

## BRIEF DES VORSTANDS

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

im Auftaktquartal des Geschäftsjahres 2017 haben wir bei den Themen Wachstum und Finanzierung wichtige und erfreuliche Ergebnisse erzielt. Zum einen konnten wir uns nach einem internationalen Bieterprozess und langen Verhandlungen das Olympia Center im tschechischen Brunn für unser Portfolio sichern. Und zum anderen haben wir den durchschnittlichen Zinssatz unseres Kreditportfolios sehr deutlich von 3,7 % auf knapp unter 3,0 % senken können.

Das Olympia Center in Brunn, der zweitgrößten Stadt des Landes, wurde ursprünglich 1999 eröffnet und seitdem laufend vergrößert. Nach einer Umstrukturierung zwischen 2014 und 2016 bietet das Shoppingcenter heute über 200 Fachgeschäfte auf 85.000 Quadratmetern Mietfläche. Es verfügt darüber hinaus

über ein Kino, einen Entertainment Park sowie über 4.000 Pkw-Stellplätze und ist mit seiner hohen Erlebnis- und Verweilqualität auch eines der größten Shoppingcenter des Landes. Im Einzugsgebiet des hervorragend an das Straßenverkehrsnetz sowie über den öffentlichen Nahverkehr angebunden Shoppingcenters leben ca. 1,2 Millionen Menschen, für die das Center an sieben Tagen die Woche geöffnet ist. Letztes Jahr hatte das Center über acht Millionen Besucher. Seit April trägt das Olympia Center zu unseren Ergebnissen bei, wir rechnen für 2017 mit 15,0 Mio. € Mieteinnahmen und einem Nettobetriebsergebnis (NOI) von 14,3 Mio. €. Mit unserem 21. Center erzielen wir eine im heutigen Umfeld attraktive NOI-Rendite von 5,1 %. Das Gesamtinvestitionsvolumen von 382 Mio. € haben wir über



eine Anfang März erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung in Höhe von 165 Mio. € sowie über die Aufnahme von Darlehen langfristig und zu attraktiven Zinsen finanziert.

Zum operativen Geschäft: Der Umsatz lag mit 50,7 Mio. € stabil auf dem Niveau des Vorjahresquartals. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) reduzierte sich leicht um 0,3 % auf 45,8 Mio. € und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 44,3 Mio. € um 0,7 % unter dem des Vorjahres. Das Konzernergebnis stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal von 24,9 Mio. € auf 27,5 Mio. €. Wesentliche Einflussfaktoren waren der niedrigere Zinsaufwand und das Saarpark-Center, das seit Oktober 2016 zum at-equity Ergebnis beiträgt. Je Aktie erzielten wir ein Ergebnis von 0,50 € nach 0,46 € in der Vorjahresperiode. Die EPRA Earnings, die das Bewertungseinflüsse ausklammern, stiegen um rund 9 % von 0,55 € auf 0,60 € je Aktie. Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich um knapp 7 % von 0,58 € auf 0,62 € je Aktie. Die Ergebnisse liegen damit alle im Bereich unserer Planungen.

Für das laufende Geschäftsjahr möchten wir Ihnen eine um fünf Cent erhöhte Dividende von 1,45 € je Aktie in Aussicht stellen. Wir danken für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im Mai 2017

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

### WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016	+/-
Umsatzerlöse	50,7	50,7	0,0 %
Nettobetriebsergebnis (NOI)	45,8	46,0	-0,3 %
EBIT	44,3	44,6	-0,7 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis*)	35,3	32,7	7,8 %
Konzernergebnis	27,5	24,9	10,6 %
EPRA** Earnings je Aktie in €	0,60	0,55	9,1 %
FFO je Aktie in €	0,62	0,58	6,9 %
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	0,50	0,46	8,7 %

in Mio. €	31.03.2017	31.12.2016	+/-
Eigenkapital***	2.435,1	2.240,7	8,7 %
Verbindlichkeiten	2.199,4	1.873,8	17,4 %
Bilanzsumme	4.634,5	4.114,5	12,6 %
Eigenkapitalquote in % ***	52,5	54,5	
LTV-Verhältnis in %	35,2	34,2	
Liquide Mittel	156,3	64,0	> 100,0 %

