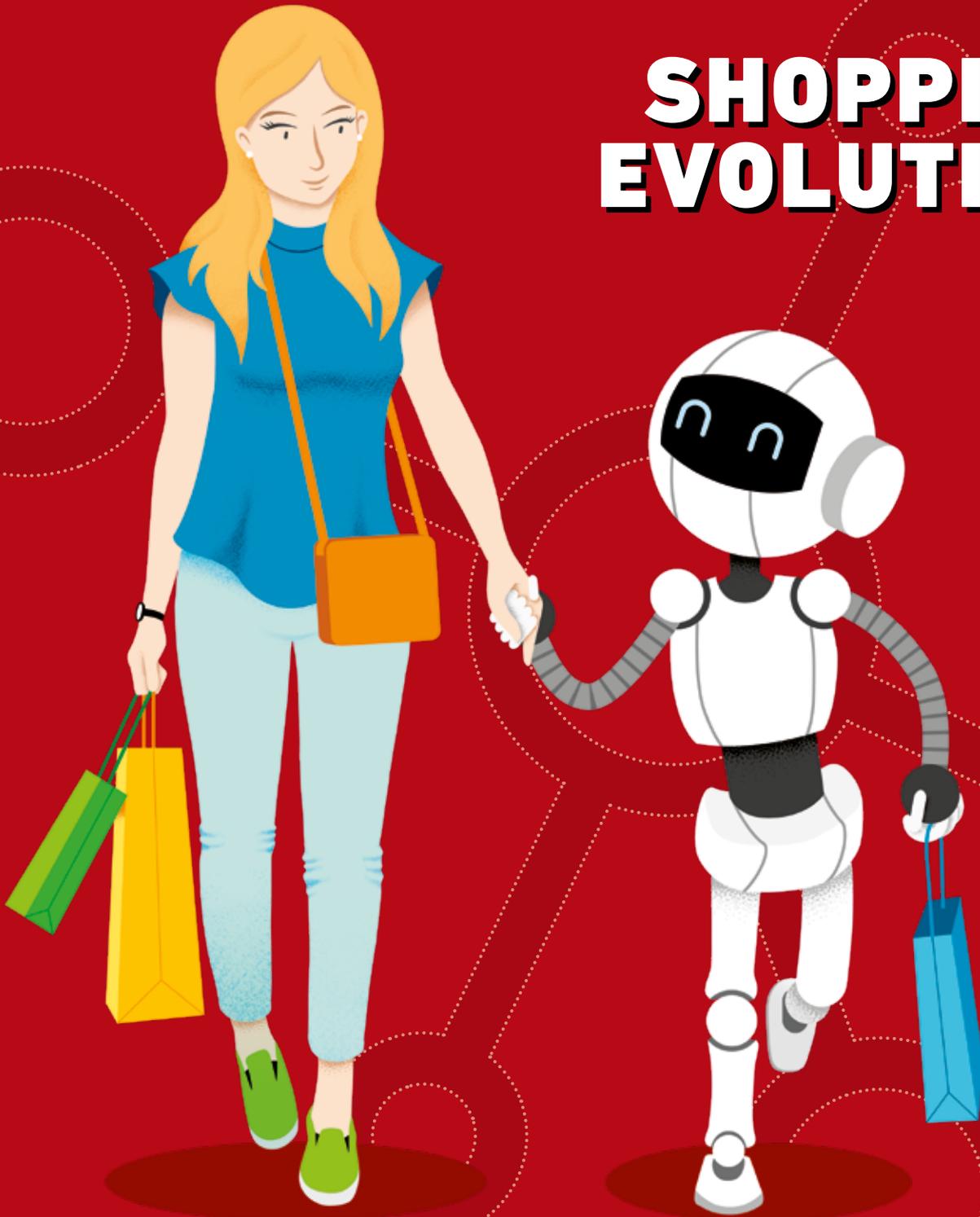


SHOPPING EVOLUTION

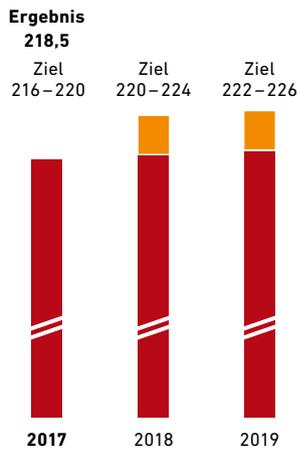


DEUTSCHE EUROSHOP IM ÜBERBLICK

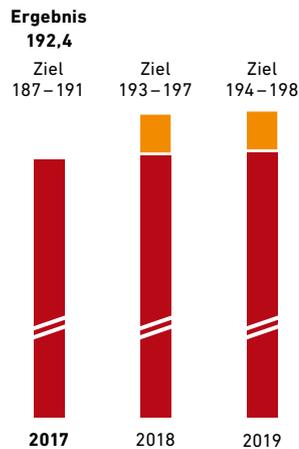
in Mio. €	2017	2016	Differenz
Umsatzerlöse	218,5	205,1	7%
EBIT	192,4	178,6	8%
Finanzergebnis	-35,1	-13,9	-153%
Bewertungsergebnis	8,6	116,8	-93%
EBT	165,8	281,5	-41%
Konzernergebnis	134,3	221,8	-39%
FFO je Aktie in €	2,54	2,41	5%
Ergebnis je Aktie in €*	2,31	4,11	-44%
EPRA Earnings je Aktie in €*	2,42	2,29	6%
Eigenkapital**	2.574,9	2.240,7	15%
Verbindlichkeiten	2.052,1	1.873,8	10%
Bilanzsumme	4.627,0	4.114,5	12%
Eigenkapitalquote in %**	55,6	54,5	
LTV-Verhältnis in %	32,4	34,2	
Gearing in %**	80	84	
Liquide Mittel	106,6	64,0	66%
Net Asset Value (EPRA)	2.668,4	2.332,6	14%
Net Asset Value je Aktie in € (EPRA)	43,19	43,24	0%
Dividende je Aktie in €	1,45***	1,40	4%

* unverwässert ** inkl. Fremdanteile am Eigenkapital *** Vorschlag

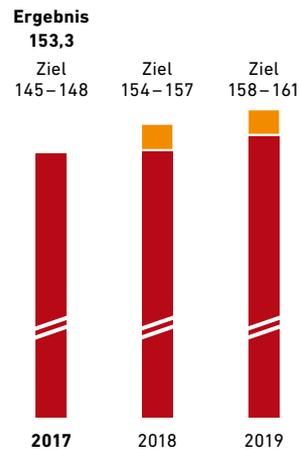
UMSATZ
in Mio. €



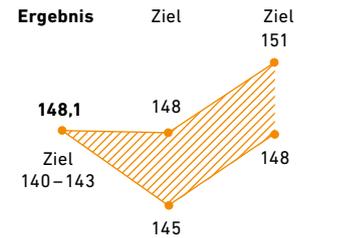
EBIT
in Mio. €



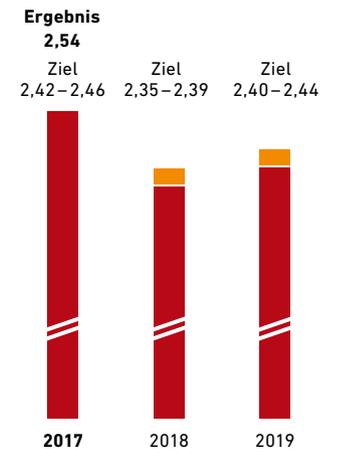
EBT*
in Mio. €



FFO
in Mio. €



je Aktie in €

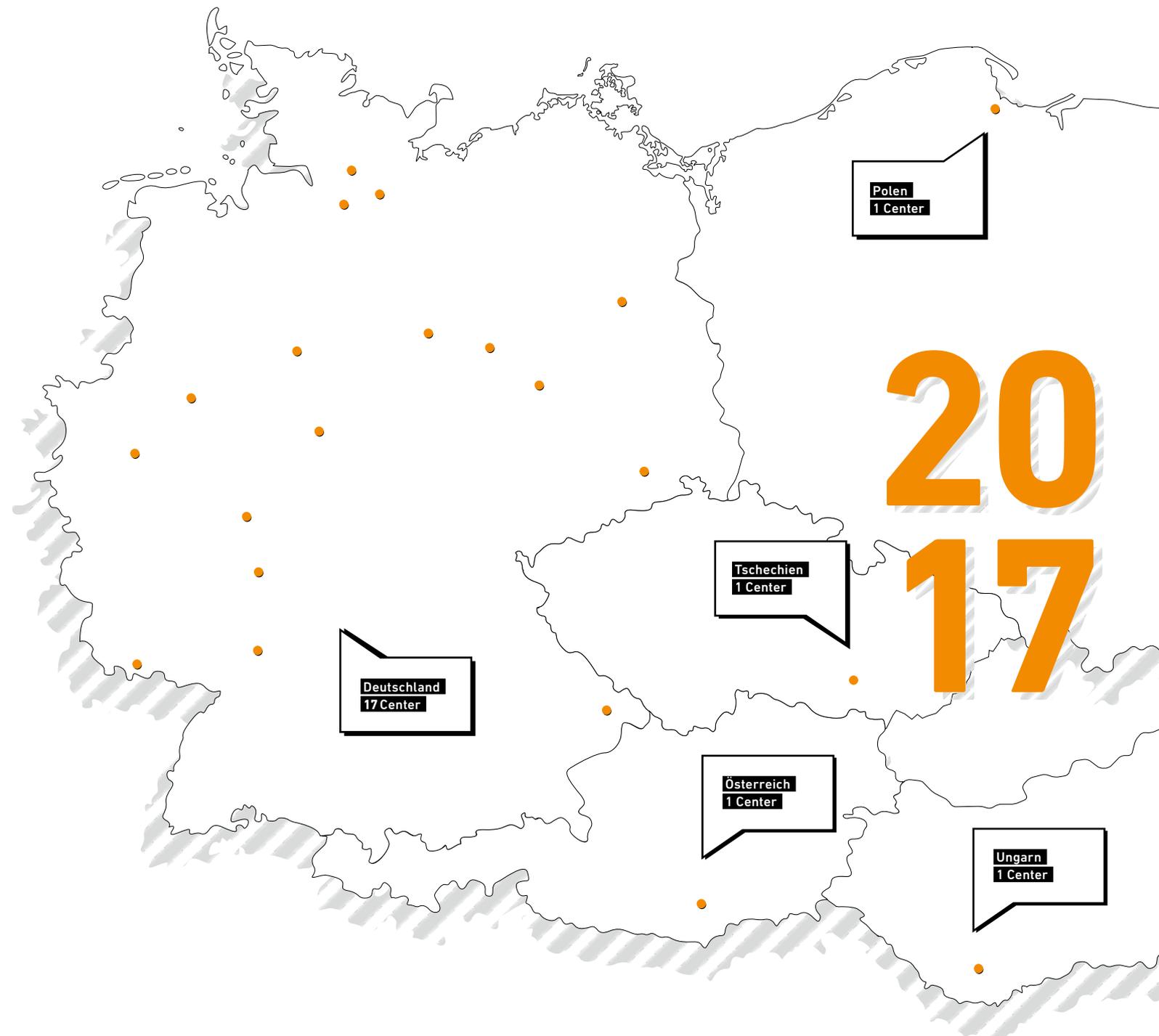


* ohne Bewertungsergebnis

Anzahl der Aktien in Mio.

58,25 61,78 61,78

21 SHOPPINGCENTER IN 5 LÄNDERN



177,1

BESUCHERZAHL
2017 (MIO.)

2.703

ANZAHL DER
GESCHÄFTE

5,5

JAHRE Ø MIET-
VERTRAGSLAUFZEIT

99%

VERMIETUNGSSTAND

UNSERE WERTE

Wir sind Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Nur ausgewählte Immobilien sind für uns Investitionsobjekte. Ein hoher Qualitätsanspruch und große Flexibilität sind für uns ebenso wichtig wie eine nachhaltige Ertragsentwicklung durch indexierte und umsatzgebundene Mietverträge. Hinzu kommen ein mit rund 99% überdurchschnittlich hoher Vermietungsstand und ein professionelles Centermanagement. Das sind die Grundwerte unseres Erfolgs.

UNSERE ZIELE

Für die Deutsche EuroShop zählt nicht der schnelle Erfolg, sondern eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Portfolios. Unser Ziel ist die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, um unseren Aktionären Jahr für Jahr eine attraktive Dividende ausschütten zu können. Dazu werden wir weitere Spitzenobjekte erwerben, um uns als eines der europaweit größten auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Unternehmen zu etablieren.



EDITO- RIAL

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

unser Geschäftsbericht steht in diesem Jahr unter dem Motto „Shopping Evolution“. In den letzten Jahren kam es zu vielen Neuerungen im Einzelhandel, und dieser Trend wird auch zukünftig anhalten. Die dabei entstehende Dynamik wird teilweise als disruptiv wahrgenommen, andererseits aber auch als Chance gesehen, junge sowie bestehende Geschäftsmodelle voranzubringen und in einem kompetitiven Marktumfeld neu zu positionieren.

Im Mittelpunkt der Veränderungen stehen weiterhin der Onlinehandel und seine Verzahnung mit dem stationären Handel. Hier ist bemerkenswert, dass in den letzten Jahren weltweit über 200 reine Onlinekonzepte begonnen haben, stationären Einzelhandel zu betreiben. Sie haben das große Umsatzpotenzial in der realen Einkaufswelt erkannt und wissen, wie wichtig der persönliche Kontakt zum Kunden ist. Umgekehrt arbeitet eine Vielzahl von stationären Einzelhändlern an ihrer Multi-Channel-Fähigkeit, so dass die Integration der Online- und Offline-Shoppingwelten

wie erwartet weiter Fahrt aufgenommen hat. Gute Einzelhandelsflächen mit hoher Kundenfrequenz sind dabei weiter wichtig für den Einzelhandel.

Von ähnlicher Bedeutung für den laufenden Evolutionsprozess ist die zunehmende Digitalisierung der Branche. Das Spektrum der technischen Innovationen ist dabei sehr weit. In Mode-Shops könnten beispielsweise lebensgroße Bildschirme als magische Spiegel einem digitalisierten Kunden auf Knopfdruck eine realistische Modenschau ermöglichen – ohne umständliches Umziehen und mit viel größerer Auswahl. Das ist aufregend und spart Zeit und Nerven – genauso wie beispielsweise das anschließende kassenlose Bezahlen, einer weiteren Innovation, die derzeit entwickelt wird. Für Shoppingcenter besteht eine große Chance, die riesige Auswahl von sofort verfügbaren Produkten mit wenigen Klicks in einer „Digital Mall“ online sichtbar und verfügbar zu machen. Auch wenn sich hier vieles noch im Versuchsstadium befindet, wird deutlich, dass es am Ende für unsere Kundinnen und Kunden viele attraktive Bereicherungen geben wird, die reales Shopping weiter interessant und noch komfortabler machen.

Die Digitalisierung ist somit ein wichtiger Treiber eines unaufhaltsamen Evolutionsprozesses im Einzelhandel. Shoppingcenter als lebendige Marktplätze werden dabei mit ihrer Lage und Aufenthaltsqualität sowie ihrer

digitalen Anbindung und ihren sozialen Medien wichtige und vernetzte Plattformen der medialen und realen Community.

Wir glauben nicht, dass dieser Wandel schlagartig erfolgt. Es wird auch kein „Entweder-oder“ der Konzepte geben. Vielmehr sind wir davon überzeugt, dass sich Shopping kontinuierlich und vielfältig weiterentwickeln wird – eben als evolutionärer Prozess, in dem sich bewährte und neue Ansätze ergänzen und in dem unsere Shoppingcenter weiter eine wichtige Rolle spielen werden.

Zusammen mit unseren Mietern und Dienstleistern werden wir diese Evolution aktiv begleiten und gleichzeitig weiter in die Attraktivität und Aufenthaltsqualität unserer Shoppingcenter investieren. In diesem Geschäftsbericht präsentieren wir verschiedene Beispiele, wie diese Weiterentwicklung in unserem Shoppingcenterportfolio vorangetrieben wird.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen und bedanke mich für Ihr Vertrauen.

Ihr

Wilhelm Wellner
Sprecher des Vorstands



002

EINFÜHRUNG

- 002 Kennzahlen
- 004 Unsere Werte / Unsere Ziele
- 005 Editorial
- 008 Vorstandsinterview
- 016 Bericht des Aufsichtsrats

022

SHOPPING

- 024 Digital Mall
- 026 Das habe ich mir 2017 gekauft
- 028 At-your-Service
- 032 Sortimentsbeschränkung
- 036 Konsumprognose 2018

042

CENTER

- 042 Unser Portfolio
- 052 Aktionen in den Centern
- 054 Umwelt
- 056 Umweltbilanz
- 060 Nachhaltige Neuigkeiten
- 062 Gehen uns die Retail-Mieter aus?
- 068 Neue Mieter
- 070 Smart Center
- 072 Centerübersicht

086

INVESTOR RELATIONS

- 087 Die Shoppingcenter-Aktie
- 096 Hauptversammlung
- 097 Konferenzen und Roadshows
- 098 Real Estate Summer
- 100 Marketing
- 104 Corporate Governance
- 112 EPRA-Berichterstattung

118

KONZERNLAGEBERICHT

144

KONZERNABSCHLUSS

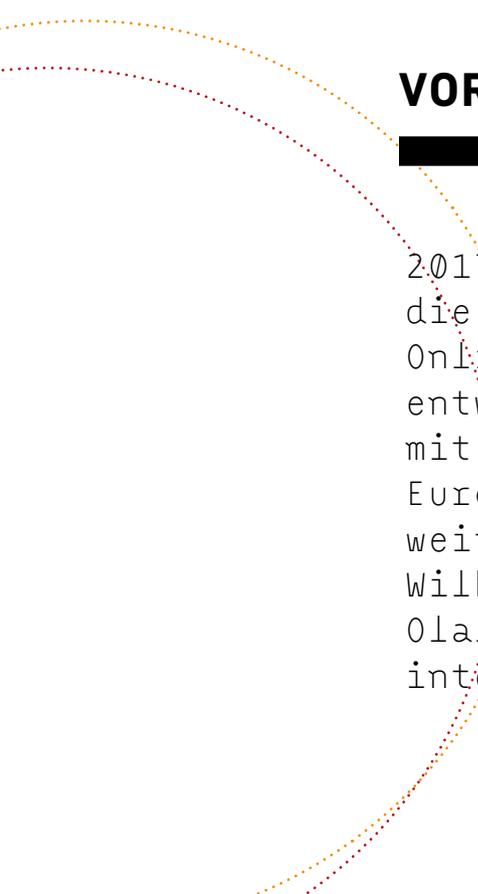
190

SERVICE

- 190 Glossar
- 193 Impressum / Disclaimer
- 194 Finanzkalender 2018
- 195 Mehrjahresübersicht

POSITIONIERUNG IN ZEITEN DES ONLINEHANDELS

VORSTANDSINTERVIEW



2017 dominierten erneut die Themen Wachstum, Onlinehandel und Zinsentwicklung die Gespräche mit Investoren der Deutsche EuroShop. Über diese und weitere Themen sprechen Wilhelm Wellner und Olaf Borkers im Vorstandsinterview.



**OLAF BORKERS UND
WILHELM WELLNER**

HERR WELLNER, KÖNNEN SIE FÜR UNS DAS ABGELAUFENE GESCHÄFTSJAHR ZUSAMMENFASSEN?

Wilhelm Wellner: Wir sind mit den operativen Ergebnissen zufrieden. Unsere Ziele haben wir erreicht und teilweise sogar übertroffen. Bei einem Umsatzwachstum von 6,5 Prozent stieg das EBIT um fast acht Prozent, das EBT ohne Bewertung um 14 Prozent. Die Funds from Operations pro Aktie sind auch mit Unterstützung von Sondereffekten um 5,4 Prozent gestiegen – sie waren niemals zuvor höher.

Was die Bewertungen unser Center betrifft, ist die Lage stabil. Nach zwei besonders guten Jahren mit deutlichen Aufwertungen gab es im vergangenen Jahr durchschnittlich nur noch einen leichten Zuwachs. Die Preise für Shoppingcenter insgesamt sind bereits seit einiger Zeit auf neuen Rekordhöhen angekommen und im letzten Jahr nur noch geringfügig gestiegen. Bei einem ordentlich verbesserten

operativen Ergebnis ist das Konzernergebnis von 134,3 Millionen Euro daher aufgrund des niedrigeren Bewertungsergebnisses deutlich unter Vorjahr.

Der EPRA Net Asset Value lag mit 43,19 Euro je Aktie in etwa auf Vorjahresniveau. Hier hat sich auch die nahezu vollständige Wandlung unserer Wandelanleihe im November 2017 bemerkbar gemacht, durch die sich die Aktienzahl um knapp 3,4 Million Stück erhöht hat. Die EPRA-Earnings entwickelten sich ebenfalls positiv und stiegen um 5,7 Prozent auf 2,42 Euro je Aktie.

2017 WURDE DAS OLYMPIA CENTER IM TSCHECHISCHEN BRÜNN GEKAUFT. WIE HAT SICH DAS CENTER ENTWICKELT?

Wilhelm Wellner: Sehr positiv, wir liegen bei allen Finanzkennzahlen gut im Plan. Wenn man sich dazu die rund acht Prozent Umsatzsteigerung der Olympia-Mieter im Jahr 2017 anschaut, bestätigt das die Stärke und Attraktivität des Centers für Kunden und Mieter. Wir fühlen uns auch ein Jahr nach der Akquisition absolut bestätigt, eine gute Investition getätigt zu haben und sind überzeugt, dass uns das Olympia langfristig noch viel Freude bereiten wird.

WIE GEHT ES MIT AKQUISITIONEN WEITER?

Wilhelm Wellner: Meiner Meinung nach zeigt die Preisentwicklung von Shoppingcentern, dass der Markt oben angekommen ist. Die Phase der Überhitzung scheint hinter uns zu liegen. Vor dem Hintergrund des wachsenden Onlinehandels muss man die Erfolgsfaktoren eines Shoppingcenters noch genauer auf ihre Zukunftsträchtigkeit abklopfen. Das machen wir und erwarten, dass dies die Transaktionsprozesse zukünftig zeitlich verlängern wird.



DIE PHASE DER ÜBERHITZUNG SCHEINT HINTER UNS ZU LIEGEN.

Wilhelm Wellner

BEFINDET SICH DIE DEUTSCHE EUROSHOP DERZEIT IN EINEM SOLCHEN PROZESS?

Wilhelm Wellner: Nein, derzeit befinden wir uns bei keinem Objekt in einem tiefergehenden Prüfungsstadium. Aktuell beobachten wir die allgemeine Preisentwicklung sehr genau.

Olaf Borkers: Was die Finanzierung einer potenziellen Akquisition beträfe, so können wir uns gut vorstellen, dass wir das nächste Center voll fremdfinanzieren – wenn die übrigen Faktoren stimmen. Unsere derzeitige Beleihungsquote, der Loan-to-Value, von sehr guten 32,4 Prozent für den Konzern bietet uns ausreichenden Spielraum. Wir sehen uns hier langfristig in einem Korridor von 35 bis 45 Prozent gut und weiterhin konservativ aufgestellt.

WOMIT WIR BEIM THEMA ZINSEN SIND: WIE SEHEN SIE DIE DEUTSCHE EUROSHOP POSITIONIERT?



Olaf Borkers: Seit Herbst 2016 belasten steigende Zinsen die Kursentwicklung von Immobilienaktien weltweit. Es fällt mir schwer, diese regelrechte Zinspanik mancher Investoren nachzuvollziehen, denn schließlich befinden sich die Zinsen weiterhin auf äußerst niedrigem Niveau.

Aktuell und in absehbarer Zukunft profitieren wir bei Anschluss- und Neufinanzierungen weiter von den niedrigeren Zinsen. Wir sind unverändert in der Lage, unseren Zinsaufwand signifikant zu senken. Während der durchschnittliche Zinssatz des konsolidierten Kreditportfolios zum Jahresende 2016 noch bei 3,7 Prozent lag, haben wir ihn 2017 sehr deutlich auf 2,9 Prozent senken können. Aus heutiger Sicht besteht bei den anstehenden Refinanzierungen noch weiteres Verbesserungspotenzial.

SIE HABEN DIE KURS- ENTWICKLUNG VON IMMOBILIENAKTIEN ANGESPROCHEN. WAS SAGEN SIE ZUR KURSENTWICKLUNG DER DES-AKTIE?

Olaf Borkers: Hier kam seit Mitte des letzten Jahres einiges zusammen. Neben dem Einfluss der Zinsentwicklung sind im Shoppingcenter-Segment derzeit viele Investoren verunsichert. Grund dafür ist der stark wachsende Onlinehandel und die damit einhergehenden Herausforderungen für den stationären Handel. Dies insbesondere in dem für uns sehr wichtigen Segment der Modeanbieter. Darüber hinaus gab es negative Nachrichten zur Zukunftsfähigkeit einiger großer US-amerikanischer Kaufhausketten. Auch wenn Kaufhäuser in unseren Shoppingcentern im Vergleich zu den USA keine wichtige Rolle mehr spielen, belastete das den Markt zusätzlich. Dies hat sich leider auch auf unsere Aktie ausgewirkt, wobei ähnliche Kursentwicklungen bei vergleichbaren Aktien weltweit zu beobachten sind, teilweise sogar stärker als bei uns.

**AKTUELL UND IN ABSEH-
BARER ZUKUNFT PROFITIE-
REN WIR BEI ANSCHLUSS-
UND NEUFINANZIERUNGEN
WEITER VON DEN NIEDRI-
GEREN ZINSEN.**

Olaf Borkers

WIR KONZENTRIEREN UNS AUF THEMEN, DIE UNSEREN SHOPPING-CENTER-KUNDEN SEHR WICHTIG SIND.

Wilhelm Wellner

Wilhelm Wellner: Ein bekanntes Zitat sagt: Börse ist, Nerven dort zu behalten, wo sie andere verlieren. Und dabei hilft ein Blick auf die Fakten. Auch wenn das Umfeld für die Shoppingcenter mit ihrem hohen Modeanteil kompetitiv ist, liegt unser Vermietungsstand unverändert bei rund 99 Prozent. Unsere Mieter stellen sich der Herausforderung, Konzepte zur Verbindung der beiden Welten Online und Offline zu entwickeln. Dabei lassen sich erfolgsversprechende Lösungsansätze erkennen, die jedoch jeder Einzelhändler für sich selber finden muss. Schlüssel dazu ist natürlich in hohem Maße die Digitalisierung. Click & Collect spielt weiter eine wichtige Rolle, aber auch die sofortige Warenverfügbarkeit und schnelle Lieferfähigkeit. Und da haben Shoppingcenter für die Zukunft noch einen Trumpf in der Hand, denn sie sind nicht nur lebendige Marktplätze, sondern auch innerstädtische und kundennahe Logistik-Knotenpunkte. Ein idealer Startpunkt für die letzte Meile, also die Endauslieferung von Bestellungen, die bis heute noch sehr kostenintensiv und wenig nachhaltig ist. Diese Potenziale



gilt es mittelfristig zu heben. Die ECE arbeitet beispielsweise an der Digital Mall, deren Ziel es ist, alle in einem Center verfügbaren Waren per Klick sichtbar, bestellbar, reservierbar und lieferbar zu machen. Warum durch die Weiten des Internets streifen, wenn das Objekt der Begierde häufig bereits im nahen Umfeld sofort verfügbar ist.

Während sich der stationäre Handel zunehmend digitalisiert, eröffnen immer mehr reine Online-Unternehmen physische Shops. Letztes Jahr waren es weltweit über 200 Konzepte, die in den stationären Handel expandierten. Dieser Transformationsprozess wird sicher noch einige Jahre dauern und zu einiger Dynamik und zu Anpassungsprozessen führen. Aber mit unserer Centerqualität und einer hohen Kundenfrequenz von über 175 Mio. Kunden pro Jahr sind wir weiter gut aufgestellt, auch wenn man in einer solchen Marktphase etwas mehr in die Center investieren muss. Dies tun wir vorausschauend.

Olaf Borkers: Eine weitere Weisheit sagt, dass die Börse immer Recht hat. Allerdings neigt sie auch gelegentlich zu starken Übertreibungen – in die eine wie in die andere Richtung. Ein Abschlag von über 30 Prozent zum Net Asset Value ist meines Erachtens übertrieben. Die Unsicherheiten, die der Markt derzeit mit einer FFO-Rendite von etwa acht Prozent für unsere Aktie bepreist, sehe ich in diesem Ausmaß nicht. Vielmehr bin ich überzeugt, dass unsere Shoppingcenter mit ihrer ausgewogenen Mietervielfalt und über 2.700 Mietpartnern an exzellenten Standorten, einem professionellem Centermanagement und einer konservativen Finanzierungsstruktur weiter sehr gut positioniert sind. Mit Investoren und Aktionären sprechen wir darüber sehr intensiv. Wir informieren regelmäßig über den Verlauf des operativen Geschäfts, und dieses lief und läuft aktuell weiter planmäßig.

KÖNNEN SIE UNS DETAILS ZUM INVES- TITIONSPROGRAMM ERLÄUTERN, DAS SIE 2017 ANGEKÜNDIGT HABEN?

Wilhelm Wellner: Wir haben es nicht nur angekündigt, sondern haben schon mit der Umsetzung begonnen, zum Beispiel in unseren Centern in Billstedt, Dresden, Magdeburg, Nordstedt und Viernheim. Wir konzentrieren uns auf zwei Themen, die unseren Shoppingcenter-Kunden sehr wichtig sind. Zum einen ist es ein weiter verbesserter Komfort, den man beim Besuch unserer Centers erleben kann: Hier haben wir ein Programm „At-your-Service“ gestartet. Unter dem Label „Mall Beautification“ verbessern wir mit Modernisierungen zusätzlich die Aufenthaltsqualität. Wir sind überzeugt, dass es genau diese beiden Bereiche sind, mit denen sich ein Center gegenüber dem Onlinehandel vorteilhaft positionieren kann.

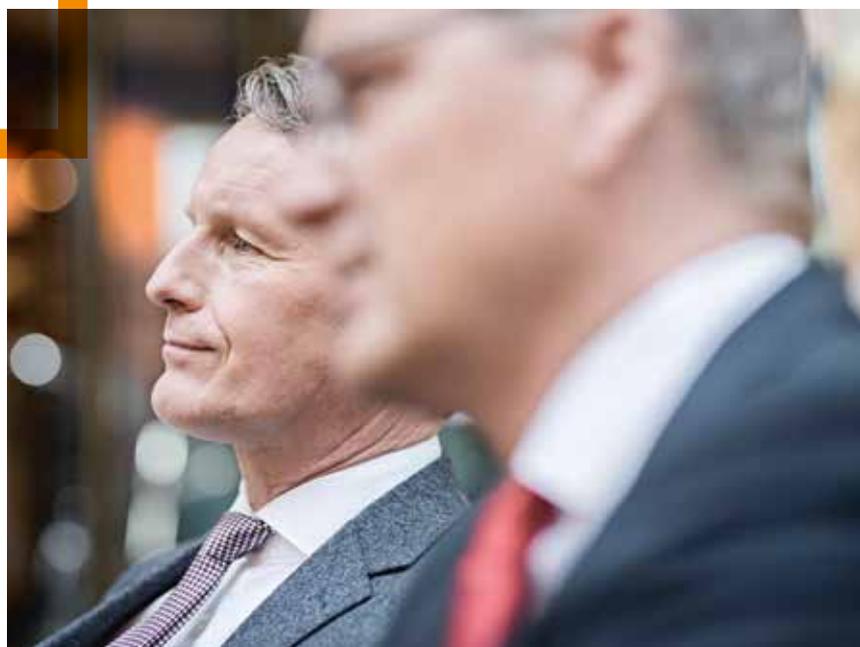
Im Detail planen wir in den nächsten Jahren zum Beispiel Verschönerungen der Ladenstraßen mit frischen Farbkonzepten und neuer Innenarchitektur, Verbesserungen der Einkaufsatmosphäre mit modernen Lichtkonzepten, mehr und moderne Möbel mit Stromanschlüssen für Smartphones in den Ladenstraßen, mehr Gastronomie und

dazu gemeinsame Sitzbereiche für die Food-Anbieter. Hinzu kommen Verbesserungen der Service- und Sanitärbereiche sowie der Parkplatz-Zonen mit modernen und einfachen Hinweisschildern. Zusätzlich gibt es auch mehr Unterhaltungsangebote wie etwa elektronische Kinderspielflächen und Selfie-Boxen.

Es geht uns insgesamt um noch mehr Aufenthaltsqualität, Komfort und Wohlfühl-Atmosphäre. Zusammen mit normalen Instandhaltungen, Investitionen in neue Mietbereiche und in die Infrastruktur investieren wir aktuell durchschnittlich 25 bis 30 Millionen Euro pro Jahr, um unsere Shoppingcenter attraktiv und als führende, lebendige Marktplätze zukunftssicher aufzustellen. Dabei ist es wichtig zu erwähnen, dass wir diese Investitionen aus dem laufenden Cashflow finanzieren können.

**DIE BÖRSE NEIGT
GELEGENTLICH
ZU ÜBER-
TREIBUNGEN.**

Olaf Borkers





THEMA **NACHHALTIGKEIT:** **DIE DES-CENTER** **SIND NEUERDINGS** **ZERTIFIZIERT?**

Olaf Borkers: Das stimmt. Wir achten schon seit langem darauf, dass unsere Center nachhaltig und wirtschaftlich betrieben werden. Neu ist, dass dies nun von unabhängiger und qualifizierter Seite bestätigt wurde. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen hat unsere Center im Oktober mit Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet: Sieben Center erhielten eine Platin-Zertifizierung und 13 eine Zertifizierung in Gold.

WAS IST IM **GESCHÄFTSJAHR** **2018 ZU ERWARTEN?**

Wilhelm Wellner: Im aktuellen Umfeld erwarten wir insgesamt stabile bis leicht steigende Ergebnisse. 2018 planen wir mit einem Umsatz zwischen 220 und 224 Millionen Euro. Das EBIT sollte auf 193 und 197 Millionen Euro steigen, und das EBT ohne Bewertungsergebnis in einer Bandbreite zwischen 154 und 157 Millionen Euro liegen. Die Funds from Operations erwarten wir zwischen 145 und 148 Millionen Euro.

Olaf Borkers: Die Dividende möchten wir auch für 2018 um erneut fünf Cent auf 1,50 Euro erhöhen. Das entspräche derzeit einer Dividendenrendite von über fünf Prozent. Aber zunächst können sich unsere Aktionärinnen und Aktionäre auf die Dividende für 2017 in Höhe von 1,45 Euro je Aktie freuen.

VIELEN DANK FÜR DAS
GESPRÄCH UND DIE OFFENEN
ANTWORTEN.

Das Interview führte Patrick Kiss.

DER VORSTAND

Nach einer Dienstzeit als Schiffsoffizier bei der Bundesmarine absolvierte **Olaf Borkers** 1990 eine Banklehre bei der Deutsche Bank AG. Es folgte ein Studium der Betriebswirtschaft in Frankfurt am Main. Ab 1995 war Herr Borkers für die Deutsche Bank AG als Kreditanalyst in Frankfurt und Hamburg tätig. Im Jahr 1998 wechselte er als Vorstandsassistent zur RSE Grundbesitz und Beteiligungs AG, Hamburg.

1999 wurde Herr Borkers in den Vorstand der TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-AG, Tegernsee und Hamburg, berufen, wo er bis September 2005 die Bereiche Finanzen und Investor Relations verantwortete. Zusätzlich hatte Herr Borkers in der TAG-Gruppe verschiedene Aufsichtsrats- und Geschäftsführungsmandate inne. Olaf Borkers ist seit Oktober 2005 Mitglied des Vorstands der Deutsche EuroShop AG. Er ist verheiratet und hat zwei Kinder.



OLAF BORKERS
Mitglied des Vorstands

WILHELM WELLNER
Sprecher des Vorstands

Wilhelm Wellner ist gelernter Bankkaufmann und hat einen Abschluss als Diplom-Kaufmann an der Universität Erlangen-Nürnberg sowie einen Abschluss als Master of Arts (Economics) an der Wayne State University Detroit. Seine berufliche Laufbahn begann er 1996 bei der Siemens AG als Spezialist für internationale Projekt- und Exportfinanzierungen.

Ab 1999 war Herr Wellner als leitender Angestellter im Bereich Unternehmensfinanzierung bei der Deutsche Lufthansa AG für eine Vielzahl von Kapitalmarkttransaktionen verantwortlich und begleitete zahlreiche M&A-Projekte. 2003 wechselte Herr Wellner zur ECE Projektmanagement G.m.b.H.&Co. KG in Hamburg, dem europäischen

Marktführer auf dem Gebiet innerstädtischer Einkaufszentren. Als Chief Financial Officer der internationalen Holdinggesellschaft gestaltete er die Expansion des Shoppingcenter-Entwicklers verantwortlich mit, 2009 wurde er zum Chief Investment Officer der ECE-Gruppe berufen.

Von 2012 bis 2014 verantwortete Herr Wellner als Chief Financial Officer die Bereiche Finanzen, Personal, Recht und Organisation bei der Railpool GmbH, einer in München ansässigen Leasinggesellschaft für Schienenfahrzeuge. Seit Anfang 2015 ist Herr Wellner im Vorstand der Deutsche EuroShop AG. Wilhelm Wellner ist verheiratet und hat zwei Kinder.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2017 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.



REINER STRECKER
Vorsitzender des Aufsichtsrats

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN

In unseren regelmäßigen Beratungen befassen 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, eines Nachfrageüberhangs nach Einzelhandelsimmobilien und eines wachsenden Onlinehandels verhalten sollte. Intensiv erörtert wurde ein umfangreiches Investitionsprogramm für die Jahre 2018 bis 2022 zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit unserer Einkaufszentren. 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 oder eines Ausschusses bedurften, haben wir in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Zudem wurden für zustimmungspflichtige Geschäfte des Vorstands bei Bedarf schriftliche Umlaufbeschlüsse vom Aufsichtsrat und dem zuständigen Ausschuss gefasst. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten enthielten sich die Betroffenen ggf. ihrer Stimme. In einzelnen Sitzungen haben wir zeitweise in Abwesenheit des Vorstands getagt.

SITZUNGEN

Im Geschäftsjahr 2017 fanden vier planmäßige Aufsichtsratssitzungen statt. Soweit Mitglieder des Aufsichtsrats in einzelnen Sitzungen fehlten, haben sie sich rechtzeitig und begründet entschuldigt. In der Sitzung am 28. September 2017 fehlte Frau Better.

In der ersten planmäßigen Sitzung am **26. April 2017** wurde die alljährliche Effizienzprüfung des Aufsichtsrats abgeschlossen und die Tagesordnung zur Hauptversammlung verabschiedet. Schwerpunkt der Sitzung waren die Darstellungen des Vorstands zu den finanziellen, bilanziellen und steuerlichen Aspekten des Jahresabschlusses 2016. Darüber hinaus erläuterte der Abschlussprüfer die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung 2016. Im Rahmen der anschließenden Diskussion des Jahresabschlusses 2016 legten wir auch dieses Jahr besonderen Wert auf die Erläuterungen des Vorstands und des Abschlussprüfers zu den Immobilienbewertungen. Wir verabschiedeten einstimmig ein Diversitätskonzept für den Aufsichtsrat und den Vorstand, und schließlich informierte uns der Vorstand über die erfolgte

Akquisition des Olympia Center im tschechischen Brünn sowie über Einzelheiten der durchgeführten Kapitalerhöhung zur Finanzierung des Investments. Darüber hinaus stellte uns der Vorstand aktuelle Akquisitionsmöglichkeiten sowie Umstrukturierungs- und Modernisierungskonzepte für einzelne Center vor.

In der Sitzung am **28. Juni 2017** erfolgte die Neuordnung des Aufsichtsrats nach den zuvor in der Hauptversammlung erfolgten Wiederverwahlen von Frau Dohm, Herrn Striebich und mir. Die Aufgabenverteilung blieb nach den entsprechenden Wahlen unverändert. Der Vorstand erläuterte den aktuellen Projektstand für die Erweiterung der Galeria Baltycka in Danzig sowie den Stand der Finanzierungsverhandlungen für den Bestand und die geplante Erweiterung. Außerdem berichtete uns der Vorstand über aktuelle Anschluss- und Umfinanzierungen für die Shoppingcenter in Wuppertal und Viernheim. Wir diskutierten zudem Erwartungen hinsichtlich der Endfälligkeit der Wandelanleihe im November 2017.

In der dritten Sitzung am **28. September 2017** befassten wir uns intensiv mit der Strategie der Gesellschaft und den daraus abzuleitenden Maßnahmen vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs für den stationären Einzelhandel durch den Onlinehandel. Der Vorstand stellte uns ein umfangreiches Investitionsprogramm für die Jahre 2018 bis 2022 zur weiteren Steigerung der Attraktivität unseres Shoppingcenter-Portfolios inklusive dessen geplanter Finanzierung vor. Dieses wurde intensiv diskutiert – auch in Verbindung mit Akquisitionsmöglichkeiten, die uns der Vorstand ebenfalls vorstellte.

In der letzten Sitzung am **29. November 2017** berichtete uns der Vorstand über die geplante Umsetzung der Investitionsmaßnahmen, insbesondere der Programme „At-your-Service“ und „Beautification“ in verschiedenen Centern. Der Vorstand stellte uns Akquisitionsmöglichkeiten am Markt vor und berichtete zudem über das Ergebnis der Wandlung bei Fälligkeit der Wandelanleihe. Das Präsidium informierte uns, dass die Verlängerung des Anstellungsvertrages mit Herrn Wellner, so wie vom Aufsichtsrat übertragen, ab Juli 2018 bis Dezember 2021 beschlossen wurde.

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 12. April 2017 zu einer regelmäßigen Sitzung. Darüber hinaus traf sich das Präsidium am 29. November 2017 zu einer Sitzung im Rahmen der Vertragsverlängerung mit Herrn Wellner.

Der Prüfungsausschuss erörterte darüber hinaus die Quartalsfinanzberichte mit dem Vorstand in Telefonkonferenzen am 10. Mai, 9. August und 13. November 2017. Das Präsidium telefonierte mit dem Vorstand am 6. März 2017 zur Investitionsfreigabe und geplanten Finanzierung für das Olympia Center in Brünn entsprechend den Vorgaben des Aufsichtsrates.

Der Kapitalmarktausschuss hat telefonisch am 7. und 8. März 2017 zur Umsetzung der Kapitalerhöhung konferiert und beschlossen.

CORPORATE GOVERNANCE

Im November 2017 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 2018 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2017 entstanden sind.

JAHRESABSCHLUSS DER AG UND DES KONZERNS ZUM 31. DEZEMBER 2017

In der Prüfungsausschusssitzung am 11. April 2018 und in der Aufsichtsratssitzung am 25. April 2018 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 2017, sowie mit dem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2017 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 28. Juni 2017 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 11. April 2018 und der Aufsichtsratssitzung am 25. April 2018 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 1,45 € je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft für ihren engagierten Einsatz. Neben der nachhaltigen und langfristig orientierten Strategie der Gesellschaft ist das eine wesentliche Grundlage für das erfolgreiche Geschäftsjahr 2017.

Hamburg, 25. April 2018



Reiner Strecker,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

DER AUFSICHTSRAT

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS



Reiner Strecker (Vorsitzender)

Karin Dohm (stellvertretende Vorsitzende)

Thomas Armbrust

Geburtsjahr	1961	1972	1952
Wohnort	Wuppertal	Kronberg im Taunus	Reinbek
Nationalität	deutsch	deutsch	deutsch
Bestellt seit	2012	2012	2001
Ablauf der Bestellung	Hauptversammlung 2022	Hauptversammlung 2022	Hauptversammlung 2019
Ausschusstätigkeit	Vorsitzender des Präsidiums, Stv. Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses, Mitglied des Prüfungsausschusses	Mitglied des Präsidiums, Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Financial Expert	Mitglied des Präsidiums, Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses, Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal	<ul style="list-style-type: none"> • Ceconomy AG (vormals METRO AG), Düsseldorf • Deutsche Bank Europe GmbH, Frankfurt (Vorsitz) • Deutsche Bank Luxembourg S.A., Luxemburg (Luxemburg) • Deutsche Holdings (Luxemburg) S.a.r.l., Luxemburg (Luxemburg) (bis 24.02.2017) 	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Position	Persönlich haftender Gesellschafter, Vorwerk & Co. KG, Wuppertal	Global Head of Government & Regulatory Affairs, Deutsche Bank AG, Frankfurt	Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg
Wesentliche berufliche Stationen	<ul style="list-style-type: none"> • 1981 – 1985: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Eberhard Karls Universität, Tübingen • 1986 – 1990: Commerzbank AG, Frankfurt • 1991 – 1997: STG-Coopers & Lybrand Consulting AG, Zürich (Schweiz) • 1998 – 2002: British-American Tobacco Group, Hamburg, London (Vereinigtes Königreich), Auckland (Neuseeland) • 2002 – 2009: British-American Tobacco (Industrie) GmbH, Hamburg, Vorstandsmitglied für Finanzen und IT • 2009 bis heute: Vorwerk & Co. KG, Wuppertal - seit 2010: Persönlich haftender Gesellschafter 	<ul style="list-style-type: none"> • 1991 – 1997: Studium der Wirtschaftswissenschaften und Volkswirtschaftslehre in Münster, Zaragoza (Spanien), und Berlin • 2002: Steuerberaterexamen • 2005: Wirtschaftsprüferexamen • 1997 – 2010: Deloitte & Touche GmbH, Berlin, London (Vereinigtes Königreich), Paris (Frankreich) • 2010 – 2011: Deloitte & Touche GmbH, Berlin, Partner Financial Services • 2011 bis heute: Deutsche Bank AG, Frankfurt davon - 2011 – 2014: Head of Group External Reporting - 2015: Chief Financial Officer, Global Transaction Banking - 2016: Global Head of Group Structuring - seit 2017: Global Head of Government & Regulatory Affairs, Deutsche Bank AG, Frankfurt 	<ul style="list-style-type: none"> • bis 1985: Wirtschaftsprüfer und Steuerberater • 1985 – 1992: Gruner + Jahr AG & Co KG, Hamburg, Finanzprokurist • seit 1992: Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg (Family Office der Familie Otto)
Beziehung zu Hauptanteilseignern / Großaktionären	keine	keine	Aktionärsvertreter der Familie Otto
Deutsche EuroShop-Wertpapierbestand zum 31.12.2017	9.975	0	

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

**Beate Bell****Manuela Better**

Geburtsjahr	1967	1960
Wohnort	Köln	München
Nationalität	deutsch, polnisch	deutsch
Bestellt seit	2014	2014
Ablauf der Bestellung	Hauptversammlung 2019	Hauptversammlung 2019
Ausschusstätigkeit	—	—
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	Hochtief AG, Essen	<ul style="list-style-type: none"> • 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 (stv. Vorsitz) • S Broker Management AG, Wiesbaden (stv. Vorsitz) • WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Düsseldorf (stv. Vorsitz) • DekaBank Deutsche Girozentrale Luxembourg S.A., Luxemburg (Luxemburg) • RSU Rating Service Unit GmbH & Co. KG, München (Sprecherin der Gesellschafterversammlung)
Position	Geschäftsführerin, immoADVICE GmbH, Köln	Mitglied des Vorstands, DekaBank Deutsche Girozentrale, Frankfurt und Berlin
Wesentliche berufliche Stationen	<ul style="list-style-type: none"> • 1993–1997: Studium der Versorgungstechnik, Fachhochschule Köln, Diplom-Ingenieur • 2000–2003: Studium Wirtschaft für Ingenieure, Fachhochschule Köln, Diplom-Wirtschaftsingenieur • 1997–2002: Anton Ludwig GmbH, Köln, Projektmanager • 2002–2004: Recticel Automobilsysteme GmbH, Rheinbreitbach, Projektcontroller • 2004–2015: METRO Group, Düsseldorf, diverse Leitungsfunktionen; - zuletzt METRO AG, Düsseldorf, Head of Group Compliance • seit Juli 2015: immoADVICE GmbH, Düsseldorf, Geschäftsführerin 	<ul style="list-style-type: none"> • Studium der Betriebswirtschaft, Ludwig-Maximilians-Universität, München, Diplom-Kaufmann • 1998–2003: HVB-Gruppe, München, verschiedene Funktionen • 2004–2007: Hypo Real Estate Bank AG, München, Mitglied des Vorstands, Chief Risk Officer • 2007–2008: Hypo Real Estate Bank International AG, Stuttgart / Hong Kong, Mitglied des Vorstands, Head of Commercial Real Estate, Origination Asien • 2009–2010: Deutsche Pfandbriefbank AG, München, Mitglied des Vorstands (vormals Hypo Real Estate Bank AG) • 2011–2013: DEPFA Bank plc, Dublin (Irland), Chairwoman of the Board of Directors, Chief Risk Officer • 2010–2014: Hypo Real Estate AG Holding AG, München, Vorsitzende des Vorstands und Deutsche Pfandbriefbank AG, München, Vorsitzende des Vorstands • seit 2009: Dr. Ingrid Better Vermögensverwaltung GmbH & Co KG, München, Geschäftsführerin und Better GmbH, München, Geschäftsführerin • seit 2015: DekaBank Deutsche Girozentrale, Frankfurt, Mitglied des Vorstands
Beziehung zu Hauptanteilseignern / Großaktionären	keine	keine
Deutsche EuroShop-Wertpapierbestand zum 31.12.2017	0	0

**Dr. Henning Kreke**

1965
Hagen / Westfalen
deutsch
2013
Hauptversammlung 2018
Mitglied des Kapitalmarktausschusses
<ul style="list-style-type: none"> • Douglas GmbH, Düsseldorf (Vorsitz) • Douglas Holding AG, Hagen / Westfalen (Vorsitz, bis 15.03.2017) • Thalia Bücher GmbH, Hagen / Westfalen (seit 26.01.2017) • Encavis AG, Hamburg (seit 18.05.2017) • Axxum Holding GmbH, Wuppertal (seit 30.05.2017) • Püschmann GmbH & Co. KG, Wuppertal (seit 30.05.2017) • Con-Pro Industrie-Service GmbH & Co. KG, Peine (seit 30.05.2017) • Noventic GmbH, Hamburg (seit 06.09.2017) • Perma-tec GmbH & Co. Euerdorf (seit 30.05.2017) • Ferdinand Bilstein GmbH & Co. KG, Ennepetal (seit 01.01.2018)
Geschäftsführender Gesellschafter, Jörn Kreke Holding KG und Kreke Immobilien KG, Hagen / Westfalen
<ul style="list-style-type: none"> • Betriebswirtschaftliches Studium (BBA und MBA) an der University of Texas at Austin, Austin (USA) • Promotion (politische Wissenschaften) an der Christian-Albrechts-Universität, Kiel • 1993–2017: DOUGLAS Holding AG, Hagen / Westfalen <ul style="list-style-type: none"> - davon 1993–1997: Vorstandsassistent - 1997–2001: Mitglied des Vorstands - 2001–2016: Vorsitzender des Vorstands - 2016–2017: Vorsitzender des Aufsichtsrats • seit 2016: Jörn Kreke Holding KG und Kreke Immobilien KG, Hagen / Westfalen, Geschäftsführender Gesellschafter
Mitgesellschafter und Beirat der Douglas GmbH sowie der Thalia Bücher GmbH (beide Gesellschaften sind Mietvertragspartner der Deutsche EuroShop AG)

0

Alexander Otto

1967
Hamburg
deutsch
2002
Hauptversammlung 2018
—
<ul style="list-style-type: none"> • DDR Corp., Beachwood (USA) • Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf • Sonae Sierra Brasil S.A., São Paulo (Brasilien) • Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
Vorsitzender der Geschäftsführung, Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg
<ul style="list-style-type: none"> • Studium an der Harvard University und Harvard Business School, Cambridge (USA) • 1994 bis heute: Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg <ul style="list-style-type: none"> - seit 2000: Vorsitzender der Geschäftsführung
Großaktionär

10.554.125

Klaus Striebich

1967
Besigheim
deutsch
2012
Hauptversammlung 2022
—
<ul style="list-style-type: none"> • MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf (Vorsitz) • Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin
Managing Director Leasing, Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg (bis 31.12.2017) Geschäftsführer, RaRE Advise Klaus Striebich (seit 01.01.2018)
<ul style="list-style-type: none"> • Studium der Betriebswirtschaftslehre in Mosbach • 1990: Kriegbaum Gruppe, Böblingen, Assistent der Geschäftsführung • 1992-2017: Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg <ul style="list-style-type: none"> - davon 2003 - 2017: Managing Director Leasing • seit 2018: Unabhängiger Berater, RaRE Advise Klaus Striebich
Bis 31.12.2017 Mitglied der Geschäftsführung der Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg (Alexander Otto (Großaktionär) ist hier Vorsitzender der Geschäftsführung) Seit 01.01.2018 selbstständiger Berater für die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG

24.000

Roland Werner

1969
Hamburg
deutsch
2015
Hauptversammlung 2020
—
—
Vorsitzender des Vorstands, Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg
<ul style="list-style-type: none"> • Studium der Betriebswirtschaft an der EBC Hochschule, Hamburg • 2001 bis heute: Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg <ul style="list-style-type: none"> - davon 2004 – 2009: Mitglied des Vorstands - seit 2009: Vorsitzender des Vorstands
keine

525





DIGI-



ONLINE INFORMIEREN,
RESERVIEREN UND BEIM
HÄNDLER IM SHOPPING-
CENTER KAUFEN

TAIL

MALL

AUF DEM WEG ZUM OMNICHANNEL-SHOPPING-ERLEBNIS

Von **Dr. Philipp Sepehr**, Director Marketing,
Research & Innovation, ECE



Mit ihrem neuesten Innovationsprojekt macht die ECE einen großen Schritt auf dem Weg zum nahtlosen Omnichannel-Shopping-Erlebnis: Die im Alstertal-Einkaufszentrum – eines der drei ECE Future Labs – gelaunchte Online-Produktsuche Digital Mall ermöglicht es Kunden erstmals, sich auf der Center-Website jederzeit und überall über im Center verfügbare Sortimente zu informieren. So verbindet die Digital Mall die unendlichen Recherchemöglichkeiten des Internets mit der sofortigen Verfügbarkeit im stationären Handel.

Die Digital Mall des Alstertal-Einkaufszentrums



IN DER ERSTEN PHASE DES PILOTPROjekTS AUS DEN ECE FUTURE LABS SIND AKTUELL 23 RETAILER ANGESCHLOSSEN

Kunden können nun auf der Center-Website die Warenvielfalt mehrerer Shops im Center erleben, sich online über das Angebot informieren, Artikel reservieren und anschließend beim jeweiligen Händler im Shoppingcenter kaufen. Einem Wettbewerbsnachteil des stationären Handels wird damit effektiv begegnet: Der Kunde kann jetzt schon vor dem Kauf von zuhause oder unterwegs herausfinden, ob ein Produkt einer bestimmten Marke in der Lieblingsfarbe und passenden Größe im Shoppingcenter verfügbar ist und in welchem Shop es geführt wird – und es vor Ort sofort mitnehmen.

In der ersten Phase des Pilotprojekts aus den ECE Future Labs sind aktuell 23 Retailer, darunter AppelrathCüpper, Christ, Marc O'Polo und Saturn, im Alstertal-Einkaufszentrum an den Service in der Digital Mall angeschlossen und das mit über 200.000 Produkten. Weitere Shops und Produkte sollen sukzessive in die Digital Mall aufgenommen werden. Bis jetzt wurde bereits über 70.000 Mal auf Produkte in der Digital Mall zugegriffen.



DER KUNDE KANN JETZT SCHON VON ZUHAUSE ODER UNTERWEGS HERAUSFINDEN, OB EIN PRODUKT VERFÜGBAR IST



OLAF BORKERS,
Mitglied des Vorstands,
Deutsche EuroShop

Wir haben unsere Gartenterrasse erneuert. Damit waren auch neue Leuchten und Blumentöpfe erforderlich. Der Sommer 2017 in Hamburg war zwar nicht gut, aber die Neuanschaffungen machten ihn erträglicher.



WILHELM WELLNER,

Mitglied des Vorstands,
Deutsche EuroShop

Als Technikfreak erfreue ich mich an meinem neuen kabellosen Kopfhörer mit Noise-Reduction: gut zum Abschalten. Online recherchiert und gefunden – offline erlebt und gekauft.



NICOLAS LISSNER,

Manager Investor & Public Relations,
Deutsche EuroShop

Unser Küchenradio hat im vergangenen Jahr leider den Geist aufgegeben. Als Ersatz hat nun mit dem Tivoli PAL+ das digitale Radio zu Hause Einzug gehalten. Und das im nahezu selben klassischen Design wie der Vorgänger.



