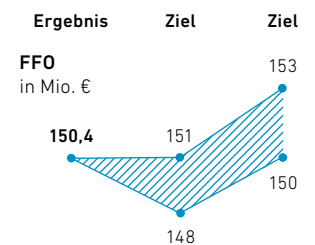


DEUTSCHE EUROSHOP IM ÜBERBLICK

in Mio. €	2018	2017	Differenz
Umsatzerlöse	225,0	218,5	3 %
EBIT	199,1	192,4	4 %
Finanzergebnis	-41,3	-35,1	-18 %
Bewertungsergebnis	-55,7	8,6	
EBT	102,1	165,8	-38 %
Konzernergebnis	79,4	134,3	-41 %
FFO je Aktie in €	2,43	2,54	-4 %
Ergebnis je Aktie in €*	1,29	2,31	-44 %
EPRA Earnings je Aktie in €*	2,39	2,42	-1 %
Eigenkapital**	2.573,4	2.574,9	0 %
Verbindlichkeiten	2.036,8	2.052,1	-1 %
Bilanzsumme	4.610,2	4.627,0	0 %
Eigenkapitalquote in %**	55,8	55,6	
LTV-Verhältnis in %	31,8	32,4	
Liquide Mittel	116,3	106,6	9 %
Net Asset Value (EPRA)	2.667,5	2.668,4	0 %
Net Asset Value je Aktie in € (EPRA)	43,17	43,19	0 %
Dividende je Aktie in €	1,50***	1,45	3 %

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

FFO



UMSATZ

in Mio. €

Ergebnis 225,0 Ziel 222-226 Ziel 222-226



2018 2019 2020

EBIT

in Mio. €

Ergebnis 199,1 Ziel 194-198 Ziel 194-198



2018 2019 2020

EBT*

in Mio. €

Ergebnis 160,9 Ziel 159-162 Ziel 161-164



2018 2019 2020

FFO je Aktie

in €

Ergebnis 2,43 Ziel 2,40-2,44 Ziel 2,43-2,47



2018 2019 2020

* ohne Bewertungsergebnis

EDITORIAL



LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

die Deutsche EuroShop hat das Geschäftsjahr 2018 mit guten operativen Geschäftszahlen abgeschlossen und ihre Prognosewerte sogar übertreffen können. Dabei war das Marktumfeld für den stationären Einzelhandel ambivalent. Einerseits konnte die wachsende Wirtschaft erneut positive Impulse für den Konsum geben, andererseits stellte der dynamisch wachsende Onlinehandel für manche Händler weiter eine Herausforderung dar.

Auch der Blick auf die Börse zeigt ein differenziertes Bild. Im letzten Jahr hat unser Aktienkurs – ungeachtet der guten operativen Ergebnisse – nachgegeben und liegt deutlich unter dem inneren Wert der Aktie. Eine Entwicklung, die bei Shoppingcenter-Aktien weltweit zu beobachten ist und die vor allem mit dem aktuellen Transformationsprozess im Einzelhandel verbunden ist.

Bei diesen Entwicklungen lohnt es sich insbesondere einmal tiefer in unser Shoppingcenter-Portfolio zu schauen. Im aktuellen Geschäftsbericht geben wir Ihnen viele interessante Einblicke in unser Geschäft und wie wir es betreiben. Wir zeigen Ihnen, wie sich unsere Center als lebendige Marktplätze auch zukünftig gut positionieren können und darüber hinaus optimal in die Omnichannel-Einkaufswelten eingebunden werden.

Unter dem Motto „Show & Room“ präsentieren wir Ihnen, dass unsere Center mehr denn je attraktive und sich den Wünschen der Kunden laufend anpassende Einkaufsdestinationen sind. Hier bieten wir erfolgreichen Shop-Konzepten und auch Events eine lebendige Showbühne und viel Platz, sich live zu präsentieren und auch Neues auszuprobieren. Für die Kunden sind unsere Center damit interessante Orte des Entdeckens und Staunens,

des Erlebens und Träumens sowie des Fühlens und Genießens. Damit dies so bleibt, tätigen wir mit unseren „At your Service“- und „Mall Beautification“-Programmen in den nächsten Jahren umfangreiche Investitionen. So halten wir unsere Center nicht nur technisch auf einem modernen Stand, sondern bieten den Besuchern ein zeitgemäßes, spannendes und angenehmes Shoppingumfeld. Erste Kundenbefragungen zeigen uns, dass wir hier den Geschmack und die Bedürfnisse unserer Centergäste gut treffen.

Ebenso treiben wir die Digitalisierung voran. Seit kurzem haben unser Main-Taunus-Zentrum und die Altmarkt-Galerie Dresden einen digitalen Zwilling, eine „Digital Mall“. Damit haben unsere Kunden schon heute online Zugriff auf rund eine halbe Million Produkte, die shopübergreifend gesucht, verglichen und anschließend mit wenigen Klicks unverbindlich reserviert werden können. Hier bietet sich ein echtes Omnichannel-Erlebnis für eine stetig wachsende Anzahl von Produkten und Brands. Vieles ist dabei erst in der Entwicklung. Eine besonders spannende Idee ist, die Produkte, die in den Shops unserer Center in bester Lage verfügbar sind, direkt von dort auszuliefern. Viele unserer Kunden wohnen im direkten Umfeld unserer Center, sodass wir hier eine Chance haben, jederzeit einen optimalen Service zu bieten – sei es nun offline, online oder mit einer individuellen Mischung aus beidem.

Ich wünsche Ihnen gute Unterhaltung beim Lesen und bedanke mich für Ihr Vertrauen.

Ihr

Wilhelm Wellner
Sprecher des Vorstands



001 EINFÜHRUNG

- U2 Kennzahlen
- 001 Editorial
- 002 Unsere Werte / Unsere Ziele
- 004 Vorstandsinterview
- 010 Bericht des Aufsichtsrats

098 INVESTOR RELATIONS

- 098 Die Shoppingcenter-Aktie
- 106 Hauptversammlung
- 107 Konferenzen und Roadshows
- 108 Marketing
- 112 Corporate Governance
- 120 EPRA-Berichterstattung

126 ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

189 SERVICE

- 190 Glossar
- 193 Impressum / Disclaimer
- 194 Finanzkalender 2019
- 195 Mehrjahresübersicht

016 SHOPPING

- 024 Omnichannel-Trends
- 028 Das habe ich mir gekauft
- 030 E-Commerce
- 034 Raum für die Show
- 038 Forsa Umfrage
- 040 Konsumprognose 2019

044 CENTER

- 044 Centerübersicht
- 062 Unser Portfolio
- 072 Aktionen in den Centern
- 074 Umwelt
- 082 Mieter-Praxisbeispiele
- 086 Buchtipp Shoplifter!
- 090 Neue Services
- 094 Erfolgsfaktor Shop
- 097 Digital Malls

155 KONZERN- ABSCHLUSS

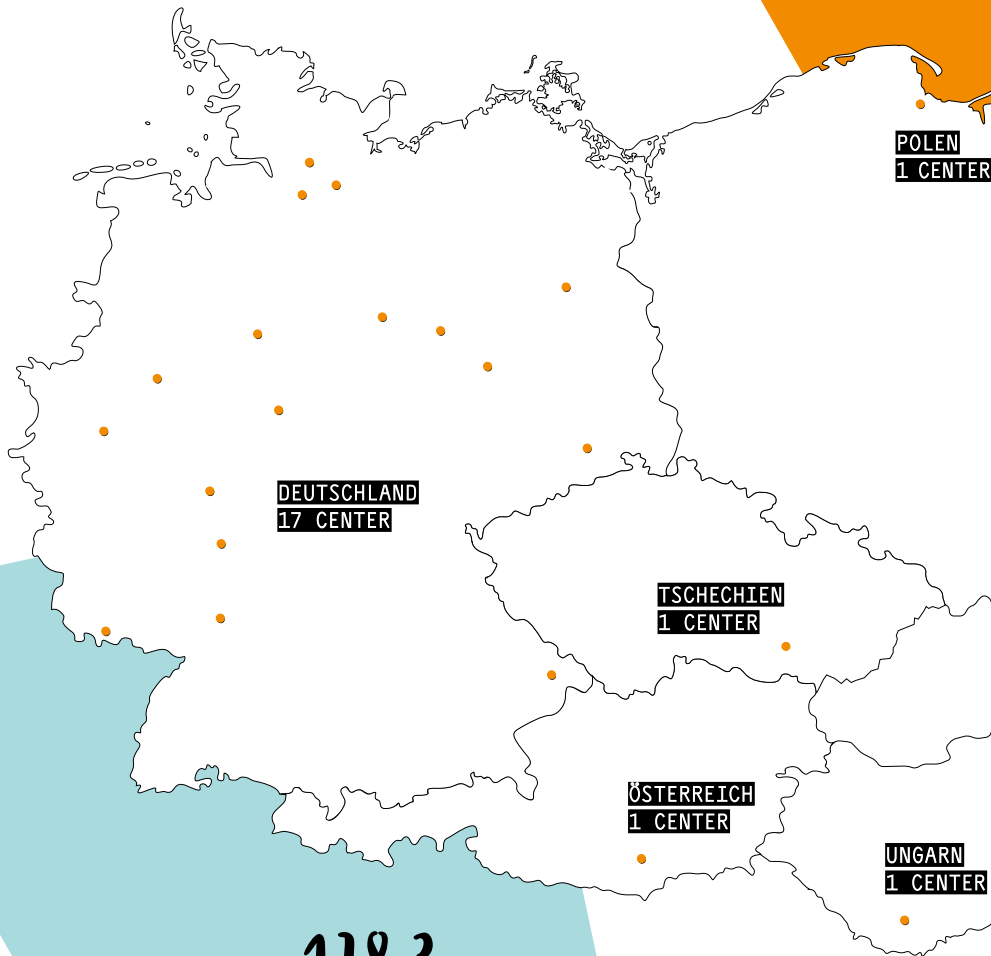
WERTE

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

ZIELE

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

21 SHOPPINGCENTER IN 5 LÄNDERN



178,3
MILLIONEN BESUCHER IN 2018

2.703
GESCHÄFTE

99%
VERMIETUNGSSTAND

5,1
JAHRE Ø MIETVERTRAGSLAUFZEIT

INTERVIEW

„UNSERE
SHOPPING-
CENTER
BIETEN EIN
BESONDERES
EINKAUFS-
ERLEBNIS.“

Der Einzelhandel befindet sich in einem strukturellen Umbruch – wieder einmal. Darüber hinaus prägten Themen wie Handelskrieg, Zollstreit und Brexit das Jahr 2018 und waren für die globale Wirtschaftsentwicklung nicht förderlich. Im Vorstandsinterview sprechen wir mit Wilhelm Wellner und Olaf Borkers darüber, wie die Deutsche EuroShop in diesem Umfeld agiert.

WILHELM
WELLNEROLAF
BORKERS

„UNSERE UMSATZ- ERLÖSE STIEGEN UM DREI PROZENT.“

OLAF BORKERS

Herr Borkers und Herr Wellner, können Sie uns bitte kurz die wichtigsten Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres erläutern?

Olaf Borkers: Wir waren auch 2018 operativ erfolgreich und sind mit den Ergebnissen zufrieden. Unsere Umsatzerlöse stiegen um drei Prozent auf 225,0 Millionen Euro, das Ergebnis vor Zinsen und Steuern lag mit 199,1 Millionen Euro um 3,5 Prozent über dem Vorjahr. Beim Ergebnis vor Steuern ohne Bewertungsergebnis ergab sich eine deutliche Steigerung um fünf Prozent auf 160,9 Millionen Euro. Auch mit um 1,5 Prozent auf 150,4 Millionen Euro gesteigerten FFO konnten wir ein gutes Ergebnis erzielen.

Wilhelm Wellner: Die positiven Einflussfaktoren für diese Entwicklung waren die in den letzten Jahren vollzogenen Portfolioerweiterungen, eine weiter stabile Vermietungs- und Betriebskostenquote sowie geringere Zinskosten.

Bei der Bewertung des Portfolios gab es nach vielen Jahren deutlich steigender Shoppingcenterpreise zum ersten Mal seit 2009 einen kleinen Dämpfer. Das wettbewerbsintensive Marktumfeld im stationären Einzelhandel, der wachsende E-Commerce

und damit auch angepasste Erwartungen an die Mietenentwicklung spiegeln sich in einer Kaufzurückhaltung von Investoren und damit etwas gestiegenen Ankaufsrenditen für Shoppingcenter in Deutschland wider. Zusammen mit höheren Investitionen in die Modernisierung und Positionierung des Bestandsportfolios führte dies zu durchschnittlich leicht gesunkenen Immobilienwerten und einem Bewertungsergebnis von -58,3 Millionen Euro.





OLAF
BORKERS



WILHELM
WELLNER

Das Gesamtbild kann sich aber weiterhin sehen lassen: Unser operatives Ergebnis, die EPRA-Earnings, entwickelte sich positiv und stieg um 4,3 Prozent auf 147,4 Millionen Euro, und der EPRA Net Asset Value blieb mit 43,17 Euro je Aktie nahezu unverändert auf Vorjahresniveau.

Glückwunsch, damit haben Sie 2018 die eigenen Prognosen übertroffen – waren Sie zu pessimistisch?

Wilhelm Wellner: Ich denke nicht, dass wir pessimistisch waren. Wir planen jedoch die Mieten- und Kostenentwicklung im vorherrschenden Marktumfeld des stationären Einzelhandels etwas vorsichtiger. Aber wir freuen uns natürlich über die weiter positive Umsatzentwicklung, und lassen uns auch

gern von niedriger als geplanten Zinskosten sowie sehr niedrigen Wertberichtigungen auf Mietforderungen positiv überraschen.

Auf welchen Erfolgsfaktoren basiert das Geschäftskonzept der Deutsche EuroShop zukünftig? Was macht Ihre Einkaufszentren für den Einzelhandel und deren Kunden so attraktiv?

Wilhelm Wellner: Die wichtigsten Erfolgsfaktoren für ein Einkaufszentrum sind und bleiben dessen Lage, ein erstklassiges Shoppingangebot und eine hohe Aufenthaltsqualität. Unsere Center befinden sich alle in Innenstadtlage oder an etablierten Standorten. Mehr als 175 Millionen Menschen besuchen jährlich unsere Zentren. Diesen Kundinnen und Kunden bieten wir ein besonderes Einkaufserlebnis.

Welche Center haben Ihnen mehr Freude bereitet: die im Inland oder die im Ausland?

Wilhelm Wellner: Man sollte das Portfolio als Ganzes sehen, denn jedes Center unterliegt auch seinen ganz eigenen lokalen Markteinflüssen und -zyklen. Wenn ich Ihnen aber einige Highlights nennen soll, dann folgende: Die City-Arkaden Wuppertal und das Olympia Center in Brunn hatten die beste Entwicklung bei der Kundenfrequenz und das Main-Taunus-Zentrum und die Árkád Pécs waren bei den Handelsumsätzen vorne dabei. Die beste Mieteinnahmenentwicklung zeigten das Phoenix-Center in Harburg sowie die City-Arkaden in Klagenfurt. Und beim Bewertungsergebnis haben uns letztes Jahr besonders unsere Center in Passau und Pécs erfreut.

„DIE WICHTIGSTEN ERFOLGSFAKTOREN FÜR EIN EINKAUFSZENTRUM SIND UND BLEIBEN DESSEN LAGE, EIN ERSTKLASSIGES SHOPPINGANGEBOT UND EINE HOHE AUFENTHALTSQUALITÄT.“

WILHELM WELLNER

Sie sagen es selbst, der stationäre Einzelhandel hat es momentan nicht leicht. Wie reagieren Sie auf die neuen Herausforderungen für den Einzelhandel?

Wilhelm Wellner: Die Deutsche EuroShop investiert wie auch in den Vorjahren kontinuierlich in die Attraktivität der Einkaufszentren. 2018 haben wir dazu eigene Programme gestartet, die unter den Labels „At-your-Service“ und „Mall Beautification“ auch zukünftig für einen weiter verbesserten Komfort und eine tolle Aufenthaltsqualität sorgen werden. Beides zusammen sichert uns gute Kundenfrequenzen, die eine wichtige Basis für unseren Geschäftserfolg sind.

Olaf Borkers: Die genannten Investitionen finanzieren wir übrigens überwiegend mit eigenerwirtschafteten Mitteln, den Funds from Operations. Dies zeigt noch einmal

deutlich die hohe Ertragskraft unserer Bestandsimmobilien.

Für 2019 und 2020 haben Sie eine weitere Erhöhungen der Dividende von 1,50 Euro auf 1,55 Euro und 1,60 Euro geplant. Woher nehmen Sie die Zuversicht?

Olaf Borkers: Die Deutsche EuroShop ist an 21 nahezu voll vermieteten Einkaufszentren beteiligt, die einen gut planbaren Cashflow erwirtschaften. Dies ermöglicht es uns, auch für dieses und nächstes Jahr Dividendenerhöhungen in Aussicht zu stellen.

Der Onlinehandel gewinnt immer mehr an Bedeutung. Sehen Sie dies als Bedrohung für Ihre Einkaufszentren?

Wilhelm Wellner: Der Onlinehandel ist für uns Herausforderung und Chance zugleich.

Der Kunde sucht häufig nicht nur ein Produkt, sondern oft auch das Drumherum – das Einkaufserlebnis. In unseren Shoppingcentern findet er dies und noch viel mehr, beispielsweise besondere Services und die sofortige Verfügbarkeit und Vergleichbarkeit einer Vielzahl von Produkten. Auch wenn das Marktumfeld nicht einfach ist, sind wir mit unseren gut etablierten Standorten und der hohen Kundenfrequenz weiter ein interessanter Partner für den stationären Einzelhandel. Und die On- und Offline-Welten sind ja schon lange nicht mehr getrennt – sie wachsen weiter zusammen. Aktuell beschäftigen wir uns mit dem Roll-out des Konzepts der Digital Mall, einem digitalen Zwilling eines Shoppingcenters, bei dem zukünftig die in einem Center verfügbaren Produkte per Smartphone und Klick gesucht, ausgewählt und reserviert werden können. Auch wenn noch vieles im Aufbau ist, sehe ich hier eine sehr spannende Entwicklung. Die Deutsche EuroShop ist ganz vorne mit dabei, zu den ersten Digital Malls gehören unsere Altmarkt-Galerie in Dresden und das Main-Taunus-Zentrum bei Frankfurt.

Trotz der guten Zahlen notiert die Deutsche-EuroShop-Aktie deutlich unter dem Substanzwert. Was sind die Gründe?

Wilhelm Wellner: Der gutachterlich ermittelte Substanzwert, der sogenannte Net Asset Value, liegt bei gut 43 Euro je Aktie, am Jahresende lag der Aktienkurs jedoch ca. 40 Prozent darunter. Dieser Abschlag reflektiert weiterhin – wie bei den meisten Shoppingcenter-Aktien weltweit – die deutliche Verunsicherung der Aktionäre aufgrund des stark wachsenden Onlinehandels und der großen Herausforderungen für den stationären Handel. Auch wenn es diese Herausforderungen gibt, erscheint diese Diskrepanz überzogen.

Wir konzentrieren uns daher in dieser Marktphase auch auf eine intensive und transparente Kommunikation mit allen Stakeholdern bzgl. der operativen Entwicklung unserer Center. Für diese erwarten wir weiter stabile Mieterträge, die beim aktuellen Aktienkurs eine sehr gute Basis für eine interessante Dividendenrendite sind.

Wir sind optimistisch, dass die Börse unseren Erfolg über die Zeit wieder stärker honorieren wird und sich der Substanz- und Börsenwert wieder annähern. →



„NIEDRIGE
ZINSKOSTEN
WIRKEN SICH DIREKT
POSITIV
AUF UNSER
ERGEBNIS AUS.“

OLAF BORKERS

Wie können die Unternehmensergebnisse in den nächsten Jahren gesteigert werden?

Olaf Borkers: In den nächsten drei Jahren stehen mehr als 450 Millionen Euro an Immobilienkrediten zur Refinanzierung an. Die auslaufenden Kredite haben einen durchschnittlichen Zinssatz von rund 4,50 Prozent. Derzeit können wir uns zu Zinssätzen von deutlich unter 2,0 Prozent finanzieren. Niedrige Zinskosten wirken sich direkt positiv auf unser Ergebnis aus.

Was kann man 2019 operativ von der DES erwarten?

Wilhelm Wellner: Es ist in einem Umfeld mit stark wachsendem Onlinehandel und weiter steigendem Flächenangebot nicht zu erwarten, dass das Geschäft 2019 deutlich leichter wird. Wir sehen uns aber mit unserem Portfolio und den eingeleiteten Investitions- und Digitalisierungsmaßnahmen operativ gut aufgestellt. Wenn sich die – teilweise sehr individuellen – Probleme von Einzelhändlern nicht häufen und sich die allgemeine Wirtschaftslage wie erwartet weiter positiv entwickelt, sollten wir unsere Ziele auch in diesem Jahr gut erreichen können.

Wie sehen diese Ziele aus?

Wilhelm Wellner: Wir gehen im laufenden Jahr von stabilen Umsätzen ungefähr auf Niveau des Vorjahres in einer Bandbreite von 222 und 226 Millionen Euro aus. Daraus sollte sich, bei leicht höheren Grundstücksbetriebskosten ein EBIT zwischen 194 bis 198 Millionen Euro ergeben. Auf dieser Basis erwarten wir dann ein operatives Ergebnis vor Steuern, wir nennen es EBT ohne Bewertungsergebnis, zwischen 159 bis 162 Millionen Euro. Bei den Funds from Operations planen wir mit 148 bis 151 Millionen Euro bzw. 2,40 Euro bis 2,44 Euro je Aktie.

Wie ist der Ausblick für zukünftige Ausschüttungen?

Olaf Borkers: Bei einer erwarteten stabilen operativen Geschäftsentwicklung und möglichen weiteren Einsparungen bei den Finanzierungskosten kann sich das Ertragsniveau der Deutsche EuroShop auch zukünftig noch weiter verbessern und bietet damit eine solide Basis für attraktive Dividenden.

Sind Sie selbst Aktionäre der Deutsche EuroShop?

Wilhelm Wellner: Ja. Wir glauben an den nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Olaf Borkers: Und bei einer Dividendenrendite von derzeit rund 5,7 Prozent ist die Aktie ein attraktives Investment für langfristig orientierte Aktionärinnen und Aktionäre.

Vielen Dank für das Gespräch und die offenen Antworten.

DAS INTERVIEW führte
Nicolas Lissner.

DER VORSTAND

Wilhelm Wellner ist gelernter Bankkaufmann und hat einen Abschluss als Diplom-Kaufmann an der Universität Erlangen-Nürnberg sowie einen Abschluss als Master of Arts (Economics) an der Wayne State University Detroit. Seine berufliche Laufbahn begann er 1996 bei der Siemens AG als Spezialist für internationale Projekt- und Exportfinanzierungen. Ab 1999 war Herr Wellner als leitender Angestellter im Bereich Unternehmensfinanzierung bei der Deutschen Lufthansa AG für eine Vielzahl von Kapitalmarkttransaktionen verantwortlich und begleitete zahlreiche M&A-Projekte. 2003 wechselte Herr Wellner zur ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG in Hamburg, dem europäischen Marktführer auf dem Gebiet innerstädtischer Einkaufszentren. Als Chief Financial Officer der internationalen Holdinggesellschaft gestaltete er die Expansion des Shoppingcenter-Entwicklers verantwortlich mit, 2009 wurde er zum Chief Investment Officer der ECE-Gruppe berufen. Von 2012 bis 2014 verantwortete Herr Wellner als Chief Financial Officer die Bereiche Finanzen, Personal, Recht und Organisation bei der Railpool GmbH, einer in München ansässigen Leasinggesellschaft für Schienenfahrzeuge. Seit Anfang 2015 ist er im Vorstand der Deutsche EuroShop AG. Wilhelm Wellner ist verheiratet und hat zwei Kinder.

WILHELM WELLNER
SPRECHER DES VORSTANDS



OLAF BORKERS
MITGLIED DES VORSTANDS

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

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

BERICHT DES AUF SICHTSRATS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

im Folgenden möchte ich Sie über die Arbeit des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr informieren.

ZUSAMMENARBEIT VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2018 wahrgenommen und die Entwicklung der Deutsche EuroShop AG intensiv begleitet. Der Vorstand hat die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und hat uns den 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.

Über alle wichtigen Ereignisse, die von wesentlicher Bedeutung für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens waren, wurde ich

als Aufsichtsratsvorsitzender unverzüglich durch den Vorstand informiert. In regelmäßigen Telefonkonferenzen mit dem Vorstand wurde ich auch zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse fortlaufend ausführlich unterrichtet.

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN

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

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

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



REINER STRECKER
VORSITZENDER DES
AUF SICHTSRATS

nachlassenden Investoreninteresses nach Einzelhandelsimmobilien in Deutschland bei rückläufigen Besucherzahlen und Umsätzen der Mieter infolge eines wachsenden Onlinehandels agieren sollte. Intensiv wurde das umfangreiche Investitionsprogramm für die Jahre 2018 bis 2022 zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit unserer Einkaufszentren weiter erörtert und darüber hinaus auch die perspektivischen Möglichkeiten aus Betreiber-sicht, die weitere Integration des On- und Off-linehandels voranzutreiben. 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 bedürftigen, haben wir in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Zudem wurden für zustimmungspflichtige Geschäfte des Vorstands bei Bedarf schriftliche Umlaufbeschlüsse vom Aufsichtsrat und dem zuständigen Ausschuss gefasst. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten enthielten sich die Betroffenen ggf. ihrer Stimme. In einzelnen Sitzungen haben wir zeitweise in Abwesenheit des Vorstands getagt.

SITZUNGEN

Im Geschäftsjahr 2018 fanden vier ordentliche Aufsichtsratsitzungen statt. Es gab im Berichtsjahr kein Aufsichtsratsmitglied, das nur an der Hälfte oder an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats

und der Ausschüsse, denen es angehört, teilgenommen hat. Die individuelle Präsenz der Aufsichtsratsmitglieder bei den Aufsichtsratsitzungen und den Sitzungen der Ausschüsse finden Sie in der nachfolgenden Übersicht:

April-Sitzung

In der ersten ordentlichen Sitzung am **25. April 2018** waren die Darstellungen des Vorstands zu den finanziellen, bilanziellen und steuerlichen Aspekten des Jahresabschlusses 2017 der Schwerpunkt der Sitzung. Darüber hinaus erläuterte der Abschlussprüfer die Ergebnisse seiner Jahresabschlussprüfung. Im Rahmen der anschließenden Diskussion des Jahresabschlusses legten wir auch dieses Jahr besonderen Wert auf die Erläuterungen des Vorstands und des Abschlussprüfers zu den Immobilienbewertungen. Zudem diskutierten wir mit dem Vorstand die Dividendenstrategie der Gesellschaft auf der Grundlage von längerfristigen Unternehmens-Szenario-rechnungen. Der Vorstand stellte uns aktuelle

Akquisitionsmöglichkeiten vor und berichtete über die Umsetzung der Umstrukturierungs- und Modernisierungskonzepte für einzelne Center. Die ECE stellte uns zudem ihr Konzept für die Attraktivitätssteigerung der Center mit weiteren Details vor. Schließlich wurde die Tagesordnung für die Hauptversammlung einstimmig verabschiedet.

Juni-Sitzung

Nachdem die Hauptversammlung am **28. Juni 2018** die Aufsichtsräte Dr. Henning Kreke und Alexander Otto wiedergewählt hatte, nahmen wir in der anschließenden Sitzung am gleichen Tag die Neuordnung des Aufsichtsrats vor. Die Aufgabenverteilung blieb nach den entsprechenden Wahlen unverändert. Der Vorstand erläuterte uns danach den aktuellen Projektstand für die Erweiterung der Galeria Baltycka in Danzig und die für Deutschland erkennbar nachlassenden Aktivitäten am Investmentmarkt für Einkaufszentren. Außerdem berichtete uns der Vorstand über aktuelle Anschlussfinanzierungen für die Shoppingcenter in Wildau und Neunkirchen.

September-Sitzung

In unserer dritten Sitzung am **28. September 2018** befassten wir uns intensiv mit der Strategie der Gesellschaft und den daraus abzuleitenden Maßnahmen und Ansätzen vor dem Hintergrund des weiter zunehmenden Wettbewerbs für den stationären Einzelhandel durch den Onlinehandel. Diskutiert wurden auch mögliche Verkaufsszenarien für einzelne Einkaufszentren. Es wurde vereinbart, dass die ECE dem Aufsichtsrat unserer Gesellschaft die Digitalisierungsoptionen für unser Portfolio vorstellen soll. Schließlich diskutierten wir mit dem Vorstand grundsätzliche Überlegungen zu einem Aktienrückkauf. Wir beschlossen in dieser Sitzung die Verlängerung des Anstellungsvertrages mit Herrn Borkers bis September 2022.

November-Sitzung

Die letzte Sitzung des Jahres fand am **29. November 2018** im tschechischen Brünn statt, nachdem wir uns am Vortag vor Ort über die aktuelle Situation unseres Einkaufszentrums Olympia informiert und zwei weitere Wettbewerbscenter besichtigt hatten. Der Vorstand berichtete uns in der Sitzung über die Vermietungsaktivitäten und die Umsetzung der Investitionsmaßnahmen, →

Aufsichtsratsitzungen	25.04.2018	28.06.2018	28.09.2018	29.11.2018
Reiner Strecker (Vors.)	+	+	+	+
Karin Dohm (stv. Vors.)	+	+	+	+
Thomas Armbrust	+	+	+	+
Beate Bell	+	+	+	+
Manuela Better	+	+	+	-
Dr. Henning Kreke	+	+	+	+
Alexander Otto	+	+	+	-
Klaus Striebich	+	+	+	+
Roland Werner	+	+	+	+
		Prüfungsausschuss	Präsidium	
Ausschusssitzungen	Präsidium	11.04.2018	29.11.2018	
Reiner Strecker (Vors.)	+	+	+	
Karin Dohm (stv. Vors.)	+	+	+	
Thomas Armbrust	+	+	+	
	Prüfungsausschuss	Prüfungsausschuss	Prüfungsausschuss	
Telefonkonferenzen	11.05.2018	12.08.2018	12.11.2018	
Reiner Strecker (Vors.)	+	+	+	
Karin Dohm (stv. Vors.)	+	+	+	
Thomas Armbrust	+	+	+	

+ = teilgenommen
- = entschuldigt

insbesondere der Programme „At your Service“ und „Mall Beautification“ in verschiedenen Centern. Zudem stellte uns der Vorstand aktuelle Entwicklungen am Shoppingcenter-Investmentmarkt vor. Wir diskutierten ausführlich die vom Vorstand vorgestellte mittelfristige Unternehmensplanung und aktuelle Entwicklungen im Einzelhandel. Schließlich diskutierten wir die Ergebnisse einer Analyse des Vorstands über die möglichen Auswirkungen eines Aktienrückkaufs auf Kennzahlen unserer Gesellschaft.

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 11. April 2018 in einer regelmäßigen Sitzung. Darüber hinaus traf sich das Präsidium am 29. November 2018 zu einer Sitzung im Rahmen der Verlängerung des Vorstandsvertrags von Herrn Borkers.

Der Prüfungsausschuss erörterte darüber hinaus die Quartalsfinanzberichte mit dem Vorstand in Telefonkonferenzen am 11. Mai, 12. August und 12. November 2018.

CORPORATE GOVERNANCE

Im November 2018 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 Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) wird in diesem Geschäftsbericht gesondert berichtet. Die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder haben am Jahresanfang 2019 schriftlich

erklärt, dass keine Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2018 entstanden sind.

Nachdem der Aufsichtsrat bereits 2017 beschlossen hatte, dass der Aufsichtsratsvorsitzende gemäß den Empfehlungen des DCGK und der „Leitsätze für den Dialog zwischen Investor und Aufsichtsrat“ Gespräche mit Investoren über aufsichtsratsbezogene Themen führen kann, habe ich solche Gespräche erstmals und vereinzelt 2018 geführt. Sie gaben uns weitere Aufschlüsse über die Sicht der Investoren u. a. auf unsere Corporate Governance und unsere Vorstandsvergütung.

Klaus Striebich ist seit dem 1. April 2019 ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats, nachdem er seine geschäftlichen Beziehungen zu Gesellschaften, die dem Großaktionär Alexander Otto verbunden sind, beendet hat. Somit sind seit dem 1. April 2019 sechs der insgesamt neun Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig.

JAHRESABSCHLUSS DER AG UND DES KONZERNS ZUM 31. DEZEMBER 2018

In der Prüfungsausschusssitzung am 11. April 2019 und in der Aufsichtsratsitzung am 25. April 2019 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 2018, sowie mit dem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2018 befasst. Die aus Sicht des Abschlussprüfers besonders wichtigen Sachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses hat er für uns gut nachvollziehbar erläutert. Der Aufsichtsrat teilt die Einschätzung des Abschlussprüfers zur Bedeutung dieser Sachverhalte für den Konzernabschluss. Einzelheiten dazu finden Sie im Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.

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 2018 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 2019 und der Aufsichtsratsitzung am 25. April 2019 teil und erläuterten die wesentlichen Ergebnisse.

Der Aufsichtsrat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen gegen die Abschlüsse und die Prüfung durch den Abschlussprüfer zu erheben sind. Der zusammengefasste Lagebericht entspricht nach der Überzeugung des Aufsichtsrats den gesetzlichen Anforderungen. Der Aufsichtsrat stimmt den Aussagen im Lagebericht zur weiteren Unternehmensentwicklung zu. Der Aufsichtsrat hat dem Ergebnis der Abschlussprüfung seine Zustimmung erteilt und den Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG und den Konzernabschluss des Deutsche- EuroShop-Konzerns gebilligt; der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Zudem hat sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands, der Ausschüttung einer Dividende von 1,50 Euro je Aktie, angeschlossen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche EuroShop AG für ihren großartigen Einsatz und die erneut sehr guten Leistungen im Geschäftsjahr 2018.

Hamburg, 25. April 2019



Reiner Strecker, Vorsitzender

DER AUFSICHTSRAT

Mitglieder des Aufsichtsrats



Name	Reiner Strecker (Vorsitzender)	Karin Dohm (stellvertretende Vorsitzende)	Thomas Armbrust
Geburtsjahr	1961	1972	1952
Wohnort	Wuppertal	Kronberg im Taunus	Reinbek
Nationalität	deutsch	deutsch	deutsch
Bestellt seit	2012	2012	2001
Ablauf der Bestellung	Hauptversammlung 2022	Hauptversammlung 2022	Hauptversammlung 2019
Ausschusstätigkeit	Vorsitzender des Präsidiums, stv. Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses, Mitglied des Prüfungsausschusses	Mitglied des Präsidiums, Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Financial Expert	Mitglied des Präsidiums, Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses, Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> • akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal 	<ul style="list-style-type: none"> • Ceconomy AG, Düsseldorf • Deutsche Bank Europe GmbH, Frankfurt (Vorsitz) • Deutsche Bank Luxembourg S.A., Luxemburg (Luxemburg) 	<ul style="list-style-type: none"> • ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (Vorsitz) • TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz) • Platinum AG, Hamburg (Vorsitz) • Paramount Group Inc., New York (USA) • Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
Position	Persönlich haftender Gesellschafter, Vorwerk & Co. KG, Wuppertal	Global Head of Government & Regulatory Affairs, Deutsche Bank AG, Frankfurt	Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg
Wesentliche berufliche Stationen	<ul style="list-style-type: none"> • 1981 – 1985: Studium der Betriebswirtschaftslehre, Eberhard Karls Universität, Tübingen • 1986 – 1990: Commerzbank AG, Frankfurt • 1991 – 1997: STG-Coopers & Lybrand Consulting AG, Zürich (Schweiz) • 1998 – 2002: British-American Tobacco Group, Hamburg, London (Vereinigtes Königreich), Auckland (Neuseeland) • 2002 – 2009: British-American Tobacco (Industrie) GmbH, Hamburg, Vorstandsmitglied für Finanzen und IT • 2009 bis heute: Vorwerk & Co. KG, Wuppertal • seit 2010: Persönlich haftender Gesellschafter 	<ul style="list-style-type: none"> • 1991 – 1997: Studium der Wirtschaftswissenschaften und Volkswirtschaftslehre in Münster, Zaragoza (Spanien) und Berlin • 2002: Steuerberaterexamen • 2005: Wirtschaftsprüferexamen • 1997 – 2010: Deloitte & Touche GmbH, Berlin, London (Vereinigtes Königreich), Paris (Frankreich) • 2010 – 2011: Deloitte & Touche GmbH, Berlin, Partner Financial Services • 2011 bis heute: Deutsche Bank AG, Frankfurt <ul style="list-style-type: none"> - 2011 – 2014: Head of Group External Reporting - 2015: Chief Financial Officer, Global Transaction Banking - 2016: Global Head of Group Structuring - seit 2017: Global Head of Government & Regulatory Affairs 	<ul style="list-style-type: none"> • bis 1985: Wirtschaftsprüfer und Steuerberater • 1985 – 1992: Gruner + Jahr AG & Co KG, Hamburg, Finanzprokurist • seit 1992: Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg (Family Office der Familie Otto)
Beziehung zu Hauptanteilseignern / Großaktionären bzw. zur Deutsche EuroShop AG:	keine	keine	Aktionärsvertreter der Familie Otto
Deutsche EuroShop-Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2018	9.975	0	



Name	Beate Bell	Manuela Better
Geburtsjahr	1967	1960
Wohnort	Köln	München
Nationalität	deutsch, polnisch	deutsch
Bestellt seit	2014	2014
Ablauf der Bestellung	Hauptversammlung 2019	Hauptversammlung 2019
Ausschusstätigkeit	—	—
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	<ul style="list-style-type: none"> • Hochtief AG, Essen 	<ul style="list-style-type: none"> • Deka Investment GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz) • Deka Immobilien GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz) • Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz) • Deka Vermögensmanagement GmbH, Frankfurt (vormals Landesbank Berlin Investment GmbH, Berlin) (stv. Vorsitz) • S Broker AG & Co. KG, Wiesbaden (stv. Vorsitz) • S Broker Management AG, Wiesbaden (stv. Vorsitz) • WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Düsseldorf (stv. Vorsitz) • DekaBank Deutsche Girozentrale Luxembourg S.A., Luxemburg (Luxemburg)
Position	Geschäftsführerin, immoADVICE GmbH, Köln	Mitglied des Vorstands, DekaBank Deutsche Girozentrale, Frankfurt und Berlin
Wesentliche berufliche Stationen	<ul style="list-style-type: none"> • 1993 – 1997: Studium der Versorgungstechnik, Fachhochschule Köln, Diplom-Ingenieur • 2000 – 2003: Studium Wirtschaft für Ingenieure, Fachhochschule Köln, Diplom-Wirtschaftsingenieur • 1997 – 2002: Anton Ludwig GmbH, Köln, Projektmanager • 2002 – 2004: Recticel Automobilsysteme GmbH, Rheinbreitbach, Projektcontroller • 2004 – 2015: METRO Group, Düsseldorf, diverse Leitungsfunktionen; zuletzt METRO AG, Düsseldorf, Head of Group Compliance • seit 2015: immoADVICE GmbH, Köln, Geschäftsführerin 	<ul style="list-style-type: none"> • Studium der Betriebswirtschaft, Ludwig-Maximilians-Universität, München, Diplom-Kaufmann • 1998 – 2003: HVB-Gruppe, München, verschiedene Funktionen • 2004 – 2007: Hypo Real Estate Bank AG, München, Mitglied des Vorstands, Chief Risk Officer • 2007 – 2008: Hypo Real Estate Bank International AG, Stuttgart und Hong Kong, Mitglied des Vorstands, Head of Commercial Real Estate, Origination Asien • 2009 – 2010: Deutsche Pfandbriefbank AG, München, Mitglied des Vorstands (vormals Hypo Real Estate Bank AG) • 2011 – 2013: DEPPA Bank plc, Dublin (Irland), Chairwoman of the Board of Directors, Chief Risk Officer • 2010 – 2014: Hypo Real Estate AG Holding AG, München, Vorsitzende des Vorstands und Deutsche Pfandbriefbank AG, München, Vorsitzende des Vorstands • seit 2009: Dr. Ingrid Better Vermögensverwaltung GmbH & Co KG, München, Geschäftsführerin und Better GmbH, München, Geschäftsführerin • seit Juni 2015: DekaBank Deutsche Girozentrale, Frankfurt und Berlin, Mitglied des Vorstands
Beziehung zu Hauptanteilseignern / Großaktionären bzw. zur Deutsche EuroShop AG:	keine	keine
Deutsche EuroShop-Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2018	0	0

**Dr. Henning Kreke**

1965
Hagen / Westfalen
deutsch
2013
Hauptversammlung 2023

Mitglied des Kapitalmarktausschusses

- Douglas GmbH, Düsseldorf (Vorsitz)
- Thalia Bücher GmbH, Hagen / Westfalen
- Encavis AG, Hamburg
- Axxum Holding GmbH, Wuppertal
- Püschmann GmbH & Co. KG, Wuppertal
- Con-Pro Industrie-Service GmbH & Co. KG, Peine
- Noventic GmbH, Hamburg
- Perma-tec GmbH & Co., Euerdorf
- Ferdinand Bilstein GmbH & Co. KG, Ennepetal

Geschäftsführender Gesellschafter, Jörn Kreke Holding KG und Kreke Immobilien KG, Hagen / Westfalen

- Betriebswirtschaftliches Studium (BBA und MBA) an der University of Texas at Austin, Austin (USA),
- Promotion (politische Wissenschaften) an der Christian-Albrechts-Universität, Kiel
- 1993–2017: DOUGLAS Holding AG, Hagen / Westfalen
davon
- 1993–1997: Vorstandsassistent
- 1997–2001: Mitglied des Vorstands
- 2001–2016: Vorsitzender des Vorstands
- seit 2016: Vorsitzender des Aufsichtsrats
- seit 2016: Jörn Kreke Holding KG und Kreke Immobilien KG, Hagen / Westfalen, Geschäftsführender Gesellschafter

Mitgesellschafter und Beirat der Douglas GmbH sowie der Thalia Bücher GmbH (beide Gesellschaften sind Mietvertragspartner der Deutsche EuroShop AG)

0

**Alexander Otto**

1967
Hamburg
deutsch
2002
Hauptversammlung 2023

—

- Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf
- SITE Centers Corp., Beachwood, USA (vormals DDR Corp., Beachwood [USA])
- Sonae Sierra Brasil S.A., São Paulo (Brasilien)
- Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg

Vorsitzender der Geschäftsführung, Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg

- Studium an der Harvard University und Harvard Business School, Cambridge (USA)
- 1994 bis heute: Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg
- seit 2000: Vorsitzender der Geschäftsführung

Großaktionär

11.631.391

**Klaus Striebich**

1967
Besigheim
deutsch
2012
Hauptversammlung 2022

—

- MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf (Vorsitz) (bis 31.03.2019)
- Klier Hairgroup GmbH, Wolfsburg
- The Food Chain Investor Holding SE, Hamburg (vormals Novocadis SE, Hamburg)
- Sinn GmbH, Hagen
- Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin

Geschäftsführer, RaRE Advise Klaus Striebich, Besigheim

- Studium der Betriebswirtschaftslehre in Mosbach
- 1990: Kriegbaum Gruppe, Böblingen, Assistent der Geschäftsführung
- 1992–2017: Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg
davon
- 2003–2017: Managing Director Leasing
- seit 2018: unabhängiger Berater, RaRE Advise Klaus Striebich, Besigheim

selbstständiger Berater für die Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co (bis 31.03.2019) (die CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. ist Komplementärin dieser Gesellschaft, die alleinige Kommanditistin der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG ist)

27.000

**Roland Werner**

1969
Hamburg
deutsch
2015
Hauptversammlung 2020

—

—

Vorsitzender des Vorstands, Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg

- Studium der Betriebswirtschaft an der EBC Hochschule, Hamburg
- 2001 bis heute: Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg
davon
- 2004–2009: Mitglied des Vorstands
- seit 2009: Vorsitzender des Vorstands

keine

525



VORTEIL VOR ORT: DIE WAHL
DER RICHTIGEN GRÖSSE



SEHEN, RIECHEN,
SCHMECKEN – SHOPPINGTOUR
MIT GENUSS



AUSWAHL UND
VIELFALT INSPIRIEREN

IM BEREICH BEAUTY
WIRD DIE NÄHE
ZUM KUNDEN AM MEISTEN
HONORIERT



ZUSAMMEN SHOPPEN.
GESCHMACK VERBINDET

AUCH DAS AMBIENTE IST FÜR
DAS EINKAUFSERLEBNIS WICHTIG



EINE AUSWAHL
FÜR JEDEN ANLASS



FASHION UND LIFESTYLE
ZUM ANFASSEN

Kostenfreier (Rück-)Versand, einheitliche Preise im Online- und Offlinebereich sowie Umtausch von online bestellter Ware im Store – das sind aus Verbrauchersicht die drei sinnvollsten Services bei der kanalübergreifenden, ganzheitlichen Kundenansprache im deutschen Einzelhandel. Die Branche „Freizeit und Technik“ ist dabei quantitativ und qualitativ am weitesten entwickelt. Diese Ergebnisse sind Teil der Erkenntnisse aus der Omnichannel Readiness Studie und dem dazugehörigen Index (ORIX).

Mit der Omnichannel Readiness Studie haben WISAG und Statista erstmals analysiert, mit welchen Omnichannel-Maßnahmen der deutsche Einzelhandel Kunden anspricht und als wie sinnvoll und gelungen diese Maßnahmen aus Kundensicht eingeschätzt werden. Die Meinungen der Verbraucher werden mit einer repräsentativen Befragung von über 2.000 Personen erfasst.

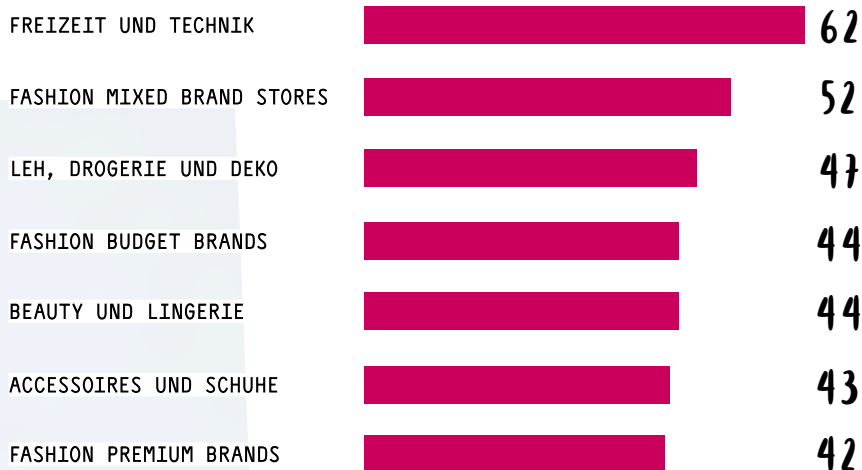
Omnichannel bezeichnet die ganzheitliche Kundenansprache über Online- und Offlinekanäle sowie die Verknüpfung von analogen und digitalen Serviceangeboten. Während die Branche „Freizeit und Technik“ mit ihrer Omnichannel-Performance in der Studie die meisten Punkte erzielt, liegt bei der Branche „Fashion Premium Brands“ das größte Entwicklungspotenzial. Das zeigt der Omnichannel Readiness Index (ORIX), der sich aus der objektiven Betrachtung des Serviceangebots durch Statista-Analysten sowie der Bewertung des Serviceangebots durch die befragten Verbraucher ergibt.

KUNDE, WAS WÜNSCHST DU DIR?

Drei Verbraucherwünsche zeigen Omnichannel-Trends für den deutschen Einzelhandel auf.

ORIX

OMNICHANNEL READINESS INDEX
IN PUNKTEN



„FREIZEIT UND TECHNIK“ FÜHRT DEN BRANCHENVERGLEICH AN

Zu den Services, die branchenübergreifend aus Kundensicht am wichtigsten sind, zählen folgende:

- kostenloser Versand online bestellter Ware
- identische Preise im stationären und digitalen Handel
- Umtausch von online bestellter Ware im Store

Am unwichtigsten für die Kunden sind die Beacon-Technologie (Kundenansprache im Store durch digitale Push-Nachrichten), mobiles Onlineshopping in den Filialen durch Scannen von QR-Codes und Social-Media-Support (Verfügbarkeit der Händler für Kundenfragen auf Twitter und / oder Facebook).