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

\*\* European Public Real Estate Association

\*\*\* inklusive Fremddanteile am Eigenkapital



## ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE in T€	01.01.–31.03.2017	01.01.–31.03.2016	Veränderung +/-	Veränderung in %
Umsatzerlöse	50.727	50.737	-10	0,0 %
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-4.881	-4.764	-117	-2,5 %
<b>NOI</b>	<b>45.846</b>	<b>45.973</b>	<b>-127</b>	<b>-0,3 %</b>
Sonstige betriebliche Erträge	301	168	133	79,2 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.892	-1.556	-336	-21,6 %
<b>EBIT</b>	<b>44.255</b>	<b>44.585</b>	<b>-330</b>	<b>-0,7 %</b>
At-equity Ergebnis	7.574	5.473		
Bewertungsergebnis (at-equity)	11	377		
Latente Steuern (at-equity)	60	0		
At-equity Ergebnis (operativ)	7.645	5.850	1.795	30,7 %
Zinsaufwendungen	-12.753	-13.744	991	7,2 %
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.655	-4.388	-267	-6,1 %
Übriges Finanzergebnis	777	407	370	90,9 %
<b>Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>-8.986</b>	<b>-11.875</b>	<b>2.889</b>	<b>24,3 %</b>
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>35.269</b>	<b>32.710</b>	<b>2.559</b>	<b>7,8 %</b>
Bewertungsergebnis	-736	-1.356		
Bewertungsergebnis (at-equity)	-11	-377		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-747	-1.733	986	56,9 %
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.053	-1.398	345	24,7 %
Latente Steuern	-5.902	-4.713		
Latente Steuer (at-equity)	-60	0		
Latente Steuern (mit at-equity)	-5.962	-4.713	-1.249	-26,5 %
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>27.507</b>	<b>24.866</b>	<b>2.641</b>	<b>10,6 %</b>

### Umsatz auf Vorjahresniveau

Im Berichtszeitraum lagen die Umsatzerlöse mit 50,7 Mio.€ auf Vorjahresniveau und im Bereich der Erwartungen des Managements.

### Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskostenanteil bei 9,6 %

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes entsprachen mit 4,9 Mio.€ nahezu der Vorjahresperiode (4,8 Mio.€) und mit einem Anteil am Umsatz von 9,6 % auch den Planungen.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen leicht erhöht

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 1,9 Mio.€ um 0,3 Mio.€ über denen des Vorjahreszeitraums (1,6 Mio.€), insbesondere aufgrund von einmaligen Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem

Erwerb der Gesellschaft Olympia Brno s.r.o., Prag (Tschechische Republik).

### EBIT knapp unter Vorjahresniveau

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag aufgrund höherer sonstiger betrieblicher Aufwendungen mit 44,3 Mio.€ knapp unter dem Vorjahr (44,6 Mio.€).

### Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte deutlich verbessert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) verbesserte sich von -11,9 Mio.€ um 2,9 Mio.€ auf jetzt -9,0 Mio.€. Insbesondere Kredittilgungen und eine kurzfristige Zinsvereinbarung für ein Darlehen bis zum Abschluss der Anschlussfinanzierung führten zu einem um 1,0 Mio.€ niedrigeren Zinsaufwand.

Das at-equity Ergebnis, als Teil des Finanzergebnisses, erhöhte sich um 1,8 Mio.€. Hierfür waren insbesondere der Erwerb des Saarpark-Centers Neunkirchen zum 1. Oktober 2016, das 1,4 Mio.€ im ersten Quartal 2017 beisteuerte, sowie um 0,5 Mio.€ niedrigere Zinsaufwendungen aus günstigeren Anschlussfinanzierungen unserer nach at-equity bilanzierten Gesellschaften maßgebend.

