



Brief des Vorstands

**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,**

das erste Quartal 2018 ist operativ gut und plangemäß verlaufen. Der Umsatz von 56,0 Mio. € übertraf das Vorjahresquartal um 10,5 %, was im Wesentlichen auf das sich positiv entwickelnde Olympia Center im tschechischen Brünn zurückzuführen ist, welches im Vorjahresquartal nicht enthalten war. Die Umsatzerlöse des vergleichbaren Portfolios erhöhten sich um 0,4 %. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) stieg um 9,3 % auf 50,1 Mio. € und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 49,0 Mio. € um 10,7 % über dem Vorjahresniveau.

Das Konzernergebnis stieg ebenfalls von 27,5 Mio. € auf jetzt 30,4 Mio. €, was einem Ergebnis je Aktie von 0,49 € nach 0,50 € in der Vorjahresperiode entsprach. Die EPRA Earnings, die das Bewertungsergebnis ausklammern, lagen bei unveränderten 0,60 € je Aktie. Auch die Funds from Operations (FFO) entwickelten sich positiv und lagen um 3,3 Mio. € höher bei nun 37,8 Mio. €. Dies entspricht einem FFO pro Aktie von 0,61 € nach 0,62 €.

Bei den Betrachtungen je Aktie ist die von 55,1 Mio. auf 61,8 Mio. gestiegene Aktienanzahl (Kapitalerhöhung im März 2017 und Wandlung der Wandelanleihe im November 2017) zu berücksichtigen.

Unsere Gesamtjahresprognose bestätigen wir. Für das laufende Geschäftsjahr haben wir eine erneut um 0,05 € erhöhte Dividende von 1,50 € je Aktie in Aussicht gestellt. Darüber hinaus beabsichtigen wir, die Dividende auch für das Geschäftsjahr 2019 um 0,05 € auf 1,55 € je Aktie zu erhöhen. Mit dieser Maßnahme möchten wir unsere nachhaltige Dividendenpolitik fortsetzen, so dass unsere Aktionärinnen und Aktionäre weiterhin am Erfolg unseres nahezu voll vermieteten Shoppingcenter-Portfolios partizipieren können.

Hamburg, im Mai 2018

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.– 31.03.2018	01.01.– 31.03.2017	+ / -
Umsatzerlöse	56,0	50,7	10,5 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	50,1	45,8	9,3 %
EBIT	49,0	44,3	10,7 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis*)	39,5	35,3	12,0 %
Konzernergebnis	30,4	27,5	10,4 %
EPRA** Earnings je Aktie in €	0,60	0,60	0,0 %
FFO je Aktie in €	0,61	0,62	-1,6 %
Ergebnis je Aktie in €	0,49	0,50	-2,0 %

in Mio. €	31.03.2018	31.12.2017	+ / -
Eigenkapital***	2.607,8	2.574,9	1,3 %
Verbindlichkeiten	2.051,1	2.052,1	-0,1 %
Bilanzsumme	4.658,9	4.627,0	0,7 %
Eigenkapitalquote in %***	56,0	55,6	
LTV-Verhältnis in %****	31,5	32,4	
Liquide Mittel	139,9	106,6	31,3 %

* inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

** European Public Real Estate Association

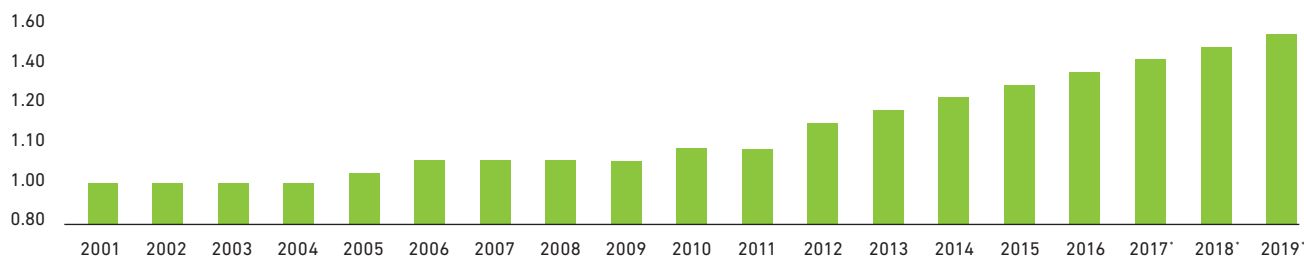
*** inklusive Fremddanteile am Eigenkapital

**** Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquide Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen)

DIVIDENDENZAHLUNG DER DEUTSCHE EUROSHOP

für das jeweilige Geschäftsjahr

je Aktie in €



* Vorschlag

ERTRAGSLAGE

in T€	01.01. – 31.03.2018	01.01. – 31.03.2017	Veränderung	
			+ / -	in %
Umsatzerlöse	56.044	50.727	5.317	10,5%
Grundstücksbetriebs- und verwaltungskosten	-5.938	-4.881	-1.057	-21,7%
NOI	50.106	45.846	4.260	9,3%
Sonstige betriebliche Erträge	256	301	-45	-15,0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.379	-1.892	513	27,1%
EBIT	48.983	44.255	4.728	10,7%
<i>At-equity Ergebnis</i>	<i>7.507</i>	<i>7.574</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>16</i>	<i>11</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>77</i>	<i>60</i>		
At-equity Ergebnis (operativ)	7.600	7.645	-45	-0,6%
Zinsaufwendungen	-13.293	-12.753	-540	-4,2%
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.533	-4.655	122	2,6%
Übriges Finanzergebnis	745	777	-32	-4,1%
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-9.481	-8.986	-495	-5,5%
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	39.502	35.269	4.233	12,0%
<i>Bewertungsergebnis</i>	<i>-1.172</i>	<i>-736</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>-16</i>	<i>-11</i>		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-1.188	-747	-441	-59,0%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.704	-1.053	-651	-61,8%
<i>Latente Steuern</i>	<i>-6.170</i>	<i>-5.902</i>		
<i>Latente Steuer (at-equity)</i>	<i>-77</i>	<i>-60</i>		
Latente Steuern (mit at-equity)	-6.247	-5.962	-285	-4,8%
KONZERNERGEBNIS	30.363	27.507	2.856	10,4%

Umsatzerlöse steigen mit Portfolioerweiterung

Im Berichtszeitraum stiegen die Umsatzerlöse um 10,5 % auf 56,0 Mio. € und liegen damit im Rahmen der Erwartungen. Das Wachstum war mit 5,1 Mio. € maßgeblich durch das Olympia Center Brunn geprägt, welches seit dem 31. März 2017 in den Konzern einbezogen wird.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten im Plan

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes, die im Wesentlichen Center-Managementhonorare, nicht umlegbare Nebenkosten, Instandhaltungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen umfassen, erhöhten sich um 1,1 Mio. € auf 5,9 Mio. € und lagen im Bereich der Planungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen von 1,4 Mio. €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen 1,4 Mio. € und lagen damit um 0,5 Mio. € unter dem Vorjahr. In der Vorjahresperiode fielen insbesondere höhere Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Olympia Center Brunn an.

EBIT wächst parallel zur Umsatzentwicklung

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag durch den Erwerb des Olympia Centers, welches ein EBIT von 5,1 Mio. € erzielte, mit 49,0 Mio. € über dem Vorjahr (44,3 Mio. €).

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte leicht rückläufig

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) veränderte sich von -9,0 Mio. € um 0,5 Mio. € auf jetzt -9,5 Mio. €. Das im Finanzergebnis enthaltene at-equity Ergebnis lag dabei mit 7,6 Mio. € auf Vorjahresniveau. Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften erhöhte sich um 0,5 Mio. €. Den niedrigeren Zinskosten aufgrund von Kredittilgungen und dem Wegfall der Zinsen auf die Wandelanleihe stand der zusätzliche Zinsaufwand zur Finanzierung des Olympia Centers gegenüber.

EBT (ohne Bewertungsergebnis) steigt deutlich um 12,0 %

Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) erhöhte sich insbesondere aufgrund der Portfolioerweiterung durch das Olympia Center Brunn von 35,3 Mio. € auf 39,5 Mio. € (+12,0 %).