Bei aller Euphorie um die Chancen und Möglichkeiten, die sich durch die Digitalisierung von Prozessen bieten, sollte daher nie vergessen werden, dass der Kunde eigentlich nur bequem und zum angemessenen Preis ein Produkt kaufen möchte. Das zeigen die drei führenden Verbraucherwünsche deutlich. Somit wäre es sinnvoll, diesen Präferenzen strategisch im stationären Einzelhandel zuerst nachzukommen.

OMNICHANNEL IST DIE
GANZHEITLICHE KUNDENANSPRACHE
ÜBER ALLE KANÄLE

62%

SCHUHE WERDEN ZU
62% IM LADENSCHAFT
BZW. IM SHOPPINGCENTER
GEKAUFT



36%



GUT EIN DRITTEL DER KUNDEN IM BEREICH „FREIZEIT UND TECHNIK“ NUTZEN ONLINE UND STATIONÄR PARALLEL

SERVICES MIT BESONDEREM POTENZIAL

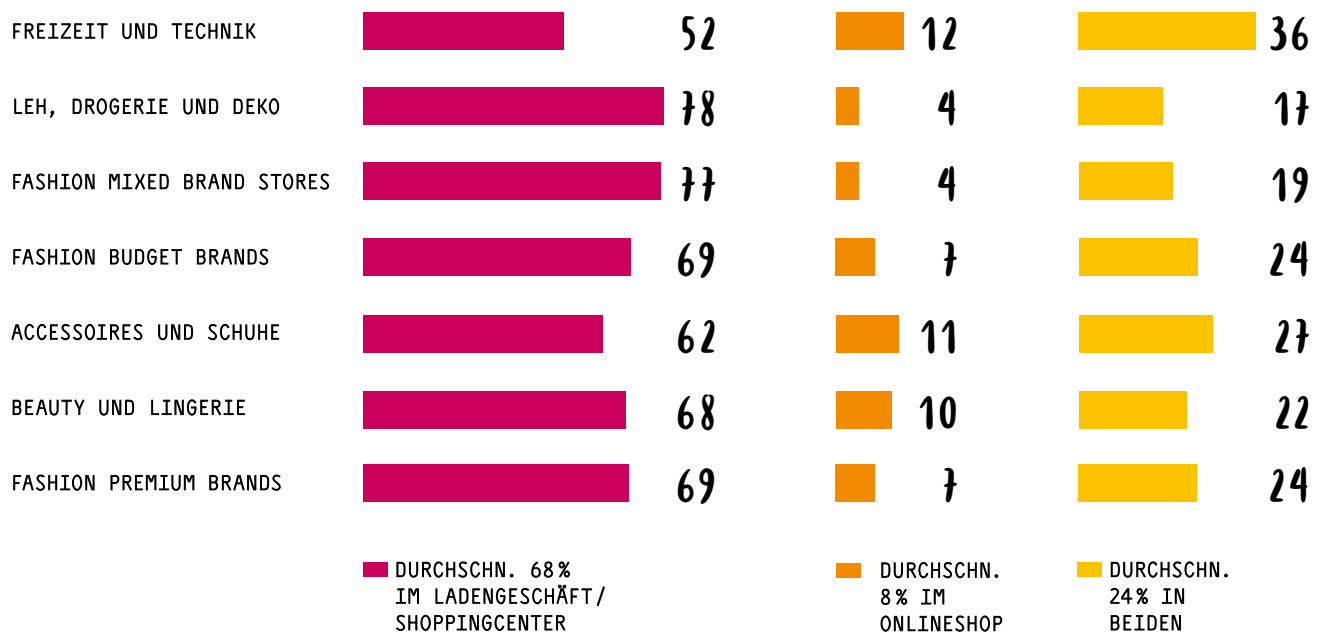
Großes Potenzial im Einzelhandel liegt vor allem noch bei den Services, die Kunden als sinnvoll erachten, die jedoch von Händlern derzeit noch nicht in entsprechendem Maß geboten werden. Dazu gehören: Abholung online gekaufter Ware im stationären Handel außerhalb der Öffnungszeiten, digitale Hinweise auf Verfügbarkeit in Stores zu Waren, die bei der Onlinebestellung nicht mehr verfügbar sind, sowie die Möglichkeit, online einen Beratungstermin im Store vereinbaren oder bargeldlos per App bezahlen zu können. Dagegen ist der Anteil der Händler, die die Services mobiles Onlineshopping in den Filialen, Kundenloyalitätsprogramm und Beacon-Technologie bieten, größer als der prozentuale Anteil der Kunden, die diese Services als sinnvoll erachten.

Die Kunden erwarten von digitalen Services, die vom stationären Handel geboten werden, einen sofortigen Mehrwert. Es geht ihnen um pragmatische Lösungen, die Zeit sparen und das Einkaufen leicht machen. Eine intelligente Verknüpfung von Mensch und neuester Technik kann dabei sehr hilfreich sein, ist aber kein Selbstzweck.

Unabhängig von einzelnen Branchen oder den Präferenzen der Kunden zeigt ORIX, dass der stationäre Einzelhandel weiterhin der am stärksten genutzte Kanal ist: Nahezu 70 Prozent der Befragten kaufen ausschließlich stationär ein.

Der ORIX kann dem Handel wichtige Ansatzpunkte für die Ansprache der Verbraucher geben. Gerade Shoppingcenter, Fachmarktcenter und große Handelsimmobilien befinden sich in einer besonders guten Ausgangslage, um den Kundenwünschen rund um Warenverfügbarkeit und ein bequemes und zugleich schönes Einkaufserlebnis gerecht zu werden.

24% DER KUNDEN NUTZEN DIE KANÄLE ONLINE UND STATIONÄRER EINZELHANDEL PARALLEL. IN %





IN DER BRANCHE „FASHION
PREMIUM BRANDS“ LIEGT
DAS GRÖSSTE ENTWICKLUNGS-
POTENZIAL FÜR OMNICHANNEL



Wilhelm Wellner

Mitglied des Vorstands,
Deutsche EuroShop

Mein Kauf des Jahres war der Tourenski „K2 Way Back 88“, den ich im Sportfachgeschäft nach intensiver Beratung gekauft habe. Nach den ersten Einsätzen kann ich sagen, dass ich hochzufrieden bin.



Otaf Borkers

Mitglied des Vorstands,
Deutsche EuroShop

Ich habe meine Ausrüstung für den Fitness-Club komplett erneuert. Die Augen trainieren schließlich auch mit. Eine neue Tasche (Napapijri Bering) sowie einige Sporthosen (4KRFT Sport) und -shirts (Freelift Sport Prime) samt Schuhen (Ultraboost) von Adidas.



Patrick Kiss

Head of Investor &
Public Relations,
Deutsche EuroShop

Meine Familie ist unter die Hundebesitzer gegangen – auf nachdrücklichen Wunsch unserer Tochter. Nach einer intensiven Kennenlernphase haben wir Charlie im Spätsommer als Welpen von einer Golden-Retriever-Züchterin übernommen. Seitdem erfrischt sie unser Leben und erfreut unsere Herzen.



Nicolas Lissner

Manager Investor &
Public Relations,
Deutsche EuroShop

Ein nihola Family. In Kopenhagen (wo es von Hand gefertigt wird) sieht man das Transportfahrrad an jeder Ecke, hier in Hamburg ist es noch nicht ganz so beliebt. Bis zu 100 kg Last oder zwei Kinder haben im Transportkasten Platz. Und bleiben dank des Regenverdecks bei jedem Wetter trocken.



Ralph Borghaus

Leiter Rechnungswesen,
Deutsche EuroShop

Mein Kauf des Jahres erfolgte analog. Ich habe im örtlichen Spielwarengeschäft das Brettspiel Azul erworben. Seitdem haben wir als Familie und mit Freunden viel Zeit und Spaß mit diesem außergewöhnlichen Spiel gehabt, bei dem man Keramikfliesen (auf Portugiesisch Azulejos) auf seinem eigenen Spielertableau punktemaximierend auslegt. Zu Recht wurde dieses tolle Spiel zum Spiel des Jahres 2018 ausgezeichnet.



Birgit Schäfer

Vorstandssekretärin,
Deutsche EuroShop

Ich habe mir einen Philips Fernseher mit eingebauter Ambilight-Funktion gekauft. Eine Technologie, bei der LEDs die Farben über den Bildschirmrand hinaus an die Wand projizieren. Ein toller visueller Effekt.





Britta Behrmann
Senior Finance Manager,
Deutsche EuroShop

Als echtes „Nordlicht“ bin ich der Meinung, dass es kein schlechtes Wetter gibt, nur schlechte Kleidung. Während eines Urlaubs auf Helgoland habe ich mir eine großartige Wetterjacke gekauft, ideal für lange Strandspaziergänge bei Wind und Wetter.



Dr. Ruth Vierbuchen
Chefredakteurin,
Handelsimmobilien Report

Ein Suntec-Klimagerät. Trotz heißem Jahrhundert-Sommer in Düsseldorfs Elektrofachmärkten vorzeitig ausverkauft. Aber der Online-Shop sowie die Errungenschaften von „Click & Collect“ machten den Erwerb dennoch möglich. Und der stationäre Markt vor Ort profitierte auch noch. Nur beim Transport sollte man sich nicht vertun. Die Geräte sehen klein aus, aber sie haben ein sehr gewichtiges Innenleben. Also besser zustellen lassen oder nette Nachbarn haben, die helfen.



Rolf Bürkl
Senior Consultant
Consumer Insights, GfK

Nachdem die letzte große Tour in den Alpen mit einem Freund schon länger zurückliegt (München - Venedig in drei Etappen), haben wir uns für dieses Jahr wieder eine mehrtägige Bergtour vorgenommen. Deshalb habe ich mir einen neuen, ausreichend großen Rucksack von Deuter gekauft. Er soll die Motivation noch etwas anregen.

DAS HABE ICH MIR GEKAUFT

2018



Gerrit Egg
Geschäftsführer,
WISAG Gebäudetechnik Holding

Um mit der Digitalisierung auch performancemäßig Schritt zu halten, habe ich Ende des Jahres unsere Workstation zu Hause mit einem Upgrade rund um eine neu Grafikkarte (GeForce RTX2080) versehen. Nun lässt sich der große UHD-Monitor sowohl für Arbeit als auch Freizeit wieder mit allem bespielen, auch ohne Standbilder zu erzeugen.



Richard Haimann
freier Immobilienjournalist

Zum Bergsteigen und Klettern habe ich mir eine Klättermusen Einride zugelegt. Die Jacke hat keine schwitzige Membran, sondern besteht aus langstapeliger Biobaumwolle, die aufquillt, wenn sie bei Regen nass wird, und so auf natürliche Weise verhindert, dass Wasser durchdringt.

VERFRÜHTES REQUIEM

Seit mehr als 200 Jahren wird dem Einzelhandel regelmäßig das baldige Ende prophezeit. Bislang lagen die Prognostiker jedoch immer falsch. Auch der E-Commerce, zurzeit als Totengräber aller stationären Geschäfte gehandelt, ist weit davon entfernt, Backstein-Läden und Shoppingcenter zu ersetzen.

EIN BEITRAG von Richard Haimann, freier Journalist – mit freundlicher Unterstützung des German Council of Shoppingcenters (GCSC)



DER KLEINE DORFLADEN
FEIERT AKTUELL
VIELERORTS EIN REVIVAL

Für sein Lieblingsgeschäft ist der Entertainer zum Äußersten bereit: „Wenn Tante Emma nicht mehr ist und ein Discount den Laden frisst, setz' ich mich auf den Bürgersteig und trete in den Hungerstreik“, sang Udo Jürgens 1976 in seiner Ode an den „Tante-Emma-Laden an der Ecke vis-à-vis“. Es sollte ein Requiem sein auf die stetig schrumpfende Zahl kleiner, Inhabergeführter Einkaufsgeschäfte und zugleich eine Kritik an der rapide wachsenden Präsenz der Supermärkte.

Heute, 43 Jahre später, zeigt sich, dass der Totengesang definitiv zu früh angestimmt wurde. Zum einen haben mit Bäckereien, Feinkostgeschäften, Schlachtereien und Kiosken, die bis tief in die Nacht mit ihrem Sortiment von Butter über Käse und Marmelade bis hin zu Waschmitteln den essenziellen Bedarf decken, kleine Läden mit persönlichem Kundenkontakt ohnehin den Wandel der Zeit überstanden. Zum anderen feiert Tante

Kunden müssen sich nicht länger sorgen, dass sie für ein Produkt eventuell mehr Geld als andere zahlen, nur weil sie nicht so gut wie diese verhandeln können.

Emma gerade ein Revival: in zahlreichen kleinen Orten auf dem Land, wo Anwohnerinitiativen und Kommunen kleine Dorfläden wieder auferstehen lassen, aber auch in Großstädten. Beispielsweise an der Schlüterstraße im östlichen Düsseldorfer Stadtteil Grafenberg.

Dort betreibt die zum Metro-Konzern gehörende Einzelhandelskette Real nahe ihrer Zentrale das Einkaufsgeschäft „Emmas Enkel“. Nostalgisch inszeniert im Stil der Ladenlokale der 1970er-Jahre finden Kunden

dort persönliche Nähe zu den Mitarbeitern: Fleisch, Käse und Wurst werden an Bedientheken gereicht, wo Stammkunden und Personal auch mal ein kurzes Schwätzchen halten. Das Konzept kommt an. „Emmas Enkel ist eines der profitabelsten Geschäfte, die wir haben“, sagt Markus Jablonski, Leiter Unternehmenskommunikation bei

Real. Neben den Anrainern im Wohnquartier Grafental wüssten auch die Beschäftigten der umliegenden Unternehmenszentralen – vom Gasproduzenten Air Liquide bis zur Metro – den Service im Nostalgieladen zu schätzen.

„Handel ist Wandel“ – mit diesem geflügelten Aphorismus wird seit mehr als 200 Jahren regelmäßig Teilen des Einzelhandels der Untergang prophezeit. Die kleinen Geschäfte geraten dabei nicht erst in den 1970er-Jahren mit dem Boom der Supermärkte auf die Liste der vermeintlichen Todeskandidaten. Bereits



„EMMAS ENKEL IST EINES DER PROFITABELSTEN GESCHÄFTE, DIE WIR HABEN“, SAGT MARKUS JABLONSKI, LEITER UNTERNEHMENS-KOMMUNIKATION BEI REAL

als 1796 auf der Londoner Pall Mall mit Harding Howell's Grand Fashionable Magazine das erste Vollkaufhaus Europas eröffnete, sorgten sich Politiker in der britischen Hauptstadt um die Zukunft der bestehenden Textil-, Juwelier- und Geschirrgeschäfte. Denn Gründer Howell nutzte sein ererbtes Kapital, um bei Manufakturbetrieben große Warenmengen mit Rabatt einzukaufen – und reichte den Preisvorteil an seine Kunden weiter, um sie an sein vierstöckiges Kaufhaus zu binden.

E-COMMERCE ZUR GRUNDVERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG

In Deutschland wurde den kleinen Ladengeschäften erstmals das Ende gewissagt, als kurz hintereinander 1879 erst Leonhard Tietz in Stralsund, 1881 dann Rudolph Karstadt in Wismar und ein Jahr später Tietz' Bruder Oscar in Gera ihre Kaufhäuser eröffneten. Es sind die Geburtsstunden der späteren Kaufhausgiganten Hertie, Karstadt und Kaufhof. Anders als in den Krämerläden der damaligen Zeit wurde bei ihnen nicht mehr

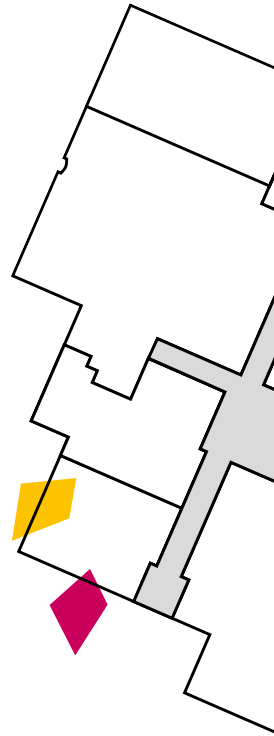
Tietz-Brüder mit niedrigen Festpreisen. Kunden müssen sich nicht länger sorgen, dass sie für ein Produkt eventuell mehr Geld als andere zahlen, nur weil sie nicht so gut wie diese verhandeln können.

Heutzutage hingegen wird das Ende der Kaufhäuser ausgerufen, da deren Umsätze seit Jahrzehnten schrumpfen. Für Druck sorgen seit langem Discounter mit noch niedrigeren Preisen: Hertie ist bereits 1993 von Karstadt übernommen worden. Inzwischen sorgen auch Onlinehändler wie Amazon und Zalando für heftige Konkurrenz. Jetzt wollen die beiden verbliebenen großen Ketten es gemeinsam versuchen: Karstadt, 2014 von der Signa Holding des Innsbrucker Unternehmers René Benko übernommen, und Kaufhof, seit 2015 im Besitz des kanadischen Handelsunternehmens Hudson's Bay Company, haben 2018 fusioniert. Benko hält die Mehrheit am neuen Gemeinschaftsunternehmen, die Kanadier bleiben als Minderheitseigentümer an Bord. Gemeinsam haben beide Unternehmen HBC zufolge 2017 einen Umsatz von 5,4 Mrd. € erwirtschaftet. Der Online-Marktführer in Deutschland, Amazon, kam hingegen nach Zahlen des Kölner EHI-Instituts 2017 auf einen Retailumsatz von 8,8 Mrd. €.

Es sind solche Zahlenvergleiche, die Akteure aus dem E-Commerce-Business und manche Unternehmensberater dazu verleiten, das baldige Ende des stationären Handels zu



Für sein Lieblingsgeschäft ist der Entertainer zu allem bereit: „Wenn Tante Emma nicht mehr ist und ein Discount den Laden frisst, setz' ich mich auf den Bürgersteig und trete in den Hungerstreik“, sang Udo Jürgens 1976 in seiner Ode an den „Tante-Emma-Laden an der Ecke“.



verkünden. „Der Onlinehandel bleibt Wachstumstreiber im ersten Halbjahr 2018 und legt insgesamt mit einem Plus um 11,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu“, frohlockt Christoph Wenk-Fischer, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbands E-Commerce und Versandhandel, und ergänzt: „E-Commerce leistet immer stärker seinen Beitrag zur Grundversorgung der Bevölkerung.“

Und Corinna Powalla, Gründerin des Berliner Online-Modeversands Modomoto und Geschäftsführerin des Internet-Unternehmens Curated Shopping Group, wertet den letztjährigen heißen Sommer als weiteren Sargnagel für den stationären Textilhandel. „Der Sommer 2018 wird als Zeitenwende in die Modegeschichte eingehen“, lässt sie sich vom Internet-Branchendienst it4Retailers zitieren. Wegen der Wärme würden Kunden kaum noch Ladengeschäfte aufsuchen, sondern online bestellen. „Kollegen in der Branche berichten mir von leeren Geschäften und liegen gebliebener Ware“, sagt Powalla. „Mir tun vor allem die kleinen Boutique-Betreiber leid.“

Die realen Größenverhältnisse sehen anders aus, wie jüngste Daten des Statistischen Bundesamtes zeigen. „Der Onlineanteil beim Verkauf von Bekleidung beträgt nur 15,5%“, sagt Bundesstatistiker Otfried Rörig. Auch Computer und Software sowie Bücher, das Ursprungsgeschäft des E-Commerce-Riesen Amazon, werden in Deutschland von der überwiegenden Mehrheit der Konsumenten weiterhin im stationären Handel erworben. Lediglich bei der Musik kommt

Zwar ist Handel tatsächlich immer auch Wandel – doch der besteht vor allem darin, dass dem Verbraucher zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten geboten werden. Weder das Warenhaus, noch die Supermärkte verdrängten komplett die kleinen Ladengeschäfte und Lebensmittel.

HANDEL BAUT SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGE BESCHÄFTIGUNG AUF

2018 ZU 2017

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung

+32.000

2017 +32.000



Minijobs im Einzelhandel

+900

2017 -12.000



Stellenzuwachs im Einzelhandel insgesamt

+33.000

2017 +20.000



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Einzelhandel ohne Kfz, Brennstoffe, Apotheken; zum Stichtag 30.06.2017 / 30.06.2018



der Internethandel auf 50 Prozent – was vergleichsweise gering erscheint angesichts des massiven Onlineangebots von Apples iTunes Store, Google Play Music und Spotify.

Kaum anders ist die Situation im Heimatland von Amazon. E-Commerce sei nicht der Sargnagel des stationären Handels, legt Adam Ozimek, Ökonom bei Moody's Analytics, der auf wirtschaftliches Research fokussierten Tochter der New Yorker Ratingagentur Moody's, in einem Thesenpapier für das Wirtschafts_magazin Forbes dar. „Entgegen der landläufigen Meinung geht es den Backstein-Retailern in den USA gut.“ Zwar würden immer wieder mal große Einzelhandelsketten wie 2018 der Spielwaren-Anbieter Toys“R“Us in Schieflage geraten. Unter dem Strich sei der stationäre Einzelhandel jedoch weiterhin sehr stark. Eine der Messlatten, an denen Ozimek dies festmacht, ist die Zahl der Beschäftigten in Ladengeschäften und Shoppingcentern: „Sie ist aktuell nahe der historischen Höchstwerte.“

Zudem sei das Vertrauen der Investoren in Shoppingcenter ungebrochen. Allein in Philadelphia würden gerade die Gallery Mall und die King of Prussia Mall für insgesamt 825 Millionen US-Dollar erweitert und

modernisiert. Und in Miami habe die Politik gerade grünes Licht für die Errichtung des „American Dream“ gegeben, eines neuen Shopping- und Entertainmentcenters mit 111.500 Quadratmetern Verkaufsfläche, das der kanadische Projektentwickler und Mallbetreiber Triple Five für vier Milliarden US-Dollar errichten will. „Das klingt nicht so, als würde der stationäre Handel gerade zu Grabe getragen werden“, schlussfolgert Ozimek.

Zwar ist Handel tatsächlich immer auch Wandel – doch der besteht vor allem darin, dass dem Verbraucher zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten geboten werden. Weder das Warenhaus, noch die Supermärkte verdrängten komplett die kleinen Ladengeschäfte und Lebensmittel. Noch wird der E-Commerce den stationären Handel obsolet machen, weil Kunden immer auch Waren direkt anfassen und ausprobieren wollen und persönliche Beratung suchen. Was Udo Jürgens über die Tante-Emma-Läden gesungen hat, gilt auch heute für Backstein-Geschäfte: „Bei Tante Emma ist's privat, sie ist kein Warenautomat ...“





KUNDEN SUCHEN IM
STATIONÄREN HANDEL DIE
PERSÖNLICHE BERATUNG



Keine Preisschilder, keine Angebote, keine Verkäufer - sogar die Höhe des Umsatzes in den Läden von „B8ta“ ist egal. Dennoch laufen die Geschäfte des US-Start-ups ausgesprochen gut. Wie das sein kann? Nicht nur die jungen Amerikaner sind sicher: Das Unternehmen, das nur präsentiert und nicht verkauft, ist ein Meilenstein im Transformationsprozess des stationären Einzelhandels.



KAUF DOCH WO- ANDERS!

EIN BEITRAG von Torben Dietrich, freier Journalist – mit freundlicher Unterstützung des German Council of Shoppingcenters (GCSC)

Das heißeste Einzelhandelskonzept der USA ähnelt optisch einer Galerie. Oder vielleicht auch einem Design-Museum. Aber ohne Aufpasser, die mit scharfem Blick darüber wachen, dass man bloß nichts anfasst. Denn das ist hier bei „B8ta“ ausdrücklich erlaubt. Auf massiven Holztischen präsentieren sich Neuheiten aus der Welt von Technik und Elektronik, spartanisch arrangiert und ohne Verpackung. Ein junger Mann testet einen Toaster, ein anderer setzt sich eine sogenannte Virtual-Reality-Brille auf. Dazwischen rollt ein Kunde auf einem akkubetriebenen Hoverboard.

Ausprobieren ist in dem jungen Unternehmen aus San Francisco kategorisch erwünscht. Wo die Kunden anschließend einkaufen – ob vor Ort, auf der Website oder gar bei einem anderen Händler, – „das ist uns herzlich egal“, sagte B8ta-Manager Kevan Wilson einem deutschen Wirtschaftsmagazin.

Wie kann das sein? Insbesondere der E-Commerce ist für stationäre Einzelhändler

eine zunehmend existenzielle Bedrohung. Schmelzende Gewinnmargen, die Modernisierung der Versorgungskette und der IT sowie sich verändernde Kundenerwartungen setzen den Handel unter Druck, der möglichst auf allen Kanälen gleichzeitig performen muss. Auch im Ladenlokal.

Denn obwohl der Onlinehandel den stationären Handel im Umsatz einholt und in Deutschland laut Handelsverband Deutschland (HDE) das rund zehnmal höhere Wachstum vorweist, besorgen die Kunden einen sehr großen Teil ihrer Einkäufe weiterhin im Bekleidungsgeschäft, in der Drogerie oder im Lebensmitteleinzelhandel. Auch für hochwertige Technik wird gerne und oft der Weg ins Fachgeschäft auf sich genommen – auch wenn hinterher bei Amazon bestellt wird. Denn nach wie vor ist der Makel des reinen Onlinehandels die fehlende haptische Erfahrung. In die Hand nehmen, genau ansehen, vielleicht Funktionen testen, all das sind die unschlagbaren Vorteile des Ladengeschäfts. →



**B8TA-KUNDEN
BETRETEN
DIE LÄDEN,
VOR ALLEM
AUS NEUGIER**



UMSATZ ÜBER PLATZIERUNGS- GEBÜHREN

B8ta macht genau diese Eigenschaft zum Kern der Geschäftsidee – und erweitert sie. Mitgründer Phillip Raub muss nichts verkaufen, sondern nur präsentieren. „Unsere Besucher können und sollen die Waren, meist coole elektrische Gadgets wie Fotoroboter für Smartphones oder ein E-Paper-Notenheft, einfach anfassen oder ausgiebig ausprobieren“, sagt er. Niemand soll hier zum Kauf gedrängt werden.

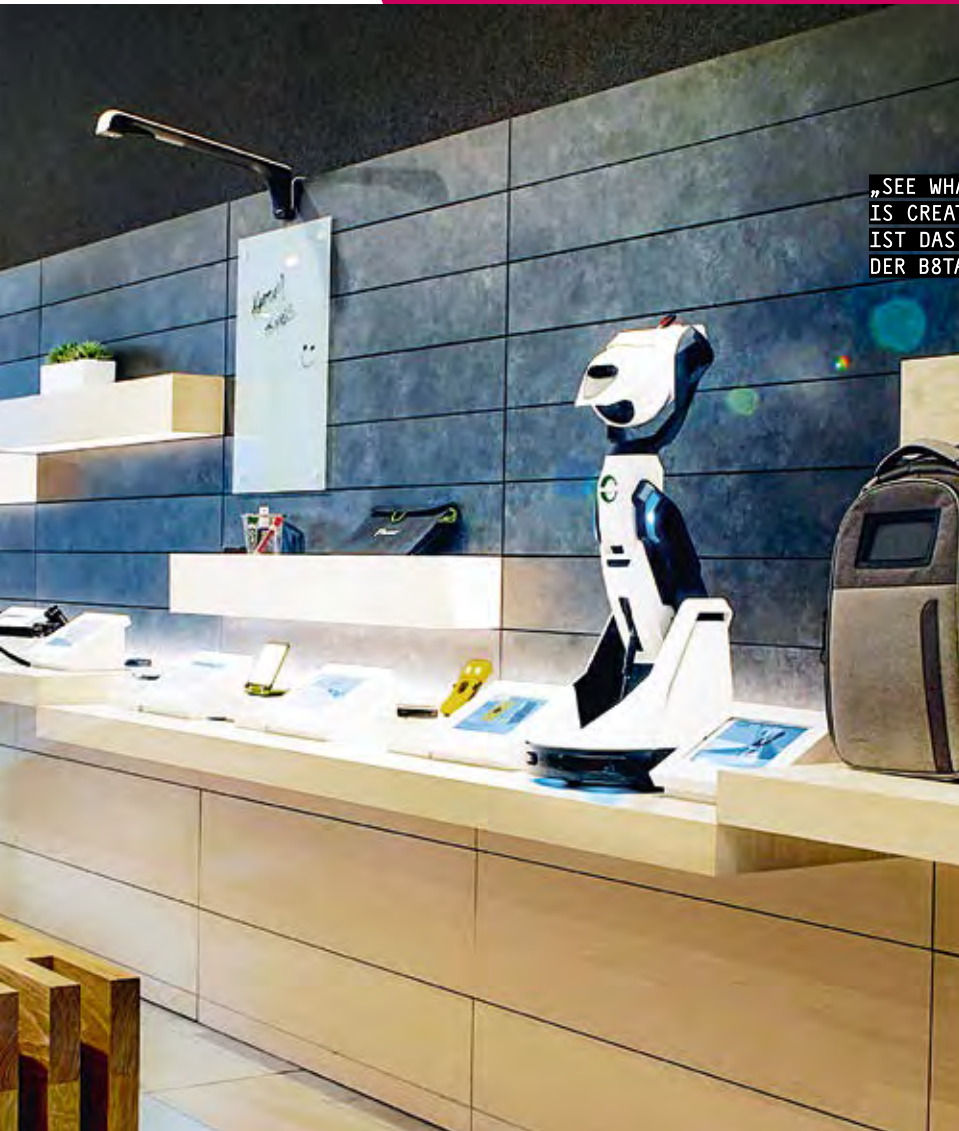
Das Konzept funktioniert, weil sich B8ta nicht durch Warenumsatz, sondern über monatliche Platzierungsgebühren finanziert, – abgerechnet nach Tisch oder Meter – die direkt von den Herstellern kassiert werden. Das Versprechen von B8ta: eine exklusive Präsentation und hervorragend auf die Produkte geschultes Personal, das hier nicht Verkäufer, sondern Berater heißt. Vor allem für Hersteller, die überwiegend online verkaufen (müssen), bietet B8ta eine Plattform, um Kunden und Produkte vor Ort zusammenzubringen.

Das Motto lautet: „See what the world is creating“. Der Gedanke dahinter ist, ambitionierte und smarte Produkte – meist aus dem Bereich des Internet of Things – zu präsentieren, die Kunden im dichten Dschungel des Onlinehandels nur selten selbst entdecken würden. Bei B8ta findet man alles, was man möglicherweise gar nicht gesucht hat, aber trotzdem spannend findet.

Echte Bedürfnisbefriedigung dürfte ohnehin kaum der Antrieb der Kunden sein, einen der stylischen Läden zu betreten. Eher Neugier. Die Shops präsentieren sich als eine Mischung aus Museum und Spielplatz, sie sind ein Ort für Inspiration. Kevan Wilson: „Viele Leute schauen abends rein, wenn sie auf dem Weg zu einem Restaurant oder einer Bar sind.“ Entscheidet sich ein Kunde direkt zum Kauf eines Produkts, werden Bezahlung und Bestellung im Laden gleich online abgewickelt, eine Kassenzone gibt es nicht. Spätestens am nächsten Tag wird die Ware zugestellt. „Es scheint offensichtlich, dass B8ta eine wesentliche Erkenntnis über das Shoppen in Stores gewonnen hat“, sagt Daphne Howland vom US-Expertenblog „retaildive“. „Wenn wir den Kunden und Marken möglichst viele Hürden nehmen, zueinanderzukommen, machen wir Handel einfacher.“

Matthias Storch ist ebenfalls überzeugt, dass der stationäre Handel nicht stirbt, aber

heutzutage einfach anders funktionieren muss. Gemeinsam mit Geschäftspartner Marc Langner betreibt er in Mannheim die „Butiq“, ein Concept Store mit Lokalkolorit. Oldtimer-Motorräder oder Piaggio-Minitransporter und eine integrierte Bar mit elektronischem Weinregal sind optische Elemente, die eine ungezwungene Atmosphäre zum Stöbern und Entdecken in dem Sammelsurium aus Kulinarik, Wohnaccessoires und Spirituosen schaffen sollen. „Reine Bedarfsbefriedigung kann auch mit Zalando & Co. erledigt werden“, ist Storch überzeugt. Ähnlich wie bei B8ta wird auch in Mannheim Designern und Produkten eine stationäre Plattform geboten, die diese sonst nicht hätten.



„SEE WHAT THE WORLD IS CREATING“ IST DAS MOTTO DER B8TA SHOPS

EIN NEUES, UNWIDERSTEHLICHES UND AUFREGENDES IN-STORE-ERLEBNIS

Wie wichtig analoge Shopping-Erlebnisse für Kunden sind, scheint auch Google zu entdecken. Die Manager des US-Online-Giganten, der für viele Nutzer fast identisch ist mit „dem Internet“, eröffnen Medienberichten zufolge in Chicago ihren ersten „Google-Shop“. Auch bei Google hat man die Zeichen der Zeit erkannt und folgt einem Trend, der wegweisend für den weltweiten Einzelhandel sein könnte.

Galeria Kaufhof rückt ebenfalls in die Nähe eines solchen Konzepts: Die Pressestelle von Galeria Kaufhof wollte sich zwar weder zu B8ta äußern noch zu der Frage, ob dies nicht ein geeigneter Weg sei, Kunden zum Shoppen vom Laptop wieder in die Läden zu locken. Allerdings scheint die unlängst gestartete Shop-in-Shop-Kooperation mit dem Elektronikspezialisten Cyberport ein Weg in Richtung Zukunft zu sein. „Wir sehen in den Bereichen IT- und Unterhaltungselektronik großes Potenzial“, bekräftigt Edo Beukema, Geschäftsführer Einkauf der Galeria Kaufhof GmbH.

Unmittelbar inspiriert von B8tas Erfolg zeigte sich inzwischen der größte traditionellen Einzelhandels-Player und

Kaufhausbetreiber: Macy's kündigte an, sich für sein neues Pop-up-Konzept „The Market @ Macy's“.

Die technische Expertise, die Erfahrungen und den Pioniergeist von B8ta ins Boot zu holen. Um die Zusammenarbeit langfristig zu sichern, übernahm das Unternehmen aus Ohio, das 728 Kaufhäuser in den USA betreibt, gleich einen Minderheitsanteil an dem Startup. „Wir wollen alles dafür tun, um für unsere Kunden ein neues, unwiderstehliches und aufregendes In-Store-Erlebnis zu schaffen“, sagt Marc Mastronardi, Vize-Präsident und verantwortlich für die Entwicklung neuer Geschäftsfelder bei Macy's. Das Pop-up-Konzept werde das gesamte Shopping-Erlebnis in einem anderen Licht erscheinen lassen.

Ereichbarkeit und Vielfalt an Geschäften sind für 80% der Konsumenten die wichtigsten Kriterien für den Erfolg eines Shoppingcenters. Dabei sind Kunden nicht auf ein Center festgelegt, sondern besuchen im Schnitt vier verschiedene innerhalb eines Jahres. Denn für die meisten zählt das Gesamtkonzept – nur 12% fahren wegen eines bestimmten Ladens gezielt in ein Einkaufszentrum. Das hat eine repräsentative Befragung von mehr als 1.000 regelmäßigen Centerbesuchern durch Forsa im Auftrag von JLL ergeben.

Nähe ist ein entscheidendes Kriterium: 56% bevorzugen Center, die sie binnen 20 Minuten erreichen können, für 80% der Befragten, liegt die Grenze der Zumutbarkeit bei 30 Minuten. Im Center angekommen muss sich der Aufenthalt lohnen: Nur ein Bruchteil bleibt weniger als 30 Minuten dort, Mehr als ein Drittel hingegen bis zu einer Stunde. Ebenso zählt die Verfügbarkeit vieler Geschäfte an einem Ort. So bleiben Besucher aus kleineren Orten unter 20.000 Einwohnern im Schnitt länger als Menschen aus Großstädten.

Geschätzt wird vor allem das Angebot an Fast Food und Cafés. Ausführliches oder gehobenes Essen ist weniger gefragt. Generell sind die Besucher mit dem gastronomischen Angebot in den Centern zufrieden. Wenn jedoch etwas fehlt, dann ist es meist die Gelegenheit, mit Freunden bei kleinen Snacks etwas trinken zu gehen.

Ebenso Nachholbedarf sieht rund die Hälfte aller Befragten beim Angebot von regionalen Produkten, während Besucher zwischen 30 und 44 Jahren fehlende Kinderbetreuung nennen. Jüngere Befragte zwischen 18 und 29 Jahren fokussieren sich indes auf Freizeitangebote wie Bowlingbahnen.

Deutliche Lücken werden derweil im digitalen Bereich identifiziert: So wissen zwei Drittel der Besucher gar nicht, ob ihr Center zum Beispiele eine App anbietet. Wenn es derartiges gibt, trifft es aber kaum auf Zuspruch: Nur 12% derjenigen, die wissen, dass es eine App gibt, nutzen diese auch. Deutlich mehr würde sie allerdings aufrufen, wenn damit nicht nur Ladenöffnungszeiten und ein Lageplan, sondern auch die Waren einzelner Läden angezeigt sowie diese zur Abholung im Center reserviert werden könnten.

UND

EWIG

LOCKT

DAS

SHOPPING

56% DER BESUCHER BEVORZUGEN
CENTER, DIE SIE BINNEN
20 MINUTEN ERREICHEN KÖNNEN.



BESONDERS BELIEBT
BEI BESUCHERN:
CAFÉS UND FAST FOOD

CENTER

EIN BEITRAG von ROLF BÜRKLE, GfK

KONSUM- PROGNOSE 2019

Weitere Zunahme des privaten Konsums in Deutschland erwartet.

Für 2019 prognostizierte die GfK zu Jahresbeginn einen realen Zuwachs der privaten Konsumausgaben in Deutschland in Höhe von 1,5%. Vor allem die erwartete positive Arbeitsmarktentwicklung in Verbindung mit positiven Einkommensaussichten wurden als die entscheidenden Stützen der Konsumkonjunktur gesehen. Die Voraussetzung für diese Prognose war allerdings, dass die Verunsicherung der deutschen Verbraucher im Hinblick auf die Konjunktur nicht wesentlich zunimmt.

Zum Ende des 1. Quartals 2019 war die Stimmung der deutschen Verbraucher insgesamt noch recht ausgewogen. Die Konjunkturerwartung legte zu, dagegen verloren sowohl die Einkommenserwartung als auch die Anschaffungsneigung leicht. Folglich erlitt das Konsumklima nach einem zufriedenstellenden Start in das Jahr 2019 einen kleinen Dämpfer.

Die Verbraucher gehen bisher nicht davon aus, dass Deutschland in diesem Jahr in eine Rezession schlittert, sie sehen aber auch eine spürbare Abkühlung der Konjunktur. Bestätigt werden sie durch die kürzlich veröffentlichte Prognose des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (SVR). Denn die sogenannten „Fünf Weisen“ haben ihre Wachstumsprognose für dieses Jahr von ursprünglich 1,7% auf nur noch 0,8% herabgesetzt. Sie gehen aber nur von einer vorübergehenden Schwächephase aus, denn für 2020 prognostizieren sie wieder ein Wirtschaftswachstum von 1,7%.

Dabei ist der Abschwung weniger hausgemacht als vielmehr außenwirtschaftlich begründet. Sowohl die Hängepartie um Termin und Art des Austritts Großbritanniens aus der EU als auch der schwelende Handelskonflikt der EU mit den USA sorgen offenbar für wachsende Verunsicherung bei den Verbrauchern. Handelshemmnisse, wie zum Beispiel steigende Zölle, führen gerade für die Exportation Deutschland zu einer Belastung.

**DIE KONSUMLAUNE
DER DEUTSCHEN BLEIBT
AUSGESPROCHEN GUT**

EINKOMMENS- ERWARTUNG GEHT ETWAS ZURÜCK

Im Gegensatz zu den Konjunkturaussichten erlitt die Einkommenserwartung im März 2019 Einbußen, ist aber weiterhin sehr positiv. Vor allem die anhaltend gute Verfassung des deutschen Arbeitsmarktes sorgt für eine optimistische Einkommensstimmung. Die Erwerbstätigkeit nimmt weiter zu und sorgt mit dafür, dass auch die Löhne und Gehälter spürbar steigen. Davon wiederum profitieren auch die Rentner, deren Altersbezüge an die Lohnentwicklung in Deutschland gekoppelt sind.



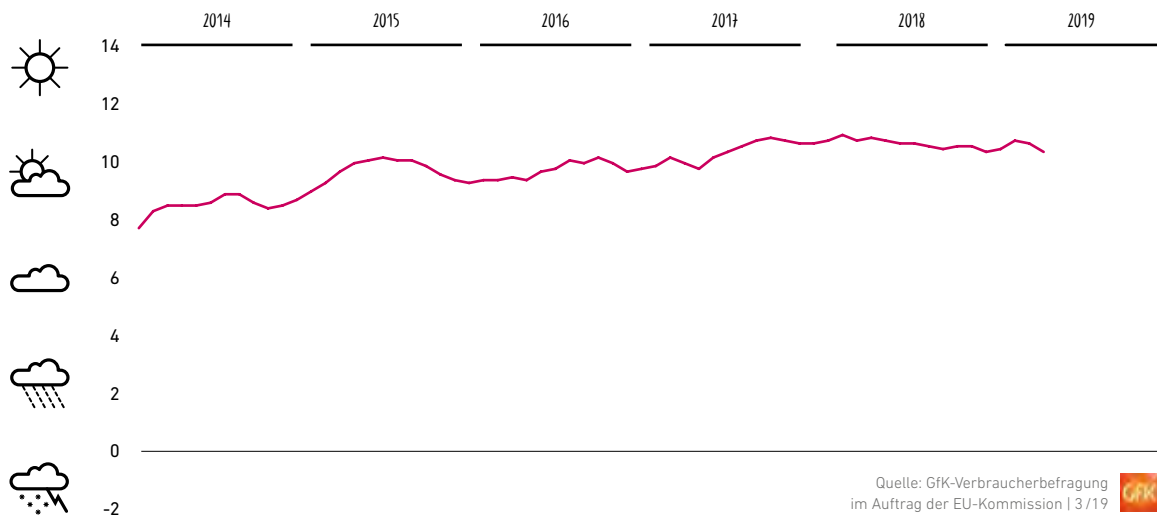
ANSCHAFFUNGS- NEIGUNG IM SOG DER EINKOMMENS- AUSSICHTEN

Im Sog der gesunkenen Einkommenserwartung musste auch die Anschaffungsneigung zum Ende des 1. Quartals 2019 Einbußen hinnehmen, sie sank auf den niedrigsten Wert seit mehr als zwei Jahren.

Trotz der Verluste bleibt aber die Konsumlaune der Bundesbürger ausgesprochen gut. Die stabile Lage auf dem Arbeitsmarkt mit einer weiter steigenden Erwerbstätigkeit sorgen auch hier dafür, dass die Verbraucher künftig bereit sein werden, ihr Geld auszugeben – zumal das Sparen aufgrund der Niedrigzinsphase keine attraktive Alternative ist.

KONSUMKLIMA DEUTSCHLAND

IN PUNKTEN



Quelle: GfK-Verbraucherbefragung
im Auftrag der EU-Kommission | 3/19



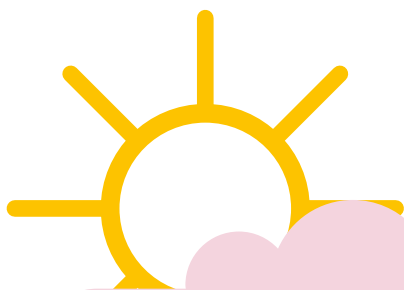
KONSUMKLIMA NACH STABLEM START MIT ERSTEM DÄMPFER

Da die für das Konsumklima zentralen Indikatoren – Einkommenserwartung und Anschaffungsneigung – zuletzt Verluste hinnehmen mussten, hat auch das Konsumklima nach einem erfreulichen Start des Indikators ins Jahr 2019 einen ersten Dämpfer erhalten.

Dennoch ist davon auszugehen, dass der Konsum in diesem Jahr eine wichtige Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland sein wird. Dies setzt allerdings voraus, dass die Verunsicherung, die durch Brexit und Handelskonflikt entstanden ist, nicht weiter zunimmt. Vor allem sollte ein Übergriff dieser Verunsicherung auf Arbeitsmarktaussichten vermieden werden. Denn wenn die Arbeitnehmer den Eindruck gewinnen, dass ihr Job nicht mehr ganz so sicher ist wie bisher, werden sie auch im Hinblick auf ihre Ausgaben vorsichtiger. In diesem Falle würde das Konsumklima sicherlich belastet werden und die zu Jahresbeginn vorgenommene Prognose von 1,5% wäre nicht zu halten.

