

Lagebericht der Deutsche EuroShop AG 2017

Die Deutsche EuroShop AG ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Das MDAX-Unternehmen ist seit 2001 börsennotiert und war zum Jahresende 2017 an 21 Shoppingcentern in Deutschland, Österreich, Polen, Tschechien und Ungarn beteiligt.

Ertragslage der Gesellschaft

Stabiles operatives Ergebnis im Geschäftsjahr 2017

Das Geschäftsjahr 2017 verlief für die Deutsche EuroShop AG positiv. Das Ergebnis vor Steuern lag mit 65,4 Mio. € um 4,5 Mio. € über dem Vorjahr (60,9 Mio. €). Wesentliche Ertragskomponente der Gesellschaft sind die Erträge aus Beteiligungen, die mit 76,6 Mio. € um 5,1 Mio. € über dem Vorjahr und um 11,2 Mio. € über der Planung lagen. Die zeitliche Verschiebung von geplanten Instandhaltungsmaßnahmen auf Folgejahre, niedrigere Wertberichtigungen, einmalige Sondererträge sowie die verbesserten Ertragslagen in einzelnen Beteiligungen erklären im Wesentlichen diese positiven Abweichungen. Das Ergebnis vor Steuern von 65,4 Mio. € lag mit Blick auf die höheren Beteiligungserträge dementsprechend um 10,8 Mio. € über dem Planwert (54,6 Mio. €).

Die Personalaufwendungen lagen mit 1,9 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau (1,8 Mio. €). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 1,1 Mio. € auf 3,3 Mio. € resultiert im Wesentlichen mit 1,4 Mio. € aus den Kosten der im März 2017 durchgeführten Barkapitalerhöhung.

Die Zinserträge von 0,25 Mio. € (Vj. 1,0 Mio. €) betreffen ein an eine Tochtergesellschaft vergebenes Gesellschafterdarlehen, welches zum Ende des ersten Quartal 2017 an die Gesellschaft zurückgezahlt wurde.

Die Zinsaufwendungen von 6,3 Mio. € (Vj. 7,8 Mio. €) setzten sich zusammen aus Zinsaufwendungen für lang- und kurzfristige Bankdarlehen von 4,2 Mio. € (Vj. 4,3 Mio. €), die unter anderem im Zusammenhang mit der Finanzierung der Shoppingcenter in Passau und Magdeburg aufgenommen wurden sowie aus Zinsen und anteiligen Kosten der Wandelanleihe von 2,1 Mio. € (3,5 Mio. €). Letztere sind aufgrund der nahezu vollständigen Wandlung der Anleihen bis zum Ende der Wandlungsfrist niedriger als im Vorjahr.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 12,9 Mio. € gegenüber 10,6 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfallen 9,2 Mio. € (Vj. 6,2 Mio. €) auf Zuführungen zu den latenten Steuern und 3,7 Mio. € (Vj. 4,4 Mio. €) auf zu zahlende Steuern. In diesen Aufwendungen enthalten, waren ausländische Steuern für unsere Objektgesellschaften in Polen und Österreich in Höhe von 0,3 Mio. € (Vj. 1,1 Mio. €).

Somit ergab sich 2017 ein Jahresüberschuss von 52,5 Mio. € gegenüber 50,3 Mio. € im Vorjahr. Der Kapitalrücklage wurden 37,1 Mio. € entnommen, sodass sich ein Bilanzgewinn von 89,6 Mio. € ergab.

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

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 28. Juni 2018 in Hamburg stattfindenden Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2017 eine gegenüber dem Vorjahr um 0,05 € erhöhte Dividende von 1,45 € je Aktie vorschlagen. Von der Dividende wird ein Anteil von voraussichtlich 0,53 € (Vj. 0,60 €) je Aktie dem Kapitalertragssteuerabzug unterliegen.

Investition und Finanzierung

Das Portfolio der Deutsche EuroShop AG besteht aus 21 (Vj. 20) Beteiligungen an Shoppingcentern in fünf europäischen Ländern.

Die Transaktionsmärkte waren auch in 2017 von einer soliden Nachfrage nach Shoppingcentern geprägt, auch wenn sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem sehr hohen Niveau im Vorjahr nahezu halbierte. Gründe für den Rückgang werden im aktuellen Umfeld des stationären Einzelhandels und dem wachsenden Online-Handel gesehen, die zu einer zunehmend vorsichtigeren Haltung von Investoren und zu längeren Verkaufsprozessen führen. Nach unserer Beobachtung sind die Kaufpreise jedoch nicht zuletzt aufgrund der andauernden Niedrigzinspolitik der Notenbanken erneut noch einmal leicht über das schon hohe Niveau des Vorjahres gestiegen. In diesem Umfeld ist es uns gelungen zum 31. März 2017 einen 100%-Anteil am Olympia Centrum im tschechischen Brno zu erwerben.