Bewertungsergebnis von Investitionen beeinflusst

Das Bewertungsergebnis von -1,2 Mio. € (i. Vj. -0,7 Mio. €) beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten (einschließlich des at-equity Anteils) angefallen sind.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gestiegen

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 8,0 Mio. € (i. Vj. 7,0 Mio. €). Hiervon entfielen 1,7 Mio. € (i. Vj. 1,1 Mio. €) auf tatsächliche Steuern und 6,3 Mio. € (i. Vj. 5,9 Mio. €) auf latente Steuern.

Konzernergebnis und operatives Ergebnis verbessert

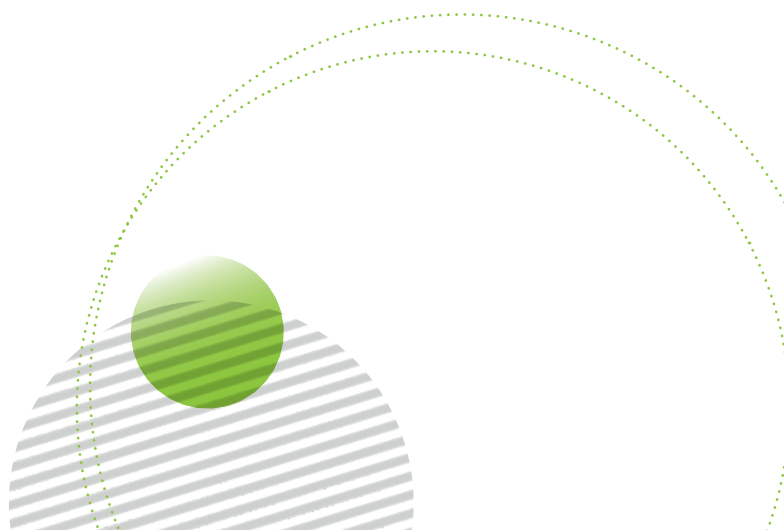
Das Konzernergebnis lag mit 30,4 Mio. € um 2,9 Mio. € über der Vergleichsperiode (27,5 Mio. €). Aufgrund der höheren Anzahl der ausgegebenen Stückaktien verblieb das Ergebnis je Aktie mit 0,49 € (i. Vj. 0,50 €) und die EPRA Earnings je Aktie mit 0,60 € (i. Vj. 0,60 €) dabei auf Vorjahresniveau.

EPRA EARNINGS

	01.01.–31.03.2018		01.01.–31.03.2017	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	30.363	0,49	27.507	0,50
Bewertungs- ergebnis Investment Properties*	1.188	0,02	747	0,01
Bewertungs- ergebnis derivative Finanz- instrumente*	-840	-0,01	-910	-0,02
Akquisitionskosten	0	0,00	319	0,01
Latente Steuern in Bezug auf EPRA- Anpassungen**	6.141	0,10	5.454	0,10
EPRA EARNINGS	36.852	0,60	33.117	0,60
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		55.085.176

* inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

** betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente



Positive Entwicklung der Funds from Operations (FFO)

Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung der Dividendenausschüttungen, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie der laufenden Investitionen in Bestandsobjekte. Die FFO stiegen von 34,5 Mio. € auf 37,8 Mio. € und aufgrund der höheren Aktienanzahl reduzierten sich die FFO je Aktie leicht von 0,62 € auf 0,61 €.

FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01. – 31.03.2018		01.01. – 31.03.2017	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	30.363	0,49	27.507	0,50
Aufwand Wandlungsrecht	0	0,00	242	0,00
Bewertungsergebnis Investment Properties*	1.188	0,02	747	0,01
Latente Steuern*	6.247	0,10	5.962	0,11
FFO	37.798	0,61	34.458	0,62
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		55.085.176

* inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem letzten Bilanzstichtag um 31,9 Mio. € auf 4.658,9 Mio. €, insbesondere aufgrund des Anstieges der liquiden Mittel um 33,3 Mio. €.