BIRGIT SCHÄFER,

Vorstandssekretärin,
Deutsche EuroShop

Eine Panasonic Lumix Kompaktkamera mit 30-fach optischem Zoom. Die Kamera macht großartige Aufnahmen und ist ein perfekter und handlicher Reisebegleiter. So macht die Motivsuche richtig Spaß.



PATRICK KISS,

Head of Investor & Public Relations,
Deutsche EuroShop

Eigentlich war es mehr als nur ein Kauf, es war eher eine Investition: Neben dem Cello meiner Frau sorgt nun auch ein Klavier von Schimmel bei uns zu Hause für Wohlklang. Unsere beiden Kinder bekommen Klavierunterricht und spielen immer besser. Um mögliche Erwartungen aber gleich zu enttäuschen: Ich plane nicht, ein Instrument zu lernen.



OLAF PETERSEN,

Geschäftsführer,
COMFORT Research & Consulting

Ich habe mir ein Wireless-Soundsystem, also einen portablen Bluetooth-/WLAN-Lautsprecher, gekauft. Seit dessen Anschaffung haben wir über das Smartphone zu Hause und auch unterwegs allerorten gute Musik und gute Stimmung.





RALPH BORGHHAUS,
Leiter Rechnungswesen,
Deutsche EuroShop
In einer Bierlaune mit zwei Freunden ist die Idee entstanden, einmal als Flachlandtiroler über die Alpen zu radeln. Umgesetzt wurde der Plan dann im Juli 2017. Mein Kauf des Jahres war daher ein Fahrradricksack (Deuter Trans Alpine 30), der sicherlich wieder zum Einsatz kommen wird.

IRIS SCHÖBERL,
Managing Director,
BMO Real Estate Partners Germany
Ich habe mir einen Salomon-Laufschuh gekauft – stationär in Südtirol in einem sehr schönen Sportgeschäft. Regelmäßiges Laufen hält mich stressresistent und ansehnlich.



2017

„DAS HABE ICH MIR GEKAUFT“



BRITTA BEHRMANN,
Senior Finance Manager,
Deutsche EuroShop
Ich habe mir 2017 ein zusätzliches Zoom Objektiv 24-200 für meine Kamera gekauft. Jetzt werden die Urlaubsbilder noch schöner.



DR. PHILIPP SEPEHR,
Director Marketing, Research & Innovation,
ECE Projektmanagement
Ich habe mir einen Gasgrill der Marke Napoleon gekauft. Ein echtes Männerspielzeug mit allen erdenklichen Zusatzfunktionen, die ich zwar noch nie genutzt habe, den Grill aber so groß machen, dass er meinen kleinen Balkon fast vollständig einnimmt.



ROLF BÜRKL,
Senior Manager Consumer Insights, GfK
Ich habe mir einen Fitness-Tracker mit GPS-Funktion zugelegt, damit ich auch im Alltag noch mehr auf Bewegung achte und eher die Treppe als den Aufzug benutze. Zudem gibt er, wenn nötig, den Hinweis, noch mehr aktiv zu sein.

„At-your-Service“

IN DIE OFFENSIVE – MIT SERVICE!

Attraktive und individuell angepasste Serviceangebote sind entscheidend für den Erfolg eines Shoppingcenters

Klar im Mittelpunkt müssen die Wünsche und Bedürfnisse der Kunden stehen. Mit „At-your-Service“ hat unser Centermanagementpartner ECE daher eine groß angelegte Initiative gestartet, um alle Serviceaspekte eines Centers zu untersuchen, die vorhandenen Services noch klarer herauszustellen und diese – wo sinnvoll und nötig – zu optimieren und zu ergänzen.





Visualisierung des neuen Lounge-Bereichs im Rhein-Neckar-Zentrum

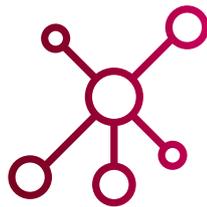


Visualisierung der geplanten Umbaumaßnahmen im Herold-Center

77%
DER KUNDEN
WÜNSCHEN SICH
RUHEZONEN

SERVICE- ANGEBOTE ENTLANG DER GESAMTEN CUSTOMER JOURNEY

Am Anfang von „At-your-Service“ steht die individuelle Analyse der jeweils relevanten Services eines Centers. So können geeignete Maßnahmen zur besseren Darstellung der Services identifiziert und die Ergänzung zusätzlicher Serviceangebote festgelegt werden – und zwar für alle Touchpoints des Kunden: von der Online-Recherche zuhause über die Ankunft im Parkhaus, die Informationen im Center und Relax-Services wie Sitzgelegenheiten und Toiletten bis hin zur Abfahrt nach Hause. Klassische Optimierungen im Rahmen von „At-your-Service“ betreffen etwa die Ausschilderung, die Beleuchtung, das Farbkonzept oder das Lobby-Design im Parkhaus, die



Beschilderung und die Service-Counter im Center, die Sitz- und Lounge-Bereiche, Kunden-WCs und Kinderspielflächen.

Erstmals umgesetzt wurde „At-your-Service“ im Rahmen eines Pilotprojekts im Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg: Dort hat die ECE die Serviceangebote entlang der gesamten Customer Journey genau unter die Lupe genommen. Seit September 2017 wird ein Maßnahmenpaket umgesetzt, um das Serviceangebot im Center an den relevanten Stellen zu optimieren und zu ergänzen. Die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt wurden analysiert, bewertet und fließen in die weiteren Umsetzungen von „At-your-Service“ ein: Von 2018

bis 2020 sollen „At-your-Service“-Maßnahmen in rund 60 Centern umgesetzt werden, darunter aus dem DES-Portfolio das Herold-Center Norderstedt, das Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim, das Billstedt-Center Hamburg, die Altmärkt-Galerie Dresden, das Allee-Center Magdeburg, das Rathaus-Center Dessau, die City-Arkaden Wuppertal und das Allee-Center Hamm.



Visualisierung der geplanten Umbaumaßnahmen im Rhein-Neckar-Zentrum

Service in DES-Centern

HIMMLISCHER SERVICE

Zahlreiche Angebote für ein entspanntes und stimmungsvolles Einkaufen in allen deutschen DES-Centern.

Alle Center der Deutsche EuroShop in Deutschland und Österreich waren 2017 bereits Teil der weihnachtlichen Service-Offensive „Himmlicher Service“ der ECE, die in der Vorweihnachtszeit auf noch mehr Service und eine besondere Atmosphäre in den Centern setzte.

In den Centern sorgten zahlreiche zusätzliche Angebote dafür, den Kunden die Weihnachtseinkäufe so einfach, angenehm und komfortabel wie möglich zu gestalten. Diese reichten vom Einpackservice für Geschenke über mobile Sitzgelegenheiten bis hin zu insgesamt mehreren tausend zusätzlichen Servicemitarbeitern, die als „Weihnachtspagen“ Auskünfte erteilten, Einkäufe zum Auto

brachten, kleine Geschenke verteilten oder im Parkhaus zum nächsten freien Platz führten.

Die Kundinnen und Kunden in den beteiligten DES-Centern erwartete noch mehr Komfort, Aufenthaltsqualität und ein persönliches Einkaufs- und Serviceerlebnis – Faktoren mit denen sich der stationäre Handel effektiv und positiv vom Onlinehandel abheben kann.



Service Point im Center

WAS KUNDEN WIRKLICH WOLLEN:

Der Shoppingcenter-Betreiber ECE hat die Customer Journey in seinen deutschen Shopping Malls genau untersucht und in einer repräsentativen Studie die Kundengewohnheiten und Kundenwünsche analysiert.

68 %

DER KUNDEN WÜNSCHEN SICH FREE WIFI

DIE HÖCHSTE RELEVANZ

messen die Besucher generell drei Services zu: Arrival-Services (84%), also Anreise zum und der Ankunft am Center, die Information-Services (86%) sowie die Relax-Services (86%).



HIMMLISCHER SERVICE – MOBILE KUNDEN-INFORMATION

74 %

DER BESUCHER ERWARTEN EINE GUTE BESCHILDERUNG

SORTIMENTS- BESCHRÄNKUNG: WETTBEWERBS- NACHTEIL FÜR DEN STATIONÄREN HANDEL

Die starre Sortimentsbeschränkung des stationären Einzelhandels stellt einen der größten Wettbewerbsnachteile von Einzelhändlern gegenüber dem Onlinehandel dar.

Von
Iris Schöberl,
Vorsitzende des
ZIA-Ausschusses
Handel &
Kommunales

Dabei ist der stationäre Handel Impulsgeber der Städte und wichtigste Säule der täglichen Nahversorgung. Aus diesem Grund setzt sich der Unternehmerverband Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) auf Gemeinde-, Landes- und Bundesebene für eine Erweiterung der kommunalen Planungshoheit ein, um individuelle und selbstbestimmte Lösungen für die Städte zu ermöglichen.



IMPULSE
Der stationäre
Handel ist
weiterhin
Impulsgeber
der Städte und
Gemeinden





Seit mehreren Jahren schon steht der stationäre Einzelhandel im stetigen Wettbewerb mit dem Onlinehandel. Doch zahlreiche Argumente sprechen aus Konsumentensicht dafür, auch in Zeiten des schnellen Versands die Händler vor Ort zu besuchen. Dazu gehören die sofortige Verfügbarkeit, die persönliche Beratung und die Übersicht des Warenangebots. Doch ein anderer Aspekt ist ebenfalls ganz wesentlich für Konsumenten: das Einkaufserlebnis. Shopping ist auch eine Freizeitbeschäftigung. Das Stöbern durch Handelszentren, Shoppingcenter oder Einkaufsstraßen lässt viele Menschen abschalten und entspannen.

Nicht zuletzt aus diesem Grund ist der stationäre Handel weiterhin Impulsgeber der Städte und Gemeinden. Denn erst der Publikumsverkehr, der insbesondere durch Einkaufsgeschäfte angezogen wird, macht ein Zentrum lebendig. Ortskerne ohne Einzelhandel wären öde und tot, und glücklicherweise gibt es in Deutschland kaum Zentren, in denen keine Einzelhandelsflächen ausgewiesen sind.

Doch gerade vor dem Hintergrund des wachsenden Onlinehandels kommt es nicht mehr nur auf die ausgewiesene Fläche an. Wesentlich ist vielmehr ein flexibles Umfeld für Mieter und Vermieter. Dafür müssen bestehende Regulierungen zwingend auf ihre Praxistauglichkeit hin überprüft werden.

Die starren Sortimentsbeschränkungen gehören zu den Punkten, die dringend auf den Prüfstand gehören. Mit den aus Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zu entwickelnden Sortimentslisten können Kommunen individuell die Ansiedlung von Einzelhandel in ihrem Einzugsbereich steuern. Durch die Festlegung, welche Sortimente nur in der Innenstadt verkauft werden dürfen oder in welchem Ausmaß sie auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als sogenannte Randsortimente geduldet werden, bestimmt jede Kommune für sich, was sie als zentrenrelevant und schützenswert erachtet.

Weiterhin legt sie fest, welche Waren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, in Einkaufszentren oder Einzelhandelsagglomerationen dem Kunden angeboten werden dürfen.

Ein Problem besteht darin, dass Sortimentsvorgaben zwar fortgeschrieben und an die jeweiligen Situationen vor Ort angepasst werden sollen, die Kommunen dies aber nur mit zu großer Verzögerung tun. Verändert sich die Einzelhandelslandschaft in einer Stadt beispielsweise durch die Aufgabe eines Warenhausstandortes grundlegend, lässt sich diese



FEXIBEL
Wesentlich ist vielmehr ein flexibles Umfeld für Mieter und Vermieter

DIE STARREN SORTIMENTS- BESCHRÄNKUNGEN GEHÖREN ZU DEN PUNKTEN, DIE DRINGEND AUF DEN PRÜFSTEIN GEHÖREN

Entwicklung bei den Sortimentsbeschränkungen oft nur sehr schwer nachvollziehen. Es bedarf derzeit eines aufwändigen Bebauungsplan-Verfahrens, um festgeschriebene Sortimentsgrenzen zu verändern. Auch Nachnutzer für solche Immobilien zuzulassen ist schwierig, da deren Sortiment in aller Regel anders strukturiert ist – selbst wenn es wirtschaftlich sinnvoll und für den Standort wünschenswert wäre.

LEERSTAND UND STÄDTE- BAULICHE MISSTÄNDE SIND LETZTLICH DIE FOLGEN

Ähnlich ist die Problematik bei der Revitalisierung oder Erweiterung von Standorten. Hier wird teilweise noch auf Sortimentsvorgaben aus alten Bebauungsplänen zurückgegriffen, die sich im Laufe der Zeit durch Weiterentwicklung der Kundennachfrage und des Onlinehandels überholt haben.

Die Beispiele zeigen, dass die häufig sehr starren Sortimentsbeschränkungen dem immer rascheren Wandel im Handel nicht gerecht werden. Mögliche Folgen sind langfristige Abstimmungsprozesse, der völlige Ausschluss einer Zulassung oder das Verbot der Erweiterung eines bestehenden Standorts. Dies geht zu Lasten des Handels, aber auch und vor allem der Kommunen und ihrer Bürger. Denn Leerstand und städtebauliche Missstände sind letztlich die Folgen.



HANDEL
Beispiele zeigen,
dass die häufig sehr
starren Sortiments-
beschränkungen
dem immer
rascheren Wandel
im Handel nicht
gerecht werden

Für einen Investor bedeutet das, sich in jeder einzelnen Kommune mit anderen Sortimentsvorgaben auseinandersetzen zu müssen. Einzelne Ballungszentren wie das mittlere Ruhrgebiet sind inzwischen dazu übergegangen, gemeinsame Sortimentslisten zu erarbeiten und somit eine gewisse Rechts- und damit Investitionssicherheit zu schaffen. Für andere Kommunen, die über besondere Situationen oder Einzelhändler verfügen, die sie gezielt schützen möchten, ist ein solches gemeinsames Vorgehen dagegen unter Umständen kontraproduktiv.

Grundsätzlich ist das Instrument der Sortimentsbeschränkungen heute nicht mehr geeignet, den Innenbereich vor konkurrierenden Verkaufstätigkeiten zu schützen. Denn schließlich resultiert der größte Wettbewerb für den Innenstadthandel heute aus dem E-Commerce und nicht aus dem Verkauf im „Außenbereich“. Und Onlineanbieter sowie Logistikimmobilien unterliegen gerade nicht den Sortimentsbeschränkungen des stationären Einzelhandels. Vielmehr können Logistikimmobilien auch an Standorten errichtet werden, an denen stationärer Einzelhandel beziehungsweise bestimmte Sortimente ausdrücklich ausgeschlossen sind. Somit wird dem Onlinehandel im Gegensatz zum stationären Handel in einzelnen Lagen sogar Vorschub geleistet. Die Folge dieser Ungleichbehandlung sind deutliche Wettbewerbsnachteile für den stationären Handel. Die intendierte Schutzwirkung der Sortimentsbeschränkungen verkehrt sich hier ins direkte Gegenteil.

Auch die EU-Kommission hat diesen Wettbewerbsnachteil erkannt und bestimmte Regelungen der Raumordnung für den Einzelhandel in Deutschland mehrfach kritisiert, darunter besonders die Sortimentsbeschränkungen. Auf diese Kritik haben die für die Gesetzgebung Verantwortlichen hierzulande bislang kaum bis gar nicht reagiert. Damit riskieren sie auch eine Klage.





Der ZIA fordert insbesondere eine zeitlich begrenzte Sortimentsbeschränkung, um eine flexible Planung für Städte und Gemeinden zu ermöglichen. Die innenstadtrelevanten Sortimentslisten sollten dafür in Zusammenhang mit den Einzelhandelskonzepten und in Abstimmung unter anderem mit Handelsverbänden laufend fortgeschrieben und einer Prüfung im Einzelfall unterzogen werden, idealerweise alle zwei Jahre. Dabei müssen sich diese Listen an den jeweiligen Gegebenheiten orientieren und dürfen sich nicht nur auf den Status quo beziehen. Stattdessen ist

der gewünschte Sortimentsmix als Zukunftsbild der Innenstadt und der weiteren dezentralen Handelsstandorte abzubilden. Zudem setzt sich der ZIA für bedarfsgerechte Flächengrößen und damit insbesondere eine flexiblere Handhabung des §11.3 BauNVO ein.

Damit wird der Wettbewerbsnachteil für stationäre Händler an dieser Stelle wieder bereinigt. Und das wäre die Voraussetzung, damit der stationäre Einzelhandel auch weiterhin der Garant für lebendige Innenstädte sein kann.

Mit freundlicher Genehmigung des
German Council of Shopping Centers.

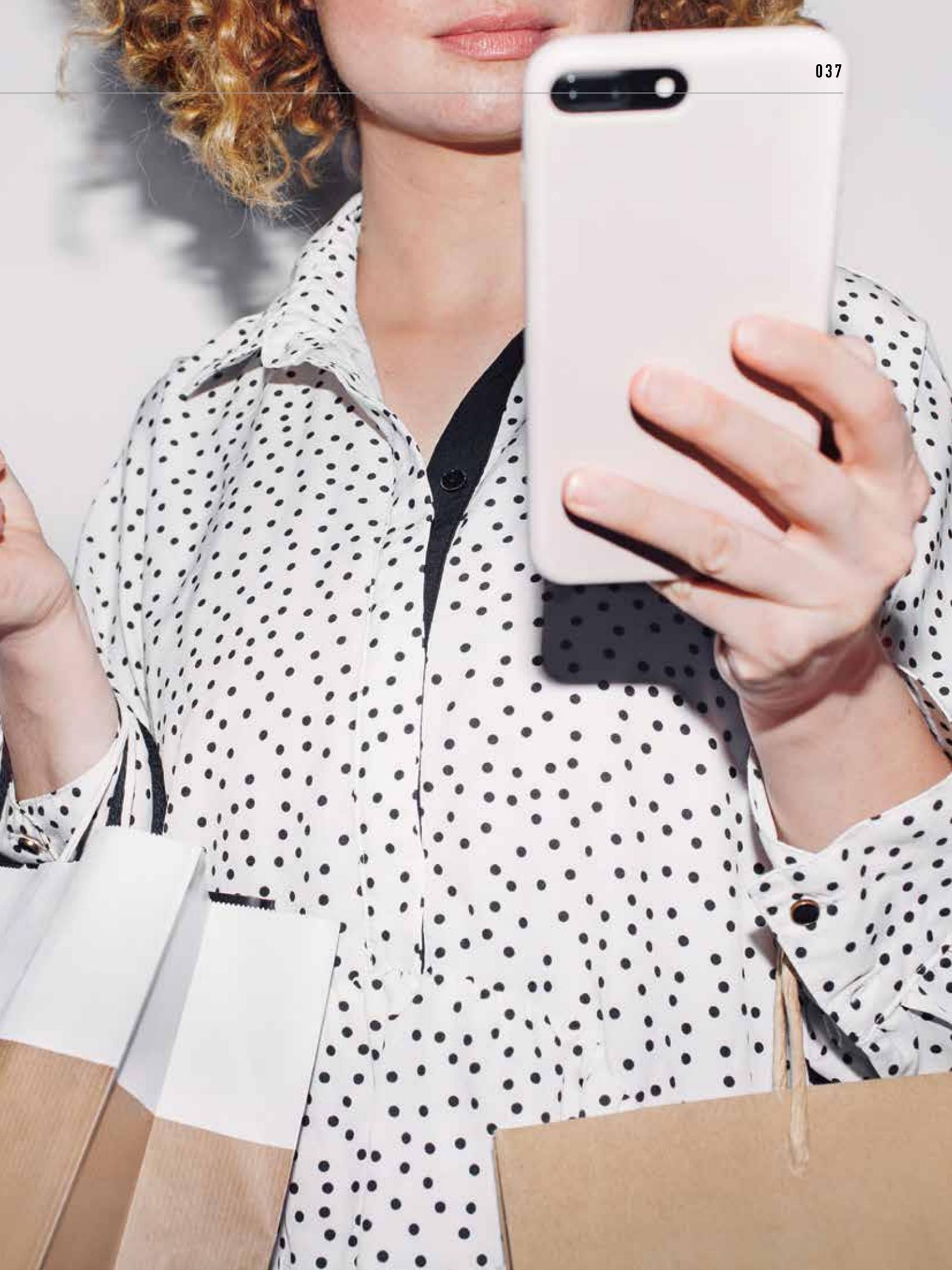


DER ZIA
setzt sich für
bedarfsgerechte
Flächengrößen
und damit
insbesondere eine
flexiblere Hand-
habung des §11.3
BauNVO ein

KONSUM P R O G - N O S E 2 0 1 8

Von **Rolf Bürkl**, Senior Manager
Consumer Insights, GfK





DEUTSCHE GEBEN ZWEI PROZENT MEHR FÜR IHREN PRIVATEN KONSUM AUS

3%

Laut GfK-Prognose
steigen die Umsätze um
1%, im Lebensmittel-
einzelhandel um 3%

Die Wirtschaft in Deutschland und Europa wächst weiter. Der private Konsum ist dabei eine wichtige Stütze und ist in Deutschland sowie in Europa weiter im Aufwind. Die weiter sinkenden Arbeitslosenzahlen geben den Verbrauchern die notwendige Planungssicherheit für ihre Anschaffungen. Laut GfK-Prognose werden die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland im Jahr 2018 real um 2% steigen – einen halben Prozentpunkt mehr als für das Jahr 2017 prognostiziert war.

Im deutschen Nonfood-Einzelhandel werden laut GfK-Prognose die Umsätze um 1% steigen, im Lebensmitteleinzelhandel um 3%.

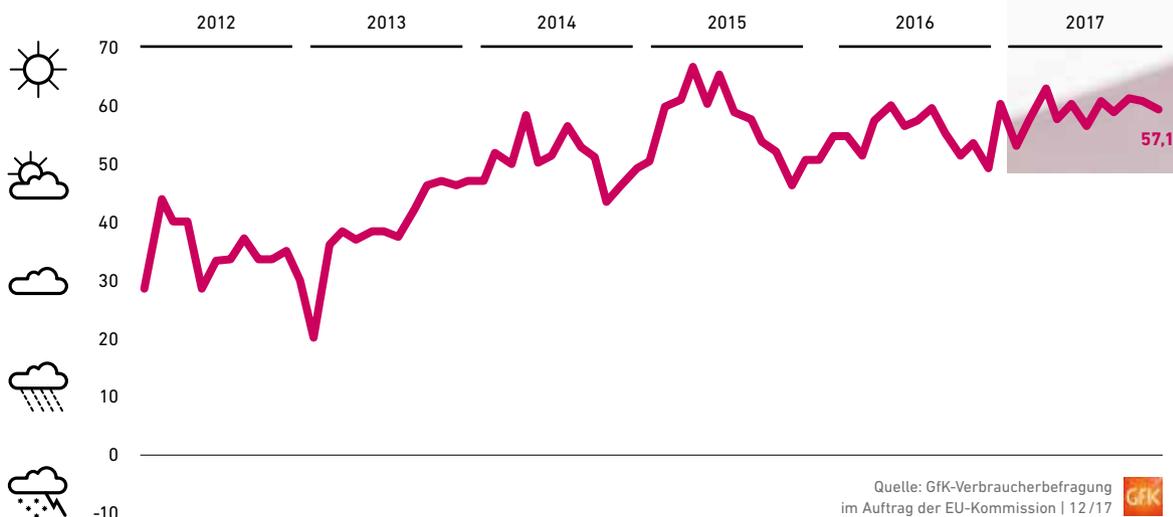
Auch die Europäische Kommission blickt optimistisch auf die konjunkturelle Entwicklung. Nach einer Steigerung des Bruttoinlandsprodukts im EU-Durchschnitt von 2,3% im Jahr 2017, erwartet die Kommission auch in diesem Jahr eine positive Bilanz. Im Durchschnitt soll das Bruttoinlandsprodukt um 2,1% zulegen. Wie auch 2017 wird die Wirtschaft in jedem europäischen Land wachsen.

Dies wird unterstützt durch den privaten Konsum. Laut GfK-Prognose werden die Ausgaben der privaten Haushalte im europäischen Durchschnitt real zwischen 1,5 und 2% steigen. Auch dies ist ein halber Prozentpunkt mehr als die Prognose für das vergangene Jahr.

GfK Konsumklima Europa

ANSCHAFFUNGSNEIGUNG DEUTSCHLAND

in Punkten



Quelle: GfK-Verbraucherbefragung
im Auftrag der EU-Kommission | 12/17





2017 WURDE MEHR GELD AUSGE- GEBEN



DEUTSCHLAND: DEUTLICHES PLUS BEI REISEN UND RESTAURANT- BESUCHEN

Zwei Drittel ihres verfügbaren Einkommens wenden die Verbraucher für große Anschaffungen wie beispielsweise Autokauf, Hauskauf, Immobilienrenovierung oder für Urlaub, Wellness, Telekommunikation und andere Dienstleistungen auf.

Die Deutschen gaben 2017 deutlich mehr für Reisen oder Restaurantbesuche aus. Man gönnt sich gerne etwas, und Erlebnisse liegen im Trend. Laut GfK-Daten stiegen die Ausgaben für Urlaubs- und Privatreisen im Jahr 2017 um 8 % merklich an und auch der „Haus-Konsum“ entwickelte sich sehr positiv.

Aber auch der Handel konnte im letzten Jahr höhere Einnahmen erzielen und die GfK-Prognosen für 2018 sehen hier weiteres Wachstum.

8%

Laut GfK-Daten
stiegen die Ausgaben
für Urlaubs- und
Privatreisen im Jahr
2017 um 8%



E-COMMERCE ZUWACHS SCHWÄ- CHER

POSITIVER AUS- BLICK FÜR DEN DEUTSCHEN HANDEL

Mit einem Umsatz von 170,1 Mrd.€ legte der deutsche Nonfood-Einzelhandel im Jahr 2017 moderat um 0,7% zu. Insgesamt 38,8 Mrd.€ wurden dabei online erzielt. Dies ist eine Steigerung von 6,5%. Verglichen mit den Vorjahren schwächte sich die Wachstumsrate im E-Commerce damit aber weiter leicht ab.

Im Lebensmitteleinzelhandel stiegen die Umsätze laut GfK-Daten im Jahr 2017 um 3,6% auf 183,5 Mrd.€ an. Das höchste Plus verbuchten die Discounter mit 5,2%, aber auch Vollsortimenter legten um 3,4% zu. Das Wachstum wurde hauptsächlich durch höhere

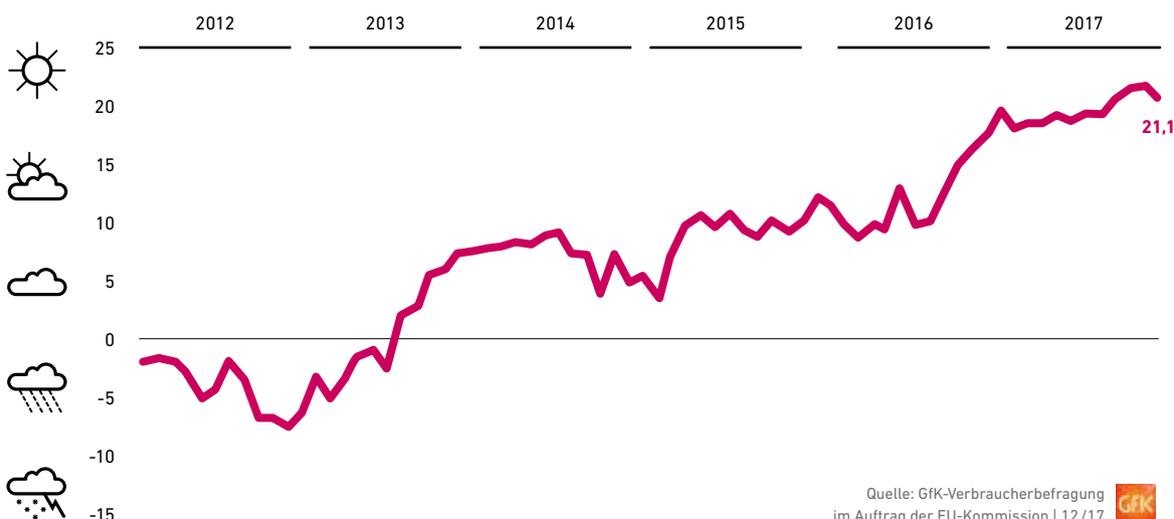
Preise erzielt, die verkauften Mengen stagnieren. Erfreulich für den Handel: Die Verbraucher griffen häufiger zu teureren Produkten. Der Online-Anteil im Bereich Lebensmittel ist weiterhin gering und lag bei nur rund 1%, allerdings mit Wachstumsraten von knapp 5%.

Für das Jahr 2018 erwartet GfK ein Umsatzwachstum im deutschen Nonfood-Einzelhandel von 1%. Der Lebensmitteleinzelhandel wird laut GfK-Prognose um 3% beim Umsatz zulegen und damit an die erfreulichen Wachstumsraten der letzten Jahre anknüpfen.

GfK Konsumklima Europa

KONSUMKLIMA EU 28

in Punkten



AUCH IN EUROPA STEIGENDE PRIVATE KONSUMAUSGABEN ZU ERWARTEN

Für das Jahr 2018 prognostiziert GfK in der Europäischen Union einen Anstieg der Konsumausgaben der privaten Haushalte von real 1,5 bis 2%. Die europäischen Verbraucher sehen die Wirtschaft im Aufwind. Im Durchschnitt aller EU-Länder stieg die Konjunkturerwartung im Dezember 2017 auf 17 Punkte, ein klares Plus von fünf Zählern im Vergleich zu September. Deutliche Zugewinne zeigten sich in Frankreich, Deutschland und Österreich.

Die positiven Einschätzungen der Verbraucher decken sich mit den Daten der Europäischen Kommission, die für das Jahr 2017 eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts der EU-Länder von 2,3% erwartet.

Die Anschaffungsneigung verbesserte sich im Vergleich zu September um einen Zähler auf 21 Punkte im Dezember. Die stärksten Zunahmen bei diesem Indikator verzeichnen Polen und Österreich.

Im Gesamtjahr 2017 ist das Vertrauen in die wirtschaftliche Entwicklung Europas deutlich gestiegen. Vom Aufschwung erhoffen sich die Menschen auch steigende Löhne. Die Einkommenserwartung ist in weiten Teilen Europas positiv, sie stieg gegenüber 2016 allerdings nur leicht an. Ähnliches gilt für die Anschaffungsneigung. Basierend auf allen Faktoren prognostiziert GfK für das Jahr 2018 in der Europäischen Union einen Anstieg der Konsumausgaben der privaten Haushalte von real 1,5 bis 2%. Der private Konsum wird die Wirtschaft Europas somit weiter stützen.

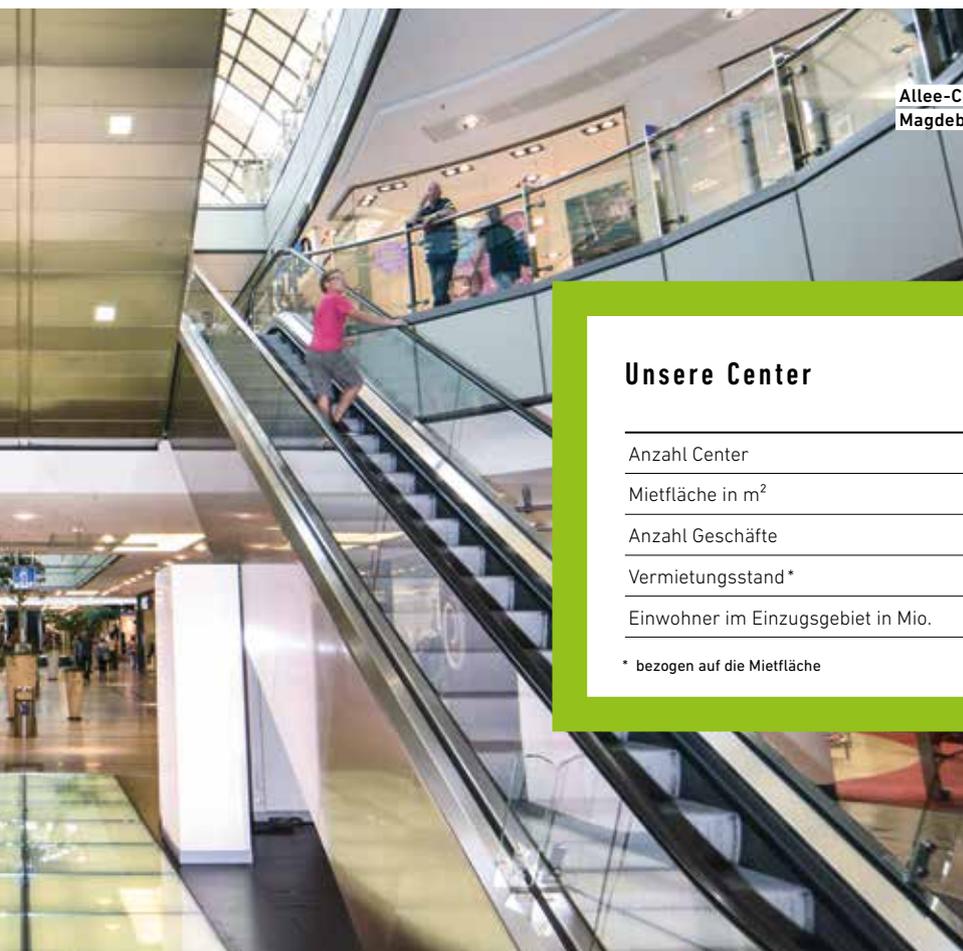
2%

**Prognostizierter Anstieg
der Konsumausgaben privater
Haushalte für 2018**



UNSER PORTFOLIO

**IN UNSEREM PORTFOLIO LIEGT
DER ERFOLG UNSERER GESELLSCHAFT
BEGRÜNDET. ES BESTEHT AUS
21 SHOPPINGCENTERN, JEDES FÜR
SICH EIN UNIKAT.**

Allee-Center,
Magdeburg

Unsere Center

	Inland	Ausland	Gesamt
Anzahl Center	17	4	21
Mietfläche in m ²	880.600	206.000	1.086.600
Anzahl Geschäfte	2.060	643	2.703
Vermietungsstand *	99 %	99 %	99 %
Einwohner im Einzugsgebiet in Mio.	17,5	3,4	20,9

* bezogen auf die Mietfläche

Davon befinden sich 17 in Deutschland und je eines in Österreich, Polen, der Tschechischen Republik und Ungarn. Zusammen verfügen sie über 2.703 Geschäfte auf 1.086.600 m² Fläche.

Besonders hervorzuheben ist unser Vermietungsstand von durchschnittlich 99 %. Diese Kennzahl veranschaulicht kurz und knapp die Qualität unseres Portfolios. Besonders stolz sind wir darauf, dass wir diesen Wert bereits seit dem Bestehen der Deutsche Euro-Shop konstant auf diesem hervorragenden Niveau halten können. Unser Investitionsschwerpunkt liegt mit einem Anteil von 82 % klar in Deutschland.

ERFOLGSFAKTOR LAGE

Immobilien und Lage, diese beiden Begriffe waren schon immer untrennbar miteinander verbunden. Sobald dann noch Einzelhandel mit ins Spiel kommt, ist die Lage mehr als ein Attribut, sie ist schlicht Grundlage für den Erfolg. Denn natürlich möchten unsere Mieter da sein, wo ihre Kunden sie erwarten. Dabei können sich unsere Mieter und Besucher darauf verlassen, dass jedes unserer 21 Shoppingcenter für sich eine 1a-Lage darstellt.

Die Mehrzahl unserer Objekte befindet sich mitten in den Innenstädten und damit an dem Ort, an dem sich die Menschen seit Jahrhunderten treffen, um zusammenzukommen und um Handel zu betreiben. In vielen Fällen sind die Center direkt an die lokale Fußgängerzone angeschlossen.

Außerdem gehören zu unserem Portfolio Shoppingcenter an etablierten Standorten außerhalb der Stadtgrenzen. Diese Center mit ihrer exzellenten Verkehrsanbindung sind für unsere Besucher und Kunden seit vielen Jahren eine Abwechslung, in vielen Fällen aber auch ein Ersatz für den Einkaufsbummel in der Innenstadt und haben häufig eine sehr starke überregionale Bedeutung.

OPTIMALE ERREICHBARKEIT

Egal ob in der Innenstadt oder vor den Stadttoren: Einen besonderen Augenmerk legen wir auf die Verkehrsanbindung unserer Objekte. In der City sind wir dabei sehr gerne in der Nähe der Knotenpunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. In Hameln und Passau sind unsere Center beispielsweise direkter Nachbar der zentralen Omnibusbahnhöfe. Unsere Objekte in Norderstedt und Hamburg-Billstedt befinden sich zusätzlich direkt über bzw. neben bedeutenden U-Bahn-Stationen.

Zusätzlich ist jedes unserer Center mit eigenen Parkplätzen ausgestattet, die unseren Besuchern und Kunden auch in der Innenstadt komfortables Parken zu günstigen Konditionen ermöglichen. Damit ist eine optimale Erreichbarkeit auch mit dem Auto gewährleistet. Unsere Objekte außerhalb der Innenstädte bieten in großer Anzahl kostenlose Parkplätze an. Diese Autofahrerstandorte liegen jeweils bequem erreichbar an Autobahnen, wie z. B. das A10 Center in Wildau an der A10 (Berliner Ring) oder das Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach an der A66. Behinderten- und Frauenparkplätze gehören bei allen unseren Shoppingcentern zum Serviceangebot.

ERFOLGREICHES ZUSAMMENSPIEL

Jedes unserer 21 Shoppingcenter hat eine einzigartige Mieterstruktur, die jeweils das Ergebnis eines langen, intensiven und stetig fortgesetzten Prozesses ist. Hierbei geht es besonders in einer Zeit des zunehmenden Onlinehandels darum, den Wünschen der Kunden entgegenzukommen und das Angebot der jeweiligen Innenstadt gezielt zu ergänzen. Dabei ist es immer unser Ziel, zusammen mit den Händlern in unserer Nachbarschaft den Standort attraktiver zu machen. Denn so können wir die Zugkraft der gesamten Innenstadt erhöhen und gemeinsam davon profitieren.

Saarpark-Center,
Neunkirchen



Unsere Center beteiligen sich oftmals aktiv am Stadtmarketing und Citymanagement der jeweiligen Stadt finanziell wie auch durch personellen und kreativen Input. Dabei legen wir stets Wert auf eine faire und partnerschaftliche Zusammenarbeit.

ARCHITEKTUR, DIE ES IN SICH HAT

Bei der Konzeption eines Standortes hat die Architektur immer einen besonderen Einfluss. Die vorgegebenen Grundstücksverhältnisse spielen dabei genauso eine Rolle wie die funktionalen Vorgaben unserer Mietpartner. Darüber hinaus möchten wir stets unserer Verantwortung der Stadt und ihrer Einwohner gegenüber gerecht werden. Dazu gehört eine bestmögliche städtebauliche Integration, verbunden mit den auch äußerlichen Ansprüchen an eine moderne Architektur. Hier arbeiten wir eng mit den zuständigen Behörden der Städte zusammen.





Die Ergebnisse lassen sich sehen: Es entstehen oftmals architektonische Schmuckstücke, bei denen nach Möglichkeit auch historische Bauwerke liebevoll in das Center integriert werden, wie z. B. beim denkmalgeschützten ehemaligen Intecta-Kaufhaus, das heute baulicher Bestandteil der Altmarkt-Galerie Dresden ist. Auch die inneren Werte zählen: Hier gilt es, zu überzeugen und dabei unseren Besuchern und Kunden in erster Linie ein angenehmes Einkaufs- sowie ein besonderes Raumerlebnis zu vermitteln. Hierfür setzen wir auf eine schlichte und zeitlose Architektur, bei der edle Materialien zum Einsatz kommen, die oftmals ihren Ursprung in der Region haben. Ruhezonen, liebevolle Bepflanzungen und Brunnenanlagen laden zum Verweilen ein, ein innovatives Beleuchtungskonzept sorgt je nach Tageszeit für eine passende Stimmung in der Mall, modernste Klimatechnik garantiert über das ganze Jahr ein angenehmes „Einkaufsklima“.

Alles ist darauf ausgelegt, dass sich jeder Besucher gerne im Center aufhält und wiederkommt. Die Werterhaltung und Wettbewerbsfähigkeit wird dabei durch eine kontinuierliche Modernisierung und Optimierung garantiert. Mit „At-your-Service“ haben wir 2017 gemeinsam

mit unserem Centermanagementpartner ECE eine groß angelegte Initiative gestartet, um alle Serviceaspekte eines Centers zu untersuchen, die vorhandenen Services noch klarer herauszustellen und diese – wo sinnvoll und nötig – zu optimieren und optimal zu ergänzen. Weitere Informationen zu den Investitionen in die Zukunft unserer Center haben wir Ihnen ab Seite 28 zusammengestellt.

Bei uns soll sich jeder Besucher wohlfühlen – ganz unabhängig vom Alter. Selbstverständlich sind unsere Center für eine generationsübergreifende Nutzung gestaltet. Breite Ladenstraßen, Rolltreppen und Aufzüge machen es ohne große Mühe möglich, jeden Winkel des Centers auch mit Kinderwagen oder Rollstühlen zu erkunden. Für unsere kleinsten Gäste gibt es Spielecken. Für ein geringes Entgelt stehen in der Mall Massagesitze zur Verfügung und sorgen für die notwendige Entspannung zwischendurch.

NACHHALTIGKEIT **ALS SELBSTVER-** **STÄNDLICHKEIT**

Bereits seit dem Jahr 2011 werden alle unsere deutschen Shoppingcenter mit zertifiziertem Ökostrom versorgt. Bei unseren ausländischen Objekten befinden wir uns im Prozess der Umstellung auf Energie aus regenerativen Quellen. Zudem möchten wir den Energieverbrauch unserer Objekte insgesamt und damit auch den CO₂-Ausstoß kontinuierlich weiter senken. Hierfür setzen wir hochmoderne Technologien wie Wärmetauscher und LED-Beleuchtungssysteme ein. Des Weiteren suchen wir fortlaufend das Gespräch mit unseren Mietpartnern, um gemeinsam mit ihnen den Energieverbrauch in den einzelnen Geschäften zu senken.

Im Oktober 2017 hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) auf der bedeutenden Branchenmesse Expo Real in München 20 Shoppingcenter aus unserem Portfolio mit Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet. Mehr Details zu diesen Auszeichnungen finden Sie ab Seite 60 in diesem Bericht.



City-Arkaden,
Wuppertal

**JEDES UNSERER
21 SHOPPINGCENTER
HAT EINE EINZIGARTIGE
MIETERSTRUKTUR.**

VOLLE FLEXIBILITÄT FÜR EINE SICHERE ZUKUNFT

Einzelhandel ist immer mit Veränderung verbunden. Eine besondere Herausforderung für uns als Vermieter ist hierbei, auf die sich häufig wandelnden Anforderungen und Wünsche der Mieter eingehen zu können.

Einige Mieter erweitern dabei ihre Verkaufsflächen großzügig und schaffen aus einem vormals reinen Verkaufsraum einen wahren Erlebnisort. Der Kunde soll mehr und mehr die Möglichkeit haben, das gewünschte Produkt in Ruhe und ausgiebig vor Ort zu testen. Hierzu gehören ebenfalls immer intensivere Beratungsgespräche. All dies sind Faktoren, die besonders in Zeiten des zunehmenden Onlinehandels eine immer wichtigere Rolle spielen.

Der Nachfrage nach immer unterschiedlicheren Flächen entgegnen wir mit maßgeschneiderten Lösungen: In unseren Centern können wir jedem Mieter nahezu immer exakt den Grundriss bieten, den er zur Umsetzung seines Konzepts benötigt. Und dabei können wir auch reagieren, wenn es darum geht, eine Verkaufsfläche im Nachhinein anzupassen. Ohne großen Aufwand ist es durch eine Verschiebung der Innenwände möglich, nahezu jede Verkaufsfläche zu justieren, ob größer oder kleiner. Ein Verkleinerungswunsch eines Mietpartners kann so z. B. die Chance ergeben, an dieser Stelle ein neues Konzept in das Center anzusiedeln.

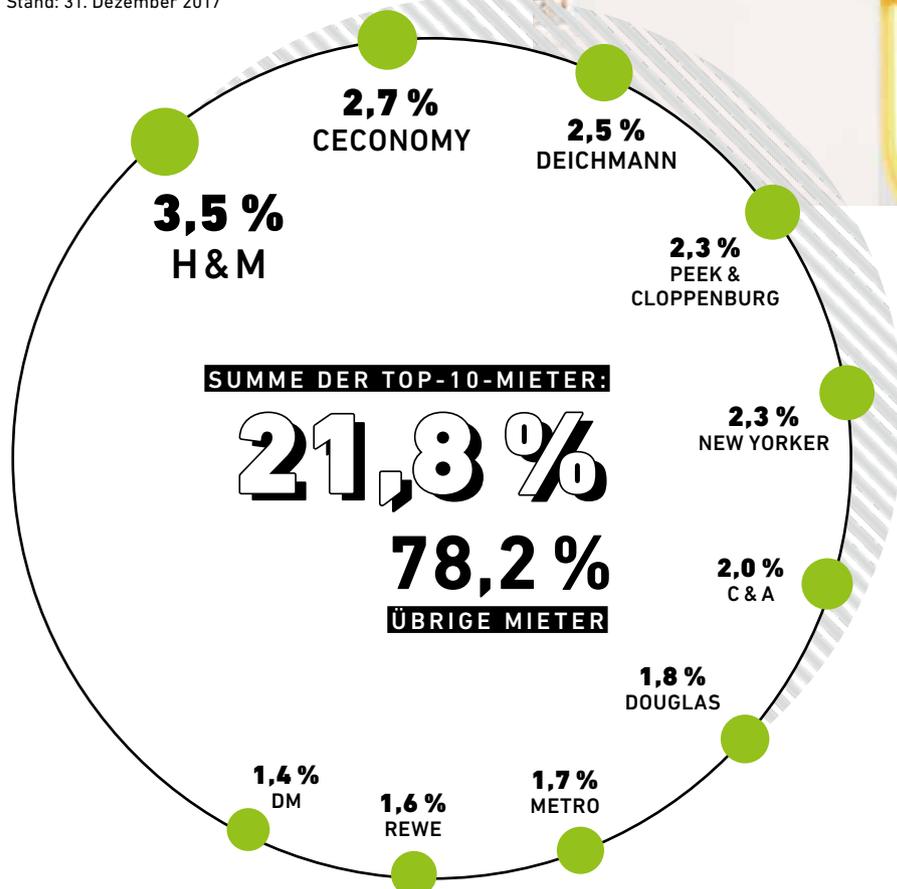
Genau bei diesem Faktor unterscheiden sich unsere Einkaufszentren stark von einer traditionellen Geschäftsstraße, die auch heute größtenteils nur starre Grundrisse bietet, die so hingenommen werden müssen, wie sie sind. Teilweise kommt es sogar vor, dass bestimmte Einzelhändler den Markteintritt in eine Stadt erst wagen, wenn ihnen die passende Fläche in einem Shoppingcenter angeboten wurde, da sie zuvor erfolglos auf der Suche in der klassischen Fußgängerzone waren. Von der dadurch erreichten Ausweitung der Vielfalt profitiert letztendlich der gesamte innerstädtische Einzelhandel.

177 MILLIONEN BESUCHER

Fast 21 Millionen Menschen leben in den Einzugsgebieten unserer Shoppingcenter, über 17 Millionen davon in Deutschland. Theoretisch erreichen wir damit mehr als 20% der bundesdeutschen Bevölkerung. Das Einzugsgebiet eines Standortes ist für uns bei der Auswahl eines Investments von ganz besonderer Bedeutung: Es wird nach einheitlichen Regeln und in regelmäßigen Abständen für jedes Shoppingcenter ermittelt und umschreibt die Gesamtheit potenziell erreichbarer Einwohner um den jeweiligen Standort herum. 2017 konnten unsere 21 Objekte insgesamt ca. 177 Millionen Besucher begrüßen.

DIE ZEHN GRÖSSTEN MIETER

Anteil in % der Mieterträge
Stand: 31. Dezember 2017

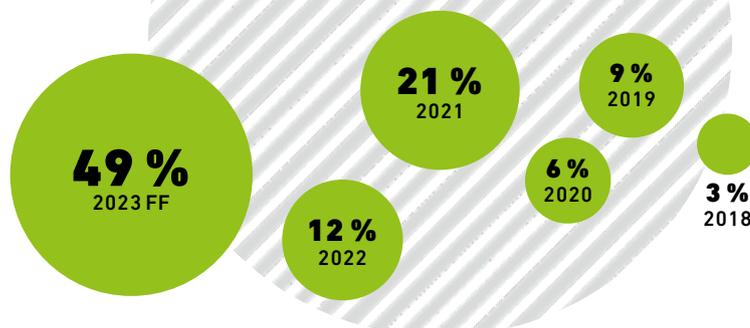




Billstedt-Center,
Hamburg-Billstedt

RESTLAUFZEIT DER ABGESCHLOSSENEN MIETVERTRÄGE

Laufzeit der Verträge, Anteil in % der Mieterträge
Stand: 31. Dezember 2017



LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE

Die Mietverträge, die wir mit unseren Mietpartnern abschließen, haben überwiegend eine Laufzeit von zehn Jahren. Per Stand 31. Dezember 2017 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in unserem Portfolio 5,5 Jahre. 49 % unserer Mietverträge sind bis mindestens 2023 gesichert.

UNSER PARTNER FÜR DAS CENTER-MANAGEMENT

Das Management unserer 21 Shoppingcenter ist an unseren Partner ECE Projektmanagement ausgelagert.

Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt Einkaufszentren seit 1965. Mit aktuell rund 200 Centern in zwölf Ländern im Management und über 3.500 Mitarbeitern ist das Unternehmen europäischer Marktführer bei Shopping-Galerien.

Wir als Deutsche EuroShop profitieren von dieser über 50-jährigen Erfahrung im In- und Ausland. Mit unserer schlanken Struktur können wir uns damit auf unsere Kernaufgabe und -kompetenz konzentrieren, das Portfolio-Management.

www.ece.com

UNSERE TOP-10-MIETER

Mit einem Anteil von 3,5 % unserer Mieterlöse ist H & M, einer der weltweit bedeutendsten Textil-Einzelhändler, unser größter Mietpartner. An zweiter Stelle folgt Ceconomy mit seinen beiden Vertriebsmarken Media Markt und Saturn mit 2,7 %.

Dabei ist unser Mietvertragsportfolio sehr diversifiziert aufgestellt: Die Top-10 unserer Mieter sind lediglich für knapp 22 % unserer Mieteinnahmen verantwortlich. Damit bestehen keinerlei größere Abhängigkeiten zu einzelnen Mietern.

TOP 10



Phoenix-Center,
Hamburg-Harburg

MIETOPTIMIERUNG **STATT MIET-** **MAXIMIERUNG**

Eine der Hauptaufgaben des Centermanagements ist die Zusammensetzung einer speziell auf das Objekt und seine Umgebung abgestimmten Mischung von Geschäften. Dieser Mieter- und Branchenmix wird jeweils genau auf den Standort zugeschnitten und ständig verfeinert. Er ist das Ergebnis einer jeweils sorgfältigen Analyse des örtlichen Einzelhandels.

Dabei geht es auch darum, die Wünsche und Bedürfnisse der Kunden zu erkennen. So siedeln wir in unseren Centern sehr gerne Einzelhändler aus Branchen an, die aufgrund des heutigen Mietniveaus in 1a-Lagen nahezu nicht mehr in den Innenstädten zu finden sind, z. B. Spielwaren- und Porzellanfachgeschäfte.

Wir unterscheiden uns hier in einem wesentlichen Punkt von den meisten Hauseigentümern in der Fußgängerzone: Als langfristige Investoren ist unser Ziel eine dauerhafte Optimierung und nicht die kurzfristige Maximierung der Mieten. Unseren Kunden und Besuchern soll eine attraktive Mischung

Main-Taunus-Zentrum,
Sulzbach



geboten werden. Dabei steht nicht jede einzelne Ladenfläche für sich, sondern die Immobilie als Ganzes im Vordergrund. Die Berechnung jeder einzelnen Miete beruht vor allem auf der Leistungsfähigkeit der Branche, der der Mieter angehört, sowie seiner Lage innerhalb des Shoppingcenters. Auch Existenzgründern und Nischenkonzepten können wir damit eine Chance geben.

Dieses System bietet allen Seiten Vorteile: Als Vermieter können wir so eine auf langfristige Zusammenarbeit und Vertrauen ausgerichtete Beziehung mit unseren Mietpartnern aufbauen. Unsere Mieter profitieren von hohen Besucherfrequenzen, die durch den vielfältigen Mix erzielt werden. Und unsere Kunden freuen sich über eine sehr reichhaltige Auswahl. Diese reicht von verschiedenen Modekonzepten über Accessoires und Drogeriemärkte bis hin zu Dienstleistungen wie Textilreinigungen sowie Bank- und Postfilialen.

KULINARISCHER GENUSS

Umfragen zeigen, dass das gastronomische Angebot eine immer wichtigere Rolle bei der Entscheidung der Kunden über den Besuch eines Centers spielt. Und nicht nur deshalb wollen wir den Gaumen unserer Besucher etwas Besonderes bieten: So sorgen z. B. Cafés, Schnellrestaurants und Eisdielen für eine Erfrischung oder Stärkung zwischendurch. Das Phoenix-Center in Hamburg-Harburg, der City-Point in Kassel sowie die Galeria Balticka in Danzig besitzen eigene Food-Courts, bei denen sich eine große Anzahl an Gastronomen mit einer Auswahl verschiedener Küchen und Ländereinschlägen einen Sitzbereich teilen, so dass sich Freunde oder Familien für unterschiedliche Anbieter entscheiden und gleichzeitig gemeinsam essen können.

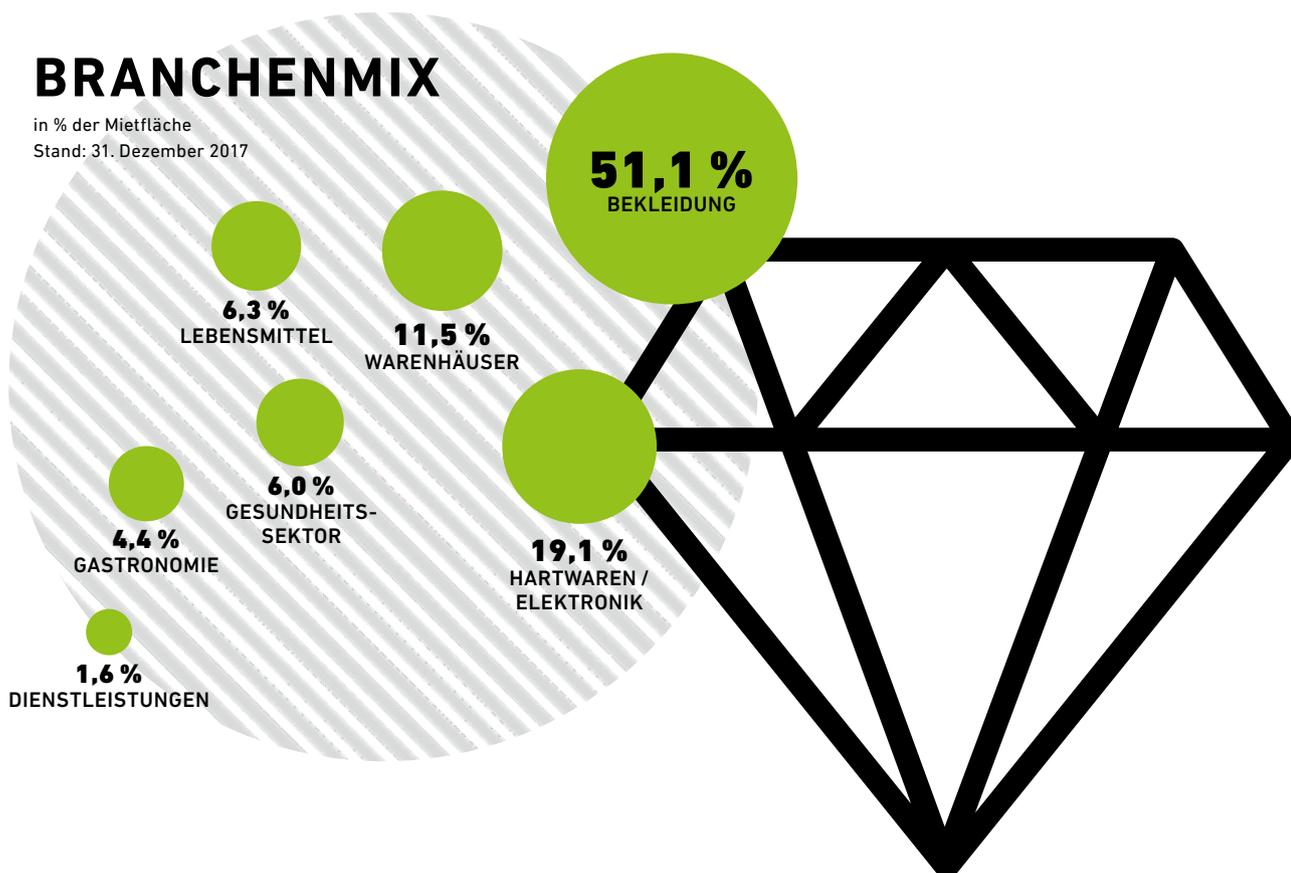
SCHWERPUNKT MODE

Der Bereich Mode bildet mit über 50% den Schwerpunkt in unserem Branchenmix. Die hohe Modekompetenz unserer Center bestätigt sich immer wieder bei Kundenumfragen. Sie ist mit dafür verantwortlich, dass die Kunden teilweise weite Anfahrtswege aus dem Umland in Kauf nehmen, um in den Genuss der großen Auswahl sowie der Qualität der Beratung zu kommen.