Cashflow aus der Investmenttätigkeit

Zur Finanzierung der Investitionen in Höhe von 211,9 Mio. € wurde im März 2017 eine Barkapitalerhöhung von 165,0 Mio. € durchgeführt. Des Weiteren wurde das an die DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG kurzfristig gewährte Gesellschafterdarlehen von 100,0 Mio. € an die Gesellschaft zurückgezahlt. Die Gelder hieraus wurden auch zur Tilgung der im Vorjahr in Anspruch genommenen Kreditlinie von 50,0 Mio. € verwendet. Zusätzlich wurden langfristige Bankdarlehen und Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 1,9 Mio. € sowie ein nicht gewandelter Anteil an einer Anleihe von 0,5 Mio. € getilgt. Damit ergab sich ein positiver Cashflow aus der Investmenttätigkeit in Höhe 0,7 Mio. €.

in T€	2017	2016
Auszahlungen für Neuinvestments	-211.862	-80.716
Eigenkapitaleinzahlungen aus Aktienemissionen	165.000	0
Einzahlungen aus Verkäufen	13	0
Sonst. Kapitalein-/auszahlungen Beteiligungsgesellschaften	100.000	0
Eigenmittel	265.013	0
Wandelanleihe	-500	0
Darlehensrückführung/-aufnahme (netto)	-51.994	48.386
Aus-/Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-52.494	48.386
Cashflow aus Investmenttätigkeit	657	-32.330

Cashflow aus der operativen Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2017 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 52,5 Mio. € gegenüber 50,3 Mio. € im Vorjahr. Darüber hinaus wurden Barüberschüsse der Objektgesellschaften in Höhe von 37,1 Mio. € (Vj. 39,2 Mio. €) ergebnisneutral an die Deutsche EuroShop AG ausgeschüttet. Nicht liquiditätswirksam waren im Berichtsjahr, wie im Vorjahr, die Auflösung der Eigenkapitalkomponente der in 2012 begebenen Wandelanleihe (1,4 Mio. €) sowie die Veränderungen der latenten Steuerverbindlichkeiten, die sich per Saldo um 9,2 Mio. € (Vj. 6,2 Mio. €) erhöht haben.

In Summe belief sich der Free Cashflow im Berichtsjahr damit auf 100,2 Mio. € gegenüber 97,1 Mio. € in 2016 (+3,2 %). Dies entsprach einer Rendite auf das eingezahlte Eigenkapital (inklusive Eigenkapital aus Wandelanleihe) (1.369,0 Mio. €) von 7,3 % gegenüber 8,8 % im Vorjahr. Der Free Cashflow je Aktie reduzierte sich von 1,80 € auf 1,72 €

in T€	2017	2016
Jahresüberschuss	52.522	50.342
+ sonstige lfd. Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	37.119	39.184
+ Auflösung ARAP EK-Anteil Wandelanleihe	1.401	1.428
+ Zuführung latente Ertragsteuern	9.154	6.175
Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	100.196	97.129
Dividendenzahlungen	-81.766	-72.826
Überdeckung aus operativer Tätigkeit	18.430	24.303
Free Cashflow aus operativer Tätigkeit je Aktie	1,72 €	1,80 €
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	58.248.007	53.945.536

Liquiditätsentwicklung

in T€	2017	2016
Liquiditätsbestand Jahresanfang	27.404	34.727
Cashflow aus Investmenttätigkeit	657	-32.330
Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	816	704
Free Cashflow des Jahres	100.196	97.129
Dividende für das Vorjahr	-81.766	-72.826
Liquiditätsbestand Jahresende	47.307	27.404

Am Jahresanfang lagen die liquiden Mittel bei 27,4 Mio. €. Der positive Cashflow aus der Investmenttätigkeit führte zu einem Mittelzufluss in Höhe von 0,7 Mio. €. Die Bewegungen des Nettoumlaufvermögens erhöhten die liquiden Mittel um 0,8 Mio. €. Unter Berücksichtigung des Free Cashflow von 100,2 Mio. € abzüglich der im Juli 2017 gezahlten Dividende von 81,8 Mio. € ergab sich ein Liquiditätsendbestand von 47,3 Mio. €.

Eigenkapital

in T€	2017	2016	Veränderung
von Aktionären eingezahltes Eigenkapital	1.262.470	1.097.470	165.000
Eigenkapital Wandelanleihe	106.526	7.140	99.386
Jahresüberschüsse (kumuliert)	518.554	466.032	52.522
Dividendenzahlungen (kumuliert)	-779.454	-697.688	-81.766
Eigenkapital 31.12.	1.108.096	872.954	235.142
in % zur Bilanzsumme	84,9	72,1	

Das ausgewiesene Eigenkapital hat sich aufgrund der Barkapitalerhöhung und Wandlung der Anleihe gegenüber dem Vorjahr erhöht und betrug 1.108,1 Mio. €. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 84,9 % (Vj. 72,1 %).

Stille Reserven im Beteiligungsvermögen

Auf Basis aktueller Verkehrswertgutachten externer Sachverständiger (Jones Lang LaSalle GmbH, Frankfurt) lag der Wert des Beteiligungsvermögens zum 31. Dezember 2017 um 1.460,0 Mio. € (Vj. 1.365,5 Mio. €) über dem Buchwert in der Bilanz.

Sonstige Angaben

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 4.700.000,00 € durch Ausgabe von bis zu 4.700.000 neuen auf den Namen lautenden Aktien (Stückaktien) mit Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2016 (die „Neuen Aktien“) gegen Bareinlage zu erhöhen. Insgesamt wurden 4.459.460 neue Aktien zu einem Bezugspreis von 37,00 € je Aktie ausgegeben. 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.

Die Deutsche EuroShop AG ist das Mutterunternehmen des Deutsche EuroShop Konzerns. Ihre Aktien werden unter anderem an der Börse in Frankfurt gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2017 zu 17,08 % im Besitz von Herrn Alexander Otto (Vj. 17,8 %).