Eigenkapitalquote bei 56,0%

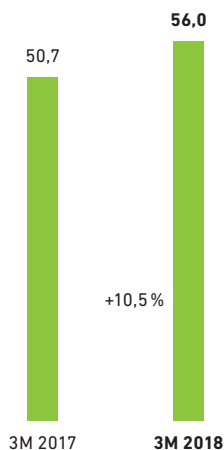
Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgegesellchaftern) von 56,0% ist gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (55,6%) leicht angestiegen.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2018 mit 1.543,4 Mio. € um 3,2 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2017. Die langfristigen passiven Steuern stiegen infolge weiterer Zuführungen um 6,5 Mio. € auf 446,3 Mio. € an. Die Abfindungsansprüche der Fremdgegesellchafter erhöhten sich um rund 1,3 Mio. € auf 338,7 Mio. €. Die übrigen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verminderten sich um 4,3 Mio. €.

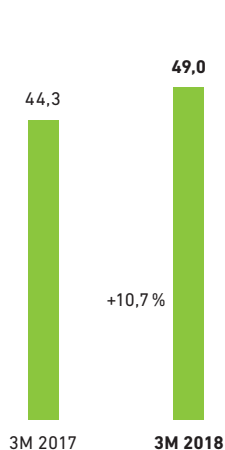
UMSATZ

in Mio. €



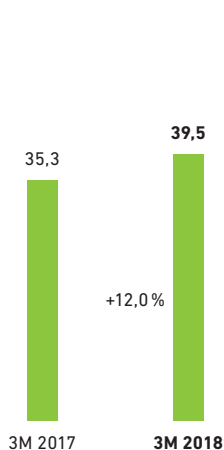
EBIT

in Mio. €



EBT*

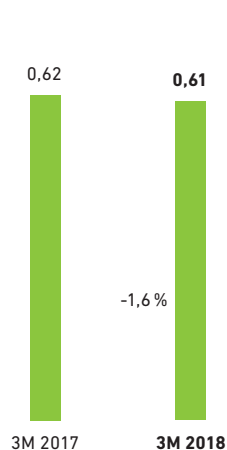
in Mio. €



* ohne Bewertungsergebnis

FFO JE AKTIE

in €



Anzahl der Aktien

55.085.176 61.783.594

NACHTRAGSBERICHT

Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung sind zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2018 und dem Tag der Abschlusserstellung nicht eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach dem planmäßigen Verlauf des ersten Quartals wiederholen wir an dieser Stelle unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2018:

- einen Umsatz von 220 bis 224 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 193 bis 197 Mio. €
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 154 bis 157 Mio. €
- Funds from Operations (FFO) von 145 bis 148 Mio. € bzw. je Aktie zwischen 2,35 € und 2,39 €

DIVIDENDE 2018

Wir beabsichtigen für das Jahr 2018 eine Dividende von 1,50 € pro Aktie an unsere Aktionäre auszuschütten.

RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiter die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 gemachten Angaben (Geschäftsbericht 2017, S. 134 ff.).

UMSATZ

in Mio. €

EBIT

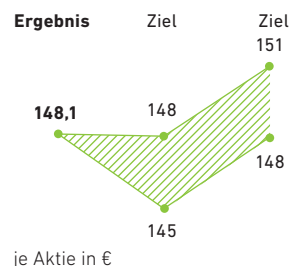
in Mio. €

EBT *

in Mio. €

FFO

in Mio. €



Ergebnis
218,5

Ziel
220-224

Ziel
222-226

Ergebnis
192,4

Ziel
193-197

Ziel
194-198

Ergebnis
153,3

Ziel
154-157

Ziel
158-161

Ergebnis
2,54

Ziel
2,35-2,39

Ziel
2,40-2,44



2017

2018

2019

2017

2018

2019

2017

2018

2019

2017

2018

2019

* ohne Bewertungsergebnis

Anzahl der Aktien in Mio.