Der individuelle Mietermix gibt jedem unserer Center eine ganz individuelle Note. In unseren Shoppingcentern achten wir immer auf eine gesunde Mischung aus regionalen und örtlichen Händlern sowie nationalen und internationalen Filialisten. Ganz im Gegensatz zu Haupteinkaufsstraßen, die Studien zur Folge in Deutschland teilweise zu über 90% von Filialisten dominiert werden. Die kleinteilige Struktur unserer Center bietet den Besuchern jedes Mal aufs Neue Abwechslung und die Möglichkeit, die verschiedenen Konsumbedürfnisse zu befriedigen.

BRANCHENMIX

in % der Mietfläche
Stand: 31. Dezember 2017



OFFLINE VOM INTERNET PROFITIEREN

Der Einfluss des Internets hat den Wandlungsprozess des Einzelhandels in den letzten Jahren zweifelsfrei beschleunigt. Wir möchten in unseren Centern das Beste aus beiden Welten, also offline und online, miteinander verknüpfen und dabei die Trümpfe unserer Mieter in den Vordergrund stellen: Atmosphäre, Beratung, Anprobe, sofortige Verfügbarkeit der Waren. Nicht umsonst lernen immer mehr reine Onlinehändler, dass reine Markenbildung größtenteils offline erfolgt und der direkte und persönliche Kontakt zum Kunden oftmals die Voraussetzung selbst für einen späteren Kauf im Internet ist.

Auch das Multichannel-Marketing hat hierbei seinen Einfluss: Dabei kombinieren unsere Mieter die unterschiedlichen Kommunikations- und Vertriebswege: So werden beispielsweise Produkte, die im Laden nicht in der gewünschten Größe oder Farbe vorrätig sind, dem Kunden direkt nach Hause geliefert. Oder aber der Kunde bestellt seine Waren zu Hause via Internet und holt sie in der Filiale unseres Mieters im Center ab.

Durch die Integration diverser digitaler Services in unsere Center möchten wir auf die Herausforderungen des Onlinehandels reagieren. Dazu gehören z. B. Apps und Social-Media-Angebote in jedem einzelnen Center.

ERFOLGREICHE MIETPARTNER

Einer unserer maßgeblichen Erfolgsfaktoren sind unsere Mieter. Hierzu zählen zum Beispiel Aldi, Apple, Bijou Brigitte, Birkenstock, Breuninger, C & A, Christ, Deutsche Post, Deutsche Telekom, dm-drogerie markt, Douglas, Fielmann, H & M, Hollister, Jack & Jones, Kiehl's, Media Markt, Mister Spex, Nespresso, New Yorker, Nordsee, Peek & Cloppenburg, Reserved, REWE, Rituals, Saturn, Stadium, s.Oliver, Subway, Superdry, Thalia, TK Maxx, Tommy Hilfiger, Vero Moda, Villeroy & Boch, Vodafone und Zara.

EINHEITLICHE ÖFFNUNGSZEITEN

Bei einem Besuch unserer Center können sich die Besucher immer auf einheitliche Öffnungszeiten verlassen, ganz im Gegensatz zur klassischen Innenstadt, bei der jeder Einzelhändler für sich selber entscheidet, wie lange er geöffnet hat. Egal ob Friseur, Optiker oder Reisebüro jeder Mieter steht den Besuchern über die volle Öffnungszeit zur Verfügung. Auch dies ist ein strategischer Vorteil, der besonders von Kunden mit längeren Anfahrtswegen geschätzt wird.

GEMEINSAM SIND WIR STARK

Im Center selber steht der Service stets im Vordergrund. Service-Points mit freundlichen Mitarbeitern stehen bei Fragen rund um das Angebot zur Verfügung. Hier können z. B. auch Geschenkgutscheine erworben werden. Oftmals besteht die Möglichkeit, Kinderwagen auszuleihen. Durch den Einsatz von diskret agierendem Wachpersonal können sich die Kunden immer sicher fühlen. Kinder-Wickelräume, Kunden-WCs und EC-Bankautomaten runden das Angebot ab. Ständige Sauberkeit ist eine Selbstverständlichkeit.

Jeder unserer Mietpartner ist automatisch auch Mitglied in der Werbegemeinschaft des jeweiligen Centers. Dies bedeutet, dass er an den Marketingkosten des Centers beteiligt wird und aktiv in einem Ausschuss an der Marketingstrategie mitarbeiten kann. Die Werbegemeinschaft plant gemeinsam mit dem Centermanagement Veranstaltungen. Dabei wird das Shoppingcenter zu einem lebendigen Marktplatz: Modenschauen, Bilder- und Kunstausstellungen, Länderwochen und Informationsveranstaltungen zu den unterschiedlichsten Themen sorgen bei den Besuchern immer wieder für neue Eindrücke

und Erlebnisse. Auch lokale Vereine und die Verwaltungen der Städte werden mit in die Planungen eingebunden und erhalten die Möglichkeit, sich im Center darzustellen. Die aufwändigen Centerdekorationen zur Oster- und Weihnachtszeit gehören ebenfalls zu den Projekten der Werbegemeinschaften.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit liegt in der Koordination eines einheitlichen Werbeauftritts für das ganze Center sowie der Redaktion einer Center-Zeitung, die als Beilage regionaler Tageszeitungen im Einzugsgebiet verteilt wird und die Leser professionell und regelmäßig über alle Veranstaltungen und Neuigkeiten rund um das Center informiert. Radio-Spots, Werbung auf und im öffentlichen Personennahverkehr und City-Light-Werbeplakate sorgen zusätzlich für eine hohe Reichweite der Werbemaßnahmen.

**DURCH DIE INTEGRATION
DIVERSER DIGITALER
SERVICES IN UNSERE
CENTER MÖCHTEN WIR AUF
DIE HERAUSFORDERUNGEN
DES ONLINEHANDELS
REAGIEREN.**



A10 Center,
Wildau

AKTIONEN IN DEN CENTERN

BRÜNN: HIER WERDEN KINDER GEFEIERT!

Der Kindertag im Olympia Center in Brünn gehört seit über zehn Jahren zu den besucherstärksten Tagen unseres jüngsten Portfoliozuwachses in Tschechien. Von morgens bis abends wird hier ein äußerst vielfältiges Programm für Familien mit Kindern geboten. Dabei gibt es nicht nur jede Menge Chancen auf „süße“ und wertvolle Gewinne, sondern einen ganzen Tag voller spannender Aktivitäten. Dazu gehören Bühnenauftritte von bekannten Kinderstars, Clowns sowie Zauberern. Doch nicht nur in der Mall, auch auf dem Außengelände ist für jede Menge Spaß gesorgt. Zahlreiche Karusselle und Fahrgeschäfte sorgen für Action. Auch für die Erinnerung zum Mitnachts-Hause-nehmen ist gesorgt: In kreativen Workshops werden jede Menge tolle Sachen gebastelt. Und schon jetzt laufen die Planungen für den Kindertag 2018.

www.olympia-centrum.cz



Kindertag im Olympia
Center in Brünn



NEUNKIRCHEN: MÄRCHEN WERDEN WAR!

Die Eiskönigin in ihrem glitzernden Kleid, der lustige Lebkuchenmann und der wandelnde geschmückte Weihnachtsbaum – sie alle waren Teil der großen Weihnachtsparade, die Anfang Dezember 2017 zum ersten Mal im Saarpark-Center Neunkirchen stattfand. Zur Premiere zogen jede Menge fantasievoll geschmückte Figuren durch die Ladenstraße und sorgten bei den Besuchern für zauberhafte Momente. Um den Kunden die vorweihnachtliche Überraschung präsentieren zu können, liefen die Vorbereitungen hinter den Kulissen bereits seit dem Sommer auf Hochtouren. Die Kostüme wurden nahezu komplett von einer örtlichen Nähgruppe entworfen und angefertigt. Besonders beliebt bei den Besuchern waren Selfies mit den Figuren, das eine oder andere ging sicherlich als Weihnachtsgruß aus dem Saarland in die Welt.

www.saarpark-center.de



Unter dem Motto „Sweet Fifteen“ wurde der City-Point im Oktober als riesiger Cupcake inszeniert.



KASSEL: SWEET FIFTEEN!

15 Jahre City-Point, eine süße Zeit für das Center und seine Besucher. Und es gab jede Menge Gründe zum Feiern: 135 Millionen Besucher in den ersten 15 Jahren ein Beispiel dafür, wie sehr sich das Center bei den Kassellern etabliert hat. Unter dem Motto „Sweet Fifteen“ wurde der City-Point im Oktober als riesiger Cupcake inszeniert. Bei den mehrwöchigen Feierlichkeiten durfte ein Cupcake-Fishing nicht fehlen, hier konnten die Besucher sich auf eine besonders lustige Weise Center-Gutscheine angeln. Zusätzlich wurden 15 Hauptpreise im Wert von 5.000 Euro verlost. Und auch musikalisch wurde einiges geboten: Am 6. Oktober war mit Alphonso Williams der aktuelle DSDS-Sieger zu Gast, dazu gab es weitere tägliche Musikshows.

www.city-point-kassel.de



Fantasievoll geschmückte Figuren in der Ladenstraße im Saarpark-Center Neunkirchen





UMWELT

Das Thema Klimaschutz hat für die Deutsche EuroShop einen hohen Stellenwert.

Wir sind überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, Shopperlebnis und Umweltbewusstsein keine Gegensätze sind. Langfristiges Denken ist Teil unserer Strategie, auch in Bezug auf unser Umweltengagement.

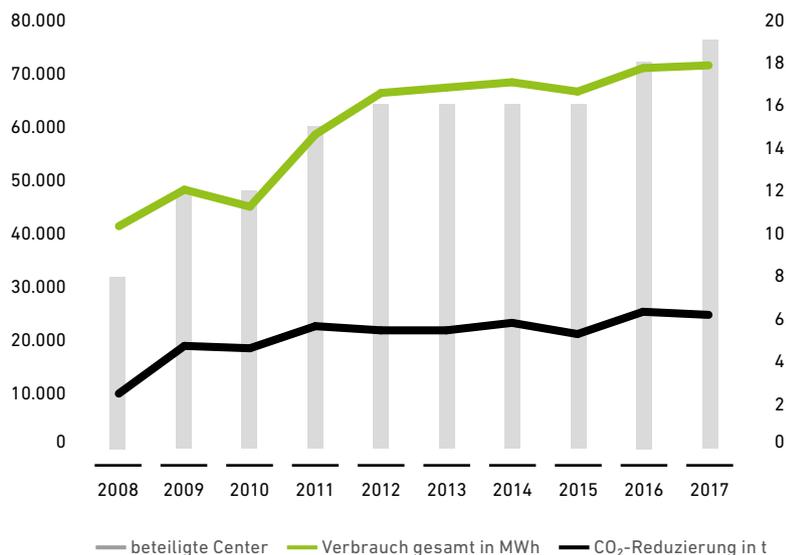
2017 hatten 19 unserer 21 Shoppingcenter Lieferverträge mit Versorgern, die regenerative Energiequellen wie z. B. Wasserkraft zur Stromerzeugung nutzen. Der Verein „EnergieVision“ hat 2017 den Ökostrom für unsere Center in Deutschland mit dem anerkannten Gütesiegel „ok-power“ zertifiziert. In den kommenden Jahren sollen nach Möglichkeit auch die übrigen Center auf Ökostrom umgestellt werden.



Die 19 Center bezogen 2017 insgesamt rund 71,6 Mio. kWh Ökostrom. Das entsprach 100% des Strombedarfs in diesen Einkaufszentren. Der Kohlendioxid-Ausstoß hat sich damit nach vorsichtigen Berechnungen um rund 25.175 Tonnen reduziert – das entspricht dem CO₂-Jahresausstoß von über 1.100 Zweipersonenhaushalten. Zusätzlich wird der Energieverbrauch unserer Shoppingcenter mit Wärmetauschern und Energiesparlampen reduziert.

Darüber hinaus unterstützt die Deutsche EuroShop vielfältige Aktivitäten auf lokaler und regionaler Ebene in den Bereichen Ökologie, Soziales / Gesellschaftliches und Ökonomie, die in unseren Shoppingcentern stattfinden.

REDUZIERUNG DES CO₂-AUSSTOSSES UND DES STROMVERBRAUCHS



Phoenix-Center Hamburg-Harburg

UMWELT- BILANZ

EINFÜHRUNG

In Übereinstimmung mit der 3. Ausgabe der Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) der EPRA berichten wir über die Umweltbelastungen unseres Unternehmens in Bezug auf Energie, Treibhausgasemissionen, Wasser und Abfall. Unsere Berichterstattung ist in zwei Teile unterteilt:

- 1. Übergeordnete Empfehlungen
- 2. Leistungsmessgrößen Nachhaltigkeit

1. ÜBERGEORDNETE EMPFEHLUNGEN

1.1. ORGANISATORISCHE GRENZEN

Der Ansatz besteht in einer operativen Kontrolle unseres Datenstands, der 14 Anlagegüter umfasst. Zwischen 2016 und 2017 wurden keine Änderungen an unserem Bestand vorgenommen. Die Anlagengröße in unseren absoluten und flächenbereinigten Leistungsmessgrößen ist die gleiche.

1.2. ABDECKUNG

Wir berichten über alle Immobilien innerhalb der oben definierten organisatorischen Grenze und für die wir für den Energie- und Wasserverbrauch zuständig sind (siehe Grenzen – Berichterstattung über den Verbrauch von Vermieter und Mieter).

1.3. SCHÄTZUNG DES VOM VERMIETER MITGETEILTEN VERBRAUCHS

Keine unserer Daten sind geschätzt.

1.4. GRENZEN – BERICHTERSTATTUNG ÜBER DEN VERBRAUCH VON VERMIETER UND MIETER

Der gemeldete Stromverbrauch umfasst Energie, die wir als Vermieter beziehen, und betrifft ausschließlich allgemein genutzte Bereiche. Die Verbrauchsdaten für Brennstoffe, Fernwärme und -kälte sowie Wasser umfassen Mieterdaten, da es nicht möglich ist, den Verbrauch allgemein genutzter Bereiche von denen der Mieter allein zu trennen. Die Abfalldaten umfassen auch den Mieterabfall.



1.5. ANALYSE – NORMIERUNG

Intensitätsindikatoren werden anhand der Grundfläche (m²) für das gesamte Gebäude berechnet. Wir sind uns des Ungleichgewichts zwischen Zähler und Nenner bewusst, da sich unser Verbrauch bei Elektrizität nur auf gemeinsam genutzte Bereiche bezieht. Die Daten für Brennstoffe, Fernwärme und -kälte sowie Wasser beziehen sich jedoch auf das gesamte Gebäude, da wir den Verbrauch allgemein genutzter Bereiche nicht von denen der Mieter allein trennen können. In Bezug auf unsere eigenen Büros melden wir Leistungsmessgrößen zur Intensität anhand der Grundfläche, die wir innerhalb des Gebäudes nutzen.

1.6. ANALYSE – SEGMENTANALYSE (JE IMMOBILIENTYP, LAGE)

Wir haben keine Segmentanalyse durchgeführt, da wir eine solche nicht für sonderlich informativ für unseren Bestand erachten: Bei unseren Anlagegütern handelt es sich um Einkaufszentren, die ausschließlich in Deutschland angesiedelt sowie gleich alt sind und zum Großteil ähnliche EPC-Ratings haben.

1.7. KONTROLLE DURCH DRITTE

Eine Kontrolle durch Dritte erfolgt bei uns nicht.

1.8. AUSKUNFT ÜBER UNSERE EIGENEN BÜRORÄUME

Über unsere von uns selbst genutzten Büros berichten wir getrennt von unserem Bestand. Siehe hierfür Tabelle 2.2. auf Seite 59.

1.9. ERLÄUTERUNG DER LEISTUNG

Im Jahr 2017 verringerten wir die ökologischen Folgen unseres Bestands bei allen Leistungsmessungen. Die erheblichsten Verringerungen gab es beim Abfall (-9%), beim Stromverbrauch (-7%) und beim Brennstoffverbrauch (-3%). Die Verringerungen beim Stromverbrauch können einer Reihe von während des Jahres eingeführter Energieeffizienzsteigerungen zugeordnet werden. Zu den wesentlichsten davon gehören die folgenden:

- Die Installation einer LED-Beleuchtung in 15 Objekten, die 2017 zu dauerhaften Stromeinsparungen von über 1.727.958 kWh führten, sowie in sieben Parkhäusern, wo somit jährliche Einsparungen von 1.172.477 kWh erzielt werden konnten.
- Optimierung der Belüftungsanlage in sieben Objekten, wo Einsparungen von bis zu 2.369.411 kWh pro Jahr beim Stromverbrauch ermittelt werden konnten.

Zusammen mit einer 3-prozentigen Verringerung beim Brennstoffverbrauch und einer 2-prozentigen Verringerung beim Verbrauch von Fernwärme und -kälte aufgrund eines teilweise milderer Winters konnten wir eine 5-prozentige Verringerung bei der Energieintensität (gemessen in kWh/m²) unseres Bestands verbuchen.

Die Verringerung des Brennstoffverbrauchs führte zu einer identischen 3-prozentigen Verringerung bei den direkten (Scope 1) THG-Emissionen. Unsere indirekten (Scope 2) THG-Emissionen gingen hingegen um 6% zurück (mittels netzdurchschnittlicher Emissionsfaktoren berechnet), was Ausdruck der Verbesserungen beim Stromverbrauch in unserem gesamten Bestand ist. Dies führte wiederum zu einer 8-prozentigen Verringerung bei der Intensität der THG-Emissionen (gemessen als tCO₂e/m²) unseres Bestands.

Die 10-prozentige Verringerung der Abfallmenge in unseren Objekten ging jedoch mit einer Zunahme beim Anteil des zu verbrennenden Abfalls (ein Plus von 18% im Vergleich zu 2016) einher. Dies kann teilweise auf eine gründlichere Abfalltrennung zurückgeführt werden.

Derweil hat der Wasserverbrauch (der auch den Wasserverbrauch in Mieterbereichen umfasst) in unserem gesamten Bestand um 2% abgenommen.

Alle Objekte sind nach der DGNB-Norm der folgenden Stufen zertifiziert:

- DGNB Platin: A10 Center (Wildau), Billstedt-Center Hamburg, City-Galerie Wolfsburg, Phoenix-Center Hamburg, Stadtgalerie Passau, Árkád Pécs und City Arkaden Klagenfurt.
- DGNB Gold: City-Point Kassel, Altmarkt-Galerie Dresden, Stadtgalerie Hameln, Allee-Center Hamm, City-Arkaden Wuppertal, Herold-Center Norderstedt, Rathaus-Center Dessau, Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim, Main-Taunus-Zentrum Sulzbach, Forum Wetzlar, Allee-Center Magdeburg, Saarpark-Center Neunkirchen und Galeria Balticka Gdansk.

1.10. STANDORT DER EPRA-LEISTUNGSMESSGRÖSSEN NACHHALTIGKEIT

Die EPRA-Leistungsmessgrößen Nachhaltigkeit für unseren Bestand und unsere eigenen Büroräume sind den Tabellen 2.1. und 2.2. auf den Seiten 58 und 59 dieses Berichts zu entnehmen.

2. BESTE VORGEHENSWEISEN ZU DEN LEISTUNGSMESSGRÖSSEN NACHHALTIGKEIT

2.1. EPRA-Tabelle Bestand

Indikator	EPRA	Maßeinheit	2016	Abdeckung	2017	Abdeckung	Veränderung
Gesamter Stromverbrauch	Strom-Ges	kWh	59.372.937	100 %	55.458.582	100 %	-7 %
		% aus erneuerbaren Quellen	69	100 %	81	100 %	
Like-for-like-Stromverbrauch	Strom-LFL	kWh	59.372.937	100 %	55.458.582	100 %	-7 %
Gesamter Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	FW & K-Ges	kWh	23.505.383	100 %	22.969.103	100 %	-2 %
		% aus erneuerbaren Quellen	n.z.	100 %	n.z.	100 %	
Like-for-like-Verbrauch aus Fernwärme und -kälte	FW & K-LFL	kWh	23.505.383	100 %	22.969.103	100 %	-2 %
Gesamtenergieverbrauch aus Brennstoff	Brennst-Ges	kWh	22.751.022	100 %	22.000.425	100 %	-3 %
		% aus erneuerbaren Quellen	0	100 %	0	100 %	
Like-for-like-Verbrauch aus Brennstoff	Brennst-LFL	kWh	22.751.022	100 %	22.000.425	100 %	-3 %
Energieintensität Gebäude	Energie-Int	kWh / m ²	99	100 %	94	100 %	-5 %
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	THG-Dir-Ges	tCO ₂	4.595	100 %	4.443	100 %	-3 %
Indirekte THG-Emission (gesamt) Scope 2	THG-Indir-Ges	tCO ₂ (marktbasierend)	n.z.	100 %	n.z.	100 %	
		tCO ₂ (standortbasierend)	11.908	100 %	11.186	100 %	-6 %
Intensität THG-Emissionen Gebäude	THG-Int	tCO ₂ / m ²	0,016	100 %	0,015	100 %	-8 %
Wasserverbrauch gesamt	Wasser-Ges	Gesamt-m ³	367.205	100 %	358.610	100 %	-2 %
Like-for-like-Wasserverbrauch	Wasser-LFL	m ³	367.205	100 %	358.610	100 %	-2 %
Intensität Wasserverbrauch Gebäude	Wasser-Int	m ³ / Mitarbeiter	0,003	100 %	0,003	100 %	0 %
Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (gesamt)	Abfall-Ges	Tonnen	6.187	100 %	5.567	100 %	-10 %
		% recycelt	52	100 %	45	100 %	-13 %
		% kompostiert	4	100 %	3	100 %	-25 %
		% für Abfallverbrennung	44	100 %	52	100 %	18 %
Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (Like-for-like)	Abfall-LFL	Tonnen	6.187	100 %	5.567	100 %	-10 %
		% recycelt	52	100 %	45	100 %	-13 %
		% kompostiert	4	100 %	3	100 %	-25 %
		% für Abfallverbrennung	44	100 %	52	100 %	18 %
Art und Anzahl der zertifizierten Anlagegüter	Zert-Ges	% des zertifizierten Bestands ODER Anzahl der zertifizierten Anlagegüter	0	100 %	100	100 %	

n.z. = nicht zutreffend

Treibhausgasemissionen: Wir haben unsere Emissionen basierend auf der Methode des THG-Protokolls mittels standortbasierter Emissionsfaktoren berechnet.

2.2. EPRA-Tabelle eigene Büroräume

Indikator	EPRA	Maßeinheit	2016	Abdeckung	2017	Abdeckung	Veränderung
Gesamter Stromverbrauch	Strom-Ges	kWh	8.988	100 %	8.464	100 %	-6 %
		% aus erneuerbaren Quellen	100	100 %	100	100 %	
Like-for-like-Stromverbrauch	Strom-LFL	kWh	8.988	100 %	8.464	100 %	-6 %
Gesamter Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	FW & K-Ges	kWh	54.565	100 %	53.768	100 %	-1 %
		% aus erneuerbaren Quellen	n.z.	100 %	n.z.	100 %	
Like-for-like-Verbrauch aus Fernwärme und -kälte	FW & K-LFL	kWh	190	100 %	187	100 %	-1 %
Gesamtenergieverbrauch aus Brennstoff	Brennst-Ges	kWh	n.z.	100 %	n.z.	100 %	
		% aus erneuerbaren Quellen	n.z.	100 %	n.z.	100 %	
Like-for-like-Verbrauch aus Brennstoff	Brennst-LFL	kWh	n.z.	100 %	n.z.	100 %	
Energieintensität Gebäude	Energie-Int	kWh / m ²	196	100 %	185	100 %	-6 %
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	THG-Dir-Ges	tCO ₂	0	100 %	0	100 %	
Indirekte THG-Emission (gesamt) Scope 2	THG-Indir-Ges	tCO ₂ (standortbasiert)	n.z.	100 %	n.z.	100 %	
		tCO ₂ (marktbasiert)	11	100 %	10	100 %	-9 %
Intensität THG-Emissionen Gebäude	THG-Int	tCO ₂ / m ²	0,04	100 %	0,03	100 %	-25 %
Wasserverbrauch gesamt	Wasser-Ges	m ³	564	100 %	592	100 %	5 %
Like-for-like-Wasser-verbrauch	Wasser-LFL	m ³	564	100 %	592	100 %	5 %
Intensität Wasserverbrauch Gebäude	Wasser-Int	m ³ / Mitarbeiter	81	100 %	77	100 %	-5 %
Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (gesamt)	Abfall-Ges	Tonnen	2	100 %	2	100 %	0 %
		% recycelt	12	100 %	12	100 %	0 %
		% für Abfallverbrennung	88	100 %	88	100 %	0 %
Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (Like-for-like)	Abfall-LFL	Tonnen	2	100 %	2	100 %	0 %
		% recycelt	12	100 %	12	100 %	0 %
		% für Abfallverbrennung	88	100 %	88	100 %	0 %
Art und Anzahl der zertifizierten Anlagegüter	Zert-Ges	% des zertifizierten Bestands ODER Anzahl der zertifizierten Anlagegüter	0	100 %	0	100 %	

n.z. = nicht zutreffend

In unserem Bürogebäude werden keine Brennstoffe verwendet.

Die Berechnung von Wasser, Fernwärme und -kälte sowie Abfall erfolgt mittels der Zahlen für das gesamte Gebäude und für den m²-Anteil, der auf die DES-Büroräume entfällt, da dieser nicht getrennt gemessen werden kann; die DES hat Büroräume mit 275 m² Fläche in einem Gebäude mit 6.088 m² Fläche.

Treibhausgasemissionen: Wir haben unsere Emissionen basierend auf der Methode des THG-Protokolls mittels standortbasierter Emissionsfaktoren berechnet.

Nachhaltige Neuigkeiten

NACHHALTIGKEITZERTIFIKATE IN PLATIN UND GOLD FÜR DES-CENTER

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat im Oktober 2017 auf der Expo Real in München 20 Shoppingcenter aus dem Portfolio der Deutsche EuroShop mit Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet. Sieben Center erhielten eine Platin-Zertifizierung und 13 eine Zertifizierung in Gold.

Die Grundlage für die erfolgreich abgeschlossenen Zertifizierungen bildet das DGNB-Basiszertifikat für Gebäude im Betrieb, das unser Centermanager ECE 2016 als erstes Unternehmen überhaupt aufgrund seiner nachhaltigen Arbeitsprozesse erhalten hat. Vom Einkauf über Instandhaltung bis hin zu „Green Lease“ – d.h. auf Nachhaltigkeit gerichtete Mietverträge – hat die ECE ihre Instrumente und Abläufe optimiert, sodass heute alle von ihr gemanagten Shoppingcenter nach

einheitlichen Nachhaltigkeitsstandards betrieben werden.

Darauf aufbauend haben sich die ECE und die Deutsche EuroShop entschieden, 20 Center einer individuellen Bestandszertifizierung durch die DGNB zu unterziehen, mit dem Ziel die Shoppingcenter kontinuierlich weiterzuentwickeln. Hierbei stehen insbesondere objektspezifische Eigenschaften wie z.B. Energieverbrauch, soziokulturelle Angebote oder das Thema Mobilität im Fokus. Mit diesem Vorgehen wird ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt, und alle drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – werden kontinuierlich geprüft und optimiert.

Die Platin-Zertifikate gehen an das A10 Center Wildau bei Berlin, das Billstedt-Center Hamburg, die City-Galerie Wolfsburg, das Phoenix-Center Hamburg-Harburg, die

DREI SÄULEN DER NACH- HALTIGKEIT – ÖKONOMIE, ÖKOLOGIE UND SOZIALES

Stadt-Galerie Passau, die Árkád Pécs in Ungarn und die österreichischen City- Arkaden Klagenfurt. Diese Center erzielten in vielen der von der DGNB untersuchten Bereiche besonders gute Ergebnisse.

So weist beispielsweise das Billstedt-Center Hamburg dank seines Energie-Monitorings einen vorbildlichen Energieverbrauchswert auf. Hierfür werden kontinuierlich Daten zu Wärme und Stromverbrauch erfasst, analysiert und daraus

Optimierungsmöglichkeiten abgeleitet. Das Center fördert zudem in besonderem Maße nachhaltige Mobilität und bietet in seiner unmittelbaren Umgebung sowohl Car- als auch Bike-Sharing-Stationen an.

Das Phoenix-Center Hamburg-Harburg verfügt unter anderem über ein spezielles Licht- und Energiekonzept mit dynamischer Steuerung und energieeffizienten Leuchtmitteln der neuesten Generation. Auch im Bereich Soziales kann es dank seiner vielfältigen Services für Familienfreundlichkeit und Inklusion sowie senioren-gerechter Angebote überzeugen.

Vorbildlich sind auch die Árkád Pécs aufgestellt, an denen die Deutsche EuroShop AG und HGA Capital zu je 50% beteiligt sind: Mieterbefragungen zu den relevanten DGNB-Themen belegen eine hohe Nutzerzufriedenheit.





City Arkaden,
Klagenfurt

Dank eines Online-Energiecontrollings zählen sie – wie auch das Billstedt-Center und das Phoenix-Center – zu den Vorreitern in Sachen Energieeinsparung.

Zu den Shoppingcentern, die mit einem DGNB-Zertifikat in Gold ausgezeichnet wurden, gehören der City-Point Kassel, die Altmarkt-Galerie Dresden, die Stadt-Galerie Hameln, das Allee-Center

Hamm, die City-Arkaden Wuppertal, das Herold-Center Norderstedt, das Rathaus-Center Dessau, das Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim, das Main-Taunus-Zentrum Sulzbach, das Forum Wetzlar, das Allee-Center Magdeburg, das Saarpark-Center Neunkirchen und die Galeria Baltyska in Danzig, Polen.



V.l.: Maria Hill (Director Sustainability & Internal Services ECE), Dr. Christine Lemaitre (Geschäftsführender Vorstand DGNB), Markus Lentzler (Managing Director Architecture & Construction ECE), Wilhelm Wellner (Vorstand der Deutsche EuroShop AG), Prof. Dr. Joachim Hirschner (DGNB Senior-Auditor), Johannes Kreißig (Geschäftsführer DGNB GmbH) / Bildquelle: ECE

„E-ENERGIE“

**LADINFRASTRUKTUR
FÜR E-FAHRZEUGE WIRD
AUSGEBAUT**

**BIS ENDE 2018 SOLLEN
ALLE DEUTSCHEN
DES-CENTER AUSGE-
RÜSTET SEIN**

Im Sinne einer sowohl ökologischen als auch ökonomischen Nachhaltigkeit von Shoppingcentern haben Faktoren wie Mobilität und Erreichbarkeit eine hohe Bedeutung. Die ECE, unser Partner für das Management unserer Shoppingcenter, hat begonnen, die Ladeinfrastruktur in den von ihr betreuten Einkaufszentren deutlich auszubauen. Mittlerweile werden deutschlandweit über 150 Ladepunkte für Nutzer von E-Fahrzeugen angeboten.

Damit Elektromobilitätsangebote wirksam zum Klimaschutz beitragen können, müssen sie flächendeckend und einfach zu erreichen sein. Ein von der Deutsche EuroShop unterstütztes Ziel ist es daher, bis Ende 2018 alle unsere Center in Deutschland mit einer Ladeinfrastruktur für emissionsfreie Elektro-Pkw auszustatten. Unsere deutschen Center und unsere Unternehmenszentrale beziehen bereits Ökostrom von zertifizierten Anbietern.



**Handbuch der ECE zum
Thema „Elektromobilität“:
Download unter [www.bit.ly/](http://www.bit.ly/HandbuchElektromobil)
HandbuchElektromobil
(PDF, 1.6 MB)**

GEHEN UNS DIE RETAIL- MIETER AUS?

DER GERMAN COUNCIL
THINK TANK ZUR INSOLVENZ-
UND MIETERENTWICKLUNG
IM EINZELHANDEL





Top-Thema Verengung des Mieterpools durch Insolvenzen

Bei einer Online-Mitgliederumfrage des German Council of Shopping Centers (GCSC) kam grundsätzlich eine positive Stimmung in der Handelsimmobilienbranche zum Ausdruck. Gefragt nach den aktuellen Herausforderungen wurde als eines der Top-Themen die Verengung des Mieterpools durch Insolvenzen seitens der Mitglieder benannt. Hierin spiegeln sich nicht zuletzt gestiegene Sorgen bezüglich der negativen Auswirkungen der wachsenden Bedeutung des E-Commerce auf den stationären Einzelhandel wider. Vor diesem Hintergrund hat sich der German Council Think Tank mit diesem Thema eingehender beschäftigt und gibt einen kurzen Überblick über seine Erkenntnisse.

WACHSENDE BEDEUTUNG DES E-COMMERCE FÜR DEN STATIONÄREN EINZELHANDEL.

Zunächst ist den möglichen Gründen für Insolvenzen nachzugehen. In zwei großen Gruppen kann hier zwischen den individuellen und den strukturellen Gründen unterschieden werden. Während es bei den individuellen Gründen um unternehmerische Fehlentscheidungen in den verschiedensten Ausprägungen geht, handelt es sich bei den strukturellen Gründen um unternehmensübergreifende Probleme, die säkular einer Branche beziehungsweise Betriebsart die betriebswirtschaftliche Basis entziehen. Darum geht es im Weiteren.

MÖGLICHE GRÜNDE FÜR INSOLVENZEN DER MIETER

INDIVIDUELLE GRÜNDE

- Falsche strategische Entscheidungen
- Misslungener Börsengang
- Fehlende Profilierung
- Unbedachte Expansion, Filialen kannibalisieren
- Unprofitable Läden in schwierigen Lagen
- Verschuldungsgrad / Liquidität – Equity Funds, Mittelstandsanleihe
- Nicht mehr zeitgemäße Kollektionen / Sortimente
- Verpasste Imageaufbesserung
- Geschäftsmodell hat sich überlebt
- Keine oder zu wenig Investitionen in Mitarbeiter, Ladenbau, Marketing

STRUKTURELLE GRÜNDE

- Rechtliche / steuerliche Rahmenbedingungen
- Kursschwankungen in Einkaufsländern
- Neue / schnellere Modetrends
- Verändertes Konsumverhalten
- Neue Produkte und Innovationen (z. B. Streaming von Musik und Filmen, E-Book-Reader)
- Neue Wettbewerber stationär & online
- Neue Kanäle, E-Commerce
- Margenschwäche
- Preisdumping



**EIN WESENS-
MERKMAL DES
EINZELHANDELS
IST DER WANDEL**

In diesem Kontext stellt sicherlich die wachsende Digitalisierung unseres gesamten Lebens und naturgemäß auch des Einzelhandels eine zunehmende Herausforderung für die Branche dar. Allerdings ist es ja gerade ein Wesensmerkmal des Einzelhandels (Handel ist Wandel!), dass hier immer wieder übergreifende Entwicklungen den Markt beeinflussen, auf die sich die Marktteilnehmer neu einstellen müssen. Diese vollziehen sich typischerweise in großen Schüben, die sich durchaus auch zeitlich überschneiden beziehungsweise parallel verlaufen können. Seit Ende des

19. Jahrhunderts sei unter anderem an das Aufkommen der Warenhäuser, die Innovation der Selbstbedienung oder die Entwicklung der Einkaufszentren sowie von Fachmärkten oder

Discountern erinnert. Und waren es früher die vertikal strukturierten Player, die plötzlich zwölf Kollektionen und mehr im Jahr anbieten konnten, oder Monomarken-Stores, die sich durch eine interessante Marktprofilierung vom übrigen Markt abhoben und hohe Margen aufgrund des geringen Beschaffungsaufwandes generieren konnten, so sind heute diejenigen

erfolgreich, die sich durch eine wie auch immer klar geartete Profilierung auszeichnen. Dem Einen gelingt das über den Preis (z.B. Primark, TK Maxx), dem Anderen über die „Story“ (z.B. Apple, Hollister), Anderen wiederum über Diversifikation (H & M, Inditex u. a.) oder einfach über Spezialisierung (Calzedonia, Elbenwald, MyMuesli, und andere). Nicht alle finden hier

den richtigen Weg, und insofern bilden Insolvenzen auch einen natürlichen Selektionsprozess unserer Wettbewerbswirtschaft ab.

Vermieter, Eigentümer, Asset Manager und Shop-

pingcenter-Betreiber sind dabei gefordert, diese Entwicklungen vernünftig zu begleiten. Gerade in der aktuell durch E-Commerce initiierten Umbruchphase muss es im Interesse aller sein, langjährig erfolgreiche Handelspartner in der Krise zu unterstützen und zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln. Dies erfordert eine genaue Marktbeobachtung, proaktives Handeln und intensive Kommunikation zwischen den Mietern und Eigentümern / Managern gleichermaßen.

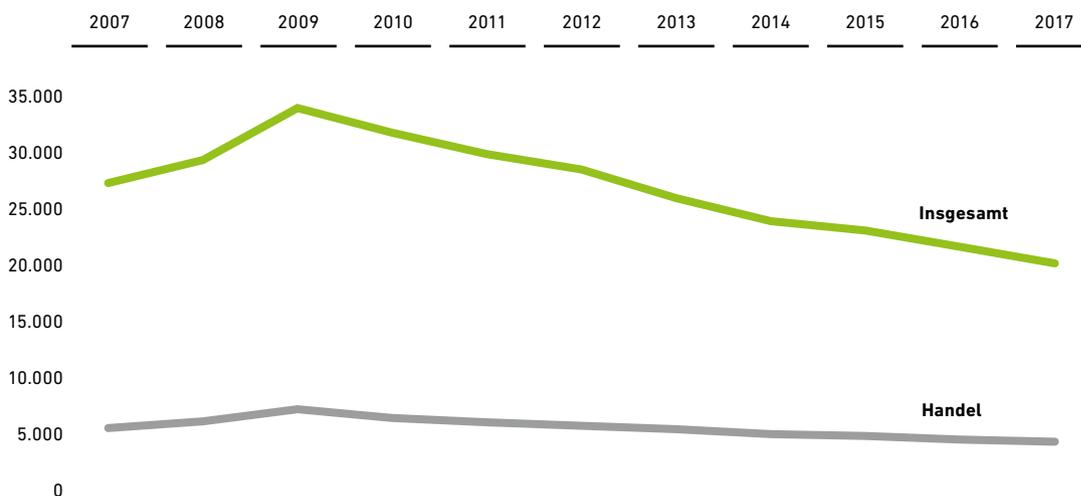
WACHSENDE DIGITALISIERUNG WIRD ZUNEHMENDE HERAUSFORDERUNG FÜR DIE BRANCHE.

CUSTOMER JOURNEY BEI CLICK & COLLECT



UNTERNEHMENSINSOLVENZEN IN DEUTSCHLAND

insgesamt und im Handel von 2007–2017



Zwar gab es in der jüngeren Vergangenheit in der Tat eine relative Häufung von Insolvenzen sehr namhafter Player im Einzelhandel, dabei ist aber zu berücksichtigen, dass danach längst nicht alle Player vom Markt verschwunden sind; vielmehr diverse, wie z. B. SinnLeffers, Wöhrle oder Woolworth und Karstadt nach vollzogener Sanierung weiterhin prominent am Markt agieren. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bezogen auf die absoluten Gesamtzahlen nach den Angaben der Creditreform die Unternehmensinsolvenzen im Handel im längerfristigen Vergleich sogar signifikant zurückgegangen sind (2017: -4,7%). Wir haben es von daher also zumindest bezogen auf die Unternehmenszahlen nicht mit einem Massenphänomen zu tun.

Zudem eröffnet der Onlinemarkt denjenigen, die sich seiner annehmen, auch vielfältige Möglichkeiten zur Erweiterung der eigenen Vermarktungsoptionen. Der Onlinehandel bietet dem Markt ganz neue Möglichkeiten, die Bedürfnisse des Kunden zu befriedigen.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit seien an dieser Stelle unter anderem erwähnt:

- **Einkaufen 24 x 7 wie auch Click & Collect**
- **Preisvergleiche und Produktbeschreibungen**
- **Umfängliche Verfügbarkeit durch Zugriff auf eine vernetzte Warenwirtschaft**
- **Werbung über Social Media**

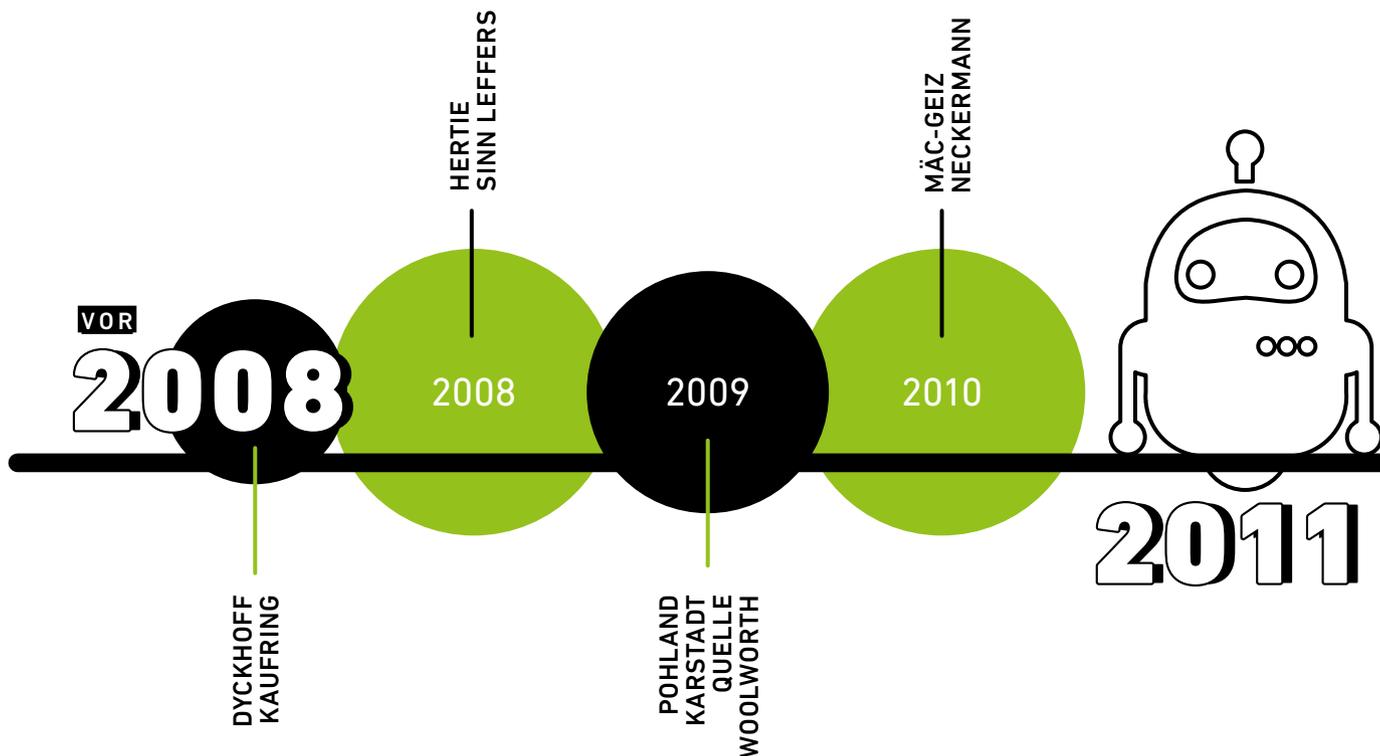
Wer seine Vertriebsstrukturen auf Multichannel erweitert, kann die Vorteile des Onlinemarktes auch für seine stationären Geschäfte nutzen.

Tendenziell etwas überlagert durch die schlagzeilenträchtigen Insolvenzfälle werden auf der anderen Seite die positiven Entwicklungen auf der Mieterseite. So sind heute eine ganze Reihe von Retailern als Newcomer vor allem auch aus dem Ausland oder mit einer sehr hohen expansiven Schlagzahl unterwegs. Dies ist schon für das Segment der Magnetmieter von Clas Ohlson, Decathlon, Edeka, Primark, Reserved, Rewe, TK Maxx, Uniqlo unter anderem kennzeichnend und gilt erst recht für den Bereich der mittelgroßen und kleinen Mieter. So eröffnen Probleme etablierter Konzepte natürlich auch Chancen für neue und bisher



**PROBLEME
ETABLIERTER
KONZEPTE
ERÖFFNEN AUCH
CHANCEN FÜR
NEUE IDEEN**

UNTERNEHMENSINSOLVENZEN IN DEUTSCHLAND



unbekannte Konzepte oder gar ganze Branchen (Stichwort: Gastronomie), denn die Verfügbarkeit von richtig guten Standorten und Centern ist auch heutzutage noch absolut endlich.

Das Kundenverhalten wird immer unberechenbarer: Der Kunde ist jederzeit gut informiert, handelt sehr spontan und möchte beim Einkauf im Geschäft einen klaren Mehrwert gegenüber dem Onlinekauf erfahren. Insbesondere diejenigen Retailer, die sich durch eine klare Markenaussage, durch gute Beratung oder zusätzlichen Service auszeichnen und den Kunden in einer modernen und attraktiven Verkaufsstätte willkommen heißen, können sich profilieren.

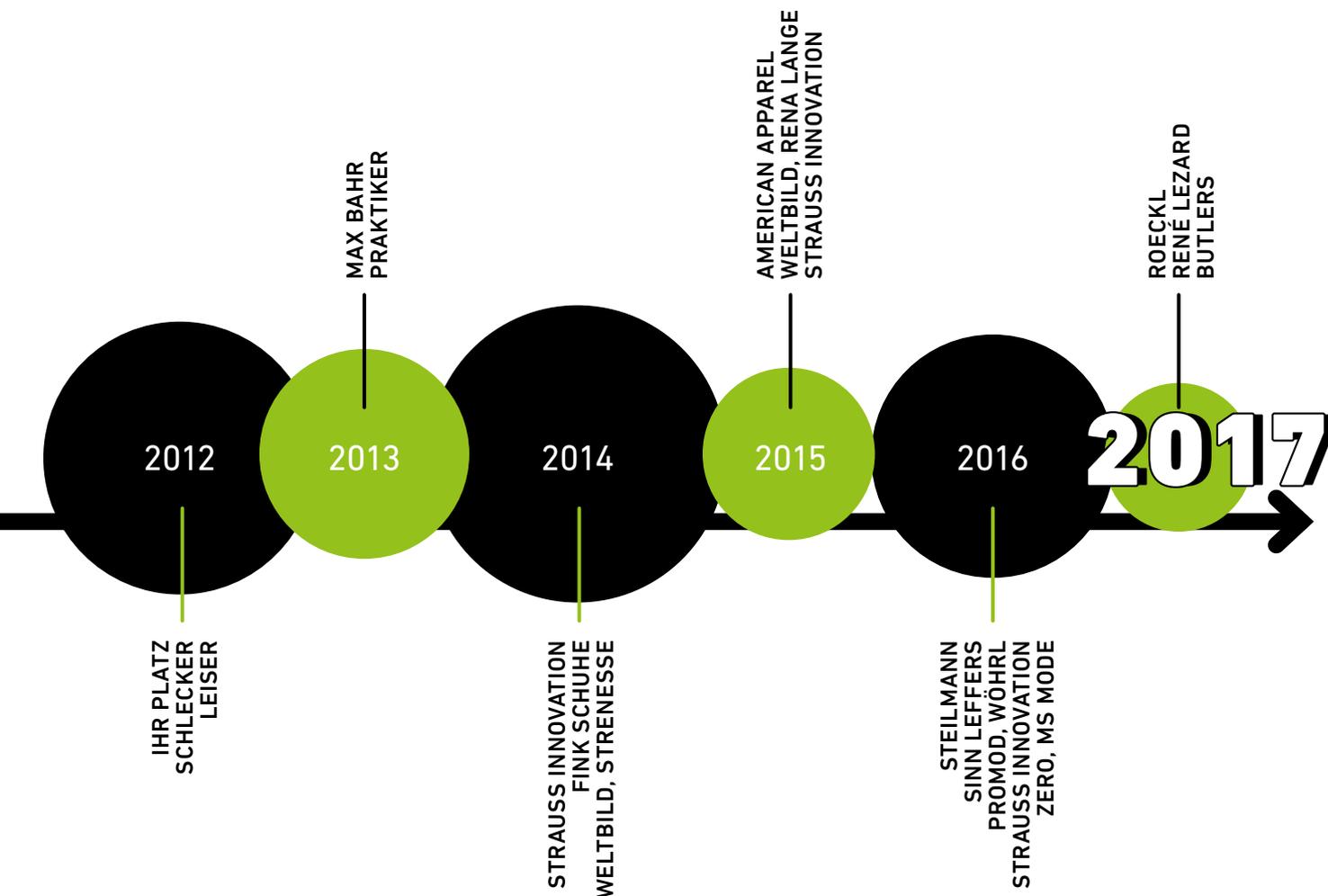
DAS KUNDENVERHALTEN WIRD IMMER UNBERECHENBARER, DENN DER KUNDE IST JEDERZEIT GUT INFORMIERT.

Unseres Erachtens werden die Shoppingcenter und Innenstädte perspektivisch sehr viel vielfältiger und weniger berechenbar bezogen

auf den Besatz werden: mit tendenziell weniger Textil, deutlich mehr Gastronomie, allgemein einer zunehmenden Bedeutung des Foodangebots, Pop-up-Stores und deutlich mehr internationalen Labels. Der Einzelhandel bleibt wesentlich, aber als Element eines sich verändernden komplexeren

Ganzen. Entscheidend für das Aufsuchen ihrer Einkaufsdestinationen wird für die Konsumenten immer mehr das Gesamterlebnis, ein Zusammenwirken aus vielfältigsten Aspekten des Einkaufens, des Erlebens, der Gestaltung der Center und des öffentlichen Raumes sowie eines sozialen Treffpunkts mit kulturellen Angeboten.

Die größeren Centerunternehmen haben zudem auch die Chance, über gezielte eigene Start-up-Programme vielversprechende Konzepte und somit ihrerseits eine nachhaltige Mieterklientel für morgen zu fördern. Eine derartige Starthilfe für innovative Konzepte hat Vorteile sowohl für den Centerbetreiber, für das Start-up und für die Konsumenten. Das Risiko der Centerbetreiber beschränkt sich auf



Bauleistungszuschüsse / Allgemeinzuschüsse, die Übernahme der Planungsleistungen, eine reduzierte Jahresmiete (für drei / vier Monate) und Werbeunterstützung. Letztendlich ermöglicht das Mentoring-System einen permanenten Austausch zu allen Geschäftsprozessen zwischen Start-up und Centerunternehmen (business reviews, training days). Für den Konsumenten macht das Start-up-Geschäft die Mall individuell und abwechslungsreich.

**FÜR DEN KONSUMENTEN
MACHT DAS START-UP-
GESCHÄFT DIE MALL
INDIVIDUELL UND
ABWECHSLUNGSREICH.**

Im Idealfall entsteht eine langjährige Symbiose für das Start-up und den Centerbetreiber nicht nur im Testcenter, sondern auf Landesebene und ermöglicht eine größere Vielfalt in unseren

Innenstädten, Einkaufszentren oder anderen Einkaufsdestinationen. Weniger Uniformität und mehr Individualität sind unseres Erachtens dabei Faktoren, deren Bedeutung quasi auch als Erlebniszusätze in einer digitalen Welt noch klar zunehmen werden.

Erarbeitet von Olaf Petersen (COMFORT Management Services), Sebastian Müller (GfK GeoMarketing) GmbH, Harald Kams (ECE Projektmanagement), Lena Knopf (EHI Retail Institute) und Kersten Peter (Unibail-Rodamco Germany). Mit freundlicher Genehmigung des German Council of Shopping Centers.

Neue Mieter

AUTOHERSTELLER KOMMEN IN DIE SHOPPINGCENTER

Neuer Tesla-Store
im Main-Taunus-Zentrum

TESLA



Der kalifornische Autohersteller Tesla hat Ende September 2017 im Main-Taunus-Zentrum seinen dritten Standort im Großraum Frankfurt eröffnet. Gezeigt werden momentan die preisgekröntesten, rein elektrischen Fahrzeuge Model S und Model X. Der neue Tesla-Store enthält zudem das interaktive Tesla-Design-Studio.

Im Store können die potenziellen Kunden in einer entspannten und informativen Atmosphäre mehr über die Technologie von Elektrofahrzeugen lernen. Interessierte, die eine Probefahrt machen möchten, können diese direkt im Center starten. Im Parkhaus stehen für die Kunden außerdem mehrere Ladesäulen (Destination Charger) bereit, um die eigenen Fahrzeuge während des Einkaufs aufzuladen.

Angesichts der fortschreitenden Digitalisierung und der damit verbundenen Kundenbedürfnissen bestreitet auch die Automobilbranche neue Wege, um ihre Autos an die Kunden zu bringen – weg von den Gewerbegebieten und hin zu zentral gelegenen und hochfrequentierten Handelsstandorten, wie z.B. Einkaufszentren. Ein exquisites Markenumfeld und die Möglichkeit, die eigene Marke hochwertig zu präsentieren und zu inszenieren, sind weitere Vorzüge, die ein Shoppingcenter für die Autohersteller neben den Standortvorteilen bietet. Ein ausgewogener Branchenmix, Wohlfühlatmosphäre und ein attraktives Service- und Eventangebot sorgen

in den DES-Centern zusätzlich für ein ansprechendes Ambiente und hohe Anziehungskraft.

Unser Centermanagement-Partner ECE ist auch in unserem Auftrag immer auf der Suche nach neuen Trends, Marken und spannenden Konzepten. Daher werden auch fortlaufend Gespräche mit weiteren renommierten Automobilherstellern (wie z.B. Opel) geführt, um diese für die Idee zu begeistern, dass man Autos auch anders verkaufen kann als in Autohäusern am Stadtrand, die oft eher nüchtern wirken.

Tesla verfolgt das Ziel, den weltweiten Übergang zu einer nachhaltigen Energie zu beschleunigen.



Tesla// Das in Kalifornien ansässige Unternehmen Tesla entwickelt und produziert Elektrofahrzeuge sowie erneuerbare Stromspeichersysteme mit dem Ziel, den weltweiten Übergang zu einer nachhaltigen Energie zu beschleunigen und mithilfe einer vollständigen Modellgeneration die Kosten von Elektroautos weiter zu senken. Tesla expandiert weiter in Deutschland mit Superchargern für das Laden auf Langstrecken und Destination Chargers, um Tesla-Fahrern das Laden zu Hause um Lademöglichkeiten am Arbeitsplatz, in Hotels oder Einkaufszentren zu ergänzen.

Neue Mieter

DIE WUNDERBARE WELT VON ANNA UND CLARA

Die Geschichte von Søstrene Grene beginnt im Jahr 1973 im dänischen Århus.

Es ist die Geschichte der zwei betagten Grene-Schwwestern Anna und Clara, die mit viel Liebe unseren Alltag ein kleines bisschen schöner gestalten möchten. Selbst in den winzigsten Details erkennen sie Schönheit und Anmut. Ihre Begeisterung möchten sie mit dem Rest der Welt teilen. Darum haben sie eine Kette von Einzelhandelsgeschäften eröffnet, in denen eine ganz besondere Atmosphäre herrscht. Betritt man

einen ihrer Läden, hat man sofort das Gefühl, sich in einer Oase zu befinden, in der man – und sei es auch nur für einen Augenblick – eine Pause von der Hektik des täglichen Lebens findet. Es ist der Wunsch der Schwestern, mit ihren Läden einen Ort für zauberhafte Erfahrungen und Momente der Freude zu schaffen. Sie möchten die Menschen dazu ermutigen, sich umzuschauen und ihrer Fantasie freien Lauf zu lassen.

