



## Brief des Vorstands

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

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

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

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

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

Hamburg, im Mai 2018

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

## Wesentliche Konzernkennzahlen

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

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

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

\*\* European Public Real Estate Association

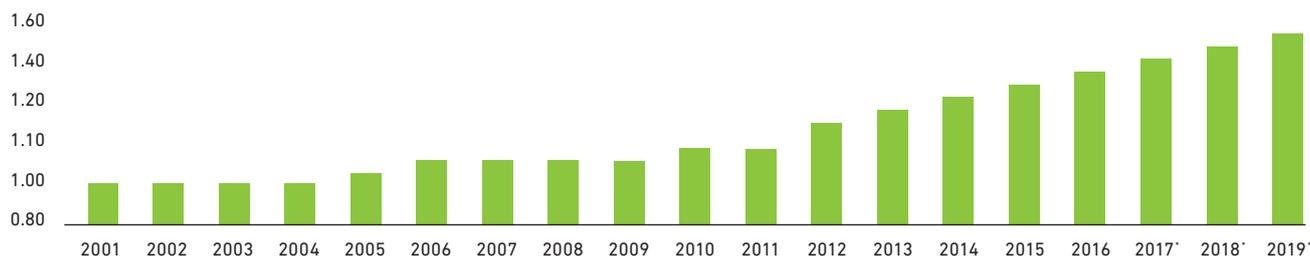
\*\*\* inklusive Fremddanteile am Eigenkapital

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

**DIVIDENDENZAHLUNG DER DEUTSCHE EUROSHOP**

für das jeweilige Geschäftsjahr

je Aktie in €



\* Vorschlag

**ERTRAGSLAGE**

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

### Umsatzerlöse steigen mit Portfolioerweiterung

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

### Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten im Plan

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

### Sonstige betriebliche Aufwendungen von 1,4 Mio. €

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

### EBIT wächst parallel zur Umsatzentwicklung

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

### Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte leicht rückläufig

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

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

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

### Bewertungsergebnis von Investitionen beeinflusst

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

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gestiegen

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

### Konzernergebnis und operatives Ergebnis verbessert

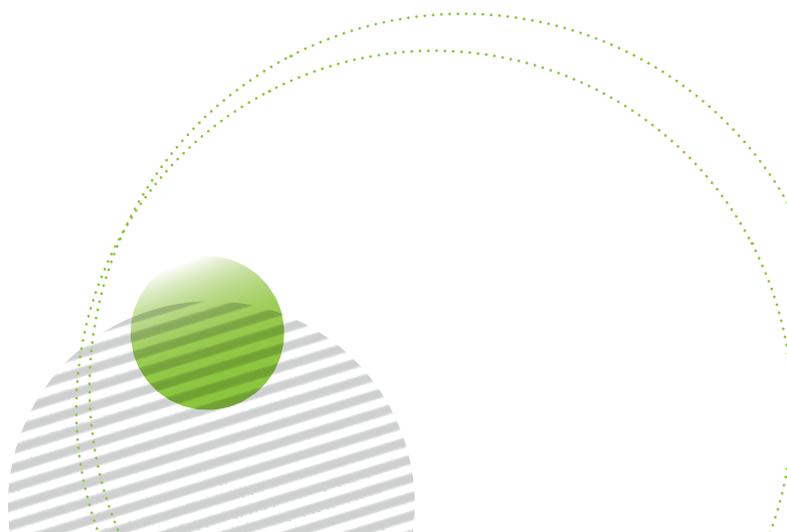
Das Konzernergebnis lag mit 30,4 Mio. € um 2,9 Mio. € über der Vergleichsperiode (27,5 Mio. €). Aufgrund der höheren Anzahl der ausgegebenen Stückaktien verblieb das Ergebnis je Aktie mit 0,49 € (i. Vj. 0,50 €) und die EPRA Earnings je Aktie mit 0,60 € (i. Vj. 0,60 €) dabei auf Vorjahresniveau.