58,25

61,78

61,78

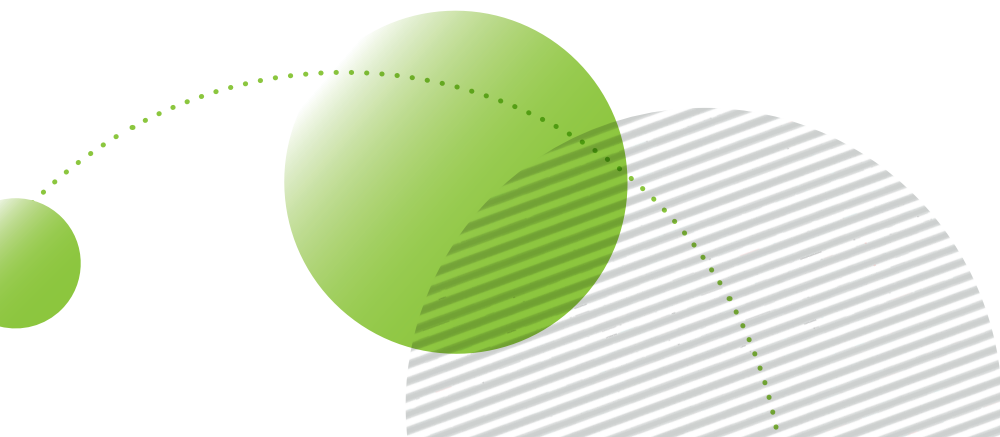
KONZERNBILANZ

AKTIVA

in T€	31.03.2018	31.12.2017
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	53.744	53.744
Sachanlagen	201	208
Investment Properties	3.924.310	3.924.157
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	528.736	526.728
Übrige Finanzanlagen	39	39
Langfristige Vermögenswerte	4.507.030	4.504.878
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.349	5.268
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	9.636	10.274
Liquide Mittel	139.919	106.579
Kurzfristige Vermögenswerte	151.904	122.121
SUMME AKTIVA	4.658.934	4.626.999

PASSIVA

in T€	31.03.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	61.784	61.784
Kapitalrücklage	1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen	989.737	958.032
Summe Eigenkapital	2.269.081	2.237.376
Langfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	1.513.509	1.517.773
Passive latente Steuern	446.344	439.800
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	338.748	337.479
Sonstige Verbindlichkeiten	36.116	37.919
Langfristige Verpflichtungen	2.334.717	2.332.971
Kurzfristige Verpflichtungen		
Finanzverbindlichkeiten	29.871	28.899
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.394	2.242
Steuerverbindlichkeiten	2.771	2.201
Sonstige Rückstellungen	6.587	6.354
Sonstige Verbindlichkeiten	13.513	16.956
Kurzfristige Verpflichtungen	55.136	56.652
SUMME PASSIVA	4.658.934	4.626.999



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2018	01.01.– 31.03.2017
Umsatzerlöse	56.044	50.727
Grundstücksbetriebskosten	-3.290	-2.348
Grundstücksverwaltungskosten	-2.648	-2.533
Nettobetriebsergebnis (NOI)	50.106	45.846
Sonstige betriebliche Erträge	256	301
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.379	-1.892
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	48.983	44.255
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	7.507	7.574
Zinsaufwendungen	-13.293	-12.753
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.533	-4.655
Übrige Finanzerträge und -aufwendungen	740	760
Zinserträge	5	17
Finanzergebnis	-9.574	-9.057
Bewertungsergebnis	-1.172	-736
Ergebnis vor Steuern (EBT)	38.237	34.462
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.874	-6.955
KONZERNERGEBNIS	30.363	27.507
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,49	0,50
Ergebnis je Aktie (€), verwässert		0,48

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2018	01.01.– 31.12.2017
Konzernergebnis	30.363	27.507
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:		
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	1.715	2.459
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-373	-535
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	1.342	1.924
GESAMTERGEBNIS	31.705	29.431
Anteil Konzernaktionäre	31.705	29.431

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Available-for-Sale	Gewinnrücklage Cashflow-Hedges	Summe
01.01.2017	53.945.536	53.945	961.970	932.109	2.000	-22	-33.854	1.916.148
Gesamtergebnis		0	0	27.507	0	0	1.924	29.431
Kapitalerhöhung	4.459.460	4.460	159.583	0	0	0	0	164.043
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0	0
31.03.2017	58.404.996	58.405	1.121.553	959.616	2.000	-22	-31.930	2.109.622
01.01.2018	61.783.594	61.784	1.217.560	984.675	2.000	0	-28.643	2.237.376
Gesamtergebnis		0	0	30.363	0	0	1.342	31.705
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0	0
31.03.2018	61.783.594	61.784	1.217.560	1.015.038	2.000	0	-27.301	2.269.081