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



#### EBT ohne Bewertung steigt um 7,8 %

Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) erhöhte sich aufgrund des verbesserten Finanzergebnisses von 32,7 Mio. € auf 35,3 Mio. € (+7,8%).

#### Bewertungsergebnis von Investitionen beeinflusst

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

#### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag leicht gestiegen

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 7,0 Mio. € (i. Vj. 6,1 Mio. €). Hiervon entfielen 1,1 Mio. € (i. Vj. 1,4 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und 5,9 Mio. € (i. Vj. 4,7 Mio. €) auf latente Steuern.

#### Konzernergebnis und operatives Ergebnis verbessert

Das Konzernergebnis lag mit 27,5 Mio. € um 2,6 Mio. € über der Vergleichsperiode (24,9 Mio. €). Das unverwässerte Ergebnis

je Aktie verbesserte sich damit von 0,46 € auf 0,50 € (+8,7%). Die EPRA Earnings erhöhten sich um 9,1 % von 0,55 €<sup>1</sup> auf 0,60 € je Aktie.

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

Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie der Dividendenausschüttungen. Der FFO stieg von 31,6 Mio. € auf 34,5 Mio. € bzw. je Aktie von 0,58 € auf 0,62 € (+6,9%).

<sup>1</sup> In der Quartalsmitteilung zum 31. März 2016 wurden die EPRA Earnings mit 0,49 € je Aktie angegeben. Abweichend zum Vorjahr wurden die latenten Steuern in 2017, welche auf die Veränderung des Steuerbilanzwertes entfallen, hinzuge-rechnet. Weiterhin wurde das Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente mit berücksichtigt. Die Ermittlung der Vorjahreskennzahl wurde entsprechend angepasst. Weitere Ausführungen zu den EPRA Kennzahlen sind im Abschnitt „EPRA Berichterstattung“ des Geschäftsberichts 2016 zu finden.

	01.01. – 31.03.2017 in T€	01.01. – 31.03.2017 je Aktie in €	01.01. – 31.03.2016 in T€	01.01. – 31.03.2016 je Aktie in €
<b>EPRA Earnings</b>				
Konzernergebnis	27.507	0,50	24.866	0,46
Bewertungsergebnis Investment Properties*	747	0,01	1.733	0,03
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente*	-910	-0,02	-394	-0,01
Akquisitionskosten	319	0,01	0	0,00
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen**,**	5.454	0,10	3.914	0,07
<b>EPRA EARNINGS</b>	<b>33.117</b>	<b>0,60</b>	<b>30.119</b>	<b>0,55</b>
Aufwand für die Wandelanleihe	538		538	
<b>EPRA EARNINGS (VERWÄSSERT)</b>	<b>33.655</b>	<b>0,58</b>	<b>30.657</b>	<b>0,54</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		55.085.176		53.945.536
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien (verwässert)***		58.351.015		57.105.094

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

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

\*\*\* Unter der Annahme, dass die Wandelanleihe zu Beginn der jeweiligen Berichtsperiode gewandelt worden wäre.

	01.01. – 31.03.2017 in T€	01.01. – 31.03.2017 je Aktie in €	01.01. – 31.03.2016 in T€	01.01. – 31.03.2016 je Aktie in €
<b>Funds from Operations</b>				
Konzernergebnis	27.507	0,50	24.866	0,46
Aufwand Wandlungsrecht	242	0,00	242	0,00
Bewertungsergebnis Investment Properties*	747	0,01	1.733	0,03
Latente Steuern*	5.962	0,11	4.713	0,09
<b>FFO JE AKTIE</b>	<b>34.458</b>	<b>0,62</b>	<b>31.554</b>	<b>0,58</b>
<b>FFO JE AKTIE (NACH WANDLUNG)**</b>	<b>34.458</b>	<b>0,59</b>		
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		55.085.176		53.945.536
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien (nach Wandlung)**		57.975.280		

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

\*\* Unter der Annahme, dass die Wandelanleihe am Ende ihrer Laufzeit im November 2017 vollständig gewandelt wird.



