016

Die Deutsche EuroShop AG ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Das MDAX-Unternehmen ist seit 2001 börsennotiert und war zum Jahresende 2016 an 20 Shoppingcentern in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt.

Ertragslage der Gesellschaft

Stabiles operatives Ergebnis im Geschäftsjahr 2016

Das Geschäftsjahr 2016 verlief für die Deutsche EuroShop AG positiv. Das Ergebnis vor Steuern lag mit 60,9 Mio. € um 4,8 Mio. € über dem Vorjahr (56,2 Mio. €). Wesentliche Ertragskomponente der Gesellschaft sind die Erträge aus Beteiligungen, die mit 71,5 Mio. € um 3,9 Mio. € über dem Vorjahr und um 9,9 Mio. € über der Planung lagen. Die bessere Ertragslage sowie geringeren Zinsaufwendungen und Kosten für bauliche Maßnahmen in unseren Shoppingcentergesellschaften erklären im Wesentlichen diese positiven Abweichungen. Des Weiteren sind die Abweichungen durch Liquiditätsausschüttungen aus Immobilienverkäufen sowie einmaligen Sondererträgen verursacht. Das Ergebnis vor Steuern von 60,9 Mio. € lag mit Blick auf die höheren Beteiligungserträge dementsprechend um 10,3 Mio. € über dem Planwert (50,6 Mio. €).

Die Personalaufwendungen lagen mit 1,8 Mio. € um 1,0 Mio. € unter dem Vorjahresniveau. Dies resultiert zum einen aus höheren Vorstandsbezügen im Vorjahr, aufgrund der temporären Besetzung des Vorstandes mit drei Vorstandsmitgliedern bis zum 30. Juni 2015. Darüber hinaus ist dies auf die um 0,8 Mio. € höheren Aufwendungen für die langfristige Vergütungskomponente (Long Term Incentive) im Vorjahr zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hingegen, insbesondere aufgrund höherer Finanzierungskosten, mit 2,2 Mio. € um 0,4 Mio. € über Vorjahresniveau.

Die Zinserträge von 1,0 Mio. € (Vj. 1,0 Mio. €) betreffen, wie im Vorjahr, ein an eine Tochtergesellschaft vergebenes Gesellschafterdarlehen.

Die Zinsaufwendungen von 7,8 Mio. € (Vj. 7,8 Mio. €) setzten sich zusammen aus Zinsaufwendungen für lang- und kurzfristige Bankdarlehen (4,3 Mio. €), die unter anderem im Zusammenhang mit der Finanzierung der Shoppingcenter in Passau und Magdeburg aufgenommen wurden sowie aus Zinsen und anteiligen Kosten der Wandelanleihe (3,5 Mio. €).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 10,6 Mio. € gegenüber 10,8 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfallen 6,2 Mio. € (Vj. 7,0 Mio. €) auf Zuführungen zu den latenten Steuern und 4,4 Mio. € (Vj. 3,7 Mio. €) auf zu zahlende Steuern. In diesen Aufwendungen enthalten, waren ausländische Steuern für unsere Objektgesellschaften in Polen und Österreich in Höhe von 1,1 Mio. € (Vj. 1,0 Mio. €).

Somit ergab sich 2016 ein Jahresüberschuss von 50,3 Mio. € gegenüber 45,4 Mio. € im Vorjahr. Der Kapitalrücklage wurden 31,4 Mio. € entnommen, sodass sich ein Bilanzgewinn von 81,8 Mio. € ergab.

Die Finanzkraft des Unternehmens ist unverändert durch die Langfristigkeit der Mietverträge gesichert, sodass wir die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft insgesamt positiv einschätzen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 28. Juni 2017 in Hamburg stattfindenden Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2016 eine gegenüber dem Vorjahr um 0,05 € erhöhte Dividende von 1,40 € je Aktie vorschlagen. Von der Dividende wird ein Anteil von voraussichtlich 0,60 € (Vj. 0,63 €) je Aktie dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegen.

Investition und Finanzierung

Das Portfolio der Deutsche EuroShop AG besteht aus 20 (Vj. 19) Beteiligungen an Shoppingcentern in vier europäischen Ländern.

Die Transaktionsmärkte waren auch in 2016 von einer sehr hohen Nachfrage nach Shoppingcentern geprägt. Nach unserer Beobachtung sind die Kaufpreise nicht zuletzt aufgrund der Niedrigzinspolitik der Notenbanken erneut über das schon hohe Niveau des Vorjahres gestiegen. Trotzdem ist es uns in diesem Umfeld gelungen zum 1. Oktober 2016 einen 50%-Anteil am Saarpark-Center im saarländischen Neunkirchen für rund 79 Mio. € zu erwerben.

Cashflow aus der Investmenttätigkeit

Zur Finanzierung von Investitionen in Höhe von 80,7 Mio. € erfolgte im Berichtsjahr die teilweise Inanspruchnahme der Kreditlinie über 50,0 Mio. €. Zusätzlich wurden langfristige Bankdarlehen in Höhe von 1,6 Mio. € getilgt. Damit ergab sich ein negativer Cashflow aus der Investmenttätigkeit in Höhe - 32,3 Mio. €

Im Vorjahr erfolgte eine Kapitaleinzahlung von 1,0 Mio. € in unsere Beteiligungsgesellschaften für das Phoenix-Center in Harburg.

in T€	2016	2015
Auszahlungen für Neuinvestments	-80.716	0
Sonst. Kapitalein-/auszahlungen Beteiligungsgesellschaften	0	-1.000
Eigenmittel	0	-1.000
Darlehensaufnahme/-rückführung (netto)	48.386	-1.666
Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	48.386	-2.666
Cash Flow aus Investmenttätigkeit	-32.330	-2.666

Cashflow aus der operativen Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2016 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 50,3 Mio. € gegenüber 45,4 Mio. € im Vorjahr. Darüber hinaus wurden Barüberschüsse der Objektgesellschaften in Höhe von 39,2 Mio. € (Vj. 37,1 Mio. €) ergebnisneutral an die Deutsche EuroShop AG ausgeschüttet. Nicht liquiditätswirksam waren im Berichtsjahr, wie im Vorjahr, die Auflösung der Eigenkapitalkomponente der in 2012 begebenen Wandelanleihe (1,4 Mio. €) sowie die Veränderungen der latenten Steuerverbindlichkeiten, die sich per Saldo um 6,2 Mio. € (Vj. 7,0 Mio. €) erhöht haben.

In Summe belief sich der Free Cashflow im Berichtsjahr damit auf 97,1 Mio. € gegenüber 91,0 Mio. € in 2015 (+6,8 %). Dies entsprach einer Rendite auf das eingezahlte Eigenkapital (1.097,5 Mio. €) von 8,9 % gegenüber 8,3 % im Vorjahr. Der Free Cashflow je Aktie erhöhte sich von 1,69 € auf 1,80 €

in T€	2016	2015
Jahresüberschuss	50.342	45.403
+ sonstige lfd. Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	39.184	37.089
+ Auflösung ARAP EK-Anteil Wandelanleihe	1.428	1.428
+ Zuführung/ - Auflösung latente Ertragsteuern	6.175	7.038
Free Cash Flow aus operativer Tätigkeit	97.129	90.958
Dividendenzahlungen	-72.826	-70.129
Überdeckung aus operativer Tätigkeit	24.303	20.829
Free Cash Flow aus operativer Tätigkeit je Aktie	1,80 €	1,69 €

Liquiditätsentwicklung

in T€	2016	2015
Liquiditätsbestand Jahresanfang	34.727	17.242
Cash Flow aus Investmenttätigkeit	-32.330	-2.666
Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	704	-678
Free Cashflow des Jahres	97.129	90.958
Dividende für das Vorjahr	-72.826	-70.129
Liquiditätsbestand Jahresende	27.404	34.727

Am Jahresanfang lagen die liquiden Mittel bei 34,7 Mio. €. Der negative Cashflow aus der Investmenttätigkeit führte zu einem Mittelabfluss in Höhe von 32,3 Mio. €. Die Bewegungen des Nettoumlaufvermögens erhöhten die liquiden Mittel um 0,7 Mio. €. Unter Berücksichtigung des Free Cash Flow von 97,1 Mio. € abzüglich der im Juni 2016 gezahlten Dividende von 72,8 Mio. € ergab sich ein Liquiditätsendbestand von 27,4 Mio. €.

Eigenkapital

in T€	2016	2015	Veränderung
von Aktionären eingezahltes Eigenkapital	1.097.470	1.097.470	0
Eigenkapital Wandelanleihe	7.140	7.140	0
Jahresüberschüsse (kumuliert)	466.032	415.690	50.342
Dividendenzahlungen (kumuliert)	-697.688	-624.862	-72.826
Eigenkapital 31.12.	872.954	895.438	-22.484
in % zur Bilanzsumme	72,1	76,2	

Das ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 22,5 Mio. € vermindert und betrug 873,0 Mio. €. Der negative Saldo aus dem Jahresüberschuss und der gezahlten Dividende war ursächlich für diese Verminderung. Die Eigenkapitalquote lag mit 72,1 % auf weiterhin hohem Niveau jedoch unter dem Vorjahr (76,2 %).

Stille Reserven im Beteiligungsvermögen

Auf Basis aktueller Verkehrswertgutachten externer Sachverständiger (Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt) lag der Wert des Beteiligungsvermögens zum 31. Dezember 2016 um 1.365,5 Mio. € (Vj. 1.157,1 Mio. €) über dem Buchwert in der Bilanz.

Sonstige Angaben

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 €.

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 19. Juni 2018 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu € 26.972.768 durch Ausgabe von neuen auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (**Genehmigtes Kapital 2013**) erhöhen.

Der Vorstand war ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen, Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10.000.000 €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (**Bedingtes Kapital 2011**). Die Wandelschuldverschreibungen konnten auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein konnte. Im Rahmen dieser Ermächtigung hat die Deutsche EuroShop im November 2012 eine Wandelschuldverschreibung mit fünf Jahren Laufzeit emittiert, die einen Nennbetrag von 100.000.000 € hat und für die aktuell rund 3,27 Mio. Stückaktien (VJ. 3,16 Mio. Stückaktien) aus dem bedingten Kapital reserviert sind.

Die Deutsche EuroShop AG ist das Mutterunternehmen des Deutsche EuroShop Konzerns. Ihre Aktien werden unter anderem an der Börse in Frankfurt gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2016 zu 17,8 % im Besitz von Herrn Alexander Otto (Vj. 17,33 %).

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf der Grundlage der §§ 84, 85 AktG. Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG, wobei der Aufsichtsrat auch ermächtigt ist, die Satzung ohne Beschluss der Hauptversammlung an neue gesetzliche Vorschriften

anzupassen, die für die Gesellschaft verbindlich werden, sowie Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289a HGB über Unternehmensführung ist auf der Website der Deutsche EuroShop unter www.deutsche-euroshop.de/ezu veröffentlicht.

Vergütungsbericht

Das Vergütungsmodell der Deutsche EuroShop AG wurde an das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütungen (VorstAG), und an die Anforderungen des Corporate Governance Kodex angepasst und der Hauptversammlung im Juni 2010 zur Genehmigung vorgelegt. Bei neuen oder verlängerten Vorstandsmandaten wurden die Anforderungen vom Aufsichtsrat überprüft und angepasst.

System der Vorstandsvergütung

Die Vorstandsbezüge werden vom Aufsichtsrat festgelegt. Das Vergütungssystem sieht neben einer erfolgsunabhängigen Jahresgrundvergütung, die sich an den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert, eine erfolgsbezogene Vergütungskomponente sowie Sachleistungen in Form eines Firmenfahrzeuges sowie Beiträge für eine Altersvorsorgeversicherung vor.