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

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

Erklärung zur Unternehmensführung

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

Vergütungsbericht

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

System der Vorstandsvergütung

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

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

Die erfolgsunabhängige Jahresgrundvergütung beträgt für Herrn Wellner 252 T€ und für Herrn Borkers 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 Anstellungsvertrags durch die Gesellschaft, ohne dass hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, haben die Vorstände Anspruch auf eine Abfindung in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Jahresvergütungen, begrenzt jedoch auf maximal zwei Jahresvergütungen (Jahresgrundvergütung zzgl. Tantieme). Für die Bemessung der Höhe der Jahresvergütungen ist der Durchschnitt der Jahresvergütung des letzten Geschäftsjahrs und der voraussichtlichen Jahresvergütung des laufenden Geschäftsjahres maßgebend.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein 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 in 2017

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

	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Vorstandssprecher				Vorstandsmitglied				
	Eintritt: 01.02.2015				Eintritt: 01.10.2005				
Gewährte Zuwendungen	2016	2017	2017 (min)	2017 (max.)	2016	2017	2017 (min)	2017 (max.)	2017
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:

	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Vorstandssprecher				Vorstandsmitglied				
	Eintritt: 01.02.2015				Eintritt: 01.10.2005				
Zufluss	2016	2017	2017 (min)	2017 (max.)	2016	2017	2017 (min)	2017 (max.)	2017
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 Abschlusserstellungszeitpunkt können die geflossenen Werte im Vergleich zur Angabe zu den gewährten Werten im Vergütungsbericht des Vorjahres geringfügig abweichen.

Die Nebenleistungen umfassen jeweils die Überlassung eines PKW zur dienstlichen und privaten Nutzung.

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

Der ausgeschiedene Vorstandssprecher, Claus-Matthias Böge, erhält aus dem Long-Term-Incentive 2010, der am 30. Juni 2015 auslief insgesamt einen Betrag in Höhe von 1.712 T€

Dieser Betrag wird seit dem Jahr 2016 in fünf gleichen Raten immer zum Anfang eines Jahres bis zum Jahr 2020 ausgezahlt. Des Weiteren ist für Herrn Böge im Geschäftsjahr ein Betrag von 83 T€ (Vj. 54 T€) für eine Altersvorsorgeversicherung im Aufwand erfasst.

System der Aufsichtsratsvergütung

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

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

Vergütung des Aufsichtsrats in 2017

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

	2017 T€	Vorjahr T€
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.

Sonstiges

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

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

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

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

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

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

Risiko- und Chancenbericht

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

Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems

Die Strategie der Deutsche EuroShop zielt darauf ab, das Vermögen der Aktionäre zu erhalten und nachhaltig zu steigern sowie aus der Vermietung der Immobilien einen nachhaltig hohen Liquiditätsüberschuss zu erwirtschaften, der die Ausschüttung einer angemessenen Dividende dauerhaft 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 Kon-

trollsystems für das auf Konzernholdingebene im Wesentlichen der Vorstand verantwortlich ist. Das Interne Kontrollsystem ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems.

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

Die Risikoanalyse 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

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

1. Bestandsobjekte

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

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

Einschränkende Hinweise

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

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

Einschätzung der Gesamtrisikoposition

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

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

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

Darstellung wesentlicher Einzelrisiken

Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits insbesondere von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, dem allgemeinen Zustand der Immobilie, der Entwicklung der 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 beeinflussbar. Die beschriebenen Faktoren fließen

in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Neben der Überprüfung der Werthaltigkeit unserer Beteiligungen kann die Verkehrsbewertung der Bestandsimmobilien auch Einfluss auf die Einhaltung von Kreditauflagen bestehender Finanzierungen (bspw. Einhaltung von Verschuldungskennzahlen) sowie die Konditionen von Neu- und Anschlussfinanzierungen haben.

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

Markt- und Branchenrisiken

Ein sich laufend änderndes Nachfrageverhalten der Konsumenten, der demographische Wandel und immer neue Angebotsformen werden den Einzelhandel auch in den nächsten Jahren weiter strukturell verändern. Der Onlinehandel wird weiter dynamisch und schneller als der Gesamteinzelhandelsmarkt wachsen. Daneben werden sich attraktive, großflächige 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 in 2017 ist der Anteil des Onlinehandels am Gesamteinzelhandelsumsatz gestiegen. Dabei ist das Verhalten je nach Segment 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 Produktivitäten im stationären Einzelhandel beinhalten das Risiko, dass Anschluss- und Nachvermietungen zu niedrigeren Mieten bzw. zu weniger vorteilhaften Mietvertragskonditionen abgeschlossen werden.

Der Deutsche EuroShop Konzern begleitet diese Entwicklung aktiv durch vielfältige Maßnahmen. Auf Grundlage von intensiven Marktbeobachtungen wird der Mieter- und Branchenmix unserer Center laufend und individuell optimiert, um die Attraktivität unserer Center für die Kunden weiter zu erhöhen. 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 Shopping Center 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 Touch-Screen oder Smartphone Lösungen sowie in intelligente Parkleitsysteme. Der Abschluss langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente minimiert darüber hinaus die Markt- und Branchenrisiken.

Vermietungsrisiko

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

Die 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 in 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 Verunsicherung sind negative Auswirkungen auf Wirtschaftswachstum und Kaufverhalten der Konsumenten nicht auszuschließen.

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

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

Wir begegnen diesem Risiko durch Übertragung des Vermietungsmanagements an professionelle und marktstarke Asset Manager sowie eine intensive Marktbeobachtung mit einem laufenden und frühzeitigen Reporting über anstehende reguläre oder zu 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. Eine Zunahme der Wertberichtigungen im Konzern im laufenden Geschäftsjahr ist in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung nicht auszuschließen.