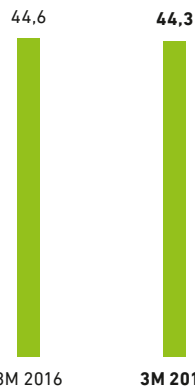
## UMSATZ

in Mio. €



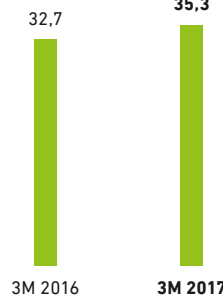
## EBIT

in Mio. €



## EBT\*

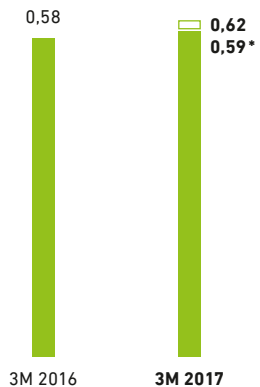
in Mio. €



\* ohne Bewertungsergebnis

## FFO JE AKTIE

in €



\* Unter der Annahme, dass die Wandelanleihe am Ende ihrer Laufzeit im November 2017 vollständig gewandelt wird.

## FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Erwerb des Olympia Center in Brünn

Der Deutsche EuroShop Konzern hat im März 2017 sämtliche Anteile an der Olympia Brno s.r.o., Prag (Tschechische Republik), erworben. Die Olympia Brno ist Eigentümerin des in Brünn (Tschechische Republik) gelegenen Shoppingcenters „Olympia“. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 31. März 2017 mit Auszahlung des vorläufigen Kaufpreises an die Verkäufer statt. Der endgültige Kaufpreis wird auf Basis des Zwischenabschlusses der Olympia Brno zum 31. März 2017 ermittelt und lag zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Quartalsmitteilung noch nicht vor. Es liegen keine Hinweise für wesentliche Abweichungen zwischen vorläufigem und endgültigem Kaufpreis vor. Das Investment wurde durch Eigenmittel aus einer Barkapitalerhöhung und langfristige Darlehen finanziert.

### Vermögens- und Liquiditätssituation

Die erstmalige Einbeziehung der Olympia Brno auf Basis der vorläufigen Kaufpreisallokation führte zu einer Erhöhung der Bilanzsumme des Deutsche EuroShop Konzerns um 441,6 Mio. € und entfällt im Wesentlichen auf die Investment Properties (+374,0 Mio. €). Darüber hinaus wurde ein Geschäfts- und

Firmenwert von 53,2 Mio. € gebildet, der passiven latenten Steuern in Höhe von 54,1 Mio. € gegenübersteht, die im Rahmen des Erwerbes zu bilden waren und die sich aufgrund der langfristigen Halteabsicht nicht ertragswirksam realisieren werden.

Der weitere Anstieg der Bilanzsumme entfällt im Wesentlichen auf die Erhöhung der liquiden Mittel auf 156,3 Mio. € (i.Vj. 64,0 Mio. €) zum Bilanzstichtag. Neben den erworbenen liquiden Mitteln der Olympia Brno (9,6 Mio. €) und dem positiven operativen Cashflow des ersten Quartals 2017 resultiert der Anstieg aus der Aufnahme eines neuen langfristigen Darlehens auf ein bisher unbelastetes Shoppingcenter in Höhe von 130 Mio. €. Dieses Darlehen löst die für den Erwerb der Olympia Brno und Saarpark-Center Neunkirchen in Anspruch genommene Kreditlinie von 80,0 Mio. € ab, wobei ein Teilbetrag von 55,0 Mio. € erst Anfang April zurückgeführt wurde. Die weitere Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten resultiert aus der Übernahme der bestehenden Fremdfinanzierung der Olympia Brno in Höhe von 166,8 Mio. €.