Die Tantieme als erfolgsbezogene Vergütungskomponente orientiert sich an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung. Die Tantieme basiert auf dem gewichteten Durchschnitt des Geschäftsjahres und der vorhergehenden zwei Geschäftsjahre. Dabei wird das Konzern-EBT (ohne Bewertungsergebnis) des Geschäftsjahres mit 60 %, das des letzten Geschäftsjahres mit 30 % und das des vorletzten Geschäftsjahres mit 10 % in die Bemessungsgrundlage einbezogen. Von der Bemessungsgrundlage erhalten Herr Wellner 0,25 % und Herr Borkers 0,2 % als Tantieme. Die Tantieme ist der Höhe nach begrenzt auf 150 % der jährlichen Grundvergütung.

Die erfolgsunabhängige Jahresgrundvergütung beträgt für Herrn Wellner 252 T€ und für Herrn Borkers 173 T€. Darüber hinaus ergibt sich für 2016 für Herrn Wellner eine Tantieme von voraussichtlich 328 T€ und bei Herrn Borkers beträgt die Tantieme voraussichtlich 259 T€. Die endgültige Höhe der Tantiemen liegt erst mit Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat vor und gelangt dann zur Auszahlung.

Sollte sich die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft während der Laufzeit des jeweiligen Anstellungsvertrages so erheblich verschlechtern, dass die Weiterzahlung der Bezüge unbillig wäre, gel-

ten die Regelungen des § 87 Abs. 2 AktG. Über den Umfang der Herabsetzung der Bezüge entscheidet der Aufsichtsrat nach freiem Ermessen.

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch die Gesellschaft, ohne dass hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, haben die Vorstände Anspruch auf eine Abfindung in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Jahresvergütungen, begrenzt jedoch auf maximal zwei Jahresvergütungen (Jahresgrundvergütung zzgl. Tantieme). Für die Bemessung der Höhe der Jahresvergütungen ist der Durchschnitt der Jahresvergütung des letzten Geschäftsjahrs und der voraussichtlichen Jahresvergütung des laufenden Geschäftsjahres maßgebend.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein neuer Long Term Incentive (LTI 2015) als Vergütungskomponente vereinbart. Die Höhe des LTI 2015 basiert auf der Veränderung der Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG im Zeitraum vom 1. Januar 2015 (bei Herrn Wellner) bzw. vom 1. Juli 2015 (bei Herrn Borkers) jeweils bis zum 30. Juni 2018. Die Marktkapitalisierung ergibt sich aus der Multiplikation des Aktienkurses mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Entsprechend den Angaben der Deutsche Börse betrug die volumengewichtete Marktkapitalisierung 1.932,3 Mio. € zum 1. Januar 2015 sowie 2.195,0 Mio. € zum 1. Juli 2015.

Von einer positiven Veränderung der Marktkapitalisierung in dem vorbenannten Zeitraum von bis zu 500 Mio. € erhalten Herr Wellner 0,10 % und Herr Borkers 0,05 %. Für eine darüber hinausgehende Veränderung werden 0,05 % bei Herrn Wellner und 0,025 % bei Herrn Borkers vergütet. Die Auszahlung des LTI 2015 erfolgt in drei gleichen Jahresraten, erstmals am 1. Januar 2019.

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages durch die Gesellschaft werden bis dahin entstandene etwaige Ansprüche aus dem LTI 2015 vorzeitig ausgezahlt.

Am 31. Dezember 2016 lag die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bei 2.024,7 Mio. € und damit um 170,3 Mio. € unter dem Stand zum 1. Juli 2015 und 92,4 Mio. € über dem Stand zum 1. Januar 2015. Der Barwert des sich daraus ergebenden potenziellen Anspruchs aus dem LTI 2015 belief sich damit zum Jahresende auf insgesamt 49 T€. Im Geschäftsjahr wurde daher die im Vorjahr gebildete Rückstellung von 58 T€ teilweise wieder aufgelöst.

Vergütung des Vorstands in 2016

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands betragen 1.099 T€ und verteilen sich wie folgt:

Gewährte Zuwendungen	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Claus-Matthias Böge				2016
	Vorstandssprecher				Vorstandsmitglied				Vorstandssprecher (bis 30.06.2015)				
	2015	2016	2016 (min)	2016 (max)	2015	2016	2016 (min)	2016 (max)	2015	2016	2016 (min)	2016 (max)	
	Eintritt: 01.02.2015				Eintritt: 01.10.2005				Austritt: 30.06.2015				
Festvergütung	231	252			168	173			150	-			
Nebenleistungen	17	18			13	15			8	-			
Summe	248	270			181	188			158	-			458
Einjährige variable Vergütung	289	328	0	378	252	259	0	259	225	-	-	-	
Mehrfährige variable Vergütung LTI 2010 LTI 2015	0	0	0	(*)	238 0	0	0	(*)	1.712				
Summe	289	328			490	259			1.937	-			587
Versorgungsaufwand	0	0			0	0			54	54			54
Gesamtvergütung	537	598			671	447			2.149	54			1.099

(*) kein Maximalwert

Im Jahr 2016 sind dem Vorstand Zuwendungen in Höhe von 1.396 T€ zugeflossen:

Zufluss	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Claus-Matthias Böge				Gesamt 2016
	Vorstandssprecher				Vorstandsmitglied				Vorstandssprecher (bis 30.06.2015)				
	2015	2016	2016 (min)	2016 (max)	2015	2016	2016 (min)	2016 (max)	2015	2016	2016 (min)	2016 (max)	
	Eintritt: 01.02.2015				Eintritt: 01.10.2005				Austritt: 30.06.2015				
Festvergütung	231	252			168	173			150	-			
Nebenleistungen	17	18			13	15			8	-			
Summe	248	270			181	188			158	0			458
Einjährige variable Vergütung (**)	0	290	0	347	246	252	0	252	675	-			
Mehrfährige variable Vergütung LTI 2010 LTI 2015	0	0	0	(*)	238 0	0	0	(*)	0	342			
Sonstiges		0			0	0			0	0			
Summe	0	290			484	252			675	342			884
Versorgungsaufwand	0	0			0	0			54	54			54
Gesamtvergütung	248	560			665	440			887	396			1.396

(*) kein Maximalwert

(**) Aufgrund der vorläufigen Berechnung zum Abschlusserstellungszeitpunkt können die geflossenen Werte im Vergleich zur Angabe zu den gewährten Werten im Vergütungsbericht des Vorjahres geringfügig abweichen.

Die Nebenleistungen umfassen jeweils die Überlassung eines PKW zur dienstlichen und privaten Nutzung. Beiträge in eine Altersvorsorgeversicherung sind im Vorsorgeaufwand enthalten.

Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt. Die Gesellschaft ist zugunsten dieser Personen keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

Der ausgeschiedene Vorstandssprecher, Claus-Matthias Böge, erhält aus dem Long-Term-Incentive 2010, der am 30. Juni 2015 auslief, insgesamt einen Betrag in Höhe von 1.712 T€. Dieser Betrag wird seit dem Jahr 2016 in fünf gleichen Raten immer zum Anfang eines Jahres bis zum Jahr 2020 ausbezahlt. Des Weiteren wurde seitens der Gesellschaft für Herrn Böge zusätzlich ein Beitrag von 54 T€ für eine Altersvorsorgeversicherung geleistet. Dieser Beitrag wird bis 2020 geleistet.

System der Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 8 Abs. 4 der Satzung der Deutsche EuroShop AG. Die Vergütung beträgt danach 50.000 € für den Vorsitzenden, 37.500 € für den stellvertretenden Vorsitzenden sowie je 25.000 € für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder. Die Mitgliedschaft in Ausschüssen wird bei der Aufsichtsratsvergütung nicht zusätzlich berücksichtigt. Zudem enthält die Vergütung keine erfolgsorientierten Anteile. Die Festsetzung der Vergütung orientiert sich am Geschäftsmodell sowie an der Größe des Unternehmens und der damit verbundenen Verantwortung. Zudem wird die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens berücksichtigt.

Scheiden Mitglieder des Aufsichtsrats im Laufe eines Geschäftsjahres aus dem Aufsichtsrat aus, erhalten sie die Vergütung zeitanteilig. Daneben werden nach § 8 Abs. 5 der Satzung die Auslagen erstattet.

Vergütung des Aufsichtsrats in 2016

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 312 T€ (inkl. 19 % Umsatzsteuer) und verteilen sich wie folgt:

	2016 T€	Vorjahr T€
Reiner Strecker	59,50	52,61
Thomas Armbrust	29,75	29,75
Beate Bell	29,75	29,75
Manuela Better	29,75	29,75
Karin Dohm	44,62	37,74
Dr. Henning Kreke	29,75	29,75
Alexander Otto	29,75	29,75
Klaus Striebich	29,75	29,75
Roland Werner	29,75	15,98
Manfred Zaß	0,00	27,55
	312,37	312,37

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Sonstiges

Für den Fall, dass Herr Wellner bei Ablauf des bestehenden Anstellungsvertrages zum 30. Juni 2018 nicht erneut zum Vorstand bestellt wird, erhält er für den Zeitraum von 6 Monaten ein monatliches Übergangsgeld von 40 T€. Dieses Übergangsgeld entfällt, wenn Herr Wellner für eine erneute Bestellung zum Vorstand nicht zur Verfügung steht.

Es werden keine Pensionen an ehemalige Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats oder deren Angehörige gezahlt.

Entschädigungsvereinbarungen der Deutsche EuroShop AG, die für den Fall eines Kontrollwechsels mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern der Gesellschaft getroffen sind

Mit zwei Arbeitnehmern wurde eine sogenannte Change-of-Control-Regelung vereinbart. Danach haben sie ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens eines Kontrollwechsels für zwölf Monate ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von einem Monat zum Quartalsende, soweit ihnen die Gesellschaft mitgeteilt hat, dass sie in ihren derzeitigen Positionen nicht mehr eingesetzt werden.

Ein Change-of-Control liegt vor, wenn die Deutsche EuroShop AG mit einer anderen Gesellschaft fusioniert, ein öffentliches Übernahmeangebot nach dem Deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) abgegeben und von den Aktionären mehrheitlich angenommen wurde, eine Eingliederung in einen neuen Unternehmensverbund erfolgt oder ein Going Private inklusive Delisting vollzogen wird.

Bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses erhalten diese Mitarbeiter in diesem Falle eine Einmalzahlung in Höhe von drei Bruttomonatsgehältern multipliziert mit der Anzahl der Jahre der Betriebszugehörigkeit, maximal jedoch begrenzt auf 24 Bruttomonatsgehälter.

Im Übrigen gibt es derzeit im Deutsche EuroShop Konzern keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands oder weiteren Arbeitnehmern für den Fall eines Kontrollwechsels.

Risiko- und Chancenbericht

Die Deutsche EuroShop AG partizipiert und teilt als Holdinggesellschaft unmittelbar die Chancen und Risiken ihrer Beteiligungen. Es wurde daher ein konzernweites Risiko- und Chancenmanagement etabliert, welches im Folgenden dargestellt wird:

Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems

Die Strategie der Deutsche EuroShop zielt darauf ab, das Vermögen der Aktionäre zu erhalten und nachhaltig zu steigern sowie aus der Vermietung der Immobilien einen nachhaltig hohen Liquiditätsüberschuss zu erwirtschaften und damit zu gewährleisten, die Aktionäre durch Ausschüttung einer angemessenen Dividende dauerhaft am Unternehmenserfolg beteiligen zu können. Der Schwerpunkt des Risikomanagementsystems liegt daher in der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend in der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zum Umgang mit diesen Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Überwachung und Steuerung der identifizierten Risiken bilden den Schwerpunkt des Internen Kontrollsystems für das auf Konzernholdingebene im Wesentlichen der Vorstand verantwortlich ist. Das Interne Kontrollsystem ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems.

Der Abschlussprüfer prüft im Rahmen seines gesetzlichen Prüfungsauftrages für die Jahresabschlussprüfung, ob das Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, unternehmens-gefährdende Risiken und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Die Risikoanalyse besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können. Der Prozess der Risikoanalyse beantwortet die Frage, wie mit den Risiken umzugehen ist, da sich das Umfeld, die rechtlichen Grundlagen und die Arbeitsbedingungen laufend verändern. Die daraus resultierenden Kontrollaktivitäten sind in Prozesse einzubetten, die für die Erreichung der Geschäftsziele wesentlich sind.