Mit großer Leidenschaft entwickeln die Schwestern innerhalb ihrer Produktkategorien (z.B. Innendekoration, Schreibwaren, Geschenkeverpackung, Bastelbedarf, Küchenutensilien und Kinderspielzeug) immer wieder neue Designs. Jede Woche erreichen die

Läden zahlreiche neue Artikel, von denen viele nur für kurze Zeit erhältlich sind. „Abwechslung ist die Würze des Lebens“, sagt Clara, obgleich es natürlich einige Artikel auch ins permanente Produktsortiment geschafft haben. Eine Sache, die alle Artikel gemeinsam haben, ist ihr elegantes Flair, das den Alltag mit Schönheit und Liebreiz erfüllt. Im Dänischen drückt sich all dies im Wort „Hygge“* aus. Die Preise bleiben dabei immer in einem vernünftigen Rahmen. Für Anna und Clara ist es wichtig, dass der Kunde das Gefühl hat, ein

Schnäppchen gemacht zu haben. Darum hat Søstrene Grene auch für alle seine Lieferanten strenge Vorgaben in Sachen Qualität, Arbeitsbedingungen und Produktsicherheit aufgestellt.

Im Portfolio der Deutsche EuroShop heißen Sie die Schwestern im Phoenix-Center in Hamburg-Harburg sowie im A10 Center in Wildau / Berlin herzlich willkommen.

SØST- RENE GRENE



Søstrene Grene // „Hygge“ ist ein Zustand der Freude, der Zufriedenheit und der Wärme. Ein Gefühl, ganz Teil der Gegenwart zu sein. „Hygge“ empfindet man, wenn man im Jetzt lebt und Spaß hat. Man rahmt einen schönen Moment ein und bemerkt all die positiven Dinge, die zu dem wunderbaren Gefühl beitragen, lebendig zu sein.



DAS SHOPPING-CENTER DER ZUKUNFT

Online und offline, digital und stationär – die Kanäle vermischen sich zusehends, gerade im Einzelhandel: Klassische Online-Anbieter gehen offline mit eigenen Shops, der stationäre Handel bespielt digitale Kanäle und baut seine Online-Präsenz weiter aus. Die Relevanz von Retail-Plattformen nimmt zu. Und auch Shoppingcenter eignen sich als Omnichannel-Plattform, die Kunden und Mieter vernetzt – auf allen Ebenen, analog wie digital. Mit Center-Apps, digitalem Entertainment und Pilotprojekten wie der Digital Mall hat der Wandel in den von der ECE betreuten Centern schon längst begonnen. Wohin geht die Reise nun? Wie könnte das Shoppingcenter der Zukunft aussehen?

Idealerweise versteht man das Center als Plattform, die sowohl dem klassischen Einzelhandel als auch dem E-Commerce ein Zuhause bietet und nicht nur Verkaufs- und Erlebniswelt, sondern auch Logistik und Produktionsstätte ist – eine Vision entlang der Customer Journey:



DEPARTURE

Die Einkäufe werden von Service-robotern direkt zum Fahrzeug gebracht – oder gleich innerhalb kürzester Zeit nach Hause geliefert. Das Center wird so zur Logistikmobile und kann die Nähe zum Kunden auf der „letzten Meile“ der Lieferkette voll ausspielen.



RELAX

Multisense-Applikationen schaffen mit Beleuchtung, Klängen und Düften eine optimale Shopping-Stimmung. Internationale Brands inszenieren sich ganz neu – Marketing und Entertainment wachsen zusammen und schaffen neue Erlebnisse.



SMART CENTER

Digitales Facility Management optimiert den Betrieb des Centers: Ein digitaler Center-Zwilling bündelt alle relevanten Daten. Die Systeme aller Anbieter im Center sind komplett vernetzt. Heatmaps ermöglichen die Analyse von Kundenströmen und helfen bei der Mieterakquise. Frequenzvorhersagen unterstützen Retailer bei der Personaleinsatzplanung.

SCC

SMART CENTER



@HOME

Der Kunde von morgen wird nicht mehr zwischen online und offline unterscheiden und analog wie digital mit dem Center vernetzt sein. Alle Artikel im Center sind online verfügbar, können vor Ort ausprobiert und gekauft oder per Lieferservice nach Hause geliefert werden. Das Center entwickelt sich zur Handels- und Logistikplattform.



ARRIVAL

Bei der Ankunft mit dem Auto gibt es keine Schranken und keine Kassensysteme mehr. Das Navigationssystem führt automatisch zum nächsten freien Parkplatz. Autonom fahrende Autos steuern zu Stop- & shop-Zonen. Parkgebühren werden dynamisch errechnet und automatisch abgebucht.



INFORMATION

Per Smartphone-Check-in erhält der Kunde individuelle Angebote auf Basis seines Profils. Digitale Karten navigieren ihn durchs Center. Eine digitale Concierge mit künstlicher Intelligenz gibt Informationen und leistet Beratung.



SHOPPING

Das Center wird auch zur Produktionsstätte: Personalisierte Produkte werden mithilfe von Körperscannern und 3D-Druckern vor Ort individuell hergestellt. Der Kunden zahlt direkt und bargeldlos per automatisiertem Check-out.

2017

AKTUELLE CENTERÜBERSICHT
DER DEUTSCHE EUROSHOP**DEUTSCHLAND**

- 1 Main-Taunus-Zentrum,
Sulzbach / Frankfurt
- 2 A10 Center, Wildau / Berlin
- 3 Altmarkt-Galerie, Dresden
- 4 Rhein-Neckar-Zentrum,
Viernheim / Mannheim
- 5 Herold-Center, Norderstedt
- 6 Rathaus-Center, Dessau
- 7 Allee-Center, Magdeburg
- 8 Phoenix-Center, Hamburg
- 9 Billstedt-Center, Hamburg
- 10 Saarpark-Center, Neunkirchen
- 11 Forum, Wetzlar
- 12 Allee-Center, Hamm
- 13 City-Galerie, Wolfsburg
- 14 City-Arkaden, Wuppertal
- 15 City-Point, Kassel
- 16 Stadt-Galerie, Passau
- 17 Stadt-Galerie, Hameln

8,3

Ø BESUCHERZAHL
2017 PRO CENTER
IN DEUTSCHLAND
IN MIO.

880.600

MIETFLÄCHE
ALLER
DEUTSCHEN
CENTER IN M²

2.060

ANZAHL DER
GESCHÄFTE IN DEN
DEUTSCHEN
SHOPPINGCENTERN

140,3

BESUCHERZAHL
2017 IN
DEUTSCHLAND
IN MIO.

CENTER IN DEUTSCHLAND 2017



Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat auf der Expo Real in München 20 Shoppingcenter aus dem Portfolio der Deutsche EuroShop AG mit Nachhaltigkeitszertifikaten in Gold und Platin ausgezeichnet.

Sulzbach / Frankfurt

MAIN-TAUNUS-ZENTRUM

Beteiligung: 52 %
Mietfläche: 124.000 m²
davon Verkaufsfläche: 91.000 m²
 (zzgl. C & A)
Stellplätze: 4.500
Anzahl der Geschäfte: 170
Vermietungsstand: 100 %
Einzugsgebiet: 3,1 Mio. Einw.
Ankauf: September 2000
Eröffnung: 1964
**Umstrukturierung /
 Modernisierung:** 2004
Erweiterung: 2011
Ankermieter: Anson's, Appelrath
 Cüpper, Apple, Breuning,er,
 Galeria Kaufhof, H & M,
 Hollister, Intersport, Karstadt,
 Media Markt, REWE, Zara

Adresse:
 Am Main-Taunus-Zentrum
 65843 Sulzbach (Taunus)

WWW.MAIN-TAUNUS-ZENTRUM.DE

7,9 MIO.
 BESUCHER
 2017



GOOGLE

★ 4,4 / 5 Sterne

FACEBOOK

★ 4,4 / 5 Sterne

👍 29.226 Fans

MainTaunusZentrum

INSTAGRAM

maintaunuszentrum



Wildau / Berlin

A10 CENTER

Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 121.000 m²
davon Verkaufsfläche: 66.000 m²
Stellplätze: 4.000
Anzahl der Geschäfte: 200
Vermietungsstand: 100 %
Einzugsgebiet: 1,1 Mio. Einw.
Ankauf: Januar 2010
Eröffnung: 1996
**Umstrukturierung /
 Modernisierung:** 2010–2011
Ankermieter: Bambooland,
 Bauhaus, C & A, Hammer, H & M,
 Karstadt Sports, MediMax,
 Peek & Cloppenburg, real

Adresse:
 Chausseestraße 1
 15745 Wildau

WWW.A10CENTER.DE

GOOGLE
 ★ 4,4 / 5 Sterne
FACEBOOK
 ★ 4,4 / 5 Sterne
 👍 25.227 Fans
 A10 Center

6,7 MIO.
 BESUCHER
 2017



Dresden

ALT-MARKT-GALERIE

Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 77.000 m²
davon Verkaufsfläche: 44.000 m²
Stellplätze: 500
Anzahl der Geschäfte: 200
Vermietungsstand: 100 %
Einzugsgebiet: 2,1 Mio. Einw.
Ankauf: September 2000
Eröffnung: 2002
Erweiterung: 2011
Ankermieter: Apple, Hollister, H & M, New Yorker, REWE, Saturn, SinnLeffers, SportScheck

Adresse:
 Webergasse 1
 01069 Dresden

WWW.ALTMARKT-GALERIE-DRESDEN.DE

GOOGLE
 ★ 4,4 / 5 Sterne

FACEBOOK
 ★ 4,4 / 5 Sterne
 👍 58.305 Fans
 altmarkt.galerie

INSTAGRAM
 altmarktgaleriesdresden

Viernheim / Mannheim

RHEIN-NECKAR-ZENTRUM

Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 69.500 m²
davon Verkaufsfläche: 60.000 m²
 (zzgl. Karstadt und C & A)
Stellplätze: 3.800
Anzahl der Geschäfte: 110
Vermietungsstand: 99 %
Einzugsgebiet: 1,5 Mio. Einw.
Ankauf: September 2000
Eröffnung: 1972
Umstrukturierung / Erweiterung: 2002
Ankermieter: Aldi, Bauhaus, Engelhorn Active Town, H & M, Hugendubel, Müller Drogerie, Peek & Cloppenburg

Adresse:
 Robert-Schumann-Straße 8a
 68519 Viernheim

WWW.RNZONLINE.DE

GOOGLE
 ★ 4,3 / 5 Sterne

FACEBOOK
 ★ 4,3 / 5 Sterne
 👍 49.033 Fans
 RheinNeckarZentrumViernheim

INSTAGRAM
 rheinneckarzentrum_viernheim

Norderstedt

HEROLD-CENTER

Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 54.300 m²
davon Verkaufsfläche: 26.000 m²
 (zzgl. Karstadt und Saturn)
Stellplätze: 850
Anzahl der Geschäfte: 140
Vermietungsstand: 98 %
Einzugsgebiet: 0,5 Mio. Einw.
Ankauf: Januar 2013
Eröffnung: 1971
Umstrukturierung /
Erweiterung: 1995 und 2003
Ankermieter: C & A, H & M,
 Peek & Cloppenburg, REWE

Adresse:

Berliner Allee 38-44
 22850 Norderstedt

WWW.HEROLD-CENTER.DE

10,4 MIO.
BESUCHER
 2017

GOOGLE

★ 4,1/5 Sterne

FACEBOOK

★ 4,2/5 Sterne

👍 28.756 Fans

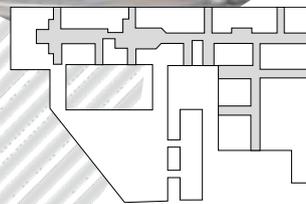
Herold.Center.Norderstedt

INSTAGRAM

heroldcenter



DGNB



Dessau

RATHAUS-CENTER

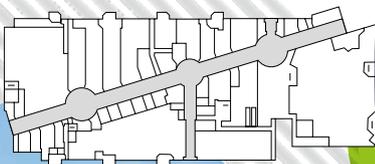
Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 52.500 m²
davon Verkaufsfläche: 32.900 m²
 (inkl. Karstadt)
Stellplätze: 850
Anzahl der Geschäfte: 90
Vermietungsstand: 98 %
Einzugsgebiet: 0,5 Mio. Einw.
Ankauf: November 2005
Eröffnung: 1995
Ankermieter: H & M, Modehaus Fischer,
 Thalia, TK Maxx

Adresse:

Kavalierstraße 49
 06844 Dessau-Roßlau

WWW.RATHAUSCENTER-DESSAU.DE

DGNB



5,4 MIO.
BESUCHER
 2017

GOOGLE

★ 4,4/5 Sterne

FACEBOOK

★ 4,2/5 Sterne

👍 18.462 Fans

rathauscenterdessau

INSTAGRAM

rathauscenterdessau



Magdeburg

ALLEE-CENTER

Beteiligung: 50 %
Mietfläche: 51.300 m²
davon Verkaufsfläche: 35.000 m²
Stellplätze: 1.300
Anzahl der Geschäfte: 150
Vermietungsstand: 98 %
Einzugsgebiet: 0,8 Mio. Einw.
Ankauf: Oktober 2011
Eröffnung: 1998
Erweiterung: 2006
Ankermieter: H & M, REWE,
 Saturn, SinnLeffers, SportScheck

Adresse:
 Ernst-Reuter-Allee 11
 39104 Magdeburg

WWW.ALLEE-CENTER-MAGDEBURG.DE

GOOGLE

★ 4,3 / 5 Sterne

FACEBOOK

★ 4,3 / 5 Sterne

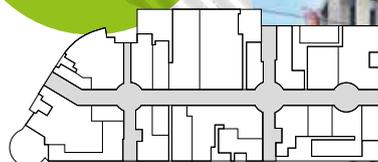
👍 49.343 Fans

AlleeCenterMD

INSTAGRAM

alleecentermagdeburg

DGNB

9,3 MIO.
BESUCHER
2017

Hamburg

PHOENIX-CENTER

Beteiligung: 50 %
Mietfläche: 43.400 m²
davon Verkaufsfläche: 29.000 m²
Stellplätze: 1.400
Anzahl der Geschäfte: 130
Vermietungsstand: 98 %
Einzugsgebiet: 0,6 Mio. Einw.
Ankauf: August 2003
Eröffnung: 2004
**Umstrukturierung /
 Modernisierung:** 2016
Ankermieter: C & A, H & M, Karstadt
 Sports, Stadium, Media Markt,
 New Yorker, REWE, SinnLeffers

Adresse:
 Hannoversche Straße 86
 21079 Hamburg

WWW.PHOENIX-CENTER-HARBURG.DE

GOOGLE

★ 4,2 / 5 Sterne

FACEBOOK

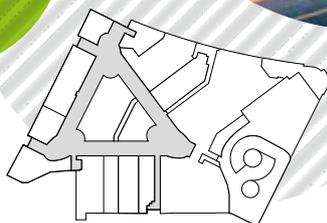
★ 4,3 / 5 Sterne

👍 26.578 Fans

PhoenixCenterHarburg

INSTAGRAM

phoenixcenterharburg

9,3 MIO.
BESUCHER
2017

DGNB





DGNB

11,3 MIO.
BESUCHER
2017

GOOGLE
★ 3,9 / 5 Sterne

FACEBOOK
★ 4,2 / 5 Sterne
👍 19.602 Fans
Billstedtcenter

INSTAGRAM
billstedtcenter_hamburg

Hamburg

BILLSTEDT-CENTER

Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 42.500 m²
davon Verkaufsfläche: 29.500 m²
 (zzgl. Primark)
Stellplätze: 1.500
Anzahl der Geschäfte: 110
Vermietungsstand: 95 %
Einzugsgebiet: 1,0 Mio. Einw.
Ankauf: Januar 2011
Eröffnung: 1969 / 1977
Umstrukturierung: 1996
Ankermieter: C & A, H & M, Media Markt, REWE, TK Maxx

Adresse:
 Möllner Landstraße 3
 22111 Hamburg

WWW.BILLSTEDT-CENTER.DE

Neunkirchen

SAARPARK-CENTER

Beteiligung: 50 %
Mietfläche: 35.600 m²
davon Verkaufsfläche: 33.500 m²
Stellplätze: 1.600
Anzahl der Geschäfte: 130
Vermietungsstand: 99 %
Einzugsgebiet: 1,4 Mio. Einw.
Ankauf: Oktober 2016
Eröffnung: 1989
Umstrukturierung: 1999 / 2009
Ankermieter: C & A, Müller Drogerie, H & M, Peek & Cloppenburg, REWE, TK Maxx

Adresse:
 Stummplatz 1
 66538 Neunkirchen

WWW.SAARPARK-CENTER-NEUNKIRCHEN.DE



DGNB

6,8 MIO.
BESUCHER
2017

GOOGLE
★ 4,3 / 5 Sterne

FACEBOOK
★ 4,3 / 5 Sterne
👍 38.074 Fans
SaarparkCenterNeunkirchen

INSTAGRAM
saarparkcenter

Wetzlar

FORUM

Beteiligung: 65 %
Mietfläche: 34.500 m²
davon Verkaufsfläche: 23.500 m²
Stellplätze: 1.700
Anzahl der Geschäfte: 110
Vermietungsstand: 98 %
Einzugsgebiet: 0,5 Mio. Einw.
Ankauf: Oktober 2003
Eröffnung: 2005
Ankermieter: Kaufland, Media Markt, Sporthaus Kaps, Thalia

Adresse:

Am Forum 1
 35576 Wetzlar

WWW.FORUM-WETZLAR.DE

7,5 MIO. BESUCHER 2017

GOOGLE
 ★ 4,3 / 5 Sterne

FACEBOOK
 ★ 4,3 / 5 Sterne
 👍 18.135 Fans
 ForumWetzlar

INSTAGRAM
 forumwetzlar

DGNB

Hamm

ALLEE-CENTER

Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 34.000 m²
davon Verkaufsfläche: 21.000 m²
Stellplätze: 1.300
Anzahl der Geschäfte: 90
Vermietungsstand: 99 %
Einzugsgebiet: 0,7 Mio. Einw.
Ankauf: April 2002
Eröffnung: 1992
Umstrukturierung / Modernisierung: 2009 / 2009
Ankermieter: C & A, H & M, Peek & Cloppenburg, REWE, Saturn

Adresse:

Richard-Matthaei-Platz 1
 59065 Hamm

WWW.ALLEE-CENTER-HAMM.DE

6,3 MIO. BESUCHER 2017

GOOGLE
 ★ 4,2 / 5 Sterne

FACEBOOK
 👍 25.339 Fans
 AlleeCenterHamm

INSTAGRAM
 alleecenterhamm

DGNB

Wolfsburg

CITY-GALERIE

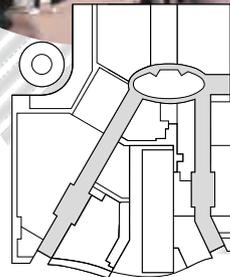
Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 30.800 m²
davon Verkaufsfläche: 20.000 m²
Stellplätze: 800
Anzahl der Geschäfte: 100
Vermietungsstand: 98 %
Einzugsgebiet: 0,5 Mio. Einw.
Ankauf: September 2000
Eröffnung: 2001
Umstrukturierung: 2011
Ankermieter: Hempel,
 New Yorker, REWE, Saturn

Adresse:

Porschestraße 45
 38440 Wolfsburg

**WWW.CITY-GALERIE-
 WOLFSBURG.DE**

7,1 MIO.
 BESUCHER
 2017

**GOOGLE**

★ **4,1 / 5 Sterne**

FACEBOOK

★ **4,2 / 5 Sterne**

👍 **9.328 Fans**

city.galerie.wolfsburg

INSTAGRAM

citygaleriewolfsburg

Wuppertal

CITY-ARKADEN

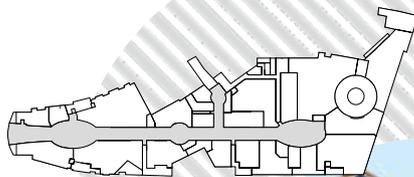
Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 28.700 m²
davon Verkaufsfläche: 20.000 m²
Stellplätze: 650
Anzahl der Geschäfte: 80
Vermietungsstand: 99 %
Einzugsgebiet: 0,8 Mio. Einw.
Ankauf: September 2000
Eröffnung: 2001
Umstrukturierung: 2011
Ankermieter: Akzenta, H & M,
 Thalia, Reserved

Adresse:

Alte Freiheit 9
 42103 Wuppertal

**WWW.CITY-ARKADEN-
 WUPPERTAL.DE**

8,1 MIO.
 BESUCHER
 2017

**GOOGLE**

★ **4,2 / 5 Sterne**

FACEBOOK

★ **4,2 / 5 Sterne**

👍 **10.179 Fans**

CityArkadenWuppertal

INSTAGRAM

cityarkadenwuppertal

Kassel

CITY-POINT

Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 27.800 m²
davon Verkaufsfläche: 20.000 m²
Stellplätze: 220
Anzahl der Geschäfte: 60
Vermietungsstand: 100 %
Einzugsgebiet: 0,8 Mio. Einw.
Ankauf: September 2000
Eröffnung: 2002
Umstrukturierung: 2009 / 2015
Ankermieter: H & M, New Yorker,
 Saturn, tegut

Adresse:

Königsplatz 61
 34117 Kassel

WWW.CITY-POINT-KASSEL.DE

GOOGLE

★ 4,2 / 5 Sterne

FACEBOOK

👍 47.099 Fans

CityPointKassel

INSTAGRAM

citypointkassel

DGNB

8,5 MIO.

BESUCHER
2017



Passau

STADT-GALERIE

Beteiligung: 75 %
Mietfläche: 27.700 m²
davon Verkaufsfläche: 21.000 m²
Stellplätze: 500
Anzahl der Geschäfte: 90
Vermietungsstand: 98 %
Einzugsgebiet: 1,2 Mio. Einw.
Ankauf: Dezember 2006
Eröffnung: 2008
Ankermieter: C & A, Esprit,
 Saturn, Thalia

Adresse:

Bahnhofstraße 1
 94032 Passau

WWW.STADT-GALERIE-PASSAU.DE

8,0 MIO.

BESUCHER
2017

GOOGLE

★ 4,3 / 5 Sterne

FACEBOOK

★ 4,4 / 5 Sterne

👍 30.573 Fans

StadtgaleriePassau

INSTAGRAM

stadtgalerie_passau

DGNB



Hameln

STADT-GALERIE**Beteiligung:** 100 %**Mietfläche:** 26.000 m²**davon Verkaufsfläche:** 19.000 m²**Stellplätze:** 500**Anzahl der Geschäfte:** 100**Vermietungsstand:** 97 %**Einzugsgebiet:** 0,4 Mio. Einw.**Ankauf:** November 2005**Eröffnung:** 2008**Ankermieter:** Müller Drogerie, New Yorker,
real, Thalia**Adresse:**

Pferdemarkt 1

31785 Hameln

WWW.STADTGALERIEHAMELN.DE

5,7 MIO.
BESUCHER
2017

GOOGLE

★ 4,2 / 5 Sterne

FACEBOOK

★ 4,1 / 5 Sterne

👍 10.556 Fans

StadtGalerieHameln

INSTAGRAM

stadtgaleriehameln

**36,8**BESUCHERZAHL 2017
IM AUSLAND IN MIO.**206.000**MIETFLÄCHE
ALLER CENTER IM
AUSLAND IN M²**643**ANZAHL DER
GESCHÄFTE IN DEN
AUSLÄNDISCHEN
SHOPPINGCENTERN**9,2**DURCHSCHNITTLICHE
BESUCHERZAHL PRO
CENTER 2017 IN MIO.



Brünn, Tschechische Republik

OLYMPIA
CENTER

Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 85.000 m²
davon Verkaufsfläche: 71.000 m²
Stellplätze: 4.000
Anzahl der Geschäfte: 200
Vermietungsstand: 98 %
Einzugsgebiet: 1,2 Mio. Einw.
Ankauf: März 2017
Eröffnung: 1999
Umstrukturierung: 2014–2016
Ankermieter: Albert, H & M, Intersport,
 Peek & Cloppenburg

Adresse:

U Dálnice 777, 664 42 Modřice
 Brno, Tschechische Republik

WWW.OLYMPIA-CENTRUM.CZ



8,5 MIO.
 BESUCHER
 2017

GOOGLE

★ 4,4 / 5 Sterne

FACEBOOK

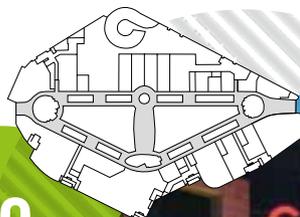
★ 4,5 / 5 Sterne

👍 35.025 Fans

olympiabrno

INSTAGRAM

olympiacentrumbrno



10,0 MIO.
 BESUCHER
 2017

GOOGLE

★ 4,4 / 5 Sterne

FACEBOOK

★ 4,3 / 5 Sterne

👍 60.956 Fans

galeriabaltycka

INSTAGRAM

galeriabaltycka



Danzig, Polen

GALERIA
BAŁTYCKA

Beteiligung: 74 %
Mietfläche: 48.700 m²
davon Verkaufsfläche: 39.500 m²
Stellplätze: 1.050
Anzahl der Geschäfte: 193
Vermietungsstand: 99 %
Einzugsgebiet: 1,1 Mio. Einw.
Ankauf: August 2006
Eröffnung: 2007
Ankermieter: Carrefour, H & M,
 Peek & Cloppenburg, Reserved, Saturn, Zara

Adresse:

al. Grunwaldzka 141
 80-264 Gdańsk, Polen

WWW.GALERIA-BALTYCKA.PL

Klagenfurt, Österreich

CITY ARKADEN

Beteiligung: 50 %**Mietfläche:** 36.900 m²**davon Verkaufsfläche:** 30.000 m²**Stellplätze:** 880**Anzahl der Geschäfte:** 120**Vermietungsstand:** 100 %**Einzugsgebiet:** 0,4 Mio. Einw.**Ankauf:** August 2004**Eröffnung:** 2006**Ankermieter:** C & A, Peek & Cloppenburg,

Saturn, Zara, H & M, Billa, Müller Drogeriemarkt

Adresse:

Heuplatz 5

9020 Klagenfurt, Österreich

**WWW.CITY-ARKADEN-
KLAGENFURT.AT**

5,6 MIO.
BESUCHER
2017

GOOGLE

★ 4,3 / 5 Sterne

FACEBOOK

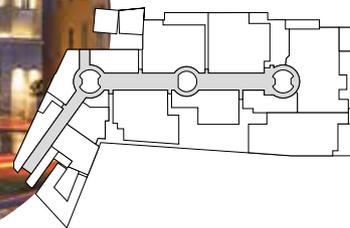
★ 4,3 / 5 Sterne

👍 15.816 Fans

cityarkadenklagenfurt

INSTAGRAM

cityarkadenklagenfurt



Pécs, Ungarn

ÁRKÁD PÉCS

Beteiligung: 50 %**Mietfläche:** 35.400 m²**davon Verkaufsfläche:** 33.500 m²**Stellplätze:** 850**Anzahl der Geschäfte:** 130**Vermietungsstand:** 99 %**Einzugsgebiet:** 0,7 Mio. Einw.**Ankauf:** November 2002**Ankermieter:** C & A, H & M,

Media Markt, Interspar

Adresse:

Bajcsy Zs. U. 11 / 1

7622 Pécs, Ungarn

WWW.ARKADPECS.HU**GOOGLE**

★ 4,4 / 5 Sterne

FACEBOOK

★ 4,4 / 5 Sterne

👍 40.831 Fans

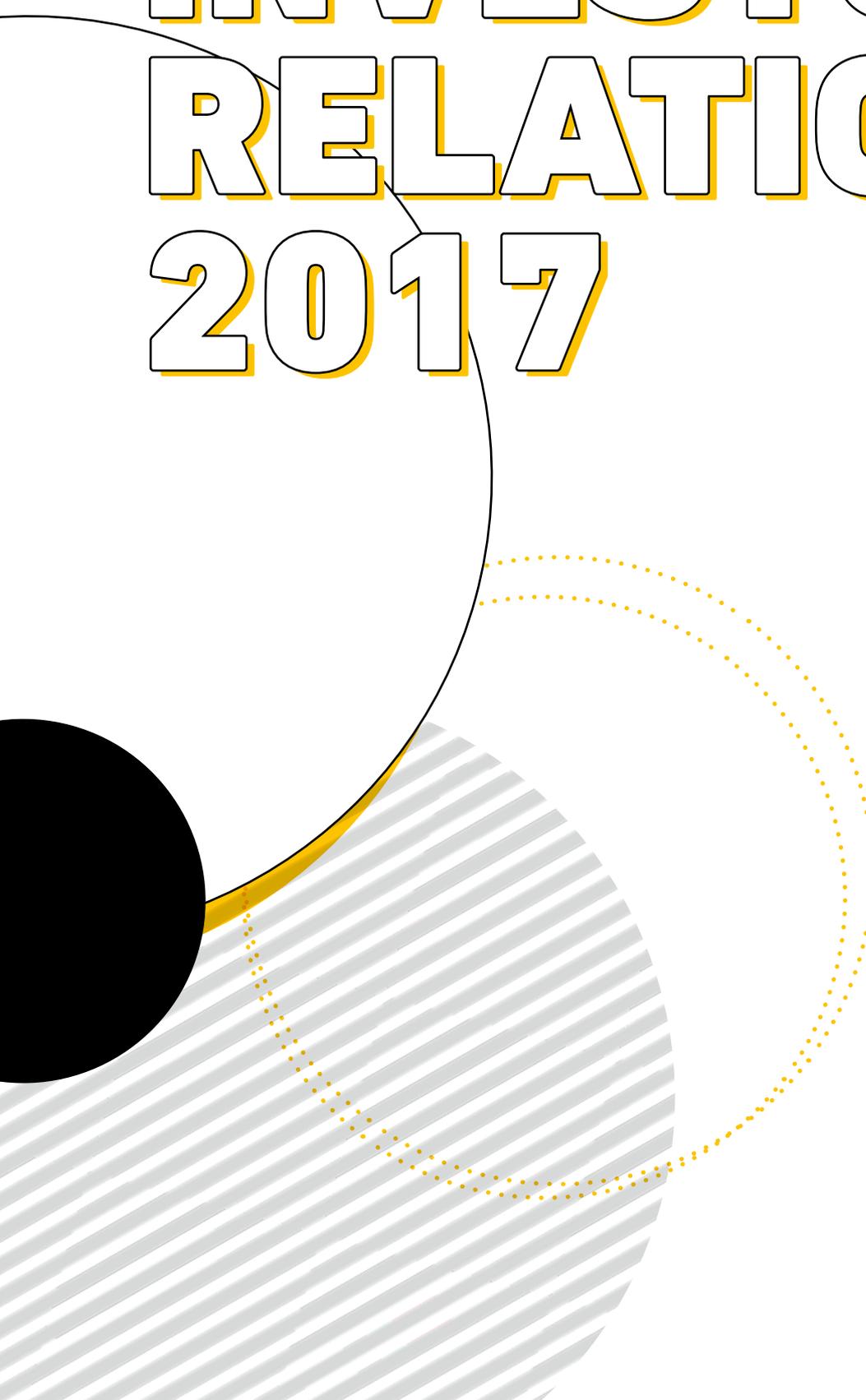
arkadpecs



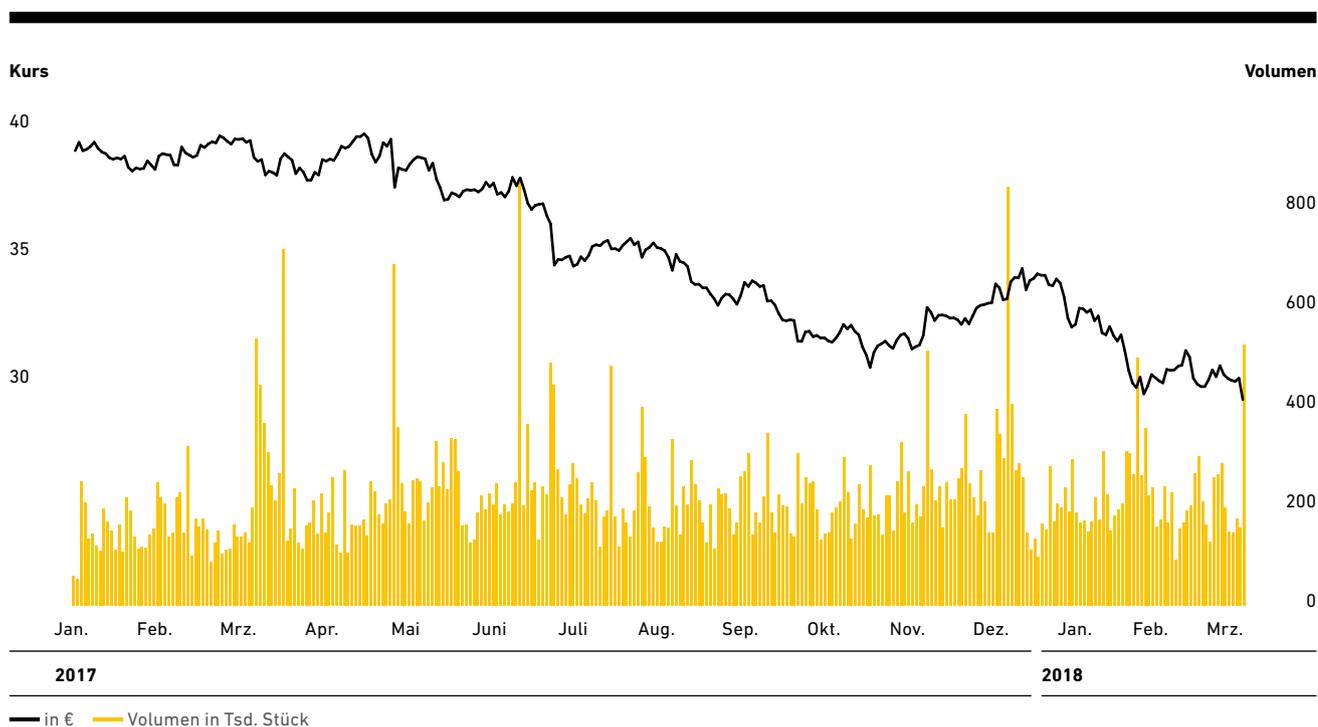
12,7 MIO.
BESUCHER
2017



INVESTOR RELATIONS 2017



KURSVERLAUF



DIE SHOPPING-CENTER-AKTIE

AKTIENKURS: KEIN LEICHTES JAHR FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIENAKTIEN

Nach einem Jahresschlusskurs 2016 von 38,67 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem zunächst insgesamt recht stabilen Markt ohne einen nachhaltigen Trend in das neue Jahr gestartet. Am 18. April 2017 wurde mit 39,32 € der Höchstkurs des Jahres erreicht. Ab Ende April entwickelte sich die Aktie – in einem speziell für Gewerbesimmobilienaktien negativen Umfeld – schwächer. Ihren Jahrestiefstkurs von 30,37 € verzeichnete die Aktie am 25. Oktober 2017. In den

letzten beiden Handelsmonaten des Jahres erholte sich der Kurs wieder etwas, konnte aber die aufgelaufenen Rückgänge nicht mehr kompensieren. Die Aktie beendete das Jahr mit einem Schlusskurs von 33,96 €. Unter Berücksichtigung der am 3. Juli 2017 ausgeschütteten Dividende von 1,40 € je Aktie entspricht dies einer Performance von -8,6 % (2016: -1,2 %). Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich am 31. Dezember 2017 auf knapp 2,10 Mrd. € (2016: 2,09 Mrd. €).

UNTERDURCHSCHNITTLICH IN EUROPA

Der Kurs der Deutsche EuroShop-Aktie fiel um 12,2%. Unter Einbeziehung der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,40 € je Aktie ergibt sich im Jahresvergleich eine Performance von -8,6% (2016: -1,2%). Unsere Aktie lag damit 2017 sehr deutlich unter der europäischen Benchmark für börsennotierte Immobilienunternehmen, dem EPRA-Index (+13,4%) und im unteren Drittel der europäischen Peer-Group-Unternehmen*. Der Benchmark-Index für mittelgroße Unternehmen, der MDAX, legte im Berichtsjahr 18,1% zu.

Offene Immobilienfonds aus Deutschland haben im vergangenen Jahr eine durchschnittliche Performance von +5,5% (2016: +2,8%) erzielt und hatten Mittelzuflüsse in Höhe von 5,5 Mrd. € (2016: 4,2 Mrd. €).

* Atrium European Real Estate, Citycon, Eurocommercial Properties, IGD, Intu Properties, Klepierre, Mercialis, Unibail-Rodamco, Vastned Retail und Wereldhave

Börsenentwicklung

	2017	2016
DES-Aktie	-8,6%	-1,2%
DAX	12,5%	6,9%
MDAX	18,1%	6,8%
TecDAX	39,6%	-1,0%
EURO STOXX 50 (Europa)	6,8%	0,4%
Dow Jones (USA)	25,1%	13,4%
Nikkei (Japan)	19,1%	0,4%

**MARKT-
KAPITALI-
SIERUNG
2,10 MRD. €**

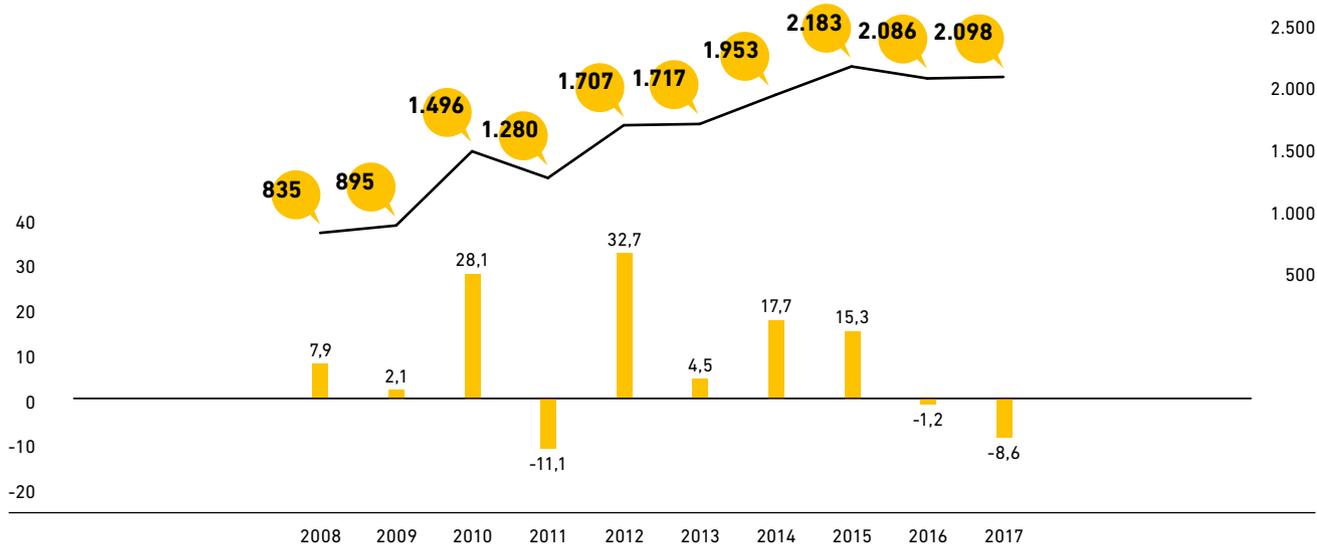
Kennzahlen zur Deutsche EuroShop-Aktie

WKN / ISIN	748 020 / DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ
Grundkapital in €	61.783.594,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, MSCI Small Cap, EPIX 30, HASPAX, F.A.Z.-Index, DivMSDAX
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart

AKTIENPERFORMANCE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER LETZTEN 10 JAHRE

Aktienperformance
in %

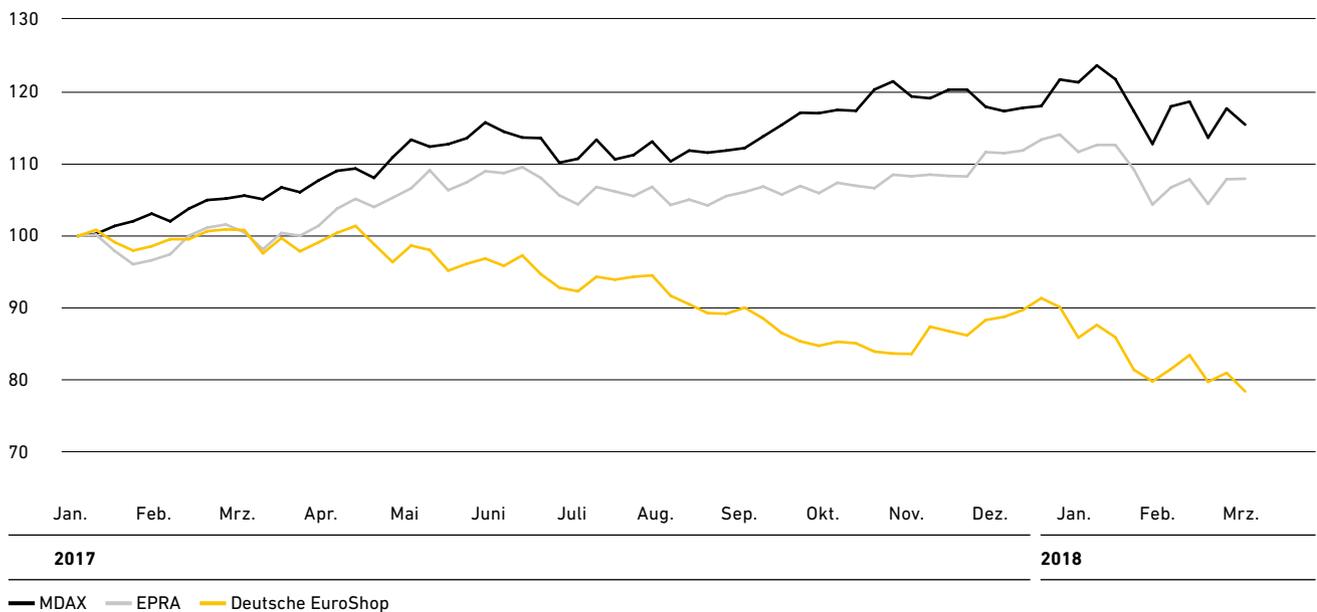
Marktkapitalisierung
in Mio. €



■ Jahresentwicklung inkl. Dividende

KURSVERLAUF

indiziert – seit Januar 2017



— MDAQ — EPRA — Deutsche EuroShop

ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG

Zur Finanzierung der Akquisition des Olympia Centers im tschechischen Brünn hat die Deutsche EuroShop im März 2017 erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Insgesamt 4.459.460 neue Aktien (ca. 8,3% des damaligen Grundkapitals) wurden bei qualifizierten Investoren unter Ausschluss des Bezugsrechts zum Preis von 37,00 € je Aktie platziert und ein Emissionserlös in Höhe von rund 165 Mio. € erzielt.

HAUPTVERSAMMLUNGSPRÄSENZ STABIL

Die ordentliche Hauptversammlung fand am 28. Juni 2017 in Hamburg statt. Die rund 200 in der Handwerkskammer anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre vertraten 67,5% (Vorjahr: 68,0%) des Kapitals und gaben allen Tagesordnungspunkten ihre Zustimmung.

WANDELANLEIHE NAHEZU VOLLSTÄNDIG GEWANDELT

Die im November 2012 ausgegebene 100-Mio.-EUR-Schuldverschreibung mit einer Verzinsung von 1,75% und einem Wandlungsrecht in DES-Aktien wurde final zu 99,5% in 3.378.598 Aktien gewandelt. Der abschließende Wandlungspreis lag bei 29,45 €. Die Gesamtzahl der Aktien der Deutsche EuroShop beträgt seitdem 61.783.594 Stück.

AUSZEICHNUNGEN FÜR BERICHTSQUALITÄT

Die European Public Real Estate Association (EPRA) hat die Transparenz unserer Berichterstattung sowohl zu den sektorspezifischen Finanzkennzahlen als auch zum Thema Nachhaltigkeit jeweils mit einem Gold- und einem Most-Improved-Award ausgezeichnet.

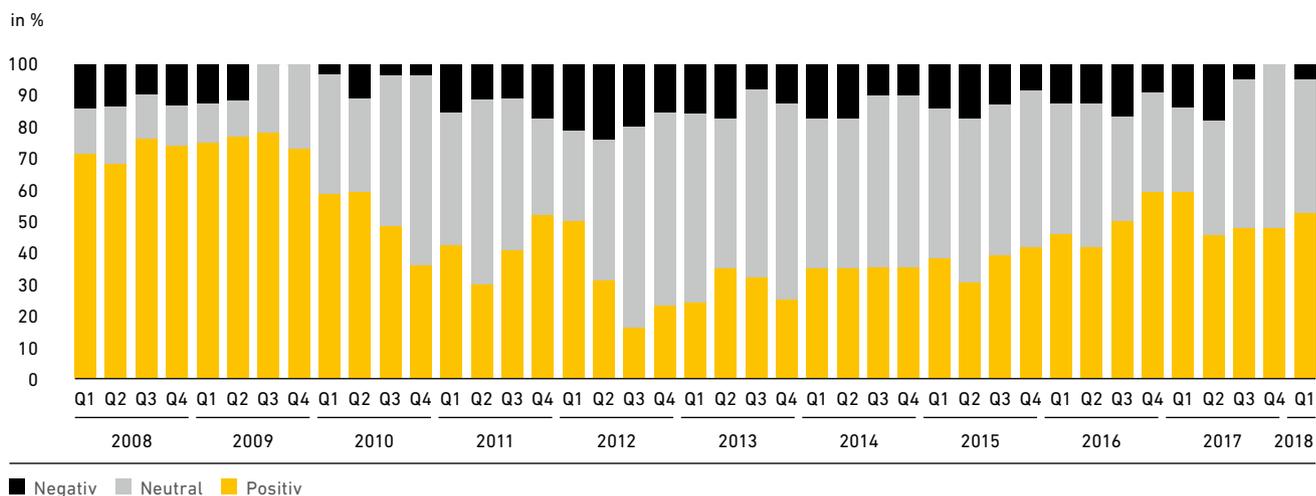
Weitere Auszeichnungen für unsere Kapitalmarktkommunikation finden Sie auf unserer Website unter: www.deutsche-euroshop.de/irkommunikation

UNVERÄNDERT BREITE COVERAGE DER AKTIE

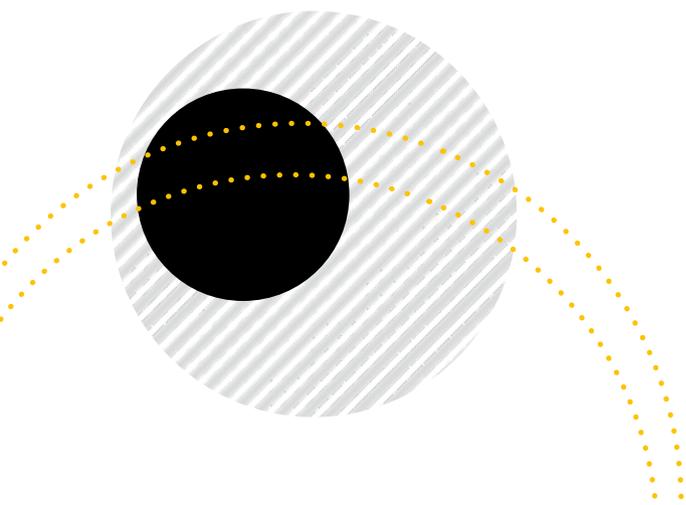
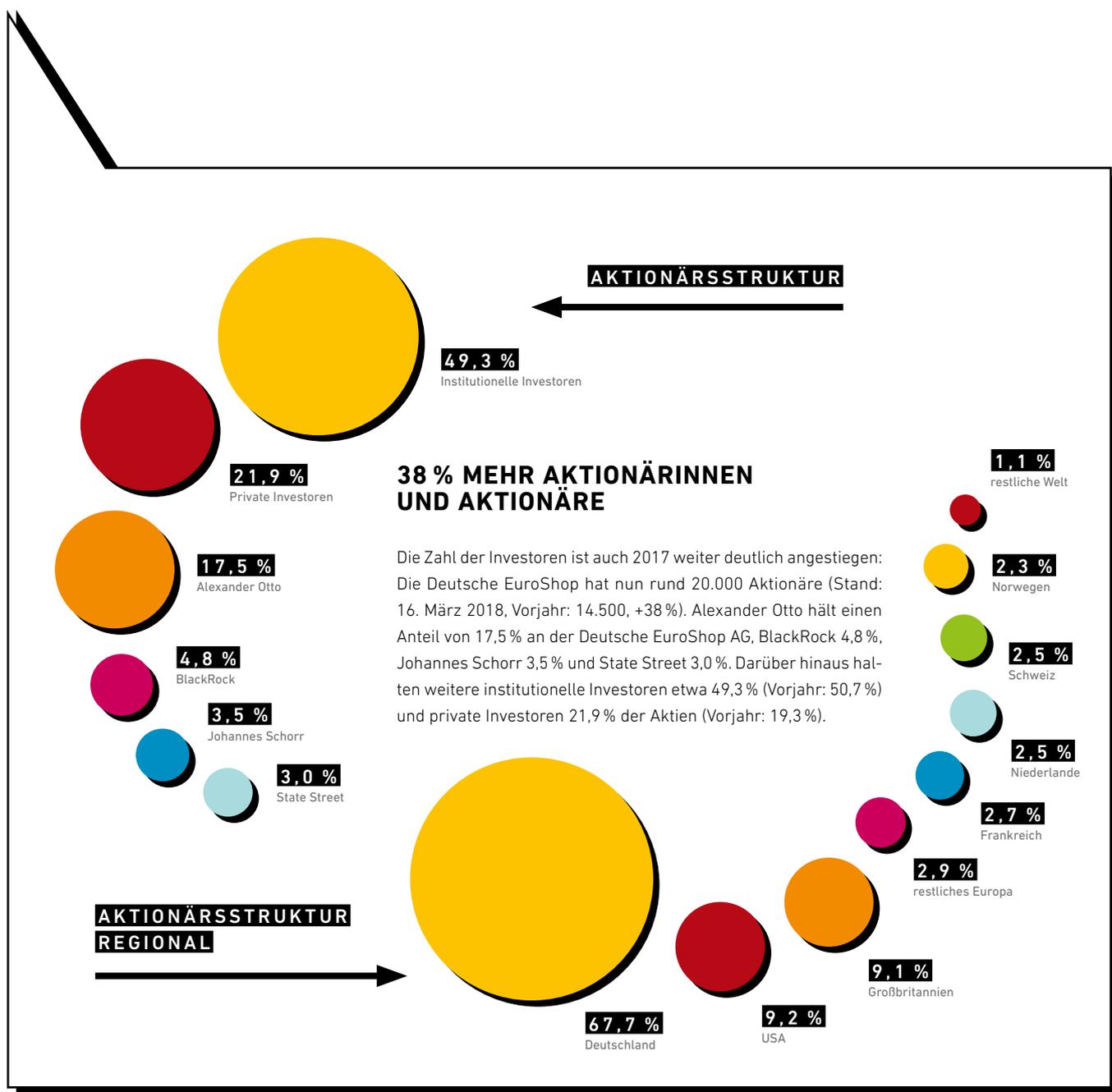
21 Analysten (Stand: 16. März 2018) renommierter deutscher und internationaler Institute* beobachten derzeit regelmäßig unsere Aktie und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise. Damit gehört die Deutsche EuroShop zu den bestbetreuten Immobilien-Gesellschaften in Europa. Informationen zu den Empfehlungen erhalten Sie unter: www.deutsche-euroshop.de/analysen

Die Analysten sehen die weitere Entwicklung der DES-Aktie mit einem aufstrebenden Trend positiv (Stand: 16. März 2018).

ANALYSTENEMPFEHLUNGEN DER LETZTEN ZEHN JAHRE



* Baader Bank, Bankhaus Lampe, Bank of America Merrill Lynch, Berenberg Bank, Commerzbank, Deutsche Bank, DZ Bank, equinet, Green Street Advisors, GSC Research, HSBC, Independent Research, J.P. Morgan Cazenove, Kempen & Co., Kepler Cheuvreux, Metzler, M.M. Warburg & Co, Natixis, NORD / LB, Oddo BHF und Societe Generale



Mit einer sogenannten Shareholder-Identification analysieren wir regelmäßig die internationale Streuung unserer Aktien. In der regionalen Verteilung gab es im vergangenen Jahr keine wesentlichen Veränderungen. Investoren aus dem Inland halten unverändert mit etwa 68% weiterhin klar die Mehrheit an der Deutsche EuroShop. Die Aktionärsstruktur ist auch insgesamt europäisch dominiert (rund 90%), angeführt von britischen, französischen und niederländischen Investoren. US-amerikanische Investoren besitzen über 9% der DES-Aktien.

DIVIDENDE STEIGT UM WEITERE 3,6 %

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 28. Juni 2018 in Hamburg für das Geschäftsjahr 2017 die Zahlung einer erneut um 0,05 € erhöhten Dividende (1,45 € je Aktie) vorschlagen.

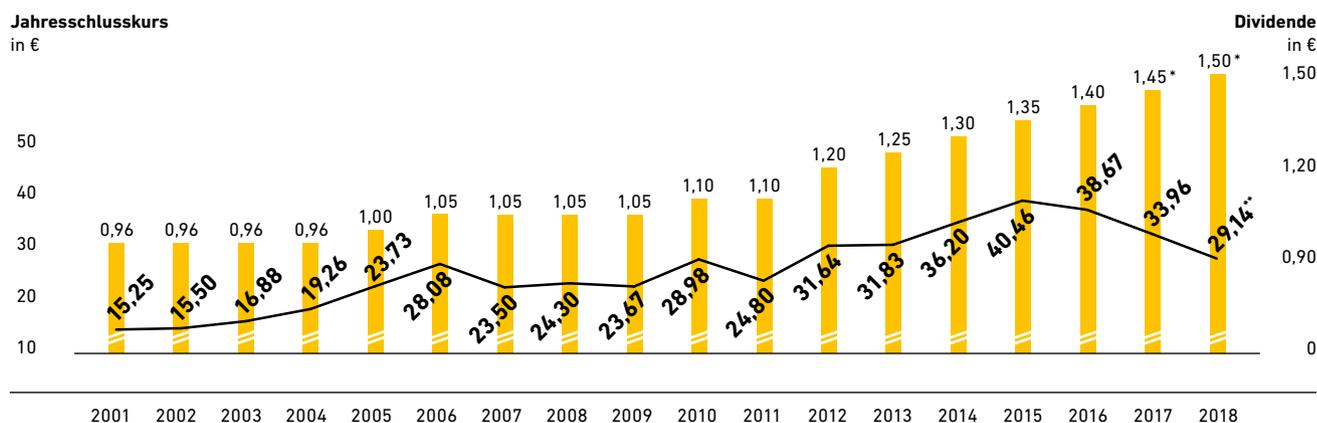
Mit unserer langfristigen Strategie einer auf Kontinuität basierenden Dividendenpolitik und einer Rendite von 4,3% (bezogen auf den Jahreschlusskurs 2017 von 33,96 €) möchten wir das Vertrauen unserer Aktionäre festigen und neue hinzugewinnen. Dazu beitragen soll auch unsere Absicht, die Dividende weiter zu erhöhen – um jährlich 0,05 € je Aktie. So sollen 2019 je Aktie 1,50 € für das Geschäftsjahr 2018 zur Ausschüttung kommen.

**DIVIDENDENVOR-
SCHLAG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR
2017: 1,45 €**

RECORD-TAG

Im Zuge der Harmonisierung der Wertpapierabwicklung in der europäischen Union erfolgte in Deutschland die Einführung eines einheitlichen Abwicklungsstichtags, des sogenannten Record-Tags, zum 1. Januar 2017. Damit änderte sich die gewohnte zeitliche Abfolge in der Abwicklung von Dividendenzahlungen. Grundlage war die Anpassung des § 58 AktG durch die Aktienrechtsnovelle 2015, in dessen Folge die Fälligkeit der Dividende auf den dritten auf die Hauptversammlung folgenden Geschäftstag verschoben wurde. Zwischen Ex-Tag und Zahlbarkeitstag trat der Record-Tag als Abwicklungsstichtag, an dem die zum Bezug der Dividende in Frage kommenden Bestände ermittelt werden.