### Eigenkapitalquote bei 52,5 %

Zur Finanzierung der Eigenmittel im Rahmen des Erwerbs der Olympia Brno wurde im März eine Barkapitalerhöhung durch eine teilweise

Ausnutzung des genehmigten Kapitals durchgeführt. Aus der Kapitalerhöhung sind dem Deutsche EuroShop Konzern 165 Mio. € (vor Transaktionskosten in Höhe von 1,4 Mio. €) zugeflossen.

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgegesellschaftern) von 52,5 % ist gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (54,5 %) leicht zurückgegangen.

### Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen, bedingt durch die Ersteinbeziehung Olympia Brno sowie die Aufnahme eines langfristigen Darlehens zum 31. März 2017 mit 1.709,4 Mio. € um 263,8 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2016. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge des Erwerbs Olympia Brno sowie weiteren Zuführungen um insgesamt 60,1 Mio. € auf 419,5 Mio. €.

## NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2017 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung eingetreten.



## PROGNOSEBERICHT

### Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Unter Einbeziehung des Olympia Centers in Brunn erwarten wir für das Geschäftsjahr 2017:

- einen Umsatz von 216 bis 220 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 187 bis 191 Mio. €
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 145 bis 148 Mio. €
- Funds from Operations (FFO) von 140 bis 143 Mio. € bzw. je Aktie zwischen 2,42 € und 2,46 €<sup>2</sup>

### Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere nachhaltig planbare Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, für das Jahr 2017 eine Dividende von 1,45 € pro Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

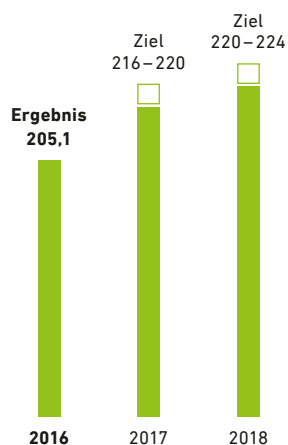
<sup>2</sup> Die Berechnung des FFO je Aktie 2017 basiert auf einer durchschnittlich zeitgewichteten Aktienanzahl von 58,0 Mio. und erfolgt unter der Annahme, dass die Wandelanleihe am Ende ihrer Laufzeit im November 2017 vollständig gewandelt wird. Für das Geschäftsjahr 2018 wird sich die durchschnittlich zeitgewichtete Aktienanzahl unter Annahme der vollständigen Wandlung auf 61,8 Mio. erhöhen.