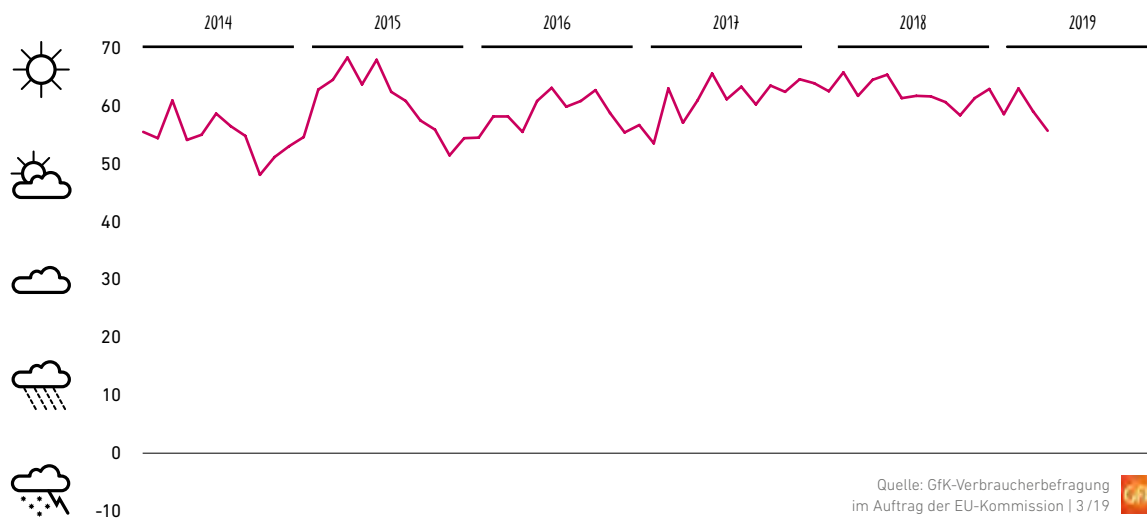


KONSUM BLEIBT EINE WICHTIGE STÜTZE DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG



ANSCHAFFUNGSNEIGUNG DEUTSCHLAND

IN PUNKTEN



Quelle: GfK-Verbraucherbefragung im Auftrag der EU-Kommission | 3/19

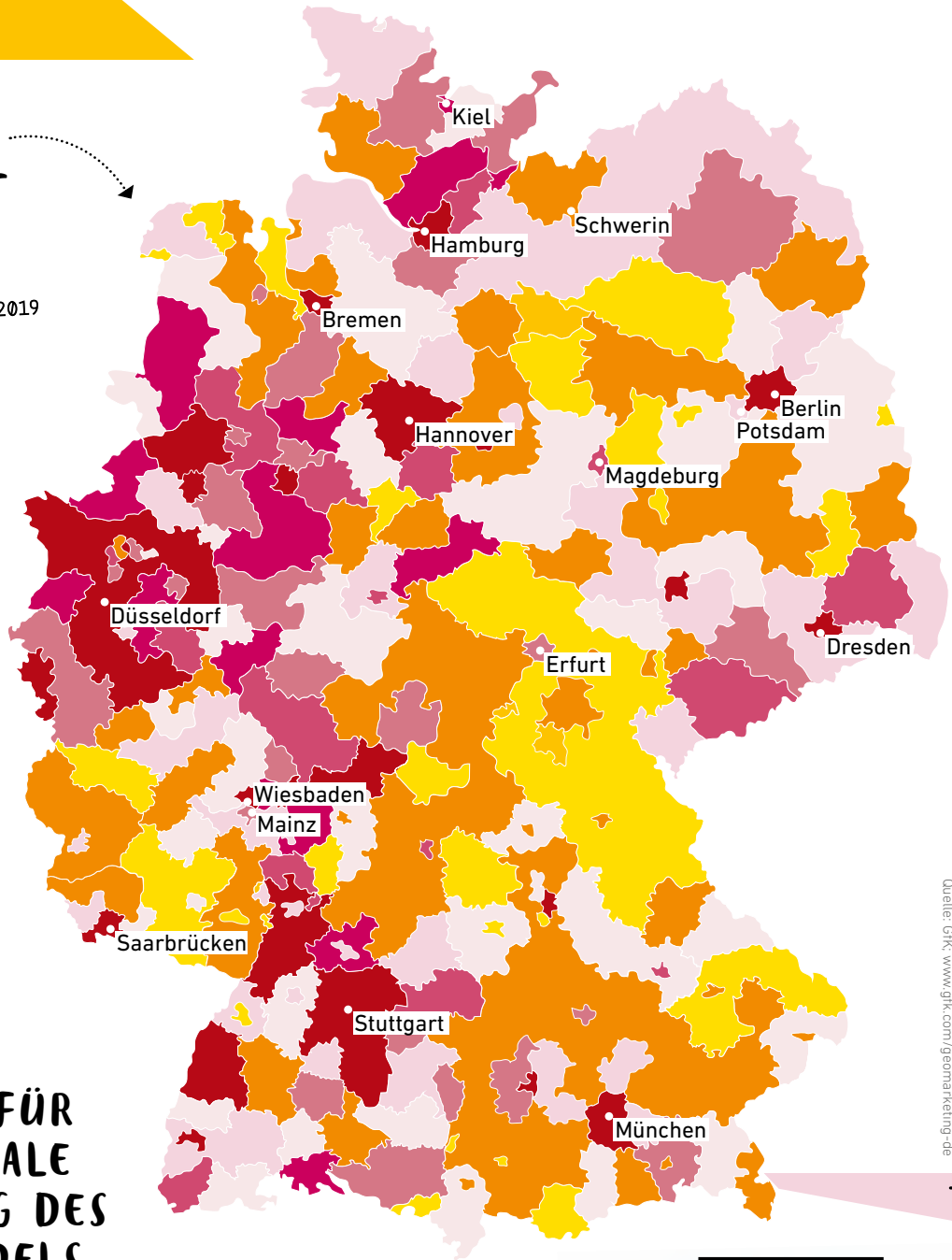


GfK EINZELHANDELSUMSATZ

DEUTSCHLAND 2019

Anteile Einzelhandel in den Stadt-/Landkreisen in % (1.000 = gesamtdeutscher Umsatz)

- unter 0,5
- 0,5 bis unter 1,0
- 1,0 bis unter 1,5
- 1,5 bis unter 2,0
- 2,0 bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 3,0
- 3,0 bis unter 3,5
- 3,5 bis unter 4,0
- 4,0 und mehr



Quelle: GfK, www.gfk.com/geomarketing-de

PROGNOSE FÜR DIE REGIONALE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSUMSATZES IN DEUTSCHLAND 2019

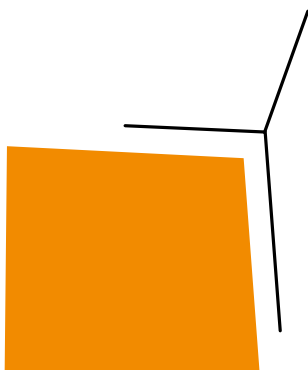
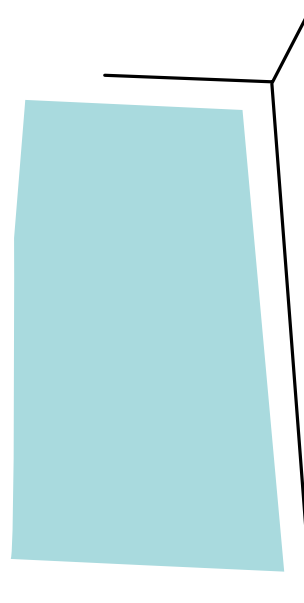
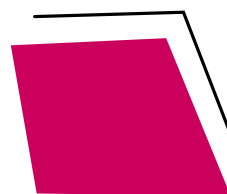
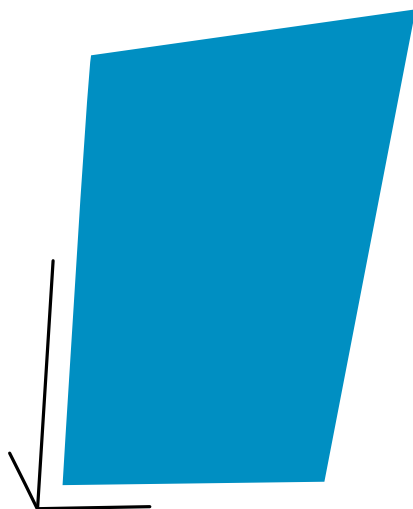
Für den stationären deutschen Einzelhandel 2019 prognostiziert die GfK ein Gesamtumsatzvolumen von 423,1 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr wird ein Anstieg des Einzelhandelsumsatzes um 3,4 Mrd. € erwartet, was einem leichten nominalen Plus von 0,8 % entspräche.

Die einwohnerstärksten Kreise weisen dabei erwartungsgemäß die höchsten Handelsumsatzsummen auf. Berlin belegt mit Abstand den ersten Platz des Kreisrankings – die Hauptstadt sollte ein Handelsvolumen von mehr als 18,9 Mrd. € erreichen, was 4,48 % des gesamtdeutschen Umsatzes entspräche. Für Hamburg erwartet die GfK einen Einzelhandelsumsatz von 11,5 Mrd. € (2,71 %), gefolgt von München mit 11,1 Mrd. € (2,62 %).

IM VERGLEICH ZUM VORJAHR WIRD EIN ANSTIEG DES EINZELHANDELSUMSATZES VON 0,8 % ERWARTET



CENTER- ÜBERSICHT



CENTER- ÜBERSICHT

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



DIE DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGES BAUEN (DGNB) HAT ALLE 21 SHOPPINGCENTER AUS DEM PORTFOLIO DER DEUTSCHE EUROSHOP AG MIT NACHHALTIGKEITS-ZERTIFIKATEN IN GOLD UND PLATIN AUSGEZEICHNET.

CENTER IN DEUTSCHLAND

DEUTSCHE EUROSHOP / Geschäftsbericht / 2018

143,0

Besucherzahl
2018 in Deutschland
in Mio.

880.600

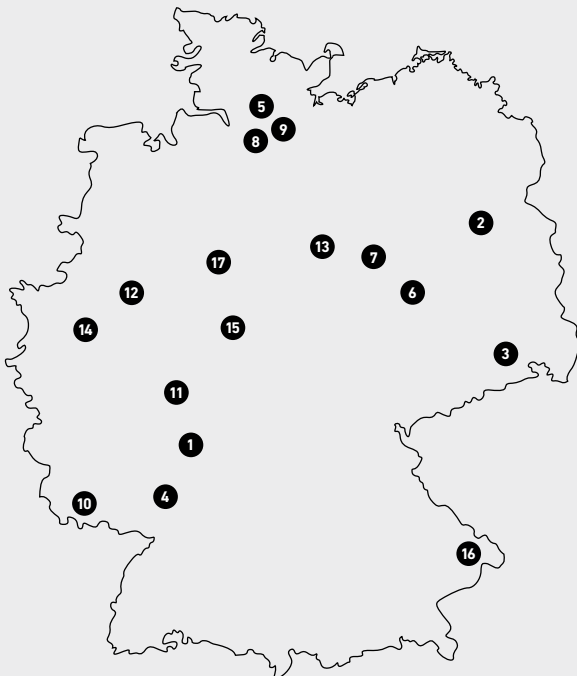
Mietfläche aller
deutschen Center
in m²

2.060

Anzahl der Geschäfte
in den deutschen
Shoppingcentern

8,4

Ø Besucherzahl
2018 pro Center
in Deutschland
in Mio.



DEUTSCHLAND

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

Deutschland / CENTERÜBERSICHT



7,6

MIO. BESUCHER 2018

Sulzbach / Frankfurt

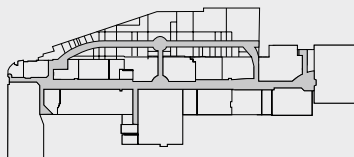
MAIN-TAUNUS-ZENTRUM



Beteiligung: 52%
Mietfläche: 124.000m²
 davon Verkaufsfläche:
 91.000m² (zzgl. C & A)
Stellplätze: 4.500
Anzahl der Geschäfte: 170
Vermietungsstand: 100%
Einzugsgebiet: 2,1 Mio. Einw.
Ankauf: September 2000
Eröffnung: 1964
Umstrukturierung / Modernisierung: 2004
Erweiterung: 2011
Ankermieter: Anson's, Appelrath Cüpper,
 Apple, Breuninger, Galeria Kaufhof, H & M,
 Hollister, Intersport, Karstadt, Media Markt,
 REWE, Zara

GOOGLE
 ★ 4,4 / 5 Sterne
FACEBOOK
 ★ 4,4 / 5 Sterne
 👍 30.353 Fans
 MainTaunusZentrum
INSTAGRAM
 maintaunuszentrum

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



MAIN-TAUNUS-ZENTRUM.DE

4



6,6

MIO. BESUCHER 2018

Wildau / Berlin

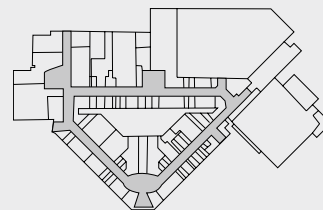
A10 CENTER



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

GOOGLE
 ★ 4,4 / 5 Sterne
FACEBOOK
 ★ 4,4 / 5 Sterne
 👍 26.614 Fans
 A10Center

Adresse: Chausseestraße 1
 15745 Wildau



A10CENTER.DE



14,4

MIO. BESUCHER 2018

Dresden

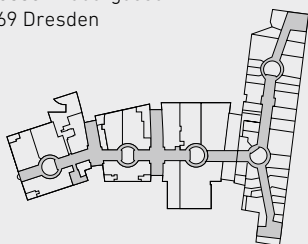
ALTMARKT-GALERIE



Beteiligung: 100%
Mietfläche: 77.000m²
davon Verkaufsfläche: 44.000m²
Stellplätze: 500
Anzahl der Geschäfte: 200
Vermietungsstand: 100%
Einzugsgebiet: 1,4 Mio. Einw.
Ankauf: September 2000
Eröffnung: 2002
Erweiterung: 2011
Ankermieter: Apple, Hollister, H & M, New Yorker, REWE, Saturn, Sinn, SportScheck

GOOGLE
 ★ 4,4 / 5 Sterne
FACEBOOK
 ★ 4,4 / 5 Sterne
 👍 80.619 Fans
 altmarkt.galerie
INSTAGRAM
 altmarktgaleriesdresden

Adresse: Webergasse 1
 01069 Dresden



ALTMARKT-GALERIE-DRESDEN.DE



9,6

MIO. BESUCHER 2018

Viernheim / Mannheim

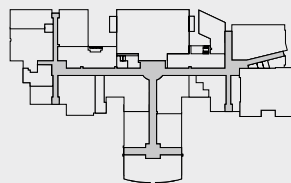
RHEIN-NECKAR-ZENTRUM



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

GOOGLE
 ★ 4,4 / 5 Sterne
FACEBOOK
 ★ 4,3 / 5 Sterne
 👍 54.248 Fans
 RheinNeckar ZentrumViernheim
INSTAGRAM
 rheinneckarzentrum_viernheim

Adresse: Robert-Schumann-Straße 8a
 68519 Viernheim



RNZONLINE.DE

DEUTSCHE EUROSHOP / Geschäftsbericht / 2018

5

Deutschland / CENTERÜBERSICHT



10,4

MIO. BESUCHER 2018

Norderstedt

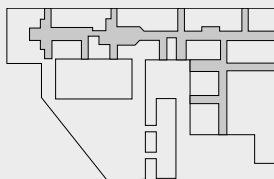
HEROLD-CENTER



GOOGLE
★ 4,2 / 5 Sterne
FACEBOOK
★ 4,1 / 5 Sterne
👍 29.939 Fans
Herold.Center.Norderstedt
INSTAGRAM
heroldcenter

Beteiligung: 100%
Mietfläche: 54.300m²
davon Verkaufsfläche:
26.000m² (zzgl. Karstadt
und Saturn)
Stellplätze: 850
Anzahl der Geschäfte: 140
Vermietungsstand: 99%
Einzugsgebiet: 0,5 Mio. Einw.
Ankauf: Januar 2013
Eröffnung: 1971
**Umstrukturierung /
Erweiterung:** 1995 und 2003
Ankermieter: C & A, H & M,
Peek & Cloppenburg, REWE

Adresse: Berliner Allee 38-44
22850 Norderstedt



HEROLD-CENTER.DE

5,6

MIO. BESUCHER 2018

Dessau

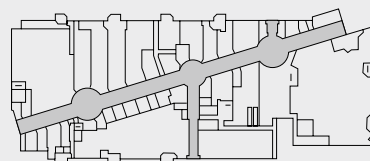
RATHAUS-CENTER



GOOGLE
★ 4,2 / 5 Sterne
FACEBOOK
★ 4,3 / 5 Sterne
👍 19.056 Fans
rathauscenterdessau
INSTAGRAM
rathauscenterdessau

Beteiligung: 100%
Mietfläche: 52.500m²
davon Verkaufsfläche:
32.900m² (inkl. Karstadt)
Stellplätze: 850
Anzahl der Geschäfte: 90
Vermietungsstand: 96%
Einzugsgebiet: 0,3 Mio. Einw.
Ankauf: November 2005
Eröffnung: 1995
Ankermieter: H & M, Modehaus Fischer,
Thalia, TK Maxx

Adresse: Kavalierstraße 49
06844 Dessau-Roßlau



RATHAUSCENTER-DESSAU.DE



9,1

MIO. BESUCHER 2018

Magdeburg

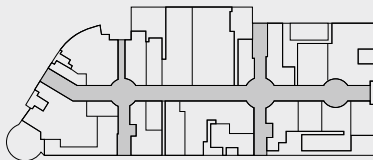
ALLEE-CENTER



GOOGLE
★ 4,3 / 5 Sterne
FACEBOOK
★ 4,3 / 5 Sterne
👍 54.207 Fans
AlleeCenterMD
INSTAGRAM
alleecentermagdeburg

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

Adresse: Ernst-Reuter-Allee 11
39104 Magdeburg



ALLEE-CENTER-MAGDEBURG.DE



8,9

MIO. BESUCHER 2018

Hamburg

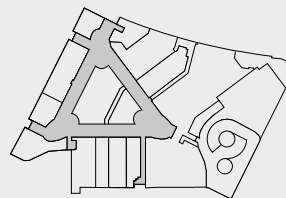
PHOENIX-CENTER



GOOGLE
★ 4,3 / 5 Sterne
FACEBOOK
★ 4,2 / 5 Sterne
👍 26.805 Fans
PhoenixCenterHarburg
INSTAGRAM
phoenixcenterharburg

Beteiligung: 50%
Mietfläche: 43.400m²
davon Verkaufsfläche:
29.000m²
Stellplätze: 1.400
Anzahl der Geschäfte: 130
Vermietungsstand: 99%
Einzugsgebiet: 0,5 Mio. Einw.
Ankauf: August 2003
Eröffnung: 2004
Umstrukturierung / Erweiterung: 2016
Ankermieter: C & A, H & M, Karstadt Sports,
Stadium, Media Markt, New Yorker, REWE,
Sinn

Adresse: Hannoversche Straße 86
21079 Hamburg



PHOENIX-CENTER-HARBURG.DE

DEUTSCHE EUROSCHOP / Geschäftsbericht / 2018

7

Deutschland / CENTERÜBERSICHT



10,8

MIO. BESUCHER 2018

Hamburg

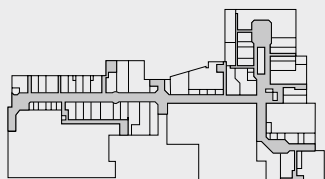
BILLSTEDT-CENTER



GOOGLE
★ 4,2 / 5 Sterne
FACEBOOK
★ 3,9 / 5 Sterne
👍 20.272 Fans
Billstedtcenter
INSTAGRAM
billstedtcenter_hamburg

Beteiligung: 100%
Mietfläche: 42.500m²
davon Verkaufsfläche:
29.500m² (zzgl. Primark)
Stellplätze: 1.500
Anzahl der Geschäfte: 110
Vermietungsstand: 98%
Einzugsgebiet: 0,8 Mio. Einw.
Ankauf: Januar 2011
Eröffnung: 1969 / 1977
Umstrukturierung: 1996
Ankermieter: C & A, H & M, Media Markt,
REWE, TK Maxx

Adresse: Möllner Landstraße 3
22111 Hamburg



BILLSTEDT-CENTER.DE

8



7,2

MIO. BESUCHER 2018

Neunkirchen

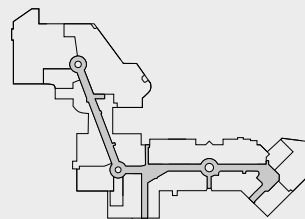
SAARPARK-CENTER



GOOGLE
★ 4,3 / 5 Sterne
FACEBOOK
★ 4,3 / 5 Sterne
👍 42.260 Fans
SaarparkCenterNeunkirchen
INSTAGRAM
saarparkcenter

Beteiligung: 50%
Mietfläche: 35.600m²
davon Verkaufsfläche:
33.500m²
Stellplätze: 1.600
Anzahl der Geschäfte: 130
Vermietungsstand: 99%
Einzugsgebiet: 0,7 Mio. Einw.
Ankauf: Oktober 2016
Eröffnung: 1989
Umstrukturierung: 1999 / 2009
Ankermieter: C & A, Müller Drogerie, H & M,
Peek & Cloppenburg, REWE, TK Maxx

Adresse: Stummplatz 1
66538 Neunkirchen



SAARPARK-CENTER-NEUNKIRCHEN.DE



7,9

MIO. BESUCHER 2018

Wetzlar

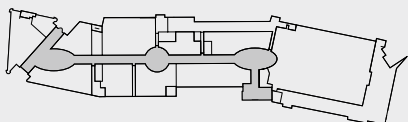
FORUM

Beteiligung: 65%
Mietfläche: 34.500m²
davon Verkaufsfläche: 23.500m²
Stellplätze: 1.700
Anzahl der Geschäfte: 110
Vermietungsstand: 100%
Einzugsgebiet: 0,5 Mio. Einw.
Ankauf: Oktober 2003
Eröffnung: 2005
Ankermieter: Kaufland, Media Markt, Sporthaus Kaps, Thalia



GOOGLE
 ★ 4,3 / 5 Sterne
FACEBOOK
 ★ 4,2 / 5 Sterne
 👍 19.021 Fans
 ForumWetzlar
INSTAGRAM
 forumwetzlar

Adresse: Am Forum 1
 35576 Wetzlar



FORUM-WETZLAR.DE



6,1

MIO. BESUCHER 2018

Hamm

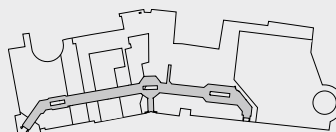
ALLEE-CENTER

Beteiligung: 100%
Mietfläche: 34.000m²
davon Verkaufsfläche: 21.000m²
Stellplätze: 1.300
Anzahl der Geschäfte: 90
Vermietungsstand: 100%
Einzugsgebiet: 0,4 Mio. Einw.
Ankauf: April 2002
Eröffnung: 1992
Umstrukturierung / Umbau: 2003 / 2009
Ankermieter: C & A, H & M, Peek & Cloppenburg, REWE, Saturn



FACEBOOK
 ★ 4,2 / 5 Sterne
 👍 27.561 Fans
 AlleeCenterHamm
INSTAGRAM
 alleecenterhamm

Adresse: Richard-Matthaei-Platz 1
 59065 Hamm



ALLEE-CENTER-HAMM.DE

DEUTSCHE EUROSHOP / Geschäftsbericht / 2018

Deutschland / CENTERÜBERSICHT



7,2

MIO. BESUCHER 2018

Wolfsburg

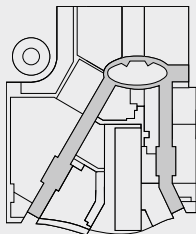
CITY-GALERIE



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

GOOGLE
 ★ 4,2 / 5 Sterne
FACEBOOK
 ★ 4,2 / 5 Sterne
 👍 10.889 Fans
 city.galerie.wolfsburg
INSTAGRAM
 citygaleriewolfsburg

Adresse: Porschestraße 45
 38440 Wolfsburg



CITY-GALERIE-WOLFSBURG.DE

10



8,9

MIO. BESUCHER 2018

Wuppertal

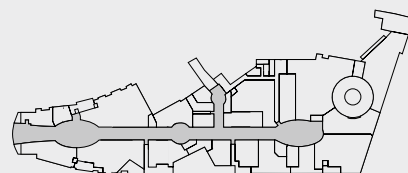
CITY-ARKADEN



Beteiligung: 100%
Mietfläche: 28.700m²
davon Verkaufsfläche:
 20.000m²
Stellplätze: 650
Anzahl der Geschäfte: 80
Vermietungsstand: 97%
Einzugsgebiet: 0,7 Mio. Einw.
Ankauf: September 2000
Eröffnung: 2001
Umstrukturierung: 2011
Ankermieter: Akzenta, H & M,
 Thalia, Reserved

GOOGLE
 ★ 4,2 / 5 Sterne
FACEBOOK
 ★ 4,2 / 5 Sterne
 👍 10.382 Fans
 CityArkadenWuppertal
INSTAGRAM
 cityarkadenwuppertal

Adresse: Alte Freiheit 9
 42103 Wuppertal



CITY-ARKADEN-WUPPERTAL.DE



8,6

MIO. BESUCHER 2018

Kassel

CITY-POINT



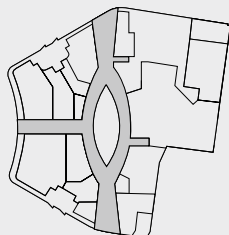
Beteiligung: 100 %
Mietfläche: 27.800m²
davon Verkaufsfläche:
 20.000m²
Stellplätze: 220

Anzahl der Geschäfte: 60
Vermietungsstand: 100 %
Einzugsgebiet: 0,6 Mio. Einw.
Ankauf: September 2000
Eröffnung: 2002
Umstrukturierung: 2009 / 2015
Ankermieter: H & M, New Yorker,
 Saturn, tegut

FACEBOOK
 ★ 4,2 / 5 Sterne
 👍 52.807 Fans
 CityPointKassel

INSTAGRAM
 citypointkassel

Adresse: Königsplatz 61
 34117 Kassel



CITY-POINT-KASSEL.DE



7,2

MIO. BESUCHER 2018

Passau

STADT-GALERIE



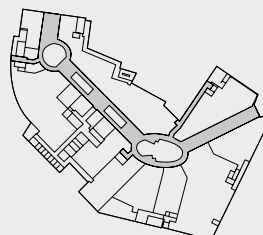
Beteiligung: 75 %
Mietfläche: 27.700m²
davon Verkaufsfläche:
 21.000m²
Stellplätze: 500
Anzahl der Geschäfte: 90
Vermietungsstand: 99 %
Einzugsgebiet: 0,8 Mio. Einw.
Ankauf: Dezember 2006
Eröffnung: 2008
Ankermieter: C & A, Esprit,
 Saturn, Thalia

GOOGLE
 ★ 4,4 / 5 Sterne

FACEBOOK
 ★ 4,4 / 5 Sterne
 👍 33.131 Fans
 StadtgaleriePassau

INSTAGRAM
 stadtgalerie_passau

Adresse: Bahnhofstraße 1
 94032 Passau



STADT-GALERIE-PASSAU.DE

DEUTSCHE EUROSCHOP / Geschäftsbericht / 2018

Deutschland / Ausland / CENTERÜBERSICHT



6,4

MIO. BESUCHER 2018

Hameln

STADT- GALERIE



GOOGLE

★ 4,1 / 5 Sterne

FACEBOOK

★ 4,2 / 5 Sterne

👍 11.854 Fans

StadtGalerieHameln

INSTAGRAM

stadtgaleriehameln

Beteiligung: 100%

Mietfläche: 26.000m²

davon Verkaufsfläche:

19.000m²

Stellplätze: 500

Anzahl der Geschäfte: 100

Vermietungsstand: 97%

Einzugsgebiet: 0,3 Mio. Einw.

Ankauf: November 2005

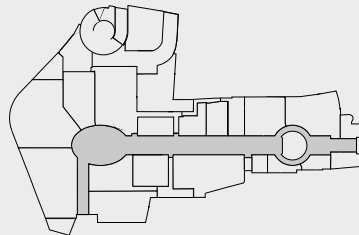
Eröffnung: 2008

Ankermieter: Müller Drogerie,

New Yorker, real, Thalia

Adresse: Pferdemarkt 1

31785 Hameln



STADTGALERIEHAMELN.DE

12

CENTER IM AUSLAND

35,3

Besucherzahl
2018 im Ausland
in Mio.

206.000

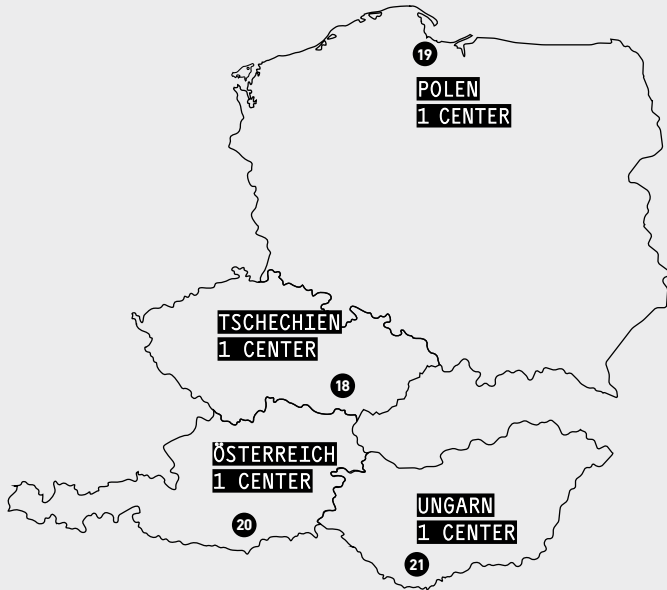
Mietfläche aller
Center im Ausland
in m²

643

Anzahl der Geschäfte
in den ausländischen
Shoppingcentern

8,8

Ø Besucherzahl
2018 pro Center
im Ausland
in Mio.



EUROPA

- 18** Olympia Center,
Brünn, Tschechische Republik
- 19** Galeria Bałtycka,
Danzig, Polen
- 20** City Arkaden Klagenfurt,
Österreich
- 21** Árkád, Pécs, Ungarn

Ausland / CENTERÜBERSICHT



8,6

MIO. BESUCHER 2018

Brünn, Tschechische Republik

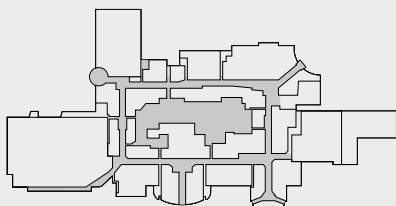
OLYMPIA CENTER



GOOGLE
★ 4,5 / 5 Sterne
FACEBOOK
★ 4,4 / 5 Sterne
👍 38.465 Fans
olympiabrno
INSTAGRAM
olympiacentrumbrno

Beteiligung: 100%
Mietfläche: 85.000m²
davon Verkaufsfläche:
71.000m²
Stellplätze: 4.000
Anzahl der Geschäfte: 200
Vermietungsstand: 99%
Einzugsgebiet: 1,2 Mio. Einw.
Ankauf: März 2017
Eröffnung: 1999
Umstrukturierung: 2014 – 2016
Ankermieter: Albert, H & M, Intersport,
Peek & Cloppenburg

Adresse: U Dálnice 777, 664 42 Modřice
Brno, Tschechische Republik



OLYMPIA-CENTRUM.CZ



9,0

MIO. BESUCHER 2018

Danzig, Polen

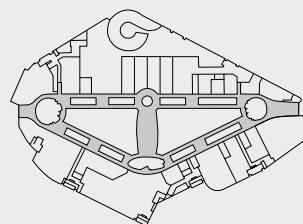
GALERIA BAŁTYCKA



GOOGLE
★ 4,3 / 5 Sterne
FACEBOOK
★ 4,4 / 5 Sterne
👍 66.576 Fans
galeriabaltycka
INSTAGRAM
galeriabaltycka

Beteiligung: 74%
Mietfläche: 48.700m²
davon Verkaufsfläche:
43.000m²
Stellplätze: 1.050
Anzahl der Geschäfte: 193
Vermietungsstand: 99%
Einzugsgebiet: 1,1 Mio. Einw.
Ankauf: August 2006
Eröffnung: 2007
Ankermieter: Carrefour, H & M,
Peek & Cloppenburg, Reserved,
Saturn, Zara

Adresse: al. Grunwaldzka 141
80-264 Gdańsk, Polen



GALERIA-BALTYCKA.PL



5,2

MIO. BESUCHER 2018

Klagenfurt, Österreich

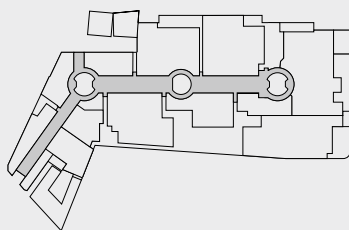
CITY ARKADEN



Beteiligung: 50%
Mietfläche: 36.900m²
davon Verkaufsfläche:
 30.000m²
Stellplätze: 880
Anzahl der Geschäfte: 120
Vermietungsstand: 98%
Einzugsgebiet: 0,4 Mio. Einw.
Ankauf: August 2004
Eröffnung: 2006
Ankermieter: C & A, Peek & Cloppenburg,
 Saturn, Zara, H & M, Billa, Müller
 Drogeriemarkt

GOOGLE
 ★ 4,2 / 5 Sterne
FACEBOOK
 ★ 4,4 / 5 Sterne
 👍 17.280 Fans
 cityarkadenklagenfurt
INSTAGRAM
 cityarkadenklagenfurt

Adresse: Heuplatz 5
 9020 Klagenfurt, Österreich



CITY-ARKADEN-KLAGENFURT.AT



12,5

MIO. BESUCHER 2018

Pécs, Ungarn

ÁRKÁD PÉCS



Beteiligung: 50%
Mietfläche: 35.400m²
davon Verkaufsfläche:
 33.500m²
Stellplätze: 850
Anzahl der Geschäfte: 130
Vermietungsstand: 97%
Einzugsgebiet: 0,7 Mio. Einw.
Ankauf: November 2002
Eröffnung: 2004
Ankermieter: C & A, H & M,
 Media Markt, Interspar

GOOGLE
 ★ 4,3 / 5 Sterne
FACEBOOK
 ★ 4,3 / 5 Sterne
 👍 41.744 Fans
 arkadpecs

Adresse: Bajcsy Zs. U. 11 / 1
 7622 Pécs, Ungarn



ARKADPECS.HU

DEUTSCHE EUROSHOP / Geschäftsbericht / 2018

15

SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?

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

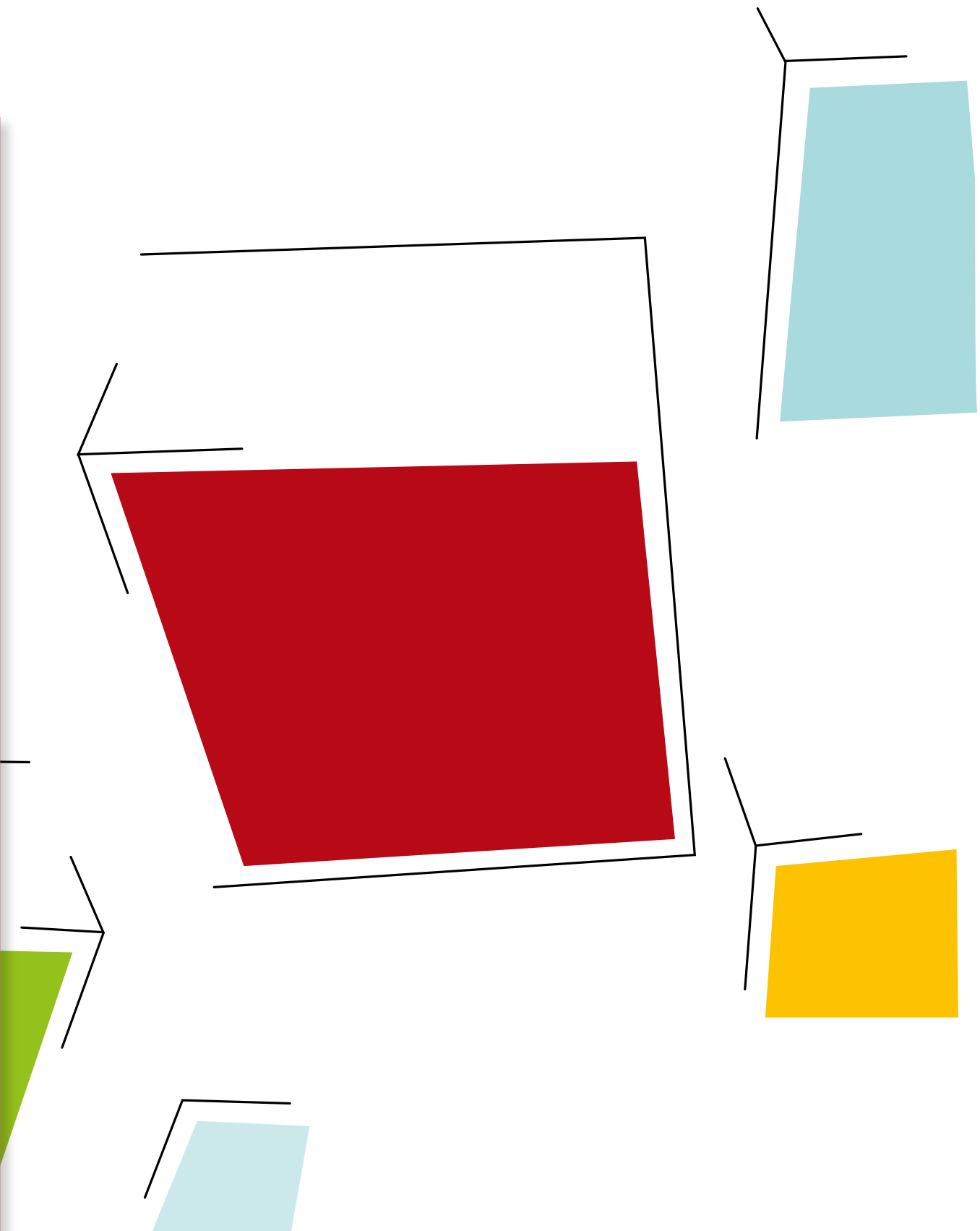
Patrick Kiss und Nicolas Lissner

Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20 / -22

Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de

Internet: www.deutsche-euroshop.de/ir



UNSER PORTFOLIO

In unserem Portfolio liegt der Erfolg unserer Gesellschaft begründet. Es besteht aus 21 Shoppingcentern, jedes für sich ein Unikat. 17 davon befinden sich in Deutschland und je eines in Österreich, Polen, der Tschechischen Republik und Ungarn. Zusammen verfügen sie über 2.703 Geschäfte auf 1.086.600 Quadratmetern Fläche.

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

ERFOLGSFAKTOR LAGE

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

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

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

OPTIMALE ERREICHBARKEIT

Egal ob in der Innenstadt oder vor den Stadttoren: Einen besonderen Augenmerk legen wir auf die Verkehrsanbindung unserer Objekte. In der City sind wir dabei sehr gerne in der Nähe der Knotenpunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. In

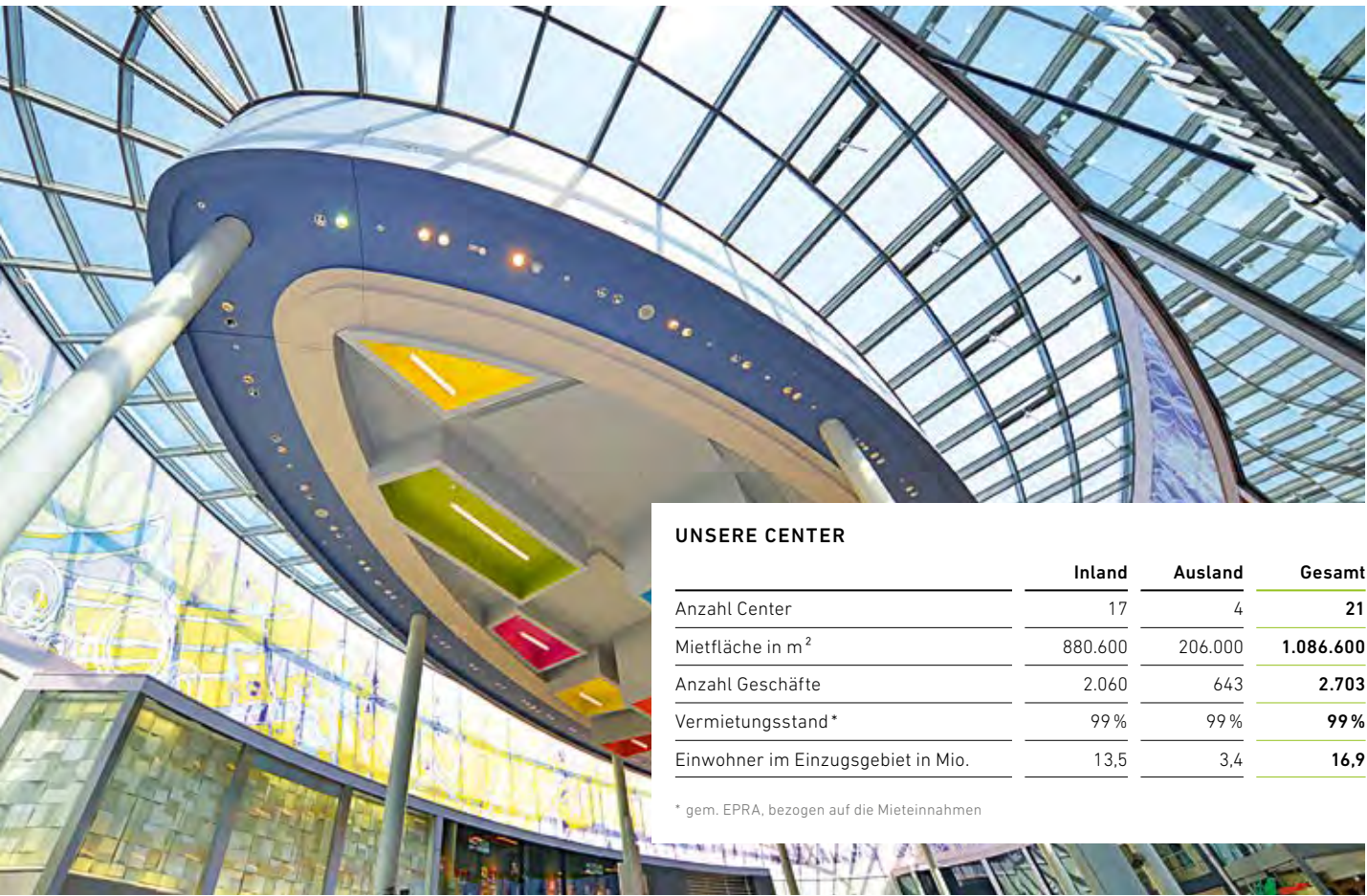
Hameln und Passau sind unsere Center beispielsweise direkter Nachbar der zentralen Omnibusbahnhöfe. Unsere Objekte in Norderstedt und Hamburg-Billstedt befinden sich zusätzlich direkt über bzw. neben bedeutenden U-Bahn-Stationen.

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

Behinderten- und Frauenparkplätze gehören bei allen unseren Shoppingcentern zum Serviceangebot. Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie die Zusammenarbeit mit Car-Sharing-Angeboten sind nur einige Beispiele dafür, dass wir auch hier immer an morgen denken. Zudem statten wir nach und nach immer mehr unserer Parkplätze in den

A10 CENTER,
WILDAU/BERLIN





UNSERE CENTER

	Inland	Ausland	Gesamt
Anzahl Center	17	4	21
Mietfläche in m ²	880.600	206.000	1.086.600
Anzahl Geschäfte	2.060	643	2.703
Vermietungsstand *	99%	99%	99%
Einwohner im Einzugsgebiet in Mio.	13,5	3,4	16,9

* gem. EPRA, bezogen auf die Mieteinnahmen

Centern mit LED-Stellplatzanzeigern aus, die es den Besuchern ermöglichen, deutlich schneller einen günstig gelegenen ungenutzten Parkplatz zu finden. QR-Code-basierte Leitsysteme führen unsere Besucher auch nach einem ausgedehnten Bummel schnell wieder zum Parkplatz zurück.

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

ERFOLGREICHES ZUSAMMENSPIEL

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

CAR FINDER

Der erste und letzte Berührungspunkt beim Center-Besuch ist das Parkhaus. Unser Car Finder bietet hier eine bessere Orientierung: Der Kunde scannt einfach den QR-Code auf einem Car-Finder-Schild in Fahrzeugnähe und speichert damit die Parkposition in seinem Smartphone. Nach dem Einkauf kann er einen weiteren QR-Code an einem der Kassenautomaten scannen und sich bequem zu seinem Auto zurückführen lassen.



ARCHITEKTUR, DIE ES IN SICH HAT

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

Die Ergebnisse lassen sich sehen: Es entstehen oftmals architektonische Schmuckstücke, bei denen nach Möglichkeit auch historische Bauwerke liebevoll in das Center integriert werden, wie z.B. beim denkmalgeschützten ehemaligem Intecta-Kaufhaus, das heute baulicher Bestandteil der Altmarkt-Galerie Dresden ist.

Auch die inneren Werte zählen: Hier gilt es, zu überzeugen und dabei unseren Besuchern und Kunden in erster Linie ein angenehmes Einkaufs- sowie ein besonderes Raumerlebnis zu vermitteln. Hierfür setzen wir auf eine schlichte und zeitlose Architektur, bei der edle Materialien zum Einsatz kommen, die oftmals ihren Ursprung in der Region haben. Ruhezeiten, liebevolle Bepflanzungen und Brunnenanlagen laden zum Verweilen an, ein innovatives Beleuchtungskonzept sorgt je nach Tageszeit für eine passende Stimmung in der Mall, modernste Klimatechnik garantiert über das ganze Jahr ein angenehmes „Einkaufsklima“.

SHOPPING OHNE GRENZEN – FÜR ALLE!

Stufenlose Zugänge, breite Türen, große Bewegungsflächen ermöglichen auch Menschen mit Handicap maximale Mobilität in unseren Centern.



SCHON BEI DER ANFAHRT KÖNNEN UNSERE KUNDEN ETWAS FÜR DIE UMWELT TUN: ALLE UNSERE CENTER LIEGEN IN DER NÄHE VON BUS- UND BAHNSTATIONEN.

Alles ist darauf ausgelegt, dass sich jeder Besucher gerne im Center aufhält und wiederkommt. Die Werterhaltung und Wettbewerbsfähigkeit wird dabei durch eine kontinuierliche Modernisierung und Optimierung garantiert. Mit „At your Service“ haben wir gemeinsam mit unserem Centermanagementpartner ECE eine groß angelegte Initiative gestartet, um alle Serviceaspekte unserer Center zu untersuchen, die vorhandenen Services noch klarer herauszustellen und diese – wo sinnvoll und nötig – zu optimieren und zu ergänzen. Hierzu gehören z. B. eine deutliche Verbesserung der Ausschilderung innerhalb des Centers, die Beleuchtung sowie neue Farbkonzepte in den Ladenstraßen. Sitz- und Loungebereiche mit Ladefunktionen für das Smartphone sorgen für die notwendige Entspannung zwischendurch. Für unsere kleinsten Gäste stehen moderne Kinderspielflächen bereit.

Bei uns soll sich jeder Besucher wohlfühlen – ganz unabhängig vom Alter. Selbstverständlich sind unsere Center für eine generationsübergreifende Nutzung gestaltet. Breite Ladenstraßen, Rolltreppen und Aufzüge machen es ohne große Mühe möglich, jeden Winkel des Centers auch mit Kinderwagen oder Rollstühlen zu erkunden.

NACHHALTIGKEIT ALS SELBST-VERSTÄNDLICHKEIT

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

Bereits 2017 hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) auf der bedeutenden Branchenmesse Expo Real in München 20 Shoppingcenter aus unserem Portfolio mit angesehener Nachhaltigkeitszertifikaten ausgezeichnet. Mittlerweile sind alle unserer Objekte mit Zertifikaten in Gold oder Platin ausgezeichnet.

VOLLE FLEXIBILITÄT FÜR EINE SICHERE ZUKUNFT

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

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

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

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

MEHR ALS 175 MILLIONEN BESUCHER

Fast 17 Millionen Menschen leben in den Einzugsgebieten unserer Shoppingcenter, knapp 14 Millionen davon in Deutschland. Das entspricht mehr als 16% der bundesdeutschen Bevölkerung. Das Einzugsgebiet eines Standortes ist für uns bei der Auswahl eines Investments von ganz besonderer Bedeutung: Es wird nach einheitlichen Regeln und in regelmäßigen Abständen für jedes Shoppingcenter ermittelt und umschreibt die Gesamtheit potenziell erreichbarer Einwohner um den jeweiligen Standort herum. 2018 konnten unsere 21 Objekte insgesamt über 175 Millionen Besucher begrüßen. →

INTELLIGENTE STEUERUNGSSYSTEME

Wenn es Nacht wird, kommt Bewegung in die Dächer unserer Center. Intelligente Steuerungssysteme öffnen Klappen, über die warme Luft entweicht und kältere einströmt. Eine mechanische Kühlung wird dadurch nicht mehr benötigt. Das spart eine Menge Strom.



NACHHALTIGE PRODUKTE IN NACHHALTIGEM UMFELD SHOPPEN

**VIelfALT IM
A10 CENTER,
WILDAU/BERLIN**

UNSERE TOP-10-MIETER

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

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

LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE

Die Mietverträge, die wir mit unseren Mietpartnern abschließen, sind überwiegend langfristig. Per Stand 31. Dezember 2018 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in unserem Portfolio 5,1 Jahre. 48% unserer Mietverträge sind bis mindestens 2024 gesichert.



DIE ZEHN GRÖSSTEN MIETER

Anteil der Mieterträge
Stand: 31. Dezember 2018

SUMME DER TOP-10-MIETER: 22,2%
ÜBRIGE MIETER: 77,8%



3,5%

H&M



2,7%

CECONOMY



2,5%

DEICHMANN



2,4%

NEWYORKER



2,3%

PEEK & CLOPPENBURG



2,0%

C&A



1,8%

REWE



1,8%

DOUGLAS



1,8%

METRO

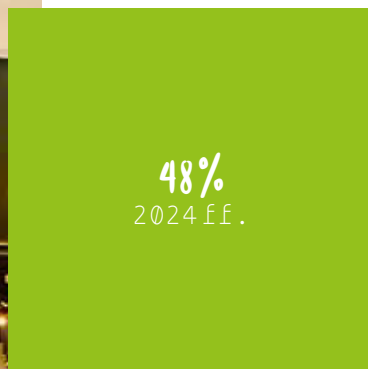


1,4%

DM

RESTLAUFZEIT DER ABGESCHLOSSENEN MIETVERTRÄGE

Laufzeit der Verträge, Anteil der Mieterträge
Stand: 31. Dezember 2018



UNSER PARTNER FÜR DAS CENTER-MANAGEMENT

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

Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt Einkaufszentren seit 1965. Mit aktuell rund 195 Centern in elf Ländern im Management und über 3.400 Mitarbeitern ist das Unternehmen europäischer Marktführer bei innerstädtischen Shoppingcentern.

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

MIETOPTIMIERUNG STATT MIET-MAXIMIERUNG

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

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

Wir unterscheiden uns hier in einem wesentlichen Punkt von den meisten Hauseigentümern in der Fußgängerzone: Als langfristige Investoren ist unser Ziel eine dauerhafte Optimierung und nicht die kurzfristige Maximierung der Mieten. Unseren Kunden und Besuchern soll eine attraktive Mischung geboten werden. Dabei steht nicht jede einzelne Ladenfläche für sich, sondern die Immobilie als Ganzes im Vordergrund. Die Berechnung jeder einzelnen Miete beruht vor allem auf der Leistungsfähigkeit der Branche, der der Mieter angehört, sowie seiner Lage innerhalb des Shoppingcenters. Auch Existenzgründern und Nischenkonzepten können wir damit eine Chance geben.