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2018	01.01. – 31.03.2017
Konzernergebnis	30.363	27.507
Ertragsteuern	7.874	6.955
Finanzergebnis	9.574	9.057
Abschreibung auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	14	15
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	1.172	736
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	5.498	5.717
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	3.557	4.537
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	233	-541
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-2.637	-1.894
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	55.648	52.089
Gezahlte Zinsen	-12.387	-11.888
Erhaltene Zinsen	5	17
Gezahlte Ertragsteuern	-1.134	-1.003
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	42.132	39.215
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.354	-1.426
Einzahlung aus dem Abgang von immaterielle Vermögenswerten und Sachanlagen	0	27
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-5	-9
Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel	0	-201.573
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.359	-202.981
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	130.000
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-4.198	-33.830
Auszahlungen an Kommanditisten	-3.235	-3.723
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	163.587
Auszahlungen an Konzernaktionäre	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-7.433	256.034
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	33.340	92.268
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	106.579	64.046
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	139.919	156.314

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung der Deutsche EuroShop AG erfolgt auf Basis der internen Berichterstattung, die dem Vorstand zur Steuerung des Konzerns dient. Bei der internen Berichterstattung wird zwischen Shoppingcentern in Deutschland („Inland“) und europäischem Ausland („Ausland“) unterschieden.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente nach Umsatz, EBIT und dem EBT ohne Bewertungsergebnis. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns.

Um den Beitrag der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis beurteilen zu können, werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotaal in die interne Berichterstattung einbezogen.

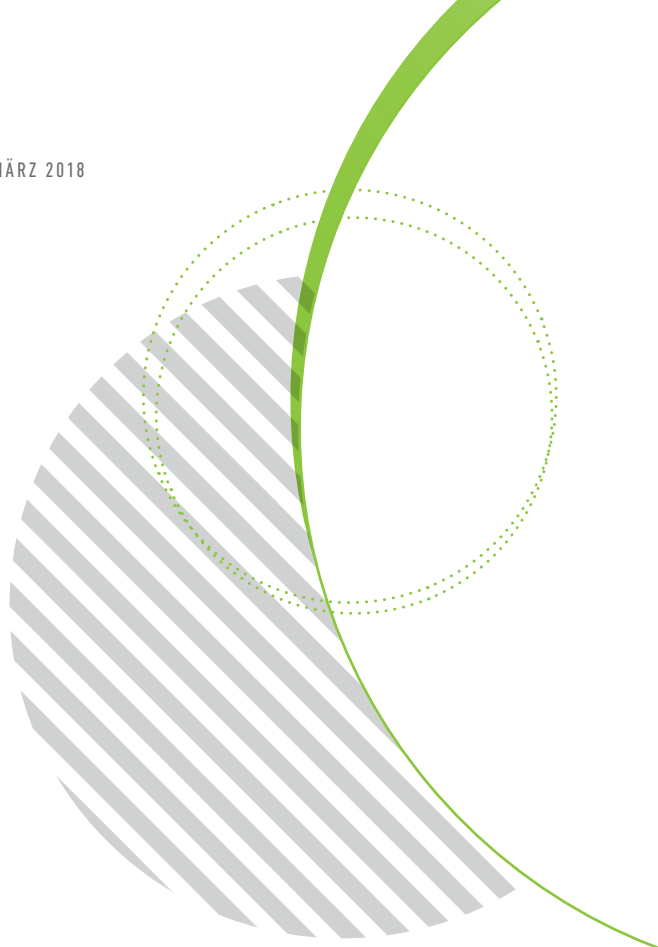
Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden nicht voll sondern ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotaal berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 31.03.2018
Umsatzerlöse (01.01.-31.03.2017)	48.879 (-48.996)	10.584 (-5.285)	59.463 (-54.281)	-3.419 (-3.554)	56.044 (-50.727)
EBIT (01.01.-31.03.2017)	42.771 (-43.613)	10.022 (-4.732)	52.793 (-48.345)	-3.810 (-4.090)	48.983 (-44.255)
EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01.-31.03.2017)	32.113 (-32.130)	8.245 (-4.258)	40.358 (-36.388)	-856 (-1.119)	39.502 (-35.269)
					31.03.2018
Segmentvermögen (31.12.2017)	3.441.906 (-3.430.425)	770.991 (-767.148)	4.212.897 (-4.197.573)	446.037 (-429.426)	4.658.934 (-4.626.999)
davon Investment Properties (31.12.2017)	3.388.432 (-3.388.343)	735.475 (-735.415)	4.123.907 (-4.123.758)	-199.597 (-199.601)	3.924.310 (-3.924.157)

Die Anpassung der quotalen Einbeziehung der Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht zu 100 % beteiligt ist, erfolgt in der Überleitungsspalte. Die passiven latenten Steuern werden von dem Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentschulden enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb Olympia Brno, der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Des Weiteren enthält diese weiterhin die Eliminierungen der konzerninternen Verflechtungen zwischen den Segmenten.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.