AKTIENKURS UND DIVIDENDE SEIT IPO



* Dividendenvorschlag ** Kurs vom 16. März 2018

STEUERLICHE BEHANDLUNG DER DIVIDENDE

Dividenden, die an in Deutschland ansässige Aktionäre gezahlt werden, unterliegen bei diesen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Bei Privatanlegern beträgt der einheitliche Abgeltungssteuersatz seit dem Jahr 2009 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag. Ausnahmen gelten unter bestimmten Voraussetzungen für Dividendenzahlungen, die steuerlich als Eigenkapitalrückzahlung gelten (Ausschüttung aus EK04 bzw. seit 2001 aus dem steuerlichen Einlagekonto). Die Dividende der Deutsche EuroShop erfüllt diese Voraussetzung teilweise. Die Dividendenzahlung stellt bei den Aktionären gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 Einkommensteuergesetz teilweise nicht steuerbare (d. h. nicht zu versteuernde) Einkünfte dar.

Allerdings sind Ausschüttungen nach der geänderten Rechtslage seit 2009 steuerverstrickt, da Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, steuerpflichtig sind. In diesem Fall verringern die Ausschüttungen die Anschaffungskosten der Beteiligung an der Deutsche EuroShop und führen somit zu einem höheren Veräußerungsgewinn im Zeitpunkt der Veräußerung.



Nicolas Lissner

Patrick Kiss

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

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de

Internet: www.deutsche-euroshop.de/ir

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Markt-kapitalisierung in Mio. € (Basis: Jahres-schlusskurs)	2.098	2.086	2.183	1.953	1.717	1.707	1.280	1.496	895	835
Aktienzahl am Jahresende	61.783.594	53.945.536	53.945.536	53.945.536	53.945.536	53.945.536	51.631.400	51.631.400	37.812.496	34.374.998
Gewichtete durchschnittliche Aktienzahl	58.248.007	53.945.536	53.945.536	53.945.536	53.945.536	53.945.536	51.631.400	45.544.976	36.799.402	34.374.998
Höchstkurs in €	39,32 (18.04.2017)	42,52 (09.06.16)	48,00 (10.04.15)	37,84 (12.06.14)	34,48 (20.05.13)	32,03 (01.11.12)	29,06 (01.06.11)	28,98 (30.12.10)	26,00 (06.01.09)	28,40 (13.05.08)
Tiefstkurs in €	30,37 (25.10.2017)	35,86 (11.02.16)	36,32 (06.01.15)	30,72 (04.02.14)	29,45 (24.06.13)	23,72 (06.01.12)	22,94 (23.11.11)	21,72 (01.07.10)	18,66 (06.03.09)	18,50 (20.11.08)
Jahresschlusskurs (31.12.) in €	33,96	38,67	40,46	36,20	31,83	31,64	24,80	28,98	23,67	24,30
Dividende pro Aktie in €	1,45*	1,40	1,35	1,30	1,25	1,20	1,10	1,10	1,05	1,05
Dividendenrendite (31.12.) in %	4,3	3,6	3,3	3,6	3,9	3,8	4,4	3,8	4,4	4,3
Jahresentwicklung exkl./inkl. Div. in %	-12,2 / -8,6	-4,4 / -1,2	11,8 / 15,3	13,7 / 17,7	0,6 / 4,5	27,6 / 32,7	-14,4 / -11,1	22,4 / 28,1	-2,6 / 2,1	3,4 / 7,9
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag in Stück	212.422 (inkl. Multi-lateral Trading Facilities >533.866)**	142.133 (inkl. Multi-lateral Trading Facilities >412.750)	152.355 (inkl. Multi-lateral Trading Facilities >449.500)	113.000 (inkl. Multi-lateral Trading Facilities >250.400)	112.400 (inkl. Multi-lateral Trading Facilities >204.000)	129.400 (inkl. Multi-lateral Trading Facilities >174.000)	125.400 (inkl. Multi-lateral Trading Facilities >210.000)	116.084	113.008	143.297
EPS in € (unverwässert)	2,31	4,11	5,73	3,29	3,17	2,36	1,92	-0,17	0,93	2,00

* Vorschlag

** Quelle: Bloomberg, adjustierte Daten, Stand: 19.03.2018

10 GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT IN DIE AKTIE DER DEUTSCHE EUROSHOP

1

**DEUTSCHLANDS
EINZIGE AKTIEN-
GESELLSCHAFT, DIE
AUSSCHLISSLICH
IN SHOPPINGCENTER
INVESTIERT**



2. Erstklassige Standorte

3. Bewährte, konservative Strategie

4. **STABILER,
LANGFRISTIG
PLANBARER
CASHFLOW**

5.

AKTIONÄRSFREUNDLICHE DIVIDENDENPOLITIK

6. **ERFAHRENES
MANAGEMENT**

7.

EXZELLENTLE LEISTUNGSBILANZ

8. **NAHEZU
100%IGE
VOLLVER-
MIETUNG**

9.

INFLATIONSGESICHERTE MIETVERTRÄGE

10.

**SUBSTANZ MIT
WACHSTUMSPOTENZIAL**

HAUPT- VERSAMMLUNG

**DIE ORDENTLICHE
HAUPTVERSAMM-
LUNG DER DEUTSCHE
EUROSHOP FAND AM
28. JUNI 2017 ERNEUT
IN DEN HISTORISCHEN
RÄUMEN DER HAND-
WERKSKAMMER
HAMBURG STATT.**

Die ca. 200 anwesenden Aktionäre wurden von Wilhelm Wellner, Sprecher des Vorstands, über die Ereignisse und Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres informiert. In seiner Rede erläuterte Herr Wellner zudem die aktuellen konjunkturellen Rahmenbedingungen, die aktuelle Lage am Shoppingcenter-Transaktionsmarkt sowie die Geschäftsprognose. Die Aktionäre erhielten zusätzlich tiefgründige Informationen zum jüngsten Portfolio-Zuwachs in Tschechien.

Die Reden und die dazugehörige Präsentation waren bereits kurz nach der Veranstaltung unter der unten genannten Internetadresse abrufbar. Zudem finden Interessenten dort ein Archiv mit den Tagesordnungen und weiteren Informationen rund um unsere letzten Hauptversammlungen.

Die Tagesordnung sah unter anderem die Wahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern vor: Reiner Strecker, Karin Dohm und Klaus Striebich wurden in Ihren Ämtern bestätigt und für eine Amtszeit von fünf Jahren in das Gremium gewählt. Die Präsenz zum Zeitpunkt der Abstimmung lag bei 67,5%.

Vor der Hauptversammlung sowie beim anschließenden Mittagessen nutzten die Besucher die Möglichkeit zu Gesprächen mit Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeitern.

Die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017 wird am 28. Juni 2018 in der Hamburger Handwerkskammer stattfinden. Unsere Aktionäre erhalten die Einladung sowie alle notwendigen Unterlagen zur Bestellung von Eintrittskarten sowie zur Abstimmungsteilnahme via Internet rechtzeitig per Post zugeschickt. www.deutsche-euroshop.de/hv



**Die Handwerkskammer
Hamburg am Holstenwall,
erbaut von 1912 bis 1915**

KONFERENZEN UND ROADSHOWS

Um sich mit bestehenden Aktionären über die Strategie der Deutsche EuroShop auszutauschen, sowie die Gesellschaft potenziellen neuen Investoren vorzustellen, haben Vorstand und das Investor-Relations-Team im Jahr 2017 erneut diverse Konferenzen besucht sowie zahlreiche Roadshows durchgeführt.

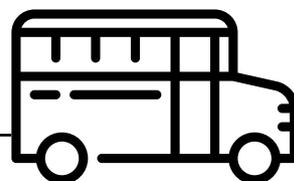
Der direkte Kontakt zu unseren Aktionären ist uns sehr wichtig: Durch eine offene Diskussion mit Analysten sowie Fonds- und Portfoliomanagern möchten wir die Anforderungen des Kapitalmarkts verstehen und in Erfahrung bringen, welche Fragen im Vordergrund stehen. Umgekehrt ist es bei vielen Kapitalanlagegesellschaften Voraussetzung für die Investition, den Vorstand des Unternehmens regelmäßig zu treffen.

Im Jahr 2017 haben wir acht Roadshows in Amsterdam, Brüssel, London, München, Tel Aviv, Warschau und Zürich durchgeführt. Hinzu kamen 15 Konferenzteilnahmen in Amsterdam, Berlin, Frankfurt, Hamburg, London, Lyon, München und Paris.

Bei all diesen Aktivitäten haben wir ca. 250 Einzelgespräche geführt. Zusätzlich haben wir erneut Telefonkonferenzen abgehalten, wie beispielsweise zur Veröffentlichung der Jahres- und Quartalszahlen.

Viele Investoren haben uns darüber hinaus in der Zentrale der Deutsche EuroShop in Hamburg-Poppenbüttel besucht. Oftmals wurde dies mit Besichtigungen unserer Objekte in und um Hamburg kombiniert.

Auch 2018 planen wir wieder vielfältige Investor-Relations-Aktivitäten, um den Kontakt zu unseren bestehenden Investoren zu pflegen und neue Anlegergruppen zu erschließen. Eine Übersicht finden Sie in unserem Finanzkalender auf Seite 194. Eine fortlaufend aktualisierte Version steht Ihnen zudem auf unserer Website unter www.deutsche-euroshop.de/ir zur Verfügung.



ROADSHOW

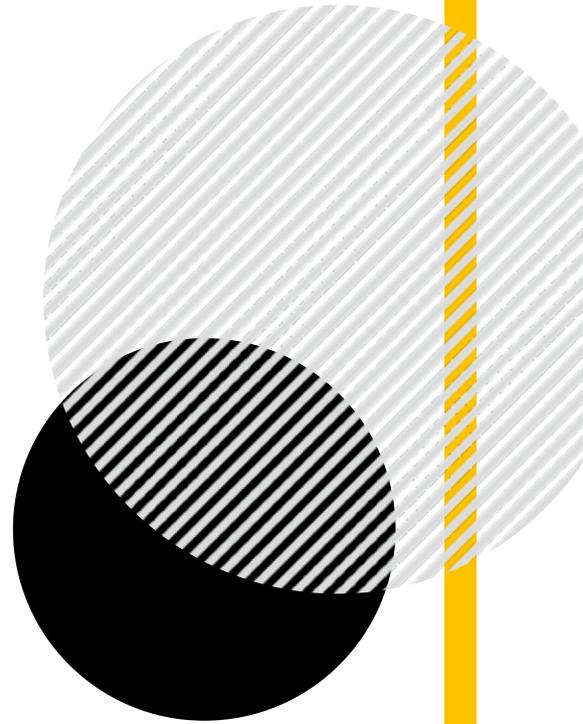
Auf einer Roadshow reist ein Team, das meist aus einem Vorstand und einem Investor-Relations-Manager der Deutsche EuroShop besteht, gemeinsam mit Vertretern der organisierenden Bank (wie z. B. Analysten und Kundenbetreuern) an einen Finanzplatz, um vor Ort bestehende oder aber interessierte, potenzielle Investoren zu besuchen und sie über die aktuelle Entwicklung bzw. Strategie der Gesellschaft zu informieren. Dabei haben die Investoren die Möglichkeit, das Management persönlich zu treffen und ihm Fragen zu stellen. An einem einzigen Tag können so bis zu zehn Termine in einer Stadt wahrgenommen werden.

KAPITALMARKTKONFERENZ

hauptsächlich von Banken organisierte Tagung, bei der sowohl Investoren wie auch Unternehmen die Möglichkeit gegeben wird, an einem Tag möglichst viele Termine absolvieren zu können. Bei Einzel- und Gruppengesprächen kann dabei detailliert auf Fragen eingegangen werden. Unternehmenspräsentationen geben die Möglichkeit, die Gesellschaft einem größeren Fachpublikum vorzustellen.



DEUT-
SCHE
EURO-
SHOP
REAL
ESTATE
SUMMMER





Olympia Center,
Brunn

JÜNGSTER PORTFOLIO- ZUWACHS: OLYMPIA

Im September 2017 haben wir den 5. Deutsche EuroShop Real Estate Summer veranstaltet. Diese Veranstaltungsreihe wurde von uns im Sommer 2009 ins Leben gerufen, um unseren Analysten und institutionellen Investoren u. a. einen tiefgehenden Einblick in das Portfolio der Deutsche EuroShop zu gewähren sowie sie mit Präsentationen rund um die Themenfelder Shopping und Immobilien über neueste Entwicklungen zu informieren. Den 1. Deutsche EuroShop Real Estate Summer hatten wir 2009 in Dresden ausgerichtet, 2011 hatten wir unsere Center in Wolfsburg, Magdeburg und in Wildau besichtigt, 2013 die City-Arkaden in Klagenfurt (Österreich) sowie 2015 die Galeria Baltycka in Danzig (Polen).

Vergangenes Jahr haben wir Investoren und Finanzanalysten, die derzeit unsere Aktie betreuen, nach Brunn ins tschechische Mähren eingeladen, wo am 4. August eine ausführliche Vorstellung sowie Besichtigung unseres jüngsten Portfoliozuwachses Olympia, ein Rundgang durch die Innenstadt sowie eine Betrachtung des Wettbewerbsumfelds auf dem Programm standen.

Am folgenden Tag gab DES-Aufsichtsratsmitglied Klaus Striebich, Managing Director Leasing, ECE, einen bunten Überblick über die neuesten Vermietungstrends. Jan Vejmelek, Chefvolkswirt der Komerční Banka, erläuterte den wirtschaftlichen Ausblick für Tschechien sowie die damit verbundenen Aussichten für den Einzelhandelssektor.

Im Anschluss hat Marcin Sulewski, Associate Director, Retail Investment CEE, JLL, die aktuelle Lage am ost- und mitteleuropäischen Investitionsmarkt mit Fokus auf den tschechischen Markt erläutert.

Cedric Mallmann, Senior Consultant, sowie Carsten Meinhardt, National Director, JLL, haben den Zuhörern Details zum Portfolio der Deutsche EuroShop sowie der Bewertung vorgestellt. Das Ende der Veranstaltung markierte ein Vortrag zum Status quo der Deutsche EuroShop sowie eine Fragen-und-Antworten-Runde mit Wilhelm Wellner, Sprecher des Vorstands.

MARKETING

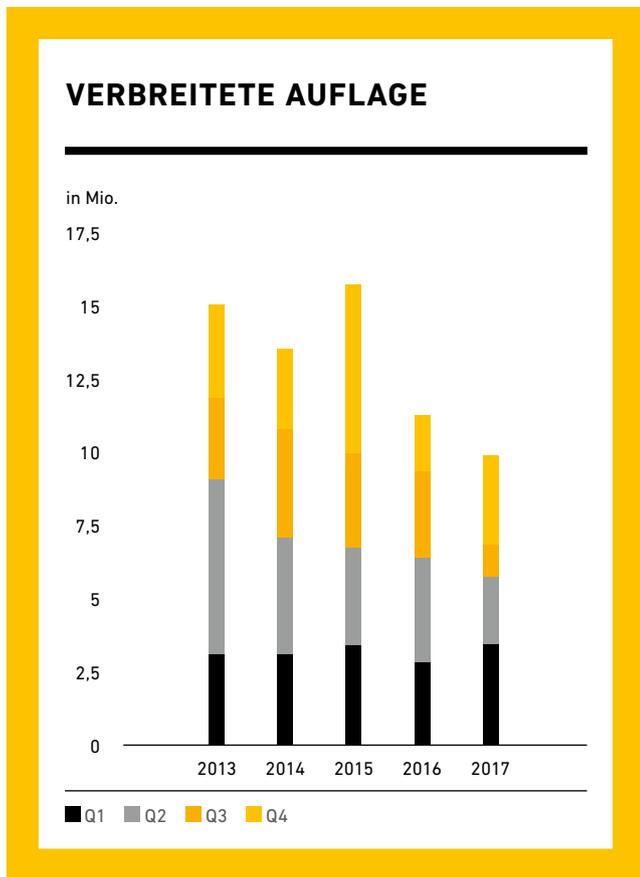
Neben dem Aktienmarketing beschäftigen wir uns mit der Weiterentwicklung und der Pflege der Marke Deutsche EuroShop. Unser Ziel hierbei ist, die Bekanntheit der Marke und den Wiedererkennungswert weiter zu steigern. Deutsche EuroShop soll sich als die Marke für ein Investment in Shoppingcenter etablieren.

„EMOTIONAL & RATIONAL“

In Fachpublikationen haben wir 2017 zielgruppengenau und zeitlich auf die Veröffentlichung unserer aktuellen Geschäftszahlen abgestimmt Anzeigen geschaltet. Mit Personen aus verschiedenen Altersgruppen haben wir die Vorzüge eines Shoppingcenterbesuchs mit rationalen sowie emotionalen Argumenten auf witzige Weise dargestellt.

Eines der Motive ist auf unserem Riesenposter (Blow-up) an der Parkhausfassade des Main-Taunus-Zentrums zu sehen. Durch seine überdimensionale Größe von 14 x 9 Metern ist es für die Insassen der täglich tausenden vorbeifahrenden Autos optimal sichtbar – sogar von der naheliegenden A66.





MEDIENRESONANZ LEICHT RÜCKLÄUFIG

Die Deutsche EuroShop erfreute sich vor allem im ersten Quartal 2017 einer guten Medienpräsenz, und Wirtschafts- und Finanzjournalisten schrieben regelmäßig über unser Unternehmen. Darüber hinaus widmeten sich diverse TV- und Hörfunksender sowie Online-Publikationen mit Reportagen und Interviews der Deutsche EuroShop. Die gedruckte Auflage dieser Medien ging von 11,3 Mio. im Vorjahr auf 9,9 Mio. um rund 12% zurück, der Anzeigenäquivalenzwert der Berichterstattung in Zeitungen und Magazinen fiel auf 2,31 Mio. € (Vorjahr: 2,78 Mio. €).



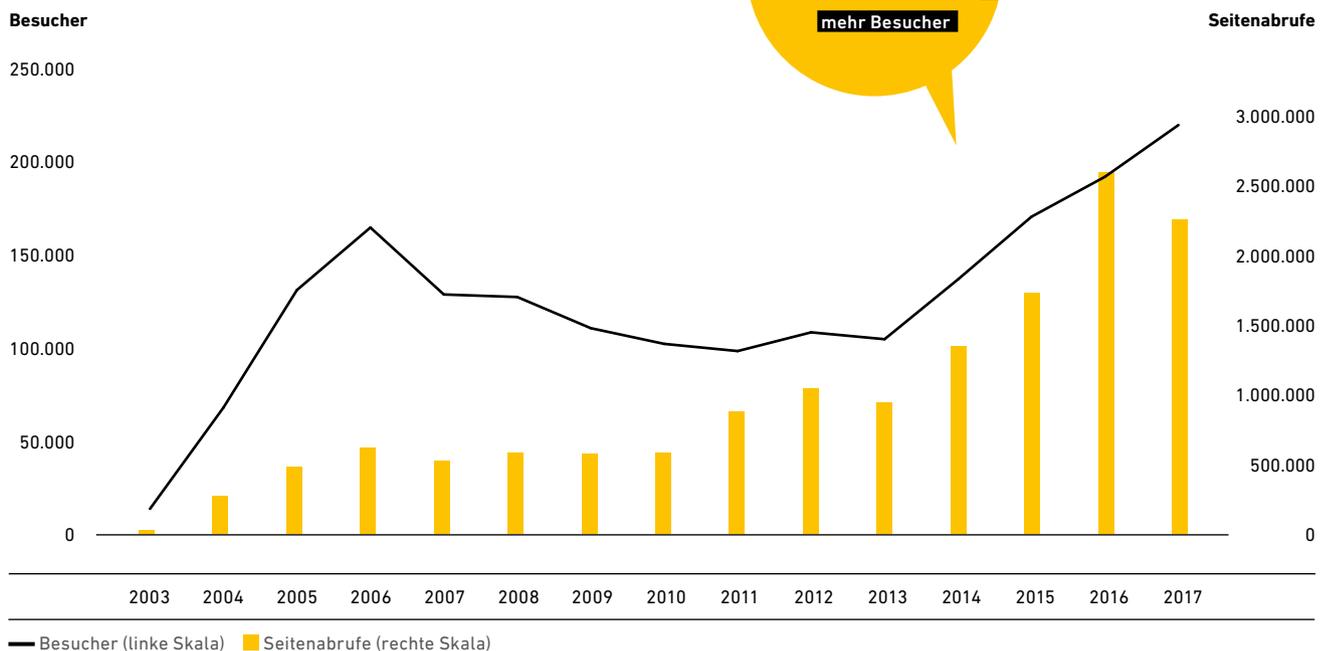
Anzeigen für die Deutsche EuroShop-Aktie



WEBSITE MIT 14 % MEHR BESUCHERN

Das Internet gewinnt bei der Informationsbeschaffung immer mehr an Bedeutung. Oft ist die Unternehmenswebsite für Investoren die erste Anlaufstelle. Unsere Website erfreut sich seit Jahren einer hohen Beliebtheit und gehört in Rankings aufgrund ihres Informationsangebots und ihrer Benutzerfreundlichkeit stets zu den Besten im MDAX und im europäischen Immobiliensektor. 2017 stieg die Zahl der Besucher um 14 % an. Zu erreichen ist der Internet-Auftritt unter der Adresse www.deutsche-euroshop.de

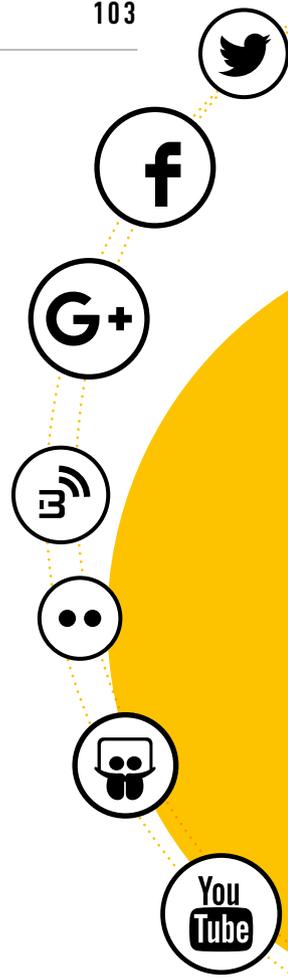
BESUCHER UND SEITENABRUFEN



SOCIAL MEDIA ERFREUT SICH WACHSEN- DER BELIEBTHEIT

Soziale Medien haben sich als Kommunikationskanal etabliert – auch bei Kapitalmarktteilnehmern. Bereits seit Jahren zeigen wir uns offen für technische Innovationen und nutzen diese aktiv, um unsere Investoren und Interessenten mit Neuigkeiten und ergänzenden Informationen rund um die Deutsche EuroShop zu versorgen. Vielleicht können wir auch auf einer oder mehreren dieser Plattformen den Kontakt zu Ihnen etablieren – wir würden uns freuen:

- Twitter**
Folgen Sie uns auf Twitter:
www.twitter.com/DES_AG
- Facebook**
Werden Sie ein Fan auf Facebook:
www.facebook.com/euroshop
- Google+**
Nehmen Sie uns bei Google+ in ihren „Kreis“ auf:
<https://plus.google.com/+deutscheeuroshop>
- IR Mail**
Unser Investor-Relations-Blog:
www.ir-mall.com
- Flickr**
Unsere Fotos auf der Online-Plattform Flickr:
www.flickr.com/desag
- SlideShare**
Unsere Präsentationen und Berichte auf SlideShare:
www.slideshare.net/desag
- YouTube**
Unsere Videos auf YouTube:
www.youtube.com/DeutscheEuroShop



TOP 10 CENTER

- Galeria Baltycka Gdansk**
Fans: 60.956
- Altmarkt-Galerie Dresden**
Fans: 58.305
- Allee-Center Magdeburg**
Fans: 49.343
- Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim**
Fans: 49.033
- City-Point Kassel**
Fans: 47.099
- ÁRKÁD Pécs**
Fans: 40.831
- Saarpark-Center Neunkirchen**
Fans: 38.074
- Olympia Centrum Brno**
Fans: 35.025
- STADTGALERIE Passau**
Fans: 30.573
- Main-Taunus-Zentrum**
Fans: 29.226



30 Tsd. Follower
(Interaktionsrate
4,55%)

7 Mio. visits
davon 70% mobil



DEUTSCHE EUROSHOP CENTER – ONLINE KPIS



56 Mio. erreichte Personen
(Interaktionsrate 1,6%,
Click-Rate 5,21%)

650 Tsd. Fans

7,9 Tsd. Beiträge

CORPORATE GOVERNANCE 2017

**UND ERKLÄRUNG
ZUR UNTERNEHMENS-
FÜHRUNG**

Die Deutsche EuroShop ist ein transparentes Unternehmen, dessen Handeln auf einen langfristigen Erfolg ausgerichtet ist. Diese Orientierung zur Beständigkeit ist wesentlicher Teil unserer Unternehmenskultur. Auf Basis der rechtlichen und unternehmensspezifischen Rahmenbedingungen für die Führung eines börsennotierten Unternehmens wollen wir das Vertrauen von Investoren, Kreditgebern, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Leitung und Kontrolle unserer Gesellschaft fördern. Dieses Ziel deckt sich mit den Anforderungen einer anspruchsvollen Corporate Governance. Der Vorstand berichtet in dieser Erklärung - zugleich auch für den Aufsichtsrat - gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289f Abs.1 HGB über Unternehmensführung.

ZIELE UND STRATEGIE

Die Unternehmensführung konzentriert sich auf Investments in qualitativ hochwertige Shoppingcenter in Innenstadtlagen und an etablierten Standorten, die das Potenzial für eine dauerhaft stabile Wertentwicklung haben. Daneben gilt die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, der als jährliche Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet werden kann, als wichtiges Anlageziel. Dazu investiert die Gesellschaft ihr Kapital nach dem Grundsatz der Risikostreuung in Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Regionen; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbemieten gewährleisten die gewünschte hohe Rentabilität.

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

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

ERTRAGSSTARKES UND WERTBESTÄNDIGES PORTFOLIO

Die Deutsche EuroShop AG verfügt über ein ausgewogen diversifiziertes Portfolio aus deutschen und europäischen Shoppingcentern. Bei Investitionen konzentrieren wir uns auf 1a-Lagen von Städten mit einem Einzugsgebiet von mindestens 300.000 Einwohnern, um weiterhin einen hohen Grad an Investitionssicherheit zu gewährleisten.

GELEGENHEITEN NUTZEN, WERTE MAXIMIEREN

Im Rahmen unserer „Buy- & -Hold“-Strategie legen wir stets mehr Wert auf die Qualität und Rendite der Shoppingcenter als auf die Wachstumsgeschwindigkeit unseres Portfolios. Wir beobachten den Markt kontinuierlich und agieren als Käufer, wenn sich eine Gelegenheit ergibt. Durch kurze Entscheidungswege und hohe Flexibilität in Bezug auf mögliche Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen kann sich die Deutsche EuroShop auf unterschiedlichste Wettbewerbssituationen einstellen. Parallel dazu fokussiert sich die Konzernleitung auf die Wertoptimierung der vorhandenen Objekte im Portfolio.

DIFFERENZIIERTES MIETENSYSTEM

Ein wichtiger Bestandteil unseres Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgen wir mit einer Mischkalkulation für einen attraktiven Branchenmix und langfristig optimierte Mieterträge. Die Mietpartner zahlen eine branchen- und umsatzabhängige Miete. In Schwächephasen sind die Erträge der Deutsche EuroShop durch Mindestmieten abgesichert, die an den Verbraucherpreisindex gekoppelt sind.

KONZEPT DES ERLEBNIS-SHOPPINGS

Das Centermanagement haben wir an einen erfahrenen externen Partner, die Hamburger ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG (ECE), ausgelagert. Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Einkaufszentren. Mit derzeit rund 200 Einkaufszentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer. Wir sehen in einem professionellen Centermanagement den Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsatmosphäre, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis. Die durchschnittlich 500.000 bis 600.000 Menschen, die täglich unsere 21 Center besuchen, lassen sich von der Branchenvielfalt, aber auch von Aktionen wie Themenwelten, Castingshows, Modeschauen und Kinderattraktionen verschiedenster Art begeistern. Die Einkaufszentren werden so zu lebendigen Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird. Dazu kommen laufend neue Angebote und Serviceleistungen, die im Rahmen der ständig fortschreitenden Integration des stationären Handels und des Onlinehandels entstehen und die das Einkaufserlebnis und den Servicegrad für unsere Kunden weiter erhöhen. Hierzu gehören beispielsweise Center-Apps sowie Click- & -Collect- und Shop-Lieferservices.

ARBEITSWEISEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt, und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte zu unterrichten. Vorstand und Aufsichtsrat befassen sich in regelmäßigen Abständen und detailliert mit der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie mit dem Risikomanagement der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang werden das Vorliegen der formalen Voraussetzungen für die Umsetzung einer effizienten Steuerung und Überwachung der Gesellschaft sowie die Wirksamkeit der Kontrollmöglichkeiten überprüft. Die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft werden vom Vorstand ermittelt und der Aufsichtsrat wird darüber informiert. Die Gremien beraten die Entwicklung der Bestandsobjekte, deren Umsatzentwicklung, Außen- und Vermietungsstände, bauliche Maßnahmen und die Liquiditätslage sowie die Investitionskostenentwicklung der Neubauprojekte. Die Umsatzentwicklung und das Zahlungsverhalten der Mieter werden im Detail beobachtet, um daraus gegebenenfalls frühzeitig Konsequenzen abzuleiten.

Neue Investitionsmöglichkeiten werden vom Vorstand geprüft und gegebenenfalls dem Aufsichtsrat im Rahmen der turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen vorgestellt. Die Investitionsentscheidungen werden vom Vorstand getroffen und danach dem Aufsichtsrat im Rahmen einer Entscheidungsvorlage zur Zustimmung vorgelegt.

Zudem wird zwischen Vorstand und Aufsichtsrat über die Entwicklung an den Kapital- und Kreditmärkten und die Auswirkungen auf die Strategie der Gesellschaft sowie die Eigen- und Fremdkapitalbeschaffung diskutiert.

Der Aufsichtsrat und die Ausschüsse erörtern mit dem Vorstand bei Bedarf weitere aktuelle Themen. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden regelmäßig in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden.

Für zustimmungspflichtige Geschäfte werden auch Telefonkonferenzen mit dem Aufsichtsrat oder den Ausschüssen durchgeführt und schriftliche Umlaufbeschlüsse gefasst.

CORPORATE GOVERNANCE 2017

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlicht und zuletzt am 7. Februar 2017 Änderungen und Ergänzungen einzelner Empfehlungen und Anregungen beschlossen. Die Regierungskommission wird auch zukünftig die Entwicklung von Corporate Governance in Gesetzgebung und Praxis verfolgen und notwendige Anpassungen des Kodex vornehmen.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Aufsichtsrat und Vorstand haben die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2017 wahrgenommen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt, und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte und die Risikosituation informiert. Über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016 informiert der Aufsichtsrat ausführlich im Geschäftsbericht 2017 der Deutsche EuroShop AG.

Im Geschäftsjahr 2017 existierten keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- bzw. Werkverträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschaft.

ZUSAMMENSETZUNG UND VIELFALT

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele im Jahr 2012 formuliert und sich an den Bedürfnissen einer börsennotierten Gesellschaft orientiert, die mit kleinem Personalstamm langfristige Investitionen mit hohem Kapitaleinsatz tätigt. Das Diversitäts-konzept wurde 2015 weiter entwickelt und im April 2017 vom Aufsichtsrat bestätigt. Vor diesem Hintergrund soll sich der Aufsichtsrat zusammensetzen aus mehrheitlich unabhängigen Mitgliedern beiderlei Geschlechts, die über besondere Kenntnisse und Erfahrungen aus dem Einzelhandel, der Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie im Management von Shoppingcentern, der Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung börsennotierter Immobiliengesellschaften sowie der Rechnungslegung und internen Kontrollverfahren nach deutschen und / oder internationalen Vorschriften, der Corporate Governance und der Unternehmensführung verfügen. Der Anteil der Frauen im Aufsichtsrat soll mindestens 30 % betragen. Die Altersgrenze für Mitglieder des Aufsichtsrats beträgt 70 Jahre. Der Aufsichtsrat ist daneben der Auffassung, dass für Aufsichtsratsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten sollen. Eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist daher nicht festgelegt.

Der Aufsichtsrat ist nach eigener Einschätzung mit einer angemessenen Zahl unabhängiger Mitglieder besetzt. Fünf der insgesamt neun Mitglieder des Aufsichtsrats sind unabhängig. Dabei handelt es sich um Reiner Strecker, Karin Dohm, Beate Bell, Manuela Better und Roland Werner.

Vorstand

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Geschäftsverfahren des Vorstands sind in einer Geschäftsordnung sowie einem Geschäftsverteilungsplan festgelegt. Zu den Geschäftsführungsaufgaben des Vorstands zählen in erster Linie die Führung des Konzerns, die Festlegung der strategischen Ausrichtung, die Planung sowie die Einrichtung, Durchführung und Überwachung eines Risikomanagements.

Das Diversitätskonzept des Aufsichtsrats für den Vorstand aus 2015 wurde im April 2017 konkretisiert und erweitert. Demnach soll sich der Vorstand zusammensetzen aus Mitgliedern beiderlei Geschlechts mit einem Frauenanteil von mindestens 30 %. Die Zusammensetzung des Vorstands soll sich an den Bedürfnissen einer börsennotierten Gesellschaft mit kleinem Personalstamm orientieren. Dabei sollten

die Anforderungen an die Rechnungslegung bei hohem Kapitaleinsatz ebenso wie die weit überwiegend nationalen Aktivitäten bei der langfristigen Investition in Handelsimmobilien berücksichtigt werden. Von den Vorstandsmitgliedern werden Kenntnisse und Erfahrungen erwartet in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren nach deutscher und / oder internationaler Rechnungslegung, im Einzelhandel sowie im Management von Shoppingcentern, in der Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierung, im Kapitalmarkt, der Corporate Governance, der Unternehmens- und Personalführung, bei Unternehmenskauf und -zusammenschlüssen, den Immobilienkäufen und -verkäufen. Die Kenntnis- und Erfahrungsschwerpunkte sollen sich gegenseitig ergänzen.

Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder beträgt 60 Jahre.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG bestand zum 31. Dezember 2017 aus zwei Mitgliedern.

Wilhelm Wellner

geb. am 8. März 1967

Erste Bestellung: 2015

Bestellt bis 31. Dezember 2021

Wilhelm Wellner wurde mit seinem Eintritt 2015 in die Deutsche EuroShop zunächst Mitglied des Vorstands und übernahm am 1. Juli 2015 seine jetzige Funktion als Sprecher des Vorstands. Er fungiert gleichzeitig als Geschäftsführer und Verwaltungsrat verschiedener Gesellschaften im Deutsche EuroShop-Konzern. Am 29. November 2017 wurde die bis zum 30. Juni 2018 befristete Bestellung von Herrn Wellner bis zum 31. Dezember 2021 verlängert.

Olaf Borkers

geb. am 10. Dezember 1964

Erste Bestellung: 2005

Bestellt bis 30. September 2019

Olaf Borkers wurde mit seinem Eintritt in die Deutsche EuroShop AG 2005 Mitglied des Vorstands. Er fungiert ebenfalls gleichzeitig als Geschäftsführer und Verwaltungsrat verschiedener Gesellschaften im Deutsche EuroShop-Konzern und ist im Vorstand für ESG-Fragen (Environmental Social Governance) zuständig.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Geschäftsführung nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Er bestellt die Vorstandsmitglieder; wesentliche Geschäfte des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat hat neun Mitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

Der Aufsichtsrat hat die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands festgelegt. Neben einem aus drei Mitgliedern bestehenden **Aufsichtsratspräsidium** (gleichzeitig Nominierungsausschuss) wurde ein aus ebenfalls jeweils drei Mitgliedern bestehender **Prüfungsausschuss** sowie ein **Kapitalmarktausschuss** gebildet.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- **Reiner Strecker**, Vorsitzender
- **Karin Dohm**, stellvertretende Vorsitzende
- **Thomas Armbrust**
- **Beate Bell**
- **Manuela Better**
- **Dr. Henning Kreke**
- **Alexander Otto**
- **Klaus Striebich**
- **Roland Werner**

Dem **Aufsichtsratspräsidium** gehören Herr Strecker, Frau Dohm und Herr Armbrust an. Vorsitzender des Präsidiums ist der Aufsichtsratsvorsitzende. Das Präsidium berät bei eiligen Geschäftsangelegenheiten und fasst entsprechende Beschlüsse. Zudem ist es zuständig für die Vorbereitung von Personalangelegenheiten des Vorstands und die Prüfung der Corporate-Governance-Grundsätze des Unternehmens. Das Aufsichtsratspräsidium nimmt gleichzeitig die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahr.

Dem **Prüfungsausschuss** gehören Frau Dohm als Financial Expert und Vorsitzende sowie die Herren Armbrust und Strecker an. Der Prüfungsausschuss ist für Fragen zur Rechnungslegung, Prüfung und Aufstellung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zuständig. Zudem überwacht dieser Ausschuss die Abschlussprüfung sowie die Wirksamkeit der internen Kontroll- und Risikomanagementsysteme. Ehemalige Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und der Aufsichtsratsvorsitzende übernehmen generell nicht den Vorsitz des Prüfungsausschusses, damit Interessenkonflikte vermieden werden.

Dem **Kapitalmarktausschuss** gehörten die Herren Armbrust, Dr. Kreke und Strecker an. Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses im vergangenen Jahr war Herr Armbrust. Stellvertreter des Vorsitzenden war Herr Strecker. Die dem Aufsichtsrat im Zusammenhang mit der Ausnutzung eines genehmigten und eines bedingten Kapitals zustehenden Befugnisse wurden dem Ausschuss zur Entscheidung und Erledigung übertragen.

Frauenquote

Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben sich mit dem 2015 in Kraft getretenen Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst befasst und entsprechende Quoten festgelegt. Für den Aufsichtsrat wie auch für den Vorstand wurde eine Frauenquote von mindestens 30 % festgelegt, die bis zum 30. Juni 2017 erreicht werden sollte. Der Vorstand hat die gleiche Zielgröße mit gleicher Fristsetzung für die Führungsebenen unterhalb des Vorstands festgelegt. Aufgrund der Mitarbeiterzahl von fünf gibt es nur eine Führungsebene.

Für den neunköpfigen Aufsichtsrat wird die Quote seit Festlegung 2015 mit drei weiblichen Mitgliedern erfüllt.

Im zweiköpfigen Vorstand lag die Frauenquote zum 30. Juni 2017 bei 0 %. Der am 30. Juni 2018 endende Vorstandsvertrag von Herrn Wellner wurde im November 2017 aufgrund seiner Leistungen bis zum 31. Dezember 2021 verlängert. Zudem sind Kontinuität und Erfahrungen mit dem Geschäftsmodell bedeutend für den Erfolg der Gesellschaft. Der Vorstandsvertrag von Herrn Borkers endet am 30. September 2019. Die Ausweitung des Vorstands auf drei Mitglieder ist aufgrund der geringen Mitarbeiterzahl und der Spezifika einer Holdinggesellschaft nicht angemessen und sinnvoll.

Die Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands lag zum 31. Dezember 2017 ebenfalls bei 0 %. Die erste Führungsebene besteht ebenfalls aus zwei Personen. Bei Festlegung der Frauenquote 2015 wurde die Quote mit 50 % erfüllt bis zum Ausscheiden der leitenden Mitarbeiterin auf eigenen Wunsch zum 31. März 2016. Die Aufgaben wurden durch die Neueinstellung eines Mitarbeiters übernommen, der sich aufgrund seiner Berufsausbildung und -erfahrung als beste Wahl durchgesetzt hat.

AKTIENBESITZ

Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2017 keine Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2017 insgesamt 10.643.478 Stück Aktien und damit mehr als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

Neben den allgemeinen rechtlichen Bestimmungen zur Information der Öffentlichkeit regeln zusätzlich die Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats die Berichtspflichten der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder bei Geschäften mit Aktien der Gesellschaft oder darauf bezogenen Erwerbs- oder Veräußerungsrechten sowie Rechten, die unmittelbar vom Börsenkurs der Gesellschaft abhängen.

Directors' Dealings

Der Deutsche EuroShop AG sind im Geschäftsjahr 2017 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden:

Name / Firma	Bezeichnung des Finanzinstruments	Geschäftsart	Datum	Preis (€)	Stückzahl	Gesamtvolumen (€)	Ort
Christine Huber	Aktie*	Kauf	10.03.2017	37,99	1.315	49.961,15	Tradegate
Klaus Striebich	Aktie*	Kauf	10.03.2017	37,90	2.000	75.800,00	Tradegate
DESAG Vermögensverwaltung G.m.b.H.	Aktie*	Kauf	13.03.2017	37,00	700.000	25.900.000,00	außerbörslich
Reiner Strecker	Aktie*	Kauf	30.06.2017	34,13	3.000	102.390,00	Xetra
Reiner Strecker	Aktie*	Kauf	29.08.2017	33,00	3.000	99.000,00	Xetra
DESAG Vermögensverwaltung G.m.b.H.	Aktie*	Kauf	17.11.2017	41,11	150.000	6.166.472,00	Eurex
DESAG Vermögensverwaltung G.m.b.H.	Aktie*	Kauf	15.12.2017	40,43	100.000	4.043.000,00	Eurex

* ISIN: DE0007480204

BEZIEHUNGEN ZU DEN AKTIONÄREN

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Rechte in Angelegenheiten der Gesellschaft aus. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats und beschließt über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Sie entscheidet über die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über Satzungsänderungen der Gesellschaft. Die Hauptversammlung, in der Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ablegen, findet jährlich statt. Bei der Beschlussfassung in der Hauptversammlung gewährt jede Aktie eine Stimme („one share, one vote“). Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, dort zur Tagesordnung zu sprechen und Fragen zu stellen.

Viermal jährlich berichtet die Gesellschaft den Aktionären und der Öffentlichkeit nach einem Finanzkalender über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens. Daneben wird durch Mitteilungen direkt an die Öffentlichkeit und die Medien über Aktivitäten der Gesellschaft berichtet. Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden nach rechtlichen Vorgaben als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht.

Im Rahmen der Investor-Relations-Aktivitäten präsentiert der Vorstand regelmäßig vor Analysten sowie auf Investorenveranstaltungen. Analystenkonferenzen anlässlich des Jahresabschlusses und der Quartalsabschlüsse werden im Internet, für alle Interessenten zugänglich, übertragen. Zudem bietet die Deutsche EuroShop AG über ihre Internetseiten Finanzinformationen und weitere Informationen über den Deutsche EuroShop-Konzern.

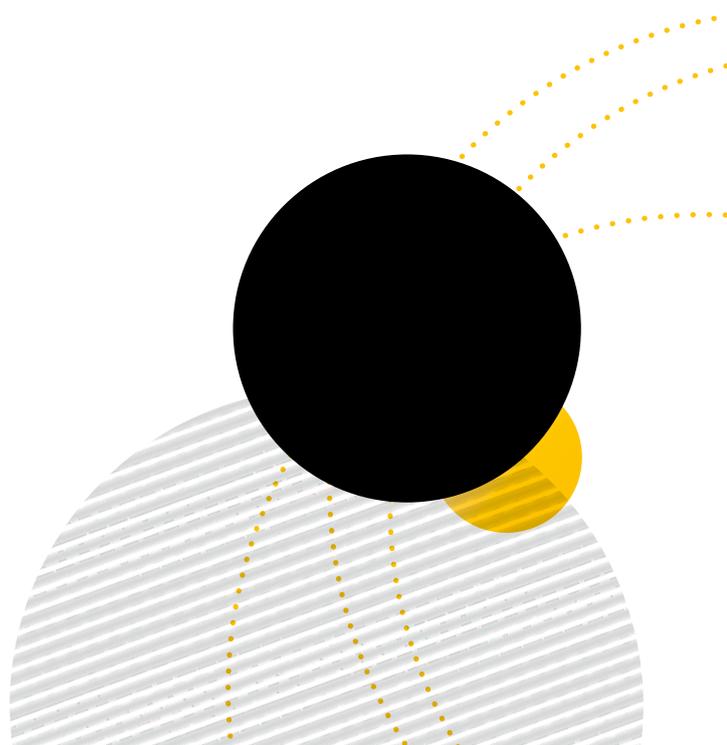
RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Rechnungslegung des Deutsche EuroShop-Konzerns erfolgt auf der Grundlage des § 315a Handelsgesetzbuch (HGB) in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG wird weiterhin nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB erstellt. Für die Aufstellung der Abschlüsse ist der Vorstand verantwortlich. Die Beauftragung des Jahresabschlussprüfers übernimmt die Vorsitzende des Prüfungsausschusses, wobei der Jahresabschlussprüfer zuvor von der Hauptversammlung gewählt wurde. Die erhöhten Anforderungen an die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers werden dabei erfüllt.

Auf der Hauptversammlung am 28. Juni 2017 wurde die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählt. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die Jahres- und Konzernabschlüsse für die Geschäftsjahre 2005 bis 2017 der Deutsche EuroShop AG ohne Unterbrechung geprüft. Die jeweils verantwortlichen Wirtschaftsprüfer/-innen innerhalb der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben in dem oben genannten Zeitraum verschiedentlich gewechselt. Die aktuell verantwortliche Wirtschaftsprüferin Andrea Reese hat mit dem Jahresabschluss 2017 ihren zweiten und der daneben verantwortliche Wirtschaftsprüfer Christoph Hyckel seinen vierten Jahresabschluss unserer Gesellschaft in dieser Funktion geprüft. Andere Beratungsleistungen hat die BDO im Umfang von 4 T€ für unsere Gesellschaft im Geschäftsjahr 2017 erbracht.

AUSBLICK

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich seit 2012 im Hinblick auf einen Generationswechsel und neue Anforderungen an die Zusammensetzung deutlich verändert. Die adäquate Zusammensetzung des Gremiums ist sichergestellt und den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex wird damit in ausgewogener Form entsprochen.



ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Im November 2017 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 2017 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 7. Februar 2017 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 Gesamtheilschaft 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, 25. November 2017

Vorstand und Aufsichtsrat
Deutsche EuroShop AG

EPRA



BERICHTERSTATTUNG

Die European Public Real Estate Association (EPRA) mit Sitz in Brüssel hat sich als Ziel gesetzt, die Transparenz und Vergleichbarkeit der veröffentlichten Reportings der europäischen börsennotierten Gesellschaften zu verbessern. Zu diesem Zweck hat die EPRA in ihrer „Best Practice Recommendations“ Kennzahlen definiert. Die Deutsche EuroShop unterstützt als Mitglied der EPRA dieses Ziel.

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir unser EPRA Reporting weiterentwickelt und erhielten dafür im September 2017 die Auszeichnungen „Most improved“ und „Gold“ der EPRA für die Qualität unserer Berichterstattung.

Bei der Ermittlung der Kennzahlen wurden die „Best Practice Recommendations“ der EPRA in ihrer aktuellen Fassung* verwendet.

EPRA-Kennzahlen im Überblick

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €	+/- in T€	in %
EPRA Earnings	141.304	2,42	123.675	2,29	17.629	14,3
EPRA NAV	2.668.446	43,19	2.332.574	43,24	335.872	14,4
EPRA NNAV	2.119.478	34,30	1.833.905	34,00	285.573	15,6

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	in %		in %		in %-Punkten	
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)	4,9		5,0		-0,1	
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,0		5,0		0,0	
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)	12,6		13,1		-0,5	
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)	12,5		12,9		-0,4	
EPRA-Leerstandsquote	1,2		1,2		0,0	

* Die aktuelle gültige Fassung der „Best Practice Recommendations“ der EPRA findet sich unter: <http://www.epra.com/regulation-and-reporting/bpr/>

EPRA-ÜBERSCHUSS

Der EPRA-Überschuss (EPRA Earnings) stellt das nachhaltige operative Ergebnis und damit die Basis für die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft dar. Das Jahresergebnis wird hierzu um Ertragskomponenten korrigiert, die keinen nachhaltigen und wiederkehrenden Einfluss auf die operative Leistungsfähigkeit haben. Die EPRA Earnings sind damit grundsätzlich vergleichbar mit der von uns genutzten Steuerungsgröße Funds from Operations (FFO). Abweichend zu den EPRA Earnings werden beim FFO sämtliche nicht zahlungswirksamen latenten Steuern sowie der nicht zahlungswirksame Aufwand aus dem Wandlungsrecht der Wandelanleihe korrigiert.

EPRA EARNINGS

	31.12.2017			31.12.2016			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
Konzernergebnis		134.333	2,31		221.757	4,11	-1,80	-43,8
<i>Bewertungsergebnis Investment Properties</i>	-8.724			-117.460				
<i>Bewertungsergebnis Investment Properties (at-equity)</i>	-4.396			-28.711				
Bewertungsergebnis Investment Properties *		-13.120	-0,23		-146.171	-2,71	2,48	-91,5
<i>Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente</i>	-2.968			-2.629				
<i>Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente (at-equity)</i>	-475			-281				
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente *		-3.443	-0,06		-2.910	-0,05	-0,01	20,0
Wertberichtigung auf Geschäfts- und Firmenwert		140	0,00		0	0,00	0,00	-
Sonstiges Bewertungsergebnis		34	0,00		686	0,01	-0,01	-100,0
Akquisitionskosten		276	0,00		1.093	0,02	-0,02	-100,0
Latente Steuern in Bezug auf Anpassungen *		23.084	0,40		49.220	0,91	-0,51	-56,0
EPRA Earnings		141.304	2,42		123.675	2,29	0,13	5,7
Aufwand für die Wandelanleihe					2.152			
EPRA Earnings (verwässert)					125.827	2,20		
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien			58.248.007			53.945.536		
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien (verwässert)						57.163.039		

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

EPRA NET ASSET VALUE

Der EPRA NAV stellt den Nettovermögenswert auf Basis eines langfristig orientierten Geschäftsmodells dar. Das Konzerneigenkapital wird hierzu um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten korrigiert, die sich bei einer langfristigen Bestandshaltung voraussichtlich nicht realisieren werden.

EPRA NAV

	31.12.2017			31.12.2016			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
Eigenkapital		2.237.376	36,21		1.916.148	35,52	0,69	1,9
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	39.040			48.659				
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente (at-equity)	1.365			1.840				
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente*		40.405	0,66		50.499	0,94	-0,28	-29,8
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente		2.277.781	36,87		1.966.647	36,46	0,41	1,1
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente*		444.392	7,19		365.927	6,78	0,41	6,0
Geschäfts- und Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern		-53.727	-0,87		0	0,00	-0,87	-
EPRA NAV		2.668.446	43,19		2.332.574	43,24	-0,05	-0,1
Potenzieller Effekt aus Wandlung Anleihe					98.680			
EPRA NAV (verwässert)					2.431.254	42,53		
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag			61.783.594			53.945.536		
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag (verwässert)						57.163.039		

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

EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE

Während der EPRA NAV auf eine langfristige Betrachtung unter Annahme der Unternehmensfortführung abzielt, bezieht der EPRA NNNAV auch Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag mit ihrem Zeitwert ein, die sich bei einer langfristigen Betrachtung voraussichtlich nicht realisieren werden. Ausgehend vom EPRA NAV werden die Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente und Finanzverbindlichkeiten sowie die damit verbundenen latenten Steuern einbezogen.

EPRA NNNAV

	31.12.2017			31.12.2016			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
EPRA NAV		2.668.446	43,19	2.332.574		43,24	-0,05	-0,1
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente*		-40.405	-0,66	-50.499		-0,94	0,28	-29,8
<i>Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkei- ten zu ihrem Buchwert</i>	-82.330			-103.671				
<i>davon auf Fremdgesellschafter von Personengesellschaften entfallender Anteil</i>	10.181			11.799				
<i>Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkei- ten zu ihrem Buchwert (at-equity)</i>	-5.718			-8.421				
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkei- ten zu ihrem Buchwert*		-77.867	-1,26	-100.293		-1,86	0,60	-32,3
Latente Steuer auf Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert*		13.696	0,22	18.050		0,34	-0,12	-35,3
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente*		-444.392	-7,19	-365.927		-6,78	-0,41	6,0
EPRA NNNAV		2.119.478	34,30	1.833.905		34,00	0,30	0,9
Potenzieller Effekt aus Wandlung Anleihe				98.680				
EPRA NNNAV (verwässert)				1.932.585		33,81		
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag			61.783.594			53.945.536		
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag (verwässert)						57.163.039		

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

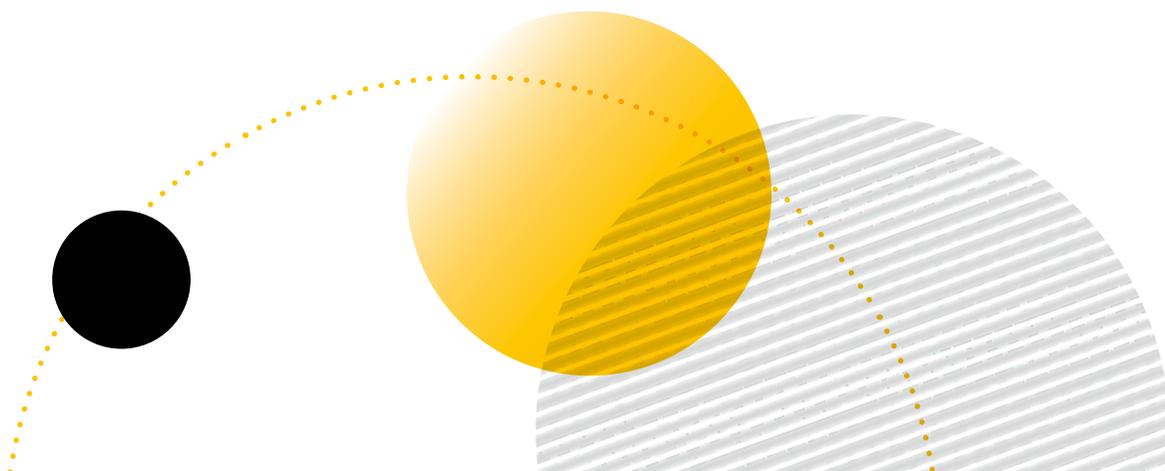
EPRA-NETTOANFANGSRENDITE UND EPRA-„TOPPED-UP“-NETTO- ANFANGSRENDITE

Die EPRA-Nettoanfangsrendite ermittelt sich auf Basis der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich der nicht auf Mieter umlegbaren Kosten, die ins Verhältnis zum Verkehrswert der Immobilien inklusive der Erwerbsnebenkosten gesetzt werden. Bei der EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite werden bei der Ermittlung der annualisierten Mieterträge gewährte Vermietungsanreize einbezogen.

EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY) und EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite

	31.12.2017	31.12.2016
	in T€	in T€
Verkehrswert Investment Properties	3.924.157	3.520.824
Verkehrswert Investment Properties (at-equity)	675.960	669.960
Verkehrswert Investment Properties	4.600.117	4.190.784
Abzüglich Erweiterungsflächen*	-12.616	-11.284
Hierbei in Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten*	264.401	245.605
Verkehrswert Investment Properties (Brutto)	4.851.902	4.425.105
Annualisierte Mieteinnahmen*	261.275	239.517
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen*	-21.239	-20.290
Annualisierte Nettomieterträge	240.036	219.227
Mietanreize und sonstige Mietanpassungen*	882	871
Annualisierte "Topped-up"-Nettomietertäge	240.918	220.098
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)	4,9%	5,0%
EPRA-"Topped-up"-Nettoanfangsrendite	5,0%	5,0%

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



EPRA-LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA-Leerstandsquote errechnet sich aus der Marktmiete für die Leerstandsflächen im Verhältnis zur Marktmiete des Gesamtportfolios zum Bilanzstichtag.

EPRA-Leerstandsquote

	31.12.2017	31.12.2016
	in T€	in T€
Marktmiete für Leerstand*	3.074	2.899
Marktmiete gesamt*	255.281	237.133
EPRA-Leerstandsquote	1,2%	1,2%

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

EPRA-KOSTENQUOTE

Die EPRA-Kostenquote setzt die Summe aus operativen Kosten und Verwaltungskosten ins Verhältnis zu den Mieteinnahmen und ermöglicht somit eine Einschätzung hinsichtlich der Kosteneffizienz zwischen vergleichbaren Immobilienunternehmen. Die operativen Kosten und Verwaltungskosten umfassen alle nicht umlegbaren oder weiterbelastbaren Aufwendungen aus der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes (ohne Abschreibungen, Zinsen und Steuern) sowie die Konzernverwaltungskosten.