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



KULINARISCHER GENUSS

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

NEUE MIETVERTRÄGE

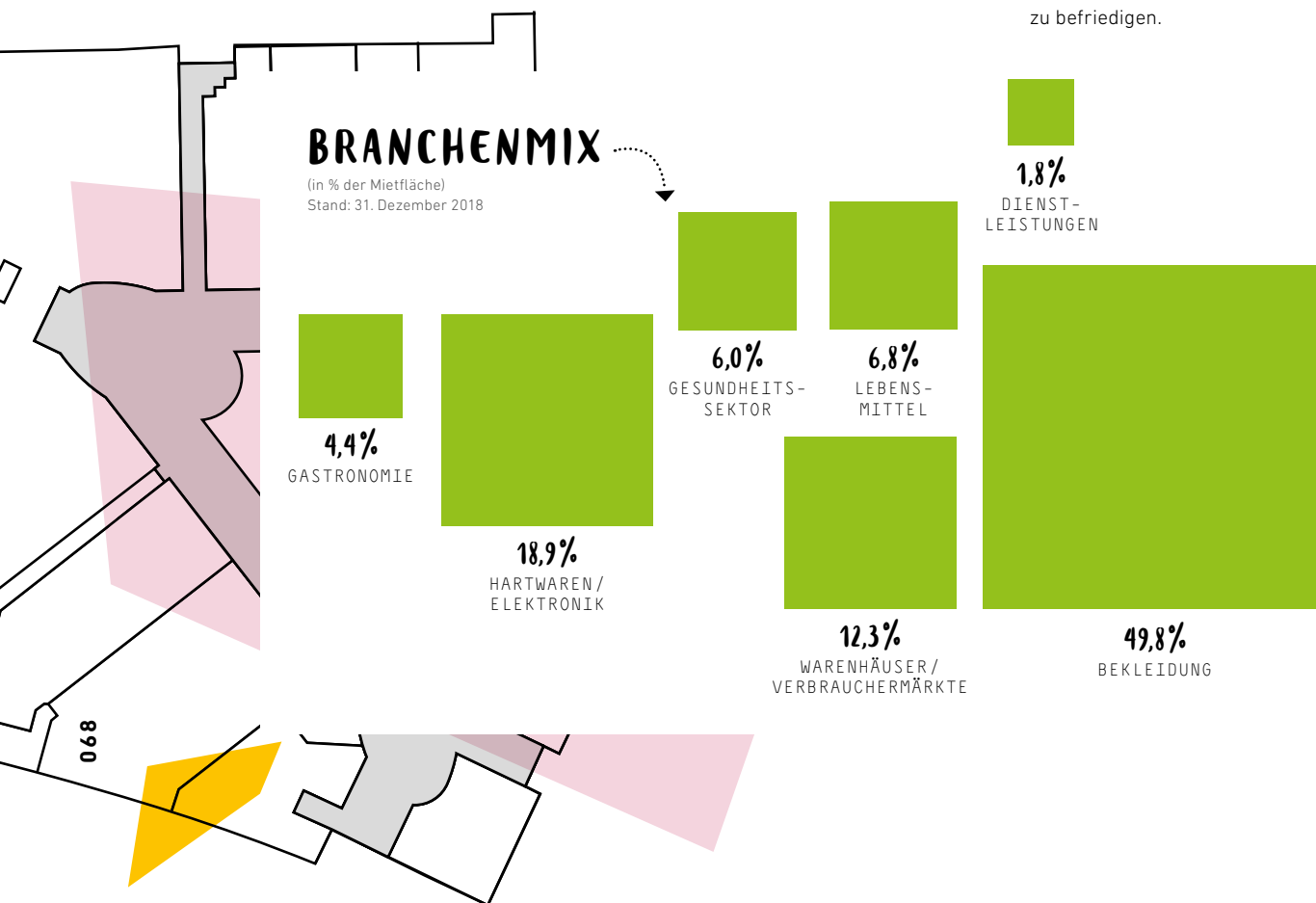
Im Jahr 2018 haben wir für unsere Center 287 neue Mietverträge abgeschlossen, davon 211 in Deutschland und 76 im Ausland. Die neu vermietete Fläche belief sich auf ca. 74.000 m². Dazu zählten zum Beispiel neue Stores des ehemals reinen Online-Optikers Mister Spex, der französischen Parfümeriekette Sephora (beide im Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach), des Lifestyle-Fashion-Labels Blue Tomato (Altmarkt-Galerie Dresden) sowie des Burgergrills Hans im Glück (Stadtgalerie Passau).

SCHWERPUNKT MODE

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

der großen Auswahl sowie der Qualität der Beratung zu kommen.

Der individuelle Mietermix gibt jedem unserer Center eine ganz individuelle Note. In unseren Shoppingcentern achten wir immer auf eine gesunde Mischung aus regionalen und örtlichen Händlern sowie nationalen und internationalen Filialisten. Die bunte Struktur unserer Center bietet den Besuchern jedes Mal aufs Neue Abwechslung und die Möglichkeit, die verschiedenen Konsumbedürfnisse zu befriedigen. →





ALLEE-CENTER
MAGDEBURG

DIGITALE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT

Der Einfluss des Internets auf den Wandlungsprozess des Einzelhandels hält unvermindert an. Wir möchten in unseren Centern das Beste aus beiden Welten, also offline und online, miteinander verknüpfen und dabei die Trümpfe unserer Mieter in den Vordergrund stellen: Atmosphäre, Beratung, Anprobe, sofortige Verfügbarkeit der Waren. Nicht umsonst lernen immer mehr reine Onlinehändler, dass eine Markenbildung größtenteils offline erfolgt und der direkte und persönliche Kontakt zum Kunden oftmals die beste Voraussetzung selbst für einen späteren Kauf im Internet ist. Hiermit befasst sich detailliert der Artikel „Erfolgsfaktor: Shop“ auf Seite 94.

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

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

Seit Ende 2018 sind das Main-Taunus-Zentrum sowie die Altmarkt-Galerie Dresden an die von unserem Partner ECE entwickelte Digital Mall angeschlossen. Damit wird unseren Kunden ermöglicht, sich jederzeit und überall über im Center verfügbare Produkte, ihre Größe und Preise zu informieren, sie zu reservieren und dann einfach vor Ort abzuholen.

Die Idee der Digital Mall basiert auf dem Ansatz, dass sich Kunden bereits von zuhause aus über das im Center in ihrer Nähe verfügbare Angebot informieren können – und bei einer Produktsuche im Internet nicht mehr automatisch bei den großen E-Commerce-Anbietern landen. Mittlerweile bietet die Online-Produktsuche über 400.000 verfügbare Artikel aus über 60 Geschäften, die Verhandlungen mit vielen weiteren Mietpartnern laufen bereits. In einem weiteren Schritt soll die Digital Mall später auch für weitere Center in unserem Portfolio angeboten werden. Perspektivisch ist auch eine Auslieferung der Produkte aus den Centern in die nähere Umgebung denkbar.

ERFOLGREICHE MIETPARTNER

Einer unserer maßgeblichen Erfolgsfaktoren sind unsere Mieter. Hierzu zählen zum Beispiel Aldi, Apple, Bijou Brigitte, Birkenstock, Breuninger, C&A, Christ, Deutsche Post, Deutsche Telekom, dm-drogerie markt, Douglas, Fielmann, H&M, Jack & Jones, Kiehl's, Media Markt, Mister Spex, Nespresso New Yorker, Nordsee, Peek & Cloppenburg, Reserved, REWE, Rituals, Saturn, Sephora,



A10 CENTER,
WILDAU/BERLIN

Søstrene Grene, Stadium, s.Oliver, Subway, Superdry, Tesla, Thalia, TK Maxx, Tommy Hilfiger, Vero Moda, Villeroy & Boch, Vodafone und Zara.

OMNICHANNEL-ERLEBNIS

Online finden, offline kaufen: Mit der Digital Mall wird unseren Kunden ein nahtloses Omnichannel-Erlebnis geboten. Auf der Website des Main-Taunus-Zentrums sowie der Altmarkt-Galerie Dresden können Kunden die Warenvielfalt mehrerer Shops erleben, sich online über das verfügbare Angebot informieren, Artikel reservieren und anschließend beim jeweiligen Händler im Shoppingcenter vor Ort kaufen. Das Sortiment umfasst aktuell mehr als 400.000 Produkte. Unser Partner ECE kommt mit diesem Pilotprojekt, als erster Betreiber von Einkaufszentren in Deutschland, dem Wunsch vieler Kunden nach einem ganzheitlichen, kanalübergreifenden Shopperlebnis nach. Die Teilnahme weiterer Center aus unserem Portfolio ist geplant.



3-D-WEGELEITSYSTEME

Gerade in großen Shoppingcentern ist es wichtig, den Kunden vielfältige Orientierungsangebote zu bieten. Die modernen, digitalen 3-D-Wegeleitsysteme helfen dabei, genau das zu finden, wonach man sucht: ob Shop, Produkt, Geldautomat oder Toilette. Die Wegeführung wird dabei in einer authentischen, dreidimensionalen Ich-Perspektive dargestellt. Darüber hinaus kann man sich die Navigation über einen QR-Code vom Wegeleitsystem auf das persönliche Smartphone laden.

Dabei wird das Shoppingcenter zu einem lebendigen Marktplatz: Modenschauen, Bilder- und Kunstausstellungen, Länderwochen und Informationsveranstaltungen zu den unterschiedlichsten Themen sorgen bei den Besuchern immer wieder für neue Eindrücke und Erlebnisse.

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

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

EINHEITLICHE ÖFFNUNGSZEITEN

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

GEMEINSAM SIND WIR STARK

Im Center selbst steht der Service stets im Vordergrund. Service-Points mit freundlichen Mitarbeitern stehen bei Fragen rund um das Angebot zur Verfügung. Hier können z.B. auch Geschenkgutscheine erworben werden.

Oftmals besteht die Möglichkeit, Kinderwagen auszuleihen. Digitale Touchpoints, bei denen per Live-Video-Chat mit Servicemitarbeitern kommuniziert werden kann, bilden die perfekte Ergänzung zur klassischen Kundeninformation.

Wegweisend sind unsere neuen 3-D-Wegfinder, die dem Nutzer den Weg zum gewünschten Shop in einer authentischen 3-D-Perspektive zeigen oder auf das persönliche Smartphone geladen werden können. Durch den Einsatz von diskret agierendem Wachpersonal können sich die Kunden immer sicher fühlen. Kinder-Wickelräume, Kunden-WCs und EC-Bankautomaten runden das Angebot ab. Ständige Sauberkeit ist eine Selbstverständlichkeit.

Jeder unserer Mietpartner ist automatisch auch Mitglied in der Werbegemeinschaft des jeweiligen Centers. Dies bedeutet, dass er an den Marketingkosten des Centers beteiligt wird und aktiv in einem Ausschuss an der Marketingstrategie mitarbeiten kann. Die Werbegemeinschaft plant gemeinsam mit dem Centermanagement Veranstaltungen.

AKTIONEN IN DEN CENTERN

NORDERSTEDT

HIER HÄLT DER FRÜHLING EINZUG!

Vom 22. Februar bis zum 10. März 2018 zog der Frühling mit einem farbenprächtigen Pflanzenensemble in das Herold-Center in Norderstedt ein. Mit der großen Frühjahrsaktion erhielten Kunden und Besucher einen Vorgeschmack auf die Gartensaison. Blumenbeete mit einer abwechslungsreichen Gartenarchitektur haben sämtliche Aktionsflächen des Centers vollkommen verändert. Neben vielen hundert blühenden Blumen und Sträuchern lieferten Licht-Installationen inspirierende Gestaltungsideen für den eigenen Garten oder die Terrasse. Außerdem gab es eine Talkrunde mit dem bekannten Fernsehgärtner John Langley, der selbstverständlich viele Gartentipps parat hatte, präsentierten Models bunte Blütenkostüme.

www.herold-center.de



HEROLD-CENTER
NORDERSTEDT



CITY-ARKADEN
KLAGENFURT



SHOP
WITHOUT
LIMIT!



Auch in diesem
Jahr Trend: die
Destroyed Jeans



WETZLAR

ACHTUNG, SCHLAGERFIEBER!

Der Schlager erlebt ein sensationelles Comeback. Helene Fischer und Andrea Berg erreichen eine Top-Platzierung nach der anderen in den Charts und für die Jugend ist selbst Heino inzwischen Kult. Die Musik verbindet Generationen. Vom 17. Mai bis 2. Juni 2018 wurde auch das Forum Wetzlar vom Schlagerfieber gepackt und entführte seine Besucher auf eine interaktive Zeitreise durch 100 Jahre ganz große Gefühle. Auf der „Schlagerwelten“-Bühne begeisterte die blonde Sängerin Annemarie Eilfeld das dicht gedrängte Publikum. Und auch Nino de Angelo wusste, wie er die Menge zu einer unverwechselbaren Stimmung bringen konnte. Im Anschluss an ihre Auftritte nahmen sich beide Künstler Zeit für eine Autogrammstunde und die Fans hatten Gelegenheit ihren Schlageridolen ganz nah zu kommen.

www.forum-wetzlar.de



MAGDEBURG

20 JAHRE UND VIEL TORTE

Eine große Party feierte das Allee-Center Magdeburg im September 2018: Sachsen-Anhalts Wirtschafts-Staatssekretär Thomas Wünsch bezeichnete das Center in seiner Ansprache zum 20. Geburtstag dabei als „schönstes Wohnzimmer der Stadt“ und lobte dabei die gerade frisch beendeten Modernisierungsarbeiten. Dabei hat sich das Center neu erfunden: Nunmehr gibt es einen Kinderspielplatz im Basement, gemütliche Lounge-Bereiche zum Ausruhen und Bäume, die in den Himmel wachsen. Bei einem großen Tortenwettbewerb backten sieben Bäcker und Konditoren aus Magdeburg und Umgebung eine Geburtstagstorte. Eine Jury bewertete diese dann nach Aussehen, Geschmack und Schwierigkeitsgrad. Die besten drei Torten gewannen ein Preisgeld und wurden im Anschluss an die Besucher verteilt.

www.allee-center-magdeburg.de

KLAGENFURT

ES LEBE DAS WUNDER VON CORDOBA!

Ende Juni 2018 herrschte in den City-Arkaden Klagenfurt Länderkampfstimmung: Aus Anlass des 40. Jubiläums des legendären 3:2-Sieges Österreichs gegen Deutschland bei der Fußball-WM in Argentinien – in Österreich besser bekannt als „Wunder von Cordoba“, in Deutschland als „Schmach von Cordoba“ – lebte das ewig junge Bruderduell wieder auf. Auf den Spuren von Hans Krankl, Karl-Heinz Rummenigge & Co. duellierten sich Teams aus österreichischen und deutschen Center-Besuchern an spannenden Fußball-Stationen, darunter Torschusswand, Riesen-Tischfußball, Dribbel-Parcours, Tipp-Kick, Fußball-Quiz und viele mehr. Spaß für die ganze Familie war dabei garantiert! Zu gewinnen gab es (neben der Ehre des Sieges gegen den „Liebling-nachbarn“) viele attraktive Preise.

www.city-arkaden-klagenfurt.at

LET'S GET CAKE



*Kuchen geht
einfach immer*



UMWELT

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

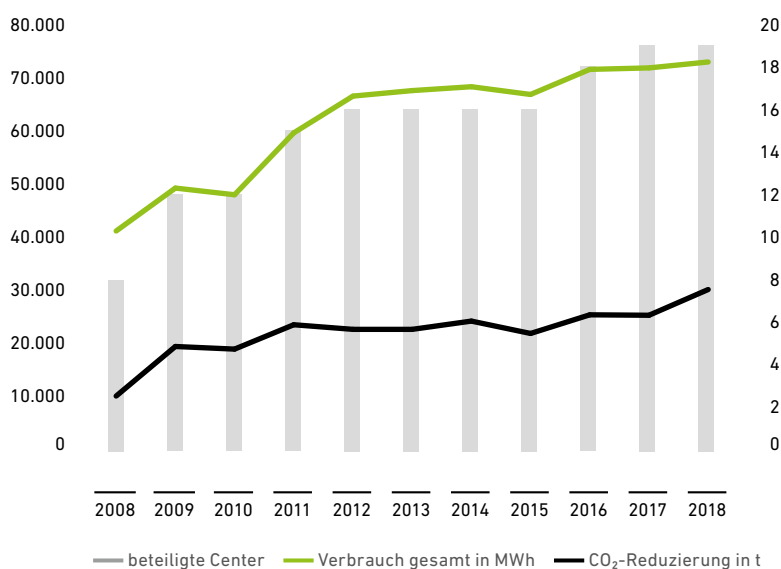
Wir sind überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, Shopperlebnis und Umweltbewusstsein keine Gegensätze sind. Langfristiges Denken ist Teil unserer Strategie, auch in Bezug auf unser Umweltengagement.

2018 hatten 19 unserer 21 Shoppingcenter Lieferverträge mit Versorgern, die regenerative Energiequellen wie z.B. Wasserkraft zur Stromerzeugung nutzen. Der TÜV Süd hat 2018 den Ökostrom für unsere Center in Deutschland mit dem anerkannten Prüfzeichen „Ökostromprodukt“ zertifiziert. In den kommenden Jahren sollen nach Möglichkeit auch die übrigen beiden Center auf Ökostrom umgestellt werden.

Die 19 Center bezogen 2018 insgesamt rund 72,8 Mio. kWh Ökostrom. Das entsprach 100 % des Strombedarfs in diesen Einkaufszentren. Der Kohlendioxid-Ausstoß hat sich damit nach vorsichtigen Berechnungen um rund 30.011 Tonnen reduziert – das entspricht dem CO₂-Jahresausstoß von über 1.350 Zweipersonenhaushalten. Zusätzlich wird der Energieverbrauch unserer Shoppingcenter z.B. mit Wärmetauschern und Energiesparlampen reduziert.

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

REDUZIERUNG DES CO₂-AUSSTOSSES UND DES STROMVERBRAUCHS



+++ NACHHALTIGKEITSTICKER +++ NACHHALTIGKEITSTICKER +++ NACHHALTIGKEITSTICKER +++ NACHHALTIGKEITSTICKER +++

MIETVERTRÄGE

Seit 2015 wurden 28 % der Mietverträge in den DES-Shoppingcentern neu verhandelt und 60 % dieser Neuverträge nach Green-Lease-Standard umgesetzt. Mit den Green-Lease-Verträgen sollen die Mietpartner für den nachhaltigen Ausbau und Betrieb ihrer Mietflächen sensibilisiert werden. In den Verträgen verpflichten sich beide Parteien, das Mietverhältnis an nachhaltigen Kriterien auszurichten. Vorgaben zur Verwendung der Materialien beim Aus- und Umbau der Mietflächen sowie Regelungen zur ressourcenschonenden Bewirtschaftung sind Teil der Verträge, die sich am Branchenstandard des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) orientieren.

HONIGRAUM

In den City-Arkaden Wuppertal wurde 2018 ein gemeinsames Bienen-Projekt mit einem Wuppertaler Gymnasium umgesetzt. Die verwendeten Bienenstöcke (auch Magazinbeute genannt) auf dem Dach des Centers bestehen aus zwei bis drei Zargen (Etagen). Die untere Zarge fungiert als Brutraum und besitzt ein Flugloch, durch das die Bienen in das Innere des Bienenstocks gelangen. Dort leben die Bienen und ziehen ihre Brut auf. Im Frühjahr

wird eine weitere Zarge, der Honigraum, über den Brutraum gestellt. Je nach produzierter Honigmenge wird evtl. noch ein weiterer Honigraum als dritte Etage aufgesetzt. Im Mai und Juli wird jeweils eine Honigernte stattfinden, bei welcher der Imker zunächst das Wachs von den Honigwaben entfernt, um dann den Honig mittels einer Zentrifuge aus diesen herauszuschleudern.

SCHALTUHREN

Am Beispiel der Stadtgalerie Passau lässt sich ein rundum nachhaltiges Konzept für den Betrieb von Shoppingcentern beschreiben: Um Wasser zu sparen, werden die Springbrunnen nur während der Ladenöffnungszeiten betrieben. In den Toiletten wurden wassersparende Wachtischarmaturen und wasserlose Urinale installiert. Stromsparende Maßnahmen wurden durch optimierte Betriebszeiten der verschiedenen Bereiche Ladenstraße, Außen und Parken umgesetzt. Die Lichtsteuerung wurde erweitert: Mit Schaltuhren werden verschiedene Lichtszenarien mit tageslichtabhängiger und bedarfsgerechter Steuerung an die Öffnungszeiten der Center angepasst. So wird nicht nur stets eine angenehme Atmosphäre zum Einkaufen geschaffen, sondern auch gleichzeitig Energie gespart. Die auf LED umgestellten Beleuchtungskonzepte werden

zudem durch Präsenzmelder in den Fluchtwegen und Nebenbereichen unterstützt. Mit einer erweiterten Gebäudeleittechnik werden Aufzüge und Rolltreppen ebenfalls energiesparend betrieben: Eine „Schlaf-funktion“ schaltet bei längerem Stillstand die Aufzugbeleuchtung aus und lässt Rolltreppen bei Nichtnutzung stillstehen. Die Aufzüge besitzen zudem Motoren mit Energierückspeisung ins Netz. Um den durch Wärmeeinstrahlung einstehenden Kühl- und Lüftungsbedarf zu minimieren, wurden die gläsernen Maldächer mit einer speziellen Folierung ausgestattet und die Beschattungseinrichtung mit einer licht- und sonnenstandsabhängigen Steuerung optimiert.

ELEKTROMOBILITÄT

In fünf DES-Centern wurde bereits die Ladeinfrastruktur für Elektromobilität geschaffen. 24 Säulen stehen im A10 Center, Billstedt-Center Hamburg, Forum Wetzlar, Main-Taunus-Zentrum und Rathaus-Center Dessau bereits zur Verfügung. Bei weiteren neun Centern befinden sich derzeit 42 weitere Ladepunkte in der Planung. Ziel ist eine 100 %ige Abdeckung aller Center mit Ladeinfrastruktur in 2019.

DESINFEKTION MIT LICHT

Seit Ende November 2018 tragen ein neuartige Desinfektionsmodule des Kölner Start-ups UVIS zu einem gelungenen und sorgenfreien Einkaufserlebnis im Phoenix-Center in Harburg bei: Mit der Installation wurden Deutschlands erste keimfreie Rolltreppen in einem Shoppingcenter realisiert und eine potenzielle Ansteckungsgefahr – gerade in der winterlichen Grippezeit – eliminiert.

Die Module nutzen UVC-Licht, um die auf dem Handlauf befindlichen Bakterien, Viren und Pilze zu zerstören und unschädlich zu machen. Die Besucherinnen und Besucher des Phoenix-Centers können sich so ohne Angst vor Krankheitserregern am Handlauf der Rolltreppen festhalten. Dies führt nachweislich zu einer erhöhten Sicherheit auf den Treppen und minimiert die Unfallgefahr. Zu erkennen sind die keimfreien Handläufe durch große Balustraden-Sticker.

Eine repräsentative Umfrage nach der Installation des UVC-Desinfektionsmoduls im Phoenix-Center zeigte, dass die keim-



DEUTSCHLANDS
ERSTE KEIMFREIE
ROLLTREPPEN
IN EINEM
SHOPPINGCENTER

freien Handläufe bei den Besuchern auf eine positive Resonanz stoßen. Rund 91 % der Befragten empfanden den Aufenthalt im Center aufgrund der desinfizierten Handläufe als angenehmer. Messbar waren ebenfalls positive Effekte auf das Sicherheits- und Sauberkeits-empfinden sowie auf das Center-Image und die Atmosphäre.

UMWELTBILANZ

EINFÜHRUNG

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

- 1. Übergeordnete Empfehlungen
- 2. Leistungsmessgrößen Nachhaltigkeit

ÜBERGEORDNETE EMPFEHLUNGEN

ORGANISATORISCHE GRENZEN

Der Ansatz besteht in einer operativen Kontrolle unseres Datenstands, der 14 Anlagegüter umfasst. Zwischen 2017 und 2018 wurden keine Änderungen an unserem Bestand vorgenommen. Die Anlagengröße in unseren absoluten und flächenbereinigten Leistungsmessgrößen ist die gleiche.

ABDECKUNG

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

SCHÄTZUNG DES VOM VERMIETER MITGETEILTEN VERBRAUCHS

Keine unserer Daten sind geschätzt.

GRENZEN – BERICHTERSTATTUNG ÜBER DEN VERBRAUCH VON VERMIETER UND MIETER

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

ANALYSE – NORMIERUNG

Intensitätsindikatoren werden anhand der Grundfläche (m^2) für das gesamte Gebäude berechnet. Wir sind uns des Ungleichgewichts zwischen Zähler und Nenner bewusst, da sich unser Verbrauch bei Elektrizität nur auf gemeinsam genutzte Bereiche bezieht. Die Daten für Brennstoffe, Fernwärme und -kälte sowie Wasser beziehen sich jedoch auf das gesamte Gebäude, da wir den Verbrauch allgemein genutzter Bereiche nicht von denen der Mieter allein trennen können. In Bezug auf unsere eigenen Büros melden wir Leistungsmessgrößen zur Intensität anhand der Grundfläche, die wir innerhalb des Gebäudes nutzen.

ANALYSE – SEGMENTANALYSE (JE IMMOBILIENTYP, LAGE)

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

KONTROLLE DURCH DRITTE

Eine Kontrolle durch Dritte erfolgt bei uns nicht.

AUSKUNFT ÜBER UNSERE EIGENEN BÜROS

Über unsere von uns selbst genutzten Büros berichten wir getrennt von unserem Bestand. Siehe hierfür Tabelle eigene Büroräume auf Seite 80.

ERLÄUTERUNG DER LEISTUNG

ENTWICKLUNG DES BESTANDS

Wir reduzierten im Jahr 2018 die Umweltauswirkungen unseres Bestands hinsichtlich des Verbrauchs von Fernwärme und -kälte (-3%) und Brennstoffen (-3%). Diese Reduzierungen wurden zum Teil durch einen geringfügigen Anstieg des Stromverbrauchs (1%) ausgeglichen, sodass die Gebäudeenergieintensität unseres Bestands mit 97 kWh/m² unverändert blieb.

Wir verzeichneten eine entsprechende Reduzierung direkter Scope-1-THG-Emissionen um 3% und eine Reduzierung indirekter Scope-2-Emissionen um 2% aufgrund von veränderten Netzemissionsfaktoren. Auch die THG-Emissionsintensität unseres Bestands sank im Jahr 2018 um 2% auf 0,014 tCO₂/m².

Der Wasserverbrauch sank in absoluten Zahlen um 1%, wobei die Wasserintensität unseres Bestands mit 0,003 m³/Besucher unverändert blieb. Das gesamte Wasser wird von kommunalen Versorgungsunternehmen bezogen.

Das Abfallaufkommen stieg 2018 im gesamten Bestand um 7% auf 5.679 Tonnen. Davon wurden 45% wiederverwertet, 4% kompostiert (ein Anstieg um 25% gegenüber 2017) und 51% zur Verbrennung verbraucht (eine Senkung um 2% gegenüber 2017), sodass keine Abfälle auf Deponien entsorgt wurden. Diese Veränderungen sind darauf zurückzuführen, dass wir in den letzten Jahren genauere Daten zur Abfalltrennung erfasst haben. . →

Wir berichten für 2018 unverändert, dass alle Objekte nach der DGNB-Norm der folgenden Stufen zertifiziert sind:

- DGNB Platin: A10 Center (Wildau), Billstedt-Center Hamburg, City-Galerie Wolfsburg, Phoenix-Center Hamburg, Stadtgalerie Passau, Árkád Pécs und City Arkaden Klagenfurt. Dies betrifft zusammengekommen 31 % unseres Bestands nach vermietbarer Grundfläche.
- DGNB Gold: City-Point Kassel, Altmarkt-Galerie Dresden, Stadtgalerie Hameln, Allee-Center Hamm, City-Arkaden Wuppertal, Herold-Center Norderstedt, Rathaus-Center Dessau, Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim, Main-Taunus-Zentrum Sulzbach, Forum Wetzlar, Allee-Center Magdeburg, Saarpark-Center Neunkirchen und Galeria Battycka Danzig. Dies betrifft zusammengekommen 69 % unseres Bestands nach vermietbarer Grundfläche.

ENTWICKLUNG DER EIGENEN BÜROS

Im Laufe des Jahres 2018 sank der Verbrauch innerhalb unserer eigenen Büros oder blieb gegenüber dem letzten Berichtsjahr unverändert. Wichtige Senkungen betreffen den Fernwärme- und -kälteverbrauch (-13 %), die Gebäudeenergieintensität (-11 %) und den Wasserverbrauch (-7 %). Es wurde 2018 auch eine deutliche Reduzierung indirekter Scope-2-Emissionen (marktbasiert) von 15 % verzeichnet.

LEISTUNGSMESSGRÖSSEN SOZIALES UND GOVERNANCE

Wir berichten in diesem Jahr erstmals über die EPRA-sBPR-Leistungsmessgröße für Soziales und Governance, für die wir Daten erheben.

Unsere Berichterstattung zur Geschlechterdiversität erfolgt im Einklang mit dem Deutschen Corporate Governance Kodex, und unser Ansatz und unsere Leistung sind im Abschnitt „Corporate Governance“ dieses Berichts näher beschrieben (siehe Seite 112). In diesem Abschnitt werden auch Informationen zur Zusammensetzung unseres höchsten Leitungsorgans, zu unseren Verfahren zur Auswahl und Ernennung von Mitgliedern des höchsten Leitungsorgans und zur Vermeidung von Interessenkonflikten bereitgestellt.

Im Laufe des Jahres 2018 nahmen 80 % unserer Mitarbeiter an Schulungen teil, was 25 Stunden (3,5 Tagen) pro Jahr entspricht. MitarbeitEntw ist als „nicht zutreffend“ gekennzeichnet: Obgleich jeder Mitarbeiter ein jährliches Treffen mit dem CFO und CEO hat, in welchem die Möglichkeit für ein offenes Gespräch besteht, stellen diese Zusammenkünfte kein formelles Überprüfungsverfahren dar.

Keine Mitarbeiter haben ein Arbeitsverhältnis mit dem Unternehmen aufgenommen oder beendet, d. h. unsere Neueinstellungs- und Fluktuationsquote betrug Null.

STANDORT DER EPRA-LEISTUNGSMESSGRÖSSEN NACHHALTIGKEIT

Die EPRA-Leistungsmessgrößen Nachhaltigkeit für unseren Bestand und unsere eigenen Büros sind den Tabellen auf Seite 79 und 80 dieses Berichts zu entnehmen.



PORTFOLIO PERFORMANCE

Indikator	EPRA-Code	Maßeinheit	2017	Abdeckung	2018	Abdeckung	Veränderung
Gesamter Stromverbrauch	Strom-Ges	kWh	57,656,459		58,515,958		1 %
		% aus erneuerbaren Quellen	85	100 %	85	100 %	0 %
Like-for-like-Stromverbrauch	Strom-LFL	kWh	57,656,459	100 %	58,515,958	100 %	1 %
Gesamter Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	FW&K-Ges	kWh	23,946,403		23,322,030		-3 %
		% aus erneuerbaren Quellen	n.z.	100 %	n.z.	100 %	n.z.
Like-for-like-Verbrauch aus Fernwärme und -kälte	FW&K-LFL	kWh	23,946,403	100 %	23,322,030	100 %	-3 %
Gesamtenergieverbrauch aus Brennstoff	Brennst-Ges	kWh	22,000,425		21,389,046		-3 %
		% aus erneuerbaren Quellen	0	100 %	0	100 %	0 %
Like-for-like-Verbrauch aus Brennstoff	Brennst-LFL	kWh	22,000,425	100 %	21,389,046	100 %	-3 %
Energieintensität Gebäude	Energie-Int	kWh/m ²	97	100 %	97	100 %	0 %
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	THG-Dir-Ges	tCO ₂	4,443	100 %	4,320	100 %	-3 %
Indirekte THG-Emission (gesamt) Scope 2	THG-Indir-Ges	tCO ₂ (marktbasiert)	k. A.		k. A.		k. A.
		tCO ₂ (standortbasiert)	11,084	100 %	10,870	100 %	-2 %
Intensität THG-Emissionen Gebäude	THG-Int	tCO ₂ /m ²	0.015	100 %	0.014	100 %	-2 %
Wasserverbrauch gesamt	Wasser-Ges	Gesamt-m ³	374,535	100 %	372,131	100 %	-1 %
Like-for-like-Wasserverbrauch	Wasser-LFL	m ³	374,535	100 %	372,131	100 %	-1 %
Intensität Wasserverbrauch Gebäude	Wasser-Int	m ³ /Besucher	0.003	100 %	0.003	100 %	0 %
Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (gesamt)	Abfall-Ges	Tonnen	5,567		5,976		7 %
		% recycelt	45		45		0 %
		% kompostiert	3		4		25 %
		% für Abfallverbrennung	52	100 %	51	100 %	-2 %
Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (Like-for-like)	Abfall-LFL	Tonnen	5,567		5,976		7 %
		% recycelt	45		45		0 %
		% kompostiert	3		4		25 %
		% für Abfallverbrennung	52	100 %	51	100 %	-2 %
Art und Anzahl der zertifizierten Anlagegüter	Zert-Ges	% des zertifizierten Bestands ODER Anzahl der zertifizierten Anlagegüter	100 %	100 %	100 %	100 %	0 %
		% des Bestands nach vermietbarer Fläche	69 % von DGNB mit Gold ausgezeichnet				
			31 % von DGNB mit Platin ausgezeichnet				

n.z. = nicht zutreffend

k. A. = keine Angaben

Treibhausgasemissionen: Wir haben unsere Emissionen basierend auf der Methode des THG-Protokolls mittels standortbasierter Emissionsfaktoren berechnet. Marktbasierte Emissionsfaktoren für indirekte Scope-2-THG-Emissionen stehen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht zur Verfügung. Strom aus erneuerbaren Quellen wird mittels spezifischer vom TÜV Süd zertifizierter Verträge bezogen.

PERFORMANCE EIGENES BÜRO

Indikator	EPRA	Maßeinheit	2017	Abdeckung	2018	Abdeckung	Veränderung
Gesamter Stromverbrauch	Strom-Ges	kWh	8.988		9.028		0 %
		% aus erneuerbaren Quellen	100	100 %	100	100 %	0 %
Like-for-like-Stromverbrauch	Strom-LFL	kWh	8.988	100 %	9.028	100 %	0 %
Gesamter Energieverbrauch aus Fernwärme und -kälte	FW&K-Ges	kWh	54.565		48.337		-13 %
		% aus erneuerbaren Quellen	n.z.	100 %	n.z.	100 %	n.z.
Like-for-like-Verbrauch aus Fernwärme und -kälte	FW&K-LFL	kWh	54.565	100 %	48.337	100 %	-13 %
Gesamtenergieverbrauch aus Brennstoff	Brennst-Ges	kWh	n.z.	100 %	n.z.	100 %	n.z.
		% aus erneuerbaren Quellen	n.z.	100 %	n.z.	100 %	n.z.
Like-for-like-Verbrauch aus Brennstoff	Brennst-LFL	kWh	n.z.	100 %	n.z.	100 %	n.z.
Energieintensität Gebäude	Energie-Int	kWh / m ²	231	100 %	209	100 %	-11 %
Direkte THG-Emissionen (gesamt) Scope 1	THG-Dir-Ges	tCO ₂	0	100 %	0	100 %	0 %
Indirekte THG-Emission (gesamt) Scope 2	THG-Indir-Ges	tCO ₂ (standortbasiert)	k.A.		k.A.		k.A.
		tCO ₂ (marktbasiert)	11	100 %	9	100 %	-15 %
Intensität THG-Emissionen Gebäude	THG-Int	tCO ₂ /m ²	0,03	100 %	0,03	100 %	9 %
Wasserverbrauch gesamt	Wasser-Ges	m ³	592	100 %	552	100 %	-7 %
Like-for-like-Wasserverbrauch	Wasser-LFL	m ³	592	100 %	552	100 %	-7 %
Intensität Wasserverbrauch Gebäude	Wasser-Int	m ³ / Mitarbeiter	50	100 %	49	100 %	-1 %
Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (gesamt)	Abfall-Ges	Tonnen	2		2		0 %
		% recycelt	12		12		0 %
		% für Abfallverbrennung	88	100 %	88	100 %	0 %
Abfallgewicht pro Entsorgungsweg (Like-for-like)	Abfall-LFL	Tonnen	2		2		0 %
		% recycelt	12		12		0 %
		% für Abfallverbrennung	88	100 %	88	100 %	0 %
Art und Anzahl der zertifizierten Anlagegüter	Zert-Ges	% des zertifizierten Bestands ODER Anzahl der zertifizierten Anlagegüter	0	100 %	0	100 %	0 %

n. z. = nicht zutreffend

k. A. = keine Angaben

Treibhausgasemissionen: Wir haben unsere Emissionen basierend auf der Methode des THG-Protokolls mittels standortbasierter Emissionsfaktoren berechnet. Marktbasierte Emissionsfaktoren für indirekte Scope-2-THG-Emissionen stehen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht zur Verfügung. Strom aus erneuerbaren Energien wird mittels spezifischer vom TÜV Süd zertifizierter Verträge bezogen.

In unserem Bürogebäude werden keine Brennstoffe verwendet.

Die Berechnung von Wasser, Fernwärme und -kälte sowie Abfall erfolgt mittels der Zahlen für das gesamte Gebäude und für den m²-Anteil, der auf das DES-Büro entfällt (DES hat ein Büro von 275m² in einem Gebäude mit einer Größe von 6.088m²), da dieser nicht getrennt gemessen wird.

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

SOZIAL- UND GOVERNANCE-MASSNAHMEN

Indikator	EPRA-Code	Maßeinheit	Indikator	2018
Geschlechterdiversität Mitarbeiter	Diversität-Mitarb	% der männlichen und weiblichen Mitarbeiter	Aufsichtsrat	33 % weiblich 67 % männlich
			Geschäftsleitung	100 % männlich
			Sonstige Mitarbeiter	40 % weiblich 60 % männlich
Mitarbeiterschulung und -entwicklung	Mitarb-Schulung	Durchschnittliche Stundenzahl	Durchschnittliche Stundenzahl der von Mitarbeitern wahrgenommenen Schulungen im Berichtszeitraum	25 Stunden
		% der Mitarbeiter	Anzahl der Mitarbeiter	80 %
Mitarbeiterleistungsbeurteilung	Mitarb-Entw	% der Gesamtbelegschaft	% aller Mitarbeiter, die im Berichtszeitraum eine regelmäßige Leistungsbeurteilung und Entwicklungsplanung erhalten haben	n. z.
Neueinstellungen und Fluktuation	Mitarb-Fluktuation	Gesamtzahl und Quote	Neueinstellungen von Mitarbeitern	0 %
			Mitarbeiterfluktuation	0 %
Zusammensetzung des höchsten Leitungsorgans	Gov-Board	Gesamtzahl	Anzahl exekutive Mitglieder des Verwaltungsrates	9
			Anzahl unabhängige/nicht exekutive Mitglieder des Verwaltungsrates	56 %
			Durchschnittliche Amtsdauer im Leitungsorgan	7,4
			Anzahl der unabhängigen / nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrates mit Kompetenzen in Bezug auf Umwelt- und Sozialthemen	n. z.
Verfahren zur Auswahl und Ernennung des höchsten Leitungsorgans	Gov-Ausw	Erläuternde Beschreibung	Das Auswahl- und Ernennungsverfahren für den Verwaltungsrat und seine Komitees und die berücksichtigten besonderen Kriterien zur Auswahl und Ernennung von Mitgliedern des höchsten Leitungsorgans	Abschnitt Corporate Governance (Seite 112)
Verfahren zur Regelung von Interessenkonflikten	Gov-COI.	Erläuternde Beschreibung	Verfahren um zu gewährleisten, dass Interessenkonflikte vermieden und im höchsten Leitungsorgan geregelt werden und wie diese gemeldet werden	Abschnitt Corporate Governance (Seite 112)

n. z. = nicht zutreffend Siehe Narrativ zur Leistung.



EIN
KLEINES
ITALIEN
STÜCK

L'OSTERIA

Ein kleines Stück Italien im Allee-Center Magdeburg

Rund 1.500 Kilometer liegen zwischen Magdeburg und Italien. Dank der Eröffnung des neuen L'Osteria-Restaurants im Allee-Center Magdeburg sind die beiden Orte nun etwas näher zusammengedrückt. Seit September 2018 können sich Fans der italienischen Küche auf feinste Pizza und Pasta in der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt freuen.

Das neue Restaurant besticht vor allem mit seinem authentischen, italienischen Flair und bietet dabei Platz für rund 165 Gäste. Im Sommer gibt es zudem fast nochmals so viele Plätze auf einer großzügigen Terrasse. Dabei fühlt man sich schnell wie in der typisch italienischen Osteria aus Federico Fellinis Film „Roma“. Hier kommen Freunde, Familien, Pärchen, Jung und Alt zusammen, um gut zu essen. Es ist ein bisschen laut, lebhaft und über allem schwebt der verführerische Duft der echten italienischen Küche.

Die Pizza reicht weit über den Tellerrand hinaus und wird oft für zwei Personen mit unterschiedlich belegten Hälften bestellt. Die frische Pasta wird in der eigenen Pasta-Manufaktur hergestellt und stets al dente serviert. Daneben gibt es zu fairen Preisen zahlreiche weitere Klassiker der italienischen Küche wie Antipasti, Salate, Dolci sowie eine Wochenkarte mit saisonalen Köstlichkeiten. Alles wird frisch in der einsehbaren Küche „à la mamma“ zubereitet. Für alle, die ihr Essen nach einer ausgiebigen Shoppingtour lieber in den eigenen vier Wänden genießen, sind alle Gerichte auf Wunsch auch zum Mitnehmen erhältlich.



GEMÜTLICHES AMBIENTE
MIT RETRO-CHARME
IN DER L'OSTERIA

Architektur und Inneneinrichtung jeder L'Osteria sind darauf ausgelegt, dass jeder Besuch des Restaurants ein echter Genuss wird. Die L'Osteria im Allee-Center Magdeburg ist dank großer Fenster lichtdurchflutet. Abends tauchen Designerlampen das Restaurant in ein freundliches, warmes Licht. Ein bewusster Stilmix aus eigens für den Standort entworfenen Möbeln und einigen Vintage-Stücken sorgt für ein schönes, einladendes Ambiente, eine Prise Retro-Charme sowie Wohlfühlatmosphäre. Für dieses unverwechselbare Restaurantlebnis wurden in Magdeburg reichlich Herzblut sowie über eine Million Euro investiert.

Die erste L'Osteria eröffnete 1999 in Nürnberg. Inzwischen gibt es Restaurants an 96 Standorten in Deutschland, Österreich, der Schweiz, England, Tschechien und den Niederlanden. Bis 2021 sollen es über 200 Restaurants werden.

NEGRONI

COCKTAILREZEPT

ZUTATEN:

- 3CL GIN
- 3CL CAMPARI
- 3CL ROTER WERMUT
- EISWÜRFEL

ZUBEREITUNG:

1. GIN, CAMPARI UND ROTEN WERMUT IN EIN RÜHRGLAS GEBEN
2. EIS HINZUGEBEN UND ETWA 30 SEKUNDEN RÜHREN, BIS DAS GLAS BESCHLAGEN IST
3. IN EINEN TUMBLER ABSEIHEN
4. MIT EINER ORANGENZESTE GARNIEREN



DER TREND-COCKTAIL
AUS ITALIEN

Von „Klicks“
zu „Blicks“:
Aus dem Internet
ins Phoenix-
Center Harburg

KOSMETIK4LESS





LENILASH -
WIMPERNAUFBEWAHRUNG -
LASHBOX - ROSEGOLD



KOSMETIKPINSEL -
FACE DEFINER -
THE NUDE EDITION

BEAUTY-TIPP:

BEI DEN EIGENMARKTEN VON KOSMETIK4LESS BLEIBEN PREISLICH, OPTISCH SOWIE QUALITATIV KEINE WÜNSCHE OFFEN. LENILASH IST EXKLUSIV IN DEUTSCHLAND BEI KOSMETIK4LESS.DE ERHÄLTlich.



MAKE-UP-SERVICE (L.)
UND PRODUKTVIELFALT
IM KOSMETIK4LESS-
LADENGESCHÄFT

Die Marke kosmetik4less wurde ursprünglich als reiner Onlineshop für dekorative Kosmetik und falsche Wimpern gegründet. Dabei war das Team für die Kunden von Anfang an auf der Suche nach den angesagtesten Beauty-Trends aus aller Welt. Seit mehr als zehn Jahren wurden die Kunden „aus dem Internet“ mit Kosmetikprodukten beliefert, wobei man hier schon immer der Kundenzufriedenheit einen sehr hohen Stellenwert einräumte.

Ein großer Meilenstein in der Firmengeschichte war die Eröffnung des ersten und bisher einzigen Ladengeschäfts im Phoenix-Center Harburg im Jahr 2016. Der Store befindet sich in der im selben Jahr eröffneten Erweiterung des Centers. Hier finden die Kunden so gut wie alles, was das Beauty-Herz begehrt. Die Auswahl beinhaltet eine Vielzahl beliebter Marken, die bisher im stationären Einzelhandel eher selten zu finden sind, sowie alle Bestseller aus dem



Onlineshop, darunter die Eigenmarken „lenilash“ und „lenibrush“, die für hochwertige falsche Wimpern und Kosmetikpinsel stehen.

Die gemütliche Atmosphäre des Ladens lädt dazu ein, das Sortiment in aller Ruhe zu durchstöbern und das ein oder andere neue Lieblingsprodukt zu entdecken. Die großen Spiegel mit professioneller Beleuchtung eignen sich zudem perfekt, um die ausgewählten Produkte direkt vor Ort ausgiebig zu testen. Dabei steht das freundliche Team stets mit Rat und Tat zur Seite.

Als besonderen Service wird auch Make-up-Service angeboten. Je nach Wunsch können sich Kunden für den Alltag oder ein besonderes Event schminken lassen, dabei wertvolle Tipps mitnehmen und die verwendeten Produkte direkt vor Ort kaufen. Dies alles wäre bei einem reinen Online-Auftritt ganz sicher nicht so einfach möglich!

BUCHTIPP: SHOPLIFTER!

New Retail Architecture and Brand Spaces

Wozu überhaupt noch das Haus verlassen, wenn alles online zu erwerben ist? In einer Welt, in der das Objekt der Begierde stets nur einen Klick entfernt ist, steht der Einzelhandel vor der Aufgabe, sich neu zu erfinden. Shoplifter! stellt die besten und überraschendsten Lösungen vor und zeigt, wie große und kleine Marken die Beziehung zu ihren Kunden neu denken.

Ob es die kreativen Schaufenster von Hermès sind, die mehr an Film-Stills erinnern als an klassische Produktpräsentation, eine Tiefgarage in Tokyo, die zum Ladengeschäft umfunktioniert wird, oder der farbenprächtige Basketballplatz in Paris, den Nike gemeinsam

mit dem französischen Streetwear-Label Pigalle und einem Designstudio entworfen hat – immer mehr Marken erkennen, dass die Beziehung zu ihren Kunden über den bloßen Erwerb des Produkts hinausgeht. Statt reinen Verkaufsräumen werden Orte geschaffen, die zum Verweilen und Erleben einladen.

Shoplifter! versammelt eine beeindruckende Vielfalt an innovativen und überraschenden Marken- und Ladenkonzepten aus aller Welt. Dabei beleuchtet das Buch die maßgeblichen Tendenzen aus Expertensicht und erzählt vom Anbruch einer neuen Ära des Retail Design.



Herausgeber: Gestalten
Ausstattung: Vollfarbig,
Hardcover,
fadengebunden, 256 Seiten
Format: 24x30 cm
Preis: 49,90€
Englische Ausgabe
ISBN: 978-3-89955-941-5



COTTON REPUBLIC
FLAGSHIP STORE,
PEKING
FOTO: RAMOPRIMO,
SHOPLIFTER!,
GESTALTEN 2018

BUCHTIPP: *Shoplifters! New Retail Architecture and Brand Spaces*

Buchtipp Shoplifter! / CENTER



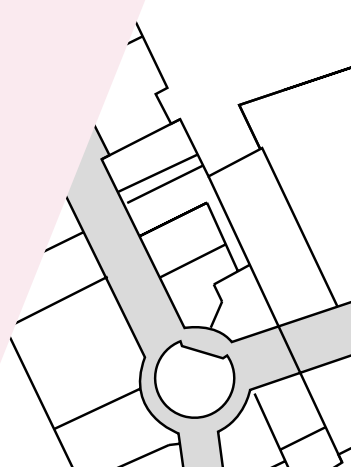


NIKE OPENING
FINALS 2017, PORTLAND
FOTO: DINA AVILA,
SHOPLIFTER!,
GESTALTEN 2018



TOURISTEN-HOTSPOT
ALTMARKT-GALERIE

NEUE SERVICES IN DER ALTMARKT- GALERIE DRESDEN



CASH- BACK- SERVICE

FÜR TOURISTEN

Dresden boomt: 2018 verzeichnete die Stadt zum ersten Mal über 4,6 Millionen Übernachtungen, ein Anstieg von knapp vier Prozent gegenüber dem Vorjahr. Rund ein Fünftel der Besucher stammt dabei aus dem Ausland. Damit hat sich Dresden unter den internationalen Touristen zu einer der beliebtesten Städte Deutschlands entwickelt.