Kostenrisiko

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

Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen oder Investitionsprojekte können höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten geplant. Zudem können sich Abweichungen durch externe Schäden, eine unzutreffende Einschätzung des Instandhaltungsbedarfes oder nicht bzw. zu spät entdeckte Mängel ergeben.

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

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

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

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

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

gen sowie die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Zinsen beim Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft identisch sind und die Vertragspartei den Vertrag erfüllt. Dem Ausfallrisiko begegnet der Konzern mit einer strengen Prüfung ihrer Vertragspartner, die 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 könnte dazu führen, dass sich die Kreditvergabepraxis 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. Der Deutsche EuroShop Konzern begegnet diesem Finanzierungsrisiko durch den Abschluss langfristiger Kreditverträge, die Vermeidung einer zeitlichen Kumulierung von Kreditfälligkeiten sowie der Einhaltung konservativer Verschuldungsquoten. Darüber hinaus unterhält der Konzern in seinen Zielmärkten zu einer Vielzahl von Investment-, Geschäfts- und Hypothekenbanken langfristige Geschäftsbeziehungen, die einen bestmöglichen Kapitalmarktzugang ermöglichen.

Währungsrisiko

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

Rechtliches Risiko

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

Personalrisiko

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

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 die 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 konzeptionellen 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.

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 der Konzern gut positioniert, um auch in Zukunft opportunistisch am Transaktionsmarkt agieren zu können.

Ausblick

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 in 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 bspw. Lebensversicherungsgesellschaften und vergleichbare Altersvorsorgeeinrichtungen aus dem In- und Ausland weiter nach Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich suchen, um die Renditeansprüche der Versicherten langfristig erfüllen zu können. Die Nachfrage nach Immobilien wird dadurch weiter auf einem sehr hohen Niveau gehalten, der nur ein begrenztes qualitativ adäquates Angebot gegenübersteht. Auch Einzelhandelsimmobilien sind für institutionelle Investoren grundsätzlich interessant, wobei aufgrund des zunehmenden Onlinehandels und den 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.

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

Im Geschäftsjahr 2018 erwarten wir aufgrund der geplanten umfassenden Investitionsmaßnahmen in den Objektgesellschaften im Rahmen des „at-your Service“ Programms rückläufige Beteiligungserträge von 54,2 Mio. € gegenüber 76,6 Mio. € in 2017. Diese steigen gemäß unseren Planungen in 2019 auf rund 65,5 Mio. €. Die Prognose für das Ergebnis vor Steuern 2018 beläuft sich auf 46,3 Mio. € (2017: 65,4 Mio. €). Für 2019 erwarten wir ein auf rund 57,3 Mio. € steigendes Ergebnis vor Steuern. Wir erwarten in 2018 Liquiditätsausschüttungen aus laufender Vermietungstätigkeit unserer Beteiligungsgesellschaften von 108,9 Mio. € (2017: 113,8 Mio. €), von denen 54,2 Mio. € als Erträge aus Beteiligungen ergebniswirksam verbucht und 54,7 Mio. € ergebnisneutral ausgeschüttet werden. Für 2019 planen wir Ausschüttungen aus den Beteiligungsgesellschaften von 109,7 Mio. €. Der Free Cashflow (FCF) aus operativer Tätigkeit wird in 2018 voraussichtlich 97,1 Mio. € und in 2019 95,6 Mio. € betragen. Bezogen auf das bisher eingezahlte Aktienkapital (inklusive Eigenkapital aus Wandelanleihe) (1.369,0 Mio. €) lägen die FCF-Renditen bei 7,1 % für 2018 bzw. 7,0 % für 2019.

Damit sollte es aus heutiger Sicht möglich sein, für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende von 1,50 € je Aktie auszahlen zu können.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Hamburg, den 11. April 2018

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva	31.12.2017	31.12.2016	Passiva	31.12.2017	31.12.2016
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	19.022,33	28.580,56	I. Gezeichnetes Kapital (Bedingtes Kapital € 0,00; 2016: € 10.000.000,00)	61.783.594,00	53.945.536,00
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.231,13	267.135,54	II. Kapitalrücklage	954.725.848,42	735.242.395,46
III. Finanzanlagen			III. Gewinnrücklagen	2.000.000,00	2.000.000,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.043.732.860,37	864.794.216,55	IV. Bilanzgewinn	89.586.211,30	81.766.994,40
2. Beteiligungen	212.317.673,00	213.894.371,98		1.108.095.653,72	872.954.925,86
3. Vorweggenommene Anschaffungskosten für zukünftige verbundene Unternehmen	0,00	1.093.437,21	B. Rückstellungen		
	<u>1.256.050.533,37</u>	<u>1.079.782.025,74</u>	1. Steuerrückstellungen	1.043.744,78	275.356,06
	1.256.277.786,83	1.080.077.741,84	2. Sonstige Rückstellungen	1.760.997,47	1.896.223,00
B. Umlaufvermögen				2.804.742,25	2.171.579,06
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.574,36	100.007.063,18	1. Anleihen	0,00	100.196.575,34
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	495.237,50	181.581,35	- davon konvertibel: € 0,00 (Vorjahr: € 100.000.000,00)		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	766.881,68	1.562.624,56	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.568.317,39	150.365.499,86
	<u>1.275.693,54</u>	<u>101.751.269,09</u>	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.730,93	373.640,02
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	47.307.003,40	27.404.384,79	4. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften - davon gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht € 5.324.131,48 (Vorjahr: € 3.446.138,38)	5.324.131,48	3.446.138,38
	48.582.696,94	129.155.653,88	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	38.962,57
C. Rechnungsabgrenzungsposten	40.000,00	1.583.129,37	6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.026.908,00	1.369.204,00
	<u>1.304.900.483,77</u>	<u>1.210.816.525,09</u>		104.946.087,80	255.790.020,17
Summe Aktiva	1.304.900.483,77	1.210.816.525,09	D. Passive latente Steuern	89.054.000,00	79.900.000,00
			Summe Passiva	1.304.900.483,77	1.210.816.525,09