EPRA-Leerstandsquote

	31.12.2017	31.12.2016
	in T€	in T€
Grundstücksbetriebs- und verwaltungskosten*	25.660	24.074
Sonstige betriebliche Aufwendungen* ohne Finanzierungskosten	6.740	7.086
Sonstige Erlöse aus Weiterberechnungen und Erstattungen*	0	0
EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	32.400	31.160
Direkte Leerstandskosten*	-286	-297
EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	32.114	30.863
Umsatzerlöse aus Vermietung*	257.105	238.740
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)	12,6%	13,1%
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)	12,5%	12,9%

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

KONZERN- LAGE- BERICHT 2017

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS, ZIELE UND STRATEGIE

Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Zum Immobilienportfolio gehören 21 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen, Ungarn und Tschechien. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

Die Einkaufszentren werden von eigenständigen Gesellschaften gehalten, über die die Deutsche EuroShop an zwölf Shoppingcentern zu 100 % und an neun Shoppingcentern mit 50 % bis 75 % beteiligt ist. Weitere Informationen zur Einbeziehung dieser Gesellschaften in den Konzernabschluss sind im Konzernanhang aufgeführt.

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

Ziele und Strategie

Die Unternehmensführung konzentriert sich auf Investments in qualitativ hochwertige Shoppingcenter in Innenstadtlagen und an etablierten Standorten, die das Potenzial für eine dauerhaft stabile Wertentwicklung haben. Die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, der als jährliche Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet werden kann, ist ein wichtiges Anlageziel. Dazu investiert die Gesellschaft ihr Kapital nach dem Grundsatz der Risikostreuung in Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Regionen; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbemieten gewährleisten die gewünschte hohe Rentabilität.

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

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

Ertragsstarkes und wertbeständiges Portfolio

Die Deutsche EuroShop verfügt über ein ausgewogen diversifiziertes Portfolio aus deutschen und europäischen Shoppingcentern. Bei Investitionen konzentriert sich die Unternehmensführung auf 1a-Lagen in Städten mit einem Einzugsgebiet von mindestens 300.000 Einwohnern, die einen hohen Grad an Investitionssicherheit bieten.

Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

Im Rahmen einer „Buy & Hold“-Strategie legt das Management stets mehr Wert auf die Qualität und Rendite der Shoppingcenter als auf die Wachstumsgeschwindigkeit des Portfolios. Es beobachtet den Markt kontinuierlich und agiert als Käufer, wenn sich eine Gelegenheit ergibt.

Durch kurze Entscheidungswege und hohe Flexibilität in Bezug auf mögliche Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen kann sich die Deutsche EuroShop auf unterschiedlichste Wettbewerbssituationen einstellen. Parallel dazu fokussiert sich die Konzernleitung auf die Wertoptimierung der vorhandenen Objekte im Portfolio.

Differenziertes Mietensystem

Ein wichtiger Bestandteil des Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgt das Management der Deutsche EuroShop mit einer Mischkalkulation für einen attraktiven Branchenmix und langfristig optimierte Mieterträge. Die Mietpartner zahlen eine branchen- und umsatzabhängige Miete. In Schwächephase sind die Erträge der Deutsche EuroShop durch Mindestmieten abgesichert, die an den Verbraucherpreisindex gekoppelt sind.

Konzept des Erlebnis-Shoppings

Das Centermanagement hat die Deutsche EuroShop an einen erfahrenen externen Partner, die Hamburger ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG (ECE), ausgelagert. Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Einkaufszentren. Mit derzeit rund 200 Einkaufszentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer. Die Deutsche EuroShop sieht in einem professionellen Centermanagement den Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsatmosphäre, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis. Die durchschnittlich 500.000 bis 600.000 Menschen, die täglich die 21 Deutsche EuroShop-Center besuchen, lassen sich von der Branchenvielfalt, aber auch von Aktionen wie Autoausstellungen, Castingshows, Modeschauen und Kinderattraktionen verschiedenster Art begeistern. Die Einkaufszentren werden so zu Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird.

STEUERUNGSSYSTEM

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

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

Auf Basis einer dreijährigen Mittelfristplanung je Shoppingcenter wird einmal jährlich eine aggregierte Konzernplanung erstellt, und die Zielvorgaben für die Steuerungsgrößen werden festgelegt. Unterjährig (Quartalsweise) erfolgt auf Konzernebene ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit den Zielvorgaben und der aktuellen Hochrechnung. Des Weiteren werden mithilfe von monatlichen Controllingberichten die Werttreiber der Steuerungsgrößen, wie beispielsweise Mieterlöse, Frequenzen und Nachvermietungsstand, überwacht. Dies ermöglicht es, rechtzeitig erforderliche Sofortmaßnahmen zu ergreifen.

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Geschäftsführung nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Er bestellt die Vorstandsmitglieder, und wesentliche Geschäfte des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern, die alle von der Hauptversammlung gewählt werden.

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.

Weitere Informationen zu Vorstand und Aufsichtsrat sind in der Erklärung zur Unternehmensführung zu finden.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2017 ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 2,2 % gestiegen. Wie schon im Vorjahr kamen positive Impulse vor allem von einer prosperierenden Binnen- und Außenwirtschaft, die einen positiven Einfluss auf die Konsumausgaben hatten. Die Ausgaben der privaten Haushalte, die insbesondere von der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt und niedrigen Zinsen profitierten, legten preisbereinigt um 2,0 % zu.

Auch auf dem Arbeitsmarkt hat sich der positive Trend der letzten Jahre fortgesetzt. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt bei 2,5 Mio. was einer Arbeitslosenquote von 5,7 % (2016: 6,1 %) entsprach. Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2016 um 1,8 % was wesentlich durch den Preisanstieg bei Energie (+3,1 %) und Nahrungsmittel (+3,0 %) bedingt war.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer 2017 um 0,8 % gestiegen. In einem Umfeld mit weiterhin hoher Beschäftigung und sehr niedrigen Zinsen stieg die Konsumneigung der Verbraucher erneut an. Die Sparquote stabilisierte sich 2017 bei 9,7 % auf dem Niveau des Vorjahres. Die privaten Konsumausgaben, die 53,2 % des BIP ausmachten, erhöhten sich 2017 preisbereinigt um 2,0 %.

Basierend auf vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der deutsche Einzelhandel (inklusive Onlinehandel) im Berichtsjahr nominal 4,2 % und real 2,3 % mehr Umsatz als 2016. Zur positiven Umsatzentwicklung des Einzelhandels trug vor allem der wachsende Onlinehandel bei. Nach Berechnungen des Handelsverband Deutschland (HDE) stieg der Umsatz im Onlinegeschäft im Vergleich zum Vorjahr um rund 10,2 % auf nunmehr ca. 48,7 Mrd. € an. Das entsprach einem Anteil von etwa 9,5 % am gesamten Einzelhandelsumsatz 2017, der sich nach HDE-Angaben auf 512,8 Mrd. € belief. Der stationäre Einzelhandel in Deutschland erzielte 2017 ein nominales Umsatzwachstum von 3,5 %, wobei der für Shoppingcenter wichtige stationäre Textileinzelhandel nach Angaben des BTE Handelsverband Textil um 0,1 % niedrigere Umsätze verzeichnete.

Die Konkurrenzsituationen der Center im Portfolio der Deutsche EuroShop werden zum einen durch die Geschäfte der jeweiligen Innenstädte sowie der Einkaufszentren im Einzugsgebiet bestimmt. Zum anderen befinden sich die Center aber auch im Wettbewerb zu den Innenstädten benachbarter Oberzentren. So stellen z. B. die Innenstädte von Dortmund für das Allee-Center Hamm, Mannheim für das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim sowie Braunschweig für die City-Galerie Wolfsburg wichtige Wettbewerber dar.

Weiterer Wettbewerb für den innerstädtischen Einzelhandel kann durch die Ansiedlung von Factory- / Designer-Outlet-Centern außerhalb der Stadtgrenzen auf der grünen Wiese, aber auch teilweise in Stadtlage entstehen. In der Region unseres Centers in Dessau wird aktuell ein Factory-Outlet-Center erweitert, und auch in Wuppertal wird eine großflächige Projektentwicklung verfolgt. Insgesamt wuchs die Summe der Verkaufsflächen im Einzelhandel in Deutschland 2017 nach Angaben der GfK um 0,4 % (2016: +0,6 %) an.

Neben dem weiter wachsenden Verkaufsflächenangebot verstärkt insbesondere der kontinuierlich und schnell wachsende Onlinehandel die Wettbewerbssituation im stationären Einzelhandel und in unseren Shoppingcentern und absorbiert aktuell einen großen Teil des Umsatzwachstums des Einzelhandels.

Einzelhandel

Nach Berechnungen von JLL, einem Beratungsunternehmen im Immobilienbereich, ist im Jahr 2017 der Vermietungsumsatz von Einzelhandelsflächen in Deutschland – bedingt durch eine wachsende Nachfrage nach kleinen bis mittelgroßen Flächen – um 7 % auf 448.200 m² zurückgegangen. Die hohe Nachfrage nach kleineren Flächen führte zu einem Rückgang der durchschnittlich angemieteten Flächengröße auf 425 m² (2016: 456 m²). 56 % der Vertragsabschlüsse bezogen sich auf Flächen mit weniger als 250 m².

Der Textilhandel war mit einem Flächenanteil von rund 28 % die größte, aber erneut nachlassende Nachfragegruppe. Nach dem Textilhandel folgen auf Rang 2 Gastronomie / Lebensmittel mit 19 %. Auf dem dritten Platz etablierte sich die Branche Gesundheit / Beauty mit knapp 16 %, dies entspricht einem Plus von einem Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahr. Neben den großen Drogerieketten mieteten vor allem bundesweit vertretene Fitnessstudios große Flächen an. Supermärkte, Bio-Märkte und Drogerien erwiesen sich nach Einschätzung von JLL weiter als stabiler und wichtiger Frequenzbringer für Shoppingcenter.

Während mittlerweile rund 10 % aller Einzelhandelsumsätze in Deutschland online generiert werden, und hier besonders die Segmente Textil und Unterhaltungselektronik stark wachsen, bleibt der Onlinehandel mit Lebensmitteln in Deutschland aktuell noch ein Nischengeschäft: Nur etwa 1 % des Lebensmittelumsatzes entsteht über diesen Kanal, das bedeutet lediglich einen Anstieg um 0,6 Prozentpunkte in den letzten fünf Jahren. Beim europäischen Vorreiter Großbritannien beträgt der Onlineanteil bereits 6,9 % und in Frankreich 5,3 %.

Als Trend ist zu beobachten, dass auch reine Onlinehändler zunehmend physische Shops in zentralen Lagen anmieten oder stationäre Einzelhändler im Rahmen von Firmenakquisitionen übernehmen, bzw. Kooperationen mit stationären Einzelhändler eingehen, um eine für die Konsumenten immer wichtiger werdende Multi-Channel-Fähigkeit zu erreichen. Der Online- und Offlinehandel wächst weiter und schneller zusammen.

Immobilienmarkt

Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 7 % auf 56,8 Mrd. € (2016: 52,9 Mrd. €) erreichte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland nach Angaben von JLL einen neuen Rekordwert. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 20 % (2016: 23 %).

Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich im Gesamtjahr 2017 auf knapp 2 Mrd. € (2016: 3,6 Mrd. €), was nahezu einer Halbierung gegenüber dem Vorjahr entspricht. JLL sieht als Gründe für den Rückgang eine angesichts des aktuellen Einzelhandelsumfelds und des starken Wachstums des Onlinehandels zunehmend vorsichtigere Haltung von Investoren gegenüber dieser Assetklasse, die auch zu langen Verkaufsprozessen führt. Generell waren die Transaktionen im Jahr 2017 kleiner, das durchschnittliche Volumen ging von 70 Mio. € auf 58 Mio. € zurück. Dies deutet darauf hin, dass insbesondere kleinere Center den Besitzer wechselten.

Wie im Vorjahr waren es auch 2017 vor allem deutsche Investoren, die 60 % der Investitionen in deutsche Einzelhandelsimmobilien auf sich vereinten. Aufgrund einer im Vorjahr weiterhin soliden Nachfrage nach Shoppingcentern sanken die Renditen für diese Investments in Deutschland erneut leicht. Nach Angaben von JLL lagen sie für Top-Shoppingcenter zum Jahresende auf einem neuen Rekordtief, bei durchschnittlich ca. 3,9 % (2016: 4,0 %).

Entwicklung des Aktienkurses

Nach einem Jahresschlusskurs 2016 von 38,67 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem zunächst insgesamt recht stabilen Markt ohne einen nachhaltigen Trend in das neue Jahr gestartet. Am 18. April 2017 wurde mit 39,32 € der Höchstkurs des Jahres erreicht. Ab Ende April entwickelte sich die Aktie – in einem speziell für Shoppingcenter-Immobilienaktien negativen Umfeld – deutlich schwächer. Ihren Jahrestiefstkurs von 30,37 € verzeichnete die Aktie am 25. Oktober 2017. In den letzten beiden Handelsmonaten des Jahres erholte sich der Kurs wieder etwas, konnte aber die aufgelaufenen Rückgänge nicht mehr kompensieren. Die Aktie beendete das Jahr mit einem Schlusskurs von 33,96 €. Unter Berücksichtigung der am 3. Juli 2017 ausgeschütteten Dividende von 1,40 € je Aktie entspricht dies einer Performance von -8,6 % (2016: -1,2 %). Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich am 31. Dezember 2017 auf knapp 2,1 Mrd. €.

GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	Prognose 2017	01.01.– 01.12.2017	01.01.– 31.12.2016	+ / -
Umsatzerlöse	216–220	218,5	205,1	6,5 %
EBIT	187–191	192,4	178,6	7,7 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis*)	145–148	153,3	134,5	14,0 %
EPRA** Earnings je Aktie in €		2,42	2,29	5,7 %
FFO je Aktie in €	2,42–2,46	2,54	2,41	5,4 %
Eigenkapitalquote in %***		55,6	54,5	
LTV-Verhältnis in %****		32,4	34,2	
EPRA** NAV je Aktie in €		43,19	43,24	-0,1 %

* 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)

Der Vorstand blickt auf ein operativ erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurück. Die Umsatzerlöse konnten gegenüber dem Vorjahr von 205,1 Mio. € um 6,5 % auf 218,5 Mio. € gesteigert werden (Prognose: 216 bis 220 Mio. €).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 192,4 Mio. € und liegt damit leicht oberhalb der Prognose (187 bis 191 Mio. €) und um 13,8 Mio. € bzw. 7,7 % über dem Vorjahresniveau (2016: 178,6 Mio. €). Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis waren 145 bis 148 Mio. € erwartet worden. Mit 153,3 Mio. € lag es am Stichtag deutlich oberhalb der Erwartungen und 14,0 % über dem Vorjahr (2016: 134,5 Mio. €). Beim FFO konnten wir die Prognose von 2,42 € bis 2,46 € je Aktie ebenfalls übertreffen und erreichten schließlich 2,54 € je Aktie (+5,4 %). Die in den letzten zwei Jahren vollzogene Portfolioerweiterung sowie positive Effekte aus geringeren Betriebs- und Zinskosten und Steuern, die zum Teil einmaligen Charakter hatten, waren wesentliche Gründe für die guten und teilweise über der Prognose liegenden Ergebnisse.

Diese Zahlen belegen, dass die Deutsche EuroShop mit ihrem erstklassigen Shoppingcenter-Portfolio auch in einem für den stationären Einzelhandel weiter kompetitiven Wettbewerbsumfeld gut aufgestellt ist.

ERTRAGSLAGE

in T€	01.01.–31.12.2017	01.01.–31.12.2016	Veränderung	
			+/-	in %
Umsatzerlöse	218.491	205.136	13.355	6,5
Grundstücksbetriebs- und verwaltungskosten	-21.539	-20.398	-1.141	-5,6
NOI	196.952	184.738	12.214	6,6
Sonstige betriebliche Erträge	2.035	1.410	625	44,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.619	-7.522	903	12,0
EBIT	192.368	178.626	13.742	7,7
<i>At-equity Ergebnis</i>	<i>34.451</i>	<i>54.283</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>-4.396</i>	<i>-28.711</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>425</i>	<i>-1.507</i>		
At-equity Ergebnis (operativ)	30.480	24.065	6.415	26,7
Zinsaufwendungen	-54.023	-52.918	-1.105	-2,1
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-18.522	-17.894	-628	-3,5
Übriges Finanzergebnis	3.005	2.648	357	13,5
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-39.060	-44.099	5.039	11,4
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	153.308	134.527	18.781	14,0
<i>Bewertungsergebnis</i>	<i>8.550</i>	<i>116.774</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>4.396</i>	<i>28.711</i>		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	12.946	145.485	-132.539	-91,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.984	-5.605	-379	-6,8
<i>Latente Steuern</i>	<i>-25.512</i>	<i>-54.157</i>		
<i>Latente Steuer (at-equity)</i>	<i>-425</i>	<i>1.507</i>		
Latente Steuern (mit at-equity)	-25.937	-52.650	26.713	50,7
KONZERNERGEBNIS	134.333	221.757	-87.424	-39,4

Umsatzerlöse steigen planmäßig mit Portfolioerweiterung

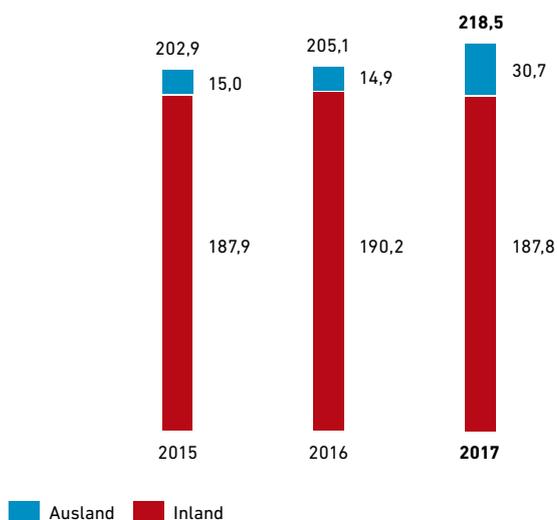
Die Umsatzerlöse im Konzern stiegen im Geschäftsjahr um 6,5% von 205,1 Mio. € auf 218,5 Mio. € und liegen damit im Rahmen der Erwartungen. Grund für das Wachstum war das Olympia Center Brünn, welches seit dem zweiten Quartal 15,3 Mio. € zu den Umsatzerlösen beitrug.

Die Bestandsmieten entwickelten sich im aktuellen Umfeld des stationären Einzelhandelsmarktes in Deutschland mit -1,5 Mio. € (-0,7%) insgesamt leicht rückläufig. Im Ausland war dagegen eine positive Mietentwicklung zu verzeichnen.

Die Abfindungen von ausgeschiedenen Mietern reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um -0,5 Mio. €.

UMSATZERLÖSE

in Mio. €

**UMSATZERLÖSE**

in T€	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016	Veränderung	
			+/-	in %
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	35.655	35.031	624	1,8
Altmarkt-Galerie, Dresden	25.093	25.469	-376	-1,5
A10 Center, Wildau	20.734	21.245	-511	-2,4
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.951	18.606	-655	-3,5
Herold-Center, Norderstedt	12.984	12.992	-8	-0,1
Billstedt-Center, Hamburg	10.753	11.446	-693	-6,1
Allee-Center, Hamm	10.542	10.431	111	1,1
Forum, Wetzlar	9.793	9.807	-14	-0,1
City-Galerie, Wolfsburg	9.746	9.992	-246	-2,5
City-Arkaden, Wuppertal	9.417	9.702	-285	-2,9
City-Point, Kassel	8.615	8.740	-125	-1,4
Rathaus-Center, Dessau	8.047	8.034	13	0,2
Stadtgalerie, Hameln	7.008	7.012	-4	-0,1
DES Verwaltung GmbH	1.492	1.704	-212	-12,4
Summe Inland	187.830	190.211	-2.381	-1,3
Galeria Baltycka, Danzig	15.332	14.863	469	3,2
Olympia Center, Brünn	15.265	0	15.265	-
Caspia, Danzig	64	62	2	3,2
Summe Ausland	30.661	14.925	15.736	105,4
SUMME GESAMT	218.491	205.136	13.355	6,5

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskostenanteil bei 9,9 %

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes von 21,5 Mio. € sind gegenüber der Vorjahresperiode (20,4 Mio. €) insbesondere aufgrund des Zugangs des Olympia Center Brünn sowie höheren, nicht umlegbaren Nebenkosten leicht gestiegen. Mit einer Quote von 9,9 % (2016: 9,9 %) des Umsatzes lagen die Kosten auf Vorjahresniveau und im Bereich der Planungen.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Erträge aus in Vorjahren bereits wertberechtigten Forderungen sowie eine Kostenerstattung für eine 2016 durchgeführte Sanierungsmaßnahme bei der Altmarkt-Galerie Dresden waren maßgeblich für die höheren sonstigen betrieblichen Erträge von 2,0 Mio. € (2016: 1,4 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 6,6 Mio. € um 0,9 Mio. € unter denen des Vorjahreszeitraums (7,5 Mio. €). Im Vorjahr fielen insbesondere höhere Beratungsaufwendungen für die Prüfung von Ankaufsprojekten sowie höhere Finanzierungsnebenkosten an.

EBIT wächst parallel zur Umsatzentwicklung

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag durch den Erwerb des Olympia Center Brünn, welches ein EBIT von 14,0 Mio. € erzielte, mit 192,4 Mio. € über dem Vorjahr (178,6 Mio. €).

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte deutlich verbessert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 5,0 Mio. € von -44,1 Mio. € auf -39,1 Mio. €. Wesentlichen Einfluss hatte das im Finanzergebnis enthaltene at-equity Ergebnis, welches sich um 6,4 Mio. € erhöhte. Hierfür war insbesondere der Erwerb des Saarpark-Center Neunkirchen zum 1. Oktober 2016 maßgebend, der 2017 zu diesem Anstieg 3,8 Mio. € beisteuerte. Darüber hinaus sanken die Zinsaufwendungen bei zwei weiteren nach at-equity bilanzierten Gesellschaften um 1,7 Mio. € aufgrund von günstigeren Anschlussfinanzierungen.

Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften erhöhte sich um 1,1 Mio. €. Den niedrigeren Zinskosten aufgrund von Kredittilgungen, verbesserten Zinskonditionen sowie einer kurzfristigen Zinsvereinbarung für ein Darlehen stand der neu hinzugekommene Zinsaufwand zur Finanzierung des Olympia Center Brünn gegenüber.

Das übrige Finanzergebnis, welches im Wesentlichen einen Bewertungsgewinn aus einem Zinsswap für die Finanzierung der Altmarkt-Galerie Dresden beinhaltet, profitierte von der Zinsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr und trug mit +0,4 Mio. € zur Verbesserung bei.

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
DER GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN**

in T€	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016	Veränderung	
			+ / -	in %
Allee-Center, Magdeburg	7.950	7.945	5	0,1
Phoenix-Center, Harburg	7.029	6.928	101	1,5
Stadt-Galerie, Passau	7.195	7.261	-66	-0,9
Saarpark-Center, Neunkirchen	6.209	1.607	4.602	286,4
City-Arkaden, Klagenfurt	6.417	6.041	376	6,2
Árkád, Pécs	3.779	3.779	0	0,0
Sonstige	35	43	-8	-18,6
Umsatzerlöse	38.614	33.604	5.010	14,9
Grundstücks- betriebs- und -verwaltungskosten	-4.121	-3.676	-445	12,1
NOI	34.493	29.928	4.565	15,3
Sonstige betrieb- liche Erträge	154	640	-486	-75,9
Sonstige betriebli- che Aufwendungen	-305	-1.178	873	-74,1
EBIT	34.342	29.390	4.952	16,8
Zinserträge	3	2	1	50,0
Zinsaufwendungen	-4.191	-5.383	1.192	-22,1
Übriges Finanzergebnis	475	281	194	69,0
Finanzergebnis	-3.713	-5.100	1.387	-27,2
Tatsächlicher Steueraufwand	-149	-225	76	-33,8
At-Equity Ergebnis (ohne Bewertungs- ergebnis)	30.480	24.065	6.415	26,7
Bewertungs- ergebnis	4.396	28.711	-24.315	-84,7
Latente Steuern	-425	1.507	-1.932	-
GEWINN- ODER VERLUSTANTEIL	34.451	54.283	-19.832	-36,5

EBT (ohne Bewertungsergebnis) steigt deutlich um 14,0 %

Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) erhöhte sich insbesondere aufgrund der Portfolioerweiterungen von 134,5 Mio. € auf 153,3 Mio. € (+14,0 %).

Bewertungsergebnis deutlich unter Vorjahresniveau

Das Bewertungsergebnis von 12,9 Mio. € (2016: 145,5 Mio. €) resultierte mit 13,1 Mio. € (2016: 146,2 Mio. €) im Wesentlichen aus der Bewertung des Immobilienvermögens des Konzerns nach IAS 40. Von dem Bewertungsgewinn auf das Immobilienvermögen entfielen, nach Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter, 8,7 Mio. € (2016: 117,5 Mio. €) auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und 4,4 Mio. € (2016: 28,7 Mio. €) auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt wurden die Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen um 0,6 % (2016: 4,6 %) aufgewertet, wobei die Bandbreite der Bewertungsänderungen zwischen -4,5 % und +5,7 % lag. Die Wertentwicklung basiert auf aktuellen Mietmarktprognosen, die mittelfristig von durchschnittlich leicht steigenden Mieten ausgehen, einer stabilen Kostenquote und aus den am Transaktionsmarkt leicht gesunkenen Vergleichsrenditen im In- und Ausland.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, inklusive des im at-equity Ergebnis enthaltenen Anteils, lagen bei 31,9 Mio. € gegenüber 58,3 Mio. € im Vorjahr. Den latenten Steuerrückstellungen wurden im Berichtsjahr 25,9 Mio. € (2016: 52,7 Mio. €) zugeführt. Die Ertragsteueraufwendungen beliefen sich auf 6,0 Mio. € (2016: 5,6 Mio. €).

Höheres Bewertungsergebnis des Vorjahres bedingt ein rückläufiges Konzernergebnis

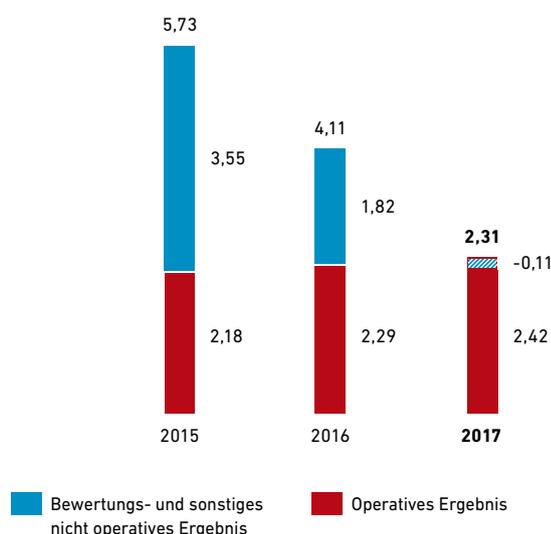
Das operative Ergebnis ohne Bewertungseffekte konnte um 18,8 Mio. € auf 153,3 Mio. € gesteigert werden. Demgegenüber lag das Konzernergebnis aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Bewertungsergebnis mit 134,3 Mio. € um 87,4 Mio. € deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (2016: 221,8 Mio. €).

Ergebnis je Aktie und EPRA Earnings

Der Gewinn je Aktie (Konzernjahresüberschuss je Aktie) erreichte im Berichtsjahr 2,31 € gegenüber 4,11 € im Vorjahr, wobei sich hier das deutlich niedrigere Bewertungsergebnis auswirkte. Die Ergebnisse des operativen Geschäftes (EPRA Earnings) verbesserten sich auf 2,42 € (2016: 2,29 €).

ERGEBNIS JE AKTIE

in €



EPRA EARNINGS

	01.01. – 31.12.2017		01.01. – 31.12.2016	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	134.333	2,31	221.757	4,11
Bewertungsergebnis Investment Properties *	-13.120	-0,23	-146.171	-2,71
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente *	-3.443	-0,06	-2.910	-0,05
Wertberichtigung auf Geschäfts- und Firmenwert	140	0,00	0	0,00
Sonstiges Bewertungsergebnis	34	0,00	686	0,01
Akquisitionskosten	276	0,00	1.093	0,02
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen **	23.084	0,40	49.220	0,91
EPRA EARNINGS	141.304	2,42	123.675	2,29
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		58.248.007		53.945.536

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

** betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

Funds From Operations (FFO) je Aktie um 5,4 % gesteigert

Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung der Dividendenausschüttungen, der planmäßigen Tilgung unserer Bankdarlehen sowie der laufenden Investitionen in Bestandsobjekte. Im Berichtsjahr wurden FFO von 148,1 Mio. € erwirtschaftet, die um 18,2 Mio. € gegenüber 129,9 Mio. € im Vorjahr angestiegen sind. Die FFO je Aktie erhöhten sich um 5,4 % von 2,41 € auf 2,54 €.

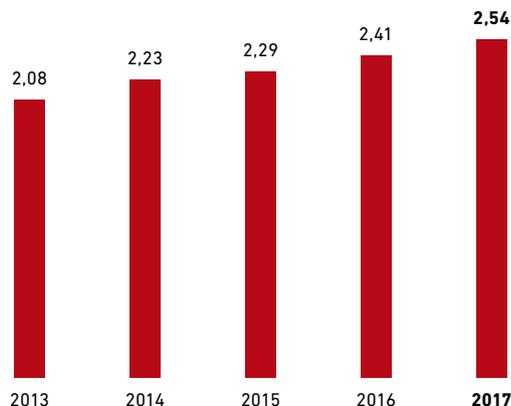
FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01. – 31.12.2017		01.01. – 31.12.2016	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	134.333	2,31	221.757	4,11
Aufwand Wandlungsrecht	781	0,01	967	0,02
Bewertungsergebnis Investment Properties *	-13.120	-0,23	-146.171	-2,71
Wertberichtigung auf Geschäfts- und Firmenwert	140	0,00	0,00	0,00
Sonstiges Bewertungsergebnis	34	0,00	686	0,01
Latente Steuern *	25.937	0,45	52.650	0,98
FFO	148.105	2,54	129.889	2,41
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		58.248.007		53.945.536

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

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

je Aktie in €

**Dividendenvorschlag: 1,45 € je Aktie**

Das erfolgreiche Geschäftsjahr bildet die Basis für eine Fortsetzung der auf Kontinuität ausgerichteten Dividendenpolitik. Daher werden Vorstand und Aufsichtsrat den Aktionären auf der Hauptversammlung, die am 28. Juni 2018 in Hamburg stattfindet, für das Geschäftsjahr 2017 eine gegenüber dem Vorjahr um 3,6 % oder 0,05 € höhere Dividende von 1,45 € je Aktie vorschlagen. Aus der Dividende wird ein Anteil von voraussichtlich 0,53 € je Aktie dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegen.

FINANZLAGE**Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements**

Für die Finanzierung ihrer Investitionen nutzt die Deutsche EuroShop grundsätzlich die Börse zur Beschaffung von Eigenkapital sowie die Kredit- und Kapitalmärkte zur Beschaffung von Fremdkapital. Dabei fungieren innerhalb des Konzerns sowohl die einzelnen Objektgesellschaften als auch die Deutsche EuroShop AG als Darlehensnehmer der Banken oder Anleiheschuldner. Darlehen und Anleihen werden für alle Konzerngesellschaften in Euro aufgenommen. Die Verwendung von Eigen- und Fremdkapital für Investitionen soll prinzipiell gleich gewichtet werden. Die Eigenkapitalquote im Konzern (inklusive Fremddanteilen) soll dabei 45 % nicht wesentlich unterschreiten.

Die Finanzierung unserer Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich langfristig. Dabei setzen wir auch derivative Finanzinstrumente ein, um uns gegen steigende Kapitalmarktzinsen abzusichern. Die Sicherungsgeschäfte dienen der Absicherung einzelner Kredite. Über eine verfügbare Kreditlinie wird die Deutsche EuroShop in die Lage versetzt, kurzfristig auf Investitionsmöglichkeiten zu reagieren. Nicht benötigte Liquidität wird bis zur Verwendung für Investitionen, zur Finanzierung laufender Kosten oder zur Auszahlung von Dividenden kurzfristig als Termingeld angelegt.

Finanzierungsanalyse

Zum 31. Dezember 2017 wies der Deutsche EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

FINANZIERUNGSANALYSE

in Mio. €	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Bilanzsumme	4.627,0	4.114,5	512,5
Eigenkapital (inklusive Fremdgesellschafter)	2.574,9	2.240,7	334,2
Eigenkapitalquote in %	55,6	54,5	1,1
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.440,1	1.381,5	58,6
Loan to value in %	32,4	34,2	-1,8

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 2.574,9 Mio. €, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktionäre (2.237,4 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (337,5 Mio. €) zusammensetzt, stieg gegenüber dem Vorjahr um 334,2 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,1 % auf 55,6 %.

FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Wandelanleihe	0	98.680	-98.680
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.517.773	1.242.754	275.019
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	28.899	104.147	-75.248
SUMME	1.546.672	1.445.581	101.091
Liquide Mittel	-106.579	-64.046	-42.533
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.440.093	1.381.535	58.558

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr von 1.445,6 Mio. € um 101,1 Mio. € auf 1.546,7 Mio. €. Dabei standen den zusätzlichen Bankdarlehen im Zusammenhang mit dem teilweise fremdfinanzierten Erwerb des Olympia Center Brunn laufende Kredittilgungen und die Wandlung der Wandelanleihe gegenüber. Zusammen mit dem Anstieg der liquiden Mittel um 42,5 Mio. € stiegen die Nettofinanzverbindlichkeiten per Saldo um 58,6 Mio. € von 1.381,5 Mio. € auf 1.440,1 Mio. € an.

Die zum Jahresende bestehenden Nettofinanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren im Berichtsjahr 32,4 % (2016: 34,2 %) des langfristigen Vermögens fremdfinanziert.

Die Konditionen der konsolidierten Darlehen zum 31. Dezember 2017 waren für durchschnittlich 5,6 Jahre (2016: 5,1 Jahre) zu 2,89 % p. a. (2016: 3,67 % p. a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält für die konsolidierten Darlehen Kreditverbindungen zu 25 Banken. Dabei handelt es sich um Kreditinstitute aus Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik.

DARLEHENSSTRUKTUR

per 31. Dezember 2017

Zinsbindung	Anteil der Darlehen in %	Betrag in Mio. €	Duration in Jahren	Durchschnittszinssatz in %
bis 1 Jahr	1,4	22,3	1,0	3,80
1 Jahr bis 5 Jahre	47,0	724,2	3,6	3,83
5 bis 10 Jahre	42,7	658,0	8,1	2,70
über 10 Jahre	8,9	137,0	11,0	1,84
GESAMT	100	1.541,5	5,6	2,89

Von 20 Darlehen im Konzern sind bei dreizehn Darlehen Kreditauflagen mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um insgesamt 21 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Höhe von Mieteinnahmen, zur Verschuldungsquote und zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwert (LTV). Alle Auflagen wurden eingehalten. Auf Basis der Planzahlen ist auch im laufenden Geschäftsjahr von einer Einhaltung der Auflagen auszugehen.

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgen planmäßige Tilgungen aus dem laufenden Cashflow in Höhe von 22,3 Mio. €. In den Jahren 2018 bis 2022 wird die durchschnittliche Tilgungsleistung bei 17,9 Mio. € p. a. liegen.

Im Geschäftsjahr 2018 sind keine Anschlussfinanzierungen vorgesehen. 2019 stehen bei zwei Darlehen insgesamt 110,2 Mio. € Anschlussfinanzierungen an. 2020 sind dann weitere Darlehen in Höhe von 127,6 Mio. € und 2021 in Höhe von 198,3 Mio. € zu prolongieren.

In der Bilanz waren zum Stichtag kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.546,7 Mio. € ausgewiesen. Bei der Differenz in Höhe von 5,2 Mio. € der Gesamtsumme zu den hier angegebenen Beträgen handelt es sich um abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2018 beglichen wurden.

Investitionsanalyse

Im Geschäftsjahr 2017 lagen die Investitionen in unsere Center bei 9,6 Mio. € nach 16,8 Mio. € im Vorjahr. Des Weiteren wurde das Portfolio unserer Shoppingcenter durch den Erwerb des 100% Anteils am Olympia Center Brunn mit einem Netto-Investitionsvolumen von 201,6 Mio. € von 20 auf 21 erweitert.

LIQUIDITÄTSANALYSE

in T€	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	156.024	140.963
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-211.014	-93.718
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	97.523	-53.898
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	42.533	-6.653
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	64.046	70.699
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	106.579	64.046

Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit des Konzerns in Höhe von 156,0 Mio. € (2016: 141,0 Mio. €) stellt den Betrag dar, den das Unternehmen nach Abzug aller Kosten aus der Vermietung der Shoppingcenterflächen erwirtschaftet hat. Er dient vornehmlich dazu, die Dividende der Deutsche EuroShop AG, die Auszahlungen an Fremdge-sellschafter sowie die laufenden Tilgungen und Investitionen zu finanzieren. Die Erweiterung unseres Shoppingcenter-Portfolios war im Wesentlichen ursächlich für den Anstieg um 15,1 Mio. €.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasste im Wesentlichen die Investitionen in die Bestandsobjekte (9,6 Mio. €), den Erwerb der Olympia Brno zum 31. März 2017 mit 201,6 Mio. € sowie mit 0,2 Mio. € die Einzahlung aus dem Abgang von zwei assoziierten Unternehmen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 97,5 Mio. € beinhaltet den Mittelzufluss aus der im März 2017 durchgeführten Barkapitalerhöhung in Höhe von 163,6 Mio. (nach Abzug von Transaktionskosten in Höhe von 1,4 Mio. €), den Mittelzufluss aus Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 32,3 Mio. €, welcher aus der Aufnahme eines langfristigen Darlehens in Höhe von 130,0 Mio. €, der Tilgung der im Vorjahr in Anspruch genommenen Kreditlinie von 80,0 Mio. €, den laufenden Tilgungen von Kreditverbindlichkeiten (17,2 Mio. €) und der Rückzahlung eines Anteils an der Wandelanleihe (0,5 Mio. €) resultierte, sowie die Dividendenzahlung an die Aktionäre von 81,8 Mio. € und Ausschüttung an die Fremdge-sellschafter von 16,6 Mio. €.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um 42,6 Mio. € auf 106,6 Mio. € (2016: 64,0 Mio. €).

VERMÖGENSLAGE

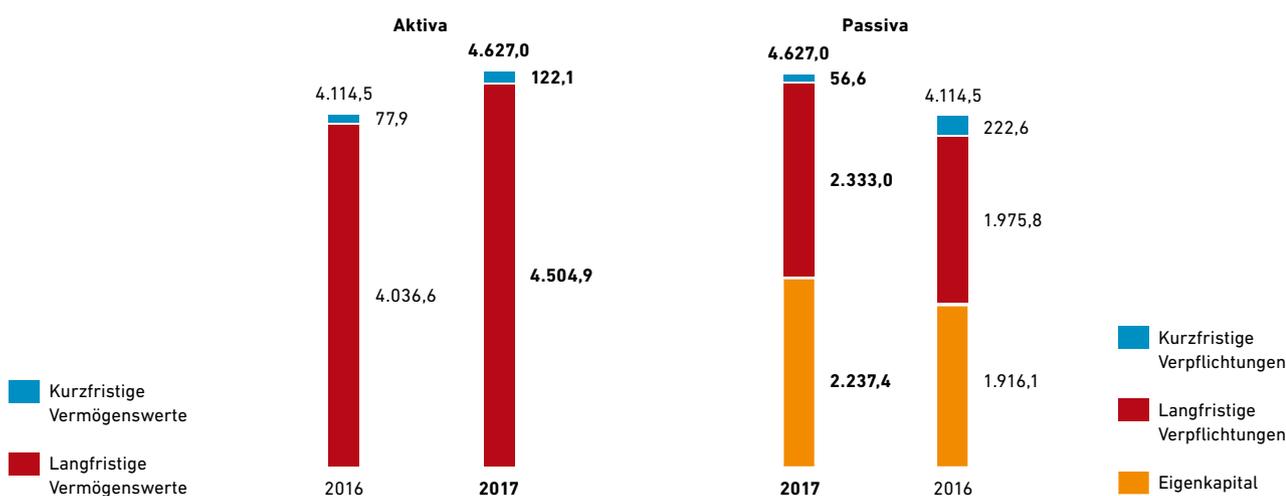
Anstieg der Bilanzsumme durch Portfolioerweiterung

Die Bilanzsumme des Konzerns ist um 512,5 Mio. € von 4.114,5 Mio. € auf 4.627,0 Mio. € gestiegen. Der Erwerb des Olympia Center Brunn führte dabei zu einer Erhöhung der Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns zum Bilanzstichtag um 443,9 Mio. € und entfällt im Wesentlichen auf die Investment Properties (+374,0 Mio. €). Darüber hinaus wurde ein Geschäfts- und Firmenwert von 53,7 Mio. € gebildet, dem passive latente Steuern in gleicher Höhe gegenüberstehen. Die passiven latenten Steuern wurden im Rahmen des Erwerbes gebildet und werden sich unter Annahme einer langfristigen Halteabsicht nicht ertragswirksam realisieren. Ohne Berücksichtigung des Erwerb des Olympia Center Brunn hat sich die Bilanzsumme im Geschäftsjahr um 68,6 Mio. € erhöht.

in T€	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	122.121	77.924	44.197
Langfristige Vermögenswerte	4.504.878	4.036.533	468.345
Kurzfristige Verpflichtungen	56.652	222.548	-165.896
Langfristige Verpflichtungen	2.332.971	1.975.761	357.210
Eigenkapital	2.237.376	1.916.148	321.228
BILANZSUMME	4.626.999	4.114.457	512.542

BILANZSTRUKTUR

in Mio. €



Kurzfristige Vermögenswerte höher durch Aufbau liquider Mittel

Zum Jahresende beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte auf 122,1 Mio. €. Das entsprach einem Anstieg von 44,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (77,9 Mio. €) und resultierte im Wesentlichen aus den um 42,6 Mio. € höheren liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag (106,6 Mio. €; 2016: 64,0 Mio. €). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen lagen mit 5,3 Mio. € um 1,3 Mio. € unter dem Vorjahr (6,6 Mio. €). Die sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich von 7,3 Mio. € um 3,0 Mio. € auf 10,3 Mio. €.

Langfristige Vermögenswerte steigen durch Erwerb des Olympia Center Brunn

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 4.036,6 Mio. € auf 4.504,9 Mio. € und somit um 468,3 Mio. € erhöht.

Die Investment Properties erhöhten sich dabei durch den Erwerb des Olympia Center Brunn um 374,0 Mio. €. Zusammen mit den Zugängen und Investitionskosten der Bestandsobjekte von 9,6 Mio. € sowie der Aufwertung des Immobilienbestandes von 19,7 Mio. € ergab sich ein Anstieg der Investment Properties um 403,3 Mio. € auf 3.924,2 Mio. €.

Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen erhöhten sich von 515,4 Mio. € um 11,3 Mio. € auf 526,7 Mio. €. Die Erhöhung ist insbesondere auf die Differenz zwischen den anteiligen Ergebnissen (34,5 Mio. €) und den Entnahmen des Geschäftsjahres (22,9 Mio. €) zurückzuführen.

Kurzfristige Verpflichtungen sinken durch Refinanzierungen und Anleihewandlung

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind um 165,9 Mio. € von 222,6 Mio. € auf 56,7 Mio. € zurückgegangen. Dies ist im Wesentlichen auf die Wandelanleihe (2016: 98,7 Mio. €), die bis zum Ende der Wandlungsfrist im November 2017 nahezu vollständig (99,5 %) gewandelt wurde, sowie die Tilgung der im Vorjahr kurzfristig im Zusammenhang mit den Immobilienakquisitionen in Anspruch genommene Kreditlinie in Höhe von 80 Mio. € zurückzuführen.

Langfristige Verpflichtungen erhöhen sich durch Refinanzierung von Immobilienakquisitionen

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhen sich von 1.975,8 Mio. € um 357,2 Mio. € auf 2.333,0 Mio. € im Wesentlichen durch die im Zusammenhang mit dem Erwerb des Olympia Center Brunn übernommenen langfristigen Finanzverbindlichkeiten (159,6 Mio. €), sowie den Anstieg der passiven latenten Steuern (53,7 Mio. €) zum Bilanzstichtag. Des Weiteren sind die Aufnahme eines langfristigen Darlehens von 130,0 Mio. € zur Refinanzierung der Akquisitionen des Olympia Center Brunn und des Saarpark-Center, die weiteren Zuführungen zu den latenten Steuern von 26,7 Mio. € sowie die Erhöhung der Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter um 12,9 Mio. € für den Anstieg maßgeblich. Gegenläufig wirkten sich die planmäßige Tilgung der langfristigen Darlehen (-14,5 Mio. €) sowie der Rückgang der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten (-11,2 Mio. €) aus.

Eigenkapital

Das Eigenkapital des Konzerns lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.237,4 Mio. € um 321,3 Mio. € über dem Eigenkapital des Vorjahres (1.916,1 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen auf die zur Finanzierung der Eigenmittel im Rahmen des Erwerbs des Olympia Centers Brunn im März durchgeführte Barkapitalerhöhung durch teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals zurückzuführen. Aus der Kapitalerhöhung sind dem Konzern 165 Mio. € (vor Transaktionskosten und latenten Steuern in Höhe von 1,0 Mio. €) zugeflossen. Weiterhin hat die nahezu vollständige Wandlung der Anleihe bis zum Ende der Wandlungsfrist im November 2017 zu einer Erhöhung des Konzerneigenkapitals um 99,4 Mio. € geführt.

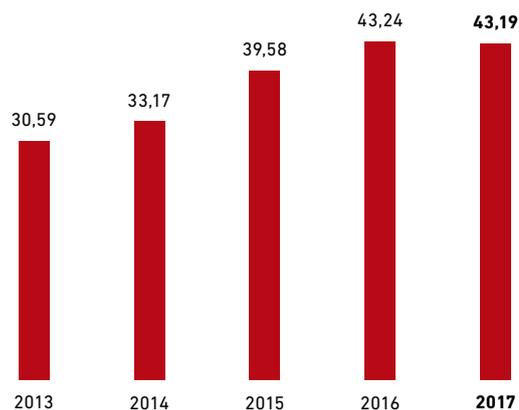
Die Differenz zwischen dem Konzernergebnis von 134,3 Mio. € und der im Juli 2017 gezahlten Dividende von 81,8 Mio. € sowie der Entwicklung der Marktwerte der Swaps mit 5,2 Mio. € wirkten sich zusätzlich eigenkapitalerhöhend aus.

Net Asset Value nach EPRA nahezu unverändert

Der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2017 lag bei 2.668,4 Mio. € oder 43,19 € je Aktie gegenüber 2.332,6 Mio. € oder 43,24 € je Aktie im Vorjahr. Damit ist der Net Asset Value aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr höheren Aktienanzahl leicht um 0,1 % je Aktie bzw. 0,05 € je Aktie gegenüber dem Vorjahr gesunken.

EPRA NET ASSET VALUE

je Aktie in €



EPRA NAV

	31.12.2017		31.12.2016	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.237.376	36,21	1.916.148	35,52
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente*	40.405	0,66	50.499	0,94
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente	2.277.781	36,87	1.966.647	36,46
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente*	444.392	7,19	365.927	6,78
Geschäfts- und Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-53.727	-0,87	0	0,00
EPRA NAV	2.668.446	43,19	2.332.574	43,24
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		53.945.536

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

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Konzernabschlusserrstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

Die sehr gute Binnenkonjunktur bildet auch 2018 die Basis für den kontinuierlichen Beschäftigungsaufbau. Damit einhergehen reale Einkommenszuwächse bei den Arbeitnehmern, ein gutes Konsumklima und ein fortgesetzt gutes Exportgeschäft, welche auch 2018 für positive Impulse beim Wirtschaftswachstum in Deutschland sorgen werden. Die Bundesregierung geht in ihrem Wirtschaftsbericht für das Jahr 2018 von einem positiven Szenario aus und erwartet ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 2,4 %, sowie eine von 5,7 % auf 5,3 % weiter sinkende Arbeitslosenquote. Bei den Einzelhandelsumsätzen erwartet der Handelsverband HDE ein Plus von 2,0 %, wobei der stationäre Einzelhandel um 1,2 % und der Onlinehandel erneut als größter Wachstumstreiber um ca. 10 % steigen sollen.

Dieser positiven und robusten Wirtschaftsverfassung in unserem Kernmarkt Deutschland stehen Risiken im außenwirtschaftlichen Umfeld gegenüber. Die Unsicherheiten durch die stockenden Brexit-Verhandlungen, die Verschärfung des internationalen Steuerwettbewerbs und die Gefahr negativer Auswirkungen eines neuen Wirtschaftsprotektionismus ausgelöst durch die neue amerikanische Administration sowie die anhaltenden geopolitischen Krisen 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 beispielweise 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 sehr hohem Niveau gehalten, der nur ein begrenztes qualitativ adäquates Angebot gegenübersteht. Auch Einzelhandelsimmobilien sind für institutionelle Investoren grundsätzlich interessant, wobei aufgrund des zunehmenden Onlinehandels und der gestiegenen Herausforderungen des stationären Einzelhandels eine Normalisierung des bisher überhitzten Shoppingcentertransaktionsmarktes zu erwarten ist.

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.

STABILE PERSPEKTIVEN FÜR UNSERE SHOPPINGCENTER IN KOMPETITIVER WERDENDEM UMFELD

In einem Umfeld des stark wachsenden Onlinehandels und eines steigenden Flächenangebots im Einzelhandel sind wir operativ weiter gut aufgestellt. Alle Objekte sind weitestgehend voll und langfristig vermietet und die Mietaußenstände und die erforderlichen Wertberichtigungen befinden sich weiter auf einem niedrigen Niveau. Wir haben derzeit keine Indikationen für eine signifikante Änderung dieser stabilen Situation.

Vereinbarte Geschäfte sind Grundlage der Umsatz- und Ertragsplanung

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop-Konzerns für die Jahre 2018 und 2019 beinhaltet keine zukünftigen Objektkäufe oder -verkäufe. Ergebniseinflüsse aus der jährlichen Bewertung unserer Einkaufszentren und Währungseinflüsse sind ebenfalls nicht Teil unserer Planung, da diese nicht vorhersehbar sind.

Die Prognose der zukünftigen Umsatz- und Ertragssituation unseres Konzerns basiert auf:

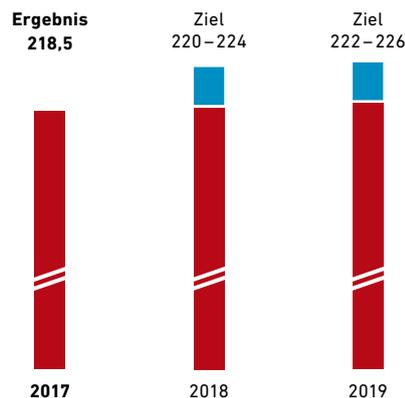
- a) der Umsatz- und Ergebnissituation der bestehenden Einkaufszentren und
- b) der Annahme, dass es im Einzelhandel zu keinem erheblichen Umsatzrückgang kommt, in dessen Folge eine Vielzahl von Einzelhändlern die bestehenden Mietverträge nicht mehr erfüllen können.

UMSATZANSTIEG 2018 UND 2019

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2017 von 218,5 Mio. € entsprechen den Erwartungen von 216 bis 220 Mio. €. 2018 wird das Olympia Center erstmals für ein volles Jahr zu den Umsatzerlösen des Konzerns beitragen. Unter Annahme leicht rückläufiger Mieteinnahmen bei einzelnen inländischen Shoppingcentern sollte der Umsatz 2018 dann in einer Bandbreite von 220 bis 224 Mio. € liegen.

Wir gehen in unserer Planung für 2019 von einer Erhöhung der Umsatzerlöse aus und erwarten, dass diese in einer Bandbreite zwischen 222 bis 226 Mio. € liegen werden.

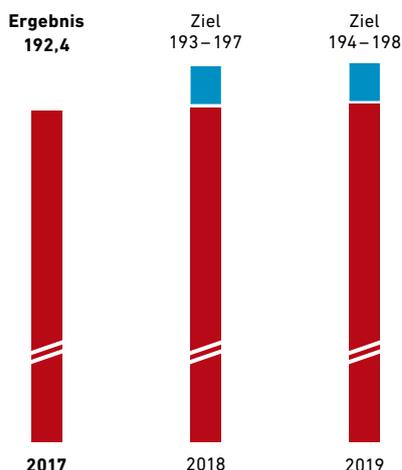
UMSATZ
in Mio. €



STEIGENDE ERGEBNISSE FÜR 2018 UND 2019

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag 2017 mit 192,4 Mio. €, insbesondere aufgrund niedrigerer Grundstücksbetriebskosten und einmaliger Sondererträge oberhalb der erwarteten Bandbreite von 187 bis 191 Mio. €. 2018 wird sich das EBIT nach unseren Planungen auf 193 bis 197 Mio. € und für 2019 auf 194 bis 198 Mio. € erhöhen.

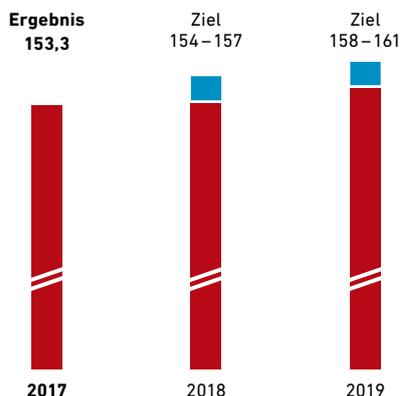
EBIT
in Mio. €



Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) bei 153,3 Mio. € und damit deutlich oberhalb unserer Prognose von 145 bis 148 Mio. €. Neben den bereits beschriebenen Effekten auf das EBIT, wirkten sich zusätzlich die bis zur vertraglichen Fixierung einer Anschlussfinanzierung kurzfristig abgeschlossene Zinsvereinbarung für ein Darlehen sowie Planüberschreitungen bei den at-equity bilanzierten Gesellschaften positiv auf das operative Ergebnis aus.

Wir erwarten für 2018 ein operatives Ergebnis in einer Bandbreite von 154 bis 157 Mio. €. Für 2019 kalkulieren wir mit 158 bis 161 Mio. €.

EBT*
in Mio. €



* ohne Bewertungsergebnis

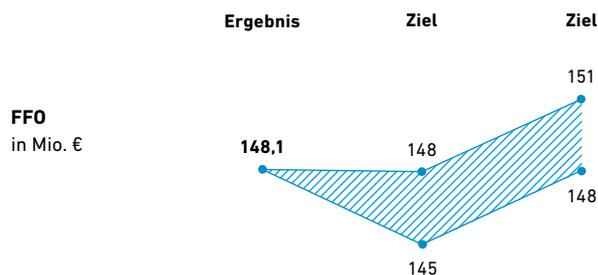
ENTWICKLUNG FFO BIS 2019

Die Funds From Operations (FFO) beliefen sich im Berichtsjahr aufgrund der dargelegten Abweichungen und niedrigeren tatsächlichen Steuern als kalkuliert mit 148,1 Mio. € bzw. 2,54 € je Aktie oberhalb der Erwartungen (140 bis 143 Mio. € bzw. 2,42 € bis 2,46 € je Aktie).

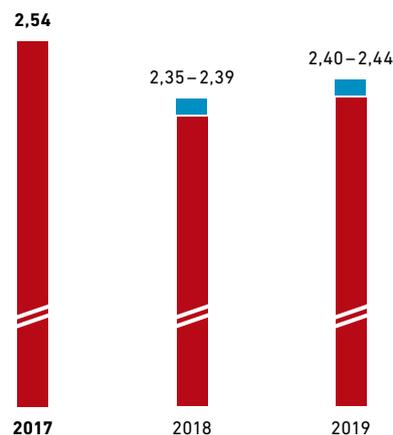
Für 2018 erwarten wir ein FFO von 145 bis 148 Mio. € bzw. 2,35 € bis 2,39 € je Aktie.

Für das Geschäftsjahr 2019 werden sich die FFO nach unseren Planungen von 2,40 € bis 2,44 € je Aktie erhöhen. Absolut betrachtet sollten die FFO um 2,0 % auf 148 bis 151 Mio. € steigen.

FFO



FFO je Aktie
in €



Anzahl der Aktien
in Mio.