Und diese Gäste möchten in Dresden nicht nur Zwinger, Frauenkirche oder Semperoper besichtigen. Sie geben in der Stadt auch gerne Geld für Mode, Uhren und Schmuck aus. Vor allem für Touristen aus Russland, China und der Schweiz ist die Stadt ein beliebtes Ziel.

Als besonderen Service für Besucher aus dem Nicht-EU-Ausland, die dazu berechtigt sind, sich ihre Mehrwertsteuer für Einkäufe zurückerstatten zu lassen, steht in der Altmarkt-Galerie nun ein Automat der Firma Global Blue für die Tax-Free-Rückerstattung zur Verfügung. Dafür kommt eine komplett neue Technik zum Einsatz: Die Kunden erhalten nach der Formularerfassung am Servicecounter im Erdgeschoss des Shoppingcenters eine Karte, die einer Kreditkarte ähnelt. Damit gehen sie an den benachbarten Auszahlungsautomaten und lassen sich ihre Tax-Free-Rückerstattung direkt und in bar auszahlen.

Der neue Service ist bei den Kunden schon jetzt äußerst beliebt, ganz besonders bei Reisenden, die nicht mit dem Flugzeug unterwegs sind. Denn bisher konnte eine Rückerstattung in Dresden nur am Flughafen abgewickelt werden.



**UNKOMPLIZIERTE MEHRWERT-
STEUERRÜCKERSTATTUNG FÜR
TOURISTEN NACH DEM EINKAUF**



STIL-UND IMAGEBERATUNG

Eine festangestellte Personal Shopperin? Ja, so etwas gibt es tatsächlich in der Altmarkt-Galerie Dresden. Larissa Markus hat ihre Leidenschaft zum Beruf gemacht und steht Kunden mit Rat und Tat zur Seite, im wahrsten Sinne. Zu ihrem exklusiven Service gehört zum Beispiel die Stilberatung oder -entwicklung, die Ermittlung des Figurentyps, eine Farbberatung mit typgerechten Tipps, eine Make-up-Beratung sowie die Erstellung eines individuellen Style-Books. Weitere Serviceangebote sind eine reine Shoppingbegleitung, ein Garderoben-Check des Kleiderschranks zuhause sowie eine Brillen- und Frisurenberatung, die die Kunden in Dresden zu einem kleinen Kostenbeitrag buchen können.

Über 200 Geschäfte gibt es in der Altmarkt-Galerie, über 100 davon aus dem Bereich Mode. Bei so einer Auswahl kann professionelle Hilfe durchaus nicht schaden, zumal nicht jeder die Muße und Geduld hat, sich auf der riesigen Center-Fläche genau seine Lieblingsstücke zusammenzusuchen. Umso besser wenn es da jemanden gibt, der sich im Center wie in der eigenen Westentasche auskennt.

Nach einer kleinen „theoretischen“ Vorbesprechung in einer stylischen extra hierfür hergerichteten Lounge startet dann eine Tour durch das Shoppingcenter, wobei gezielt Läden angesteuert werden, die zur Kundin oder aber natürlich zum Kunden passen.



**IHRE GANZ PERSÖNLICHE
STILBERATERIN:
LARISSA MARCUS**



**DIE ACCESSOIRES
MACHEN DAS OUTFIT
ERST KOMPLETT**

VERLOSUNG EINER STILBERATUNG

Haben Sie Lust auf eine Veränderung? Wir verlosen eine Stil- und Imageberatung in der Altmarkt-Galerie Dresden im Wert von 140 Euro! Schicken Sie einfach bis zum 30. September 2019 eine E-Mail mit dem Betreff „Altmarkt-Galerie Dresden“ sowie Ihren Kontaktdaten an redaktion@des.ag!



Um bestens vorbereitet sein zu können, wird von Larissa Markus vorab ein kleiner Fragebogen verschickt, bei dem z.B. der bevorzugte Kleidungsstil sowie Lieblingsmarken und -designer abgefragt werden. Daraufhin identifiziert die Personal Shopperin im Vorfeld passende Geschäfte und auch einzelne Kleidungsstücke.

Der Shoppingausflug wird von den Kundinnen und Kunden sehr geschätzt und danach oft als ein Einkaufserlebnis wie mit der besten Freundin oder dem besten Freund beschrieben. Hauptziele sind bei dem Service immer die Unterstreichung der eigenen Persönlichkeit sowie das Wohlbefinden des Kunden.

TEILNAHMEBEDINGUNGEN

Die Teilnahme am Gewinnspiel ist kostenlos. Teilnehmer kann jede natürliche Person sein, die das 18. Lebensjahr vollendet hat, ausgenommen sind Mitarbeiter der ECE-Gruppe sowie der Deutsche EuroShop, deren Familienmitglieder und Haushaltsangehörige. Die Deutsche EuroShop behält sich vor, aus wichtigem Grund die Teilnahme von einzelnen Personen abzulehnen. Ebenso behält sich die Deutsche EuroShop vor, bei Missbrauch- oder Betrugsversuchen den Teilnehmer von der weiteren Teilnahme an dem Gewinnspiel auszuschließen oder den Gewinn zurückzufordern. **Das Gewinnspiel findet im Zeitraum 29. April 2019 bis 30. September 2019 statt.** Der Gewinnspielpreis beinhaltet eine Stilberatung in der Altmarkt-Galerie Dresden. Im Vorfeld erfolgt eine Terminvereinbarung zwischen der Gewinnerin / dem Gewinner und dem Center. Eine vollständige oder teilweise Barauszahlung des Gewinns ist nicht möglich. Eine Teilnahme setzt die Einwilligung zu den Teilnahmebedingungen sowie eine Zustimmung zu den Datenschutzhinweisen, die unter www.deutsche-euroshop.de/datenschutz einsehbar sind, voraus. **Die Ziehung des Gewinners findet am 30. September 2019 durch die Deutsche EuroShop statt. Die Öffentlichkeit ist von der Teilnahme an der Ziehung ausgeschlossen.** Der Gewinner / die Gewinnerin wird schriftlich benachrichtigt. Die Angabe personenbezogener Daten ist freiwillig. Die Deutsche EuroShop beachtet bei der Speicherung und Verwendung der Daten die einschlägigen datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Die Daten werden von der Veranstalterin nur für Zwecke dieses Gewinnspiels erhoben und verarbeitet. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

ICSC-STUDIE: BRICKS DRIVE CLICK

ERFOLGS- FAKTOR: SHOP

EIN BEITRAG von Dr. Ruth Vierbuchen,
Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Die Auswirkungen der Digitalisierung auf den stationären Einzelhandel haben inzwischen auch Spuren beim Anlageverhalten so mancher Investoren hinterlassen, was beispielsweise am Rückgang des Handelsklimas abzulesen ist. Nun hat eine Studie des International Council of Shopping Centers (ICSC) Europe ergeben, dass es für die Mehrheit der Konsumenten (53 %) auch bei der Online-Bestellung von großer Bedeutung ist, ob der Einzelhändler neben dem Online-Shop auch ein reales stationäres Geschäft betreibt.

Für Sarah Cole, Manager of International Research beim International Council of Shopping Centers (ICSC) Europe in London, belegt die Studie „Bricks drive Clicks“ das, was Experten bereits seit längerem vermutet hatten: dass reale Geschäfte auch in Zukunft eine elementare Rolle spielen in der sogenannten Customer Journey und integraler Bestandteil des Einzelhandelskonzepts bleiben werden, egal, wo der Einkauf letztlich abgeschlossen wird – im Laden oder im Internet. Denn die Hauptmotivation für den Online-Kauf bei einem Omnichannel-Händler sind laut Studie, für die 7000 europäische Konsumenten befragt wurden, exklusive Angebote, ein vielfältigeres Angebot im Online-Shop und die Möglichkeit, im Laden vor Ort die bestellte Ware abzuholen, zurückzugeben oder umzutauschen und das ohne Versandkosten.

Wenn man den stationären Handel als Konkurrenz zum Online-Handel betrachte, so die Expertin weiter, dann zeichne man ein falsches Bild und unterschätze die Rolle des realen Geschäfts für die Beziehung zum Kunden und die Kundenbindung. Das gilt laut Cole vor allem für Einzelhändler, die beim Kunden noch unbekannt sind. Dass für mehr als die

Hälfte der befragten Konsumenten der stationäre Laden so wichtig ist, verstärkt laut ICSC den bisherigen Eindruck, dass für die Kunden von heute die Kombination aller Vertriebswege bedeutsam ist, wenn es darum geht, den einfachsten, kürzesten und angenehmsten Weg zu finden, um die Einkäufe zu erledigen.

Dabei sorgt die Präsenz der Händler mit einem realen Laden laut Cole für Vertrauen in die Marke und eröffnet den Kunden ihnen die entscheidende Möglichkeit, sich vor und nach dem Kauf beraten zu lassen genauso wie die Möglichkeit, online bestellte Ware im Laden abzuholen (click & collect). Deshalb sind aus ihrer Sicht reale Läden auch heute noch entscheidend für jede Einzelhandelsstrategie mit Blick auf die Versorgung und den Service. Das dürfte auch erklären, warum immer mehr Online-Händler reale Shops eröffnen.

Unter den verschiedenen Generationen sind es vor allem die Millennials, also die zwischen den frühen 1980er- und den späten 1990er-Jahren geborene „Generation Y“, die mit dem Internet groß geworden ist, für die stationäre Läden besonders →



REALE LÄDEN
SORGEN FÜR VERTRAUEN
IN DIE MARKE

63% DER MILLENNIALS
IST DER STATIONÄRE
SHOP WICHTIG.

wichtig sind, wenn sie online bestellen. Sie legen darauf mehr Wert als ältere Generationen wie die Generation X, die zwischen 1965 und 1980 geboren ist oder die Baby Boomer, die zwischen Kriegsende und Anfang der 1960er-Jahre geboren wurden. Für 63% der Millennials ist der stationäre Shop laut ICSC-Studie wichtig, bei der Generation X gilt das für 51% und bei den Babyboomern nur für 45%.

Im Umkehrschluss zu der hohen Wertschätzung der Konsumenten für das reale Geschäft hat es laut ICSC für viele Befragte durchaus Konsequenzen, wenn ein Einzelhändler in der Nachbarschaft im Zuge der Rationalisierung – etwa um die Online-Strategie zu forcieren – einen Brick & Mortar Shop schließt. So gaben etwa 40% der befragten europäischen Konsumenten an, dass sie bei einem Unternehmen, das eine Filiale schließt, nicht länger kaufen würden. Denn sie gehen davon aus, dass es dem Unternehmen wirtschaftlich nicht gut geht und befürchten, dass es bald aus dem Markt ausscheiden wird. Etwa 18% würden zu einem stationären Geschäft eines anderen Einzelhändlers wechseln und 14% zum Online-Shop eines Wettbewerbers. In diesem Einzugsgebiet verliert der Einzelhändler laut Studie damit an Wahrnehmung und einen wesentlichen Teil seiner Kundschaft an die Konkurrenz. Das sollten Einzelhändler sehr genau bedenken,

EIN SEHR GROSSER
TEIL (79% DER
NENNUNGEN)
WÜRDEN SOWOHL
DEN STORE ALS
AUCH DIE WEBSITE
BESUCHEN.

AUS SICHT VON 28%
DER BEFRAGTEN IST
DER REALE STORE
WICHTIG FÜR DIE
MARKENBEKANNTHEIT.

wenn sie im Zuge der Rationalisierung Läden schließen – reale Geschäfte sind wichtig für die Wahrnehmung der Marke.

Wie die ICSC-Umfrage weiter ergab, ist aus Sicht von 28% der Befragten der reale Store wichtig für die Markenbekanntheit. Denn wenn der reale Shop in der Umgebung geschlossen würde, und die Marke dadurch nicht mehr sichtbar wäre, dann würden sie generell nicht mehr bei der Marke kaufen, so das Argument, zumal die Kunden dann auch nicht mehr in der Lage wären, Ware zurück zu geben, umzutauschen oder sich beraten zu lassen. Das zeigt, wie sehr sich Online- und Offline-Präsenz inzwischen gegenseitig bedingen.

Eine weitere wesentliche Erkenntnis der Studie ist, dass die Eröffnung eines realen Geschäfts auch das Online-Geschäft des Anbieters beflügelt, was klar für eine Omnichannel-Strategie spricht. Dieser Zusammenhang beider Kanäle ist sehr markant, wie die Zahlen belegen. Denn wenn ein Einzelhändler einen neuen Laden eröffnet, dann gaben etwa neun von zehn (91%) der Befragten an, dass sie den neuen Store aufsuchen würden und 35% sagten, dass sie als unmittelbare Reaktion auf die Neueröffnung häufiger die Website des Anbieters besuchen würden, unabhängig davon, ob sie auch den stationären Laden aufsuchen. Die Kunden nähern sich dem neuen Anbieter also auf unterschiedlichen Wegen.

Interessant ist das Verhalten der Kunden, wenn es sich bei der Neueröffnung um eine Marke handelt, die sie noch nicht kennen: Der weitaus größte Teil der Befragten (94% der Nennungen) würde zunächst den Laden besuchen, auf den Besuch der Website entfallen 83% der Nennungen. Ein sehr großer Teil (79% der Nennungen) würde sowohl den Store als auch die Website besuchen, wobei aber die Mehrheit aus dieser Gruppe zunächst den Store aufsuchen würde und dann die Website.

Damit wird aus Sicht des ICSC deutlich, dass „Bricks and Clicks“ nicht eine „Entweder / Oder-Entscheidung“ ist, sondern gekoppelt ist an die Bewegung der Kunden zwischen den Kanälen. Dabei erwarten sie aber überall das gleiche Erlebnis.



DIE EINKAUFSLISTE
SCHON ZUHAUSE VORBEREITEN



ALTMARKT-GALERIE UND MAIN-TAUNUS-ZENTRUM ALS

„DIGITAL MALLS“

Die von der ECE entwickelte „Digital Mall“ ist in mehr und mehr Shoppingcentern verfügbar. Die Altmarkt-Galerie in Dresden und das Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach bei Frankfurt bieten seit Dezember 2018 die in dieser Form bislang einmalige Online-Produktsuche auf ihren Websites an. Kunden können sich mit der „Digital Mall“ jederzeit und überall über im Center verfügbare Produkte, deren Größe und Preise zu informieren, sie reservieren und dann einfach vor Ort abholen.

Die Idee der „Digital Mall“ basiert auf dem Ansatz, dass sich Kunden bereits von zuhause aus über das im Center in ihrer Nähe verfügbare Angebot informieren können – und bei der Produktsuche nicht mehr automatisch bei den großen E-Commerce-Anbietern landen. Laut einer Studie der Unternehmensberatung

Deloitte (Deloitte Digital: The New Digital Divide, 2016) werden 56 % der stationären Einkäufe online vorbereitet.

Zu den teilnehmenden Retailern gehören unter anderem Saturn, Thalia, Olymp, Gant, Appelrath-Cüpper und Lascana. Seit Ende 2018 sind auch die Warensortimente von Galeria Kaufhof, Bijou Brigitte, S. Oliver und Tchibo an die Plattform angeschlossen.

Die „Digital Mall“ ist über die jeweilige Center-Website erreichbar:

- **Altmarkt-Galerie:**
digitalmall.altmarkt-galerie-dresden.de
- **Main-Taunus-Zentrum:**
digitalmall.main-taunus-zentrum.de/home



INVESTOR RELATIONS 2018

DIE SHOPPING- CENTER-AKTIE

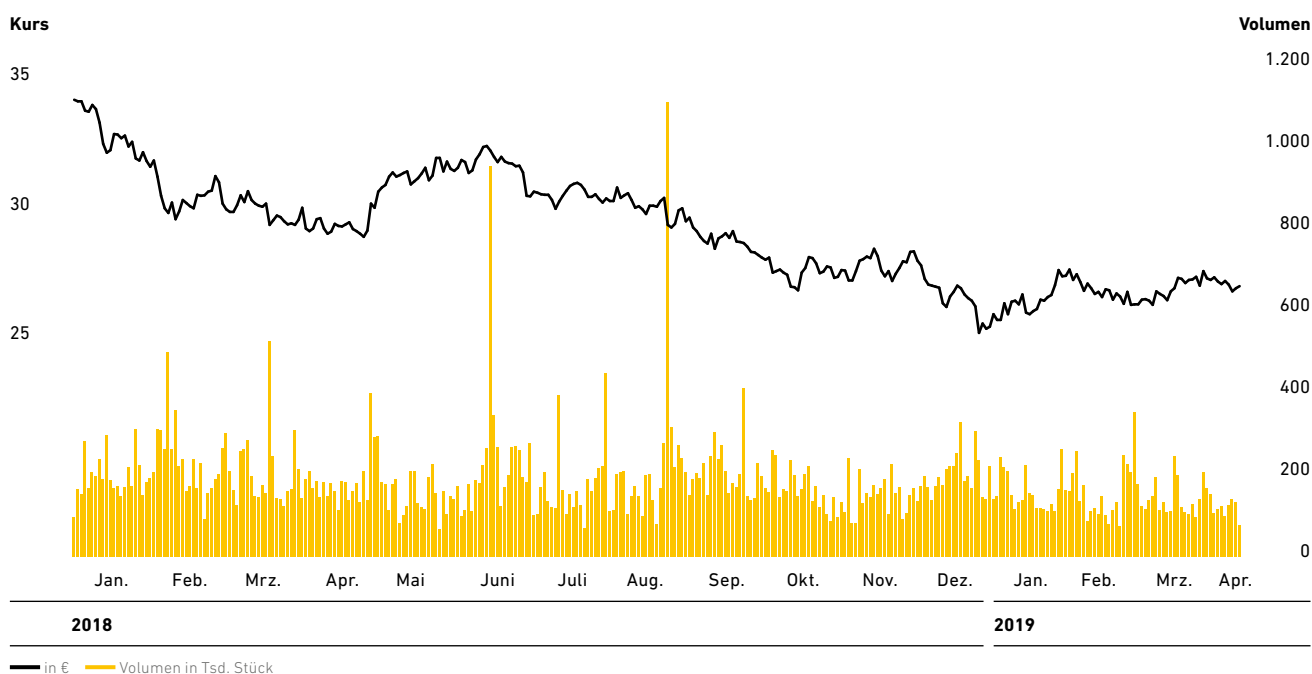
AKTIENKURS UNTER DRUCK

Nach einem Jahresschlusskurs 2017 von 33,96 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem für speziell für Einzelhandelsimmobilienaktien schwachen Markt mit einem nachhaltig negativen Trend in das neue Jahr

gestartet. Bereits am ersten Handelstag des Jahres (2. Januar 2018) wurde mit 33,90 € der Periodenhöchstkurs festgestellt. Im 2. Quartal setzte eine sanfte Erholungsphase ein, die bis Mitte Juni anhielt. In der zweiten Jahreshälfte fiel der DES-Kurs – parallel zu der generellen negativen Kursentwicklung der Shoppingcenter-Aktien weltweit – nahezu kontinuierlich, ausgelöst durch das insgesamt schlechte Sentiment gegenüber Einzelhandelsimmobilien. Ihren Jahrestiefstkurs

von 24,98 € verzeichnete die Aktie am 27. Dezember 2018. Der Jahresschlusskurs wurde bei 25,34 € festgestellt. Unter Berücksichtigung der am 3. Juli 2018 ausgeschütteten Dividende von 1,45 € je Aktie entspricht dies einer Performance von -21,8 % (Vorjahr: -8,6 %). Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich am 31. Dezember 2018 auf knapp 1,6 Mrd. €.

KURSVERLAUF



BESSER ALS DER PEER-GROUP-DURCHSCHNITT

Der Kurs der Deutsche-EuroShop-Aktie fiel um 25,4 %. Mit einer Performance von -21,8 % lag unsere Aktie 2018 deutlich unter der europäischen Benchmark für börsennotierte Immobilienunternehmen, dem EPRA-Index (-11,7 %), aber dennoch im oberen Drittel der europäischen Peer-Group-Unternehmen¹, die im Durchschnitt Kursrückgänge von 30,5 % verzeichneten (Median: -26,8 %). Der Benchmark-Index für mittelgroße Unternehmen, der MDAX, ging im Berichtsjahr um 17,6 % zurück.

Offene Immobilienfonds aus Deutschland haben im vergangenen Jahr eine durchschnittliche Performance von +3,2 % (Vorjahr: +5,5 %) erzielt und hatten Mittelzuflüsse in Höhe von 6,4 Mrd. € (Vorjahr: 5,9 Mrd. €).

Börsenentwicklung	2018	2017
DES-Aktie	-21,8 %	-8,6 %
DAX	-18,3 %	12,5 %
MDAX	-17,6 %	18,1 %
TecDAX	-3,1 %	39,6 %
EURO STOXX 50 (Europa)	-14,7 %	6,8 %
Dow Jones (USA)	-6,4 %	25,1 %
Nikkei (Japan)	-12,1 %	19,1 %

Kennzahlen zur Deutsche-EuroShop-Aktie

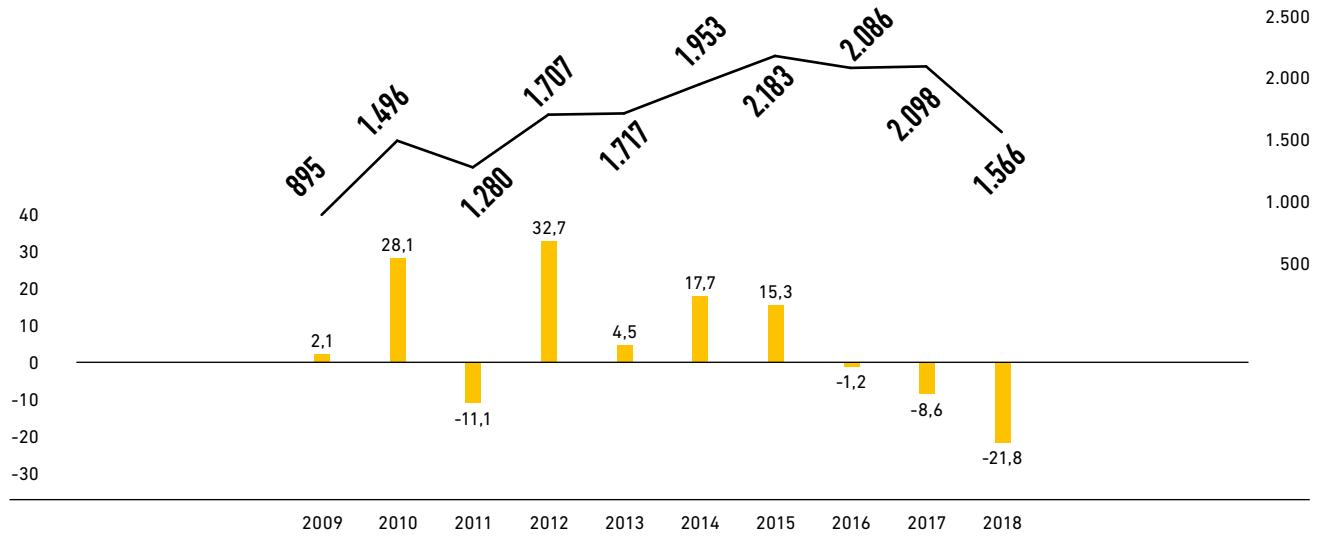
WKN / ISIN	748 020 / DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ
Grundkapital in €	61.783.594,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	61.783.594
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, MSCI Small Cap, EPIX 30, HASPAX, F.A.Z.-Index, DivMSDAX
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und Xetra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

¹ Atrium European Real Estate, Citycon, Eurocommercial Properties, IGD, Intu Properties, Klepierre, Mercalys, Unibail-Rodamco-Westfield, Vastned Retail und Wereldhave

AKTIENPERFORMANCE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER LETZTEN 10 JAHRE

Aktienperformance
in %

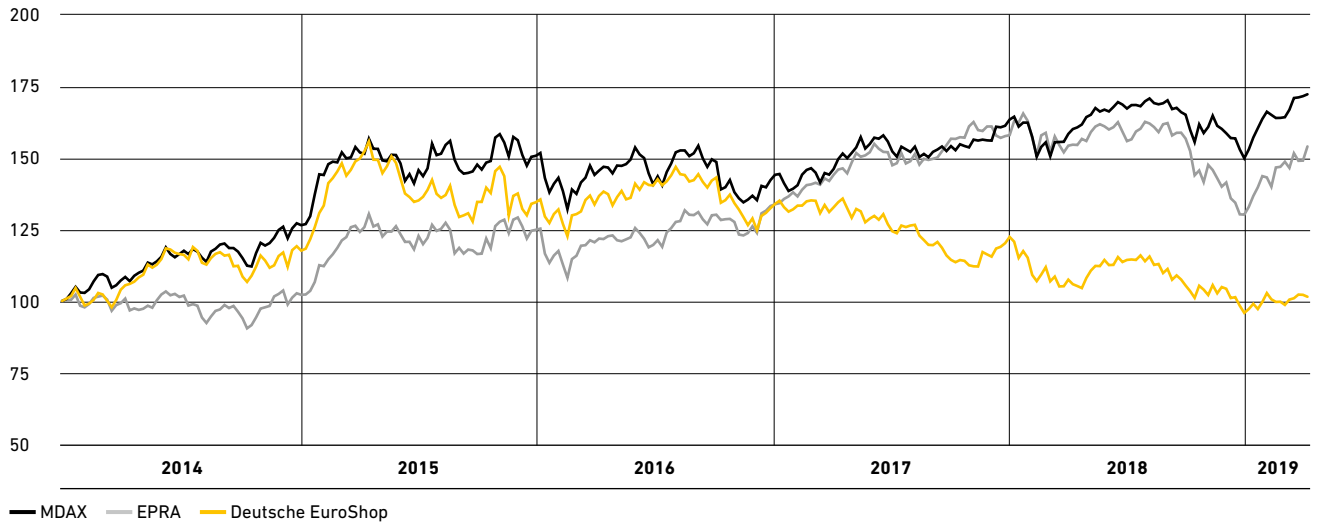
Marktkapitalisierung
in Mio. €



■ Jahresentwicklung inkl. Dividende

KURSVERLAUF

indiziert – 30. Dezember 2014



UNVERÄNDERT BREITE COVERAGE DER AKTIE

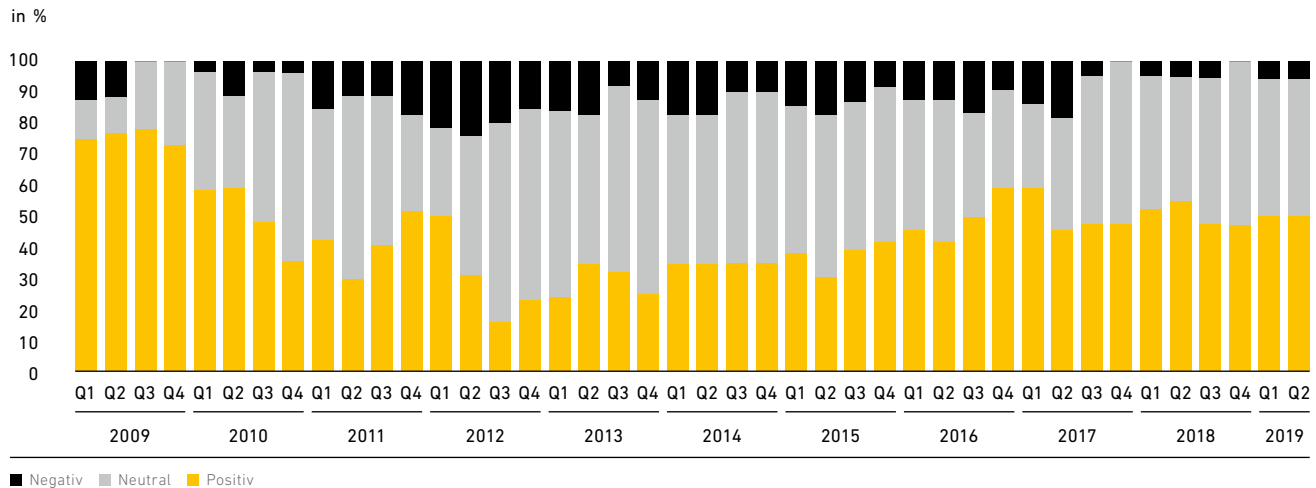
18 Analysten (Stand: 10. April 2019) renommierter deutscher und internationaler Institute² beobachten derzeit regelmäßig unsere Aktie und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise. Damit gehört die Deutsche EuroShop zu den bestbetreuten Immobilien-Gesellschaften in Europa. Informationen zu den Empfehlungen erhalten Sie unter: www.deutsche-euroshop.de/analysen

² Baader Bank, Bankhaus Lampe, Berenberg Bank, Commerzbank, Deutsche Bank, DZ Bank, Green Street Advisors, HSBC, Independent Research, J.P. Morgan Cazenove, Kempen, Kepler Cheuvreux, Metzler, M.M. Warburg, NORD/LB, Oddo BHF, Pareto und Societe Generale

HAUPTVERSAMMLUNGSPRÄSENZ STABIL

Die ordentliche Hauptversammlung fand am 28. Juni 2018 in Hamburg statt. Die rund 200 in der Handwerkskammer anwesenden Aktionäre vertraten 63,2% (Vorjahr: 67,5%) des Kapitals und gaben allen Tagesordnungspunkten ihre Zustimmung.

ANALYSTENEMPFEHLUNGEN DER LETZTEN 10 JAHRE



Die Analysten sehen die weitere Entwicklung der DES-Aktie mehrheitlich positiv (Stand: 10. April 2019).

AUSZEICHNUNGEN FÜR BERICHTSQUALITÄT

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

Weitere Auszeichnungen für unsere Kapitalmarkt-kommunikation finden Sie auf unserer Website unter:

www.deutsche-euroshop.de/irkommunikation

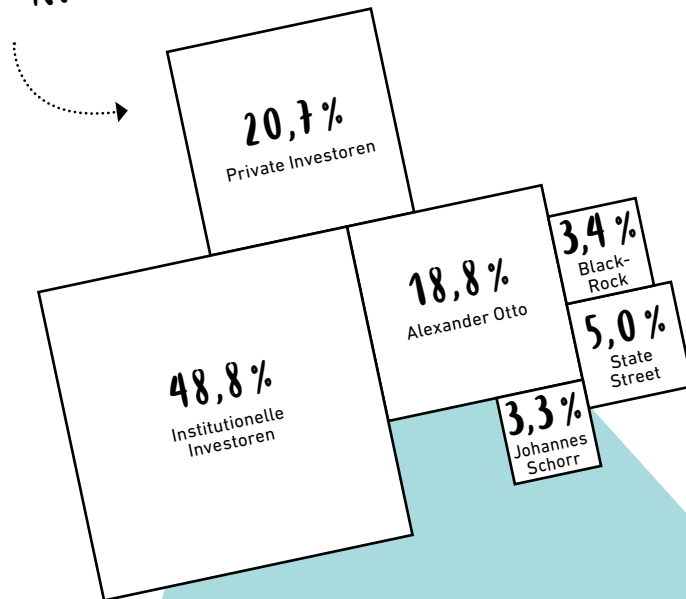


9X KAUFEN
8X HALTEN
1X VERKAUFEN

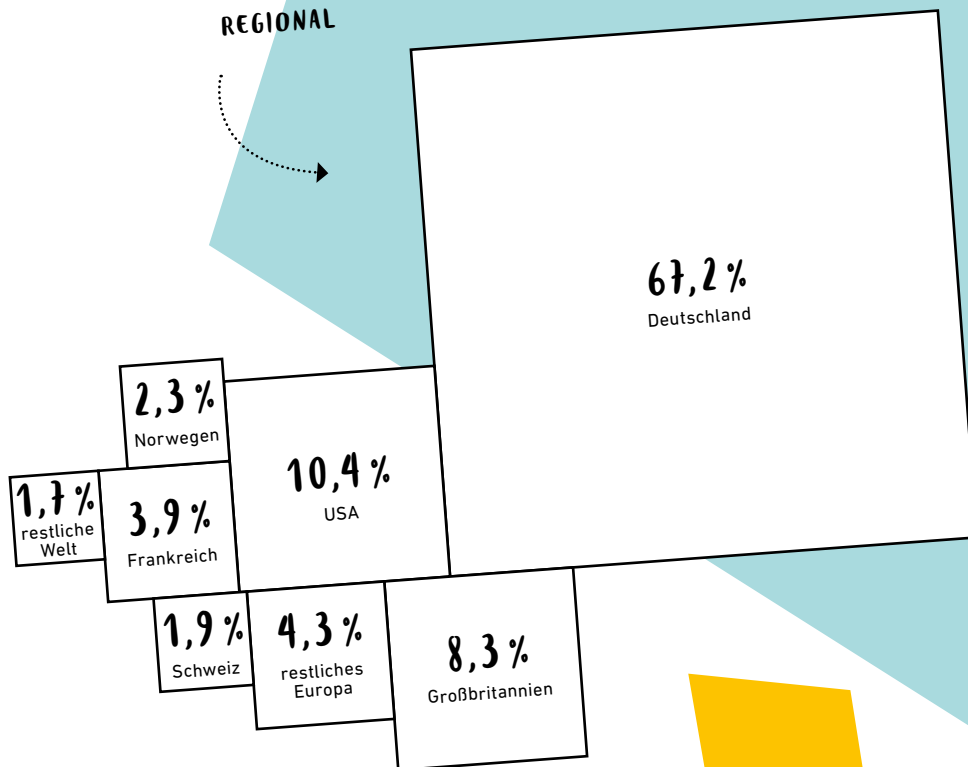
14 % MEHR AKTIONÄRE

Die Zahl der Investoren ist 2018 weiter deutlich angestiegen: Die Deutsche EuroShop hat nun rund 22.750 Aktionäre (Stand: 10. April 2019, Vorjahr: 20.000, +14%). Alexander Otto hält einen Anteil von 18,8% an der Deutsche EuroShop AG, State Street 5,0%, BlackRock 3,4% und Johannes Schorr 3,3%. Darüber hinaus halten weitere institutionelle Investoren etwa 48,8% (Vorjahr: 50,7%) und private Investoren 20,7% der Aktien (Vorjahr: 21,9%). Mit einer sogenannten Shareholder-Identification analysieren wir regelmäßig die internationale Streuung unserer Aktien. In der regionalen Verteilung gab es im vergangenen Jahr nur leichte Veränderungen. Investoren aus dem Inland halten fast unverändert mit rund 67% weiterhin klar die Mehrheit an der Deutsche EuroShop. Die Aktionärsstruktur ist auch insgesamt europäisch dominiert (rund 88%), angeführt von britischen und französischen Investoren. US-amerikanische Investoren besitzen über 10% der DES-Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIONÄRSSTRUKTUR REGIONAL



5,9 %

DIVIDENDENRENDITE

DIVIDENDE STEIGT UM WEITERE 3,4 %

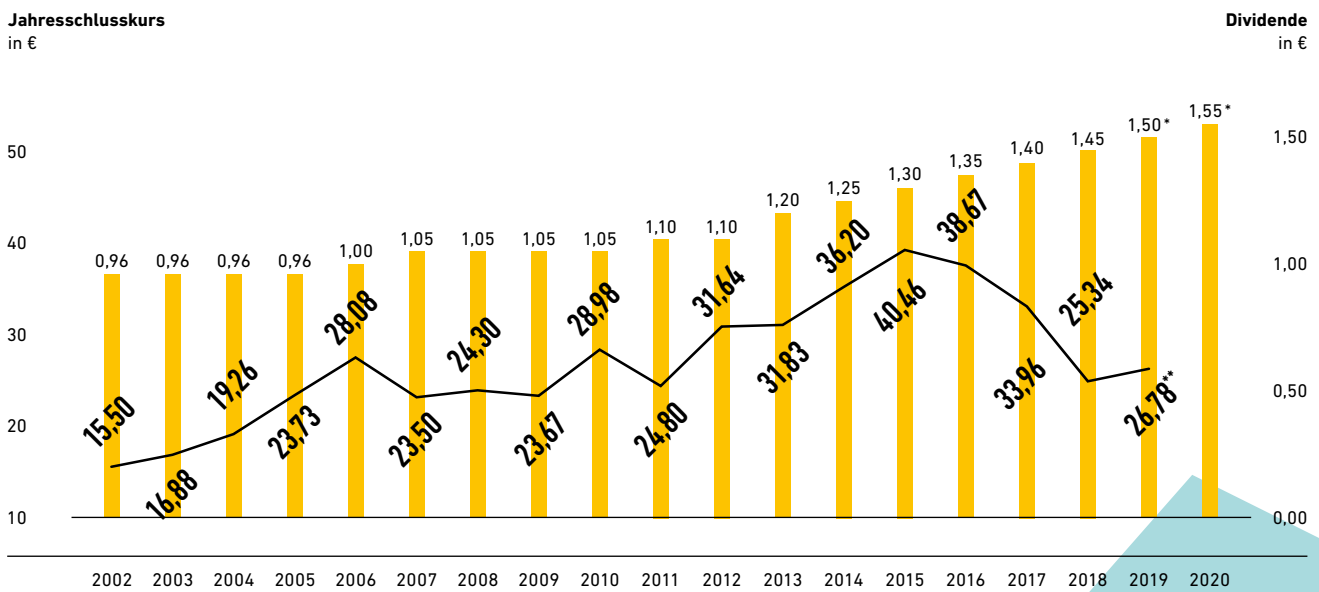
Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 12. Juni 2019 in Hamburg für das Geschäftsjahr 2018 die Zahlung einer erneut um 0,05€ erhöhten Dividende (1,50 € je Aktie) vorschlagen.

Mit unserer langfristigen Strategie einer auf Kontinuität basierenden Dividendenpolitik und einer Rendite von 5,9% (bezogen auf den Jahresschlusskurs 2018 von 25,34€) möchten wir das Vertrauen unserer Aktionäre festigen und neue hinzugewinnen. Dazu beitragen soll auch unsere Absicht, die Dividende weiter zu erhöhen – um jährlich 0,05 € je Aktie. So sollen 2020 je Aktie 1,55 € für das Geschäftsjahr 2019 zur Ausschüttung kommen.

RECORD TAG

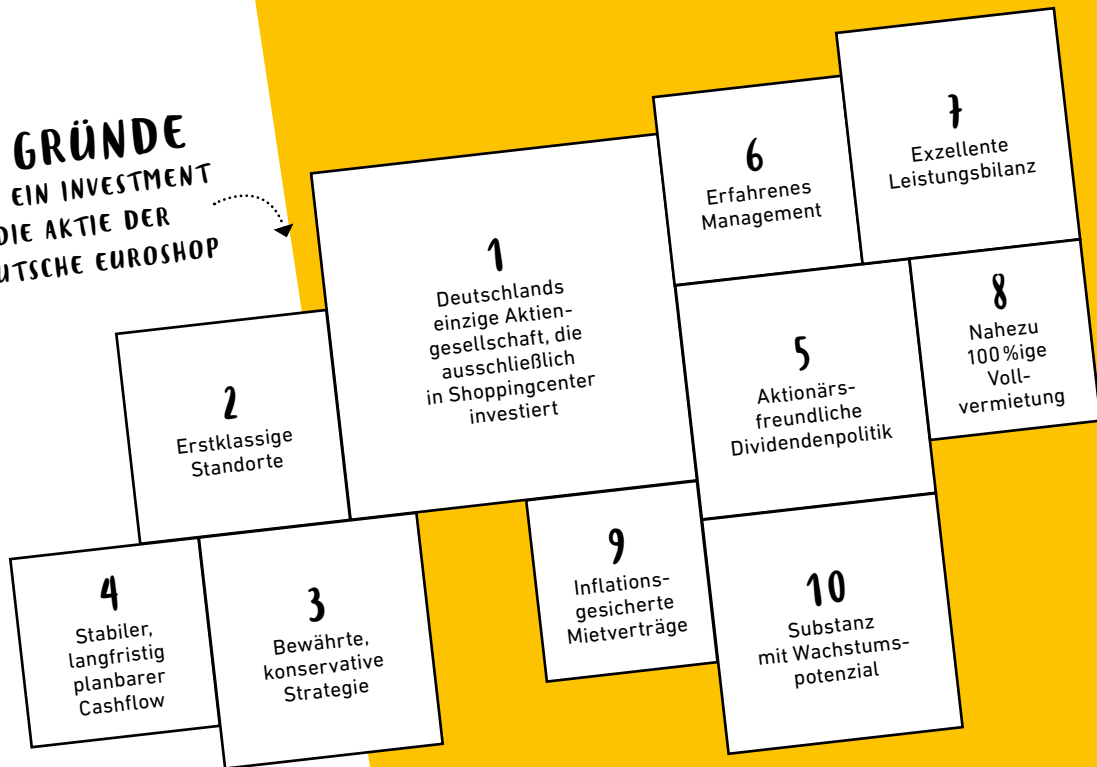
Im Zuge der Harmonisierung der Wertpapierabwicklung in der europäischen Union erfolgte in Deutschland die Einführung eines einheitlichen Abwicklungstichtags, des sogenannten Record Tags, zum 1. Januar 2017. Damit änderte sich die gewohnte zeitliche Abfolge in der Abwicklung von Dividendenzahlungen. Grundlage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

AKTIENKURS UND DIVIDENDE SEIT IPO



* Dividendenvorschlag ** Kurs vom 10. April 2019

**10 GRÜNDE
FÜR EIN INVESTMENT
IN DIE AKTIE DER
DEUTSCHE EUROSHOP**



**STEUERLICHE
BEHANDLUNG
DER DIVIDENDE**

Dividenden, die an in Deutschland ansässige Aktionäre gezahlt werden, unterliegen bei diesen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Bei Privatanlegern beträgt der einheitliche Abgeltungssteuersatz seit dem Jahr 2009 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag. Ausnahmen gelten unter bestimmten Voraussetzungen für Dividendenzahlungen, die steuerlich als Eigenkapitalrückzahlung gelten

(Ausschüttung aus EK04 bzw. seit 2001 aus dem steuerlichen Einlagekonto). Die Dividende der Deutsche EuroShop erfüllt diese Voraussetzung teilweise. Die Dividendenzahlung stellt bei den Aktionären gemäß § 20 Abs.1 Nr.1 Satz 3 Einkommensteuergesetz teilweise nicht steuerbare (d.h. nicht zu versteuernde) Einkünfte dar.

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



	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Marktkapitalisierung in Mio. € (Basis: Jahreschlusskurs)	1.566	2.098	2.086	2.183	1.953	1.717	1.707	1.280	1.496	895
Aktienzahl am Jahresende	61.783.594	61.783.594	53.945.536	53.945.536	53.945.536	53.945.536	53.945.536	51.631.400	51.631.400	37.812.496
Gewichtete durchschnittliche Aktienzahl	61.783.594	58.248.007	53.945.536	53.945.536	53.945.536	53.945.536	51.934.893	51.631.400	45.544.976	36.799.402
Höchstkurs in €	33,90 (02.01.18)	39,32 (18.04.17)	42,52 (09.06.16)	48,00 (10.04.15)	37,84 (12.06.14)	34,48 (20.05.13)	32,03 (01.11.12)	29,06 (01.06.11)	28,98 (30.12.10)	26,00 (06.01.09)
Tiefstkurs in €	24,98 (27.12.18)	30,37 (25.10.17)	35,86 (11.02.16)	36,32 (06.01.15)	30,72 (04.02.14)	29,45 (24.06.13)	23,72 (06.01.12)	22,94 (23.11.11)	21,72 (01.07.10)	18,66 (06.03.09)
Jahresschlusskurs (31.12.) in €	25,34	33,96	38,67	40,46	36,20	31,83	31,64	24,80	28,98	23,67
Dividende pro Aktie in €	1,50 ¹	1,45	1,40	1,35	1,30	1,25	1,20	1,10	1,10	1,05
Dividendenrendite (31.12.) in %	5,9	4,3	3,6	3,3	3,6	3,9	3,8	4,4	3,8	4,4
Jahresentwicklung exkl. / inkl. Div. in %	-25,4 / -21,8	-12,2 / -8,6	-4,4 / -1,2	11,8 / 15,3	13,7 / 17,7	0,6 / 4,5	27,6 / 32,7	-14,4 / -11,1	22,4 / 28,1	-2,6 / 2,1
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag in Stück	192.835 (inkl. Multilateral Trading Facilities >526.239) ²	212.422 (inkl. Multilateral Trading Facilities >533.866)	142.133 (inkl. Multilateral Trading Facilities >412.750)	152.355 (inkl. Multilateral Trading Facilities >449.500)	113.000 (inkl. Multilateral Trading Facilities >250.400)	112.400 (inkl. Multilateral Trading Facilities >204.000)	129.400 (inkl. Multilateral Trading Facilities >174.000)	125.400 (inkl. Multilateral Trading Facilities >210.000)	116.084	113.008
EPS in € (unverwässert)	1,29	2,31	4,11	5,73	3,29	3,17	2,36	1,92	-0,17	0,93

Alle Angaben zum Aktienkurs beziehen sich auf Xetra

¹ Vorschlag

² Quelle: Bloomberg, adjustierte Daten, Stand: 11.04.2019



NICOLAS
LISSNER

PATRICK
KISS

SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?

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

Patrick Kiss und Nicolas Lissner

Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20 / -22

Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de

Internet: www.deutsche-euroshop.de/ir

HAUPT- VERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop fand am 28. Juni 2018 erneut in den historischen Räumen der Handwerkskammer Hamburg statt.

Die ca. 300 anwesenden Aktionäre wurden von Wilhelm Wellner, Sprecher des Vorstands, über die Ereignisse und Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres informiert. In seiner Rede erläuterte Herr Wellner zudem die aktuellen konjunkturellen Rahmenbedingungen, die aktuelle Lage am Shoppingcenter-Transaktionsmarkt sowie die Geschäftsprognose für das laufende Jahr. Die Aktionäre erhielten zusätzlich ein Update zum jüngsten Portfolio-Zuwachs in Tschechien sowie weitreichende Informationen zu den aktuellen Einflüssen im Einzelhandel inklusive der voranschreitenden Digitalisierung in diesem Segment. Auch die Portfolio-Investmentprogramme „At-your-Service“ und „Mall Beautification“ wurden vorgestellt.

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



DIE HANDWERKSKAMMER
HAMBURG AM HOLSTENWALL,
ERBAUT VON 1912 BIS 1915

Die Tagesordnung sah unter anderem die Wahl von zwei Aufsichtsratsmitgliedern vor: Dr. Henning Kreke und Alexander Otto wurden in ihren Ämtern bestätigt und für eine Amtszeit von fünf Jahren in das Gremium wiedergewählt. Die Präsenz zum Zeitpunkt der Abstimmung lag bei 63,2%.

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

Die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018 wird am 12. Juni 2019 in der Hamburger Handwerkskammer stattfinden. Unsere Aktionäre erhalten die Einladung sowie alle notwendigen Unterlagen zur Bestellung von Eintrittskarten sowie zur Abstimmungsteilnahme via Internet rechtzeitig per Post zugeschickt.

www.deutsche-euroshop.de/hv

KONFERENZEN UND ROADSHOWS

Um sich mit bestehenden Aktionären über die Strategie der Deutsche EuroShop auszutauschen sowie die Gesellschaft potenziellen neuen Investoren vorzustellen, haben Vorstand und das Investor-Relations-Team im Jahr 2018 erneut diverse Konferenzen besucht und zahlreiche Roadshows durchgeführt.

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

Im Jahr 2018 haben wir 13 Roadshows in Abu Dhabi, Brüssel, Chicago, Dubai, Dublin, Düsseldorf, Köln, Kopenhagen, London, München, New York, Paris und Tel Aviv durchgeführt. Hinzu kamen 17 Konferenzteilnahmen in Amsterdam, Berlin, Frankfurt, Helsinki, Kapstadt, London, Lyon, München, New York und Paris.