Wesentliche Merkmale

Im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge wird der Vorstand der Deutsche EuroShop AG laufend über die Geschäftsentwicklung der jeweiligen Objektgesellschaften unterrichtet. Dabei werden quartalsweise für jedes Shoppingcenter Abschlüsse und Controllingberichte sowie einmal jährlich mittelfristige Unternehmensplanungen vorgelegt. Der Vorstand überprüft und analysiert diese Berichte, indem er unter anderem folgende Informationen zur Risikoeinschätzung heranzieht:

1. Bestandsobjekte

- Entwicklung der Außenstände
- Entwicklung der Vermietungsstände
- Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in den Shoppingcentern
- Abweichungen von geplanten Objektergebnissen

2. Im Bau befindliche Objekte

- Entwicklung der Vorvermietung
- Bautenstand
- Budgetstand

Hierbei werden Risiken identifiziert, indem Sachverhalte und Veränderungen betrachtet werden, die von den ursprünglichen Planungen und Kalkulationen abweichen. Auch die planmäßige Auswertung von Konjunkturdaten wie z. B. das Konsumklima oder die Entwicklung der Einzelhandelsumsätze fließen in das Risikomanagement ein. Ebenso werden Aktivitäten der Wettbewerber laufend beobachtet.

Risikoinventar

Die im Rahmen der Risikoanalyse identifizierten Risiken werden in einem Risikoinventar zusammengefasst und hinsichtlich möglicher Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten unter Berücksichtigung von kompensierenden Maßnahmen (Nettobetrachtung) bewertet.

Das Risikoinventar wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Des Weiteren berichtet der Vorstand in den Aufsichtsratssitzungen über bedeutende neue Risiken und im Falle von bestandsgefährdenden Risiken erfolgt eine unverzügliche Berichterstattung.

Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

Die Abschlusserstellung ist ein weiterer wichtiger Bestandteil des internen Kontrollsystems, deren Überwachungs- und Kontrollfunktion auf Ebene der Konzernholding erfolgt. Dabei stellen interne Regelungen und Leitlinien die Konformität des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sicher.

Es erfolgen manuelle Prozesskontrollen wie z. B. das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands. Der Abschlussprüfer führt zudem im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit externe, prozessunabhängige Prüfungstätigkeiten durch, auch in Bezug auf die Rechnungslegung.

Einschränkende Hinweise

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht durch die festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Rechnungslegung.

Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände die Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingeschränkt werden. Daher kann die Anwendung der eingesetzten Systeme keine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Rechnungslegung gewährleisten.

Einschätzung der Gesamtrisikoposition

Die Gesamtrisikosituation, die in der nachfolgenden Matrix dargestellt ist, stellt sich im Wesentlichen unverändert im Vergleich zum Vorjahr dar. Das mögliche Schadensausmaß wird auf Basis der Auswirkungen für das dem Berichtsjahr folgende Geschäftsjahr bemessen.

Risiko-Matrix				
Schadenshöhe	hoch: hoch: > 5 Mio. €	Bewertungsrisiko		
	mittel: mittel: 1 - 5 Mio. €	Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko Vermietungsrisiko	Markt- und Branchenrisiken	
	gering: gering: bis 1 Mio. €	Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiken Währungsrisiko Rechtliches Risiko Personalrisiko IT-Risiko Schadensrisiko	Mietausfallrisiko	
		gering: 0% - 25%	mittel: 25% - 50%	hoch: >50%
Eintrittswahrscheinlichkeit				

Der Deutsche EuroShop Konzern hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

Darstellung wesentlicher Einzelrisiken

Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits insbesondere von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, dem allgemeinen Zustand der Immobilie, der Entwicklung der Kapitalmarktzensen sowie insbesondere von der Nachfrage nach Shoppingcenter-Immobilien abhängt. Darüber hinaus wird die Wertentwicklung von Immobilien auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen, regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst. Diese Faktoren sind zu einem größeren Anteil nicht vorhersehbar oder beeinflussbar. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Neben der Überprüfung der Werthaltigkeit unserer Beteiligungen kann die Verkehrsbewertung der Be-

standsimmobilien auch Einfluss auf die Einhaltung von Kreditauflagen bestehender Finanzierungen (bspw. Einhaltung von Verschuldungskennzahlen) sowie die Konditionen von Neu- und Anschlussfinanzierungen haben.

Durch die Beauftragung von externen, unabhängigen und branchenerfahrenen Gutachtern sowie unserer eigenen kritischen Würdigung der Gutachten wird das Risiko einer fehlerhaften Bewertung minimiert. Im Rahmen der Beeinflussbarkeit der werttreibenden Faktoren hat der EuroShop Konzern weitere Maßnahmen getroffen, um das Bewertungsrisiko zu minimieren. Im Zentrum steht dabei ein professionelles Center-, Kosten- und Vermietungs-Management der Einkaufszentren. Dieses wird durch die Auswahl geeigneter Asset Manager sichergestellt. Derzeit werden alle Shoppingcenter durch die ECE als europäischem Marktführer im Bereich des Managements von Shoppingcentern betreut. Ein aktives Instandhaltungsmanagement stellt dabei sicher, dass die Immobilien laufend in einem guten Allgemeinzustand gehalten werden.

Markt- und Branchenrisiken

Ein sich laufend änderndes Nachfrageverhalten der Konsumenten, der demographische Wandel und immer neue Angebotsformen werden den Einzelhandel auch in den nächsten Jahren weiter strukturell verändern. Neben dem weiterhin dynamisch wachsenden Onlinehandel sind derzeit vor allem großflächige Einzelhandelseinrichtungen erfolgreich, die dem Kunden ein breites Sortimentsangebot bieten können. Der Deutsche EuroShop Konzern profitiert mit seinem Geschäftsmodell weiterhin von dieser Entwicklung, zumal die in qualitativ hochwertigen Shoppingcentern vorhandene Erlebniskomponente beim Einkauf weiter an Bedeutung gewinnt und ein fortgesetzter Trend zum Vergnügungs- oder Lifestyleshopping zu beobachten ist.

Am Vermietungsmarkt angebotene zusätzliche Einzelhandelsmietflächen, die beispielsweise durch die Errichtung, Erweiterung oder Modernisierung inner- oder außerstädtischer Shopping- oder Factory-Outlet-Center, aber auch durch die Revitalisierung von Einzelhandelslagen in den Innenstädten entstehen, können dazu führen, dass sich die realisierbaren stationären Einzelhandelsumsätze auf insgesamt mehr Mietflächen verteilen und die Einzelhandelsproduktivitäten sinken.

Auch in 2016 ist der Anteil des Onlinehandels am Gesamteinzelhandelsumsatz gestiegen. Dabei ist das Verhalten je nach Branche weiter sehr unterschiedlich. Bei Büchern, Unterhaltungselektronik und Telekommunikation favorisieren viele Kunden den Einkauf über das Internet und in der Modebranche ist ein zunehmendes Wachstum des Onlinehandels zu beobachten. Medikamente, Schmuck, Uhren und Lebensmittel werden aber weiterhin vorwiegend im stationären Einzelhandel erworben.

Dem steigenden Anteil des Online-Umsatzes sowie dem möglichen Druck auf die stationären Einzelhandelsproduktivitäten begegnet der stationäre Einzelhandel neben Flächenbereinigungen und Fokussierung auf gute Einzelhandelslagen mit einer zunehmenden Verknüpfung von Offline- und Online-Welt, Sortimentsoptimierungen sowie der Verbesserung der Servicequalität und Betonung des persönlichen Kontakts beim Einkauf. Die Handelsunternehmen sind mit der Umsetzung dieser Maßnah-

men unterschiedlich weit fortgeschritten und erfolgreich. Auch die Größe und Branche hat einen wesentlichen Einfluss auf den Erfolg der Maßnahmen. So haben die letzten Jahre gezeigt, dass der zunehmende Onlinehandel insbesondere die kleinen und mittelständischen Handelsunternehmen vor Herausforderungen stellen kann, was im Ergebnis zu einem höheren Wettbewerbs- und Kostendruck führen kann.

Ein erhöhtes bzw. verbessertes Mietflächenangebot im Wettbewerbsumfeld unserer Shoppingcenter und eine mögliche nachhaltige Umverteilung von Einzelhandelsumsätzen in den Onlinehandel und damit einhergehenden nachhaltig sinkende Produktivitäten im stationären Einzelhandel beinhalten das Risiko, das Anschluss- und Nachvermietungen zu niedrigeren Mieten bzw. zu weniger vorteilhaften Mietvertragskonditionen abgeschlossen werden.

Der Deutsche EuroShop Konzern begleitet diese Entwicklung aktiv durch vielfältige Maßnahmen. Auf Grundlage von intensiven Marktbeobachtungen wird der Mieter- und Branchenmix unserer Center laufend und individuell optimiert, um die Attraktivität unserer Center für die Kunden weiter zu erhöhen. Die Verbindung der Offline- und Online-Welt wird u.a. durch Center-Apps unterstützt. Darüber hinaus wird der Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakter unserer Center durch verschiedene Maßnahmen gestärkt. Hierzu gehören u.a. die Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch die Schaffung attraktiver und neuer Gastronomieflächen sowie eine vereinfachte Inhouse-Navigation bei der Shop- oder Parkplatzsuche mittels Touch-Screens oder Smart Phone Lösungen. Der Abschluß langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente minimiert darüber hinaus die Markt- und Branchenrisiken.

Vermietungsrisiko

Der langfristige Erfolg des Geschäftsmodells des Deutsche EuroShop Konzerns hängt im Besonderen von der Nachvermietung der Einzelhandelsflächen und der Erzielung stabiler, bzw. wachsender Mieterträge sowie einer geringen Leerstandsquote ab. Aufgrund der langfristigen Vermietung von Einzelhandelsflächen ist der Deutsche EuroShop Konzern im Vergleich zu Unternehmen anderer Branchen nicht in dem Maße direkt von der kurzfristigen Wirtschaftsentwicklung abhängig. Dennoch ist, insbesondere vor dem Hintergrund der stärkeren Konjunkturabhängigkeit des Einzelhandels, nicht auszuschließen, dass eine Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen Einfluss auf das Geschäft des Deutsche EuroShop Konzerns haben könnte.

Die Unsicherheit über die künftige wirtschaftliche Entwicklung hat durch den Brexit, den mit einem abzusehenden Wirtschaftsprotektionismus verbundene Regierungswechsel in den USA und den anhaltenden geopolitischen Krisen (Syrien, Türkei, Ukraine) deutlich zugenommen. Verstärkt wird die Unsicherheit durch die mangelnde Einigkeit in der EU über angemessene wirtschaftspolitische Maßnahmen, um die Wachstumsschwäche und Staatsverschuldung einzelner Mitgliedstaaten zu beheben. Auch können insbesondere die anstehenden Wahlen in den EU-Kernländern Deutschland, Frankreich und Italien in 2017 dazu führen, dass notwendige volkswirtschaftliche Konsolidierungsmaßnahmen bzw. auch Investitionsentscheidungen auf einen Zeitpunkt nach dem Wahlausgang verschoben wer-

den. In einigen Bereichen der Wirtschaft werden zudem Vermögenspreisübertreibungen angenommen. Eine abrupte Korrektur von Vermögenspreisen im Zusammenhang mit einem merklichen wirtschaftlichen Abschwung könnte eine neue Finanzkrise auslösen. Vor dem Hintergrund dieser Verunsicherung sind negative Auswirkungen auf Wirtschaftswachstum und Kaufverhalten der Konsumenten nicht auszuschließen.