2017	58,25	2018	61,78	2019	61,78
------	-------	------	-------	------	-------

DIVIDENDENPOLITIK

Wir beabsichtigen, unsere nachhaltig planbare Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende von 1,50 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

RISIKOBERICHT

GRUNDSÄTZE DES RISIKO-MANAGEMENTSYSTEMS 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 der die Ausschüttung einer angemessenen und nachhaltigen Dividende ermöglicht. 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 Konzernebene 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, unternehmensgefährdende Risiken und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Die Risikoanalyse als kontinuierlicher Prozess identifiziert, bewertet und kommuniziert zeitnah die Faktoren, welche die Erreichung der Geschäftsziele gefährden können. Zudem umfasst der Prozess die Steuerung und Kontrolle der identifizierten Risiken.

WESENTLICHE MERKMALE

Risikoanalyse

Im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge wird der Vorstand der Deutsche EuroShop AG laufend über die Geschäftsentwicklung der Shoppingcenter und der dazugehörigen 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
- Einhaltung der Financial Covenants aus Kreditverträgen

2. Im Bau befindliche Objekte

- Entwicklung der Vorvermietung
- Bautenstand
- Budgetstand
- Entwicklung der Financial Covenants aus Kreditverträgen und Einhaltung von Auszahlungsvoraussetzungen

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.

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Berichte seitens des Dienstleisters erfolgt die Aggregation und Konsolidierung der einzelnen Jahresabschlüsse sowie die Aufbereitung der Informationen für die Berichterstattung im Anhang und Lagebericht im Rechnungswesen der Holdinggesellschaft mithilfe der Konsolidierungssoftware Conmezzo. Des Weiteren erfolgen hier manuelle Prozesskontrollen wie das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands. Der Konzernabschlussprüfer 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 im Konzern festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Konzernrechnungslegung.

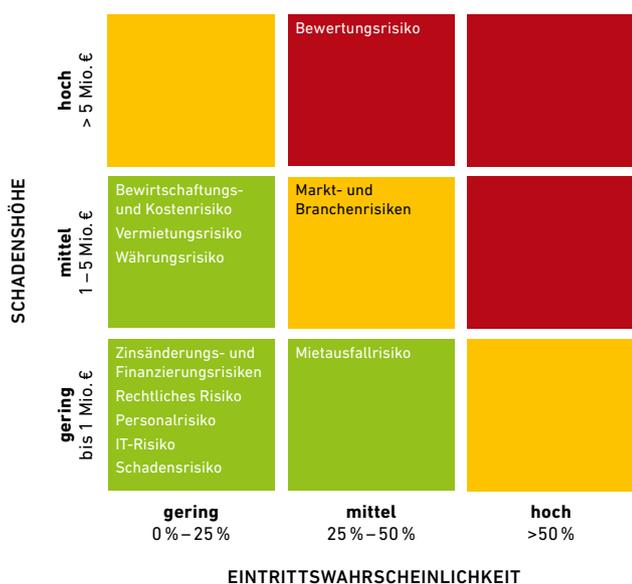
Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände die Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingeschränkt wird. Daher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

Die getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die in den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik zu bestimmen.

EINSCHÄTZUNG DER GESAMTRISIKOPOSITION

Die Gesamtrisikosituation ist in der nachfolgenden Matrix dargestellt. Vor dem Hintergrund leicht steigender Zinsen und aktuell beschränktem Mietenwachstum wird das Bewertungsrisiko im Vergleich zum Vorjahr etwas höher eingeschätzt. Das mögliche Schadensausmaß wird auf Basis der Auswirkungen für das dem Berichtsjahr folgende Geschäftsjahr bemessen.

RISIKO-MATRIX



Die Deutsche EuroShop AG 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 UND CHANCEN

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 Kapitalmarktzinsen 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 von der Gesellschaft beeinflussbar. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und können zu einer sehr hohen Volatilität des Konzernergebnisses führen. So betrug das Bewertungsergebnis der Konzerngesellschaften und nach at-equity bilanzierten Gesellschaften 8% des EBT (2016: 52%) im Berichtsjahr. Zudem kann die Verkehrsbewertung der Bestandsimmobilien auch Einfluss auf die Einhaltung von Kreditaufgaben 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 die Gesellschaft weitere Maßnahmen getroffen, um das Bewertungsrisiko zu minimieren. Im Zentrum steht dabei ein professionelles Center-, Kosten- und Vermietungsmanagement 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 demografische Wandel und immer neue Angebotsformen werden den Einzelhandel auch in den nächsten Jahren weiter strukturell verändern. Der Onlinehandel wird weiter dynamisch und schneller als der Gesamteinzelhandelsmarkt wachsen. Daneben werden sich attraktive, großflächige und in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet führende Einzelhandelseinrichtungen, die dem Kunden ein breites Sortimentsangebot sowie ein besonderes Aufenthalts- und Shopping-Erlebnis bieten können, weiter stabil entwickeln.

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 Raumleistungen sinken.

Auch 2017 ist der Anteil des Onlinehandels am Gesamteinzelhandelsumsatz gestiegen. Dabei ist das Verhalten je Branche noch sehr unterschiedlich. Nachdem anfänglich vor allem Bücher und Unterhaltungselektronik im Internet gekauft wurden, werden nun zunehmend auch Schuhe und Textilien online bestellt. 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 Raumleistungen 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 Maßnahmen 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 einhergehend nachhaltig sinkende Raumleistungen im stationären Einzelhandel beinhalten das Risiko, dass Anschluss- und Nachvermietungen zu niedrigeren Mieten bzw. zu weniger vorteilhaften Mietvertragskonditionen abgeschlossen werden.

Die Deutsche EuroShop AG 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. Zusätzlich wird die Integration der Offline- und Online-Shopping-Welt weiter optimiert, u. a. durch Center-Apps und zukünftig durch das noch im Projektstadium befindliche Digital-Mall-Konzept, bei dem die in einem Shoppingcenter sofort verfügbaren Produkte für die Kunden bequem und mit wenigen Klicks über Smartphone oder das Internet sichtbar, reservierbar und bestellbar werden sollen. Darüber hinaus wird der Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakter unserer Center weiter gestärkt. Hierzu gehört neben der Schaffung attraktiver und neuer Gastronomieflächen das Programm „At-your-Service“. Ziel ist es, die Aufenthalts- und Servicequalität zu erhöhen durch gezielte Investitionen, u. a. in die Verbesserung von Service- und Lounge-Bereichen, moderne Kids-Entertainment-Zonen, eine vereinfachte Inhouse-Navigation bei der Shop- oder Parkplatzsuche mittels Touchscreen, oder Smartphone-Lösungen sowie in intelligente Parkleitsysteme. Der Abschluss langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente vermindert darüber hinaus die Markt- und Branchenrisiken.

Vermietungsrisiko

Der langfristige Erfolg des Geschäftsmodells der Deutsche EuroShop AG 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 die Deutsche EuroShop AG 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 der Deutsche EuroShop AG haben könnte.

Die teilweise verhaltene Konjunkturerwartung für 2017 aufgrund der Unsicherheiten durch den Brexit, dem angedrohten Wirtschaftsprotektionismus der USA und den anhaltenden geopolitischen Krisen (Syrien, Türkei, Ukraine) hat sich nicht bewahrheitet. Vielmehr ist die Weltwirtschaft 2017 trotz dieser Unsicherheiten gewachsen, und auch für 2018 wird ein Anhalten des Aufschwungs erwartet. Auf der anderen Seite bestehen weiterhin Unsicherheiten über die künftige wirtschaftliche Entwicklung u. a. durch die stockenden Brexit-Verhandlungen, die Verschärfung des internationalen Steuerwettbewerbs im Zuge der amerikanischen Steuerreform und den weiterhin schwelenden geopolitischen Krisen. Zudem hat der anhaltende Aufschwung in Deutschland zu einem teilweise spürbaren Fachkräftemangel geführt, so dass sich in einigen Bereichen der Wirtschaft bereits Wachstumsgrenzen zeigen, und die internationale Wettbewerbsfähigkeit aufgrund des einhergehenden Lohnanstiegs teilweise rückläufig ist. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten 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 erwartende 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. Diese betragen im Geschäftsjahr 2017 0,9 Mio. € (2016: 1,1 Mio. €). Eine Zunahme der Wertberichtigungen 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 Investitionsprojekte 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 entdeckte Mängel ergeben.

Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekte 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 die Gesellschaft nicht vorhersehbar. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Dies hätte einen negativen Effekt auf EBT und FFO.

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.

Die Deutsche EuroShop AG setzt vereinzelt 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 die Gesellschaft mit einer strengen Prüfung ihrer Vertragspartner, die gleichzeitig Kreditgeber sind. 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 deutliche Verschärfung des Online-Wettbewerbs oder eine weiter verschärfte Regulierung des Finanzsektors könnten dazu führen, dass sich die Kreditvergabepaxis der Banken in Bezug auf Kreditmargen, Finanzierungslaufzeiten und -ausläufe 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. Die Deutsche EuroShop AG begegnet diesem Finanzierungsrisiko durch den Abschluss langfristiger Kreditverträge, der Vermeidung einer zeitlichen Kumulierung von Kreditfälligkeiten sowie der Einhaltung konservativer Verschuldungsquoten. Darüber hinaus unterhält die Gesellschaft in ihren Zielmärkten zu einer Vielzahl von Investment-, Geschäfts- und Hypothekenbanken langfristige Geschäftsbeziehungen, die einen bestmöglichen Kapitalmarktzugang ermöglichen.

Währungsrisiko

Die Aktivitäten der Deutsche EuroShop AG 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, des polnischen Zloty oder der tschechischen Krone 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 nicht aufrechterhalten werden kann bzw. ein hinreichender Versicherungsschutz überhaupt nicht angeboten wird. 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 die Gesellschaft 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 die 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 durch eine Fernsicherung und regelmäßig auf mehreren Speichermedien. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf unserem System sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

CHANCENBERICHT

Die Deutsche EuroShop AG ist Teil eines sich dynamisch und strukturell wandelnden Einzelhandelsmarktes. Während der stationäre Einzelhandel sich den Herausforderungen des stark wachsenden Onlinehandels aktuell stellt und viele Transformationsprozesse verstärkt aktiv angestoßen werden, verschwimmen die starren Grenzen zwischen On- und Offline-Welt zunehmend. Es ist ein deutlicher Trend erkennbar, dass reine Onlinehändler erstmals eigene Shops und Filialnetze eröffnen, bzw. sich durch Akquisition oder Kooperationen Zugriff auf stationäre Einzelhandelsketten und deren Filialnetz verschaffen. Hinter dieser Entwicklung steht einerseits die Erwartungshaltung von Kunden alle Produkte je nach Situation on- oder offline kaufen zu können, andererseits die Erkenntnis vieler Online-Anbieter, mit einem Omni-Channel-Vertriebsansatz einen verbesserten Kundenservice anbieten und mehr Umsatzwachstum erzielen zu können.

Mit der Ansiedlung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Lagen, einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center sowie konzeptionelle Anpassungen zur Betonung des Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakters und der zunehmenden Bedeutung der Shoppingflächen für den Onlinehandel sehen wir in dieser Phase der 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 Neufinanzierungen zu günstigeren Konditionen abzuschließen. Dies hätte einen positiven Effekt auf EBT und FFO.

Die Deutsche EuroShop AG hat darüber hinaus Chancen, im Rahmen der klar definierten und selektiven Investitionsstrategie durch den Ankauf von oder die 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 Flexibilität bei der Umsetzung von Akquisitions- und Beteiligungsstrukturen, der guten Reputation bei Banken und als verlässlicher Partner am Immobilienmarkt ist die Gesellschaft gut positioniert, um auch in Zukunft opportunistisch am Transaktionsmarkt agieren zu können.

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 186 T€. Darüber hinaus ergibt sich für 2017 für Herrn Wellner eine Tantieme von voraussichtlich 363 T€, und bei Herrn Borkers beträgt die Tantieme voraussichtlich 279 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, gelten 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 Anstellungsvertrages durch die Gesellschaft, ohne dass hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, haben die Vorstandsmitglieder 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 Geschäftsjahres und der voraussichtlichen Jahresvergütung des laufenden Geschäftsjahres maßgebend.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Long-Term-Incentive (LTI 2015) als Vergütungskomponente vereinbart. Die Höhe des LTI 2015 basiert auf der positiven Veränderung der den Angaben der Deutsche Börse entsprechenden 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 volumengewichteten Durchschnittspreises über die letzten 20 Handelstage 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 2017 lag die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bei 2.046,3 Mio. € und damit um 114,0 Mio. € über dem Stand zum 1. Januar 2015 und 148,7 Mio. € unter dem Stand zum 1. Juli 2015. Der Barwert des sich daraus ergebenden potenziellen Anspruchs aus dem LTI 2015 belief sich damit zum Jahresende auf insgesamt 96 T€. Im Geschäftsjahr wurde daher die im Vorjahr gebildete Rückstellung von 49 T€ um 47 T€ erhöht.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS 2017

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands betragen 1.113 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Vorstandssprecher Eintritt: 01.02.2015				Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005				
	2016	2017	2017 (min.)	2017 (max.)	2016	2017	2017 (min.)	2017 (max.)	2017
Gewährte Zuwendungen									
Festvergütung	252	252			173	186			
Nebenleistungen	18	18			15	15			
Summe	270	270			188	201			471
Einjährige variable Vergütung	328	363	0	378	259	279	0	279	
Mehrjährige variable Vergütung LTI 2015	0	0	0	(*)	0	0	0	(*)	
Summe	328	363			259	279			642
Versorgungsaufwand	0	0			0	0			0
GESAMTVERGÜTUNG	598	633			447	480			1.113

(*) kein Maximalwert

Im Jahr 2017 sind dem Vorstand Zuwendungen in Höhe von 1.058 T€ zugeflossen:

in T€	Wilhelm Wellner Vorstandssprecher Eintritt: 01.02.2015				Olaf Borkers Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005				Gesamt
	2016	2017	2017 (min.)	2017 (max.)	2016	2017	2017 (min.)	2017 (max.)	
Zufluss									
Festvergütung	252	252			173	186			
Nebenleistungen	18	18			15	15			
Summe	270	270			188	201			471
Einjährige variable Vergütung (**)	290	328	0	378	252	259	0	259	
Mehrjährige variable Vergütung LTI 2015	0	0	0	(*)	0	0	0	(*)	
Sonstiges	0	0			0	0			
Summe	290	328			252	259			587
Versorgungsaufwand	0	0			0	0			0
GESAMTVERGÜTUNG	560	598			440	460			1.058

(*) kein Maximalwert

(**) Aufgrund der vorläufigen Berechnung zum Abschlussstellungszeitpunkt 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.

Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt. Die Gesellschaft war 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 ausgezahlt. Des Weiteren ist für Herrn Böge im Geschäftsjahr ein Betrag von 83 T€ (2016: 54 T€) für eine Altersvorsorgeversicherung im Aufwand erfasst.

SYSTEM DER AUFSICHTSRATS-VERGÜTUNG

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 2017

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

in T€	2017	2016
Reiner Strecker	59,50	59,50
Thomas Armbrust	29,75	29,75
Beate Bell	29,75	29,75
Manuela Better	29,75	29,75
Karin Dohm	44,62	44,62
Dr. Henning Kreke	29,75	29,75
Alexander Otto	29,75	29,75
Klaus Striebich	29,75	29,75
Roland Werner	29,75	29,75
	312,37	312,37

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

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

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Die Aktien der Deutsche EuroShop werden unter anderem an der Börse in Frankfurt gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2017 zu 17,08 % im Besitz von Alexander Otto (2016: 17,8 %).

Das Grundkapital beträgt 61.783.594 € und ist in 61.783.594 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gemäß § 5 der Satzung war der Vorstand ermächtigt 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) zu erhöhen.

Zur Finanzierung der Eigenmittel im Rahmen des Erwerbs der Olympia Brno hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 7. März 2017 beschlossen, das Grundkapital durch eine teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals um bis zu 4.700.000 € 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. Die Kapitalerhöhung wurde am 8. März 2017 in das Handelsregister eingetragen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2017 wurde die verbleibende Ermächtigung aus dem genehmigten Kapital 2013 aufgehoben und ein neues genehmigtes Kapital 2017 geschaffen. Demnach kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 27. Juni 2022 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 11.680.999 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlage erhöhen. Bis zum 31. Dezember 2017 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Der Vorstand war gemäß § 6 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € und den Inhabern Wandlungsrechte auf neue Stückaktien in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10,0 Mio. €) zu gewähren (Bedingtes Kapital 2011). Im Rahmen dieser Ermächtigung hat die Deutsche EuroShop AG am 20. November 2012 eine Wandelschuldverschreibung herausgegeben. Bis zum Ende der Wandlungsfrist am 6. November 2017 haben fast alle Inhaber der Wandelanleihe die Option zur Wandlung in Aktien der

Deutsche EuroShop AG ausgeübt. Von der Wandelanleihe wurde insgesamt ein Nominalwert von 99.500 T€ in 3.378.598 Aktien gewandelt. Da nach Ablauf der Wandlungsfrist keine weiteren Wandlungsrechte mehr geltend gemacht werden können, wurde § 6 der Satzung ersatzlos aufgehoben.

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.

Die wesentlichen Vereinbarungen der Deutsche EuroShop AG, die eine Klausel für den Fall einer Übernahme (Change of Control) der Deutsche EuroShop AG enthalten, betreffen hauptsächlich bilaterale Kreditfazilitäten sowie mehrere Darlehensverträge. Im Übernahmefall haben die jeweiligen Kreditgeber das Recht, die Fazilität zu kündigen und gegebenenfalls fällig zu stellen bzw. die Rückzahlung der Darlehen zu verlangen. Dabei wird eine Übernahme angenommen, wenn ein Dritter die Kontrolle über die Deutsche EuroShop AG erlangt; dies kann auch eine gemeinschaftlich handelnde Gruppe sein.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 289F HGB)

Die Erklärung gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289f HGB über Unternehmensführung ist auf der Website der Deutsche EuroShop veröffentlicht unter:

www.deutsche-euroshop.de/ezu

Hamburg, 11. April 2018

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Lagebericht 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 (-).

KONZERN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

AKTIVA

in T€	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	1.	53.746	29
Sachanlagen	1.	208	267
Investment Properties	2.	3.924.157	3.520.824
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	3.	526.728	515.361
Übrige Finanzanlagen		39	52
Langfristige Vermögenswerte		4.504.878	4.036.533
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.	5.268	6.601
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.	10.274	7.277
Liquide Mittel	6.	106.579	64.046
Kurzfristige Vermögenswerte		122.121	77.924
SUMME AKTIVA		4.626.999	4.114.457

PASSIVA

in T€	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN			
Eigenkapital und Rücklagen			
Gezeichnetes Kapital		61.784	53.945
Kapitalrücklage		1.217.560	961.970
Gewinnrücklagen		958.032	900.233
Summe Eigenkapital	7.	2.237.376	1.916.148
Langfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	8.	1.517.773	1.242.754
Passive latente Steuern	10.	439.800	359.365
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	11.	337.479	324.559
Sonstige Verbindlichkeiten	9.	37.919	49.083
Langfristige Verpflichtungen		2.332.971	1.975.761
Kurzfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	8.	28.899	202.827
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.242	1.394
Steuerverbindlichkeiten		2.201	649
Sonstige Rückstellungen	12.	6.354	6.644
Sonstige Verbindlichkeiten	9.	16.956	11.034
Kurzfristige Verpflichtungen		56.652	222.548
SUMME PASSIVA		4.626.999	4.114.457

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.–31.12.2017	01.01.–31.12.2016
Umsatzerlöse	13.	218.491	205.136
Grundstücksbetriebskosten	14.	-11.168	-10.200
Grundstücksverwaltungskosten	15.	-10.371	-10.198
Nettobetriebsergebnis (NOI)		196.952	184.738
Sonstige betriebliche Erträge	16.	2.035	1.410
Sonstige betriebliche Aufwendungen	17.	-6.619	-7.522
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		192.368	178.626
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	3., 18.	34.451	54.283
Zinsaufwendungen		-54.023	-52.918
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	11.	-18.522	-17.894
Übrige Finanzerträge und -aufwendungen		2.968	2.529
Zinserträge		36	118
Erträge aus Beteiligungen		1	1
Finanzergebnis		-35.089	-13.881
Bewertungsergebnis	19.	8.550	116.774
Ergebnis vor Steuern (EBT)		165.829	281.519
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	20.	-31.496	-59.762
KONZERNERGEBNIS		134.333	221.757
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	24.	2,31	4,11
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	24.		3,92

KONZERN-GESAMT- ERGEBNISRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.–31.12.2017	01.01.–31.12.2016
Konzernergebnis		134.333	221.757
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	7.	6.651	-836
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen Available-for-Sale	7.	22	-7
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	7.	-1.440	201
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		5.233	-642
GESAMTERGEBNIS		139.566	221.115
Anteil Konzernaktionäre		139.566	221.115

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.–31.12.2017	01.01.–31.12.2016
Konzernergebnis		134.333	221.757
Ertragsteuern	20.	31.496	59.762
Finanzergebnis		35.089	13.881
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	17.	56	72
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	19.	-8.550	-116.774
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	3.	22.914	21.952
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	4., 5.	994	-1.081
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	12.	-290	748
Veränderungen der Verbindlichkeiten	9.	-1.302	-2.817
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		214.740	197.500
Gezahlte Zinsen		-52.622	-51.210
Erhaltene Zinsen		36	118
Gezahlte Ertragsteuern	20.	-6.130	-5.445
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		156.024	140.963
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	2.	-9.624	-16.819
Einzahlung aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		27	57
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-14	-52
Einzahlung aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	3.	170	2.819
Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel	21.	-201.573	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	3.	0	-79.723
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-211.014	-93.718
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	8., 23.	130.000	80.000
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	8.	-97.710	-43.734
Auszahlungen an Kommanditisten	11.	-16.587	-17.338
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	7.	163.587	0
Auszahlungen an Konzernaktionäre	7.	-81.767	-72.826
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		97.523	-53.898
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		42.533	-6.653
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.	64.046	70.699
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	6.	106.579	64.046

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn rücklage Available- for-Sale	Gewinn rücklage Cashflow- Hedges	Summe
01.01.2016		53.945.536	53.945	961.970	783.178	2.000	-15	-33.219	1.767.859
Gesamtergebnis			0	0	221.757	0	-7	-635	221.115
Dividenden- auszahlungen	7.		0	0	-72.826	0	0	0	-72.826
31.12.2016		53.945.536	53.945	961.970	932.109	2.000	-22	-33.854	1.916.148
01.01.2017		53.945.536	53.945	961.970	932.109	2.000	-22	-33.854	1.916.148
Gesamtergebnis			0	0	134.333	0	22	5.211	139.566
Kapitalerhöhung	7.	4.459.460	4.460	159.583	0	0	0	0	164.043
Kapitalerhöhung aus Wandlung von Anleihen	7.	3.378.598	3.379	96.007	0	0	0	0	99.386
Dividenden- auszahlungen	7.		0	0	-81.767	0	0	0	-81.767
31.12.2017		61.783.594	61.784	1.217.560	984.675	2.000	0	-28.643	2.237.376

KONZERN- ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Firmensitz der Gesellschaft befindet sich im Heegbarg 36, 22391 Hamburg und ist im Handelsregister Hamburg (HRB 91799) eingetragen.

Die Deutsche EuroShop AG konzentriert sich auf den Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Beteiligungen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien.

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2017 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind. Der Vorstand hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 am 11. April 2018 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Billigung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung als weitere Bestandteile die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Konzern-Kapitalflussrechnung und den Konzernanhang.

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bei der Bewertung der Investment Properties stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor wesentliche Bewertungsparameter dar (näheres siehe Erläuterungen zu Abschnitt „2. Investment Properties“).

Eine detaillierte Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist Bestandteil des Anhangs.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2017, erstellt.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGS- GRUNDSÄTZE

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Inland*	Ausland*	Gesamt
Stand 01.01.2017	9	3	12
Zugänge	1	1	2
Abgänge	0	0	0
STAND 31.12.2017	10	4	14

Nach der at-equity Methode einbezogene Gemeinschaftsunternehmen	Inland*	Ausland*	Gesamt
Stand 01.01.2017	4	3	7
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
STAND 31.12.2017	4	3	7

Nach der at-equity Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	Inland*	Ausland*	Gesamt
Stand 01.01.2017	3	1	4
Zugänge	0	0	0
Abgänge	3	0	3
STAND 31.12.2017	0	1	1

* Die Zuordnung der Gesellschaften erfolgt gemäß der Segmentzuordnung anhand des Standortes des jeweiligen Shoppingcenters, welcher vom gesellschaftsrechtlichen Sitz der Gesellschaft abweichen kann.

Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss des Mutterunternehmens und der von ihr beherrschten Unternehmen. Die Deutsche EuroShop AG erlangt die Beherrschung, wenn sie:

- Verfügungsmacht über ein anderes Unternehmen ausüben kann,
- schwankenden Renditen / Rückflüssen aus dieser Beteiligung ausgesetzt ist, und
- diese Renditen aufgrund der Verfügungsmacht der Höhe nach beeinflussen kann.

Zu jedem Stichtag wird eine Neubeurteilung vorgenommen, ob ein Beteiligungsunternehmen beherrscht wird oder nicht, je nachdem, ob Umstände darauf hinweisen, dass sich eines oder mehrere der Kriterien verändert haben.

Finanzinformationen zu Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen

Die Deutsche EuroShop AG ist mit 52,01 % an der Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg, beteiligt und übt einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft aus. Die übrigen Anteile von 47,99 % befinden sich in Streubesitz. Die Gesellschaft wies am Bilanzstichtag langfristige Vermögenswerte in Höhe von 731.000 T€ (i. Vj. 714.000 T€) und kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 14.404 T€ (i. Vj. 13.035 T€) aus. Die langfristigen Schuldposten betragen 218.256 T€ (i. Vj. 220.000 T€), die kurzfristigen Schuldposten beliefen sich auf 5.919 T€ (i. Vj. 3.021 T€). Die Gesellschaft erzielte einen Umsatz in Höhe von 35.655 T€ (i. Vj. 35.031 T€) und einen Jahresüberschuss (nach den Kommanditisten zustehenden Ergebnisanteilen) in Höhe von 21.829 T€ (i. Vj. 42.539 T€). An die Kommanditisten wurde im Berichtsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 11.664 T€ (i. Vj. 12.107 T€) geleistet.

Gemeinschaftsunternehmen

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden als Joint Venture klassifiziert und at-equity bilanziert. Die Deutsche EuroShop AG ist mit 75 % an der Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg, beteiligt. Aufgrund gesellschaftsrechtlicher Vereinbarungen verfügt die Deutsche EuroShop AG nicht über die Mehrheit der Stimmrechte und übt bei dieser Gesellschaft nicht die alleinige Kontrolle aus.

Assoziierte Unternehmen

Soweit die Deutsche EuroShop AG entsprechend IAS 28 auf Unternehmen einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann, werden diese Beteiligungen at-equity bilanziert. Durch die Auflösung der PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg, zum 30. November 2017 und dem Ausscheiden aus der Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg, mit Wirkung zum 31. Dezember 2017 sowie dem Erwerb sämtlicher Anteile an der City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg (siehe Abschnitt „Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“), hat sich die Anzahl der assoziierten Unternehmen im Berichtsjahr von vier auf eins reduziert.

Beteiligungsunternehmen

Gemäß den Vorschriften des IAS 39 werden Beteiligungen, auf die die Deutsche EuroShop AG weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss hat, zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Es handelt sich um die Beteiligung an der Ilwro Holding B.V., Amsterdam.

Anteilsbesitz

Die nach § 313 Abs. 2 HGB erforderliche Aufstellung des Anteilsbesitzes ist Bestandteil des Konzernanhangs. Die Aufstellung des Anteilsbesitzes enthält auch eine abschließende Aufzählung aller Tochterunternehmen, die die Bedingungen des § 264b HGB erfüllen und die Möglichkeit zur Befreiung von bestimmten Vorschriften über die Aufstellung, Prüfung und Offenlegung des Jahresabschlusses bzw. des Lageberichts in Anspruch genommen haben.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen, neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer erstmaligen Einbeziehung. Ein sich eventuell ergebender aktivischer Unterschiedsbetrag wird bei Werthaltigkeit als Geschäfts- und Firmenwert unter den Immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen. Negative Unterschiedsbeträge werden nach einer erneuten Prüfung (Reassessment) ergebniswirksam vereinnahmt.

Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen werden at-equity bilanziert. Dabei werden die Anschaffungskosten der Beteiligung um die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop AG entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erfolgswirksam erhöht oder vermindert.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden im Rahmen der Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert.

UNTERNEHMENSERWERB IM GESCHÄFTSJAHR

Am 7. März 2017 hat die Deutsche EuroShop AG einen Kaufvertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der Olympia Brno s.r.o., Prag (Tschechische Republik), unterzeichnet. Die Olympia Brno ist Eigentümerin des in Brünn (Tschechische Republik) gelegenen Shoppingcenters „Olympia“. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 31. März 2017 mit Auszahlung des vorläufigen Kaufpreises (202 Mio. €) an die Verkäufer statt. Der endgültige Kaufpreis (unter Einbeziehung einer für den Verkäufer übernommenen Zahlungsverpflichtung) von 203 Mio. € ist auf Basis des geprüften Zwischenabschlusses der Olympia Brno zum 31. März 2017 ermittelt worden.

Neben den Anteilen an der Olympia Brno wurde auch das bestehende Darlehen zwischen Verkäufer und der Olympia Brno zum Buchwert erworben. Das Investment wurde durch Eigenmittel aus einer Bar Kapitalerhöhung (rd. 165 Mio. €) und langfristige Darlehen finanziert.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden der Olympia Brno stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

	Beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt
Langfristige Vermögenswerte	
Investment Properties	374.000
Kurzfristige Vermögenswerte	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	332
Liquide Mittel	7.421
Übrige kurzfristige Vermögenswerte	2.324
Langfristige Verpflichtungen	
Finanzverbindlichkeiten	-164.283
Latente Steuern	-53.941
Kurzfristige Verpflichtungen	
Finanzverbindlichkeiten	-2.502
Gesellschafterdarlehen	-5.941
Übrige kurzfristige Verpflichtungen	-8.224
Summe identifizierbares Nettovermögen zum beizulegenden Zeitwert	149.186
Gegenleistung	
Kaufpreis	201.633
Übernommene Zahlungsverpflichtungen des Verkäufers	1.420
Geschäfts- und Firmenwert	53.867

Der Geschäfts- und Firmenwert resultiert ausschließlich aus den passiven latenten Steuern, die im Rahmen des Erwerbes zwingend zu bilden waren, sich unter der Annahme einer langfristigen Halteabsicht aber nicht realisieren werden. Zum Bilanzstichtag haben sich die passiven latenten Steuern aufgrund der Umrechnung des Steuerbilanzwertes zum Stichtagskurs auf 53.727 T€ verringert. Der Geschäfts- und Firmenwert wurde daher um 140 T€ auf 53.727 T€ wertberichtigt. Der Ausweis der Wertberichtigung erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung im Bewertungsergebnis (siehe Abschnitt „19. Bewertungsergebnis“). Der Geschäfts- und Firmenwert ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem bisher bilanzierten Buchwert, welcher Wertberichtigungen in Höhe von 475 T€ enthält.

Die mit dem Erwerb im Zusammenhang stehenden Transaktionskosten (2017: 276 T€; 2016: 1.093 T€) sind erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Die Olympia Brno hat seit ihrer Einbeziehung in den Konzern zum 31. März 2017 15.265 T€ zu den Umsatzerlösen und 9.174 T€ zum Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Erwerb der Olympia Brno zum 1. Januar 2017 erfolgt, hätten sich die Umsatzerlöse des Konzerns um weitere 5.033 T€ und das Konzernergebnis um weitere 3.433 T€ erhöht.

Mit dem Erwerb des Olympia Centers haben wir unser Portfolio auf nun insgesamt 21 Shoppingcenter erweitert.

Des Weiteren hat der Konzern im vierten Quartal 2017 sämtliche Anteile an der City-Point Beteiligungs GmbH für 15 T€ erworben. Aufgrund der Aufstockung der Beteiligungsquote von zuvor 40 % auf nunmehr 100 % wird die City-Point Beteiligungs GmbH ab dem vierten Quartal 2017 als vollkonsolidiertes Unternehmen in den Konzern einbezogen. Aus dem Erwerb resultiert kein Unterschiedsbetrag und es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns.

NEUE RECHNUNGS- LEGUNGSSTANDARDS

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 31. Dezember 2017 enden:

Änderungen / Standard	Anwendungszeitpunkt (EU)	Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
Angabeinitiative (Änderung an IAS 7)	01.01.2017	Durch diese Verlautbarung werden Angaben vorgeschrieben, die die Abschlussadressaten in die Lage versetzen sollen, Veränderungen von Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit zu beurteilen.	Der Konzern hat die erforderlichen Angaben für die Berichts- und Vergleichsperiode in Abschnitt 8 gemacht.
Ansatz von aktiven latenten Steuern für nicht realisierte Verluste (Änderung an IAS 12)	01.01.2017	Klarstellung der Bilanzierung aktiver latenter Steuern auf unrealisierte Verluste zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte	Keine wesentlichen Auswirkungen
Jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2014 – 2016	01.01.2017 (nur IFRS 12)	Klarstellungen zahlreicher bereits veröffentlichter Standards	Keine wesentlichen Auswirkungen

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen sind noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden nicht frühzeitig angewandt:

Änderungen / Standard	Erwarteter Anwendungszeitpunkt (EU)	Voraussichtliche Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
IFRS 9 Finanzinstrumente	01.01.2018	<p>Der neue IFRS 9 vereinheitlicht die Vorgaben zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. Als Grundlage bezieht sich der Standard dabei auf die Zahlungsstromereigenschaften und das Geschäftsmodell, nach dem sie gesteuert werden.</p> <p>Ferner sieht er ein neues Wertminderungsmodell vor, das auf den erwarteten Kreditausfällen basiert. IFRS 9 enthält zudem neue Regelungen zur Anwendung von Hedge Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens besser darzustellen. Die bisherigen Vorschriften des IAS 39 werden durch den IFRS 9 ersetzt.</p>	<p>Eine Untersuchung der Auswirkungen des IFRS 9 für den Konzern ergab keine wesentlichen Auswirkungen. Durch die neuen Vorschriften zur Wertminderung werden künftig erwartete Verluste früher aufwandswirksam. Dadurch können sich im Erstjahr der Anwendung des IFRS 9 leicht höhere Wertberichtigungen für den Konzern ergeben.</p> <p>Aus der Anwendung der neuen Regelungen zum Hedge Accounting werden sich für den Konzern keine Effekte ergeben.</p>
IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018	<p>Der Standard sieht ein fünfstufiges Modell für die Erlösermittlung und -erfassung vor, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Hieraus ergibt sich, zu welchem Zeitpunkt (bzw. über welchen Zeitraum) und in welcher Höhe Umsatzerlöse zu erfassen sind.</p>	<p>Aufgrund des Geschäftsmodells des Konzerns, der Erzielung von Mieterlösen durch die Vermietung von Flächen in den Shoppingcentern, werden keine Auswirkungen auf die Bilanzierung der Umsatzerlöse erwartet.</p>
IFRS 16 Leasingverhältnisse	01.01.2019	<p>Kernanforderung des IFRS 16 ist es, beim Leasingnehmer generell alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen in der Bilanz zu erfassen. Für alle Leasingverhältnisse erfasst der Leasingnehmer in seiner Bilanz eine Leasingverbindlichkeit für die Verpflichtung, künftig Leasingzahlungen vorzunehmen. Gleichzeitig aktiviert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht am zugrunde liegenden Vermögenswert, welches grundsätzlich dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten entspricht. Während der Laufzeit des Leasingvertrags wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen nach IAS 17 für Finanzierungs-Leasingverhältnisse finanzmathematisch fortgeschrieben, während das Nutzungsrecht planmäßig amortisiert wird, was grundsätzlich zu höheren Aufwendungen zu Beginn der Laufzeit eines Leasingvertrags führt. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich den bisherigen Vorschriften des IAS 17.</p>	<p>Der Konzern besitzt als Leasingnehmer nur in geringem Umfang Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen. Eine Bilanzierung nach den Regelungen des IFRS 16 zum 31. Dezember 2017 hätte zu einer Einbuchung von Nutzungsrechten mit korrespondierenden Verbindlichkeiten von ca. 0,4 Mio. € geführt.</p>

Daneben wurden weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die erwartungsgemäß keine Auswirkungen auf den Konzern haben werden.

WÄHRUNGS- UMRECHNUNG

Konzernwährung ist der Euro (€).

Die außerhalb des Gebiets der Europäischen Währungsunion gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften, werden als rechtlich selbstständige, aber wirtschaftlich unselbstständige, integrierte Unternehmen angesehen. Daher weicht die Berichtswährung dieser Einheiten von der funktionalen Währung (€) ab. Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach dem Konzept der funktionalen Währung, sodass die Bilanz so umzurechnen ist, als wären die Geschäftsvorfälle beim Konzern selbst angefallen, da die lokale Währung der integrierten Unternehmen schon für diese selbst als Fremdwährung gilt.

Die monetären Werte werden daher zum Stichtagskurs und die nichtmonetären Posten zum Kurs des Erstverbuchungszeitpunktes umgerechnet. Nichtmonetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen sind, sind zum Stichtagskurs umzurechnen. Die Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die erfolgswirksam erfasst werden, werden zu Jahresdurchschnittskursen bzw. bei stärkeren Schwankungen mit dem Kurs am Transaktionstag umgerechnet. Eine Umrechnungsdifferenz, die entstehen kann, wenn die Umrechnungskurse der Bilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung differieren, wird erfolgswirksam berücksichtigt.

Für die Umrechnung der ungarischen Abschlussbestandteile der Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg von Forint (HUF) in Euro wurde ein Stichtagskurs von 310,14 HUF (i.Vj. 311,02 HUF) und ein Durchschnittskurs von 309,21 HUF (i.Vj. 311,46 HUF) angewandt. Bei der Umrechnung der Einzelabschlüsse der polnischen Gesellschaften wurde ein Stichtagskurs von 4,17 PLN (i.Vj. 4,42 PLN) und ein Durchschnittskurs von 4,26 PLN (i.Vj. 4,36 PLN) zugrunde gelegt. Die Umrechnung des tschechischen Abschlusses der Olympia Brno erfolgte zu einem Stichtagskurs von 25,54 CZK und einem Durchschnittskurs von 27,02 CZK.

WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS- METHODEN

ERTRAGS- UND AUFWANDSREALISATION

Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert. Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam gebucht. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

BESTIMMUNG BEIZULEGENDER ZEITWERT

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird regelmäßig durch den Konzern überprüft. Ebenso führt der Konzern eine regelmäßige Überprüfung der wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren sowie Bewertungsanpassungen durch. Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13 in unterschiedlichen Stufen der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

Level 1: beizulegende Zeitwerte, die mithilfe von in aktiven Märkten notierten Preisen bestimmt werden.

Level 2: beizulegende Zeitwerte, die mithilfe von Bewertungsmethoden bestimmt werden, bei denen die Inputfaktoren, die für den beizulegenden Zeitwert bedeutend sind, auf direkt oder indirekt beobachtbaren Marktdaten basieren.

Level 3: beizulegende Zeitwerte, die mithilfe von Bewertungsmethoden bestimmt werden, bei denen die Inputfaktoren, die für den beizulegenden Zeitwert bedeutend sind, nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Bei Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, die regelmäßig zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, wird anhand einer Neubeurteilung zum Ende des Geschäftsjahres festgestellt, ob es zu einer Umgruppierung zwischen den Hierarchiestufen gekommen ist. Im Geschäftsjahr 2017 gab es, wie im Vorjahr, keine Umgruppierungen zwischen den Hierarchiestufen.

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen erworbene Software und Softwarelizenzen der Deutsche EuroShop AG sowie einen Geschäfts- und Firmenwert.

Die Zugangsbewertung der Software erfolgt zu Anschaffungskosten. Diese werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei Jahren verteilt und entsprechend linear mit 33 % abgeschrieben. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

Ein Geschäfts- und Firmenwert ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenserwerbs als positiver Unterschiedsbetrag zwischen den zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzten Vermögenswerten, Schulden und Eventualverbindlichkeiten sowie latenten Steuern des erworbenen Unternehmens und der dafür durch den Konzern geleisteten Gegenleistung.

Der Geschäfts- und Firmenwert unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung.

SACHANLAGEN

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und, soweit zutreffend, außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die Büroausstattung, Mietereinbauten, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen drei und dreizehn Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

WERTMINDERUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

Eine Überprüfung der Werthaltigkeit erfolgt beim Geschäfts- und Firmenwert mindestens einmal jährlich (zum 31. Dezember) auf Ebene der zahlungsmittelgenierenden Einheiten des Konzerns, denen der Geschäfts- und Firmenwert im Erwerbszeitpunkt zugeordnet wurde. Zum Ergebnis des diesjährigen Wertminderungstests zum Geschäfts- und Firmenwert verweisen wir auf unsere Ausführungen zu „Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei Sachanlagen erfolgt die Überprüfung der Werthaltigkeit nur bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte. Eine Wertminderung wird ergebniswirksam im Bewertungsergebnis erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswertes den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag ist dabei der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Im Geschäftsjahr lagen keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung bei den immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei den Sachanlagen vor.

INVESTMENT PROPERTIES

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, fallen auch in den Anwendungsbereich des IAS 40. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können entweder zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) oder mit dem Fair Value (Modell des beizulegenden Zeitwertes) bilanziert werden.

Die Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien mit dem Marktwert (Fair Value), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam (per Saldo) im Bewertungsergebnis ausgewiesen sind (wiederkehrende Fair-Value-Bewertung). Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Fremdkapital- und Erstvermietungskosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzurechnen sind, werden bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre vorgesehene Nutzung bereit sind, zu den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet. Erwirtschaftete Erträge aus der zeitweiligen Anlage speziell aufgenommenen Fremdkapitals bis zu dessen Ausgabe für qualifizierte Vermögenswerte werden von den aktivierbaren Kosten dieser Vermögenswerte abgezogen. Kosten der allgemeinen Verwaltung werden nicht den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

Maßnahmen zur Erhaltung von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

LEASINGVEREINBARUNGEN

Die Mietverhältnisse im Deutsche EuroShop-Konzern werden gemäß IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Die Operating-Leasingvereinbarungen beziehen sich auf im Eigentum des Konzerns stehende, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Mieteinnahmen aus Operating-Leasingverhältnissen werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingvertrages erfolgswirksam erfasst. Für den Leasingnehmer besteht keine Möglichkeit, die Immobilien am Ende der Laufzeit zu erwerben.

FINANZINSTRUMENTE

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

Finanzinstrumente werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der dem Preis zugrunde liegende Geschäftsvorfall auf einem Hauptmarkt, zu dem der Konzern Zugang hat, stattfindet. Der Preis bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung zugrunde legen würden.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge-Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IAS 39 erfüllen. Es handelt sich hierbei um Festsatzswaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen, deren Laufzeit bis 2027 reicht. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt (wiederkehrende Fair-Value-Bewertung) und in den sonstigen Vermögenswerten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Veränderungen werden, solange die Konditionen des Grund- und des Sicherungsgeschäftes identisch sind, erfolgsneutral erfasst. Ein Effektivitätstest für die Sicherungsmaßnahmen wird regelmäßig durchgeführt. Sofern die Effektivität zwischen dem Grund- und dem Sicherungsgeschäft nicht gegeben ist, wird das Sicherungsgeschäft als Derivat erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die Zinssicherungsgeschäfte und Darlehensverträge haben gleichlautende Endfälligkeiten.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind der Bewertungskategorie „Available-for-Sale“ zugeordnet und umfassen die Beteiligung an einer niederländischen Kapitalgesellschaft, die von der Deutsche EuroShop gemeinschaftlich mit Partnerunternehmen als Joint Venture geführt wird. Da die Deutsche EuroShop mit Blick auf die gesellschaftsvertraglichen Regelungen weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss auf diese Gesellschaft hat, wird die Beteiligung gemäß den Vorschriften des IAS 39 mit ihrem beizulegenden Zeitwert (wiederkehrende Fair-Value-Bewertung) bilanziert.

Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden wertberichtigt, wenn mit ihrem Zahlungseingang nicht mehr sicher gerechnet werden kann. Dies wird im Einzelfall am Bilanzstichtag überprüft. Sie werden ausgebucht, sofern die Forderung uneinbringlich wird.

Abfindungsansprüche von Kommanditisten

Die Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital nach den internationalen Rechnungslegungsstandards ist im Standard IAS 32 Financial Instruments „Presentation“ geregelt. Danach werden die Eigenkapitalanteile der Fremdgegesellschafter von Personenhandelsgesellschaften aufgrund eines möglichen Rückzahlungsanspruchs der Gesellschafter in Fremdkapital umklassifiziert. Den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft steht nach §§ 131 ff. HGB ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar langfristig ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Zeitwert zu bilanzieren ist.

Finanzverbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Davon abgesetzt sind Disagien, die nach IAS 39 über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung zu verteilen sind und jährlich als Aufwand erfasst werden.

Die Bewertung der Fremdkapitalkomponente von Wandelanleihen wird unter Anwendung des Marktzinssatzes für eine gleichartige nicht wandelbare Schuldverschreibung bestimmt.

Diese Fremdkapitalkomponente wird als Verbindlichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet bis die Wandlung erfolgt oder die Rückzahlung fällig wird. Der verbleibende Teil des Emissionserlöses verkörpert den Wert des Wandlungsrechts. Dieser wird im Eigenkapital innerhalb der Kapitalrücklage erfasst. Die finanzielle Verbindlichkeit erhöht sich erfolgswirksam im Zeitablauf um die Differenz zwischen dem effektiven Zinsaufwand und dem Nominalzins.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Bargeld und Bankguthaben (Laufzeit bis zu drei Monaten) mit ihren jeweiligen Nennbeträgen.

AT-EQUITY BILANZIERTER FINANZANLAGEN

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten in die Bilanz aufgenommen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Eigenkapital des assoziierten Unternehmens / Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anzeichen vorliegen, dass in Bezug auf die fortgeführten Buchwerte der Anteile Wertminderungsbedarf besteht.

LATENTE STEUERN

Nach IAS 12 werden für alle Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig gültigen Steuersatzes latente Steuern bilanziert. Gegenwärtig werden im Wesentlichen auf die Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten der Immobilien und ihren steuerlichen Buchwerten latente Steuern gebildet. Dabei wurde für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer angesetzt. Für ungarische Steuern wurde ein Steuersatz von 9 %, für polnische Steuern ein Steuersatz von 19 %, für tschechische Steuern von 19 % und für österreichische Steuern ein Steuersatz von 25 % zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorräte mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen dürfen nach IFRS nur passiviert werden, wenn eine Außenverpflichtung besteht und mehr Gründe für eine Inanspruchnahme als dagegen sprechen. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

in T€	Geschäfts- und Firmenwert		Software und Softwarelizenzen		Betriebs- und Geschäftsausstattung	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Anschaffungskosten Stand 01.01.	0	0	77	50	455	568
Zugänge	0	0	5	33	9	19
Erwerb eines Tochterunternehmens	53.867	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	-6	-50	-132
Stand 31.12.	53.867	0	82	77	414	455
Abschreibungen Stand 01.01.	0	0	-48	-42	-188	-203
Zugänge	-140	0	-15	-12	-41	-60
Abgänge	0	0	0	6	23	75
Stand 31.12.	-140	0	-63	-48	-206	-188
Buchwert 01.01.	0	0	29	8	267	365
BUCHWERT 31.12.	53.727	0	19	29	208	267

Der Geschäfts- und Firmenwert resultiert aus den im Erstkonsolidierungszeitpunkt (31. März 2017) der Olympia Brno anzusetzenden passiven latenten Steuern auf das Immobilienvermögen.

Bei den Zugängen zum Konsolidierungskreis handelt es sich um das Olympia Center Brünn, welches zum 31. März 2017 erworben wurde.

Die unrealisierten Marktwertveränderungen betreffen die nach IAS 40 vorgenommenen Auf- und Abwertungen.

2. INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2017	2016
Buchwert zum 01.01.	3.520.824	3.356.655
Zugänge	1.333	7.217
Aktivierete bauliche Maßnahmen	8.291	8.602
Zugänge zum Konsolidierungskreis	374.000	0
Unrealisierte Marktwertveränderungen	19.709	148.350
BUCHWERT ZUM 31.12.	3.924.157	3.520.824

Die Zugänge im Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus dem Ankauf einer Immobilie zum 1. April 2016, die an das Shoppingcenter in Dessau angrenzt und von Karstadt angemietet ist.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden zum 31. Dezember 2017 durch den Gutachter Jones Lang LaSalle GmbH (JLL) gemäß den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt. Dabei kam wie in den Vorjahren die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Die vor der Erstellung der Gutachten vertraglich fixierten Vergütungen für die Bewertungsgutachten sind unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Bei der DCF-Methode wird der Barwert künftiger Zahlungsmittelüberschüsse für das jeweilige Objekt zum Bewertungsstichtag berechnet. Dazu werden in einer Detailplanungsphase von (üblicherweise) zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt und mit einem Diskontierungssatz abgezinst. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Restwert prognostiziert. Hierzu werden die stabilisierten Einzahlungsüberschüsse des letzten Planungsjahres mit einem Zinssatz kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz). Der Restwert wird in einem zweiten Schritt ebenfalls mit dem Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Zur Ableitung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wurde von JLL das Equated-Yield-Modell angewandt. Der Kapitalisierungszinssatz wurde individuell für jede Immobilie aus Nettoanfangsrenditen vergleichbarer Transaktionen abgeleitet. Dabei wurden wertbildende Determinanten wie Inflation, Miet- und Kostenentwicklung implizit im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Zudem wurde jeweils das objektspezifische Risikoprofil hinsichtlich der relevanten Einzelindikatoren adjustiert. Zu diesen Indikatoren gehören zum Beispiel die Lage- und Standortqualität, die Marktentwicklung sowie die Entwicklung des Wettbewerbsumfeldes. Die Diskontierungszinssätze hat JLL ebenfalls aus Vergleichstransaktionen abgeleitet, allerdings um die Wachstumsprognosen für Mieten und Kosten bereinigt, da diese explizit im jeweiligen Cashflow dargestellt worden sind. Eine methodische Differenzierung bei der Bewertung von in- und ausländischen Immobilien wurde von JLL nicht vorgenommen.

In der nachfolgenden Übersicht sind wesentliche Annahmen, welche bei der Ermittlung der Marktwerte durch JLL verwendet wurden, dargestellt:

Bewertungsparameter

in %	31.12.2017	31.12.2016
Mietsteigerungsrate	1,47	1,39
Kostenquote	10,14	10,17
Diskontierungsrate	5,90	5,97
Kapitalisierungszinssatz	5,11	5,21

Eine Veränderung wesentlicher Parameter (Sensitivitätsanalyse) der Immobilienbewertung um 25 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis vor Steuern (inklusive des auf die at-equity konsolidierten Unternehmen entfallenden Anteils):

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter

	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	1,47	+ 0,25 %-Punkte	164,7	4,0
		- 0,25 %-Punkte	-128,8	-3,1
Kostenquote	10,41	+ 0,25 %-Punkte	-9,3	-0,2
		- 0,25 %-Punkte	13,9	0,3
Diskontierungsrate	5,90	+ 0,25 %-Punkte	-75,0	-1,8
		- 0,25 %-Punkte	80,7	2,0
Kapitalisierungszinssatz	5,11	+ 0,25 %-Punkte	-121,9	-3,0
		- 0,25 %-Punkte	134,3	3,3

Im Prognosezeitraum wurde im langfristigen Durchschnitt eine Mietsteigerungsrate von 1,47 % angenommen (2016: 1,39 %). Von den prognostizierten Mieten wurden im Durchschnitt Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 10,1 % (2016: 10,2 %) abgezogen. Damit ergaben sich Einzahlungsüberschüsse von durchschnittlich 89,9 % (2016: 89,8 %). Im Geschäftsjahr lagen die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten bei 9,9 % (2016: 9,9 %) der Mieterträge. Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 5,23 % gegenüber 5,24 % im Vorjahr bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 4,93 % gegenüber 4,94 % im Vorjahr.

Nachfolgend sind gemäß IFRS 13 Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2017 dargestellt:

Hierarchiestufen IFRS 13

in T€	Level 1	Level 2	Level 3
Investment Properties	0	0	3.924.157

Die Objekte sind grundpfandrechtlich belastet. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.546.672 T€ (i. Vj. 1.346.901 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 218.491 T€ (i. Vj. 205.136 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 21.539 T€ (i. Vj. 20.398 T€).

3. NACH AT-EQUITY BILANZIERTE FINANZANLAGEN

in T€	2017	2016
Buchwert zum 01.01.	515.361	411.031
Zugänge at-equity	0	79.623
Kapitaleinzahlungen	0	100
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	-22.914	-21.952
Anteiliges Ergebnis	34.451	54.283
Auf- / Abwertungen	0	-786
Abgänge	-170	-2.819
Sonstige Veränderungen	0	-4.119
BUCHWERT ZUM 31.12.	526.728	515.361

Die Zugänge bei den nach at-equity bilanzierten Finanzanlagen im Vorjahr resultieren aus dem Erwerb des 50 %-Anteils am Saarpark-Center Neunkirchen zum 1. Oktober 2016.

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden gemäß der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Sie sind für den Gesamtkonzern wesentlich und betreiben Shoppingcenter.

Im Berichtsjahr weisen die für den Gesamtkonzern wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen folgende Vermögens- und Schuldposten sowie Ergebnispositionen aus. Die Werte beziehen sich dabei nicht auf den Konzern entfallenden Anteil, sondern werden zu 100 % dargestellt:

in T€	Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg		Immobilienkommandit- gesellschaft FEZ Harburg, Hamburg		Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte	254.000	255.000	277.000	274.000	178.000	178.000
Kurzfristige Vermögenswerte	4.821	1.922	5.792	4.051	2.545	1.279
davon Liquide Mittel	3.621	807	5.031	3.411	1.991	750
Langfristige Schulden	0	0	120.875	122.547	0	0
davon Finanzverbindlichkeiten	0	0	120.875	122.547	0	0
Kurzfristige Schulden	1.045	747	3.881	3.635	458	310
davon Finanzverbindlichkeiten	0	0	2.463	2.195	0	0
Umsatzerlöse	15.901	15.891	14.059	13.856	9.594	9.681
Zinsergebnis	1	2	-3.986	-5.187	0	0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss	12.148	20.583	11.146	26.134	8.404	16.649
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
GESAMTERGEBNIS	12.148	20.583	11.146	26.134	8.404	16.649

in T€	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg**		EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges. m.b.H. & Co. OG, Wien*		Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte	225.000	225.000	228.967	223.955	100.000	95.000
Kurzfristige Vermögenswerte	2.462	3.256	2.526	2.963	4.440	4.585
davon Liquide Mittel	1.845	2.469	1.569	1.965	3.624	3.699
Langfristige Schulden	58.642	63.309	93.617	94.615	34.724	33.874
davon Finanzverbindlichkeiten	55.912	59.630	48.759	49.279	28.650	28.650
Kurzfristige Schulden	5.136	5.026	1.966	1.987	1.798	2.065
davon Finanzverbindlichkeiten	4.299	4.450	481	470	605	1.203
Umsatzerlöse	12.417	3.215	12.834	12.081	7.558	7.558
Zinsergebnis	-439	199	-2.039	-3.792	-927	-1.354
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	-1.145	2.566
Jahresüberschuss	9.762	3.513	13.648	20.036	9.589	13.325
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
GESAMTERGEBNIS	9.762	3.513	13.648	20.036	9.589	13.325

* Enthält die Werte für das unwesentliche Gemeinschaftsunternehmen CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg. Der Equity-Ansatz betrug 967 (T€ i. Vj. 955 T€), der Jahresfehlbetrag betrug 37 T€ (i. Vj. 69 T€).

** Das Gemeinschaftsunternehmen wurde zum 1. Oktober 2016 erworben und seit diesem Zeitpunkt in den Konzern einbezogen. Die Vorjahreswerte zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung umfassen daher nur einen Zeitraum von drei Monaten und sind daher nicht mit den Zahlen des Geschäftsjahres 2017 vergleichbar.