### EPRA EARNINGS

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

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

\*\* betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente



### Positive Entwicklung der Funds from Operations (FFO)

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

### FUNDS FROM OPERATIONS

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

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

### FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

#### Vermögens- und Liquiditätssituation

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

#### Eigenkapitalquote bei 56,0%

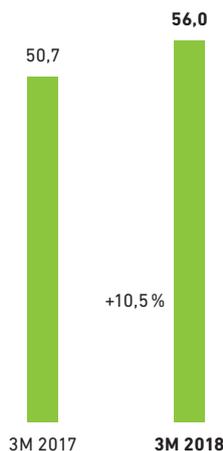
Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgegesellchaftern) von 56,0% ist gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (55,6%) leicht angestiegen.

#### Verbindlichkeiten

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

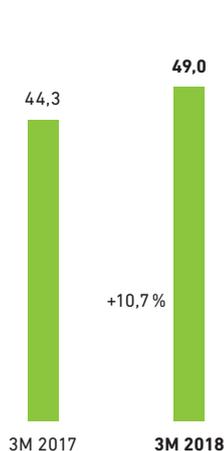
### UMSATZ

in Mio. €



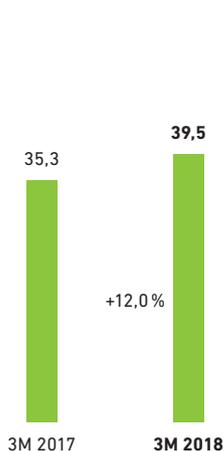
### EBIT

in Mio. €



### EBT\*

in Mio. €



\* ohne Bewertungsergebnis

### FFO JE AKTIE

in €



### Anzahl der Aktien

55.085.176      61.783.594

## NACHTRAGSBERICHT

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

## PROGNOSEBERICHT

### ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

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

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

## DIVIDENDE 2018

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

## RISIKOBERICHT

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

### UMSATZ

in Mio. €

### EBIT

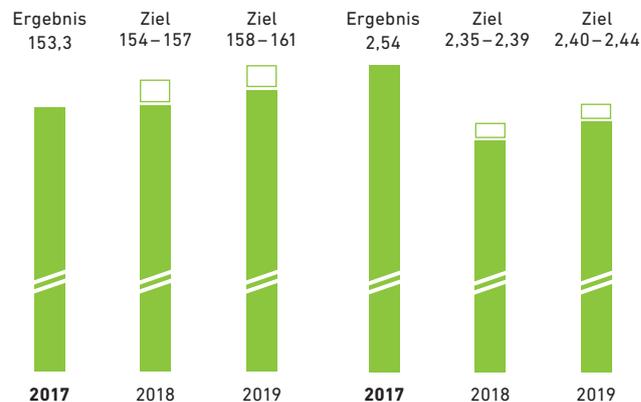
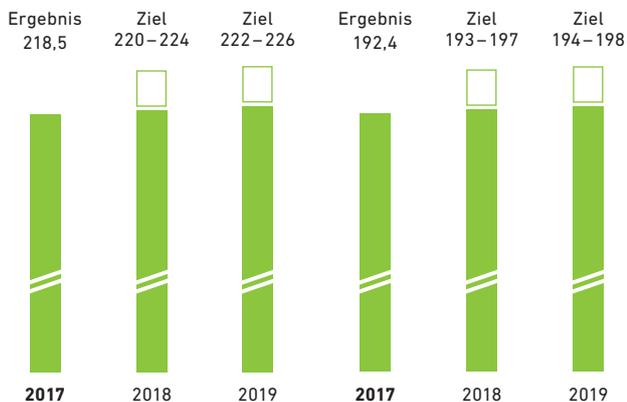
in Mio. €