Bei all diesen Aktivitäten haben wir über 250 Einzelgespräche geführt. Zusätzlich haben wir erneut Telefonkonferenzen abgehalten, wie beispielsweise zur Veröffentlichung der Jahres- und Quartalszahlen, die auf unserer Internetseite live und natürlich auch im Nachgang verfolgt werden können.

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

Auch 2019 planen wir wieder vielfältige Investor-Relations-Aktivitäten, um den Kontakt zu unseren bestehenden Investoren zu pflegen und neue Anlegergruppen zu erschließen. Eine Übersicht finden Sie auf unserem Finanzkalender auf Seite 200. Eine fortlaufend aktualisierte Version steht Ihnen zudem auf unserer Website unter www.deutsche-euroshop.de/ir zur Verfügung.

KAPITALMARKTKONFERENZ

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

ROADSHOW

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



MARKETING

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

„SHOPPING EVOLUTION“

In Fachpublikationen haben wir 2018 zielgruppengenau und zeitlich auf die Veröffentlichung unserer aktuellen Geschäftszahlen abgestimmt Anzeigen geschaltet. Auf den Anzeigen sind eine Frau und ein Roboter zu sehen, die Hand in Hand einen Einkaufsbummel machen. Damit soll symbolisiert werden, dass Online und Offline zusammen gehören. Der Wandel ist im Handel normal und er vollzieht sich evolutionär. In den letzten Jahren

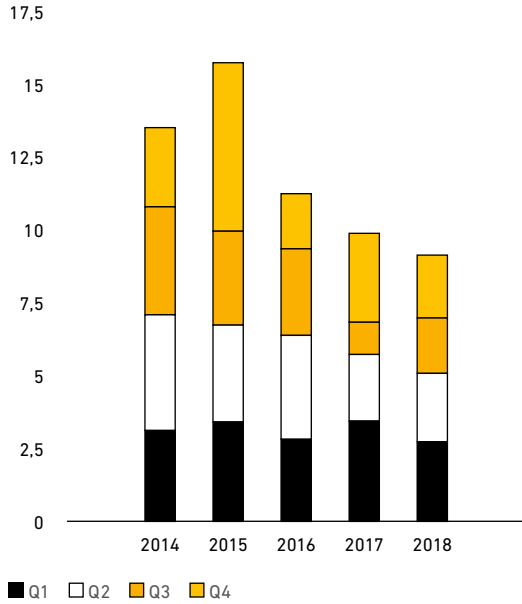
kam es zu vielen Neuerungen im Einzelhandel, und dieser Trend wird auch zukünftig anhalten. Die dabei entstehende Dynamik wird teilweise als disruptiv wahrgenommen, andererseits aber auch als Chance gesehen, junge sowie bestehende Geschäftsmodelle voranzubringen und in einem kompetitiven Marktumfeld neu zu positionieren. Ein weiterer Aspekt ist die Digitalisierung der Branche, zum Beispiel auch mit der „Digital Mall“.



ANZEIGEN FÜR DIE
DEUTSCHE-EUROSHOP-AKTIE

VERBREITETE AUFLAGE

in Mio.



MEDIEN- RESONANZ RÜCKLÄUFIG

Die Deutsche EuroShop erfreute sich vor allem im ersten Quartal 2018 einer guten Medienpräsenz und Wirtschafts- und Finanzjournalisten schrieben regelmäßig über unser Unternehmen. Darüber hinaus widmeten sich diverse TV- und Hörfunksender sowie Online-Publikationen mit Reportagen und Interviews der Deutsche EuroShop. Die verbreitete Auflage der berichtenden Medien ging von 9,9 Mio. im Vorjahr auf 9,1 Mio. um rund 8 % zurück, der Anzeigenäquivalenzwert der Berichterstattung in Zeitungen und Magazinen fiel auf 2,12 Mio. € (Vorjahr: 2,31 Mio. €). Die elektronischen Varianten der Publikation fehlen in den Statistiken. Über einen Zeitraum von fünf Jahren betrachtet verlief der Rückgang der Berichterstattung über die Deutsche EuroShop nahezu parallel zum Rückgang der Gesamtauflage gedruckter Tageszeitungen und Magazine in Deutschland.



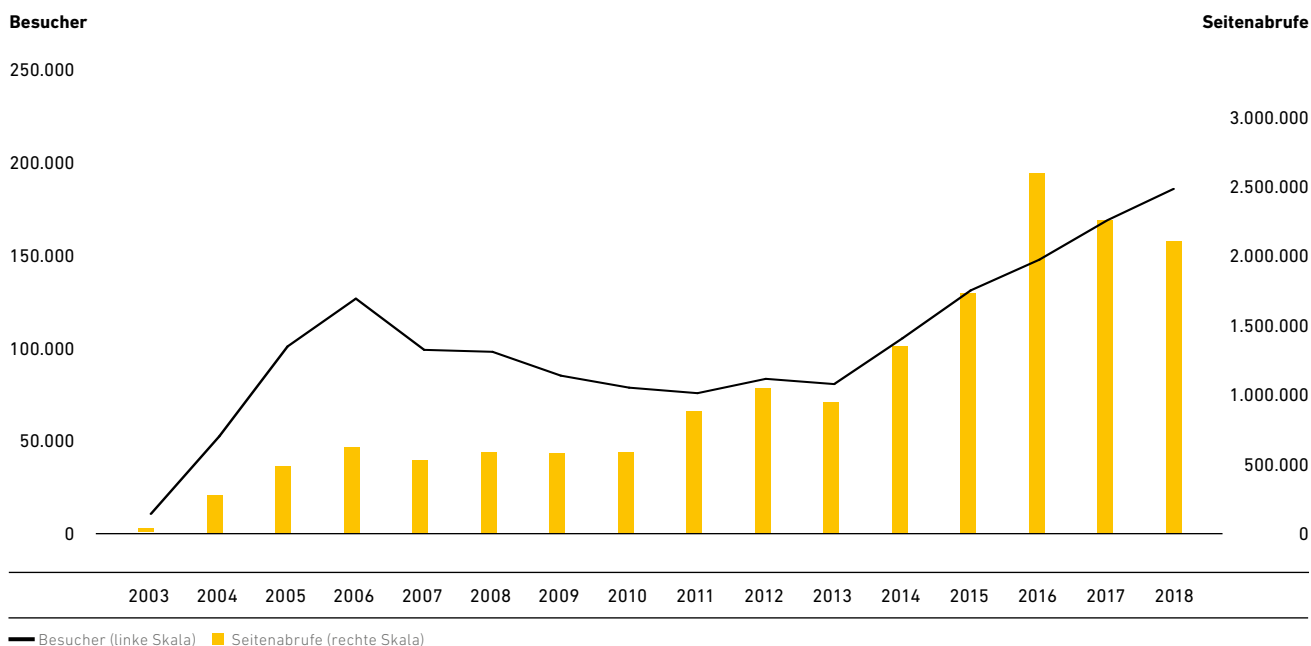
WEBSITE MIT
11%
MEHR
BESUCHERN

WEBSITE MIT 11%
MEHR BESUCHERN

Der Trend zur digitalen Informationsbeschaffung ist auch bei unserer Unternehmenswebseite festzustellen – oft ist sie für Investoren die erste Anlaufstelle. Unser Internetauftritt erfreut sich seit Jahren einer hohen Beliebtheit und gehört in Rankings aufgrund ihres Informationsangebots und ihrer Benutzerfreundlichkeit stets zu den Besten im MDAX und im europäischen Immobiliensektor. 2018 stieg die Zahl der Besucher um 11 % an während die Anzahl der aufgerufenen Seiten um 7 % sank. Zu erreichen ist der Internet-Auftritt unter der Adresse

www.deutsche-euroshop.de

BESUCHER UND SEITENABRUF



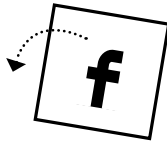
DEUTSCHE EUROSHOP AUCH AUF INSTAGRAM

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



SOZIALE MEDIEN

TOP 10 CENTER



Altmarkt-Galerie Dresden
Fans: 80.619

Galeria Battycka Gdansk
Fans: 66.576

Allee-Center Magdeburg
Fans: 54.207

Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim
Fans: 54.248

City-Point Kassel
Fans: 52.807

Saarpark-Center Neunkirchen
Fans: 42.260

ÁRKÁD Pécs
Fans: 41.744

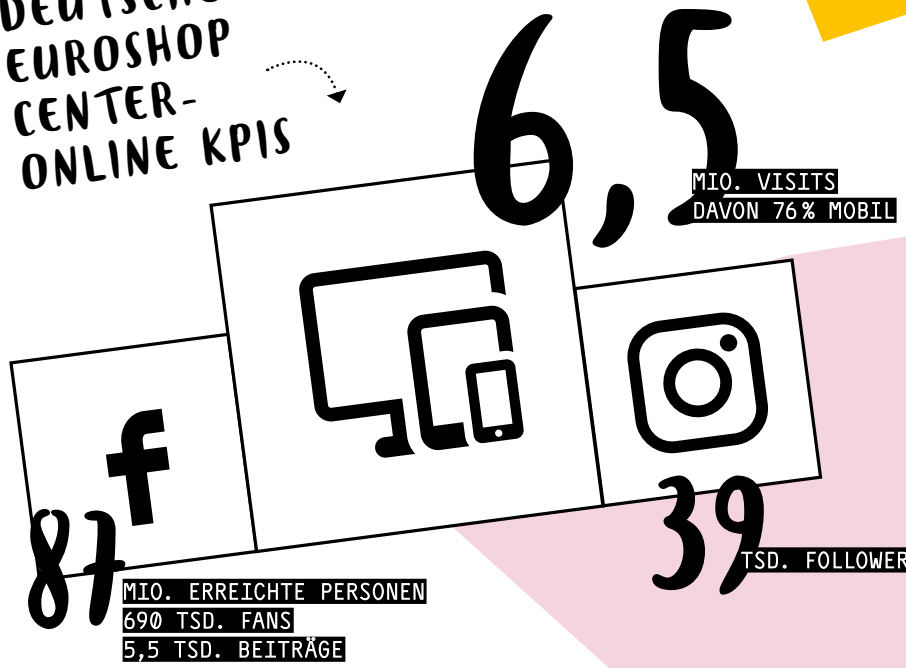
Olympia Centrum Brno
Fans: 38.465

STADTGALERIE Passau
Fans: 33.131

Main-Taunus-Zentrum
Fans: 30.353

Folgen Sie uns auf **Twitter**: www.twitter.com/DES_AG
 Werden Sie ein Fan auf **Facebook**: www.facebook.com/euroshop
Instagram: Seit 2018 gibt's Fotos & Videos von der DES auch unter:
www.instagram.com/deutscheeuroshop
IR Mall: Unser Investor-Relations-Blog: www.ir-mall.com
 Unsere Fotos auf der Online-Plattform **Flickr**: www.flickr.com/desag
 Unsere Präsentationen und Berichte auf **SlideShare**: www.slideshare.net/desag
 Unser Videos auf **YouTube**: www.youtube.com/DeutscheEuroShop

DEUTSCHE EUROSHOP CENTER-ONLINE KPIS



CORPORATE GOVERNANCE 2018

UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

ZIELE UND STRATEGIE

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

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

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

ERTRAGSSTARKES UND WERTBESTÄNDIGES PORTFOLIO

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

GELEGENHEITEN NUTZEN, WERTE MAXIMIEREN

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

DIFFERENZIIERTES MIETENSYSTEM

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

KONZEPT DES ERLEBNIS-SHOPPINGS

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

ARBEITSWEISEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

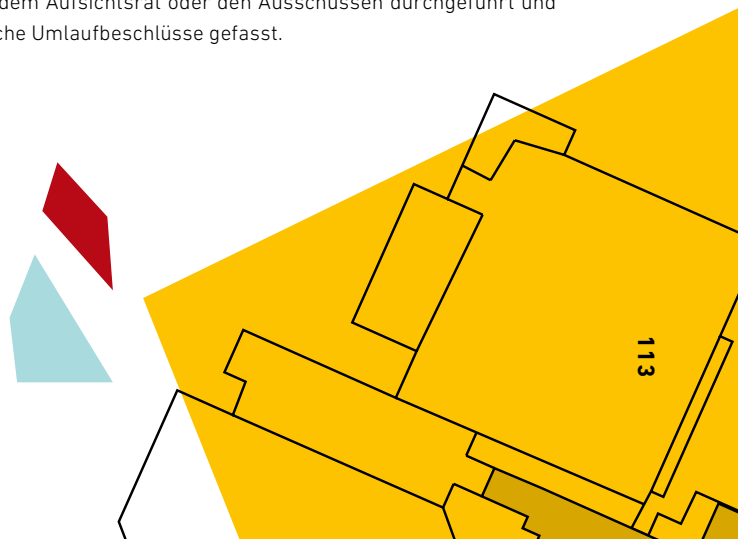
Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte zu unterrichten. Vorstand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

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

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

Der Aufsichtsrat und die Ausschüsse erörtern mit dem Vorstand bei Bedarf weitere aktuelle Themen. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden regelmäßig in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Weiter zunehmende Bedeutung in der Berichterstattung des Vorstands erhält der Onlinehandel, die Auswirkungen auf Frequenzen und Umsätze in den Centern sowie die eingeleiteten Gegenmaßnahmen.

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



CORPORATE GOVERNANCE 2018

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlicht und zuletzt am 7. Februar 2017 Änderungen und Ergänzungen einzelner Empfehlungen und Anregungen beschlossen. Die Regierungskommission hat den Entwurf eines geänderten Deutschen Corporate Governance Kodex vom 25. Oktober 2018 vorgestellt. Mit einer finalen Veröffentlichung wird im ersten Halbjahr 2019 gerechnet.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Aufsichtsrat und Vorstand haben die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2018 wahrgenommen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte und die Risikosituation informiert. Über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018 informiert der Aufsichtsrat ausführlich im Geschäftsbericht 2018 der Deutsche EuroShop AG.

Im Geschäftsjahr 2018 existierten keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- bzw. Werkverträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschaft.

ZUSAMMENSETZUNG UND VIELFALT

Aufsichtsrat

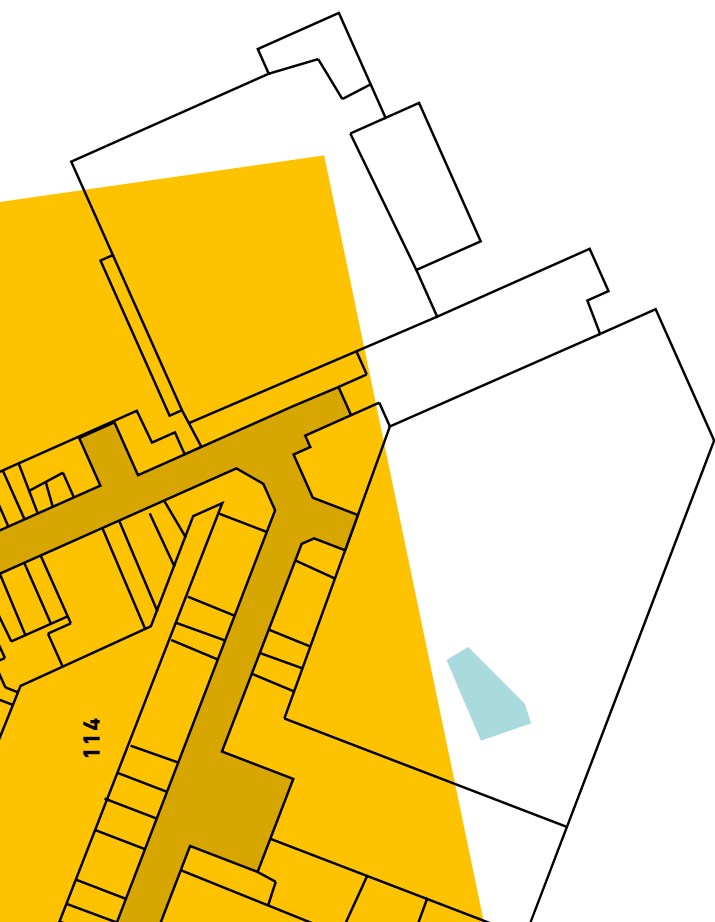
Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele im Jahr 2012 formuliert und sich an den Bedürfnissen einer börsennotierten Gesellschaft orientiert, die mit kleinem Personalstamm langfristige Investitionen mit hohem Kapitaleinsatz tätigt. Das Diversitätskonzept wurde 2015 weiterentwickelt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

Welche Kompetenzen von den einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrats erfüllt werden, hat die Gesellschaft seit 2015 in der Darstellung der Nominierungsprozesse zu den Wahlen des Aufsichtsrats offengelegt.

Der Corporate Governance Kodex legt fest, dass ein Aufsichtsratsmitglied „dann als nicht unabhängig anzusehen (ist), wenn es in einer persönlichen oder einer geschäftlichen Beziehung zu der Gesellschaft, deren Organen, einem kontrollierenden Aktionär oder einem mit diesem verbundenen Unternehmen steht, die einen wesentlichen und nicht nur vorübergehenden Interessenkonflikt begründen kann.“ Der Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG hat 2015 festgelegt, dass bei Mietpartnern die Wesentlichkeit nicht gegeben ist, wenn der Anteil an den Mieteinnahmen des Konzerns weniger als 1 % beträgt. Dieses gilt für Roland Werner, Vorstandsvorsitzender des Mietpartners Bijou Brigitte Modische Accessoires AG, die insgesamt rund 1.000 Shops betreibt. Davon befinden sich 21 in den Shoppingcentern der Deutsche EuroShop AG.

Klaus Striebich hat seine Funktion als Beiratsvorsitzender der MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG am 31. März 2019 beendet ebenso wie seine Aufgaben als selbständiger Berater für die KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. Er ist seitdem ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat ist entsprechend nach eigener Einschätzung mit einer angemessenen Zahl unabhängiger Mitglieder besetzt. Fünf bzw. sechs (seit dem 1. April 2019) der insgesamt neun Mitglieder des Aufsichtsrats sind unabhängig. Dabei handelt es sich um Reiner Strecker, Karin Dohm, Beate Bell, Manuela Better, Roland Werner und Klaus Striebich (seit dem 1. April 2019).



Vorstand

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

Das Diversitätskonzept des Aufsichtsrats für den Vorstand aus 2015 wurde im April 2017 konkretisiert und erweitert. Demnach soll sich der Vorstand zusammensetzen aus Mitgliedern beiderlei Geschlechts mit einem Frauenanteil von mindestens 30 %. Die Zusammensetzung des Vorstands soll sich an den Bedürfnissen einer börsennotierten Gesellschaft mit kleinem Personalstamm orientieren. Dabei sollten die Anforderungen an die Rechnungslegung bei hohem Kapitaleinsatz ebenso wie die weit überwiegend nationalen Aktivitäten bei der langfristigen Investition in Handelsimmobilien berücksichtigt werden. Von den Vorstandsmitgliedern werden Kenntnisse und Erfahrungen erwartet in der Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen und internen Kontrollverfahren nach deutscher und/oder internationaler Rechnungslegung, im Einzelhandel sowie im Management von Shoppingcentern, in der Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierung, im Kapitalmarkt, der Corporate Governance, der Unternehmens- und Personalführung, beim Unternehmenskauf und -zusammenschlüssen, den Immobilienkäufen und -verkäufen. Die Kenntnis- und Erfahrungsschwerpunkte sollen sich gegenseitig ergänzen.

Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder beträgt 60 Jahre.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG bestand zum 31. Dezember 2018 aus zwei Mitgliedern.

Wilhelm Wellner

geb. am 8. März 1967
Erste Bestellung: 2015
Bestellt bis: 31. Dezember 2021

Wilhelm Wellner wurde mit seinem Eintritt 2015 in die Deutsche EuroShop zunächst Mitglied des Vorstands und übernahm am 1. Juli 2015 seine jetzige Funktion als Sprecher des Vorstands. Er fungiert gleichzeitig als Geschäftsführer und Verwaltungsrat verschiedener Gesellschaften im Deutsche EuroShop-Konzern.

Olaf Borkers

geb. am 10. Dezember 1964
Erste Bestellung: 2005
Bestellt bis: 30. September 2022

Olaf Borkers wurde mit seinem Eintritt in die Deutsche EuroShop AG 2005 Mitglied des Vorstands. Er fungiert ebenfalls gleichzeitig als Geschäftsführer und Verwaltungsrat verschiedener Gesellschaften im Deutsche EuroShop-Konzern und ist im Vorstand u. a. für ESG-Fragen (Environmental Social Governance) zuständig. Am 14. Dezember 2018

wurde die bis zum 30. September 2019 befristete Bestellung von Herrn Borkers bis zum 30. September 2022 verlängert.

Aufsichtsrat

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

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

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

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

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

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

Frauenquote

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

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

Im zweiköpfigen Vorstand lag die Frauenquote zum 31. Dezember 2018 bei 0 %. Der am 30. Juni 2018 endende Vorstandsvertrag von Herrn Wellner wurde aufgrund seiner Leistungen bis zum 31. Dezember 2021 verlängert. Der am 30. September 2019 endende Vorstandsvertrag von Herrn Borkers wurde im Dezember 2018 ebenfalls aufgrund seiner Leistungen bis zum 30. September 2022 verlängert. Zudem sind Kontinuität und Erfahrungen mit dem Geschäftsmodell bedeutend für den Erfolg der Gesellschaft. Die Ausweitung des Vorstands auf drei Mitglieder ist aufgrund der geringen Mitarbeiterzahl und der Spezifika einer Holdinggesellschaft nicht angemessen und sinnvoll.

Die Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands, welche auch aus zwei Personen besteht, lag zum 31. Dezember 2018 ebenfalls bei 0 %. Bei Festlegung der Frauenquote 2015 wurde die Quote mit 50 % erfüllt bis zum Ausscheiden der leitenden Mitarbeiterin auf eigenen Wunsch zum 31. März 2016. Die Aufgaben wurden durch die Neueinstellung eines Mitarbeiters übernommen, der sich aufgrund seiner Berufsausbildung und -erfahrung als beste Wahl durchgesetzt hat.

AKTIENBESITZ

Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2018 insgesamt 6.500 Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2018 insgesamt 11.693.891 Stück Aktien und damit mehr als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

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

Directors' Dealings

Der Deutsche EuroShop AG sind im Geschäftsjahr 2018 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden:



Name / Firma	Bezeichnung des Finanzinstruments	Geschäftsart	Datum	Preis (€)	Stückzahl	Gesamtvolumen (€)	Ort
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	06.02.2018	29,70	167.535	4.976.325,61	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	07.02.2018	29,53	167	4.931,50	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	08.02.2018	29,41	76.667	2.255.027,72	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	09.02.2018	29,41	7.081	208.219,16	Xetra
Oliver Bell	Aktie*	Kauf	15.02.2018	29,60	700	20.720,00	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	15.02.2018	29,49	6.375	188.013,82	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	26.03.2018	29,14	70.000	2.039.779,00	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	27.03.2018	29,18	130.000	3.793.010,00	Xetra
Olaf Borkers	Aktie*	Kauf	27.04.2018	29,32	1.500	43.979,50	Xetra
Wilhelm Wellner	Aktie*	Kauf	16.05.2018	30,79	5.000	153.943,08	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	12.07.2018	29,87	223.934	6.688.057,63	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	13.07.2018	30,18	3.990	120.431,37	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	23.08.2018	28,66	141.517	4.055.778,16	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Derivat**	Verkauf	23.08.2018	1,15	200.000	229.000,00	Eurex
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	06.09.2018	28,60	57.804	1.653.067,28	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	06.09.2018	28,67	3.631	104.089,70	UBS Limited EMEA Trading
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	07.09.2018	28,45	42.628	1.212.839,07	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	10.09.2018	28,57	23.389	668.111,46	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	11.09.2018	28,18	58.924	1.660.638,68	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	12.09.2018	28,39	38.350	1.088.630,46	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	12.09.2018	28,45	4.225	120.207,09	UBS Limited EMEA Trading
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf	26.09.2018	28,10	21.049	591.383,68	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Derivat***	Verkauf	28.09.2018	0,55	200.000	110.000,00	außerbörslich
Christine Huber	Aktie*	Kauf	30.11.2018	27,50	1.090	29.975,00	Tradegate
Christine Huber	Aktie*	Kauf	04.12.2018	27,04	1.000	27.040,00	Tradegate

* ISIN: DE0007480204

** Put-Option auf die Deutsche EuroShop AG (ISIN DE0007480204), OTC Puts, europäisch, physical settlement, Stichtag 23.05.2019, Strike Price € 27,40

*** Put-Option auf die Deutsche EuroShop AG (ISIN DE0007480204), OTC Puts, europäisch, physical settlement, Stichtag 21.06.2019, Strike Price € 25,00

BEZIEHUNGEN ZU DEN AKTIONÄREN

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

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

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

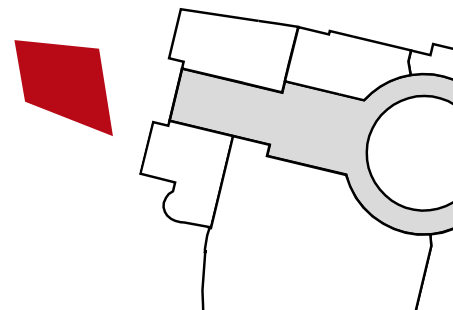
RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

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

Auf der Hauptversammlung am 28. Juni 2018 wurde die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählt. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die Jahres- und Konzernabschlüsse für die Geschäftsjahre 2005 bis 2018 der Deutsche EuroShop AG ohne Unterbrechung geprüft. Die jeweils verantwortlichen Wirtschaftsprüfer/-innen innerhalb der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben in dem oben genannten Zeitraum verschiedentlich gewechselt. Die aktuell verantwortliche Wirtschaftsprüferin Andrea Reese hat mit dem Jahresabschluss 2018 ihren dritten und der daneben verantwortliche Wirtschaftsprüfer Christoph Hyckel seinen fünften Jahresabschluss unserer Gesellschaft in dieser Funktion geprüft. Andere Beratungsleistungen hat die BDO im Umfang von 5T€ für unsere Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 erbracht.

AUSBLICK

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



ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Im November 2018 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 2018 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.deutsche-euroshop.de dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Gemeinsame Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz am 4. Juli 2003 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der letzten Fassung vom 7. Februar 2017 mit wenigen nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird.

- **Die D & O-Versicherung beinhaltet keinen Selbstbehalt des Aufsichtsrats (Kodex Ziff. 3.8).**

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG wurde für den Vorstand ein Selbstbehalt vereinbart. Für den Aufsichtsrat ist auch zukünftig kein Selbstbehalt vorgesehen. Ein Selbstbehalt hat nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat keine Auswirkungen auf das Verantwortungsbewusstsein und die Loyalität, mit denen die Gremienmitglieder die ihnen übertragenen Aufgaben und Funktionen wahrnehmen.

- **Der Aufsichtsrat hat keinen oberen Führungskreis zum Vergütungsvergleich abgegrenzt (Kodex Ziff. 4.2.2).**

Die Belegschaft der Deutsche EuroShop AG besteht nur aus fünf Personen. Daher ist eine Abgrenzung zwischen ihr und einem oberen Führungskreis nicht sinnvoll. Insofern kann nur das Verhältnis zwischen der Vorstandsvergütung und der Vergütung der 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. Untestierte, aber für den Kapitalmarkt wesentliche Kennzahlen werden vorab veröffentlicht.

Hamburg, 24. November 2018

Vorstand und Aufsichtsrat

Deutsche EuroShop AG

EPRA- BERICHTERSTATTUNG

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

Bei der Ermittlung der Kennzahlen wurden die „Best Practice Recommendations“ der EPRA in ihrer aktuellen Fassung¹ verwendet.

EPRA-KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €	+ / - in T€	in %
EPRA Earnings	147.388	2,39	141.304	2,42	6.084	4,3
EPRA NAV	2.667.499	43,17	2.668.446	43,19	-947	0,0
EPRA NNAV	2.114.355	34,22	2.119.478	34,30	-5.123	-0,2

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	in %	in %	in %-Punkten
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)	5,0 %	4,9 %	0,1
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,1 %	5,0 %	0,1
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)	12,3 %	12,6 %	-0,3
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)	12,1 %	12,5 %	-0,4
EPRA-Leerstandsquote	1,4 %	1,2 %	0,2

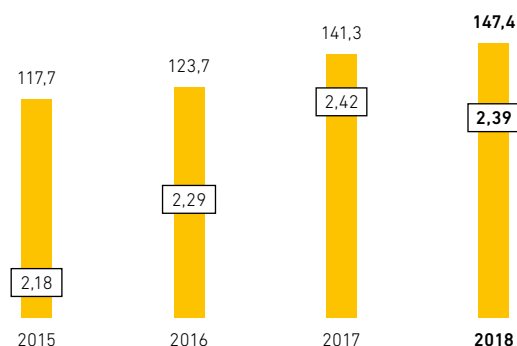
¹ Die aktuelle gültige Fassung der „Best Practice Recommendations“ der EPRA findet sich unter: www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines

EPRA-ÜBERSCHUSS

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

EPRA EARNINGS

in Mio. €/in € je Aktie



EPRA EARNINGS

	31.12.2018			31.12.2017			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
Konzernergebnis		79.395	1,29		134.333	2,31	-1,02	-44,2
Bewertungsergebnis Investment Properties	55.706			-8.724				
Bewertungsergebnis Investment Properties (at-equity)	2.608			-4.396				
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹		58.314	0,94		-13.120	-0,23	1,17	-508,7
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	-2.256			-2.968				
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente (at-equity)	-348			-475				
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹		-2.604	-0,04		-3.443	-0,06	0,02	-33,3
Wertberichtigung auf Geschäfts- und Firmenwert		0	0,00		140	0,00	0,00	-
Sonstiges Bewertungsergebnis		9	0,00		34	0,00	0,00	-
Akquisitionskosten		0	0,00		276	0,00	0,00	-
Latente Steuern in Bezug auf Anpassungen ¹		12.274	0,20		23.084	0,40	-0,20	-50,0
EPRA Earnings		147.388	2,39		141.304	2,42	-0,03	-1,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien			61.783.594			58.248.007		

¹ inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

EPRA NET ASSET VALUE

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

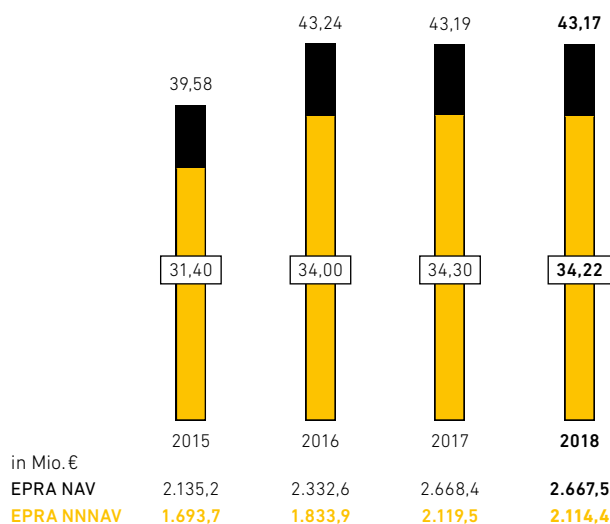
EPRA NAV

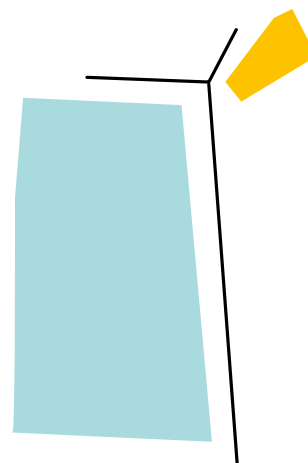
	31.12.2018			31.12.2017			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
Eigenkapital		2.229.748	36,09		2.237.376	36,21	-0,12	-0,3
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	33.546			39.040				
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente (at-equity)	1.017			1.365				
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹		34.563	0,56		40.405	0,66	-0,10	-15,2
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente		2.264.311	36,65		2.277.781	36,87	-0,22	-0,6
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹		456.915	7,39		444.392	7,19	0,20	2,8
Geschäfts- und Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern		-53.727	-0,87		-53.727	-0,87	0,00	-
EPRA NAV		2.667.499	43,17		2.668.446	43,19	-0,02	0,0
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag			61.783.594			61.783.594		

¹ inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

EPRA NAV / EPRA NNAV

in € je Aktie/in Mio. €





EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE

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

EPRA NNNAV

	31.12.2018			31.12.2017			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
EPRA NAV		2.667.499	43,17		2.668.446	43,19	-0,02	0,0
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹		-34.563	-0,56		-40.405	-0,66	0,10	-15,2
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert	-78.617			-82.330				
davon auf Fremdgesellschafter von Personengesellschaften entfallender Anteil	11.210			10.181				
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert (at-equity)	-7.677			-5.718				
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹		-75.084	-1,22		-77.867	-1,26	0,04	-3,2
Latente Steuer auf Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹		13.418	0,22		13.696	0,22	0,00	0,0
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹		-456.915	-7,39		-444.392	-7,19	-0,20	2,8
EPRA NNNAV		2.114.355	34,22		2.119.478	34,30	-0,08	-0,2
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag			61.783.594			61.783.594		

¹ inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

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

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

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE (EPRA NIY) UND EPRA-„TOPPED-UP“- NETTOANFANGSRENDITE

	31.12.2018		31.12.2017	
	in T€	in T€	in T€	in T€
Verkehrswert Investment Properties	3.891.700		3.924.157	
Verkehrswert Investment Properties (at-equity)	676.960		675.960	
Verkehrswert Investment Properties		4.568.660		4.600.117
Abzüglich Erweiterungsflächen ¹		-7.160		-12.616
Hierbei in Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten ¹		262.271		264.401
Verkehrswert Investment Properties (Brutto)		4.823.771		4.851.902
Annualisierte Mieteinnahmen ¹		264.415		261.275
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen ¹		-21.521		-21.239
Annualisierte Nettomieteträge		242.894		240.036
Mietanreize und sonstige Mietanpassungen ¹		1.088		882
Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteträge		243.982		240.918
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)		5,0%		4,9%
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite		5,1%		5,0%

¹ inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt



EPRA-LEERSTANDSQUOTE

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

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

	31.12.2018	31.12.2017
	in T€	in T€
Marktmiete für Leerstand ¹	3.464	3.074
Marktmiete gesamt ¹	253.060	255.281
EPRA-Leerstandsquote	1,4 %	1,2 %

¹ inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

EPRA-KOSTENQUOTE

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

EPRA-KOSTENQUOTE

	31.12.2018	31.12.2017
	in T€	in T€
Grundstücksbetriebs- und verwaltungskosten ¹	26.702	25.660
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹ ohne Finanzierungskosten	5.723	6.740
Sonstige Erlöse aus Weiterberechnungen und Erstattungen ¹	0	0
EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	32.425	32.400
Direkte Leerstandskosten ¹	-378	-286
EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	32.047	32.114
Umsatzerlöse aus Vermietung ¹	264.056	257.105
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)	12,3 %	12,6 %
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)	12,1 %	12,5 %

¹ inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

INVESTITIONEN IN DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen des Konzerns betragen:

EPRA-INVESTITIONEN IMMOBILIENVERMÖGEN

	31.12.2018	31.12.2017
	in T€	in T€
Akquisitionen	0	374.000
Entwicklungen, Neubau	1.336	1.333
Bestandsimmobilien	19.526	8.291
Sonstige	0	0
EPRA-Investitionen Immobilienvermögen	20.862	383.624

Die Akquisition des Vorjahres betrifft den Erwerb des Olympia Center Brunn. Die Entwicklungsinvestitionen wurden im Rahmen der geplanten Erweiterung der Galeria Baltycka getätigt. Die Erhöhung der Investitionen in die Bestandsimmobilien im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus den im Geschäftsjahr 2018 gestarteten Investitionsprogrammen „At-your-Service“ und „Mall Beautification“, mit denen die Attraktivität der Shoppingcenter weiter erhöht wird.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2018

GRUNDLAGEN DES KONZERNS	128
WIRTSCHAFTSBERICHT	130
NACHTRAGSBERICHT	141
PROGNOSEBERICHT	142
RISIKOBERICHT	144
CHANCENBERICHT	148
VERGÜTUNGSBERICHT	149
ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN	151
ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 289F HGB)	152
BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER DEUTSCHE EUROSHOP AG	152

ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

Der Konzernlagebericht wurde für das Geschäftsjahr 2018 erstmalig mit dem Lagebericht der Deutsche EuroShop AG zusammengefasst. Die im zusammengefassten Lagebericht bereitgestellten Informationen gelten, soweit nicht gesondert vermerkt, sowohl für den Konzern als auch für die Deutsche EuroShop AG. In einem gesonderten Kapitel des zusammengefassten Lageberichts wird über den Einzelabschluss der Deutsche EuroShop AG berichtet.

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS, ZIELE UND STRATEGIE

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

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

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

Ziele und Strategie

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



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

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

Ertragsstarkes und wertbeständiges Portfolio

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

Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

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

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

Differenziertes Mietensystem

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

Konzept des Erlebnis-Shoppings

Das Centermanagement hat die Deutsche EuroShop an einen erfahrenen externen Partner, die Hamburger ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG (ECE), ausgelagert. Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Einkaufszentren. Mit derzeit rund 200 Einkaufszentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer. Die Deutsche EuroShop sieht in einem professionellen Centermanagement den Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsumgebung, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis. Die durchschnittlich 500.000 bis 600.000 Menschen, die täglich die

21 Deutsche EuroShop-Center besuchen, lassen sich von der Branchenvielfalt, aber auch von Aktionen wie Autoausstellungen, Castingshows, Modeschauen und Kinderattraktionen verschiedenster Art begeistern. Die Einkaufszentren werden so zu Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird.

STEUERUNGSSYSTEM

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

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

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

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

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf der Grundlage der §§ 84, 85 AktG. Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG, wobei der Aufsichtsrat auch ermächtigt ist, die Satzung ohne Beschluss der Hauptversammlung an neue gesetzliche Vorschriften anzupassen, die für die Gesellschaft verbindlich werden, sowie Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

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

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN- BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2018 ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 1,5 % gestiegen. Im Vergleich zu den beiden vorangegangenen Jahren, in denen das Wachstum jeweils 2,2 % betrug, hat sich die wirtschaftliche Entwicklung leicht abgeschwächt. Positive Wachstumsimpulse kamen weiterhin vor allem aus dem Inland, insbesondere durch gestiegene Konsumausgaben sowie durch höhere Bauinvestitionen. Die Ausgaben der privaten Haushalte, die von der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt profitierten, legten preisbereinigt um 1,0 % und die Ausgaben des Staates um 1,1 % zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2018 preisbereinigt um 3,0 %, hier wurde insbesondere mehr in den öffentlichen Tiefbau als im Vorjahr investiert.

Auch auf dem Arbeitsmarkt hat sich der positive Trend der letzten Jahre fortgesetzt. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt bei 2,3 Millionen, was einer Arbeitslosenquote von 5,2 % (i. Vj. 5,7 %) entspricht. Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2017 um 1,9 %, was wesentlich durch den Preisanstieg bei Energie (+4,9 %) und Nahrungsmittel (+2,5 %) bedingt war.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer 2018 um 1,0 % gestiegen. In einem Umfeld mit weiterhin hoher Beschäftigung und steigenden Realeinkommen ging die Konsumneigung der Verbraucher im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück, befand sich aber nach Einschätzung der GfK weiter auf einem sehr guten Niveau. Die Sparquote erhöhte sich 2018 leicht auf 10,3 % (i. Vj. 9,9 %) und die privaten Konsumausgaben, die 52,5 % des BIP ausmachten, stiegen preisbereinigt um 1,0 % an.

Basierend auf vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der deutsche Einzelhandel (inklusive Onlinehandel) im Berichtsjahr nominal 2,8 % und real 1,2 % mehr Umsatz als 2017. Zur positiven Umsatzentwicklung des Einzelhandels trug erneut vor allem der wachsende Onlinehandel bei. Nach Berechnungen des Handelsverband Deutschland (HDE) stieg der Umsatz im Onlinegeschäft im Vergleich zum Vorjahr um rund 10,1 % auf nunmehr ca. 53,6 Mrd. € an. Das entspricht einem Anteil von etwa 10,2 % am gesamten Einzelhandelsumsatz 2018, der sich nach HDE-Angaben auf 523,6 Mrd. € belief. Der stationäre Einzelhandel in Deutschland erzielte 2018 ein nominales Umsatzwachstum von 1,2 %, wobei der für Shoppingcenter wichtige stationäre Modehandel nach Angaben des Fachmagazins Textilwirtschaft um 2,0 % niedrigere Umsätze verzeichnete.

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

Weiterer Wettbewerb für den innerstädtischen Einzelhandel kann durch die Ansiedlung von Factory-/Designer-Outlet-Centern außerhalb der Stadtgrenzen auf der grünen Wiese, aber auch teilweise in Stadtlagen entstehen. Beispielsweise wurde in der Region unseres Centers in Dessau 2018 ein Factory-Outlet-Center erweitert. Darüber hinaus wird in Remscheid in unmittelbarer Nähe unseres Shoppingcenters in Wuppertal eine geplante großflächige Projektentwicklung vorangetrieben, während sich eine weitere innerstädtische Projektentwicklung aktuell weiter verzögert. Insgesamt stieg die Summe der Verkaufsflächen im Einzelhandel in Deutschland 2018 nach Schätzungen der GfK um 0,6 % (i. Vj. +0,4 %) an.

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

Einzelhandel

Nach Berechnungen von JLL, einem Beratungsunternehmen im Immobilienbereich, ist im Jahr 2018 der Vermietungsumsatz von Einzelhandelsflächen in Deutschland – bedingt durch die hohe Nachfrage internationaler Konzepte nach Großflächen – um 7 % auf 480.000 m² angestiegen. Die durchschnittlich angemietete Flächengröße hat sich dabei auf 445 m² (i. Vj. 425 m²) erhöht. 52 % (i. Vj. 56 %) der Vertragsabschlüsse bezogen sich auf Flächen mit weniger als 250 m².

Der Textilhandel war mit einem Flächenanteil von rund 27 % die größte, aber erneut nachlassende Nachfragegruppe. Nach dem Textilhandel folgen auf Rang 2 Gastronomie/Lebensmittel mit 20 % (i. Vj. 19 %) und auf dem dritten Platz die Branche Gesundheit/Beauty mit knapp 15 % (i. Vj. 16 %). Die Expansion von Systemgastronomen, neu geschaffene Gastroflächen in Shoppingcentern sowie die Neuanmietung von Discountern in Innenstadtlagen erklären den Anstieg des Flächenanteils im Bereich Gastronomie/Lebensmittel. Diese Angebote gewinnen nach einer Studie des EHI Retail Instituts als Frequenzbringer noch weiter an Bedeutung für die Shoppingcenter.

Rund 10 % aller Einzelhandelsumsätze in Deutschland wurden 2018 online generiert. Besonders stark gewachsen ist der Onlinehandel mit Lebensmitteln (+20,3 %), der gemessen an seinem Anteil am Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel (< 1 %) aber weiterhin ein Nischengeschäft blieb. Das zweitgrößte Segment Elektronikartikel & Telekommunikation wuchs um knapp ein Fünftel, während das umsatzmäßig größte Einzelhandelssegment Mode um 7,9 % zulegen.

Es war auch 2018 zu beobachten, dass reine Onlinehändler physische Shops in zentralen Lagen anmieten oder stationäre Einzelhändler im Rahmen von Firmenakquisitionen übernehmen, bzw. Kooperationen mit stationären Einzelhändlern eingehen, um eine für die Konsumenten immer wichtiger werdende Multi-Channel-Fähigkeit zu erreichen. Der Online- und Offlinehandel wächst weiter zusammen.

Immobilienmarkt

Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 6 % auf 60,3 Mrd. € (i. Vj. 56,8 Mrd. €) erreichte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland nach Angaben von JLL einen neuen Rekordwert. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 13 % (i. Vj. 20 %).

Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich im Gesamtjahr 2018 auf nur knapp 1,4 Mrd. € (i. Vj. 2,0 Mrd. €), was einem Rückgang von 30 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. JLL sieht als Gründe für den Rückgang eine angesichts des aktuellen Einzelhandelsumfelds und des starken Wachstums des Onlinehandels vorsichtigere Haltung von Investoren gegenüber dieser Assetklasse. Generell dauerten die Transaktionen länger und waren kleiner: Das durchschnittliche Volumen ging von 57,9 Mio. € auf 56,7 Mio. € zurück. Dies deutet darauf hin, dass insbesondere kleinere Center den Besitzer wechselten – nur vier (i. Vj. fünf) Transaktionen hatten ein Volumen von über 100 Mio. €.

Wie im Vorjahr waren es auch 2018 vor allem deutsche Investoren, die 65 % der Investitionen in deutsche Einzelhandelsimmobilien auf sich vereinten. Aufgrund einer geringeren Nachfrage nach Shoppingcentern stiegen die Renditen für diese Investments in Deutschland leicht. Nach Angaben von JLL lagen sie für Top-Shoppingcenter in Deutschland zum Jahresende bei durchschnittlich ca. 4,1 % (i. Vj. 3,9 %) und damit auf einem weiter sehr niedrigen Niveau.

Entwicklung des Aktienkurses

Nach einem Jahresschlusskurs 2017 von 33,96 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem für speziell für Gewerbeimmobilienaktien schwachen Markt mit einem nachhaltig negativen Trend in das neue Jahr gestartet. Bereits am 2. Januar 2018 wurde mit 33,90 € der Periodenhöchstkurs erreicht. Ende April setzte eine sanfte Erholungsphase ein, die bis Mitte Juni anhielt. In der zweiten Jahreshälfte fiel der DES-Kurs – parallel zu der generellen negativen Kursentwicklung der Shoppingcenter-Aktien weltweit – nahezu kontinuierlich, ausgelöst durch das insgesamt schlechte Sentiment gegenüber Einzelhandelsimmobilien. Ihren Jahrestiefstkurs von 24,98 € verzeichnete die Aktie am 27. Dezember 2018. Der Jahresschlusskurs wurde bei 25,34 € festgestellt. Unter Berücksichtigung der am 3. Juli 2018 ausgeschütteten Dividende von 1,45 € je Aktie entspricht dies einer Performance von -21,8 % (i. Vj. -8,6 %). Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich am 31. Dezember 2018 auf knapp 1,6 Mrd. €.

GESCHÄFTSVERLAUF UND GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES KONZERNS

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	Prognose 2018	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017	+/-
Umsatzerlöse	220–224	225,0	218,5	3,0 %
EBIT	193–197	199,1	192,4	3,5 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	154–157	160,9	153,3	5,0 %
EPRA ² Earnings		147,4	141,3	4,3 %
FFO	145–148	150,4	148,1	1,5 %
Eigenkapitalquote in % ³		55,8	55,6	
LTV-Verhältnis in % ⁴		31,8	32,4	

in €	Prognose 2018	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017	+/-
EPRA ² Earnings je Aktie		2,39	2,42	-1,2 %
FFO je Aktie	2,35–2,39	2,43	2,54	-4,3 %
EPRA ² NAV je Aktie		43,17	43,19	0,0 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien ⁵		61.783.594	58.248.007	6,1 %

¹ inklusive des Anteils der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

² European Public Real Estate Association

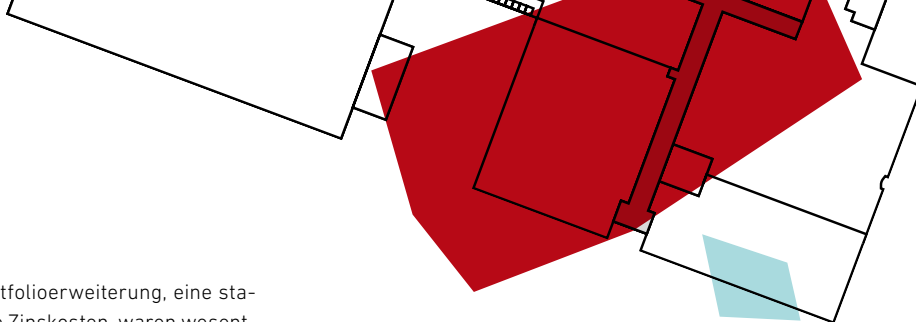
³ inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

⁴ Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen)

⁵ relevant für die Berechnung der EPRA Earnings und FFO je Aktie – für die Berechnung des EPRA NAV je Aktie war die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag maßgeblich, die 2017 und 2018 61.783.594 betrug

Das Geschäftsjahr 2018 konnte operativ erfolgreich und oberhalb der prognostizierten Ergebnisse abgeschlossen werden. Die Umsatzerlöse stiegen von 218,5 Mio. € im Vorjahr um 3 % auf 225,0 Mio. € (Prognose: 220 bis 224 Mio. €).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 199,1 Mio. € (Prognose 193 bis 197 Mio. €) und lag um 6,7 Mio. € bzw. 3,5 % über dem Vorjahresniveau (i. Vj. 192,4 Mio. €). Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis ergab sich nach 153,3 Mio. € im Vorjahr eine deutliche Steigerung um 5 % auf 160,9 Mio. € (Prognose: 154 bis 157 Mio. €). Auch bei den FFO konnte mit 2,43 € je Aktie (Prognose: 2,35 bis 2,39 €) ein gutes Ergebnis erzielt werden.