Konjunkturelle Schwankungen haben neben den strukturellen Veränderungen im Einzelhandelsmarkt einen Einfluss auf Flächennachfrage, Miethöhe und Vertragskonditionen. Das Risiko besteht somit darin, dass Flächen nicht oder nicht zu einer angemessenen Miethöhe oder zu weniger vorteilhaften Konditionen, beispielsweise hinsichtlich Mietvertragslaufzeiten und Nebenkostenumlagen, vermietet werden können. Zudem kann es zu niedrigen Umsatzmietbeteiligungen bzw. zu einer Erhöhung der Leerstandsquote kommen.

In der Folge würden die Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert und eventuell Ausschüttungsreduzierungen nötig werden. Sofern die Mieteinnahmen für eine Objektgesellschaft nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen zu erfüllen, könnte dies zum Verlust des gesamten Objekts führen.

Wir begegnen diesem Risiko durch Übertragung des Vermietungsmanagements an professionelle und marktstarke Asset Manager sowie eine intensive Marktbeobachtung mit einem laufenden und frühzeitigen Reporting über anstehende reguläre oder zu erwartenden außerplanmäßige Vermietungen. Darüber hinaus schließen wir vorzugsweise langfristige Mietverträge mit hohen Mindestmietenvereinbarungen ab.

Mietausfallrisiko

Aufgrund sich verschlechternder Bonität von Mietern kann es zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommen. Das Risiko des Mietausfalls beinhaltet die vollständige Miete, die umlagefähigen Nebenkosten sowie etwaige Rechtsverfolgungs- und Rückbaukosten. Des Weiteren kann es bei Insolvenzen von Mietern, insbesondere bei Ankermietern oder Filialisten, zu einer temporären Erhöhung der Leerstandsquote kommen.

Mit der sorgfältigen Auswahl der Mieter, der regelmäßigen Analyse der Umsatzentwicklung und Außenstände der Mieter sowie dem frühzeitigen Ergreifen von Nachvermietungsmaßnahmen bei auftretenden Negativentwicklungen wird das Risiko minimiert. Zudem stellen die Mieter in der Regel entsprechende Mietsicherheiten, welche einen Teil der finanziellen Belastungen beim Ausfall kompensieren können.

Notwendige Wertberichtigungen werden im Einzelfall bei der Bilanzierung berücksichtigt. Eine Zunahme der Wertberichtigungen im Konzern im laufenden Geschäftsjahr ist in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung nicht auszuschließen.

Kostenrisiko

Aufgrund der Komplexität und Änderungen in der Rechtsprechung kann es zu Korrekturen und Einsprüchen bei den Nebenkostenabrechnungen kommen, die zu einer Begrenzung der Weiterbelastungen an Mieter, bzw. zu nachträglichen Rückerstattungen an die Mieter führen können. Neben dem finanziellen Schaden kann dies auch die Zufriedenheit der Mieter beeinflussen. Durch eine laufende Überprüfung der Nebenkostenabrechnung auf Basis aktueller Rechtsprechung wird dieses Risiko minimiert.

Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen oder Investitionsprojekten können höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten geplant. Zudem können sich Abweichungen durch externe Schäden, einer unzutreffenden Einschätzung des Instandhaltungsbedarfes oder nicht bzw. zu spät entdeckter Mängel ergeben.

Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen werden dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden größere Bauaufträge in der Regel an bonitätsstarke Generalunternehmen zum Festpreis vergeben. Baubegleitend wird durch die von uns beauftragten Unternehmen ein professionelles Projektmanagement gewährleistet. Kostenüberschreitungen können im Einzelfall aber grundsätzlich nicht gänzlich vermieden werden.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

Die Zinsentwicklung wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für den Konzern nicht vorhersehbar. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann.

Zum Bilanzstichtag bestehen für einen Großteil der Konzernfinanzierungen langfristige Zinssicherungen. Aus den derzeit anstehenden Neu- und Anschlussfinanzierungen ist aus heutiger Sicht im Konzern kein Zinsänderungsrisiko erkennbar. Auf Basis des aktuellen Zinsniveaus und den vorliegenden Kreditangeboten wird erwartet, dass die Anschlussfinanzierungen zu niedrigeren Zinssätzen als die Ursprungsfinanzierungen abgeschlossen werden können und die geplanten Zinssätze mit hinreichender Sicherheit erreichbar sind. Das Zinsumfeld wird laufend überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen reagieren zu können. Das Zinsänderungsrisiko wird bei neuen Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 15 Jahren reduziert.

Der Deutsche EuroShop Konzern setzt derivative Finanzinstrumente im Sinne des Hedge Accounting von Zinsänderungsrisiken ein. Durch diese eingesetzten Zinsswapgeschäfte werden aus variablen Zinsen feste Zinsen. Ein Zinsswap ist ein wirksames Sicherungsgeschäft, wenn die Kapitalbeträge, Laufzeiten, Zinsanpassungs- bzw. Rückzahlungstermine, die Zeitpunkte für Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Zinsen beim Sicherungsgeschäft und

Grundgeschäft identisch sind und die Vertragspartei den Vertrag erfüllt. Dem Ausfallrisiko begegnet der Konzern mit einer strengen Prüfung ihrer Vertragspartner. Die Zinsswaps stellen mit dem Grundgeschäft i.d.R. eine Bewertungseinheit im Jahresabschluss dar. Liquiditätsrisiken sowie andere Risiken bestehen aus den Finanzinstrumenten nicht. Ein Effektivitätstest für die beschriebenen Sicherungsgeschäfte wird regelmäßig durchgeführt.

Eine Wirtschafts- und Finanzkrise sowie eine weiter verschärfte Regulierung des Finanzsektors könnte dazu führen, dass sich die Kreditvergabep Praxis der Banken in Bezug auf Kreditmargen, Finanzierungslaufzeiten und -ausläufen sowie Kreditaufgaben deutlich verschlechtert. Dies hätte eine negative Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. In Extremsituationen könnte es zu einer Austrocknung des Finanzierungsmarktes kommen. Auch ist nicht völlig auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage einzelner Objektgesellschaften Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung oder Verlängerung von Kreditlinien bereit sind. Der Deutsche EuroShop Konzern begegnet diesem Finanzierungsrisiko durch den Abschluss langfristiger Kreditverträge, der Vermeidung einer zeitlichen Kumulierung von Kreditfälligkeiten sowie der Einhaltung konservativer Verschuldungsquoten. Darüber hinaus unterhält der Konzern in seinen Zielmärkten zu einer Vielzahl von Banken langfristige Geschäftsbeziehungen, die einen bestmöglichen Kapitalmarktzugang ermöglichen.

Währungsrisiko

Die Aktivitäten des Deutsche EuroShop Konzerns finden ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum statt. Überschaubare Währungsrisiken ergeben sich bei den osteuropäischen Beteiligungsgesellschaften. Diese Risiken werden nicht abgesichert, da es sich um reine Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insoweit damit keine Cashflow-Risiken verbunden sind. Das operative Währungsrisiko ist durch die Kopplung von Mieten und Darlehensverbindlichkeiten an den Euro weitgehend abgesichert. Ein Risiko könnte entstehen, wenn Mieter durch einen nachhaltigen Kursverfall des ungarischen Forint oder des polnischen Zloty nicht mehr in der Lage wären, die dann deutlich höheren Fremdwährungsmieten zu zahlen.

Schadensrisiko

Die Immobilien unterliegen dem Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung durch externe Einflussfaktoren (z.B. Brand- oder Wasserschäden, Vandalismus, Terror). Es können Kosten für die Instandsetzung und Mietausfälle entstehen. Diese Schäden sind durch bonitätsstarke Versicherungen weitestgehend abgesichert. Es ist jedoch denkbar, dass nicht für alle theoretisch möglichen Schäden hinreichender Versicherungsschutz besteht oder dieser Versicherungsschutz bei sich verändernden Bedingungen am Versicherungsmarkt zu adäquaten Konditionen aufrechterhalten werden kann. Darüber hinaus können Versicherer ihre Leistungen verweigern oder eine Verschlechterung der Bonität des Versicherers zu möglichen Zahlungsausfällen bei der Geltendmachung von Versicherungsschäden führen.

Zur Vermeidung von Schäden werden die Objekte durch Maßnahmen im Bereich Brand- und Einbruchschutz sowie der Vermeidung von Vandalismus aktiv gesichert. Dem Zahlungsausfallrisiko begegnet der Konzern durch die Auswahl von bonitätsstarken Versicherungspartnern.

Rechtliches Risiko

Die Konzeption unseres Geschäftsmodells erfolgt auf der Basis der derzeitigen Gesetzeslage, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung, die sich jedoch jederzeit ändern können. Der Gesellschaft sind derzeit keine Rechtsrisiken bekannt, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage haben könnten.

Personalrisiko

Mit Blick auf die geringe Mitarbeiteranzahl der Deutsche EuroShop AG ist das Unternehmen abhängig von einzelnen Personen in Schlüsselpositionen. Der Abgang von Leistungsträgern würde zu einem Verlust von Know-how führen und die Ersatzrekrutierung und Einarbeitung neuer Mitarbeiter könnte das Tagesgeschäft temporär beeinträchtigen. Durch Vertretungsregelungen und der Dokumentation von wesentlichen Arbeitsprozessen werden diese Beeinträchtigungen minimal gehalten.

IT-Risiko

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop AG basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung. Die Wartung und Pflege des Systems erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Mitarbeiter und das externe Dienstleistungsunternehmen erhalten über detaillierte Zugriffsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Ein Virenschutzkonzept und die permanente Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte sollen gegen Angriffe von außen schützen. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich auf mehreren Speichermedien. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf unserem System sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

Chancenbericht

Der Deutsche EuroShop Konzern ist Teil eines sich dynamisch und strukturell wandelnden Einzelhandelsmarktes. Mit der Ansiedlung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Lagen, einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center sowie konzeptionelle Anpassungen zur Betonung des Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakters sehen wir trotz dieser Strukturänderungen Chancen, auch in stagnierenden Phasen Geschäftserfolge erzielen zu können.

Im Rahmen der Finanzierung ergeben sich aufgrund des weiter niedrigen Zinsniveaus gute Chancen, Anschluss- und Neufinanzierung zu günstigeren Konditionen abzuschließen.

Die Deutsche EuroShop AG hat darüber hinaus Chancen im Rahmen der klar definierten und selektiven Investitionsstrategie durch den Ankauf von oder der Beteiligung an weiteren Shoppingcentern zu wachsen. Dies hätte einen positiven Effekt auf die Ertragslage. Darüber hinaus kann ein weiteres externes Wachstum den Diversifikationseffekt im Beteiligungsportfolio erhöhen. Aufgrund der hohen Fle-

xibilität bei der Umsetzung von Akquisitions- und Beteiligungsstrukturen, der guten Reputation bei Banken und als verlässlicher Partner am Immobilienmarkt ist der Konzern gut positioniert auch in Zukunft opportunistisch am Transaktionsmarkt agieren zu können.

Ausblick

Der kontinuierliche Beschäftigungsaufbau als bedeutender Faktor für die Binnenkonjunktur wird sich auch 2017 fortsetzen. Die damit einhergehenden realen Einkommenszuwächse bei den Arbeitnehmern, das gute Konsumklima und das aktuell weiterhin gute Exportgeschäft sorgen auch 2017 für positive Impulse beim Wirtschaftswachstum in Deutschland. Die Bundesregierung geht in ihrem Wirtschaftsbericht für das Jahr 2017 von einem positiven Szenario aus und erwartet ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 %. Dabei soll sich die Arbeitslosenquote von ihrem aktuell niedrigen Niveau von 6,1 % auf 6,0 % weiter reduzieren. Der Handelsverband HDE erwartet ein Plus von 2,0 % bei den Einzelhandelsumsätzen, wobei der Onlinehandel erneut der größte Wachstumstreiber sein wird.

Dieser positiven und robusten Wirtschaftsverfassung in unserem Kernmarkt Deutschland stehen Risiken im außenwirtschaftlichen Umfeld gegenüber. Die Unsicherheiten über den weiteren wirtschaftspolitischen Kurs der neuen Regierung in den USA, den Auswirkungen des Brexit sowie den anhaltenden geopolitischen Krisen (Syrien, Türkei, Ukraine) bedingen, dass wir das Risiko für die Gesamtwirtschaft als unverändert hoch einschätzen.