## 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 2016 gemachten Angaben (Geschäftsbericht 2016, S. R16 ff.).

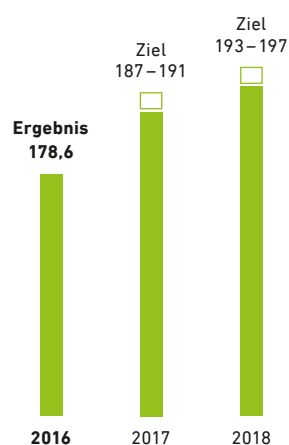
### UMSATZ

in Mio. €



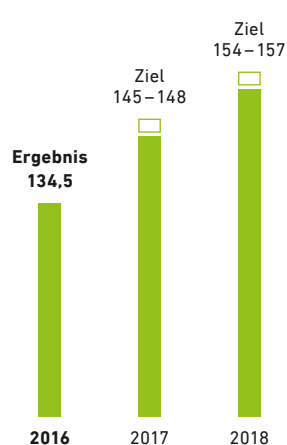
### EBIT

in Mio. €



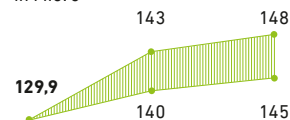
### EBT\*

in Mio. €

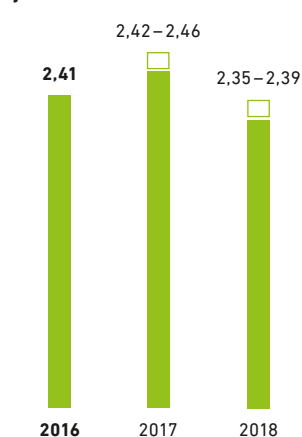


### FFO

Ergebnis  
in Mio. €



je Aktie in €



Anzahl der Aktien in Mio.

53,9      58,0\*\*      61,8\*\*

\* ohne Bewertungsergebnis

\*\* nach Wandlung der Wandelschuldverschreibung, zeitgewichtet zum Bilanzstichtag

## KONZERNBILANZ

### Aktiva

in T€	31.03.2017	31.12.2016
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	53.275	29
Sachanlagen	234	267
Investment Properties	3.895.497	3.520.824
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	517.218	515.361
Übrige Finanzanlagen	52	52
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>4.466.276</b>	<b>4.036.533</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.127	6.601
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.738	7.277
Liquide Mittel	156.314	64.046
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>168.179</b>	<b>77.924</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>	<b>4.634.455</b>	<b>4.114.457</b>

### Passiva

in T€	31.03.2017	31.12.2016
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Gezeichnetes Kapital	58.405	53.945
Kapitalrücklage	1.121.553	961.970
Gewinnrücklagen	929.664	900.233
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>2.109.622</b>	<b>1.916.148</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	1.456.885	1.242.754
Passive latente Steuern	419.457	359.365
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	325.474	324.559
Sonstige Verbindlichkeiten	46.521	49.083
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>2.248.337</b>	<b>1.975.761</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	252.516	202.827
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.454	1.394
Steuerverbindlichkeiten	1.173	649
Sonstige Rückstellungen	6.103	6.644
Sonstige Verbindlichkeiten	13.250	11.034
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>276.496</b>	<b>222.548</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>	<b>4.634.455</b>	<b>4.114.457</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016
Umsatzerlöse	50.727	50.737
Grundstücksbetriebskosten	-2.348	-2.235
Grundstücksverwaltungskosten	-2.533	-2.529
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>45.846</b>	<b>45.973</b>
Sonstige betriebliche Erträge	301	168
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.892	-1.556
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>44.255</b>	<b>44.585</b>
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	7.574	5.473
Zinsaufwendungen	-12.753	-13.744
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.655	-4.388
Übrige Finanzerträge und -aufwendungen	760	394
Zinserträge	17	13
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-9.057</b>	<b>-12.252</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-736</b>	<b>-1.356</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>34.462</b>	<b>30.977</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.955	-6.111
<b>KONZERNERGEBNIS</b>	<b>27.507</b>	<b>24.866</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,50	0,46
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,48	0,45

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016
<b>Konzernergebnis</b>	<b>27.507</b>	<b>24.866</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:</b>		
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	2.459	-4.798
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-535	1.055
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>1.924</b>	<b>-3.743</b>
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>29.431</b>	<b>21.123</b>
Anteil Konzernaktionäre	29.431	21.123