Die in den letzten Jahren vollzogene Portfolioerweiterung, eine stabile Betriebskostenquote sowie geringere Zinskosten, waren wesentliche Gründe für diese positive Entwicklung, die trotz eines weiterhin sehr wettbewerbsintensiven Einzelhandelsumfelds erreicht werden konnte. Dieses Marktumfeld hatte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere auch auf die Wertentwicklung unseres Shoppingcenter-Portfolios ausgewirkt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergab sich ein negatives Bewertungsergebnis von -58,3 Mio. € (i. Vj. Bewertungsgewinn von 12,9 Mio. €), welches das Konzernergebnis von 79,4 Mio. € (i. Vj. 134,3 Mio. €) maßgeblich beeinflusst hat.

ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

ERTRAGSLAGE

in T€			Veränderung	
	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017	+/-	in %
Umsatzerlöse	225.047	218.491	6.556	3,0
Grundstücksbetriebs- und verwaltungskosten	-22.183	-21.539	-644	-3,0
NOI	202.864	196.952	5.912	3,0
Sonstige betriebliche Erträge	1.828	2.035	-207	-10,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.557	-6.619	1.062	16,0
EBIT	199.135	192.368	6.767	3,5
<i>At-equity-Ergebnis</i>	27.602	34.451		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	2.608	-4.396		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	477	425		
At-equity-Ergebnis (operativ)	30.687	30.480	207	0,7
Zinsaufwendungen	-52.726	-54.023	1.297	2,4
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-18.448	-18.522	74	0,4
Übriges Finanzergebnis	2.286	3.005	-719	-23,9
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-38.201	-39.060	859	2,2
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	160.934	153.308	7.626	5,0
<i>Bewertungsergebnis</i>	-55.715	8.550		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	-2.608	4.396		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-58.323	12.946	-71.269	-550,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10.573	-5.984	-4.589	-76,7
<i>Latente Steuern</i>	-12.166	-25.512		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	-477	-425		
Latente Steuern (mit at-equity)	-12.643	-25.937	13.294	51,3
Konzernergebnis	79.395	134.333	-54.938	-40,9

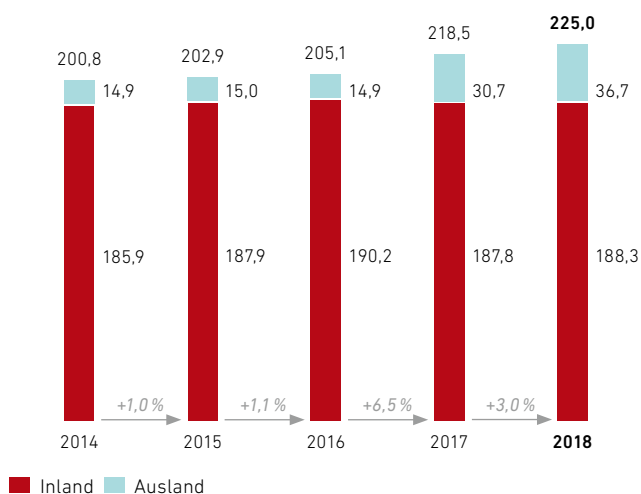
Umsatzerlöse steigen mit Portfolioerweiterung

Die Umsatzerlöse im Konzern stiegen im Geschäftsjahr um 3,0% von 218,5 Mio. € auf 225,0 Mio. € und liegen damit oberhalb der Erwartungen. Das Wachstum war maßgeblich durch das Olympia Center Brünn geprägt, welches ab dem 31. März 2017 in den Konzern einbezogen wird und 5,7 Mio. € des Anstieges begründet.

Die Mieten der übrigen Center konnten sich im aktuellen Umfeld des stationären Einzelhandelsmarktes sowohl in Deutschland als auch im Ausland insgesamt gut behaupten und lagen um 0,8 Mio. € (+0,4%) über dem Vorjahr.

UMSATZERLÖSE

in Mio. €



UMSATZERLÖSE

in T€	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017	Veränderung	
			+/-	in %
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	36.030	35.655	375	1,1
Altmarkt-Galerie, Dresden	25.224	25.093	131	0,5
A10 Center, Wildau	21.112	20.734	378	1,8
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.977	17.951	26	0,1
Herold-Center, Norderstedt	12.878	12.984	-106	-0,8
Billstedt-Center, Hamburg	10.750	10.753	-3	0,0
Allee-Center, Hamm	10.593	10.542	51	0,5
City-Galerie, Wolfsburg	9.981	9.746	235	2,4
Forum, Wetzlar	9.870	9.793	77	0,8
City-Arkaden, Wuppertal	9.416	9.417	-1	0,0
City-Point, Kassel	8.678	8.615	63	0,7
Rathaus-Center, Dessau	7.896	8.047	-151	-1,9
Stadt-Galerie, Hameln	6.547	7.008	-461	-6,6
DES Verwaltung GmbH	1.406	1.492	-86	-5,8
Inland	188.358	187.830	528	0,3
Galeria Baltycka, Danzig	15.689	15.332	357	2,3
Olympia Center, Brünn	20.967	15.265	5.702	37,4
Caspia, Danzig	33	64	-31	-48,4
Ausland	36.689	30.661	6.028	19,7
Gesamt	225.047	218.491	6.556	3,0

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskostenanteil konstant bei 9,9%

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes von 22,2 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlegbare Nebenkosten, Instandhaltungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen umfassen, sind gegenüber der Vorjahresperiode (21,5 Mio. €) insbesondere aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen und Wertberichtigungen leicht gestiegen. Mit einer Quote von 9,9% (i. Vj. 9,9%) des Umsatzes lagen die Kosten auf Vorjahresniveau und im Bereich der Planungen.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 1,8 Mio. € (i. Vj. 2,0 Mio. €) und lagen damit leicht unter dem Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 5,6 Mio. € um 1,0 Mio. € unter denen des Vorjahreszeitraums (6,6 Mio. €). Im Vorjahr fielen insbesondere höhere Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Olympia Center Brünn an.

EBIT wächst parallel zur Umsatzentwicklung

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 199,1 Mio. € über dem Vorjahr (192,4 Mio. €), was im Wesentlichen auf den Erwerb des Olympia Center Brünn zurückzuführen ist.

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Mio. € von -39,1 Mio. € auf -38,2 Mio. €. Das im Finanzergebnis enthaltene at-equity-Ergebnis lag dabei mit 30,7 Mio. € (i. Vj. 30,5 Mio. €) leicht über dem Vorjahr.

Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften reduzierte sich um 1,3 Mio. €. Den niedrigeren Zinskosten aufgrund von Kredittilgungen, dem Wegfall der Zinsen auf die Wandelanleihe und einer günstigeren Anschlussfinanzierung der Altmarkt-Galerie Dresden stand der zusätzliche Zinsaufwand zur Finanzierung des Olympia Centers gegenüber.

Das übrige Finanzergebnis, welches im Wesentlichen einen Bewertungsgewinn aus einem Zinsswap für die Finanzierung der Altmarkt-Galerie Dresden beinhaltet, reduzierte sich aufgrund des unterjährigen Auslaufens des Swaps zum Ende September auf 2,3 Mio. € (i. Vj. 3,0 Mio. €).

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

in T€			Veränderung	
	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017	+/-	in %
Allee-Center, Magdeburg	7.872	7.950	-78	-1,0
Phoenix-Center, Harburg	7.232	7.029	203	2,9
Stadt-Galerie, Passau	7.094	7.195	-101	-1,4
Saarpark-Center, Neunkirchen	6.259	6.209	50	0,8
City-Arkaden, Klagenfurt	6.629	6.417	212	3,3
Árkád, Pécs	3.888	3.779	109	2,9
Sonstige	35	35	0	0,0
Umsatzerlöse	39.009	38.614	395	1,0
Grundstücks- betriebs- und -verwaltungskosten	-4.519	-4.121	-398	-9,7
NOI	34.490	34.493	-3	0,0
Sonstige betrieb- liche Erträge	266	154	112	72,7
Sonstige betrieb- liche Aufwendungen	-307	-305	-2	-0,7
EBIT	34.449	34.342	107	0,3
Zinserträge	2	3	-1	-33,3
Zinsaufwendungen	-3.984	-4.191	207	4,9
Übriges Finanzergebnis	348	475	-127	-26,7
Finanzergebnis	-3.634	-3.713	79	2,1
Tatsächlicher Steueraufwand	-128	-149	21	14,1
At-equity-Ergebnis (ohne Bewertungs- ergebnis)	30.687	30.480	207	0,7
Bewertungs- ergebnis	-2.608	4.396	-7.004	-159,3
Latente Steuern	-477	-425	-52	-12,2
Gewinn- oder Verlustanteil	27.602	34.451	-6.849	-19,9

EBT (ohne Bewertungsergebnis) steigt um 5,0%

Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) erhöhte sich insbesondere aufgrund des Olympia Center Brünn, niedrigeren Zinsaufwendungen sowie einem verbesserten operativen Ergebnis der Bestandsimmobilien von 153,3 Mio. € auf 160,9 Mio. € (+5,0%).

Bewertungsergebnis deutlich unter Vorjahresniveau

Das Bewertungsergebnis resultierte mit -58,3 Mio. € (i. Vj. 13,1 Mio. €) aus der Bewertung des Immobilienvermögens des Konzerns nach IAS 40. Von dem Bewertungsverlust auf das Immobilienvermögen entfielen, nach Berücksichtigung des Anteils der Fremdgesellschafter, -55,7 Mio. € (i. Vj. Bewertungsgewinn von 8,7 Mio. €) auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und -2,6 Mio. € (i. Vj. Bewertungsgewinn von 4,4 Mio. €) auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt wurden die Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen um -1,4 % abgewertet (i. Vj. Aufwertung von 0,6 %), wobei die Bandbreite der Bewertungsänderungen zwischen -5,3 % und +4,7 % lag. Bei einem unverändert hohen Vermietungsstand von rund 99 % wurde die Bewertung des Immobilienportfolios im Wesentlichen beeinflusst von im Durchschnitt leicht gestiegenen Ankaufsrenditen für Shoppingcenter in Deutschland, höheren Investitionen in die Modernisierung und Positionierung des Bestandsportfolios sowie von angepassten Erwartungen an die Mietenentwicklung.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, inklusive des im at-equity-Ergebnis enthaltenen Anteils, lagen bei 23,2 Mio. € gegenüber 31,9 Mio. € im Vorjahr. Den latenten Steuerrückstellungen wurden im Berichtsjahr 12,6 Mio. € (i. Vj. 25,9 Mio. €) zugeführt. Die geringeren Zuführungen resultieren im Wesentlichen aus den leicht gesunkenen Marktwerten unseres Shoppingcenter-Portfolios. Die Ertragsteueraufwendungen beliefen sich auf 10,6 Mio. € (i. Vj. 6,0 Mio. €). Der Anstieg resultiert neben dem Olympia Center Brunn und dem verbesserten operativen Ergebnis 2018 insbesondere aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvträge und weiteren steuerrelevanten Sondereffekten im Vorjahr.

Negatives Bewertungsergebnis bedingt ein rückläufiges Konzernergebnis

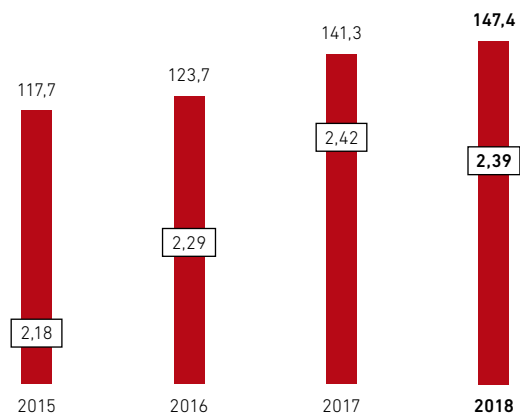
Das negative Bewertungsergebnis von -58,3 Mio. €, welches damit um 71,2 Mio. € unter dem Bewertungsergebnis des Vorjahres von 12,9 Mio. € lag, bedingt einen Rückgang des Konzernergebnisses um 54,9 Mio. € auf 79,4 Mio. € (i. Vj. 134,3 Mio. €).

EPRA Earnings und Ergebnis je Aktie

Das operative Ergebnis ohne Bewertungseffekte (EPRA Earnings) konnte von 141,3 Mio. € auf 147,4 Mio. € gesteigert werden. Aufgrund der höheren Anzahl der ausgegebenen Stückaktien reduzierten sich die EPRA Earnings je Aktie leicht auf 2,39 € (i. Vj. 2,42 €). Der Gewinn je Aktie (Konzernjahresüberschuss je Aktie) erreichte im Berichtsjahr aufgrund des negativen Bewertungsergebnisses 1,29 € gegenüber 2,31 € im Vorjahr.

EPRA EARNINGS

in Mio. €/in € je Aktie



EPRA EARNINGS

	01.01. – 31.12.2018		01.01. – 31.12.2017	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	79.395	1,29	134.333	2,31
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	58.314	0,94	-13.120	-0,23
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹	-2.604	-0,04	-3.443	-0,06
Wertberichtigung auf Geschäfts- und Firmenwert	0	0,00	140	0,00
Sonstiges Bewertungsergebnis	9	0,00	34	0,00
Akquisitionskosten	0	0,00	276	0,00
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen ²	12.274	0,20	23.084	0,40
EPRA Earnings	147.388	2,39	141.304	2,42
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		58.248.007

¹ inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

² betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

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. Im Berichtsjahr wurden FFO von 150,4 Mio. € erwirtschaftet, die um 2,3 Mio. € gegenüber 148,1 Mio. € im Vorjahr angestiegen sind. Aufgrund der höheren Aktienanzahl reduzierten sich die FFO je Aktie von 2,54 € auf 2,43 €.

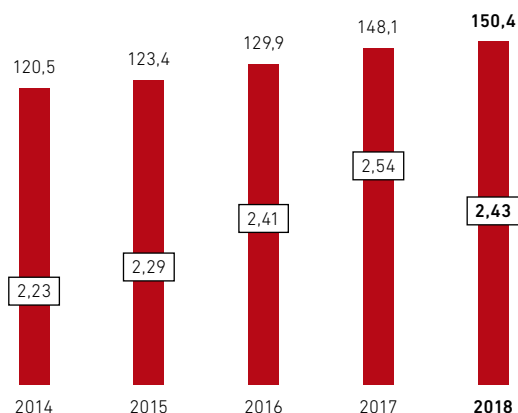
FUNDS FROM OPERATIONS

	01.01. – 31.12.2018		01.01. – 31.12.2017	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	79.395	1,29	134.333	2,31
Aufwand Wandlungsrecht	0	0,00	781	0,01
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	58.314	0,94	-13.120	-0,23
Wertberichtigung auf Geschäfts- und Firmenwert	0	0,00	140	0,00
Sonstiges Bewertungsergebnis	9	0,00	34	0,00
Latente Steuern ¹	12.643	0,20	25.937	0,45
FFO	150.361	2,43	148.105	2,54
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		58.248.007

¹ inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

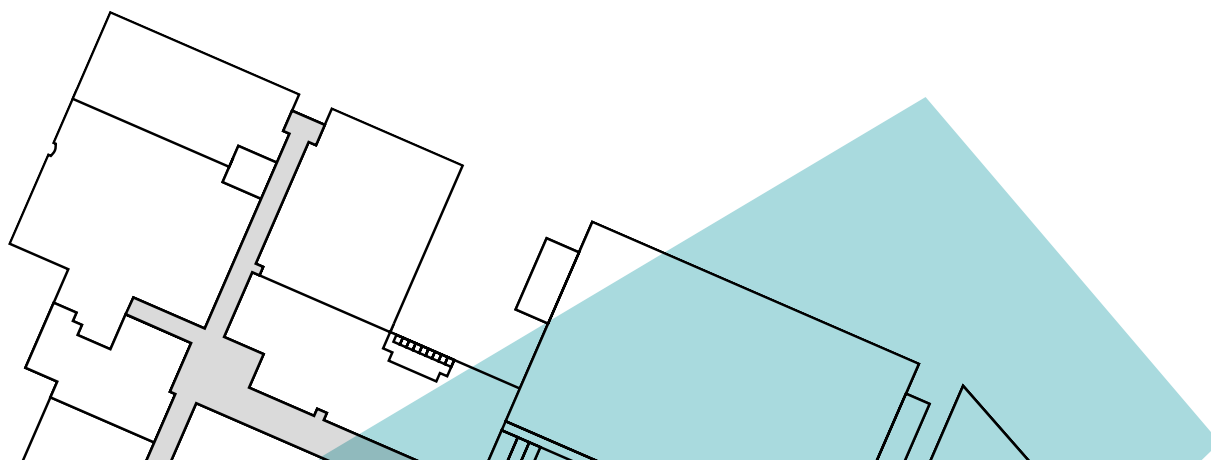
FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in Mio. €/in € je Aktie



Dividendenvorschlag: 1,50 € je Aktie

Das erfolgreiche Geschäftsjahr bildet die Basis für eine Fortsetzung der auf Kontinuität ausgerichteten Dividendenpolitik. Daher werden Vorstand und Aufsichtsrat den Aktionären auf der Hauptversammlung, die am 12. Juni 2019 in Hamburg stattfindet, für das Geschäftsjahr 2018 eine gegenüber dem Vorjahr um 3,4 % oder 0,05 € höhere Dividende von 1,50 € je Aktie vorschlagen. Aus der Dividende wird ein Anteil von voraussichtlich 0,57 € je Aktie dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegen.





Ertragslage der Segmente

In der Segmentberichterstattung des Konzerns werden die Tochterunternehmen und die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Anteil quotaal einbezogen. Dabei wird zwischen den Shoppingcentern in Deutschland („Inland“) und im europäischem Ausland („Ausland“) unterschieden (wir verweisen auch auf unsere Ausführung zur Segmentberichterstattung im Konzernanhang):

in T€	01.01. – 31.12.2018	01.01. – 31.12.2017	Veränderung	
			+/-	in %
Umsatzerlöse	239.188	232.530	6.658	2,9
Inland	196.070	195.676	394	0,2
Ausland	43.118	36.854	6.264	17,0
EBIT	214.709	207.832	6.877	3,3
Inland	174.360	174.406	-46	0,0
Ausland	40.349	33.426	6.923	20,7
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	164.699	156.972	7.727	4,9
Inland	131.568	129.014	2.554	2,0
Ausland	33.131	27.958	5.173	18,5

Die deutliche Steigerung der Segmentkennzahlen Ausland ist durch das Olympia Center Brunn begründet, welches im Geschäftsjahr 2018 erstmalig für ein ganzes Jahr eingeflossen ist (i. Vj. neun Monate).

Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) im Segment Inland konnte insbesondere durch Zinseinsparungen aufgrund von günstigeren Anschlussfinanzierungen und planmäßigen Tilgungen gesteigert werden.

benötigte Liquidität wird bis zur Verwendung für Investitionen, zur Finanzierung laufender Kosten oder zur Auszahlung von Dividenden kurzfristig als Termingeld angelegt.

Finanzierungsanalyse

Zum 31. Dezember 2018 wies der Deutsche EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

FINANZLAGE DES KONZERNS

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

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

Die Finanzierung unserer Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich langfristig. Dabei setzen wir auch derivative Finanzinstrumente ein, um uns gegen steigende Kapitalmarktzinsen abzusichern. Die Sicherungsgeschäfte dienen der Absicherung einzelner Kredite. Über eine verfügbare Kreditlinie wird die Deutsche EuroShop in die Lage versetzt, kurzfristig auf Investitionsmöglichkeiten zu reagieren. Nicht

in Mio. €	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanzsumme	4.610,2	4.627,0	-16,8
Eigenkapital (inklusive Fremddanteile)	2.573,4	2.574,9	-1,5
Eigenkapitalquote in %	55,8	55,6	0,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.406,1	1.440,1	-34,0
Loan to value (LTV) in %	31,8	32,4	-0,6

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 2.573,4 Mio. €, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktiönäre (2.229,7 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremddanteile (343,7 Mio. €) zusammensetzt, stellt sich gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert dar (i. Vj. 2.574,9 Mio. €). Die Eigenkapitalquote von 55,8 % hat sich dementsprechend gegenüber dem Vorjahr kaum verändert (i. Vj. 55,6 %).

FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.496.313	1.517.773	-21.460
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	26.080	28.899	-2.819
Summe	1.522.393	1.546.672	-24.279
Liquide Mittel	-116.335	-106.579	-9.756
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.406.058	1.440.093	-34.035

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich im Berichtsjahr aufgrund von planmäßigen Tilgungen von 1.546,7 Mio. € um 24,3 Mio. € auf 1.522,4 Mio. €. Zusammen mit dem Anstieg der liquiden Mittel um 9,7 Mio. € lagen die Nettofinanzverbindlichkeiten mit 1.406,1 Mio. € per Saldo um 34,0 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2017 (1.440,1 Mio. €).

Die zum Jahresende bestehenden Nettofinanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren im Berichtsjahr 31,8% (i. Vj. 32,4%) des langfristigen Vermögens fremdfinanziert (LTV).

Die Konditionen der konsolidierten Darlehen zum 31. Dezember 2018 waren für durchschnittlich 5,4 Jahre (i. Vj. 5,6 Jahre) zu 2,72% p. a. (i. Vj. 2,89% p. a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält für die konsolidierten Darlehen Kreditverbindungen zu 24 Banken. Dabei handelt es sich um Kreditinstitute aus Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik.

DARLEHENSSTRUKTUR

per 31. Dezember 2018

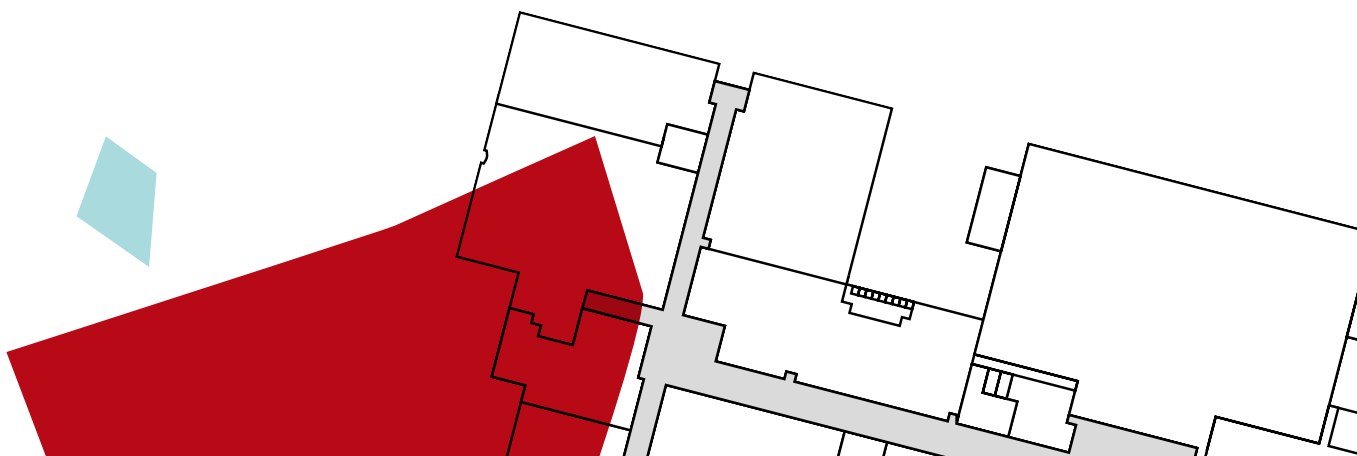
Zinsbindung	Anteil der Darlehen in %	Betrag in Mio. €	Duration in Jahren	Durchschnittszinssatz in %
bis 1 Jahr	1,4	21,7	1,0	3,66
1 Jahr bis 5 Jahre	53,6	813,6	3,5	3,44
5 bis 10 Jahre	37,9	575,6	8,6	2,41
über 10 Jahre	7,1	108,5	11,0	2,24
Gesamt	100	1.519,4	5,4	2,72

Von 19 Darlehen im Konzern sind bei 13 Darlehen Kreditauflagen mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um insgesamt 21 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Höhe von Mieteinnahmen, zur Verschuldungsquote und zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwert (LTV). Alle Auflagen wurden eingehalten. Auf Basis der Planzahlen ist auch im laufenden Geschäftsjahr und dem Planungszeitraum bis 2021 von einer Einhaltung der Auflagen auszugehen.

Im Geschäftsjahr 2019 erfolgen planmäßige Tilgungen aus dem laufenden Cashflow in Höhe von 21,7 Mio. €. In den Jahren 2019 bis 2023 wird die durchschnittliche Tilgungsleistung bei 16,1 Mio. € p. a. liegen.

Im Geschäftsjahr 2019 stehen keine noch zu verhandelnden Anschlussfinanzierungen an. 2020 sind dann Darlehen in Höhe von 129,2 Mio. €, 2021 in Höhe von 198,3 Mio. € und 2022 in Höhe von 217,8 Mio. € zu prolongieren.

In der Bilanz waren zum Stichtag kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.522,4 Mio. € ausgewiesen. Bei der Differenz in Höhe von 3,0 Mio. € der Gesamtsumme zu den hier angegebenen Beträgen handelt es sich im Wesentlichen um abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2019 beglichen wurden.



Investitionsanalyse

Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Investitionen in die Modernisierung und Positionierung der Bestandsportfolios deutlich erhöht und lagen bei 20,9 Mio. € nach 9,6 Mio. € im Vorjahr.

Liquiditätsanalyse

in T€	01.01.–31.12.2018	01.01.–31.12.2017
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	159.202	156.024
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-20.915	-211.014
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-128.531	97.523
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	9.756	42.533
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	106.579	64.046
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	116.335	106.579

Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit des Konzerns in Höhe von 159,2 Mio. € (i. Vj. 156,0 Mio. €) stellt den Betrag dar, den das Unternehmen nach Abzug aller Kosten aus der Vermietung der Shoppingcenterflächen erwirtschaftet hat. Er dient vornehmlich dazu, die Dividende der Deutsche EuroShop AG, die Auszahlungen an Fremdgegesellschafter sowie die laufenden Tilgungen und Investitionen zu finanzieren.

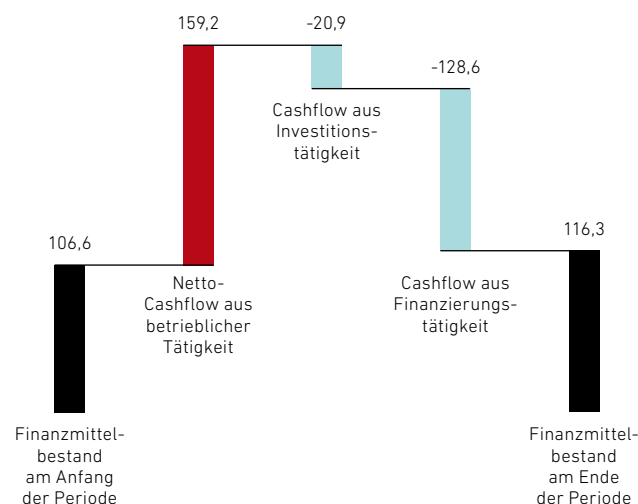
Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasste im Wesentlichen die Investitionen in die Bestandsobjekte (20,9 Mio. €; i. Vj. 9,6 Mio. €). Im Vorjahr umfasste dieser zusätzlich den Erwerb der Olympia Brno zum 31. März 2017 mit 201,6 Mio. € sowie mit 0,2 Mio. € die Einzahlung aus dem Abgang von zwei assoziierten Unternehmen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 128,5 Mio. € beinhaltet den Mittelabfluss aus den laufenden Tilgungen der Finanzverbindlichkeiten von 24,2 Mio. € (i. Vj. 97,7 Mio. €) sowie die Dividendenzahlung an die Aktionäre von 89,6 Mio. € (i. Vj. 81,2 Mio. €) und Ausschüttung an die Fremdgegesellschafter von 14,7 Mio. € (i. Vj. 16,6 Mio. €). Im Vorjahr beinhaltete der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit noch den Mittelzufluss aus der im März 2017 durchgeführten Barkapitalerhöhung in Höhe von 163,6 Mio. € (nach Abzug von Transaktionskosten).

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um 9,7 Mio. € auf 116,3 Mio. € (i. Vj. 106,6 Mio. €).

ENTWICKLUNG DES FINANZMITTELBESTANDS

in Mio. €



VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

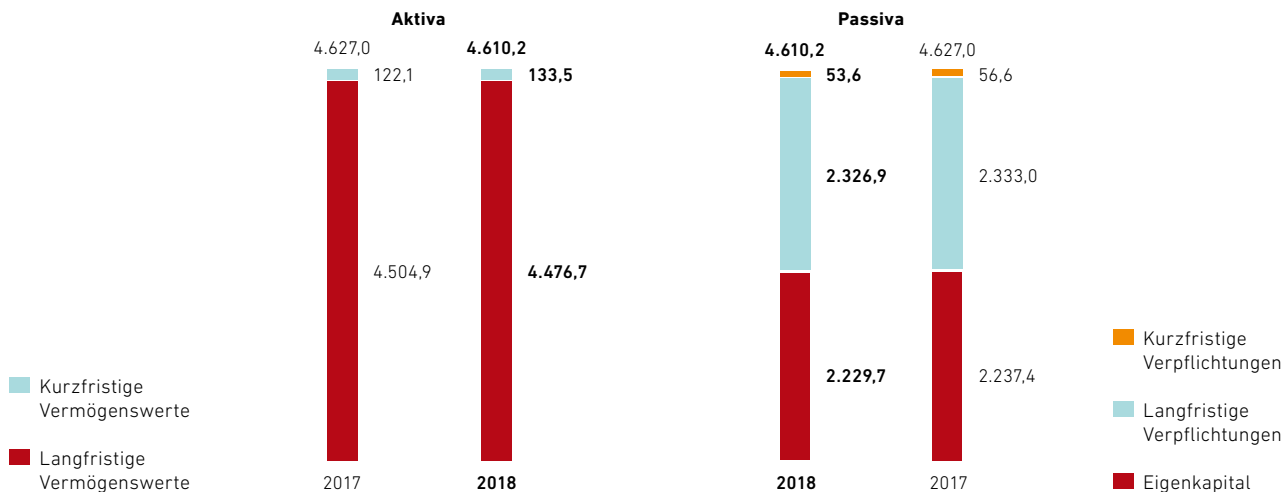
Bilanzsumme leicht rückläufig wegen Immobilienbewertung

Die Bilanzsumme des Konzerns reduzierte sich leicht um 16,8 Mio. € von 4.627,0 Mio. € auf 4.610,0 Mio. €.

in T€	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	133.504	122.121	11.383
Langfristige Vermögenswerte	4.476.724	4.504.878	-28.154
Kurzfristige Verpflichtungen	53.580	56.652	-3.072
Langfristige Verpflichtungen	2.326.900	2.332.971	-6.071
Eigenkapital	2.229.748	2.237.376	-7.628
Bilanzsumme	4.610.228	4.626.999	-16.771

BILANZSTRUKTUR

in Mio. €



Kurzfristige Vermögenswerte steigen durch Aufbau liquider Mittel

Zum Jahresende beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte auf 133,5 Mio. €. Das entspricht einem Anstieg von 11,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (122,1 Mio. €) und resultierte im Wesentlichen aus den um 9,7 Mio. € höheren liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag (116,3 Mio. €; i. Vj. 106,6 Mio. €). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen lagen mit 6,7 Mio. € um 1,4 Mio. € über dem Vorjahr (5,3 Mio. €). Die sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich von 10,2 Mio. € auf 10,5 Mio. €.

Langfristige Vermögenswerte sinken leicht aufgrund von Abwertungen auf das Immobilienvermögen

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 4.504,9 Mio. € auf 4.476,7 Mio. € und somit um 28,2 Mio. € reduziert.

Die Investment Properties reduzierten sich dabei um 32,4 Mio. € auf 3.891,7 Mio. €. Während die Zugänge und Investitionskosten der Bestandsobjekte bei 20,9 Mio. € lagen, ergaben sich aus der Bewertung des Immobilienbestandes Abwertungen in Höhe von 53,3 Mio. €.

Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen erhöhten sich von 526,7 Mio. € um 4,3 Mio. € auf 531,0 Mio. €. Die Erhöhung ist auf die Differenz zwischen den anteiligen Ergebnissen (27,6 Mio. €) und den Entnahmen des Geschäftsjahres (23,3 Mio. €) zurückzuführen.

Kurz- und langfristige Verpflichtungen rückläufig

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind aufgrund von im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Tilgungsverpflichtungen um 3,1 Mio. € von 56,7 Mio. € auf 53,6 Mio. € zurückgegangen.

Die langfristigen Verpflichtungen reduzierten sich von 2.333,0 Mio. € um 6,1 Mio. € auf 2.326,9 Mio. € im Wesentlichen durch die planmäßige Tilgung der langfristigen Darlehen (-21,5 Mio. €) und dem Rückgang der sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten (-3,6 Mio. €). Die passiven latenten Steuern haben sich hingegen um 12,8 Mio. € und die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter um 6,2 Mio. € erhöht.

Eigenkapital

Das Eigenkapital des Konzerns lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.229,7 Mio. € um 7,6 Mio. € unter dem Eigenkapital des Vorjahres (2.237,4 Mio. €). Die Reduzierung im Berichtsjahr ergab sich im Wesentlichen aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis von 79,4 Mio. € und der im Juli 2018 gezahlten Dividende von 89,6 Mio. € sowie der Entwicklung der Marktwerte der Swaps, welche sich mit 2,6 Mio. € eigenkapitalerhöhend auswirkten.

Net Asset Value nach EPRA nahezu unverändert

Der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2018 lag bei 2.667,5 Mio. € oder 43,17 € je Aktie gegenüber 2.668,4 Mio. € oder 43,19 € je Aktie im Vorjahr. Damit ist der Net Asset Value leicht um 0,02 € je Aktie gegenüber dem Vorjahr gesunken.

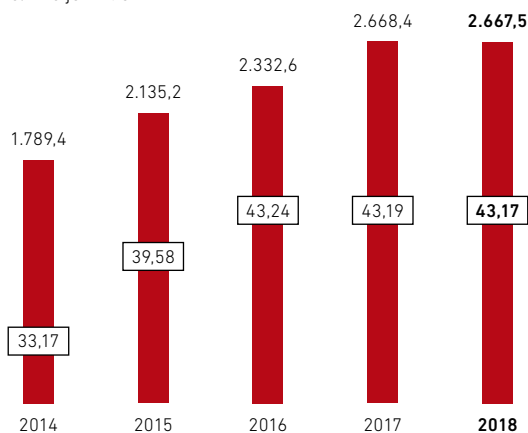
EPRA NAV

	31.12.2018		31.12.2017	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.229.748	36,09	2.237.376	36,21
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	34.563	0,56	40.405	0,66
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente	2.264.311	36,65	2.277.781	36,87
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	456.915	7,39	444.392	7,19
Geschäfts- und Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-53.727	-0,87	-53.727	-0,87
EPRA NAV	2.667.499	43,17	2.668.446	43,19
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		61.783.594

¹ inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

EPRA NET ASSET VALUE

in Mio. €/in € je Aktie



NACHTRAGSBERICHT

Die Deutsche EuroShop AG war bis zum Jahr 2012 als Holding an rein vermögensverwaltend tätigen und steuerlich entprägten Personengesellschaften beteiligt und hat in diesem Zusammenhang die sogenannte „erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung“ in Anspruch genommen. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit einem Urteil vom 19. Oktober 2010 die Möglichkeit der Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung jedoch für die Fälle verneint, in denen der Grundbesitz nicht selbst, sondern wie im Falle der Deutsche EuroShop AG über vermögensverwaltende nicht gewerblich geprägte Personengesellschaften gehalten wird.

Unter Anwendung dieses Urteils wurde die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung für die Jahre 2007 bis 2011 versagt und entsprechende Gewerbesteuer bei der Deutsche EuroShop AG festgesetzt. Gegen diese Steuerfestsetzungen hatte die Deutsche EuroShop AG Einspruch eingelegt.

Der Große Senat des BFH hat im Rahmen eines anhängigen Revisionsverfahrens mit Beschluss vom 25. September 2018 (veröffentlicht am 27. März 2019 auf der Website des BFH) nun abweichend zum Urteil vom 19. Oktober 2010 entschieden, dass eine Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung auch in den Fällen zulässig sei, in denen der Grundbesitz über eine rein grundstücksverwaltende Personengesellschaft gehalten wird.

Wir erwarten aufgrund des Beschlusses des Großen Senats des BFH, dass unseren Einsprüchen gegen die entsprechenden Steuerfestsetzungen stattgegeben wird. Auf Basis einer vorläufigen Berechnung würde sich dann eine Gewerbesteuererstattung (inklusive der Zinserträge auf den Erstattungsbetrag bis zum 31. März 2019) von rund 9,6 Mio. € ergeben.

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

PROGNOSEBERICHT

Die aktuell weiter gute Binnenkonjunktur bildet auch 2019 die Basis für den kontinuierlichen Beschäftigungsaufbau. So erwartete die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2019 eine weitere Senkung der Arbeitslosenquote auf 4,9 %, die mit realen Einkommenszuwächsen bei den Arbeitnehmern einhergehen. Unsicherheiten bestehen im außenwirtschaftlichen Umfeld, wo sich die Risiken erhöht haben und die deutsche exportorientierte Wirtschaft insbesondere von negativen Entwicklungen betroffen sein könnte. Die Bundesregierung erwartet daher nur ein Wachstum des Bruttoinlandprodukts von 1,0 %. 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. 9 % steigen sollen.

Der positiven und robusten Wirtschaftsverfassung in unserem Kernmarkt Deutschland stehen Risiken im außenwirtschaftlichen Umfeld gegenüber. Die Unsicherheiten durch den Brexit bzw. sich weiter hinziehenden Brexit-Verhandlungen, die schwelenden Handelskonflikte, das verlangsamte Wirtschaftswachstum in China und die Verschärfung des internationalen Steuerwettbewerbs sowie die anhaltenden geopolitischen Krisen bedingen, dass wir das Risiko für die Gesamtwirtschaft als unverändert hoch einschätzen.

Vor dem Hintergrund der finanzwirtschaftlichen Herausforderungen und ungeachtet der aktuellen leichten konjunkturellen Abschwächung besteht weltweit und mit weiter verstärkter Intensität der Bedarf an wertgesicherten Kapitalanlagen, insbesondere in finanziell solide aufgestellten Ländern wie der Bundesrepublik Deutschland. Auch das seit längerem niedrige Zinsniveau führt dazu, dass beispielweise Lebensversicherungsgesellschaften und vergleichbare Altersvorsorgeeinrichtungen aus dem In- und Ausland weiter nach Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich suchen, um die Renditeansprüche der Versicherten langfristig erfüllen zu können. Die allgemeine Nachfrage nach Immobilien wird dadurch weiter auf sehr hohem Niveau gehalten, der nur ein begrenztes qualitativ adäquates Angebot gegenübersteht. Auch Einzelhandelsimmobilien sind für institutionelle Investoren grundsätzlich interessant. Aufgrund des zunehmenden Onlinehandels und der gestiegenen Herausforderungen des stationären Einzelhandels hat sich die Situation des zuletzt überhitzten Shoppingcentertransaktionsmarktes jedoch normalisiert, in Deutschland ist aktuell sogar eine spürbare Investitionszurückhaltung erkennbar.

Wir beobachten die Entwicklung des Immobilienmarktes intensiv. Neue Investments werden wir nur dann tätigen, wenn die langfristig erzielbare Rendite in einem vernünftigen Verhältnis zu den Risiken der Investition steht.

Stabile Perspektiven für unsere Shoppingcenter in kompetitiver werdendem Umfeld

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

Vereinbarte Geschäfte sind Grundlage der Umsatz- und Ertragsplanung

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop-Konzerns für die Jahre 2019 und 2020 beinhaltet keine zukünftigen Objektkäufe oder -verkäufe. Ergebniseinflüsse aus der jährlichen Bewertung unserer Einkaufszentren und Währungseinflüsse sind ebenfalls nicht Teil unserer Planung, da diese nicht vorhersehbar sind.

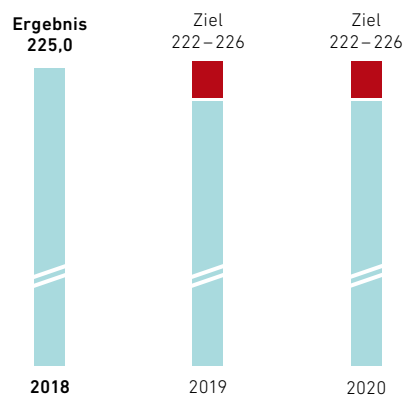
Die Prognose der zukünftigen Umsatz- und Ertragsituation unseres Konzerns basiert auf

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

Umsatz 2019 und 2020

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2018 von 225,0 Mio. € lagen leicht über den Erwartungen von 220 bis 224 Mio. €. Unter Annahme insgesamt stabiler Mieteinnahmen sollte der Umsatz 2019 und 2020 dann jeweils in einer Bandbreite von 222 bis 226 Mio. € liegen.

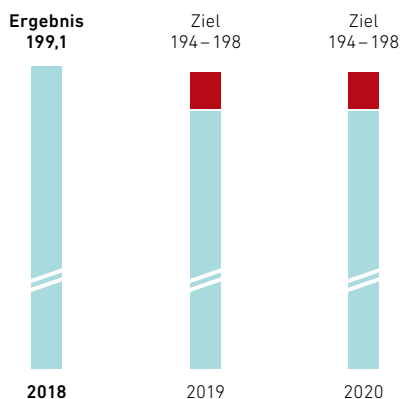
UMSATZ in Mio. €



Stabile operative Ergebnisse für 2019 und 2020

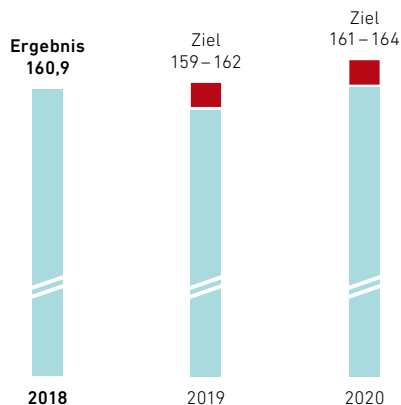
Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag 2018 mit 199,1 Mio. €, insbesondere aufgrund höherer erzielter Umsatzerlöse und niedrigerer Grundstücksbetriebskosten, oberhalb der erwarteten Bandbreite von 193 bis 197 Mio. €. 2019 und 2020 wird ein EBIT bei Umsatzerlösen auf Vorjahresniveau und leicht steigenden Grundstücksbetriebskosten von jeweils zwischen 194 bis 198 Mio. € erwartet.

EBIT
in Mio. €



Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) bei 160,9 Mio. € und damit deutlich oberhalb unserer Prognose von 154 bis 157 Mio. €. Neben den bereits beschriebenen Effekten auf das EBIT, wirkten sich zusätzlich das über Plan liegende Ergebnis der at-equity bilanzierten Gesellschaften positiv auf das operative Ergebnis aus. Unter Berücksichtigung weiterer Zinsersparungen aus Anschlussfinanzierungen sowie einmaliger Zinserträge im Zusammenhang mit einer erwarteten Steuererstattung für Vorjahre (siehe Abschnitt „Nachtragsbericht“) gehen wir für 2019 von einem operativen Ergebnis in einer Bandbreite von 159 bis 162 Mio. € aus. Für 2020 kalkulieren wir mit 161 bis 164 Mio. €.

EBT*
in Mio. €



* ohne Bewertungsergebnis

Entwicklung FFO bis 2020

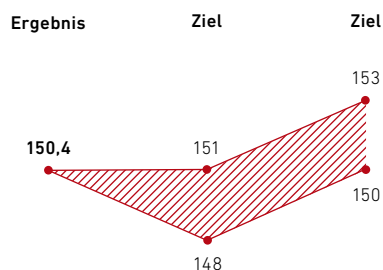
Die Funds From Operations (FFO) beliefen sich im Berichtsjahr aufgrund der dargelegten positiven Abweichungen sowie im Vergleich zur Planung höheren Ist-Steuern auf 150,4 Mio. € bzw. 2,43 € je Aktie und damit ebenfalls insgesamt oberhalb der Erwartungen (145 bis 148 Mio. € bzw. 2,35 € bis 2,39 € je Aktie).

Für 2019 erwarten wir FFO von 148 bis 151 Mio. € bzw. 2,40 € bis 2,44 € je Aktie.

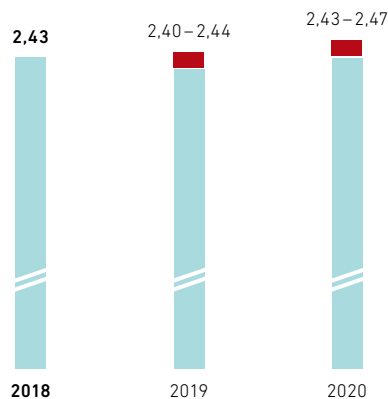
Für das Geschäftsjahr 2020 werden sich die FFO nach unseren Planungen auf 2,43 € bis 2,47 € je Aktie erhöhen. Absolut betrachtet sollten die FFO auf 150 bis 153 Mio. € steigen.

FFO

FFO
in Mio. €



FFO je Aktie
in €



Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere nachhaltig planbare Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende von 1,55 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

RISIKOBERICHT

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 und nachhaltigen Dividende ermöglicht. Der Schwerpunkt des Risikomanagementsystems liegt daher in der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend in der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zum Umgang mit diesen Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Überwachung und Steuerung der identifizierten Risiken bilden den Schwerpunkt des internen Kontrollsystems für das auf Konzernebene im Wesentlichen der Vorstand verantwortlich ist. Das interne Kontrollsystem ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems.

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

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

Risikoanalyse

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

1. Bestandsobjekte

- Entwicklung der Außenstände
- Entwicklung der Vermietungsstände
- Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in den Shoppingcentern
- Abweichungen von geplanten Objektergebnissen
- Einhaltung der Financial Covenants aus Kreditverträgen

2. Im Bau befindliche Objekte

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

Hierbei werden Risiken identifiziert, indem Sachverhalte und Veränderungen betrachtet werden, die von den ursprünglichen Planungen und Kalkulationen abweichen. Auch die planmäßige Auswertung von Konjunkturdaten wie z. B. das Konsumklima oder die Entwicklung der Einzelhandelsumsätze fließen in das Risikomanagement ein. Ebenso werden Aktivitäten der Wettbewerber laufend beobachtet.

Risikoinventar

Die im Rahmen der Risikoanalyse identifizierten Risiken werden in einem Risikoinventar zusammengefasst und hinsichtlich möglicher Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten unter Berücksichtigung von kompensierenden Maßnahmen (Nettobetachtung) bewertet.

Das Risikoinventar wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Des Weiteren berichtet der Vorstand in den Aufsichtsratssitzungen über bedeutende neue Risiken, und im Falle von bestandsgefährdenden Risiken erfolgt eine unverzügliche Berichterstattung.

RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLLSYSTEM

Die Abschlusserstellung ist ein weiterer wichtiger Bestandteil des internen Kontrollsystems, deren Überwachungs- und Kontrollfunktion auf Ebene der Konzernholding erfolgt. Dabei stellen interne Regelungen und Leitlinien die Konformität des Jahresabschlusses und Konzernabschlusses sicher.

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Berichte seitens des Dienstleisters erfolgt die Aggregation und Konsolidierung der einzelnen Jahresabschlüsse sowie die Aufbereitung der Informationen für die Berichterstattung im Anhang und zusammengefassten Lagebericht im Rechnungswesen der Holdinggesellschaft mithilfe der Konsolidierungssoftware Conmezzo. Des Weiteren erfolgen hier manuelle Prozesskontrollen wie das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands. Der Konzernabschlussprüfer führt zudem im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit externe, prozessunabhängige Prüfungstätigkeiten durch, auch in Bezug auf die Rechnungslegung.