Vor dem Hintergrund der finanzwirtschaftlichen Herausforderungen besteht weltweit und mit weiter verstärkter Intensität der Bedarf an wertgesicherten Kapitalanlagen, insbesondere in finanziell solide aufgestellten Ländern wie der Bundesrepublik Deutschland. Auch das seit längerem niedrige Zinsniveau führt dazu, dass bspw. Lebensversicherungsgesellschaften und vergleichbare Altersvorsorgeeinrichtungen aus dem In- und Ausland weiter nach Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich suchen, um die Renditeansprüche der Versicherten langfristig erfüllen zu können. Die Nachfrage nach Immobilien wird dadurch weiter auf einem Rekordniveau gehalten, der nur ein begrenztes Angebot gegenüber steht. Auch Einzelhandelsimmobilien stehen bei vielen institutionellen Investoren unverändert im Fokus des Interesses. Dies führt bei so genannten Core Immobilien zu nochmals gestiegenen hohen Transaktionspreisen und entsprechend niedrigen Renditeerwartungen.

Wir beobachten die Entwicklung des Immobilienmarktes intensiv. Neue Investments werden wir nur dann tätigen, wenn die langfristig erzielbare Rendite in einem vernünftigen Verhältnis zu den Risiken der Investition steht.

Insgesamt fühlt sich die Deutsche EuroShop AG in diesem Umfeld weiter operativ gut aufgestellt. Alle Objekte sind auch in einem Umfeld des schnell wachsenden Online-Handels weitestgehend voll und langfristig vermietet, ebenso sind die Objektgesellschaften grundsätzlich langfristig finanziert. Insgesamt schauen wir zuversichtlich auf das laufende Geschäftsjahr.

Unsere Planungen sehen vor Einbeziehung des Olympia Center (siehe „Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“) wie folgt aus:

Im Geschäftsjahr 2017 erwarten wir Beteiligungserträge von 65,4 Mio. € gegenüber 71,5 Mio. € in 2016. Diese steigen gemäß unseren Planungen in 2018 auf rund 66,8 Mio. €. Die Prognose für das Ergebnis vor Steuer 2017 beläuft sich auf 54,6 Mio. € (2016: 60,9 Mio. €). Für 2018 erwarten wir ein auf rund 58,8 Mio. € steigendes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Wir erwarten in 2017 Liquiditätsausschüttungen aus laufender Vermietungstätigkeit unserer Beteiligungsgesellschaften von 112,1 Mio. € (2016: 110,7 Mio. €), von denen 65,4 Mio. € als Erträge aus Beteiligungen ergebniswirksam verbucht und 46,7 Mio. € ergebnisneutral ausgeschüttet werden. Für 2018 planen wir Ausschüttungen aus den Beteiligungsgesellschaften von 109,5 Mio. €. Der Free Cashflow (FCF) aus operativer Tätigkeit wird in 2017 voraussichtlich 91,6 Mio. € und in 2018 89,2 Mio. € betragen. Bezogen auf das bisher eingezahlte Aktienkapital (1.097,5 T€) lägen die FCF-Renditen bei 8,3 % für 2017 bzw. 8,1 % für 2018.

Damit sollte es aus heutiger Sicht möglich sein, für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende von 1,45 € je Aktie auszahlen zu können.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Deutsche EuroShop AG hat im März 2017 über eine 100%ige Tochtergesellschaft die Objektgesellschaft des Olympia Centers Brno erworben. Übergang von Nutzen und Lasten fand am 31. März 2017 mit Auszahlung des vorläufigen Kaufpreises an die Verkäufer statt. Zur Finanzierung der Eigenmittel hat der Vorstand der Deutsche EuroShop AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft durch eine teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals um bis zu 4.700.000,00 € durch Ausgabe von bis zu 4.700.000 neuen auf den Namen lautenden Aktien (Stückaktien) mit Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1. Januar 2016 (die „Neuen Aktien“) gegen Bar einlage zu erhöhen. Insgesamt wurden 4.459.460 neue Aktien zu einem Bezugspreis von 37,00 € je Aktie ausgegeben. Dadurch sind der Gesellschaft rund 165 Mio. € zugeflossen.

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

Hamburg, den 12. April 2017

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva	31.12.2016	31.12.2015	Passiva	31.12.2016	31.12.2015
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	53,945,536.00	53,945,536.00
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte			(Bedingtes Kapital € 10.000.000,00; 2015: € 10.000.000,00)		
und ähnliche Rechte und Werte	28,580.56	8,403.58	II. Kapitalrücklage	735,242,395.46	766,667,602.89
			III. Gewinnrücklagen	2,000,000.00	2,000,000.00
II. Sachanlagen			IV. Bilanzgewinn	<u>81,766,994.40</u>	<u>72,826,473.60</u>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	267,135.54	364,979.35		872,954,925.86	895,439,612.49
			B. Rückstellungen		
III. Finanzanlagen			1. Steuerrückstellungen	275,356.06	242,781.70
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	864,794,216.55	897,218,890.00	2. Sonstige Rückstellungen	<u>1,896,223.00</u>	<u>1,581,928.00</u>
2. Beteiligungen	213,894,371.98	137,723,511.31		2,171,579.06	1,824,709.70
3. Vorweggenommene Anschaffungskosten für			C. Verbindlichkeiten		
zukünftige verbundene Unternehmen	<u>1,093,437.21</u>	<u>0.00</u>	1. Anleihen	100,196,575.34	100,196,575.34
	<u>1,079,782,025.74</u>	<u>1,034,942,401.31</u>	- davon konvertibel: € 100.000.000,00		
			(Vorjahr: € 100.000.000,00)		
	1,080,077,741.84	1,035,315,784.24	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	150,365,499.86	101,978,282.51
B. Umlaufvermögen			3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			Leistungen	373,640.02	11,895.15
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	100,007,063.18	100,013,605.46	4. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus		
2. Forderungen gegen Unternehmen mit denen			Personenhandelsgesellschaften	3,446,138.38	164,572.11
ein Beteiligungsverhältnis besteht	181,581.35	201,012.06	davon gegenüber Unternehmen mit denen ein		
			Beteiligungsverhältnis besteht € 3.446.138,38		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1,562,624.56</u>	<u>1,570,775.73</u>	(Vorjahr: € 164.572,11)		
	101,751,269.09	101,785,393.25	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen	38,962.57	74,677.23
			Unternehmen	1,369,204.00	1,711,500.00
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>27,404,384.79</u>	<u>34,727,080.35</u>	6. Sonstige Verbindlichkeiten		
	129,155,653.88	136,512,473.60	davon aus Steuern € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		
				255,790,020.17	204,137,502.34
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1,583,129.37	3,298,566.69	D. Passive latente Steuern	79,900,000.00	73,725,000.00
Summe Aktiva	<u>1,210,816,525.09</u>	<u>1,175,126,824.53</u>	Summe Passiva	<u>1,210,816,525.09</u>	<u>1,175,126,824.53</u>
				0.00	0

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	€	€	Vorjahr €
1. Sonstige betriebliche Erträge		221,607.23	142,556.69
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1,621,622.52		2,720,461.84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
- davon für Altersversorgung € 54.087,95 (i.Vj. € 53.983,89)	<u>144,859.94</u>	1,766,482.46	109,113.47
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		72,115.03	85,971.06
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2,174,129.68	1,799,353.59
5. Erträge aus Beteiligungen		71,522,207.90	67,576,542.89
- davon aus verbundenen Unternehmen € 63.435.153,52 (i.Vj. € 60.437.613,39)			
6. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0.00	14,772.35
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1,000,000.00	982,305.58
- davon aus verbundenen Unternehmen € 1.000.000,00 (i. Vj. € 982.305,56)			
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7,789,455.24	7,799,440.07
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10,599,845.75	10,769,153.51
- davon für latente Steuern € 6.175.000,00 (i. Vj. € 7.038.000,00)			
10. Ergebnis nach Steuern		<u>50,341,786.97</u>	45,403,139.27
11. Jahresüberschuss		50,341,786.97	45,403,139.27
12. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		31,425,207.43	27,423,334.33
13. Bilanzgewinn		81,766,994.40	72,826,473.60

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

I. Allgemeine Angaben

Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg, eingetragen in HRB 91799, Amtsgericht Hamburg.

Der Jahresabschluss wurde vom Vorstand nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches - unter Beachtung des Aktiengesetzes - aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Soweit Angaben wahlweise im Anhang oder in der Bilanz bzw. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgen können, erfolgen sie im Anhang.

Es wurden abweichend zur Bilanzgliederung nach § 266 HGB gemäß § 265 Abs. 5 HGB die zusätzlichen Posten "Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften" und „vorweggenommene Anschaffungskosten für zukünftige verbundene Unternehmen“ in die Bilanz aufgenommen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** und die **Sachanlagen** stehen mit Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen zu Buche. Der Umfang der Anschaffungskosten entspricht § 255 Abs. 1 HGB.

Die **Finanzanlagen** werden mit Blick auf die Personenhandelsgesellschaften mit den Anschaffungskosten reduziert um Ausschüttungsbeträge, die über den jeweiligen anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüssen der Beteiligungsgesellschaften hinausgehen, angesetzt. Kapitalgesellschaften werden mit ihren Anschaffungskosten reduziert um getätigte Entnahmen angesetzt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie **flüssige Mittel** sind zum Nennbetrag beziehungsweise mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags zur Abdeckung erkennbarer Risiken und ungewisser Verpflichtungen angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

(1) Anlagevermögen

Zur Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den zum Anhang beigefügten Anlagespiegel.

Die Finanzanlagen sind in der Anteilsbesitzliste aufgeführt, die dem Anhang beigefügt ist.

(2) Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände (T€ 101.751, Vorjahr: T€ 101.785) haben, wie im Vorjahr, insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen enthalten im Wesentlichen ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen (T€ 100.000, Vorjahr: T€ 100.000). Des Weiteren werden sonstige Forderungen gegen ein Beteiligungsunternehmen für das Jahr 2016 (T€ 182, Vorjahr: T€ 201) ausgewiesen. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt (T€ 1.426).

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten zum einen vorausgezahlte Gebühren und Beiträge (T€ 67, Vorjahr: T€ 74) für das Jahr 2017. Des Weiteren wurden die Transaktionskosten (T€ 248, Vorjahr: T€ 529) und das Disagio (T€ 1.268, Vorjahr: T€ 2.696) für die im November 2012 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen abgegrenzt. Diese Beträge werden ergebniswirksam über die Laufzeit der Anleihe (bis November 2017) aufgelöst.

(3) Eigenkapital

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.

Der Vorstand war ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10.000.000 €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (**Bedingtes Kapital 2011**). Die Laufzeit der Wandlungsrechte durfte jeweils zehn Jahre nicht überschreiten. Die Wandelschuldverschreibungen konnten auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein konnte.

Im Rahmen dieser Ermächtigung hat die Deutsche EuroShop AG am 20. November 2012 eine Wandelschuldverschreibung herausgegeben. Insgesamt wurden Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Gesamtnennbetrag von 100 Mio. € platziert. Die Wandelschuldverschreibung ist eingeteilt in 1.000 untereinander gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen und berechtigt zur Wandlung von anfänglich bis zu 2.849.003 auf den Namen lautende Stückaktien mit einem

rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie aus dem bedingten Kapital 2011. Das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Der Wandlungspreis beträgt zum Bilanzstichtag 30,62 €, der Kupon beträgt 1,75% p. a. und ist halbjährlich nachschüssig zahlbar.

Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % ihres Nennwerts von je 100.000,00 € begeben und sind nach dem Wandlungsverhältnis und entsprechend den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen in nunmehr 3.265.839 Aktien der Deutsche EuroShop AG wandelbar. Der Emissionserlös betrug 100 Mio. €. Bis zum 31. Dezember 2016 wurde vom Wandlungsrecht kein Gebrauch gemacht.