### EBT \*

in Mio. €

### FFO

in Mio. €



\* ohne Bewertungsergebnis

### Anzahl der Aktien in Mio.

58,25    61,78    61,78

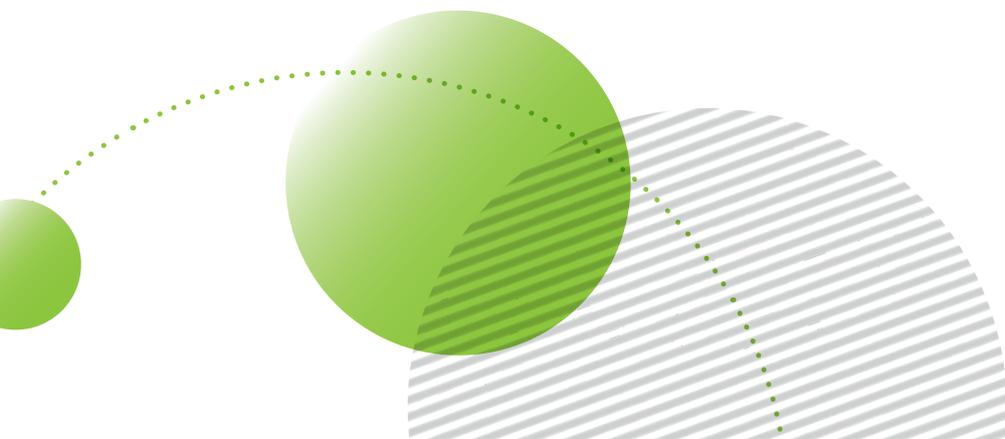
## KONZERNBILANZ

### AKTIVA

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

### PASSIVA

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



## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

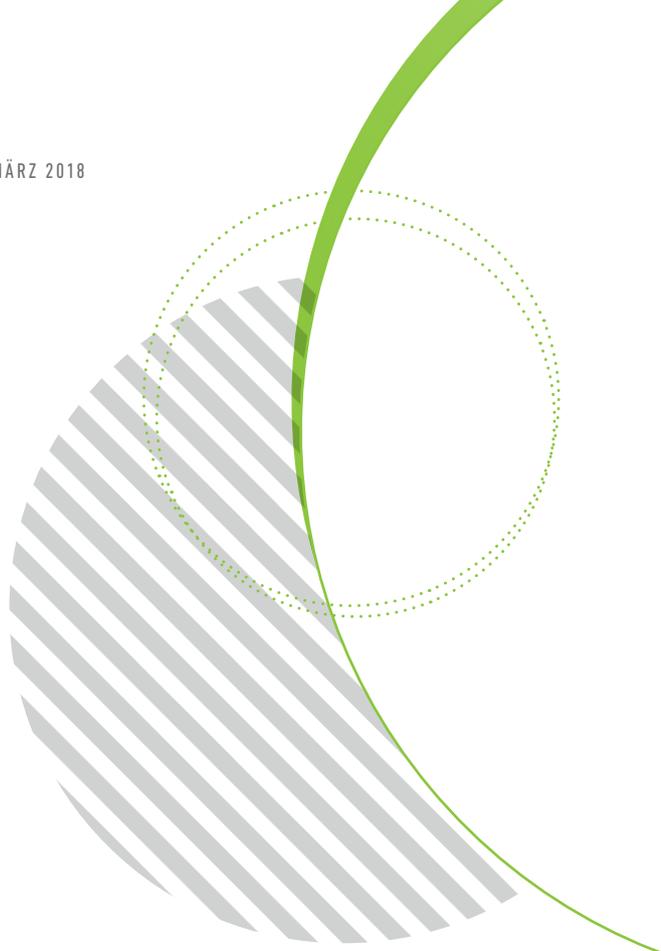
Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden nicht voll sondern ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotaal berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach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

## AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

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

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

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.



## SONSTIGE ANGABEN

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, 15. Mai 2018

Wilhelm Wellner

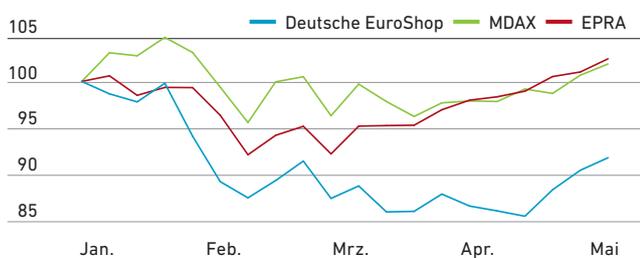
Olaf Borkers

## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

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

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

indizierte Darstellung, Basis 100, in %



## KENNZAHLEN DER AKTIE

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

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

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

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

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)

**SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?**

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

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

[www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)  
 E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)

**Zukunftsbezogene Aussagen**

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

**Rundungen und Veränderungsraten**

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