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016*
<b>Konzernergebnis</b>	<b>27.507</b>	<b>24.866</b>
Ertragsteuern	6.955	6.111
<b>Finanzergebnis</b>	<b>9.057</b>	<b>12.252</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	15	20
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	736	1.356
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	5.717	4.677
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.372	3.766
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-541	-405
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-1.894	-3.058
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>49.924</b>	<b>49.585</b>
Gezahlte Zinsen	-11.888	-12.879
Erhaltene Zinsen	17	13
Gezahlte Ertragsteuern	-1.003	-1.428
<b>Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>37.050</b>	<b>35.291</b>
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-1.426	-1.728
Einzahlung aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	27	0
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-9	-5
Einzahlung aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	0	2.820
Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel	-199.408	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-200.816</b>	<b>1.087</b>
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	130.000	0
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	-33.830	-5.362
Auszahlungen an Kommanditisten	-3.723	-3.775
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	163.587	0
Auszahlungen an Konzernaktionäre	0	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>256.034</b>	<b>-9.137</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>92.268</b>	<b>27.241</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>64.046</b>	<b>70.699</b>
<b>FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE</b>	<b>156.314</b>	<b>97.940</b>

\* Zur Verbesserung der Darstellung der Finanzlage wurde die Kapitalflussrechnung überarbeitet und die Vorjahresdarstellung entsprechend dem neuen Ausweis angepasst. Dabei ergaben sich keine Verschiebungen zwischen den Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit des Vorjahres. Die Anpassungen betreffen im Wesentlichen die Übernahme der bisher im Anhang gemachten Angaben zu Zins- und Steuerzahlungen in die Kapitalflussrechnung, der separate Ausweis der erhaltenen Dividenden und Barausschüttungen und der unsaldierte Ausweis der Ein- und Auszahlungen aus Finanzverbindlichkeiten.

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn rücklage Available- for-Sale	Gewinn rücklage Cashflow- Hedges	Summe
01.01.2016	53.945.536	53.945	961.970	783.178	2.000	-15	-33.219	1.767.859
Gesamtergebnis		0	0	24.866	0	0	-3.743	21.123
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0	0
31.03.2016	53.945.536	53.945	961.970	808.044	2.000	-15	-36.962	1.788.982
01.01.2017	53.945.536	53.945	961.970	932.109	2.000	-22	-33.854	1.916.148
Gesamtergebnis		0	0	27.507	0	0	1.924	29.431
Kapitalerhöhung	4.459.460	4.460	159.583	0	0	0	0	164.043
Dividendenauszahlungen		0	0	0	0	0	0	0
31.03.2017	58.404.996	58.405	1.121.553	959.616	2.000	-22	-31.930	2.109.622

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

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

Die Anpassung der quotalen Einbeziehung der Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht zu 100 % beteiligt ist, erfolgt in der Überleitungsspalte. Des Weiteren enthält diese weiterhin die Eliminierungen der konzerninternen Verflechtungen zwischen den Segmenten.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

### AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 31.03.2017
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>48.996</b>	<b>5.285</b>	<b>54.281</b>	<b>-3.554</b>	<b>50.727</b>
(01.01.–31.03.2016)	(47.399)	(5.191)	(52.590)	(-1.853)	(50.737)
<b>EBIT</b>	<b>43.613</b>	<b>4.732</b>	<b>48.345</b>	<b>-4.090</b>	<b>44.255</b>
(01.01.–31.03.2016)	(42.361)	(4.688)	(47.049)	(-2.464)	(44.585)
<b>EBT ohne Bewertungsergebnis</b>	<b>32.130</b>	<b>4.258</b>	<b>36.388</b>	<b>-1.119</b>	<b>35.269</b>
(01.01.–31.03.2016)	(30.176)	(3.146)	(33.322)	(-612)	(32.710)
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.417.786</b>	<b>798.018</b>	<b>4.215.804</b>	<b>418.651</b>	<b>4.634.455</b>
(31.12.2016)	(3.417.174)	(357.083)	(3.774.257)	(340.200)	(4.114.457)
<b>davon Investment Properties</b>	<b>3.382.333</b>	<b>718.831</b>	<b>4.101.164</b>	<b>-205.667</b>	<b>3.895.497</b>
(31.12.2016)	(3.382.151)	(344.330)	(3.726.481)	(-205.657)	(3.520.824)