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 19. Juni 2018 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu € 26.972.768 durch Ausgabe von neuen auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (**Genehmigtes Kapital 2013**) erhöhen. Bis zum 31. Dezember 2016 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Zur Finanzierung der Eigenmittel im Rahmen des Erwerbs der Olympia Brno (siehe Abschnitt „Nachtragsbericht“) hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 7. März 2017 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft durch eine teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals um bis zu 4.700.000,00 € durch Ausgabe von bis zu 4.700.000 neuen auf den Namen lautenden Aktien (Stückaktien) mit Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2016 (die „Neuen Aktien“) gegen Bareinlage zu erhöhen. Insgesamt wurden 4.459.460 neue Aktien zu einem Bezugspreis von 37,00 € je Aktie ausgegeben. Dadurch sind der Gesellschaft rund 165 Mio. € zugeflossen. Die Kapitalerhöhung wurde am 8. März 2017 in das Handelsregister eingetragen.

Sonstige Angaben 2016

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass unserer Gesellschaft folgende Beteiligungen und Stimmrechtsveränderungen entsprechend den Mitteilungspflichten nach § 21 Wertpapierhandelsgesetz gemeldet worden sind:

Aktionär	Bestandsmeldung zum	Vorgang zur Schwellen... (in %)	Neuer Stimmrechtsanteil (in %)	davon im Eigenbesitz (in %)	davon zuzurechnen (in %)
Credit Suisse Group AG, Zürich, Schweiz	23.06.2014	...unterschreitung (3)	0,28	0,00	0,28
Credit Suisse AG, Zürich, Schweiz	23.06.2014	...unterschreitung (3)	0,28	0,27	0,01
Gemeinnützige Hertie-Stiftung, Frankfurt	03.02.2015	...unterschreitung (3)	2,99	2,99	0,00
DESAG Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg	28.05.2015	...überschreitung (3, 5, 10, 15)	15,01	15,01	0,00
AROSA Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	28.05.2015	...überschreitung (10, 15)	15,01	0,00	15,01
Alexander Otto	28.05.2015	...überschreitung (15)	17,33	0,65	16,68
Benjamin Otto	28.05.2015	...unterschreitung (5, 3)	1,48	1,48	0,00
Johannes Schorr	08.02.2016	...überschreitung (3)	3,37	1,12	2,25
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	09.12.2016	...überschreitung (5)	5,01	0,00	4,48*

*Zusätzlich wurden uns hierbei von der BlackRock, Inc. eine Wertpapierleihe (0,37 %) sowie Differenzkontrakte (0,17 %) gemeldet.

(4) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag T€ 735.242.

Gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 2 HGB enthält die Kapitalrücklage einen Betrag in Höhe von T€ 7.140 für Wandlungsrechte, die zum Erwerb von Aktien der Deutsche EuroShop AG berechtigen.

Aus der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB wurden zum Bilanzstichtag T€ 31.425 gemäß § 270 Abs. 1 HGB entnommen.

(5) Gewinnrücklagen

Der Posten umfasst wie im Vorjahr unverändert die gesetzliche Rücklage.

(6) Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2016 beträgt T€ 81.767 und setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 50.342 und den Entnahmen aus der Kapitalrücklage in Höhe von T€ 31.425.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 28. Juni 2017 vorschlagen, vom Bilanzgewinn einen Betrag in der Höhe zu verwenden der zur Ausschüttung einer Dividende von € 1,40 je dividendenberechtigten Aktie notwendig ist.

(8) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten im Wesentlichen Gewerbesteuer.

(9) Sonstige Rückstellungen:

	2016 T€	2015 T€
Personalkosten	767	793
Aufsichtsratsvergütung	312	312
Geschäftsbericht	156	142
Jahresabschlussprüfung	126	125
Hauptversammlung	95	100
Übrige	440	110
Gesamt	1.896	1.582

(10) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 255.790 sind zum Teil besichert und haben kurzfristige wie auch langfristige Laufzeiten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultieren zum einen aus einem langfristigen Darlehen (T€ 43.000), das bis zum 30. Juni 2027 zur Verfügung gestellt wird. Der Kredit ist durch eine Buchschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Stadt-Galerie Passau“ besichert.

Zum anderen besteht ein weiteres langfristiges Darlehen (T€ 57.124), mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2022. Dieser Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Allee-Center Magdeburg“ besichert.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag kurzfristige Verbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme der Kreditlinie in Höhe von T€ 50.000.

Des Weiteren sind in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abgegrenzte Zinsen (T€ 241) enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten den Anspruch des ehemaligen Vorstandssprechers aus dem Long Term Incentive 2010 in Höhe von T€ 1.369, der in vier weiteren gleichen Jahresraten bis zum Jahr 2020 ausgezahlt wird.

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt	bis ein Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Anleihen	100.197 (100.196)	100.197 (196)	0 (100.000)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	150.365 (101.978)	51.948 (1.907)	98.417 (100.071)	91.362 (93.107)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	374 (12)	374 (12)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Personenhandelsgesellschaften	3.446 (165)	(0) (0)	3.446 (165)	3.446 (165)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	39 (75)	39 (75)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.369 (1.712)	342 (342)	1.027 (1.370)	0 (0)
	255.790	152.900	102.890	94.808
Vorjahreswerte in Klammern	(204.138)	(2.532)	(201.606)	(93.272)

(11) Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus unterschiedlichen Bewertungsansätzen der Beteiligungen der Gesellschaft in der Handels- und Steuerbilanz in Höhe von T€ 383.679. Bei der Berechnung wurden körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€ 15.794 verrechnet. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht.

Für das laufende Jahr wurden die latenten Gewerbesteuerverbindlichkeiten um T€ 1.535 erhöht. Sie betragen am Stichtag T€ 16.978. Die latenten Körperschaftsteuerverbindlichkeiten wurden für das laufende Jahr um T€ 4.640 auf T€ 62.922 erhöht.

Bei der Ermittlung der latenten Steuer wurde für die Gewerbesteuer ein Steuersatz von 16,45% und für die Körperschaftsteuer 15% angewendet. Auf den Körperschaftsteuersatz wurden zusätzlich 5,5% Solidaritätszuschlag gerechnet. Für ungarische Steuern wurde ein Steuersatz von 9% (Vorjahr 19%) und für polnische Steuern wurde ein Steuersatz von 19% angewendet, für Österreich 25%.

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	2016 T€	2015 T€
Prüfungs- und Beratungskosten	504	459
Aufsichtsratsvergütung	312	312
Gebühren und Versicherungen	179	147
Geschäftsbericht	176	153
Gutachterkosten	109	109
Hauptversammlung	98	110
Mieten	73	71
Marketingkosten	101	103
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	71	66
Reisekosten	70	67
Finanzierungskosten	256	0
Übrige Aufwendungen	225	202
Gesamt	2.174	1.799

Die ausgewiesenen **Erträge aus Beteiligungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	2016	2015
	T€	T€
Verbundene Unternehmen		
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	23.026	24.386
Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg	10.384	10.255
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	7.092	8.222
Stadt-Galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	2.447	2.310
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	3.818	3.807
Einkaufs-Center Galeria Baltycka GmbH & Co. KG, Hamburg	6.576	3.941
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	3.494	3.477
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	3.215	1.600
Forum Wetzlar KG, Hamburg	3.354	2.412
DES Management GmbH, Hamburg	29	28
	63.435	60.438
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	5.302	5.149
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	1.870	1.170
Saarpark-Center Neunkirchen KG, Hamburg	914	0
City-Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	0	819
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach	1	1
	8.087	7.139
Gesamt	71.522	67.577

Bei den ausgewiesenen Beteiligungserträgen handelt es sich bei Personenhandelsgesellschaften um anteilige Handelsbilanzgewinne des Jahres 2016. Bei den übrigen Beteiligungsgesellschaften wurde der Jahresüberschuss 2015 ausgeschüttet. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB enthalten.

Der Posten **sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beinhaltet Zinsen für ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen (T€ 1.000).

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet Zinsaufwendungen für Darlehen und Kreditlinien (T€ 4.331) sowie Zinsen und Kosten für die Wandelanleihe (T€ 3.458).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Zuführungen von passiven latenten Steuern für das laufende Geschäftsjahr (T€ 6.175).

V. Sonstige Angaben

Angestellte:

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich fünf Angestellte.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist ein langfristiges Darlehen (T€ 43.000) enthalten, das bis zum 30. Juni 2027 variabel verzinst wird. Zur Absicherung des variablen Zinssatzes (Zinsänderungsrisiko) wurde zeitgleich ein Zinsswap als Sicherungsgeschäft abgeschlossen, das zusammen mit dem Darlehensgeschäft als Bewertungseinheit zu klassifizieren ist (Mikro Hedge). Bei der Bildung der Bewertungseinheit wurde die Einfrierungsmethode verwendet. Der Zinsswap besteht über die Laufzeit und Tilgungsstruktur des Darlehens. Grund und Sicherungsgeschäft stehen sich dabei zu 100% gegenüber. Für dieses Finanzinstrument wird zum Bilanzstichtag ein Effektivitätstest auf Grundlage des Discounted Cash Flow Verfahrens durchgeführt. Zum Bilanzstichtag waren die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB erfüllt. Der beizulegende Zeitwert (entspricht dem Barwert) hat am 31. Dezember 2016 einen negativen Wert in Höhe von TEUR 16.594.

Für das Geschäftsjahr 2016 fielen Aufwendungen für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von T€ 161 an. Des Weiteren wurden andere Bestätigungsleistungen in Höhe von T€ 4 durch den Abschlussprüfer erbracht.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 65,7 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für drei verbundene Unternehmen in Höhe von 307,6 Mio. €. Eine Inanspruchnahme wird aufgrund der guten Geschäftsentwicklung bei den Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag als nicht wahrscheinlich eingestuft. Allerdings ist auch ein vollständiger Abschluss nicht möglich.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen am Bilanzstichtag nicht.

Corporate Governance:

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet im November 2016 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender

Persönlich haftender Gesellschafter, Vorwerk & Co. KG, Wuppertal

- akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal

Karin Dohm, Kronberg im Taunus, Stellv. Vorsitzende

Global Head of Regulatory Affairs, Deutsche Bank AG, Frankfurt

- Deutsche Bank Europe GmbH, Frankfurt (Vorsitz, seit 14.11.2016)
- Deutsche Bank Luxembourg S.A., Luxemburg (seit 01.09.2016)
- Deutsche Holdings (Luxembourg) S.a.r.l., Luxemburg (seit 01.06.2016)
- Metro AG, Düsseldorf (seit 19.02.2016)

Thomas Armbrust, Reinbek

Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg

- ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (Vorsitz)
- TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz)
- Platinum AG, Hamburg (Vorsitz)
- Paramount Group Inc., New York, USA
- Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg

Beate Bell, Köln

Geschäftsführende Gesellschafterin, immoAdvice GmbH, Köln

- Hochtief AG, Essen

Manuela Better, München

Mitglied des Vorstands, Deka Bank Deutsche Girozentrale, Frankfurt und Berlin

- Deka Investment GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz)
- Deka Immobilien GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz)
- Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz)
- Landesbank Berlin Investment GmbH, Berlin (stv. Vorsitz)
- S Broker AG & Co. KG, Wiesbaden (seit 15.08.2016, stv. Vorsitz seit 22.08.2016)
- S Broker Management AG, Wiesbaden (seit 15.08.2016, stv. Vorsitz seit 22.08.2016)
- WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Düsseldorf (stv. Vorsitz)
- DekaBank Deutsche Girozentrale Luxembourg S.A., Luxemburg

Dr. Henning Kreke, Hagen / Westfalen

Vorsitzender des Vorstands, Douglas Holding AG, Hagen / Westfalen (bis 27.01.2016)

Geschäftsführender Gesellschafter, Jörn Kreke Holding KG, Hagen / Westfalen und Kreke Immobilien KG, Hagen / Westfalen

- Douglas GmbH, Düsseldorf (Vorsitz, seit 19.08.2016)
- Douglas Holding AG, Hagen / Westfalen (Vorsitz, seit 27.01.2016)
- Thalia Bücher GmbH, Hagen / Westfalen (seit 26.01.2017)

Alexander Otto, Hamburg

Vorsitzender der Geschäftsführung, Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg

- DDR Corp., Beechwood, USA
- Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf
- Sonae Sierra Brasil S.A., São Paulo, Brasilien
- Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg

Klaus Striebich, Besigheim

Managing Director Leasing, Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg

- MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf (Vorsitz)
- Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin

Roland Werner, Hamburg

Vorsitzender des Vorstands, Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg

Vorstand

Wilhelm Wellner, Hamburg, Sprecher des Vorstands

Olaf Borkers, Hamburg, Mitglied des Vorstands

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 312 T€ (i. Vj. 312 T€).