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	€	€	Vorjahr €
1. Sonstige betriebliche Erträge		139.442,08	221.607,23
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.723.247,89		1.621.622,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung € 122.231,24 (i.Vj. € 54.087,95)	198.305,28	1.921.553,17	144.859,94
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		56.268,13	72.115,03
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.314.925,26	2.174.129,68
5. Erträge aus Beteiligungen		76.632.493,02	71.522.207,90
- davon aus verbundenen Unternehmen € 62.291.853,49 (i.Vj. € 63.435.153,52)			
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		250.005,27	1.000.000,00
- davon aus verbundenen Unternehmen € 250.000,00 (i. Vj. € 1.000.000,00)			
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen		19.386,36	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		6.302.669,57	7.789.455,24
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12.884.698,76	10.599.845,75
- davon für latente Steuern € 9.154.000,00 (i. Vj. € 6.175.000,00)			
10. Ergebnis nach Steuern		52.522.439,12	50.341.786,97
11. Jahresüberschuss		52.522.439,12	50.341.786,97
12. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		37.063.772,18	31.425.207,43
13. Bilanzgewinn		89.586.211,30	81.766.994,40

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

I. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

(1) Entwicklung des Anlagevermögens

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

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

(2) Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (T€ 1.276, Vorjahr: T€ 101.751) haben, wie im Vorjahr, insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren aus Ergebnisansprüchen. Im Vorjahr beinhalten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen noch ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen von T€ 100.000, welches in 2017 an die Gesellschaft zurückgezahlt wurde. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt (T€ 760, Vorjahr: T€ 1.426).

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten vorausgezahlte Gebühren und Beiträge (T€ 40, Vorjahr: T€ 67) für das Jahr 2018.

(3) Eigenkapital

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 4.700.000,00 € durch Ausgabe von bis zu 4.700.000 neuen auf den Namen lautenden Aktien (Stückaktien) mit Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2016 (die „Neuen Aktien“) gegen Bareinlage zu erhöhen. Insgesamt wurden 4.459.460 neue Aktien zu einem Bezugspreis von 37,00 € je Aktie ausgegeben. 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 nennwert-

lose 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 T€ 99.500 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.

Sonstige Angaben 2017

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	Bestandsmeldung zum	Vorgang zur Schwellen... (in %)	Neuer Stimmrechtsanteil %	davon im Eigenbesitz %	davon zuzurechnen %
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.

(4) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag T€ 954.726.

Der Kapitalrücklage wurden im Geschäftsjahr 2017 aufgrund der im März 2017 erfolgten Barkapitalerhöhung T€ 160.541 zugeführt. Des Weiteren hat sich die Kapitalrücklage im Geschäftsjahr durch die Wandlung von Anleihen um T€ 96.007 erhöht.

Aus der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB wurden zum Bilanzstichtag T€ 37.064 gemäß § 270 Abs. 1 HGB entnommen.

(5) Gewinnrücklagen

Der Posten umfasst wie im Vorjahr unverändert die gesetzliche Rücklage.

(6) Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2017 beträgt T€ 89.586 und setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 52.522 und den Entnahmen aus der Kapitalrücklage in Höhe von T€ 37.064.

Der Gewinnvortrag für das Geschäftsjahr 2017 beträgt T€ 0.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 28. Juni 2018 vorschlagen, den Bilanzgewinn 2017 vollständig für eine Ausschüttung von € 1,45 je dividendenberechtigter Aktie zu verwenden

(8) Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten im Wesentlichen Gewerbesteuer.

(9) Sonstige Rückstellungen:

	2017 T€	2016 T€
Personalkosten	910	767
Aufsichtsratsvergütung	312	312
Jahresabschlussprüfung	165	126
Geschäftsbericht	160	156
Hauptversammlung	85	95
Übrige	129	440
Gesamt	1.761	1.896

(10) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 104.946 sind zum Teil besichert und haben kurzfristige wie auch langfristige Laufzeiten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultieren zum einen aus einem langfristigen Darlehen (T€ 42.000), das bis zum 30. Juni 2027 zur Verfügung gestellt wird. Der Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Stadt-Galerie Passau“ besichert.

Zum anderen besteht ein weiteres langfristiges Darlehen (T€ 56.420), mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2022. Dieser Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Allee-Center Magdeburg“ besichert.

Des Weiteren sind in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abgegrenzte Zinsen (T€ 148) enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten den Anspruch des ehemaligen Vorstandssprechers aus dem Long Term Incentive 2010 in Höhe von T€ 1.027, der in drei weiteren gleichen Jahresraten bis zum Jahr 2020 ausgezahlt wird.

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt	bis ein Jahr	mehr als ein Jahr	davon mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Anleihen	0 (100.197)	0 (100.197)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.568 (150.365)	1.939 (51.948)	96.629 (98.417)	89.900 (91.362)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27 (374)	27 (374)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Personenhandelsgesellschaften	5.324 (3.446)	(0) (0)	5.324 (3.446)	5.324 (3.446)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0 (39)	0 (39)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.027 (1.369)	342 (342)	685 (1.027)	0 (0)
	104.946 (255.790)	2.308 (152.900)	102.638 (102.890)	95.224 (94.808)
Vorjahreswerte in Klammern				

(11) Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus unterschiedlichen Bewertungsansätzen der Beteiligungen der Gesellschaft in der Handels- und Steuerbilanz in Höhe von T€ 403.853. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht.