Der Equity-Ansatz der Gemeinschaftsunternehmen hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

in T€	Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	Immobilien- kommandit- gesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	Saarpark Center Neun- kirchen KG, Hamburg	EKZ Eins Errich- tungs- und Betriebs Ges. m.b.H. & Co. OG, Wien	Einkaufs- Center Arkaden Pécs KG, Hamburg
Equity-Ansatz am 01.01.2017	128.089	75.934	134.227	79.961	65.157	31.823
Anteiliges Ergebnis	6.074	5.573	6.303	4.881	6.825	4.794
Einlagen / Entnahmen	-5.275	-2.489	-5.465	-3.000	-4.027	-2.658
EQUITY-ANSATZ AM 31.12.2017	128.888	79.018	135.065	81.842	67.955	33.959

4. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.917	8.509
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-1.649	-1.908
	5.268	6.601

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses überwiegend beglichen waren. Die Absicherung der am Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt weitgehend durch Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronatserklärungen.

5. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Sonstige Forderungen an Mieter	3.605	1.652
Übrige Vermögenswerte	6.669	5.625
	10.274	7.277

Die sonstigen Forderungen an Mieter beinhalten überwiegend Forderungen aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die übrigen Vermögenswerte resultieren im Wesentlichen aus als Sicherheiten erhaltenen Barkautionen, vorausgezählten Standortsicherungskosten sowie Forderungen aus Steuern.

FORDERUNGSSPIEGEL

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.268 (6.601)	5.268 (6.601)	0 (0)
Sonstige Vermögenswerte	10.274 (7.277)	10.274 (7.277)	0 (0)
(VORJAHRESWERTE)	15.542 (13.878)	15.542 (13.878)	0 (0)

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (nach Wertberichtigungen) und die sonstigen Vermögenswerte waren, wie im Vorjahr, zum Bilanzstichtag nicht überfällig.

6. LIQUIDE MITTEL

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Termin- / Festgelder kurzfristig	5.879	6.230
Konten in laufender Rechnung	100.692	57.806
Kassenbestände	8	10
	106.579	64.046

ERLÄUTERUNG ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

7. EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Das Grundkapital beträgt 61.783.594 € und ist in 61.783.594 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Alle Aktien sind voll ausgegeben und voll eingezahlt.

Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gemäß § 5 der Satzung war der Vorstand ermächtigt 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 lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlage (**Genehmigtes Kapital 2013**) zu erhöhen. Zur Finanzierung der Eigenmittel im Rahmen des Erwerbs der Olympia Brno (siehe Abschnitt „Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“) hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 7. März 2017 beschlossen, das Grundkapital durch eine teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals um bis zu 4.700.000 € 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 dem Konzern rund 165 Mio. € (vor Transaktionskosten in Höhe von 1,4 Mio. €) zugeflossen. Die Transaktionskosten wurden unter Berücksichtigung aktiver latenter Steuern gegen die Kapitalrücklage erfasst. Die Kapitalerhöhung wurde am 8. März 2017 in das Handelsregister eingetragen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2017 wurde die verbleibende Ermächtigung aus dem genehmigten Kapital 2013 aufgehoben und ein neues **genehmigtes Kapital 2017** geschaffen. Demnach kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 27. Juni 2022 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 11.680.999 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlage erhöhen. Bis zum 31. Dezember 2017 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Der Vorstand war gemäß § 6 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € und den Inhabern Wandlungsrechte auf neue Stückaktien in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10,0 Mio. €) zu gewähren (**Bedingtes Kapital 2011**). Im Rahmen dieser Ermächtigung hat die Deutsche EuroShop AG am 20. November 2012 eine Wandelschuldverschreibung in Höhe von 100 Mio. € herausgegeben. Bis zum Ende der Wandlungsfrist am 6. November 2017 haben fast alle Inhaber der Wandelanleihe die Option zur Wandlung in Aktien der Deutsche EuroShop AG ausgeübt. Von der Wandelanleihe wurde insgesamt ein Nominalwert von 99.500 T€ in 3.378.598 Aktien gewandelt. Da nach Ablauf der Wandlungsfrist keine weiteren Wandlungsrechte mehr geltend gemacht werden können, wurde § 6 der Satzung ersatzlos aufgehoben.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 28. Juni 2018 vorschlagen, den Bilanzgewinn 2017 der Deutsche EuroShop AG in Höhe von 89.586 T€ vollständig für eine Ausschüttung einer Dividende von 1,45 € je dividendenberechtigter Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 81.767 T€ wurde in voller Höhe an die Aktionäre ausgeschüttet. Die geleistete Dividende betrug 1,40 € je Aktie.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 HGB. Des Weiteren sind in der Kapitalrücklage Kosten der Kapitalerhöhungen und die darauf entfallenden aktiven latenten Steuern enthalten.

Die Position Gewinnrücklagen enthält die zum Zeitpunkt der IFRS-Umstellung gebildeten Neubewertungsrücklagen, Währungsposten und aufgelaufene Ergebnisvorräte.

Das sonstige Gesamtergebnis gliedert sich auf die folgenden Komponenten:

2017

in T€	vor Steuer	Steuer	Netto
Bewertung von Beteiligungen (AFS) IAS 39	22	0	22
Cashflow-Hedges	6.651	-1.440	5.211
	6.673	-1.440	5.233

2016

in T€	vor Steuer	Steuer	Netto
Bewertung von Beteiligungen (AFS) IAS 39	-7	0	-7
Cashflow-Hedges	-836	201	-635
	-843	201	-642

8. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2017		31.12.2016	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Bankverbindlichkeiten	1.517.773	28.899	1.242.754	104.147
Wandelanleihe	0	0	0	98.680
	1.517.773	28.899	1.242.754	202.827

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.546.672 T€ (i. Vj. 1.346.901 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 6 T€ (i. Vj. 446 T€) aufwandswirksam erfasst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten in Höhe von 51.939 T€ (i. Vj. 49.460 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Gegenwärtig enthalten dreizehn von insgesamt 20 Darlehensverträgen Regelungen zu Kreditaufgaben. Dabei handelt es sich um insgesamt 21 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote, zur Verschuldungsquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV). Die Kreditaufgaben wurden bisher nicht verletzt und werden nach den aktuellen Planungen auch zukünftig nicht verletzt werden.

Die Deutsche EuroShop AG hat am 20. November 2012 eine Wandelanleihe mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Gesamtbetrag von 100 Mio. € emittiert. Der Kupon betrug 1,75 % p. a. und war halbjährlich nachschüssig zahlbar. Die Wandelanleihe wurde bis zu ihrem Auslaufen nahezu vollständig in Aktien der Deutschen EuroShop AG gewandelt.

Der Betrag der Wandelanleihe wurde in eine Eigenkapital- und eine Fremdkapitalkomponente aufgeteilt. Auf den Eigenkapitalanteil entfiel ein Betrag in Höhe von 7.140 T€, der in die Kapitalrücklage eingestellt wurde.

Die angefallenen Zinsaufwendungen für die Wandelanleihe betragen 2.084 T€ (i. Vj. 3.458 T€) und sind im Finanzergebnis erfasst.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten resultieren aus folgenden liquiditätswirksamen und nichtliquiditätswirksamen Veränderungen:

in T€	2017		2016	
	Bankverbindlichkeiten	Wandelanleihe	Bankverbindlichkeiten	Wandelanleihe
Buchwert zum 01.01.	1.346.901	98.680	1.310.635	96.972
liquiditätswirksame Veränderungen	32.986	-696	36.266	0
nicht liquiditätswirksame Veränderungen				
Erwerb Olympia Brno	166.785	0	0	0
Wandlung	0	-99.386	0	0
Übrige	0	1.402	0	1.708
BUCHWERT ZUM 31.12.	1.546.672	0	1.346.901	98.680

9. SONSTIGE LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2017		31.12.2016	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Zinsswap	36.784	2.256	48.659	0
Mietkautionen	0	3.567	0	909
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0	6.412	0	3.618
Umsatzsteuer	0	3.124	0	3.017
Kreditorische Debitoren	0	422	0	922
Übrige	1.135	1.175	424	2.568
	37.919	16.956	49.083	11.034

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 39.040 T€ betragen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Mietern beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sowie Mietvorauszahlungen.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

in T€	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Finanzverbindlichkeiten	1.546.672 (1.445.581)	28.899 (202.827)	1.517.773 (1.242.754)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.242 (1.394)	2.242 (1.394)	0 (0)
Steuerverbindlichkeiten	2.201 (649)	2.201 (649)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	54.875 (60.117)	16.956 (11.034)	37.919 (49.083)
(VORJAHRESWERTE)	1.605.990 (1.507.741)	50.298 (215.904)	1.555.692 (1.291.837)

10. PASSIVE LATENTE STEUERN

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus steuerlichen temporären Differenzen und Verlustvorträgen:

in T€	31.12.2017		31.12.2016	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Investment Properties	0	367.365	0	298.197
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	82.488	0	75.526
Sonstige Verbindlichkeiten				
Zinsswaps (erfolgsneutral bewertet)	8.141	0	9.581	0
Zinsswaps (erfolgswirksam bewertet)	357	0	827	0
Übrige	1.132	0	674	0
Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge	423	0	3.276	0
Latente Steuern vor Saldierung	10.053	449.853	14.358	373.723
Saldierung	-10.053	-10.053	-14.358	-14.358
LATENTE STEUERN NACH SALDIERUNG	0	439.800	0	359.365

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, zu dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden.

Im Berichtsjahr wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % kalkuliert. Weiterhin wurde der Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer berücksichtigt.

Für die ausländischen Gesellschaften wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze in Ansatz gebracht. Die latente Steuer auf erfolgswirksam bewertete Zinsswaps betrifft einen Zinsswap, der infolge des Erwerbs der restlichen Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden erfolgswirksam zu bewerten ist.

Aus der Erstkonsolidierung der Olympia Brno zum 31. März 2017 resultiert ein Zugang zu den passiven latenten Steuern in Höhe von 53.941 T€.

Zum Bilanzstichtag bestehen steuerpflichtige temporäre Differenzen in Höhe von 6.005 T€ zwischen dem im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Basis der Anteile an diesen Konzerngesellschaften („Outside Basis Differences“), auf welche keine latente Steuern gebildet wurden, da in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr der Differenzen zu rechnen ist.

11. ABFINDUNGSANSPRÜCHE VON KOMMANDITISTEN

in T€	2017	2016
Abfindungsanspruch zum 01.01.	324.559	293.113
Ergebnisanteile	18.522	17.894
Anteiliges Bewertungsergebnis	10.985	30.890
Auszahlungen	-16.587	-17.338
ABFINDUNGSANSPRUCH ZUM 31.12.	337.479	324.559

Die Abfindungsansprüche von Kommanditisten beinhalten die Eigenkapitalanteile der Fremdgesellschafter an den Gesellschaften: Main-Taunus-Zentrum KG, Forum Wetzlar KG und Einkaufs-Center Galeria Baltyska G.m.b.H.&Co. KG, die nach den Regelungen des IAS 32 als Fremdkapital auszuweisen sind.

12. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2017	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Zugang Konsolidier- ungskreis	Stand 31.12.2017
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	2.518	2.098	268	2.432	0	2.584
Honorare	67	67	0	73	0	73
Übrige	4.059	3.324	155	3.096	21	3.697
	6.644	5.489	423	5.601	21	6.354

Die übrigen Rückstellungen enthalten den Barwert (96 T€) für einen neuen Long-Term-Incentive-Plan, der mit Wirkung zum 1. Juli 2015 mit dem Vorstand und Mitarbeitern der Deutsche EuroShop AG vertraglich vereinbart wurde. Die Laufzeit beträgt drei Jahre und richtet sich nach der Entwicklung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft bis zum 30. Juni 2018. Wir verweisen hier auch auf die Angaben im Vergütungsbericht des Lageberichts.

Alle anderen Rückstellungen haben, wie im Vorjahr, eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

13. UMSATZERLÖSE

in T€	2017	2016
Mindestmieteinnahmen	215.320	202.000
Umsatzmiete	2.447	1.975
Übrige	724	1.161
	218.491	205.136
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	218.491	205.136

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Abfindungen aus geschiedener Mieter sowie Nutzungsentschädigungen.

Die hier ausgewiesenen Mieteinnahmen stammen aus Operating-Leasingverhältnissen und beziehen sich auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Die künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietverträgen der Investment Properties weisen folgende Fälligkeiten auf:

in T€	2017	2016
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	214.727	186.865
Fälligkeit innerhalb von 1 Jahr bis 5 Jahren	644.521	606.549
Fälligkeit nach 5 Jahren	214.329	228.959
	1.073.577	1.022.373

14. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2017	2016
Nicht umlegbare Nebenkosten	-5.057	-3.167
Center-Marketing	-2.869	-2.912
Instandhaltungen und Reparaturen	-1.130	-1.926
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-876	-1.112
Grundsteuer	-597	-570
Übrige	-639	-513
	-11.168	-10.200
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-11.168	-10.200

Die nicht umlegbaren Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus Betriebskosten, die nicht vollständig auf die Mieter umgelegt werden können und aus Heiz- und Nebenkostennachzahlungen für Vorjahre.

15. GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2017	2016
CENTERMANAGEMENT / GESCHÄFTS-BESORGUNGSKOSTEN	-10.371	-10.198
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-10.371	-10.198

16. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2017	2016
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	423	526
Währungsgewinne	12	9
Übrige	1.600	875
	2.035	1.410

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus in Vorjahren bereits wertberichtigten Forderungen sowie eine Kostenerstattung für eine 2016 durchgeführte Sanierungsmaßnahme bei der Altmarkt-Galerie Dresden.

17. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2017	2016
Personalaufwand	-1.921	-1.768
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	-1.543	-2.411
Marketingkosten	-494	-446
Aufsichtsratsvergütungen	-312	-312
Gutachterkosten	-293	-316
Währungsverluste	-238	-339
Gebühren und Beiträge	-149	-150
Abschreibungen	-56	-72
Übrige	-1.613	-1.708
	-6.619	-7.522

In der Position Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 302 T€ (i.Vj. 291 T€) enthalten.

18. GEWINN ODER VERLUSTANTEILE VON ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN, DIE NACH AT-EQUITY BILANZIERT WERDEN

in T€	2017	2016
Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen	34.450	54.282
Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	1	1
ERGEBNISSE AUS AT-EQUITY GESELLSCHAFTEN	34.451	54.283

Das Ergebnis der Gesellschaften, die nach at-equity bilanziert werden, beinhaltet ein Bewertungsergebnis vor latenten Steuern von 4.396 T€ (i.Vj. 28.711 T€).

19. BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2017	2016
Unrealisierte Marktwertveränderungen	19.709	148.350
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-10.985	-30.890
Wertberichtigung Geschäfts- und Firmenwert	-140	0
Wertberichtigung sonstige Finanzanlagen	-34	0
Anschaffungsnebenkosten at-equity Beteiligungen	0	-686
	8.550	116.774

Die Wertberichtigung auf den Geschäfts- und Firmenwert erfolgte aufgrund der Anpassung der latenten Steuern auf das Immobilienvermögen der Olympia Brno (siehe auch Abschnitt „Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“).

Die Anschaffungsnebenkosten at-equity Beteiligungen im Vorjahr resultieren aus dem Erwerb der 50 %-Beteiligung am Saarpark-Center Neunkirchen.

Das sonstige Bewertungsergebnis beinhaltet die Wertberichtigung der Beteiligung an der ILWRO Holding B.V.

20. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

in T€	2017	2016
Tatsächlicher Steueraufwand	-5.984	-5.605
Latenter Steueraufwand Inland	-22.030	-49.786
Latenter Steueraufwand Ausland	-3.482	-4.371
	-31.496	-59.762

STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von -31.496 T€ leiten sich wie folgt von einem erwarteten Ertragsteueraufwand ab, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte. Dabei wurde mit einem Steuersatz von 32,28 % gerechnet.

in T€	2017	2016
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	165.829	281.519
Theoretische Ertragsteuer 32,28%	-53.530	-90.874
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	7.282	1.579
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	13.216	28.153
Steuerfreie Erträge / Nicht abzugsfähige Aufwendungen	37	-796
Steuereffekt aus nach der at-equity Methode bilanzierten Beteiligungen	1.547	2.223
Aperiodischer Steueraufwand / -ertrag	-26	-47
Übrige	-22	0
TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUER	-31.496	-59.762

Im Geschäftsjahr 2017 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 19,0 %. Dabei wurde der aperiodische Steueraufwand in Höhe von 26 T€ nicht einbezogen.

21. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung ist entsprechend den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich nach Zahlungsströmen aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird mittels der indirekten Methode aus dem Konzernergebnis abgeleitet. Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit, der Cashflow aus Investitionstätigkeit sowie der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit werden nach der direkten Methode ermittelt.

Der Erwerb der Olympia Brno wird unter der Position „Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel“ im Cashflow aus Investitionstätigkeit ausgewiesen. Die Position umfasst die gezahlten Anschaffungskosten der Beteiligung und des Darlehens abzüglich der erworbenen liquiden Mittel von 7.421 T€ der Olympia Brno. Die gezahlten Transaktionskosten sind im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit enthalten.

Die Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen im Vorjahr beinhalten im Wesentlichen den Erwerb des Gemeinschaftsunternehmens Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg, Anfang Oktober 2016.

Der Finanzmittelbestand umfasst Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die jederzeit in Zahlungsmittel umgewandelt werden können. Zum Bilanzstichtag entspricht der Finanzmittelfonds, wie im Vorjahr, den Liquiden Mitteln (siehe Abschnitt 6. „Liquide Mittel“).

22. 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.

Zu Beginn des Geschäftsjahrs 2017 wurde die interne Berichterstattung mit dem Ziel weiterentwickelt, den Beitrag der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis noch besser beurteilen zu können. Im Vergleich zum bisherigen Vorgehen werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen zukünftig mit ihrem Konzernanteil quotiert in die interne Berichterstattung einbezogen. Zuvor waren diese im Rahmen der at-equity Methode, wie sie nach IFRS 11 auch für die externe Berichterstattung vorgesehen ist, erfasst worden.

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

AUFTEILUNG NACH GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 31.12.2017
Umsatzerlöse	195.676	36.854	232.530	-14.039	218.491
EBIT	174.406	33.426	207.832	-15.464	192.368
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	34.451	34.451
Zinserträge	27	7	34	2	36
Zinsaufwendungen	-48.860	-5.475	-54.335	312	-54.023
EBT (OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS)	129.014	27.958	156.972	-3.664	153.308

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	31.12.2017
Investment Properties	3.388.343	735.415	4.123.758	-199.601	3.924.157
Zugänge Investment Properties	8.202	375.954	384.156	-532	383.624
Geschäfts- und Firmenwert	0	0	0	53.727	53.727
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	526.728	526.728
Sonstiges Segmentvermögen	42.082	31.733	73.815	48.572	122.387
SEGMENTVERMÖGEN	3.430.425	767.148	4.197.573	429.426	4.626.999
SEGMENTSCHULDEN	1.272.618	343.052	1.615.670	773.953	2.389.623

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 31.12.2016
Umsatzerlöse	193.708	20.865	214.573	-9.437	205.136
EBIT	172.708	18.047	190.755	-12.129	178.626
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	54.283	54.283
Zinserträge	109	8	117	1	118
Zinsaufwendungen	-50.121	-3.982	-54.103	1.185	-52.918
EBT (OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS)	125.504	14.073	139.577	-5.050	134.527

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	31.12.2016
Investment Properties	3.382.151	344.330	3.726.481	-205.657	3.520.824
Zugänge Investment Properties	130.863	866	131.729	-115.910	15.819
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	515.361	515.361
Sonstiges Segmentvermögen	35.023	12.753	47.776	30.496	78.272
SEGMENTVERMÖGEN	3.417.174	357.083	3.774.257	340.200	4.114.457
SEGMENTSCHULDEN	1.397.967	123.882	1.521.849	676.460	2.198.309

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

23. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2017	Wertansatz nach IAS 39			
			Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2017
Finanzielle Vermögenswerte						
Finanzanlagen***	AfS	39			39	39
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	5.268	5.268			5.268
Sonstige Vermögenswerte	LaR	6.047	6.047			6.047
Liquide Mittel	LaR	106.579	106.579			106.579
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten**	FLAC	1.546.672	1.546.672			1.629.002
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	337.479	337.479			337.479
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.242	2.242			2.242
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	9.169	9.169			9.169
Erfolgswirksam bewertete Zinssicherungsgeschäfte**	FLAC	2.256		2.256		2.256
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte**	FVTPL	36.784			36.784	36.784

* Entspricht Level 1 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

** Entspricht Level 2 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

*** Entspricht Level 3 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

Bewertungskategorien gemäß IAS 39: Loans and Receivables (LaR), Available-for-Sale (AfS), Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC), Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden (FVTPL)

in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Wertansatz nach IAS 39				
		Buchwerte 31.12.2016	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2017
Finanzielle Vermögenswerte						
Finanzanlagen ***	AfS	52			52	52
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	6.601	6.601			6.601
Sonstige Vermögenswerte	LaR	2.537	2.537			2.537
Liquide Mittel	LaR	64.046	64.046			64.046
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten **	FLAC	1.445.581	1.445.581			1.549.252
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	324.559	324.559			324.559
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	1.394	1.394			1.394
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	4.551	4.551			4.551
Erfolgswirksam bewertete Zinssicherungsgeschäfte **	FLAC	5.224		5.224		5.224
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte **	FVTPL	43.435			43.435	43.435

* Entspricht Level 1 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

** Entspricht Level 2 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

*** Entspricht Level 3 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

Bewertungskategorien gemäß IAS 39: Loans and Receivables (LaR), Available-for-Sale (AFS), Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC), Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden (FVTPL)

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

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

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven (Level 2 nach IFRS 13).

Bei den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Zinssicherungsgeschäfte. Der beizulegende Zeitwert entspricht dabei dem Barwert der auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven erwarteten künftigen Nettozahlungen aus den Sicherungsgeschäften (Level 2 nach IFRS 13).

Die Wertveränderungen der erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Zinssicherungsgeschäfte von 2.968 T€ (i. Vj. 2.629 T€) werden in den übrigen Finanzerträgen ausgewiesen.

RISIKOMANAGEMENT

Der Schwerpunkt des Risikomanagements liegt in der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend in der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zur Handhabung dieser Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Risikoanalyse besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können.

MARKTRISIKEN

Liquiditätsrisiko

Die Liquidität des Deutsche EuroShop-Konzerns wird fortlaufend überwacht und geplant. Die Tochtergesellschaften verfügen regelmäßig über ausreichende flüssige Mittel, um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Des Weiteren können kurzfristig Kreditlinien sowie Kontokorrentkredite in Anspruch genommen werden.

Es besteht eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von 150.000 T€, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann. Zum 31. Dezember 2017 wurde die Kreditlinie nicht in Anspruch genommen. Die Kreditlinie ist durch Grundschulden teilweise gesichert.

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stellten sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

in T€	Buchwerte 31.12.2017	Cashflows 2018	Cashflows 2019–2022	Cashflows ab 2023
Bankverbindlichkeiten	1.546.672	27.533	724.224	794.915

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Die variablen Zinszahlungen aus den Zinssicherungsgeschäften wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31. Dezember 2017 festgelegten Zinssätze ermittelt. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2018 fällig.

Kredit- und Ausfallrisiko

Im Konzern entstehen keine wesentlichen Kreditrisiken. Die am Stichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren überwiegend bis zum Tag der Abschlusserstellung beglichen. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 876 T€ (i. Vj. 1.112 T€) in den Grundstücksbetriebskosten enthalten.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 15.542 T€ (i. Vj. 13.878 T€).

Währungs- und Bewertungsrisiko

Die Konzerngesellschaften agieren ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum und wickeln den größten Teil ihrer Geschäfte in Euro ab. Hieraus entstehen keine Währungsrisiken.

Hinsichtlich des Bewertungsrisikos der Investment Properties verweisen wir auf die unter Abschnitt „2. Investment Properties“ dargestellte Sensitivitätsanalyse.

Zinsrisiko

Zur Ermittlung der Auswirkung von potenziellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und die damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäfte. Eine Erhöhung des Marktzinsniveaus um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung (vor Steuern) um 10.498 T€ (i. Vj. 12.893 T€) führen. Der weit überwiegende Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 195.951 T€ (i. Vj. 200.813 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

Kapitalmanagement

Das Kapitalmanagement des Konzerns ist auf die Erhaltung einer starken Eigenkapitalbasis ausgelegt. Ziel ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die jährliche Auszahlung einer Dividende ab.

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital	2.574.855	2.240.707
Eigenkapitalquote in %	55,6	54,5
Nettofinanzverschuldung	1.440.093	1.381.535

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Abfindungsansprüche von Kommanditisten.

Die Nettofinanzverschuldung ermittelt sich aus den Finanzverbindlichkeiten am Bilanzstichtag abzüglich liquider Mittel.

24. ERGEBNIS JE AKTIE

	2017	2016
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	134.333	221.757
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	58.248.007	53.945.536
UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (€)	2,31	4,11
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)		221.757
Anpassung des Zinsaufwandes für die Wandelanleihe (T€)		2.152
Jahresergebnis zur Bestimmung des verwässerten Ergebnisses je Aktie (T€)		223.909
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		53.945.536
Gewichtete Anpassung der potenziell umwandelbaren Stückaktien		3.217.503
Durchschnittliche gewichtete Anzahl von Aktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie		57.163.039
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (€)		3,92

Unverwässertes Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

Verwässertes Ergebnis je Aktie

Aufgrund der vollständigen Wandlung der Wandelanleihe in Aktien bis zu ihrem planmäßigen Auslaufen am 20. November 2017 bestehen zum 31. Dezember 2017 keine Optionsrechte mehr. Damit entspricht das verwässerte Ergebnis je Aktie des Geschäftsjahres dem unverwässertem Ergebnis je Aktie. Das verwässerte Ergebnis des Vorjahres ergab sich, indem die durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien um sämtliche Optionsrechte aus der Wandelanleihe erhöht wurde. Es wurde dabei angenommen, dass die Wandelanleihen vollständig in Aktien getauscht werden. Das Jahresergebnis wurde entsprechend um den Zinsaufwand und die Steuereffekte bereinigt.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 81,1 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen, die 2018 in unseren Shoppingcentern anfallen werden, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 0,1 Mio. €.

Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 0,5 Mio. € sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Anmietung von Büroräumen und Pkw-Leasingverpflichtungen.

ANZAHL DER MITARBEITER

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich fünf (i.Vj. fünf) Angestellte beschäftigt.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG umfasst neun Mitglieder. Zum 31. Dezember 2017 gehörten dem Aufsichtsrat folgende Mitglieder mit ihren Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen an:

Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender

Persönlich haftender Gesellschafter, Vorwerk & Co. KG, Wuppertal

- akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal

Karin Dohm, Kronberg im Taunus, Stellvertretende Vorsitzende

Global Head of Government & Regulatory Affairs, Deutsche Bank AG, Frankfurt

- Deutsche Bank Europe GmbH, Frankfurt (Vorsitz)
- Deutsche Bank Luxembourg S.A., Luxemburg
- Deutsche Holdings (Luxembourg) S.a.r.l., Luxemburg (bis 24.02.2017)
- Ceconomy AG (ehemals Metro AG), Düsseldorf

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 (stv. Vorsitz)
- S Broker Management AG, Wiesbaden (stv. Vorsitz)
- WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Düsseldorf (stv. Vorsitz)
- DekaBank Deutsche Girozentrale Luxembourg S.A., Luxemburg
- RSU Rating Service Unit GmbH & Co. KG, München (Sprecherin der Gesellschafterversammlung)

Dr. Henning Kreke, Hagen / Westfalen

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

- Douglas GmbH, Düsseldorf (Vorsitz)
- Douglas Holding AG, Hagen / Westfalen (bis 15.03.2017)
- Thalia Bücher GmbH, Hagen / Westfalen (seit 26.01.2017)
- ENCAVIS AG, Hamburg (seit 18.05.2017)
- Axxum Holding GmbH, Wuppertal (seit 30.05.2017)
- Püschmann GmbH & Co. KG, Wuppertal (seit 30.05.2017)
- Con-Pro Industrie-Service GmbH & Co. KG, Peine (seit 30.05.2017)
- Noventic GmbH, Hamburg (seit 06.09.2017)
- Perma-tec GmbH & Co. KG, Euerdorf (seit 30.05.2017)
- Ferdinand Bilstein GmbH & Co. KG, Ennepetal (seit 01.01.2018)

Alexander Otto, Hamburg

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

- DDR Corp. Inc., 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 (bis 31.12.2017)
Geschäftsführer, RaRe Advise Klaus Striebich (seit 01.01.2018)

- 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

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

VORSTAND

Wilhelm Wellner, Hamburg, Sprecher des Vorstands

Olaf Borkers, Hamburg, Mitglied des Vorstands

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands betragen insgesamt 1.113 T€ (i.Vj. 1.045 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Zuwendungen von 642 T€ (i.Vj. 587 T€).

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 ausgezahlt. Des Weiteren ist für Herrn Böge im Geschäftsjahr ein Betrag von 83 T€ (i.Vj. 54 T€) für eine Altersvorsorgeversicherung im Aufwand erfasst.

Am 1. Juli 2015 begann die Laufzeit eines Long-Term-Incentive (LTI 2015) für den im Berichtsjahr eine Rückstellung in Höhe von 96 T€ besteht.

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

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 2017 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

SONSTIGE ANGABEN

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. Es wurden die Angaben jeweils aus der zeitlich letzten Mitteilung der Meldepflichtigen entnommen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnten:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Vorgang zur Schwellen... (in %)	Neuer Stimmrechtsanteil (in %)	davon in Eigenbesitz (in %)	davon zuzurechnen (in %)
Alexander Otto	28.05.2015	... überschreitung (15)	17,33	0,65	16,68
Johannes Schorr	08.02.2016	... überschreitung (3)	3,37	1,12	2,25
State Street Corporation, Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika	08.02.2017	... überschreitung (3)	3,03	0,00	3,03
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	17.11.2017	... unterschreitung (5)	4,82	0,00	4,82*
AROSA Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	15.12.2017	... überschreitung (15)	15,05	0,00	15,05

* Zusätzlich wurden uns hierbei von der BlackRock, Inc. eine Wertpapierleihe (0,49 %) sowie Differenzkontrakte (0,59 %) gemeldet

Sämtliche bei der Deutsche EuroShop AG eingegangenen Stimmrechtsmitteilungen finden sich auf der Internetseite der Deutsche EuroShop AG unter Investor Relations > Aktie > Stimmrechte.

Das vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2017 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf 306 T€ (i. Vj. 295 T€). Davon betreffen 302 T€ (i. Vj. 291 T€) Abschlussprüfungsleistungen. Des Weiteren wurden andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 4 T€ (i. Vj. 4 T€) durch den Abschlussprüfer erbracht.

NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Die Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen sowie Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop und deren nahe Familienangehörige gelten als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24. Die Bezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands sind im Abschnitt Aufsichtsrat und Vorstands sowie im Vergütungsbericht des Konzernlageberichts erläutert.

Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit der ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich im Berichtsjahr auf 16.934 T€ (i. Vj. 14.470 T€). Demgegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 6.899 T€ (i. Vj. 6.779 T€). Die Forderungen gegenüber der ECE beliefen sich auf 4.367 T€ und die Verbindlichkeiten betragen 36 T€.

Die Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Personen erfolgten zu marktüblichen Konditionen.

Hamburg, 11. April 2018

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

ANTEILSBESITZ

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum
31. Dezember 2017:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital
Vollkonsolidierte Unternehmen:	
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100 %
DES Management GmbH, Hamburg	100 %
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg*	100 %
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100 %
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01 %
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65 %
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg*	100 %
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg*	100 %
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg*	100 %
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74 %
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99 %
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100 %
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	100 %
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100 %
Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures):	
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50 %
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75 %
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50 %
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50 %
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50 %
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50 %
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50 %
Assoziierte Unternehmen:	
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50 %
Beteiligungsunternehmen:	
Ilwro Holding B.V., Amsterdam, Niederlande**	33,33 %

* Bei diesen Unternehmen wird die Befreiung von der Offenlegungsverpflichtung gem. § 264b HGB in Anspruch genommen.

** Die Gesellschaft wies zum 31. Dezember 2017 ein Eigenkapital von 118 T€ und ein Ergebnis von -32 T€ aus.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Deutsche EuroShop AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537 / 2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben folgende Sachverhalte als besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. Bewertung der Investment Properties
2. Ansatz und Bewertung latenter Steuern
3. Erwerb von 100 % der Anteile an der Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik

1. BEWERTUNG DER INVESTMENT PROPERTIES

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 Investment Properties in Höhe von EUR 3.924,2 Mio. aus und ist über ihre Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen an weiteren wesentlichen Investment Properties beteiligt. Die als Finanzinvestition gehaltenen Shopping Center Immobilien werden nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Geschäftsjahr 2017 wurden Erträge aus dieser Bewertung in Höhe von EUR 19,7 Mio. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zusätzlich beinhaltet das Ergebnis der at Equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen ein positives Bewertungsergebnis von EUR 4,4 Mio.

Die Ermittlung der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte nach IFRS 13 erfolgt auf Basis des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens durch einen von der Deutsche EuroShop AG beauftragten externen Gutachter. Es handelt sich um Level-3-Bewertungen im Sinne von IFRS 13, denen wesentliche nicht am Markt beobachtbare Inputfaktoren zugrunde liegen. Die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse aus Mieteinnahmen und Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes beinhalten erhebliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen, die sich wesentlich auf den Konzernabschluss auswirken.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Bewertung der Investment Properties sind in den Abschnitten „Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Investment Properties“ und „2. Investment Properties“ des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Bei unserer Prüfung haben wir uns die berufliche und fachliche Qualifikation des beauftragten externen Gutachters sowie dessen Unabhängigkeit nachweisen lassen.

Wir haben die Gutachten in Stichproben hinsichtlich der Angemessenheit, Stetigkeit und richtigen Umsetzung der Bewertungsmethode sowie der Richtigkeit der Inputfaktoren (vermietete Flächen und Mieteinnahmen) geprüft. Darüber hinaus haben wir die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen und uns von der Angemessenheit der Ermessensentscheidungen und Schätzungen überzeugt.

Bei der Durchführung der Prüfung haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der Immobilienbewertung hinzugezogen.

2. ANSATZ UND BEWERTUNG LATENTER STEUERN

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 in Höhe von EUR 439,8 Mio. passive latente Steuern aus. Ansatz und Bewertung latenter Steuern im Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG sind durch komplexe steuerliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geprägt.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Ermittlung und Bewertung der latenten Steuern sind in den Abschnitten „Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Latente Steuern“ und „10. Passive latente Steuern“ des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben die Berechnung der latenten Steuern im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir das Bestätigungsschreiben des steuerlichen Beraters ausgewertet. Wir haben uns von der fachlichen Qualifikation und der Unabhängigkeit des steuerlichen Beraters, der die Deutsche EuroShop AG bei der Ermittlung der latenten Steuern unterstützt, überzeugt. Weiterhin haben wir die Ermittlungsmethodik, die Bewertung und die Darstellung der latenten Steuern geprüft. Hierbei haben wir die eingeflossenen Werte in Stichproben mit den Steuerberechnungen der Gesellschaft und des steuerlichen Beraters abgestimmt und die Richtigkeit der verwendeten Besteuerungsgrundlagen geprüft. Bei der Prüfung der latenten Steuern haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der latenten Steuern eingebunden.

3. ERWERB VON 100 % DER ANTEILE AN DER OLYMPIA BRNO S.R.O., PRAG, TSCHHECHISCHE REPUBLIK

Sachverhalt

Der Deutsche EuroShop Konzern hat mit Wirkung zum 31. März 2017 sämtliche Anteile an der Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik (OCB) erworben. Die OCB ist Eigentümerin des in Brunn in der Tschechischen Republik gelegenen Shopping Centers „Olympia“. Der Erwerb wurde als Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 abgebildet. Zum Erwerbszeitpunkt erfolgte eine Kaufpreisallokation, im Rahmen derer das Shopping Center mit einem beizulegenden Zeitwert von EUR 374,0 Mio. bewertet wurde. Unter Berücksichtigung latenter Steuern ergab sich ein Goodwill in Höhe von EUR 53,9 Mio.

Diese Transaktion stellt den wesentlichen Geschäftsvorfall des Konzerns im Geschäftsjahr 2017 dar und ihre Abbildung im Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG beinhaltet Ermessensentscheidungen, deren Auswirkung auf den Konzernabschluss wesentlich ist.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zu der Transaktion sind in den Abschnitten „Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze / Unternehmenserwerb im Geschäftsjahr“ und „1. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen“ des Konzernanhangs sowie in den Abschnitten „Ertragslage“, „Finanzlage“ und „Vermögenslage“ des Konzernlageberichts enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben uns davon überzeugt, dass es sich bei den erworbenen Vermögenswerten und Schulden um einen Geschäftsbetrieb handelt und die Transaktion einen Unternehmenszusammenschluss darstellt. Im Rahmen der Prüfung der Kaufpreisallokation haben wir Einsicht in die Verträge zum Unternehmenserwerb und die sonstige relevante Dokumentation genommen und die Identifikation der einzelnen Vermögenswerte und Schulden überprüft. Den beizulegenden Zeitwert des Shopping Centers als wesentlichem Vermögenswert haben wir anhand des Verkehrswertgutachtens des durch die Deutsche EuroShop AG beauftragten externen Gutachters nachvollzogen. Dabei haben wir das Gutachten zum Erwerbszeitpunkt 31. März 2017 hinsichtlich der Angemessenheit, der Stetigkeit und der richtigen Umsetzung der Bewertungsmethode untersucht. Von der Richtigkeit der verwendeten Inputfaktoren (vermietete Flächen und Mieteinnahmen) haben wir uns in Stichproben überzeugt. Wir haben die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen und uns durch Vergleich mit am Markt beobachtbaren Werten von der Angemessenheit der Ermessensentscheidungen und Schätzungen überzeugt. Darüber hinaus haben wir uns durch eine Begehung des Shopping Centers und durch Gespräche mit dem Centermanagement ein Bild von Zustand und Vermietungsstand des Shopping Centers gemacht. Bei der Durchführung der Prüfung haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der Immobilienbewertung hinzugezogen. Zusätzlich haben wir uns von den Voraussetzungen für den

Ansatz eines Goodwills im Rahmen der Kaufpreisallokation überzeugt. Wir haben die Angemessenheit und Vollständigkeit der Angaben zum Unternehmenszusammenschluss im Konzernanhang beurteilt.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des Konzernlageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. Juni 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 9. August 2017 von der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als Konzernabschlussprüfer der Deutsche EuroShop AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christoph Hyckel.

Hamburg, 11. April 2018

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Reese
Wirtschaftsprüferin

gez. Hyckel
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht 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 beschrieben sind.

Hamburg, den 11. April 2018



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

2017

SERVICE



- 190 Glossar
- 193 Impressum
- 194 Finanzkalender 2018
- 195 Mehrjahresübersicht

GLOSSAR

Ankermieter

Auch „Magnetbetreiber“. Der Mieter, mit dem andere Mieter angezogen werden sollen. Mit seiner hohen Kundenfrequenz sorgt er für eine Belegung des gesamten Shoppingcenters. Die kleineren Mieter, die sich um den Magnetmieter herum ansiedeln, profitieren von der hohen Kundenfrequenz des größeren. Die sinnvolle Struktur eines Centers hinsichtlich räumlicher Anordnung der Läden und Zusammenstellung des angebotenen Sortiments trägt entscheidend zu seinem Erfolg bei.

Anzeigenäquivalenzwert

Kennzahl, um einen redaktionellen Beitrag monetär zu erfassen. Grundlage hierfür ist der Anzeigenpreis des jeweiligen Mediums.

Assetklasse

Einteilung des Kapital- und Immobilienmarkts in unterschiedliche Anlagesegmente.

Benchmark

Vergleichsmaßstab, z. B. ein Index, der als Orientierungsgröße dient.

Bewertungsergebnis

DES-Berechnung: Das Bewertungsergebnis beinhaltet die unrealisierten Marktwertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) vor Steuern. Dabei wird bei den vollkonsolidierten Gesellschaften der nicht dem Konzern zugehörige Anteil in Abzug gebracht. Das Bewertungsergebnis der nach at-equity bilanzierten assoziierten- und Gemeinschaftsunternehmen ist im at-equity Ergebnis enthalten.

Bewertungsergebnis (mit at-equity)

DES-Berechnung: Bewertungsergebnis zuzüglich des im at-equity Ergebnis enthaltenen Bewertungsergebnisses.

Bruttoinlandsprodukt (BIP)

Wert aller Güter und Dienstleistungen, die im Inland einer Volkswirtschaft innerhalb eines bestimmten Zeitraums erwirtschaftet, das heißt gegen Entgelt hergestellt bzw. erbracht werden.

Core

Kennzeichnung eines Immobilienmarktes und / oder einer einzelnen Immobilie sowie Bezeichnung für einen Investmentstil. Der Begriff bezieht sich auf das Verhältnis von Risiko und Rendite. Unter Core versteht man reife, transparente und ausreichend große Märkte bzw. hochwertigen, vollständig und langfristig vermietete Objekte in sehr guter Lage mit bonitätsstarken Mietern. Weitere Rendite-Risiko-Klassen sind Value-Add(ed) und Opportunistic.

Corporate Governance

Regeln guter und wertorientierter Unternehmensführung. Ziel ist die Kontrolle des Unternehmensmanagements bzw. die Schaffung von Mechanismen, mit denen Führungskräfte angehalten werden, im Interesse der Aktionäre zu handeln.

Covenants

Nebenbestimmungen in Kreditverträgen, die bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kredites betreffen und diese vertraglich festlegen.

Coverage

Abdeckung einer börsennotierten Aktiengesellschaft mit Studien und Analysen von Banken und Finanzanalysten.

DAX

Wichtigster deutscher Aktienindex. Er wird von der Deutsche Börse AG aus den Aktienkursen der 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten deutschen Unternehmen ermittelt, die im Prime Standard notiert sind.

Discounted-Cashflow-Methode (DCF)

Methode zur Bewertung von Unternehmen, bei der die zukünftigen Zahlungsüberschüsse bestimmt und auf den Bewertungsstichtag abdiskontiert werden.

Dividende

Anteil am ausgeschütteten Bilanzgewinn einer Gesellschaft, der dem Aktionär entsprechend der von ihm gehaltenen Zahl von Aktien zusteht.

Earnings per share (EPS)

Englische Bezeichnung für „Ergebnis je Aktie“.

EBIT

Earnings before Interest and Taxes: Ergebnis vor Zinsen und Steuern. DES-Berechnung: EBT ohne Finanz- und Bewertungsergebnis (siehe auch Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung) im Geschäftsbericht 2017 S. 146.

EBT

Earnings before Taxes: Ergebnis vor Steuern.

EBT (ohne Bewertungsergebnis)

DES-Berechnung: EBT abzüglich des Bewertungsergebnisses (mit at-equity) und abzüglich der im at-equity Ergebnis enthaltenen latenten Steuern.

E-Commerce

Unmittelbare Handels- oder Dienstleistungsbeziehung zwischen Anbieter und Abnehmer über das Internet.

EPRA

European Public Real Estate Association: EPRA ist eine Organisation mit Sitz in Amsterdam, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

EPRA Earnings

Die EPRA-Earnings stellen das nachhaltige operative Ergebnis und damit die Basis für die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft dar. Das Jahresergebnis wird hierzu um Ertragskomponenten korrigiert, die keinen nachhaltigen und wiederkehrenden Einfluss auf die operative Leistungsfähigkeit haben. Die DES-Berechnung erfolgt nach der aktuellen Fassung der EPRA Best Practice Recommendations, welche sich unter <http://www.epra.com/regulation-and-reporting/bpr/> findet.

EPRA NAV

Der EPRA NAV stellt den Nettovermögenswert auf Basis eines langfristig orientierten Geschäftsmodells dar. Das Konzerneigenkapital wird hierzu um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten korrigiert, die sich bei einer langfristigen Bestandshaltung voraussichtlich nicht realisieren werden. Die DES-Berechnung erfolgt nach der aktuellen Fassung der EPRA Best Practice Recommendations, welche sich unter <http://www.epra.com/regulation-and-reporting/bpr/> findet.

Fair value

Der Fair Value ist der Preis, der beim Verkauf eines Vermögenswerts oder bei Übertragung einer Verbindlichkeit im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag gezahlt würde (exit price).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis der DES setzt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen: Gewinn- und Verlustanteil von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden, Zinsaufwand und -ertrag, Kommanditisten zustehender Ergebnisanteil, Erträge aus Beteiligungen sowie übrige Finanzerträge und -aufwendungen.

Funds from operations (FFO)

Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit, welcher der Finanzierung der laufenden Investitionen in die Bestandsobjekte, planmäßigen Tilgungen der Bankdarlehen sowie der jährlichen Dividende dient.

DES-Berechnung: Konzernergebnis, bereinigt um das Bewertungsergebnis (mit at-equity), den nicht zahlungswirksamen Aufwand des Wandlungsrechtes und dem latenten Steueraufwand.

Grundkapital

Das in der Satzung einer Aktiengesellschaft festgelegte Kapital. Die Satzung bestimmt auch, in wie viele Anteile das Grundkapital eingeteilt ist. In Höhe ihres Grundkapitals gibt die Gesellschaft Aktien aus.

Hedge Accounting

Finanzielle Abbildung zweier oder mehrerer Finanzinstrumente, die in einem Sicherungszusammenhang stehen.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

Internationaler Rechnungslegungsstandard; IFRS ist die Bezeichnung für die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen Standards und kollektiv auch für die bestehenden IAS des International Accounting Standards Committee (IASC). Die Anwendung von IFRS ist seit dem 1. Januar 2005 für börsennotierte Gesellschaften verpflichtend. Bei den IAS / IFRS steht die Informationsfunktion der Rechnungslegung im Mittelpunkt. Wesentliche Anforderung an den Jahresabschluss ist die faire Präsentation, die nicht durch Aspekte der Vorsicht und der Risikovorsorge eingeschränkt werden soll.

Jahresabschluss

Umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Lebenshaltungskostenindex

Auch „Preisindex für die Lebenshaltung“, der vom Statistischen Bundesamt monatlich berechnet wird. Wichtigste statistische Messzahl für die Veränderung der Preise im sogenannten Warenkorb zusammengefasster Güter innerhalb eines bestimmten Zeitraums und bezogen auf ein bestimmtes Basisjahr. Diese Veränderung wird auch als Inflationsrate bezeichnet.

Loan to value (LTV)

Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquide Mittel) zu langfristige Vermögenswerte (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen).

Mall

Die Ladenzeile in einem Shoppingcenter.

Marktkapitalisierung

Aktueller Kurswert einer Aktie, multipliziert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien. Die Marktkapitalisierung wird für einzelne Unternehmen, aber auch für Branchen oder für gesamte Aktienmärkte ermittelt; dadurch werden diese miteinander vergleichbar.

MDAX

Deutscher Nebenwerteindex (Mid-Cap-Index). Enthalten sind die 50 wichtigsten Aktien nach den DAX-Werten.

Multichanneling

Die Nutzung einer Kombination von Online- und Offline-Kommunikationsmethoden in der Wirtschaft.

Net asset value (NAV)

Wert des Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten. Bezogen auf eine Aktie stellt der NAV deren inneren Wert dar. Zieht man vom NAV die latenten Steuern ab, erhält man den Net Net Asset Value (NNAV).

Peergroup

Vergleichsmaß für die Entwicklung von Aktienkursen branchenähnlicher Unternehmen. Sie wird nach individuellen Kriterien zusammengestellt.

Performance

Bezeichnung für die prozentuale Wertentwicklung eines Anlageobjekts oder eines Wertpapierdepots während eines bestimmten Zeitraums.

Prolongation

Verlängerung eines aus der Zinsbindung kommenden Darlehens, auch Anschlussfinanzierung genannt. Die Zinsen werden lediglich neu angepasst, ein Wechsel des Darlehensgebers findet nicht statt.

Roadshow

Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.

Sparquote

Anteil der Ersparnis am verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte.

TecDAX

Nachfolger des NEMAX 50, der die 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten Technologiewerte umfasst.

Umsatzmiete

Mietbetrag, der sich nicht auf die Mietfläche, sondern auf den Umsatz bezieht, der auf dieser Fläche erzielt wird.

Verkaufsfläche

Fläche, die von einem Handelsbetrieb zum Verkauf in einem Gebäude und / oder auf einem Freigelände genutzt wird und den Kunden zugänglich ist. Betrieblich und gesetzlich notwendige Nebenflächen sowie Treppenhäuser und Schaufenster werden nicht dazugerechnet. Die Verkaufsfläche ist ein Teil der Mietfläche des Geschäfts.

Volatilität

Statistisches Maß für Kursschwankungen. Je stärker ein Wert schwankt, desto höher ist seine Volatilität.

Xetra

Elektronisches Börsenhandelssystem für den standortunabhängigen Kassahandel. Das zentrale, offene Orderbuch kann von allen Marktteilnehmern eingesehen werden und erhöht daher die Markttransparenz. Gehandelt wird zwischen 9.00 und 17.30 Uhr.

Zinsswap

Tausch von festen und variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominalen Kapitalbeträgen für einen festgelegten Zeitraum. Durch einen Zinsswap können Zinsänderungsrisiken aktiv gemanagt werden.

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche EuroShop AG, Heegbarg 36, 22391 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 0, Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29
www.deutsche-euroshop.de, ir@deutsche-euroshop.de

Chefredakteur

Patrick Kiss

Redaktionsleitung

Nicolas Lissner

Gast-Redakteure

Dr. Philipp Sepehr, Iris Schöberl, Rolf Bürkl

Konzept

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Art Direction & Design

Silvester Group

Fotos

Deutsche EuroShop, ECE, istockphoto.com, Patrick Kiss,
KATENA Studios, Axel Martens, Søstrene Grene, stocksy.com

Digitale Vorstufe

Albert Bauer Companies, Hamburg

Produktion

Druckpartner, Essen

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Die Herstellung und das Papier dieses Geschäftsberichts sind nach den Kriterien des Forest Stewardship Council® (FSC®) zertifiziert. Der FSC® schreibt strenge Kriterien bei der Waldbewirtschaftung vor und vermeidet damit unkontrollierte Abholzung, Verletzung der Menschenrechte und Belastung der Umwelt.

Klimaneutral gedruckt zur Kompensierung von CO₂-Emissionen.

Dieser Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor.

DISCLAIMER

Formulierungshinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Textes wurde, sofern es sich nicht um Zitate handelt, auf die Schreibweise „-er /Innen“ verzichtet. Generell wurden stattdessen die Begriffe stets in der kürzeren, männlichen Schreibweise (z. B. Mitarbeiter) verwendet. An dieser Stelle wird mit Gültigkeit für den gesamten Geschäftsbericht betont, dass dies als Synonym für die männliche und weibliche Form vereinfacht verwendet wurde und alle männlichen und weiblichen Personen gleichberechtigt angesprochen werden. **Autorenbeiträge:** Namentlich gekennzeichnete Texte geben nicht unbedingt die Meinung der Deutsche EuroShop AG wieder. Für den Inhalt der Texte sind die jeweiligen Autoren verantwortlich. **Marken:** Alle in diesem Geschäftsbericht erwähnten Marken- und Warenzeichen oder Produktnamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Inhaber. Dies gilt insbesondere für DAX, MDAX, SDAX, TecDAX und Xetra als eingetragene Warenzeichen und Eigentum der Deutsche Börse AG. **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 (-). **Zukunftsbezogene Aussagen:** Dieser Geschäftsbericht 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. **Publikationen für unsere Aktionäre:** Geschäftsbericht (deutsch und englisch), Quartalsmitteilung 3M 2017, Quartalsmitteilung 9M 2017 und Halbjahresfinanzbericht 2017 (deutsch und englisch). **Geschäftsbericht im Internet:** Der Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop ist im Internet unter www.deutsche-euroshop.de als PDF-Datei und als interaktiver Online-Geschäftsbericht abrufbar.

FINANZKALENDER 2018

Januar

- 11.01. – 12.01.** Oddo MidCap Forum, Lyon
16.01. Kepler Cheuvreux GCC, Frankfurt

Februar

- 12. – 13.02.** Roadshow Dublin, M.M. Warburg
22.02. Oddo BHF German Conference, Frankfurt

März

- 05.03.** Vorläufige Ergebnisse des Geschäftsjahres 2017
21. – 23.03. Roadshow USA, Berenberg
27.03. Commerzbank German Real Estate Forum, London

April

- 11.04.** Prüfungsausschusssitzung, Hamburg
12.04. HSBC European Real Estate Conference, Frankfurt
12.04. Roadshow München, Berenberg
13.04. Roadshow Düsseldorf, Köln, Bankhaus Lampe
25.04. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
27.04. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2017

Mai

- 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

Juni

- 08.06.** Deutsche Bank dbAccess Conference, Berlin
19.06. Roadshow London, Societe Generale
28.06. Hauptversammlung, Hamburg
28.06. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

August

- 14.08.** Halbjahresfinanzbericht 2018
29.08. Berenberg Real Estate Seminar, Helsinki
30.08. Commerzbank Sector Conference, Frankfurt

September

- 04. – 06.09.** EPRA Annual Conference, Berlin
24.09. Goldman Sachs & Berenberg German Conference, München
25.09. Baader Investment Conference, München
28.09. Societe Generale Pan European Real Estate Conference, London
28.09. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

Oktober

- 08. – 10.10.** Expo Real, München
23.10. Roadshow Madrid, M.M. Warburg
24.10. Roadshow Paris, Natixis

November

- 14.11.** Quartalsmitteilung 9M 2018
20.11. DZ Bank Equity Conference, Frankfurt
29.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

Dezember

- 03.12.** Berenberg European Conference, Pennyhill

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

<http://www.deutsche-euroshop.de/ir>

MEHRJAHRESÜBERSICHT

in Mio. €	2008	2009	2010	2011	2012 ⁵	2013 ⁵	2014 ⁵	2015 ⁵	2016 ⁵	2017⁵
Umsatzerlöse	115,3	127,6	144,2	190,0	178,2	188,0	200,8	202,9	205,1	218,5
EBIT	98,1	110,7	124,0	165,7	151,6	165,8	177,5	176,3	178,6	192,4
Finanzergebnis	-49,4	-55,9	-60,2	-79,1	-62,1	-34,1	-39,8	-2,1	-13,9	-35,1
Bewertungsergebnis	38,3	-14,8	33,1	50,1	13,9	56,0	77,0	220,6	116,8	8,6
EBT	87,0	40,1	97,0	136,7	103,4	187,6	214,7	394,7	281,5	165,8
Konzernergebnis	68,9	34,4	-7,8	99,0	122,5	171,0	177,4	309,3	221,8	134,3
FFO je Aktie in €	1,38	1,40	1,35	1,61	1,68	2,08	2,23	2,29	2,41	2,54
Ergebnis je Aktie in € ¹	1,96	0,88	-0,17	1,92	2,36	3,17	3,29	5,73	4,11	2,31
Eigenkapital ²	977,8	1.044,4	1.441,5	1.473,1	1.606,1	1.642,4	1.751,2	2.061,0	2.240,7	2.574,9
Verbindlichkeiten	1.029,1	1.067,8	1.522,1	1.752,0	1.741,5	1.752,5	1.741,0	1.790,6	1.873,8	2.052,1
Bilanzsumme	2.006,8	2.112,1	2.963,6	3.225,1	3.347,6	3.394,9	3.492,2	3.851,6	4.114,5	4.627,0
Eigenkapitalquote in % ²	48,7	49,5	48,6	45,7	48,0	48,4	50,1	53,5	54,5	55,6
Gearing in % ²	105	102	106	119	108	107	99	87	84	80
Liquide Mittel	41,7	81,9	65,8	64,4	161,0	40,8	58,3	70,7	64,0	106,6
Net Asset Value ³	942,8	1.006,9	1.361,1	1.427,3	1.538,9	1.650,4	1.789,4	2.110,6	2.332,6	2.668,4
Net Asset Value je Aktie in € ³	27,43	26,63	26,36	27,64	28,53	30,59	33,17	39,12	43,24	43,19
Dividende je Aktie in €	1,05	1,05	1,10	1,10	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45⁴

¹ unverwässert

² inkl. Fremdanteile am Eigenkapital

³ seit 2010: EPRA

⁴ Vorschlag

⁵ At-equity-Konsolidierung

QUARTALSAZAHLEN 2017

in Mio. €	Q1.17	Q2.17	Q3.17	Q4.17
Umsatzerlöse	50,7	55,1	55,2	57,5
EBIT	44,3	48,2	36,3	63,6
Finanzergebnis	-9,1	-10,9	-10,1	-5,0
Bewertungsergebnis	-0,7	-1,5	-1,4	12,2
EBT	34,5	35,8	36,3	59,2
Konzernergebnis	27,5	28,7	29,0	49,1
Ergebnis je Aktie in € ¹	0,50	0,49	0,50	0,8

¹ unverwässert