SONSTIGE ANGABEN

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, 15. Mai 2018

Wilhelm Wellner

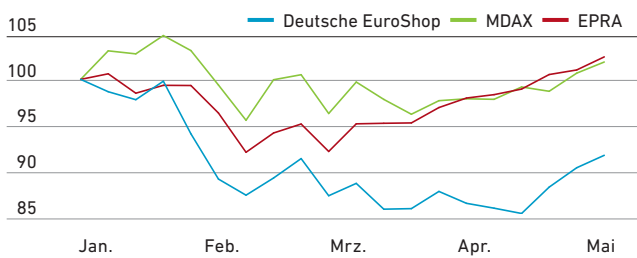
Olaf Borkers

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs 2017 von 33,96 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem für speziell für Gewerbeimmobilienaktien insgesamt schwachen Markt mit einem nachhaltig negativen Trend in das neue Jahr gestartet. Damit wurde auch bereits am 2. Januar 2018 mit 33,96 € der Periodenhöchstkurs erreicht. Am 16. März 2018 ging die Aktie mit 29,14 € aus dem Xetra-Handel und verzeichnete damit den tiefsten Stand in den ersten drei Monaten des Jahres. Am 29. März 2018 schloss die Aktie bei 29,80 €. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 1. Quartals 2018 auf 1,84 Mrd. €. Dies entspricht einer Performance von -12,3% für den Berichtszeitraum. Der MDAX ging im selben Zeitraum um 2,3% zurück.

DEUTSCHE EUROSHOP VS. MDAX UND EPRA IM VERGLEICH JANUAR BIS MAI 2018

indizierte Darstellung, Basis 100, in %



KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche / Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 31.03.2018	61.783.594,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2018 (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Dividende 2017 (Vorschlag)	1,45 €
Kurs am 29.12.2017	33,96 €
Kurs am 29.03.2018	29,80 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	29.14 €/33.90 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2018	1,84 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, MSCI Small Cap, EPIX 30, HASPAX, F.A.Z.-Index, DivMSDAX
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

FINANZKALENDER 2018**15.05. Quartalsmitteilung 3M 2018**

- 17.05. Roadshow Kopenhagen, equinet
 23.05. Berenberg European Conference, Tarrytown
 29.05. Kepler Cheuvreux German Property Day, Paris
 30.05. Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam
 08.06. Deutsche Bank dbAccess Conference, Berlin
 19.06. Roadshow London, Société Générale
28.06. Hauptversammlung, Hamburg
 28.06. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
14.08. Halbjahresfinanzbericht 2018
 29.08. Berenberg Real Estate Seminar, Helsinki
 30.08. Commerzbank Sector Conference, Frankfurt
 04.–06.09. EPRA Annual Conference, Berlin
 24.09. Goldman Sachs & Berenberg German Conference, München
 25.09. Baader Investment Conference, München

- 28.09. Société Générale Pan European Real Estate Conference, London
 28.09. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
 08.–10.10. Expo Real, München
 23.10. Roadshow Madrid, M.M. Warburg
 24.10. Roadshow Paris, Natixis
14.11. Quartalsmitteilung 9M 2018
 20.11. DZ Bank Equity Conference, Frankfurt
 29.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
 03.12. Berenberg European Conference, Pennyhill

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter www.deutsche-euroshop.de/ir

**SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?**

Dann besuchen Sie uns im Internet oder rufen Sie uns an:

Patrick Kiss und Nicolas Lissner
 Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20 / -22
 Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29

www.deutsche-euroshop.de/ir
 E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de

Zukunftsbezogene Aussagen

Diese Quartalsmitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.

Rundungen und Veränderungsraten

Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsraten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-).