## 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, 11. Mai 2017



Wilhelm Wellner



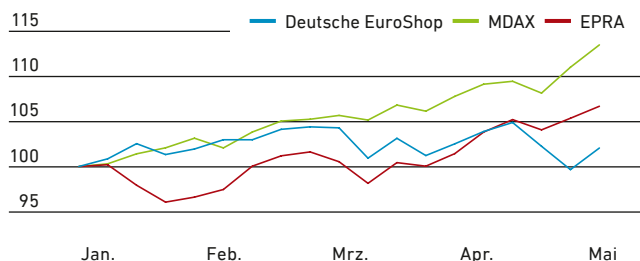
Olaf Borkers



## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs 2016 von 38,67 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem zunächst insgesamt recht stabilen Marktumfeld ohne einen nachhaltigen Trend in das neue Jahr gestartet. Am 22. Februar 2017 wurde der Höchstkurs innerhalb der ersten drei Monate des Jahres mit 39,24 € erreicht. Ihren Periodentiefstkurs von 37,54 € erreichte die Aktie am 28. März 2017 und zeigte sich am Ende des Berichtszeitraums bei einem Kurs von 38,33 € etwas stärker. Dies entspricht einer Performance von -0,9 %. Der MDAX gewann im selben Zeitraum 7,7 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 1. Quartals 2017 auf 2,23 Mrd. €.

### Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA im Vergleich Januar bis Mai 2017 indexierte Darstellung, Basis 100, in %



### Kennzahlen der Aktie

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 31.03.2017	58.404.996,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2017 (nennwertlose Namensstückaktien)	58.404.996
Dividende 2016 (Vorschlag)	1,40 €
Kurs am 30.12.2016	38,67 €
Kurs am 31.03.2017	38,33 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	37,54 € / 39,24 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2017	2,23 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, MSCI Small Cap, EURO STOXX, STOXX Europe 600, HASPAX, F.A.Z.-Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

## FINANZKALENDER

<b>11.05.</b>	<b>Quartalsmitteilung 3M 2017</b>	<b>19.09.</b>	Baader Investment Conference, München
<b>19.05.</b>	equinet ESN Conference, Frankfurt	<b>28.09.</b>	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
<b>19.05.</b>	Warburg Highlights, Hamburg	<b>29.09.</b>	Societe Generale Pan European Real Estate Conference, London
<b>01.06.</b>	Kepler Cheuvreux German Property Day, Paris	<b>04.–06.10.</b>	Expo Real, München
<b>07.06.</b>	Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam	<b>15.11.</b>	<b>Quartalsmitteilung 9M 2017</b>
<b>15.06.</b>	Roadshow London, Green Street Advisors	<b>16.11.</b>	Natixis European Mid Caps Conference, Paris
<b>16.06.</b>	Roadshow Edinburgh, JP Morgan Cazenove	<b>17.11.</b>	Roadshow Amsterdam, Societe Generale
<b>19.06.</b>	Roadshow Warschau, Berenberg	<b>17.11.</b>	Roadshow Brüssel, Kempen & Co
<b>22.06.</b>	Deutsche Bank dbAccess Conference, Berlin	<b>21.11.</b>	DZ Bank Equity Conference, Frankfurt
<b>28.06.</b>	Aufsichtsratssitzung, Hamburg	<b>29.11.</b>	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
<b>28.06.</b>	<b>Hauptversammlung, Hamburg</b>	<b>05.12.</b>	Berenberg European Conference, Pennyhill
<b>04.07.</b>	Roadshow Helsinki, M.M. Warburg	<b>11.–12.12.</b>	HSBC Global Real Estate Conference, Kapstadt
<b>15.08.</b>	<b>Halbjahresfinanzbericht 2017</b>		
<b>04.–05.09.</b>	DES Real Estate Summer		
<b>12.–13.09.</b>	BoA Merrill Lynch Global RE Conference, New York		
<b>18.09.</b>	Goldman Sachs & Berenberg German Conference, München		

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 (-).