Für das laufende Jahr wurden die latenten Gewerbesteuerverbindlichkeiten um T€ 1.864 erhöht. Sie betragen am Stichtag T€ 18.842. Die latenten Körperschaftsteuerverbindlichkeiten wurden für das laufende Jahr um T€ 7.290 auf T€ 70.212 erhöht.

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

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2017 T€	2016 T€
Kosten der Kapitalerhöhung	1.414	0
Prüfungs- und Beratungskosten	446	504
Aufsichtsratsvergütung	312	312
Gebühren und Versicherungen	180	179
Geschäftsbericht	179	176
Gutachterkosten	120	109
Hauptversammlung	109	98
Mieten	74	73
Marketingkosten	122	101
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	85	71
Reisekosten	56	70
Finanzierungskosten	8	256
Übrige Aufwendungen	210	225
Gesamt	3.315	2.174

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

	2017	2016
	T€	T€
Verbundene Unternehmen		
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	20.283	23.026
Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg	10.207	10.384
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	8.295	7.092
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	2.393	2.447
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	3.612	3.818
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	6.769	6.576
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	3.914	3.494
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	3.546	3.215
Forum Wetzlar KG, Hamburg	3.244	3.354
DES Management GmbH, Hamburg	29	29
	62.292	63.435
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	5.223	5.302
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	1.623	1.870
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	3.313	914
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	2.032	0
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	2.149	0
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	1	1
	14.341	8.087
Gesamt	76.633	71.522

Bei den ausgewiesenen Beteiligungserträgen handelt es sich bei Personenhandelsgesellschaften um anteilige Handelsbilanzgewinne des Jahres 2017. Bei den übrigen Beteiligungsgesellschaften wurde der Jahresüberschuss 2016 ausgeschüttet. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB enthalten.

Die **Abschreibungen auf Finanzanlagen** (T€ 19) resultieren aus der Wertberichtigung der Ilwro Holding B.V., Amsterdam.

Der Posten **sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beinhaltet Zinsen für ein kurzfristiges Gesellschafterdarlehen (T€ 250).

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet Zinsaufwendungen für Darlehen und Kreditlinien (T€ 4.219) sowie Zinsen und Kosten für die Wandelanleihe (T€ 2.084).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Zuführungen von passiven latenten Steuern für das laufende Geschäftsjahr (T€ 9.154).

V. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich fünf **Angestellte**.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein langfristiges Darlehen (T€ 42.000) enthalten, das bis zum 30. Juni 2027 variabel verzinst wird. Zur Absicherung des variablen Zinssatzes (Zinsänderungsrisiko) wurde zeitgleich ein Zinsswap als **Sicherungsgeschäft** abgeschlossen, das zusammen mit dem Darlehensgeschäft als Bewertungseinheit zu klassifizieren ist (Mikro Hedge). Bei der Bildung der Bewertungseinheit wurde die Einfrierungsmethode verwendet. Der Zinsswap besteht über die Laufzeit und Tilgungsstruktur des Darlehens. Grund und Sicherungsgeschäft stehen sich dabei zu 100% gegenüber. Für dieses Finanzinstrument wird zum Bilanzstichtag ein Effektivitätstest auf Grundlage des Discounted Cashflow Verfahrens durchgeführt. Zum Bilanzstichtag waren die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB erfüllt. Der beizulegende Zeitwert (entspricht dem Barwert) hat am 31. Dezember 2017 einen negativen Wert in Höhe von TEUR 14.111.

Für das Geschäftsjahr 2017 fielen Aufwendungen für **Abschlussprüfungsleistungen** in Höhe von T€ 166 an. Des Weiteren wurden andere Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der prüferischen Durchsicht der Überleitungsrechnungen nach § 4h Abs. 2 Satz 1c) Satz 11 EStG in Höhe von T€ 4 durch den Abschlussprüfer erbracht.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 71,4 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für drei verbundene Unternehmen in Höhe von 278,1 Mio. €. Eine Inanspruchnahme wird aufgrund der guten Geschäftsentwicklung bei den Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag als nicht wahrscheinlich eingestuft. Allerdings ist auch ein vollständiger Ausschluss nicht möglich.

Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 454 sonstige finanzielle Verpflichtungen, die im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroräumen und PKW Leasingverpflichtungen resultieren.

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.

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB zum 31. Dezember 2017:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2017	HGB Ergebnis 2017
				Euro	Euro
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	20.005.443,62	3.602.984,33
DES Management GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	53.940,44	28.940,44
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	359.566.454,52	20.282.767,12
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	68.856.931,62	2.717.075,62
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg (vormals Pullach)	100,00%	100,00%	-	-28.973.527,40	3.055.452,30
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg (vormals Pullach)	100,00%	100,00%	-	27.259,96	1.695,36
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	21.826.116,65	2.392.362,64
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	18.840.656,58	8.294.844,43
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00%	-	75,00%	100.051.814,81	4.815.909,70
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74,00%	-	74,00%	40.560.531,50	9.147.969,46
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	61.802.627,30	10.445.849,27
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00%	-	65,00%	3.143.342,73	4.990.943,97
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01%	-	52,01%	-112.658.740,98	19.623.902,86
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-29.561.443,75	6.626.635,59
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-14.138.424,96	4.297.636,71
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	-23.564.425,25	-1.865.990,75
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-30.201.710,60	4.064.478,72
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	758.595,22	26.373,42
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	20.467.452,45	3.245.076,95
Iw ro Holding B.V., Amsterdam, Niederlande	33,33%	-	33,33%	118.454,00	-32.452,00
				CZK*	CZK*
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100,00%	-	100,00%	5.850.388.000,00	-93.808.000,00
				PLN**	PLN**
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99%	99,99%	-	819.263.059,59	72.554.930,22
CASPJA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00%	100,00%	-	19.788.757,05	-450.252,98