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands betragen insgesamt 1.099 T€ (i. Vj. 3.330 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Zuwendungen von 587 T€ (i. Vj. 2.716 T€). Der Vorjahresbetrag enthält den Long-Term Incentive 2010 (LTI 2010) für den am 30. Juni 2015 ausgeschiedenen Vorstandssprecher Claus-Matthias Böge (1.712 T€), der in 5 gleichen Raten immer zum Anfang eines Jahres bis zum Jahr 2020 ausgezahlt wird.

Am 1. Juli 2015 begann die Laufzeit eines neuen LTI 2015 für den im Berichtsjahr eine Rückstellung in Höhe von 49 T€ besteht.

Im Übrigen verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen zur Vergütung im Lagebericht.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft hält die Mehrheit der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg, der Forum Wetzlar KG, Hamburg, der DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg, der DES Verwaltung GmbH, Hamburg, der DES Management GmbH, Hamburg, der Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg, der Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg, der A10 Center Wildau GmbH, der Einkaufs-Center Galeria Baltyska G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, sowie der Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg. Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards, der beim Bundesanzeiger eingereicht wird.

Nachtragsbericht

Die Deutsche EuroShop AG hat im März 2017 über eine 100%ige Tochtergesellschaft die Objektgesellschaft des Olympia-Center Brno zu einem vorläufigen Kaufpreis von rund 207 Mio. € erworben und zur Finanzierung der Eigenmittel eine Barkapitalerhöhung unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals durchgeführt (siehe Abschnitt „(3) Eigenkapital“).

Das Olympia Center verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 85.000 qm und erreicht bei über 200 Mietern einen Vermietungsstand von ca. 98,5 %. Übergang von Nutzen und Lasten fand am 31. März 2017 mit Auszahlung des vorläufigen Kaufpreises an die Verkäufer statt.

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

Hamburg, den 12. April 2017

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2016:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am	davon	davon	Eigenkapital zum	HGB Ergebnis
	Eigenkapital	mittelbar	unmittelbar	31.12.2016	2016
				Euro	Euro
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100.00%	-	100.00%	22,102,459.29	3,546,145.89
DES Management GmbH, Hamburg	100.00%	-	100.00%	53,805.10	28,805.10
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	100.00%	-	100.00%	376,914,587.97	23,025,638.96
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100.00%	-	100.00%	73,554,029.99	3,914,173.99
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pullach	100.00%	100.00%	-	-27,506,097.31	2,962,344.44
Stadt-Galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	100.00%	-	100.00%	22,906,818.98	2,446,956.15
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	100.00%	-	100.00%	23,000,442.11	7,092,208.23
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75.00%	-	75.00%	102,521,978.17	5,090,940.62
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74.00%	-	74.00%	40,551,732.62	8,885,833.79
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50.00%	-	50.00%	61,904,711.12	10,603,251.32
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65.00%	-	65.00%	5,432,030.75	5,160,153.37
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52.01%	-	52.01%	-107,978,411.48	19,964,206.88
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50.00%	-	50.00%	-30,188,656.92	7,455,587.88
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50.00%	-	50.00%	-10,382,438.75	-38,257.40
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	50.00%	50.00%	-	-19,807,875.48	2,471,582.40
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50.00%	-	50.00%	-29,287,207.20	-1,036,883.27
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücks- gesellschaft mbH & Co., Hamburg	50.00%	50.00%	-	313,936.58	1,869.24
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50.00%	50.00%	-	756,636.14	24,414.34
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50.00%	50.00%	-	93,891.11	-21,143.88
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50.00%	-	50.00%	22,538,023.49	3,740,835.07
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach	40.00%	-	40.00%	27,566.83	2,002.23
Ilwro Holding B.V., Amsterdam	33.33%	-	33.33%	150,906.00	-25,707.00
				PLN *	PLN *
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99.99%	99.99%	-	785,803,067.86	98,149,083.89
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100.00%	100.00%	-	20,239,010.03	-385,182.32

* 31.12.2016 Stichtagskurs 4,424; Durchschnittskurs 4,3632

Anlagenpiegel nach § 268 HGB

31. Dezember 2016

in Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	50,621.44	32,431.67	6,354.60	76,698.52	42,217.87	12,254.69	6,354.60	48,117.96	28,580.56	8,403.58
II. Sachanlagen										
Mietereinbauten	222,424.16	0.00	0.00	222,424.16	59,290.53	22,242.42	0.00	81,532.95	140,891.21	163,133.63
PKW	169,057.23	2,600.00	118,867.23	52,790.00	68,114.77	18,966.00	63,235.49	23,845.28	28,944.72	100,942.46
Büroeinrichtung	87,312.69	2,697.07	0.00	90,009.76	17,704.07	6,910.59	0.00	24,614.66	65,395.10	69,608.62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	89,849.15	13,980.27	13,435.30	90,394.12	58,554.52	11,741.33	11,806.24	58,489.61	31,904.51	31,294.64
	568,643.23	19,277.34	132,302.53	455,618.04	203,663.89	59,860.34	75,041.73	188,482.50	267,135.54	364,979.35
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen										
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	25,138,600.00	0.00	5,284,719.70	19,853,880.30	0.00	0.00	0.00	0.00	19,853,880.30	25,138,600.00
DES Management GmbH, Hamburg	25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,000.00	25,000.00
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	145,344,015.67	0.00	6,661,165.33	138,682,850.34	0.00	0.00	0.00	0.00	138,682,850.34	145,344,015.67
Forum Wetzlar KG, Hamburg	14,446,366.38	0.00	2,068,925.49	12,377,440.89	0.00	0.00	0.00	0.00	12,377,440.89	14,446,366.38
Stadt-Galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	31,444,714.98	0.00	1,082,068.50	30,362,646.48	0.00	0.00	0.00	0.00	30,362,646.48	31,444,714.98
Einkaufs-Center Galeria Baltyska G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	47,183,667.25	0.00	0.00	47,183,667.25	0.00	0.00	0.00	0.00	47,183,667.25	47,183,667.25
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	82,488,918.07	0.00	2,743,943.32	79,744,974.75	0.00	0.00	0.00	0.00	79,744,974.75	82,488,918.07
A10 Wildau GmbH, Hamburg	73,540,856.00	0.00	3,900,000.00	69,640,856.00	0.00	0.00	0.00	0.00	69,640,856.00	73,540,856.00
DES Shoppingcenter KG, Hamburg	410,002,840.50	0.00	7,945,962.88	402,056,877.62	3,248,670.20	0.00	0.00	3,248,670.20	398,808,207.42	406,754,170.30
Main-Taurus-Zentrum KG, Hamburg	70,852,581.35	0.00	2,737,888.23	68,114,693.12	0.00	0.00	0.00	0.00	68,114,693.12	70,852,581.35
	900,467,560.20	0.00	32,424,673.45	868,042,886.75	3,248,670.20	0.00	0.00	3,248,670.20	864,794,216.55	897,218,890.00
2. Beteiligungen										
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	110,721,334.41	0.00	1,552,178.41	109,169,156.00	0.00	0.00	0.00	0.00	109,169,156.00	110,721,334.41
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	0.00	79,622,620.62	0.00	79,622,620.62	0.00	0.00	0.00	0.00	79,622,620.62	0.00
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	14,296,606.71	0.00	9,581.54	14,287,025.17	0.00	0.00	0.00	0.00	14,287,025.17	14,296,606.71
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach i. Isartal	12,953.40	0.00	0.00	12,953.40	0.00	0.00	0.00	0.00	12,953.40	12,953.40
Ilwro Holding B.V. Amsterdam	3,631,491.41	0.00	0.00	3,631,491.41	3,572,620.38	0.00	0.00	3,572,620.38	58,871.03	58,871.03
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	12,633,745.76	0.00	1,890,000.00	10,743,745.76	0.00	0.00	0.00	0.00	10,743,745.76	12,633,745.76
	141,296,131.69	79,622,620.62	3,451,759.95	217,466,992.36	3,572,620.38	0.00	0.00	3,572,620.38	213,894,371.98	137,723,511.31
3. Geleistete Anzahlungen										
Vorweggenommene Anschaffungsnebenkosten für zukünftige verbundene Unternehmen	0.00	1,093,437.21	0.00	1,093,437.21	0.00	0.00	0.00	0.00	1,093,437.21	0.00
	1,041,763,691.89	80,716,057.83	35,876,433.40	1,086,603,316.32	6,821,290.58	0.00	0.00	6,821,290.58	1,079,782,025.74	1,034,942,401.31
Gesamt	1,042,382,956.56	80,767,766.84	36,015,090.53	1,087,135,632.88	7,067,172.34	72,115.03	81,396.33	7,057,891.04	1,080,077,741.84	1,035,315,784.24

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 12. April 2017

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
gez. Reese Wirtschaftsprüferin
gez. Hyckel Wirtschaftsprüfer

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 12. April 2017

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2016 wahrgenommen und die Entwicklung der Deutsche EuroShop AG intensiv begleitet. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und der Status der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in der Geschäftsführung überwacht und beraten. Der Vorstand hat uns regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte unterrichtet.

Schwerpunkte der Beratungen

In unseren regelmäßigen Beratungen befassten wir uns detailliert mit der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie mit dem Risikomanagement unserer Gesellschaft. In diesem Zusammenhang prüften wir auch das Vorliegen der formalen Voraussetzungen für die Umsetzung einer effizienten Überwachung unserer Gesellschaft sowie die Wirksamkeit unserer Kontrollmöglichkeiten.

Über die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft wurden wir fortlaufend informiert. Wir beschäftigten uns mit der Entwicklung der Bestandsobjekte, insbesondere mit deren Umsatz- und Frequenzentwicklung, den Außen- und Vermietungsständen sowie mit der Liquiditätslage des Unternehmens. Ausführlich und fortlaufend diskutiert wurde in den Sitzungen des abgelaufenen Jahres die Strategie der Gesellschaft und die Frage, wie sich die Gesellschaft in einem Umfeld fortwährend niedriger Zinsen und weiterem massiven Nachfrageüberhangs nach Einzelhandelsimmobilien verhalten sollte. Mit dem Vorstand wurde regelmäßig über die Entwicklungen an den Kapital-, Kredit-, Immobilien- und Einzelhandelsmärkten und die Auswirkungen auf die Strategie der Gesellschaft gesprochen. Dabei wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat verschiedene Investment- und Refinanzierungsmöglichkeiten erörtert. Regelmäßig wurde uns über die Umsatzentwicklung der Mieter und deren Zahlungsverhalten sowie über die Kreditpolitik der Banken berichtet. Vorstand und Aufsichtsrat haben zudem regelmäßig die Bewertung der Gesellschaft durch die Börse bzw. deren Teilnehmer diskutiert und Peergroup-Vergleiche angestellt.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und das Aufsichtsratspräsidium haben mit dem Vorstand weitere aktuelle Themen bei Bedarf erörtert. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, haben wir in den planmäßigen Sitzungen besprochen und

entschieden. Zudem wurden für zustimmungspflichtige Geschäfte des Vorstands bei Bedarf schriftliche Umlaufbeschlüsse vom Aufsichtsrat gefasst. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig. In einzelnen Sitzungen haben wir zeitweise in Abwesenheit des Vorstands getagt.

Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2016 fanden vier planmäßige Aufsichtsratssitzungen statt. Soweit Mitglieder des Aufsichtsrats in einzelnen Sitzungen fehlten, haben sie sich rechtzeitig und begründet entschuldigt. In der Sitzung am 23. September 2016 fehlten Frau Better sowie die Herren Dr. Kreke und Otto. In der Sitzung am 29. November 2016 fehlte Frau Dohm.

In der ersten planmäßigen Sitzung am **26. April 2016** wurde die alljährliche Effizienzprüfung des Aufsichtsrats abgeschlossen und die Tagesordnung zur Hauptversammlung verabschiedet. In diesem Zusammenhang haben wir den Abschlussprüfer ausgewählt, der den Aktionären in der Hauptversammlung am 15. Juni 2016 zur Wahl vorgeschlagen wurde. Daneben stellte der Vorstand die finanziellen, bilanziellen und steuerlichen Aspekte des Jahresabschlusses 2015 vor. Darüber hinaus erläuterte der Abschlussprüfer die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung 2015. Im Rahmen der anschließenden Diskussion des Jahresabschlusses 2015 legten wir besonderen Wert auf die Erläuterungen des Vorstands und des Abschlussprüfers zu den Immobilienbewertungen, die erstmals von Jones Lang LaSalle ermittelt worden waren. Vom Vorstand vorgestellt und anschließend diskutiert wurde auch eine Langfristplanung der Gesellschaft, die mit der Festlegung einer Dividendenstrategie für die Jahre bis 2018 endete. In dieser Sitzung haben wir auch die Konsolidierungsaktivitäten bei börsennotierten Immobiliengesellschaften mit dem Vorstand diskutiert. Schließlich informierte uns der Vorstand über aktuelle Akquisitionsmöglichkeiten und -verhandlungen und hier insbesondere über die Verhandlungen zum Erwerb eines 50%-Anteils am Saarpark-Center Neunkirchen.

In der Sitzung am **15. Juni 2016** erteilten wir unsere Zustimmung zu einer vom Vorstand verhandelten Prolongation der Akquisitions-Kreditlinie über 150 Mio. €. -Der Vorstand stellte den Verhandlungsstand zum Erwerb des 50%-Anteils am Saarpark-Center Neunkirchen vor, auf dessen Basis wir dem Vorstand ein Verhandlungsmandat erteilt haben. Für eine weitere Investitionsmöglichkeit, dem Olympia Center in Brunn/Tschechische Republik, erteilten wir dem Vorstand ebenfalls ein Verhandlungsmandat. Die Herren Armbrust, Otto und Striebich nahmen zur Vermeidung eines möglichen Interessenkonflikts nicht an der Beschlussfassung teil. Daneben berichtete uns der Vorstand über aktuelle Anschluss- und Umfinanzierungen für die Shoppingcenter in Hamburg-Harburg, Klagenfurt, Danzig und Pécs. Die Vorsitzende

des Prüfungsausschusses berichtete uns über den aktuellen Stand zum Auswahlverfahren für die Jahresabschlussprüfung 2017.

In der dritten Sitzung am **23. September 2016** informierte uns der Vorstand über den Stand der geplanten Erweiterung der Galeria Baltycka. Zudem unterrichtete er uns über den Verhandlungsstand für das Olympia-Einkaufszentrum in Brünn. In dieser Sitzung erteilten wir dem Vorstand einstimmig unsere Zustimmung zum Erwerb des 50%-Anteils am Saarpark-Center in Neunkirchen. Darüber hinaus befassten wir uns in dieser Sitzung intensiv mit der Strategie der Gesellschaft, insbesondere den aktuellen Entwicklungen an den Investment-, Vermietungs- und Einzelhandelsmärkten sowie den Kapitalmärkten. Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses berichtete uns über den fortgeschrittenen Stand zum Auswahlverfahren für die Jahresabschlussprüfung 2017.

In der letzten Sitzung am **29. November 2016** befassten wir uns erneut intensiv mit den aktuellen Erkenntnissen der Ankaufsprüfung sowie dem Verhandlungsstand zum Erwerb des Olympia Centers und erteilten dem Vorstand einstimmig ein Abschlussmandat. An dieser Abstimmung nahmen die Herren Armbrust, Otto und Striebich aus den genannten Gründen erneut nicht teil. Unsere einstimmige Zustimmung erteilten wir dem Vorstand auch für die beabsichtigte Aufnahme eines Darlehens über 130 Mio. € zur langfristigen Fremdfinanzierung des Investments in das Saarpark-Center Neunkirchen sowie des bereits 2012 erworbenen Herold-Centers in Norderstedt. Ausführlich erörterten wir zudem die vom Vorstand vorgelegte Hochrechnung für das endende Geschäftsjahr und die mittelfristige Erfolgsplanung der Gesellschaft. Wir befassten uns in dieser Sitzung auch mit den Erläuterungen zum durchgeführten Verfahren zur Auswahl des Abschlussprüfers 2017 durch die Vorsitzende des Prüfungsausschusses. Als Ergebnis hat der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat auf Basis einer fundierten Bewertung und eines Rankings zwei Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vorgeschlagen. Nach einer persönlichen Vorstellung durch Partnerinnen der beiden vorgeschlagenen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften im Rahmen der Sitzung und einer offenen Diskussion unter Abwägung der Argumente folgten wir dem Vorschlag des Prüfungsausschusses und beabsichtigen, den Aktionären zur Hauptversammlung im Juni 2017 erneut die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als Abschlussprüfer 2017 zur Wahl vorzuschlagen. Zum Abschluss der Sitzung berichtete der Vorstand über den Umsetzungsstand der kapitalmarktrechtlichen Compliance-Organisation der Gesellschaft aufgrund von gesetzlichen Neuregelungen.

Gremien/Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat mit dem Aufsichtsratspräsidium, dem Prüfungsausschuss und dem Ausschuss „Kapitalmarkt“ drei Ausschüsse gebildet. Die Ausschüsse sind mit jeweils drei Mitgliedern besetzt. Das Aufsichtsratspräsidium bildet gleichzeitig den Nominierungsausschuss. Die Anzahl der Ausschüsse und der Ausschussmitglieder erscheint uns im Hinblick auf die Größe der Gesellschaft und die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats angemessen.

Im Berichtszeitraum tagten das Präsidium und der Prüfungsausschuss am 15. April 2016 zu einer regelmäßigen Sitzung. Darüber hinaus traf sich der Prüfungsausschuss am 28. November 2016 zu einer Sitzung im Rahmen des Auswahlprozesses für den Abschlussprüfer 2017.

Der Prüfungsausschuss erörterte darüber hinaus die Quartalsfinanzberichte mit dem Vorstand in Telefonkonferenzen am 10. Mai, 11. August und 11. November 2016. In der Telefonkonferenz am 11. November 2016 tauschte sich der Prüfungsausschuss zudem über den aktuellen Stand des Auswahlprozesses für den Abschlussprüfer 2017 aus. Darüber hinaus hat sich der Prüfungsausschuss mit dem Vorstand in einer Telefonkonferenz am 7. Juni 2016 über Themen der Bilanzierung beraten und abgestimmt.

Anlässlich der laufenden Akquisitionsverhandlungen hat sich das Präsidium in einer Telefonkonferenz am 11. August 2016 über den aktuellen Stand informieren lassen und mit dem Vorstand darüber beraten. Der Kapitalmarktausschuss tagte 2016 nicht.

Corporate Governance

Im November 2016 haben wir gemeinsam mit dem Vorstand eine aktualisierte Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission gemäß § 161 AktG abgegeben und auf der Internetseite der Deutsche EuroShop AG dauerhaft zugänglich gemacht. Über die Umsetzung des Corporate-Governance-Kodex wird in diesem Geschäftsbericht gesondert berichtet. Die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder haben am Jahresanfang 2017 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2016 entstanden sind.

Jahresabschluss der AG und des Konzerns zum 31. Dezember 2016

In der Prüfungsausschusssitzung am 12. April 2017 und in der Aufsichtsratssitzung am 26. April 2017 haben sich der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und dem Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), jeweils zum 31. Dezember 2016, sowie mit dem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2016 befasst.

Die Jahresabschlussunterlagen und die Berichte des Abschlussprüfers sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden uns rechtzeitig vorgelegt. Der von der Hauptversammlung am 15. Juni 2016 gewählte Abschlussprüfer BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hatte die Abschlüsse zuvor geprüft und jeweils mit dem **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** versehen. Der Abschlussprüfer hat dabei die Übereinstimmung der Bilanzierung, Bewertung und Konsolidierung im Konzernabschluss mit den jeweiligen Rechnungslegungsvorschriften bestätigt. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer im Rahmen seiner Beurteilung des Risikomanagementsystems festgestellt, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen getroffen hat, um Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Die Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an der Beratung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses anlässlich der Prüfungsausschusssitzung am 12. April 2017 und der Aufsichtsratssitzung am 26. April 2017 teil und erläuterten die wesentlichen Ergebnisse.

Nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses der AG, des Konzernabschlusses und der dazugehörigen Lageberichte, die keine Einwände ergab, stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung der Abschlussprüfer zu und billigte den Jahresabschluss der AG und den Konzernabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns, Ausschüttung einer Dividende von 1,40 € je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Grundlage für das erfolgreiche Geschäftsjahr 2016 waren die nachhaltige und langfristige orientierte Strategie der Gesellschaft und ein engagierter Einsatz des Vorstands sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für den der Aufsichtsrat besonders dankt.

Hamburg, 26. April 2017

Reiner Strecker, Vorsitzender

Entsprechenserklärung

Im November 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft gemeinsam ihre aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2016 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.deutsche-euroshop.de dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Gemeinsame Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz am 4. Juli 2003 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der letzten Fassung vom 5. Mai 2015 mit wenigen nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird.

Die D & O-Versicherung beinhaltet keinen Selbstbehalt des Aufsichtsrats (Kodex Ziff. 3.8).

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG wurde für den Vorstand ein Selbstbehalt vereinbart. Für den Aufsichtsrat ist auch zukünftig kein Selbstbehalt vorgesehen. Ein Selbstbehalt hat nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Loyalität, mit denen die Gremienmitglieder die ihnen übertragenen Aufgaben und Funktionen wahrnehmen.

Der Aufsichtsrat hat keinen oberen Führungskreis zum Vergütungsvergleich abgegrenzt (Kodex Ziff. 4.2.2).

Die Belegschaft der Deutsche EuroShop AG besteht nur aus fünf Personen. Daher ist eine Abgrenzung zwischen ihr und einem oberen Führungskreis nicht sinnvoll. Insofern kann nur das Verhältnis zwischen der Vorstandsvergütung und der Vergütung der Gesamtbelegschaft vom Aufsichtsrat berücksichtigt werden.

Für Aufsichtsratsmitglieder ist keine Regelgrenze für die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat festgelegt (Kodex Ziff. 5.4.1).

Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass für Aufsichtsratsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten. Eine Begrenzung der Zugehörigkeitsdauer könnte eine qualifizierte und erfolgreiche Aufsichtsratsarbeit beenden.

Der Konzernabschluss wird binnen 120 Tagen nach Geschäftsjahresende veröffentlicht (Kodex Ziff. 7.1.2).

Die Gesellschaft legt Wert darauf, geprüfte und vom Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschlüsse zu veröffentlichen. Aufgrund der zeitlichen Abläufe für die Erstellung, Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses ist ein früherer Termin für die Veröffentlichung nicht möglich. Untestierte, aber für den Kapitalmarkt wesentliche Kennzahlen werden vorab veröffentlicht.

Hamburg, 27. November 2016

Vorstand und Aufsichtsrat

Deutsche EuroShop AG