* 31.12.2017 Stichtagskurs 25,54; Durchschnittskurs 27,02

** 31.12.2017 Stichtagskurs 4,1709; Durchschnittskurs 4,257

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

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

Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender

Persönlich haftender Gesellschafter, Vorwerk & Co. KG, Wuppertal

- akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal

Karin Dohm, Kronberg im Taunus, Stellv. Vorsitzende

Global Head of 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 24.2.2017)
- 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€ (Vorjahr: 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€ (Vorjahr: 1.045 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Zuwendungen von 642 T€ (Vorjahr: 587 T€).

Der am 30. Juni 2015 ausgeschiedene Vorstandssprecher Claus-Matthias Böge erhält aus dem Long-Term Incentive 2010 insgesamt einen Betrag in Höhe von 1.712 T€. Dieser Betrag wird seit dem Jahr 2016 in fünf gleichen Raten immer zu Anfang eines Jahres bis zum Jahr 2020 ausgezahlt. Des Weiteren ist für Herrn Böge im Geschäftsjahr ein Betrag von 83 T€ (Vorjahr: 54 T€) für eine Altersvorsorgeversicherung im Aufwand erfasst.

Am 1. Juli 2015 begann die Laufzeit eines neuen 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.

Konzernabschluss

Die Gesellschaft hält die Mehrheit der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg, der Forum Wetzlar KG, Hamburg, der DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg, der DES Verwaltung GmbH, Hamburg, der DES Management GmbH, Hamburg, der Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg, der Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg, der A10 Center Wildau GmbH, Hamburg, der Einkaufs-Center Galleria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, der Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg, sowie der Olympia Brno s.r.o., Prag (Tschechische Republik). Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards, der beim Bundesanzeiger eingereicht wird.

Nachtragsbericht

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

Hamburg, den 11. April 2018

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

Anlagenspiegel nach § 284 Abs. 3 HGB

31. Dezember 2017

in Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	76.698,52	5.278,36	0,00	0,00	81.976,89	48.117,96	14.836,59	0,00	62.954,55	19.022,33	28.580,56
II. Sachanlagen											
Betriebs- und Geschäftsausstattung											
Mietereinbauten	222.424,16	0,00	0,00	0,00	222.424,16	81.532,95	22.242,42	0,00	103.775,37	118.648,79	140.891,21
PKW	52.790,00	0,00	50.190,00	0,00	2.600,00	23.845,28	433,33	23.700,84	577,77	2.022,23	28.944,72
Büroeinrichtung	90.009,76	1.293,29	0,00	0,00	91.303,05	24.614,66	7.015,01	0,00	31.629,67	59.673,38	65.395,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.394,12	7.722,99	0,00	0,00	98.117,11	58.489,61	11.740,78	0,00	70.230,39	27.886,73	31.904,51
	455.618,04	9.016,28	50.190,00	0,00	414.444,32	188.482,50	41.431,54	23.700,84	206.213,21	208.231,13	267.135,54
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen											
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	19.853.880,30	0,00	2.153.854,11	0,00	17.700.026,19	0,00	0,00	0,00	0,00	17.700.026,19	19.853.880,30
DES Management GmbH, Hamburg	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	138.682.850,34	0,00	4.159.755,45	0,00	134.523.094,89	0,00	0,00	0,00	0,00	134.523.094,89	138.682.850,34
Forum Wetzlar KG, Hamburg	12.377.440,89	0,00	1.487.634,03	0,00	10.889.806,86	0,00	0,00	0,00	0,00	10.889.806,86	12.377.440,89
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	30.362.646,48	0,00	1.080.702,33	0,00	29.281.944,15	0,00	0,00	0,00	0,00	29.281.944,15	30.362.646,48
Einkaufs-Center Galeria Baltyska G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	47.183.667,25	0,00	0,00	0,00	47.183.667,25	0,00	0,00	0,00	0,00	47.183.667,25	47.183.667,25
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	79.744.974,75	0,00	1.852.622,52	0,00	77.892.352,23	0,00	0,00	0,00	0,00	77.892.352,23	79.744.974,75
A10 Wildau GmbH, Hamburg	69.640.856,00	0,00	3.500.000,00	0,00	66.140.856,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66.140.856,00	69.640.856,00
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	402.056.877,62	0,00	17.348.133,45	0,00	384.708.744,17	3.248.670,20	0,00	0,00	3.248.670,20	381.460.073,97	398.808.207,42
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	0,00	211.806.766,12	0,00	1.148.772,21	212.955.538,33	0,00	0,00	0,00	0,00	212.955.538,33	0,00
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	68.114.693,12	0,00	2.434.192,62	0,00	65.680.500,50	0,00	0,00	0,00	0,00	65.680.500,50	68.114.693,12
	868.042.886,75	211.806.766,12	34.016.894,51	1.148.772,21	1.046.981.530,57	3.248.670,20	0,00	0,00	3.248.670,20	1.043.732.860,37	864.794.216,55
2. Beteiligungen											
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	109.169.156,00	0,00	51.041,88	0,00	109.118.114,12	0,00	0,00	0,00	0,00	109.118.114,12	109.169.156,00
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	79.622.620,62	0,00	0,00	0,00	79.622.620,62	0,00	0,00	0,00	0,00	79.622.620,62	79.622.620,62
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	14.287.025,17	0,00	1.036.065,64	0,00	13.250.959,53	0,00	0,00	0,00	0,00	13.250.959,53	14.287.025,17
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	12.953,40	0,00	12.953,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.953,40
Ilwro Holding B.V. Amsterdam, Niederlande	3.631.491,41	0,00	0,00	0,00	3.631.491,41	3.572.620,38	19.386,36	0,00	3.592.006,74	39.484,67	58.871,03
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	10.743.745,76	0,00	457.251,70	0,00	10.286.494,06	0,00	0,00	0,00	0,00	10.286.494,06	10.743.745,76
	217.466.992,36	0,00	1.557.312,62	0,00	215.909.679,74	3.572.620,38	19.386,36	0,00	3.592.006,74	212.317.673,00	213.894.371,98
3. Geleistete Anzahlungen											
Vorweggenommene Anschaffungsnebenkosten für zukünftige verbundene Unternehmen	1.093.437,21	55.335,00	0,00	-1.148.772,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.093.437,21
	1.086.603.316,32	211.862.101,12	35.574.207,13	0,00	1.262.891.210,31	6.821.290,58	19.386,36	0,00	6.840.676,94	1.256.050.533,37	1.079.782.025,74
Gesamt	1.087.135.632,88	211.876.395,76	35.624.397,13	0,00	1.263.387.631,52	7.057.891,04	75.654,49	23.700,84	7.109.844,70	1.256.277.786,83	1.080.077.741,84

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Deutsche EuroShop AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die unter „*Sonstige Informationen*“ genannten Bestandteile des Lageberichts 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „*Sonstige Informationen*“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts*“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte

te wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses 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 Finanzanlagen
2. Ansatz und Bewertung latenter Steuern

1. BEWERTUNG DER FINANZANLAGEN

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG hält Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften, im Wesentlichen in der Rechtsform von Personenhandelsgesellschaften. Zum 31. Dezember 2017 werden entsprechende Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.256,1 Mio. ausgewiesen. Der überwiegende Teil dieser Immobilienobjektgesellschaften sind Eigentümer und Betreiber eines oder mehrerer Shopping Center. Die Jahresüberschüsse der Personenhandelsgesellschaften werden von der Deutsche EuroShop AG phasengleich vereinnahmt. Unterjährig finden Barüberschussentnahmen statt, die im Regelfall aufgrund der Abschreibungen die Jahresüberschüsse übersteigen.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zu den Finanzanlagen sind im Abschnitt „II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“, dem Anteilsbesitz und Anlagenspiegel des Anhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben bei den Gesellschaften in der Rechtsform von Personenhandelsgesellschaften die während des Jahres erhaltenen Zahlungen von Barüberschüssen von den Tochtergesellschaften mit der entsprechenden erfolgsneutralen Minderung der Finanzanlagen abgestimmt. Wir haben anhand der Jahresabschlüsse der Tochterpersonenhandelsgesellschaften, der Gesellschaftsverträge und entsprechender Gesellschafterbeschlüsse geprüft, ob die Voraussetzungen für die phasengleiche Gewinnvereinnahmung gegeben sind und die Beträge zutreffend vereinnahmt wurden. Zudem haben wir bei Vorliegen von Anhaltspunkten für Wertminderungen bei den Finanzanlagen die von der Deutsche EuroShop AG ermittelten beizulegenden Werte u. a. anhand von Verkehrswertgutachten des durch die Deutsche

EuroShop AG beauftragten externen Gutachters für die von den Gesellschaften gehaltenen Immobilien nachvollzogen.

2. ANSATZ UND BEWERTUNG LATENTER STEUERN

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 in Höhe von EUR 89,1 Mio. passive latente Steuern aus. Ansatz und Bewertung latenter Steuern im Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG sind durch komplexe steuerliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den als Finanzanlagen gehaltenen Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geprägt.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Ermittlung und Bewertung der latenten Steuern sind im Abschnitt „(11) Passive latente Steuern“ des Anhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben die Berechnung der latenten Steuern im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit handelsrechtlichen Regelungen 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.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des Lageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte

lichte Erklärung zur Unternehmensführung,

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht 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 JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwor-

tung, 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Ab-

schlussprüfung 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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 Jahresabschlusses 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 Abschlussprüfer 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 Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, 11. April 2018

Wilhelm Wellner Olaf Borkers

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

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

Schwerpunkte der Beratungen

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

Über die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft wurden wir fortlaufend informiert.

Wir beschäftigten uns mit der Entwicklung der Bestandsobjekte, insbesondere mit deren Umsatz- und Frequenzentwicklung, den Außen- und Vermietungsständen sowie mit der Liquiditätslage des Unternehmens. Ausführlich und fortlaufend diskutiert wurde in den Sitzungen des abgelaufenen Jahres die Strategie der Gesellschaft und die Frage, wie sich die Gesellschaft in einem Umfeld fortwährend niedriger Zinsen, 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 Interessen-konflikten 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 Wiederwahlen 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

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.deutscheuroshop.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 Gesamtbelegschaft vom Aufsichtsrat berücksichtigt werden.

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

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

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

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

Hamburg, 25. November 2017

Vorstand und Aufsichtsrat
Deutsche EuroShop AG