Einschränkende Hinweise

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

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

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

EINSCHÄTZUNG DER GESAMTRISIKOPOSITION

Die Gesamtrisikosituation ist in der nachfolgenden Matrix dargestellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen des stationären Einzelhandels im Umfeld des weiter stark wachsenden E-Commerce und damit einhergehend beschränktem Mietenwachstum, höheren Investitionsanforderungen und verminderter Nachfrage nach Shoppingcentern am Investitionsmarkt wird das Bewertungsrisiko im Vergleich zum Vorjahr höher eingeschätzt. In diesem Marktumfeld stufen wir auch das Vermietungsrisiko im Vergleich zum Vorjahr leicht höher ein. Das mögliche Schadensausmaß 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 Währungsrisiko	Markt- und Branchenrisiken Vermietungsrisiko	
	gering bis 1 Mio. €	Zinsänderungs- und Finanzierungsrisiken Rechtliches Risiko Personalrisiko IT-Risiko Schadensrisiko	Mietausfallrisiko	
		gering 0% – 25%	mittel 25% – 50%	hoch >50%
		EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT		

Die Deutsche EuroShop AG hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und

ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

DARSTELLUNG WESENTLICHER EINZELRISIKEN

Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits insbesondere von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen und Bewirtschaftungskosten, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, dem allgemeinen Zustand der Immobilie, der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen sowie insbesondere von der Nachfrage nach Shoppingcenter-Immobilien abhängt. Darüber hinaus wird die Wertentwicklung von Immobilien auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen, regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst. Diese Faktoren sind zu einem größeren Anteil nicht vorhersehbar oder von der Gesellschaft beeinflussbar. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und können zu einer sehr hohen Volatilität des Konzernergebnisses führen. So betrug das Bewertungsergebnis der Konzerngesellschaften und nach at-equity bilanzierten Gesellschaften -57 % des EBT (i. Vj. 8 %) im Berichtsjahr. Zudem kann die Verkehrsbewertung der Bestandsimmobilien auch Einfluss auf die Einhaltung von Kreditaufgaben bestehender Finanzierungen (bspw. Einhaltung von Verschuldungskennzahlen) sowie die Konditionen von Neu- und Anschlussfinanzierungen haben.

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

Markt- und Branchenrisiken

Ein sich laufend änderndes Nachfrageverhalten der Konsumenten, der demografische Wandel und immer neue Angebotsformen werden den Einzelhandel auch in den nächsten Jahren weiter strukturell verändern. Der Onlinehandel wird weiter dynamisch und schneller als der Gesamteinzelhandelsmarkt wachsen. Daneben werden sich attraktive, großflächige und in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet führende Einzelhandelseinrichtungen, die dem Kunden ein breites Sortimentsangebot sowie ein besonderes Aufenthalts- und Shopping-Erlebnis bieten können, weiter stabil entwickeln.

Am Vermietungsmarkt angebotene zusätzliche Einzelhandelsmietflächen, die beispielsweise durch die Errichtung, Erweiterung oder Modernisierung inner- oder außerstädtischer Shopping- oder Factory-Outlet-Center, aber auch durch die Revitalisierung von Einzelhandelslagen in den Innenstädten entstehen, können dazu führen, dass sich die realisierbaren stationären Einzelhandelsumsätze auf insgesamt mehr Mietflächen verteilen und die Raumleistungen sinken.

Auch wenn die Wachstumsrate des Onlinehandels 2018 geringer als in den Vorjahren ausfiel, ist der Onlinehandel absolut betrachtet weiter deutlich gewachsen und der Anteil am Gesamteinzelhandelsumsatz gestiegen. Dominierend im Onlinehandel sind weiterhin vor allem die Segmente Fashion, Schuhe und Unterhaltungselektronik, die zusammen rund 50 % am gesamten Onlineumsatz ausmachen und die insbesondere auch in Shoppingcentern stark vertreten sind.

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. Nach Berechnungen des HDE zeigen sich hier erste Erfolge, so ist der stationäre Einzelhandel 2018 online stärker gewachsen als die reinen Onlinehändler. Allerdings stehen manche Einzelhändler und teilweise auch mittelgroße Filialisten weiter vor marktseitig hohen und teilweise existenziellen Herausforderungen. Ein erhöhtes bzw. verbessertes Mietflächenangebot im Wettbewerbsumfeld unserer Shoppingcenter und eine mögliche nachhaltige Umverteilung von Einzelhandelsumsätzen in den Onlinehandel und damit einhergehend nachhaltig sinkende Raumleistungen im stationären Einzelhandel beinhalten das Risiko, dass Anschluss- und Nachvermietungen zu niedrigeren Mieten bzw. zu weniger vorteilhaften Mietvertragskonditionen abgeschlossen werden.

Die Deutsche EuroShop AG begleitet diese Entwicklung aktiv durch vielfältige Maßnahmen. Auf Grundlage von intensiven Marktbeobachtungen wird der Mieter- und Branchenmix unserer Center laufend und individuell optimiert, um die Attraktivität unserer Center für die Kunden weiter zu erhöhen. Zusätzlich wird die Integration der Offline- und Online-Shopping-Welt weiter optimiert, u. a. durch das sich in der Pilotphase befindliche Digital-Mall-Konzept, bei dem die in einem Shoppingcenter sofort verfügbaren Produkte für die Kunden bequem und mit wenigen Klicks über Smartphone oder das Internet sichtbar, reservierbar und bestellbar werden sollen. Darüber hinaus wird der Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakter unserer Center weiter gestärkt. Hierzu gehört neben der Schaffung attraktiver und neuer Gastronomieflächen unsere 2018 gestarteten Investitionsprogramme „At-your-Service“ und „Mall Beautification“. Ziel ist es, die Aufenthalts- und Servicequalität zu erhöhen durch gezielte Investitionen, u. a. in die Verbesserung von Service- und Lounge-Bereichen, moderne Kids-Entertainment-Zonen, eine vereinfachte Inhouse-Navigation bei der

Shop- oder Parkplatzsuche mittels Touchscreen, oder Smartphone-Lösungen sowie in intelligente Parkleitsysteme. Der Abschluss langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente vermindert darüber hinaus die Markt- und Branchenrisiken.

Vermietungsrisiko

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

Die Weltwirtschaft ist 2018 weiter gewachsen, jedoch ist eine deutliche Verlangsamung des Wachstumstempos zu beobachten. Die protektionistischen Maßnahmen der USA und die Reaktionen der Handelspartner hierauf, das weiterhin bestehende Risiko eines ungeordneten Brexit und die hohe Staatsverschuldung Italiens können hier beispielhaft als Ursache für die Verunsicherung der Marktteilnehmer und der daraus resultierenden Drosselung des Aufschwungs genannt werden. Vor diesem Hintergrund 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 durch eine intensive Marktbeobachtung mit einem laufenden und frühzeitigen Reporting über anstehende reguläre oder zu erwartende außerplanmäßige Vermietungen. Darüber hinaus schließen wir vorzugsweise mittel- und langfristige Mietverträge mit hohen Mindestmietenvereinbarungen ab.



Mietausfallrisiko

Aufgrund sich verschlechternder Bonität von Mietern kann es zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommen. Das Risiko des Mietausfalls beinhaltet die vollständige Miete, die umlagefähigen Nebenkosten sowie etwaige Rechtsverfolgungs- und Rückbaukosten. Des Weiteren kann es bei Insolvenzen von Mietern, insbesondere bei Ankermietern oder Filialisten, zu einer temporären Erhöhung der Leerstandsquote kommen.

Mit der sorgfältigen Auswahl der Mieter, der regelmäßigen Analyse der Umsatzentwicklung und Außenstände der Mieter sowie dem frühzeitigen Ergreifen von Nachvermietungsmaßnahmen bei auftretenden Negativentwicklungen wird das Risiko minimiert. Zudem stellen die Mieter in der Regel entsprechende Mietsicherheiten, welche einen Teil der finanziellen Belastungen beim Ausfall kompensieren können.

Notwendige Wertberichtigungen werden im Einzelfall bei der Bilanzierung berücksichtigt. Diese betragen im Geschäftsjahr 2018 1,0 Mio. € (i. Vj. 0,9 Mio. €). Eine Zunahme der Wertberichtigungen im laufenden Geschäftsjahr ist in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung und in Anbetracht des deutlichen Strukturwandels im stationären Einzelhandels 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. Neue Gesetzesänderungen können auch dazu führen, dass zusätzliche Kosten rechtlich und/oder wirtschaftlich in Zukunft nicht vollständig auf die Mietpartner als Nebenkosten umgelegt werden können. Aktuell steht hier die Grundsteuerreform zum 31. Dezember 2019 im Fokus, wobei der jetzige Stand des Gesetzgebungsverfahrens noch keine Bewertung zulässt.

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

Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden 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 Generalunternehmer zum Festpreis vergeben. Baubegleitend wird durch die von uns beauftragten Unternehmen ein professionelles Projektmanagement gewährleistet. Kostenüberschreitungen können im Einzelfall aber grundsätzlich nicht gänzlich vermieden werden.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

Die Zinsentwicklung wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für die Gesellschaft nicht vorhersehbar. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Dies hätte einen negativen Effekt auf EBT und FFO.

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

Die Deutsche EuroShop AG setzt vereinzelt derivative Finanzinstrumente im Sinne des Hedge Accounting von Zinsänderungsrisiken ein. Durch diese eingesetzten Zinsswapgeschäfte werden aus variablen Zinsen feste Zinsen. Ein Zinsswap ist ein wirksames Sicherungsgeschäft, wenn die Kapitalbeträge, Laufzeiten, Zinsanpassungs- bzw. Rückzahlungstermine, die Zeitpunkte für Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Zinsen beim Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft identisch sind und die Vertragspartei den Vertrag erfüllt. Dem Ausfallrisiko begegnet die Gesellschaft mit einer strengen Prüfung ihrer Vertragspartner, die gleichzeitig Kreditgeber sind. Die Zinsswaps stellen mit dem Grundgeschäft i. d. R. eine Bewertungseinheit im Jahresabschluss dar. Liquiditätsrisiken sowie andere Risiken bestehen aus den Finanzinstrumenten nicht. Ein Effektivitätstest für die beschriebenen Sicherungsgeschäfte wird regelmäßig durchgeführt.

Eine Wirtschafts- und Finanzkrise sowie eine deutliche Verschärfung des Online-Wettbewerbs oder eine weiter verschärfte Regulierung des Finanzsektors könnten dazu führen, dass sich die 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. Die Deutsche EuroShop AG begegnet diesem Finanzierungsrisiko durch den Abschluss langfristiger Kreditverträge, der Vermeidung einer zeitlichen Kumulierung von Kreditfälligkeiten sowie der Einhaltung konservativer Verschuldungsquoten. Darüber hinaus unterhält die Gesellschaft in ihren Zielmärkten zu einer Vielzahl von Investment-, Geschäfts- und Hypothekenbanken langfristige Geschäftsbeziehungen, die einen bestmöglichen Kapitalmarktzugang ermöglichen.

Währungsrisiko

Die Aktivitäten der Deutsche EuroShop AG finden ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum statt. Überschaubare Währungsrisiken ergeben sich bei den osteuropäischen Beteiligungsgesellschaften. Diese Risiken werden nicht abgesichert, da es sich um reine Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insoweit damit keine Cashflow-Risiken verbunden sind. Das operative Währungsrisiko ist durch die Kopplung von Mieten und Darlehensverbindlichkeiten an den Euro weitgehend abgesichert. Ein Risiko könnte entstehen, wenn Mieter durch einen nachhaltigen Kursverfall des ungarischen Forint, des polnischen Zloty oder der tschechischen Krone nicht mehr in der Lage wären, die dann deutlich höheren Fremdwährungsmieten zu zahlen.

Schadensrisiko

Die Immobilien unterliegen dem Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung durch externe Einflussfaktoren (z. B. Brand- oder Wasserschäden, Vandalismus, Terror). Es können Kosten für die Instandsetzung und Mietausfälle entstehen. Diese Schäden sind durch bonitätsstarke Versicherungen weitestgehend abgesichert. Es ist jedoch denkbar, dass nicht für alle theoretisch möglichen Schäden hinreichender Versicherungsschutz besteht oder dieser Versicherungsschutz bei sich verändernden Bedingungen am Versicherungsmarkt zu adäquaten Konditionen nicht aufrechterhalten werden kann bzw. ein hinreichender Versicherungsschutz überhaupt nicht angeboten wird. Darüber hinaus können Versicherer ihre Leistungen verweigern oder eine Verschlechterung der Bonität des Versicherers zu möglichen Zahlungsausfällen bei der Geltendmachung von Versicherungsschäden führen.

Zur Vermeidung von Schäden werden die Objekte zusätzlich durch Maßnahmen im Bereich Brand- und Einbruchschutz sowie der Vermeidung von Vandalismus aktiv gesichert.

Rechtliches Risiko

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

Personalrisiko

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

IT-Risiko

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop AG basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung. Die Wartung und Pflege des Systems erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Mitarbeiter und das externe Dienstleistungsunternehmen erhalten über detaillierte Zugriffsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Ein Virenschutzkonzept und die permanente Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte sollen gegen Angriffe von außen schützen. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich durch eine Fernsicherung und regelmäßig auf mehreren Speichermedien. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf unserem System sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

CHANCENBERICHT

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

Mit der Ansiedelung 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 von Shopflächen für den Onlinehandel sehen wir in dieser Phase der Strukturänderungen Chancen, auch in stagnierenden Phasen Geschäftserfolge erzielen zu können.

Im Rahmen der Finanzierung ergeben sich aufgrund des weiter niedrigen Zinsniveaus gute Chancen, Anschluss- und Neufinanzierungen zu günstigeren Konditionen abzuschließen. Dies hätte einen positiven Effekt auf EBT und FFO.

Die Deutsche EuroShop AG hat darüber hinaus Chancen, im Rahmen der klar definierten und selektiven Investitionsstrategie durch den Ankauf von oder die Beteiligung an weiteren Shoppingcentern zu wachsen. Dies hätte einen positiven Effekt auf die Ertragslage. Darüber hinaus kann ein weiteres externes Wachstum den Diversifikationseffekt im Beteiligungsportfolio erhöhen. Aufgrund der hohen Flexibilität bei der Umsetzung von Akquisitions- und Beteiligungsstrukturen, der guten Reputation bei Banken und als verlässlicher Partner am Immobilienmarkt ist die Gesellschaft gut positioniert, um auch in Zukunft opportunistisch am Transaktionsmarkt agieren zu können.

VERGÜTUNGSBERICHT

Das Vergütungsmodell der Deutsche EuroShop AG wurde an das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütungen (VorstAG) und an die Anforderungen des Corporate Governance Kodex angepasst und der Hauptversammlung zuletzt im Juni 2018 zur Billigung 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 267 T€ und für Herrn Borkers 186 T€. Darüber hinaus ergibt sich für 2018 für Herrn Wellner eine Tantieme von voraussichtlich 387 T€, und bei Herrn Borkers beträgt die Tantieme voraussichtlich 279 T€. Die endgültige Höhe der Tantiemen liegt erst mit Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat vor und gelangt dann zur Auszahlung.

Sollte sich die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft während der Laufzeit des jeweiligen Anstellungsvertrages so erheblich verschlechtern, dass die Weiterzahlung der Bezüge unbillig wäre, gelten die Regelungen des § 87 Abs. 2 AktG. Über den Umfang der Herabsetzung der Bezüge entscheidet der Aufsichtsrat nach freiem Ermessen.

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages durch die Gesellschaft, ohne dass hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, haben die Vorstandsmitglieder Anspruch auf eine Abfindung in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Jahresvergütungen, begrenzt jedoch auf maximal zwei Jahresvergütungen (Jahresgrundvergütung zzgl. Tantieme). Für die Bemessung der Höhe der Jahresvergütungen ist der Durchschnitt der Jahresvergütung des letzten Geschäftsjahres und der voraussichtlichen Jahresvergütung des laufenden Geschäftsjahres maßgebend.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Long-Term-Incentive (LTI 2015) als Vergütungskomponente vereinbart. Die Höhe des LTI 2015 basierte 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. In den genannten Zeiträumen ergab sich nach Angaben der Deutsche Börse keine positive Veränderung der Marktkapitalisierung, sodass sich aus dem LTI 2015 kein Vergütungsanspruch ergab.

Nach Auslaufen des LTI 2015 wurde im Geschäftsjahr 2018 ein neuer Long-Term-Incentive (LTI 2018) als Vergütungskomponente vereinbart. Die Höhe des LTI 2018 basiert auf der positiven Veränderung der den Angaben der Deutsche Börse entsprechenden Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG im Zeitraum vom 1. Juli 2018 bis zum 31. Dezember 2021. 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 1.862,4 Mio.€ zum 1. Juli 2018.

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 2018 erfolgt in drei gleichen Jahresraten, erstmals am 1. Januar 2022.

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages durch die Gesellschaft werden bis dahin entstandene etwaige Ansprüche aus dem LTI 2018 vorzeitig ausgezahlt.

Am 31. Dezember 2018 lag die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bei 1.644,5 Mio.€ und damit um 217,9 Mio.€ unter dem Stand zum 1. Juli 2018. Eine potenzielle Verpflichtung aus dem LTI 2018 ergab sich damit nicht zum Bilanzstichtag.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS 2018

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands betragen 1.232 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Vorstandssprecher Eintritt: 01.02.2015		Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005		Vorstandssprecher Eintritt: 01.02.2015		Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005		
	2018	2017	2018 (min.)	2018 (max.)	2018	2017	2018 (min.)	2018 (max.)	2018
Gewährte Zuwendungen	288	270			207	201			495
Festvergütung	267	252			186	186			
Nebenleistungen	21	18			21	15			
Summe	288	270			207	201			495
Einjährige variable Vergütung	387	363	0	401	279	279	0	279	
Mehrjährige variable Vergütung									
LTI 2015		0				0			
LTI 2018	0		0	(*)	0		0	(*)	
Summe	387	363			279	279			666
Versorgungsaufwand	71	0			0	0			71
Gesamtvergütung	746	633			486	480			1.232

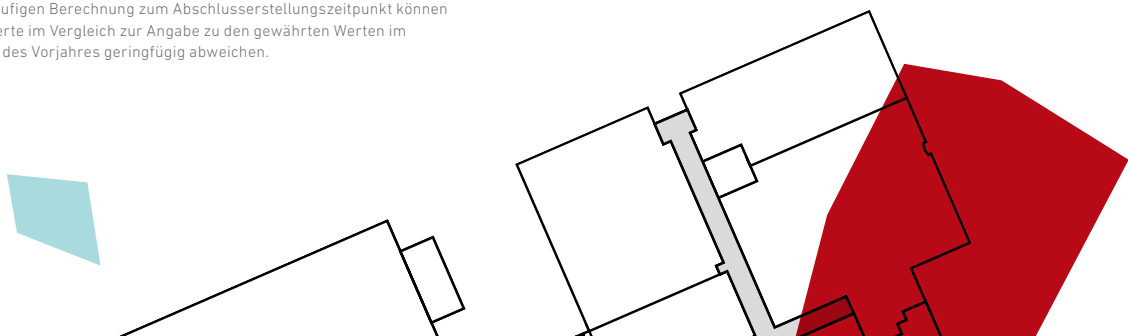
(*) kein Maximalwert

Im Jahr 2018 sind dem Vorstand Zuwendungen in Höhe von 1.162 T€ zugeflossen:

in T€	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Vorstandssprecher Eintritt: 01.02.2015		Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005		Vorstandssprecher Eintritt: 01.02.2015		Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005		
	2018	2017	2018 (min.)	2018 (max.)	2018	2017	2018 (min.)	2018 (max.)	2018
Zufluss	288	270			207	201			495
Festvergütung	267	252			186	186			
Nebenleistungen	21	18			21	15			
Summe	288	270			207	201			495
Einjährige variable Vergütung (**)	363	363	0	378	279	259	0	279	
Mehrjährige variable Vergütung									
LTI 2015		0				0			
LTI 2018	0		0	(*)	0		0	(*)	
Summe	363	328			279	259			642
Versorgungsaufwand	25	0			0	0			25
Gesamtvergütung	676	598			486	460			1.162

(*) 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. Der Versorgungsaufwand für Herrn Wellner umfasst eine beitragsorientierte Vorsorgezusage in Höhe von 50 T€ p.a., die ihm bis zur Vollendung des 62. Lebensjahres gewährt wurde. Die Vorsorgezusage endet vorzeitig wenn Herr Wellner eine ihm von der Gesellschaft angebotene Fortsetzung seiner Vorstandstätigkeit nicht annimmt sowie im Erwerbsunfähigkeits- oder Todesfall.

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

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

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

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.

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

in T€	2018	2017
Reiner Strecker	59,50	59,50
Thomas Armbrust	29,75	29,75
Beate Bell	29,75	29,75
Manuela Better	29,75	29,75
Karin Dohm	44,62	44,62
Dr. Henning Kreke	29,75	29,75
Alexander Otto	29,75	29,75
Klaus Striebich	29,75	29,75
Roland Werner	29,75	29,75
	312,37	312,37

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

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

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Die Aktien der Deutsche EuroShop werden unter anderem an der Börse in Frankfurt gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2018 zu 18,83 % im Besitz von Alexander Otto (i. Vj. 17,08 %).

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 ist der Vorstand ermächtigt mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 27. Juni 2022 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 11.680.999 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2017) zu erhöhen. Bis zum 31. Dezember 2018 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2018 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 27. Juni 2023 zu erwerben. Bis zum 31. Dezember 2018 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

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

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

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

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

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

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 289F HGB)

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

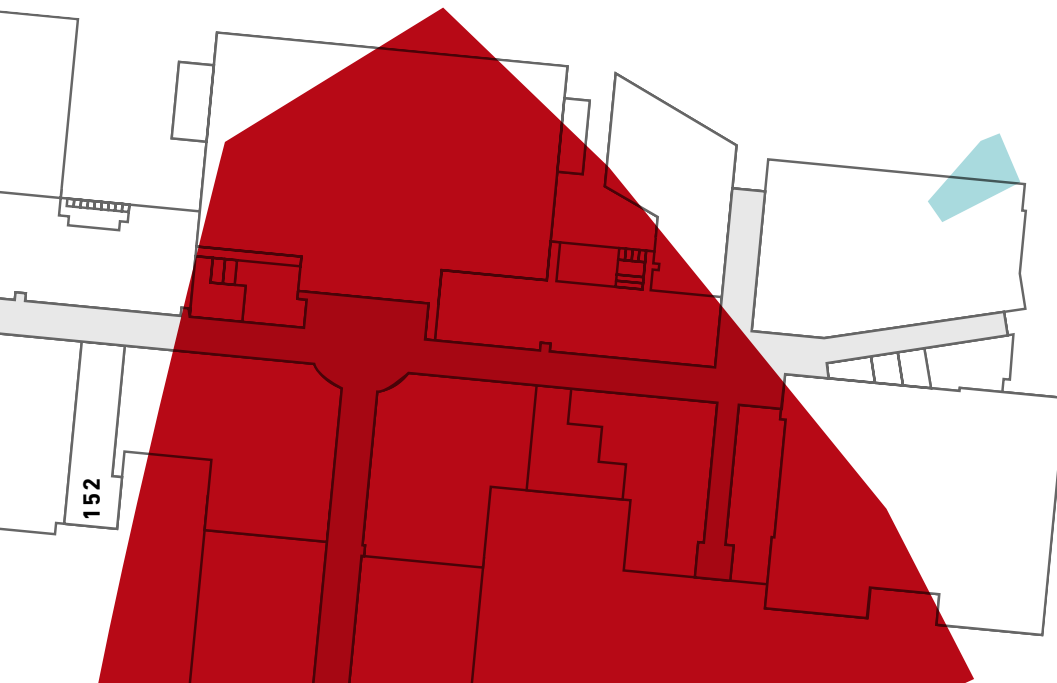
www.deutsche-euroshop.de/ezu

Hamburg, 28. März 2019

BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER DEUTSCHE EUROSHOP AG

Die Deutsche EuroShop AG ist als konzernführende Gesellschaft verantwortlich für die Bereiche Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation. Als Holdinggesellschaft hängt die wirtschaftliche Entwicklung der Deutsche EuroShop AG hauptsächlich vom Geschäftsverlauf der operativen Gesellschaften des Konzerns ab. Zudem partizipiert und teilt die Deutsche EuroShop AG unmittelbar die Chancen und Risiken der Konzerngesellschaften. Wir verweisen daher hierzu auf die Berichterstattung des Konzerns in den Abschnitten „Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen“, „Risikobericht“ und „Chancenbericht“ in diesem zusammengefassten Lagebericht.

Der Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) – unter Beachtung des Aktiengesetzes – aufgestellt, während der Konzern nach den Regelungen der IFRS erstellt wurde.



ERTRAGSLAGE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

in T€			Veränderung	
	01.01.–31.12.2018	01.01.–31.12.2017	+/-	in %
Sonstige betriebliche Erträge	268	139	129	93
Personalaufwand	-1.905	-1.922	17	1
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.055	-3.370	1.315	39
Beteiligungsergebnis	68.681	76.632	-7.951	-10
Finanzergebnis	-4.105	-6.072	1.967	32
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-12.326	-12.885	559	4
Jahresüberschuss	48.558	52.522	-3.964	-8
Entnahme Kapitalrücklage	44.117	37.064	7.053	19
Bilanzgewinn	92.675	89.586	3.089	3

Das Geschäftsjahr 2018 verlief für die Deutsche EuroShop AG positiv. Das Ergebnis vor Steuern lag mit 60,9 Mio. € zwar um 4,5 Mio. € unter dem Vorjahr (65,4 Mio. €) aber um 16,6 Mio. € über den Erwartungen (44,3 Mio. €). Wesentliche Ertragskomponente der Gesellschaft ist das Beteiligungsergebnis von 68,7 Mio. € (i. Vj. 76,6 Mio. €), welches um 16,4 Mio. € über der Planung lag. Die zeitliche Verschiebung von geplanten Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen auf Folgejahre, niedrigere Wertberichtigungen sowie die verbesserten Ertragslagen in einzelnen Beteiligungen erklären im Wesentlichen diese positiven Abweichungen.

Der Rückgang der Abschreibungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 1,3 Mio. € auf 2,1 Mio. € resultiert mit 1,4 Mio. € im Wesentlichen aus den im Vorjahr angefallenen Kosten für die im März 2017 durchgeführte Barkapitalerhöhung.

Das Finanzergebnis beinhaltet im Vorjahr noch Zinsen und Kosten für die Wandelanleihe in Höhe von 2,1 Mio. €, die aufgrund der nahezu vollständigen Wundlung und Rückzahlung des nicht gewandelten Anteils im Berichtsjahr wegfallen sind und somit maßgeblich für die Verbesserung des Finanzergebnisses sind.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 12,3 Mio. € gegenüber 12,9 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfallen 4,9 Mio. € (i. Vj. 9,2 Mio. €) auf Zuführungen zu den latenten Steuern und 7,4 Mio. € (i. Vj. 3,7 Mio. €) auf zu zahlende Steuern. Der Anstieg der zu zahlenden Steuern ist wesentlich durch den Verbrauch des körperschaftsteuerlichen Verlustvortrages im Vorjahr begründet.

VERMÖGENSLAGE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

in T€			Veränderung	
	31.12.2018	31.12.2017	+/-	
Finanzanlagen	1.216.741	1.256.051	-39.310	
Übriges Anlagevermögen	222	227	-5	
Forderungen und übrige Vermögenswerte	1.643	1.315	328	
Kasse und Bankguthaben	50.403	47.307	3.096	
Aktiva	1.269.009	1.304.900	-35.891	
Eigenkapital	1.067.067	1.108.096	-41.029	
Rückstellungen	3.634	2.805	829	
Verbindlichkeiten	104.312	104.945	-633	
Passive latente Steuern	93.996	89.054	4.942	
Passiva	1.269.009	1.304.900	-35.891	

Der Rückgang der Finanzanlagen resultiert zum einen aus Ausschüttungen, die über die jeweiligen anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse der Beteiligungsgesellschaften hinausgehen und zum anderen aus Entnahmen.

Die Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres von 48,6 Mio. € und der im Juli 2018 gezahlten Dividende von 89,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote der Deutsche EuroShop AG hat sich leicht von 84,9 % auf 84,1 % verringert, liegt aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau.

FINANZLAGE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

in T€	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
Jahresüberschuss	48.558	52.522
Ergebnisneutrale Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	39.962	37.119
Auflösung aktiver Rechnungsabgrenzungsposten Wandelanleihe	0	1.401
Zuführung / Auflösung latente Ertragsteuern	4.942	9.154
1. Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	93.462	100.196
2. Auszahlungen für Neuinvestments	0	-211.862
Eigenkapitaleinzahlungen aus Aktienemissionen	0	165.000
Einzahlungen aus Verkäufen	0	13
Rückzahlung von gewährten Gesellschafterdarlehen	0	100.000
3. Einzahlungen aus Eigenmitteln	0	265.013
Rückzahlung Wandelanleihe	0	-500
Ein-/Auszahlungen aus Bankdarlehen	-1.730	-51.994
4. Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-1.730	-52.494
5. Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	951	816
6. Dividende für das Vorjahr	-89.586	-81.766
Liquiditätsbestand Jahresanfang	47.307	27.404
Zahlungswirksame Veränderungen des Liquiditätsbestandes (Zwischensumme 1.-6.)	3.096	19.903
Liquiditätsbestand Jahresende	50.403	47.307

Der Free Cashflow aus operativer Tätigkeit reduzierte sich im Berichtsjahr auf 93,5 Mio. € gegenüber 100,2 Mio. € im Jahr 2017 (-6,7%). Wesentlicher Grund dafür waren planmäßige Ausschüttungsreduzierungen bei einzelnen Beteiligungsgesellschaften zur Finanzierung von laufenden bzw. zukünftigen Investitionen. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ergibt sich eine Rendite auf das eingezahlte Eigenkapital (inklusive Eigenkapital aus Wandelanleihe) in Höhe von 1.369,0 Mio. € von 6,8 % gegenüber 7,3 % im Vorjahr. Der Free Cashflow je Aktie reduzierte sich von 1,72 € auf 1,51 €.

Die Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit resultieren aus planmäßigen Tilgungen der langfristigen Bankdarlehen.

Unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderungen des Nettoumlaufvermögens (1,0 Mio. €) und der im Juli 2018 gezahlten Dividende von 89,6 Mio. € ergab sich ein Liquiditätsendbestand von 50,4 Mio. €.

Prognose der Deutsche EuroShop AG (HGB)

Im Geschäftsjahr 2019 erwarten wir aufgrund weiterhin umfassender Investitionsmaßnahmen in den Objektgesellschaften u. a. im Rahmen des „At-your-Service“- und „Mall Beautification“-Programms rückläufige Beteiligungserträge von 54,9 Mio. € gegenüber 68,7 Mio. € in 2018. Diese steigen gemäß unseren Planungen 2020 wieder auf rund 61,5 Mio. €. Die Prognose für das Ergebnis vor Steuern 2019 beläuft sich auf 49,3 Mio. € (2018: 60,9 Mio. €). Für 2020 erwarten wir ein auf rund 53,0 Mio. € steigendes Ergebnis vor Steuern.

Wir planen 2019 Liquiditätsausschüttungen aus laufender Vermietungstätigkeit unserer Beteiligungsgesellschaften von 116,9 Mio. € (2018: 108,6 Mio. €), von denen 54,9 Mio. € als Erträge aus Beteiligungen ergebniswirksam verbucht und 62,0 Mio. € ergebnisneutral ausgeschüttet werden. Für 2020 planen wir Ausschüttungen aus den Beteiligungsgesellschaften von 119,3 Mio. €. Der Free Cashflow (FCF) aus operativer Tätigkeit wird 2019 voraussichtlich 114,8 Mio. € und 2020 105,7 Mio. € betragen.

Bezogen auf das bisher eingezahlte Aktienkapital (inklusive Eigenkapital aus Wandelanleihe) (1.369,0 Mio. €) lägen die FCF-Renditen bei 8,4 % für 2019 und 7,7 % für 2020.

Zukunftsbezogene Aussagen

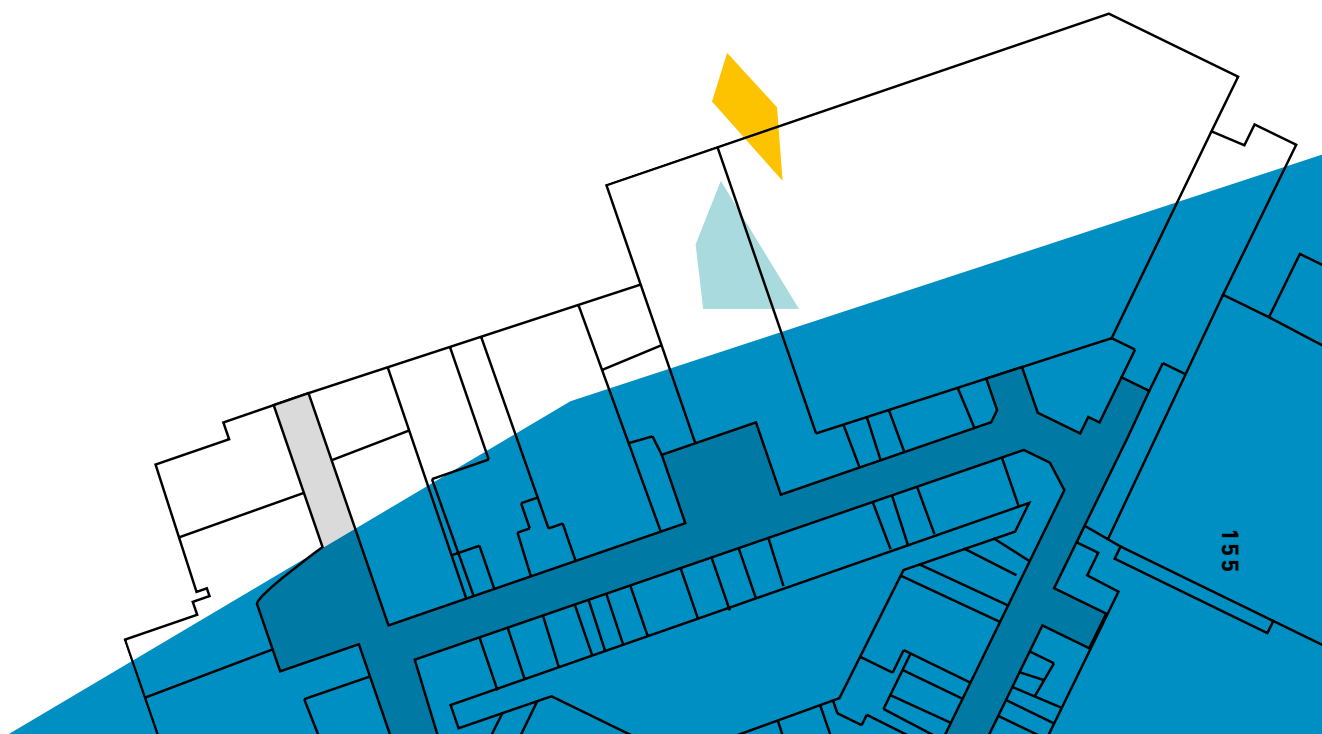
Dieser zusammengefasste Lagebericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden.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

Rundungen und Veränderungsdaten

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

KONZERNABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	156
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	158
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	159
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	160
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	161
KONZERNANHANG	162
Grundlagen des Konzernabschlusses	162
Erläuterungen zur Konzernbilanz	171
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	178
Segmentberichterstattung	180
Sonstige Angaben	182
Anteilsbesitz	189
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	190
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	194



KONZERN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

AKTIVA

in T€

	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	8.	53.736	53.746
Sachanlagen	8.	213	208
Investment Properties	9.	3.891.700	3.924.157
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	10.	531.044	526.728
Übrige Finanzanlagen		31	39
Langfristige Vermögenswerte		4.476.724	4.504.878
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.	6.643	5.268
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	12.	10.526	10.274
Liquide Mittel	13.	116.335	106.579
Kurzfristige Vermögenswerte		133.504	122.121
SUMME AKTIVA		4.610.228	4.626.999

PASSIVA

in T€

	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN			
Eigenkapital und Rücklagen			
Gezeichnetes Kapital		61.784	61.784
Kapitalrücklage		1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen		950.404	958.032
Summe Eigenkapital	14.	2.229.748	2.237.376
Langfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	15.	1.496.313	1.517.773
Passive latente Steuern	17.	452.642	439.800
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	18.	343.648	337.479
Sonstige Verbindlichkeiten	16.	34.297	37.919
Langfristige Verpflichtungen		2.326.900	2.332.971
Kurzfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	15.	26.080	28.899
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.543	2.242
Steuerverbindlichkeiten		2.384	2.201
Sonstige Rückstellungen	19.	7.413	6.354
Sonstige Verbindlichkeiten	16.	14.160	16.956
Kurzfristige Verpflichtungen		53.580	56.652
SUMME PASSIVA		4.610.228	4.626.999

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.–31.12.2018	01.01.–31.12.2017
Umsatzerlöse	20.	225.047	218.491
Grundstücksbetriebskosten	21.	-11.690	-11.168
Grundstücksverwaltungskosten	22.	-10.493	-10.371
Nettobetriebsergebnis (NOI)		202.864	196.952
Sonstige betriebliche Erträge	23.	1.828	2.035
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.	-5.557	-6.619
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		199.135	192.368
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	10., 25.	27.602	34.451
Zinsaufwendungen		-52.726	-54.023
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	18.	-18.448	-18.522
Übrige Finanzerträge und -aufwendungen		2.256	2.968
Zinserträge		30	36
Erträge aus Beteiligungen		0	1
Finanzergebnis		-41.286	-35.089
Bewertungsergebnis	26.	-55.715	8.550
Ergebnis vor Steuern (EBT)		102.134	165.829
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.	-22.739	-31.496
KONZERNERGEBNIS		79.395	134.333
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	28.	1,29	2,31



KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.–31.12.2018	01.01.–31.12.2017
Konzernergebnis		79.395	134.333
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	14.	3.238	6.651
Bewertung von Beteiligungen (IAS 39 – Available for Sale)	14.	0	22
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	14.	-675	-1.440
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		2.563	5.233
GESAMTERGEBNIS		81.958	139.566
Anteil Konzernaktionäre		81.958	139.566



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.–31.12.2018	01.01.–31.12.2017
Konzernergebnis		79.395	134.333
Ertragsteuern	27.	22.739	31.496
Finanzergebnis		41.286	35.089
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	24.	58	56
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	26.	55.715	-8.550
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	10.	23.286	22.914
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	11., 12.	-1.627	994
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	19.	1.059	-290
Veränderungen der Verbindlichkeiten	16.	377	-1.302
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		222.288	214.740
Gezahlte Zinsen		-52.726	-52.622
Erhaltene Zinsen		30	36
Gezahlte Ertragsteuern	27.	-10.390	-6.130
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		159.202	156.024
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	9.	-20.862	-9.624
Einzahlung aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		0	27
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-53	-14
Einzahlung aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen		0	170
Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel	30.	0	-201.573
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-20.915	-211.014
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	15., 23.	0	130.000
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	15.	-24.279	-97.710
Auszahlungen an Kommanditisten	18.	-14.666	-16.587
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	14.	0	163.587
Auszahlungen an Konzernaktionäre	14.	-89.586	-81.767
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-128.531	97.523
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		9.756	42.533
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	13.	106.579	64.046
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	13.	116.335	106.579

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Available for Sale	Gewinn- rücklage Cashflow Hedges	Summe
01.01.2017		53.945.536	53.945	961.970	932.109	2.000	-22	-33.854	1.916.148
Gesamtergebnis			0	0	134.333	0	22	5.211	139.566
Kapitalerhöhung	14.	4.459.460	4.460	159.583	0	0	0	0	164.043
Kapitalerhöhung aus Wandlung von Anleihen	14.	3.378.598	3.379	96.007	0	0	0	0	99.386
Dividendenauszahlungen	14.		0	0	-81.767	0	0	0	-81.767
31.12.2017		61.783.594	61.784	1.217.560	984.675	2.000	0	-28.643	2.237.376
01.01.2018		61.783.594	61.784	1.217.560	984.675	2.000	0	-28.643	2.237.376
Gesamtergebnis			0	0	79.395	0	0	2.563	81.958
Dividendenauszahlungen	14.		0	0	-89.586	0	0	0	-89.586
31.12.2018		61.783.594	61.784	1.217.560	974.484	2.000	0	-26.080	2.229.748



KONZERN- ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

1. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2018 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind. Der Vorstand hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 am 28. März 2019 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Billigung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

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

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bei der Bewertung der Investment Properties stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor wesentliche Bewertungsparameter dar (näheres siehe Erläuterungen zu Abschnitt „9. Investment Properties“).

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2018, erstellt.

2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Inland ¹	Ausland ¹	Gesamt
Stand 01.01.2018	10	4	14
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2018	10	4	14

Nach der at-equity-Methode einbezogene Gemeinschaftsunternehmen	Inland ¹	Ausland ¹	Gesamt
Stand 01.01.2018	4	3	7
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2018	4	3	7

Nach der at-equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	Inland ¹	Ausland ¹	Gesamt
Stand 01.01.2018	0	1	1
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2018	0	1	1

¹ Die Zuordnung der Gesellschaften erfolgt gemäß der Segmentzuordnung anhand des Standortes des jeweiligen Shoppingcenters, welcher vom gesellschaftsrechtlichen Sitz der Gesellschaft abweichen kann.

Tochterunternehmen

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

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

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

Finanzinformationen zu Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen

Die Deutsche EuroShop AG ist mit 52,01 % an der Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg, beteiligt und übt einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft aus. Die übrigen Anteile von 47,99 % befinden sich in Streubesitz. Die Gesellschaft wies am Bilanzstichtag langfristige Vermögenswerte in Höhe von 743.000 T€ (i. Vj. 731.000 T€) und kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 15.973 T€ (i. Vj. 14.404 T€) aus. Die langfristigen Schuldposten betragen 216.064 T€ (i. Vj. 218.256 T€), die kurzfristigen Schuldposten beliefen sich auf 6.108 T€ (i. Vj. 5.919 T€). Die Gesellschaft erzielte einen Umsatz in Höhe von 36.030 T€ (i. Vj. 35.655 T€) und einen Jahresüberschuss (nach den Kommanditisten zustehenden Ergebnisanteilen) in Höhe von 18.761 T€ (i. Vj. 21.829 T€). An die Kommanditisten wurde im Berichtsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 9.838 T€ (i. Vj. 11.664 T€) geleistet.

Gemeinschaftsunternehmen

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

Assoziierte Unternehmen

Soweit die Deutsche EuroShop AG entsprechend IAS 28 auf Unternehmen einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann, werden diese Beteiligungen at-equity bilanziert.

Beteiligungsunternehmen

Beteiligungen, auf die die Deutsche EuroShop AG weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss hat, werden grundsätzlich erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Der Konzern hat gemäß IFRS 9 beim erstmaligen Ansatz einer Beteiligung das unwiderrufliche Wahlrecht, die Fair-Value-Anpassung auch über das sonstige Ergebnis zu erfassen. Zum 31. Dezember 2018 besteht nur die Beteiligung an der Ilwro Holding B.V., Amsterdam, bei der von diesem Wahlrecht kein Gebrauch gemacht wurde.

Anteilsbesitz

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

3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

4. UNTERNEHMENSERWERB IM VORJAHR

Am 7. März 2017 hat die Deutsche EuroShop AG 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 (unter Einbeziehung einer für den Verkäufer übernommenen Zahlungsverpflichtung) von 203 Mio. € wurde auf Basis des geprüften Zwischenabschlusses der Olympia Brno zum 31. März 2017 ermittelt.

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

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

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

Der Geschäfts- und Firmenwert resultierte ausschließlich aus den passiven latenten Steuern, die im Rahmen des Erwerbes zwingend zu bilden waren, sich unter der Annahme einer langfristigen Halteabsicht aber nicht realisieren werden. Der Geschäfts- und Firmenwert ist steuerlich nicht abzugsfähig.

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

Die mit dem Erwerb im Zusammenhang stehenden Transaktionskosten des Vorjahres von 276 T€ wurden erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

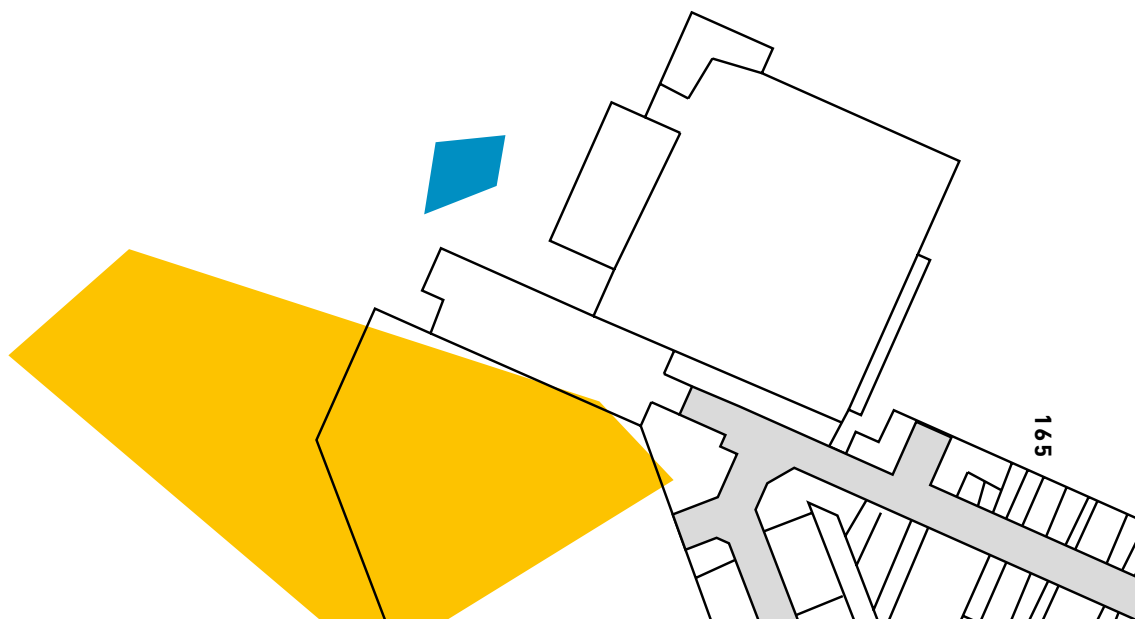
Die Olympia Brno hat im Zeitraum ihrer erstmaligen Einbeziehung in den Konzern zum 31. März 2017 bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017 15.265 T€ zu den Umsatzerlösen und 9.174 T€ zum Konzernergebnis beigetragen. Wäre der Erwerb der Olympia Brno zum 1. Januar 2017 erfolgt, hätten sich im Vorjahr die Umsatzerlöse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

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

5. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 31. Dezember 2018 enden:

Änderungen / Standard	Anwendungszeitpunkt (EU)	Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
IFRS 9 Finanzinstrumente	01.01.2018	IFRS 9 vereinheitlicht die Vorgaben zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, sieht ein neues Wertminderungsmodell vor und enthält zudem neue Regelungen zur Anwendung von Hedge Accounting. Die bisherigen Vorschriften des IAS 39 werden durch den IFRS 9 ersetzt.	Die Auswirkungen des IFRS 9 auf den Konzern werden im Anschluss an diese Tabelle erläutert.
IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018	IFRS 15 sieht ein fünfstufiges Modell für die Erlösermittlung und -erfassung vor, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist.	Die Auswirkungen des IFRS 15 auf den Konzern werden im Anschluss an diese Tabelle erläutert.



IFRS 9 – Finanzinstrumente

Der neue IFRS 9 ersetzt IAS 39 und vereinheitlicht die Vorgaben zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. Als Grundlage bezieht sich der Standard dabei auf die Zahlungsstromereigenschaften und das Geschäftsmodell, nach dem sie gesteuert werden. Die Zuordnung der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten zu den neuen Bewertungskategorien des IFRS 9 hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns und ist in folgender Tabelle den bisherigen Kategorien des IAS 39 gegenübergestellt:

in T€	Bewertungskategorie		Buchwerte zum 01.01.2018				
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	Differenz		
Finanzielle Vermögenswerte							
Finanzanlagen	AfS	Zum beizulegenden Zeitwert über das sonstige Ergebnis	FVTPL	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	39	39	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	fortgeführte Anschaffungskosten	AC	fortgeführte Anschaffungskosten	5.268	5.268	0
Sonstige Vermögenswerte	LaR	fortgeführte Anschaffungskosten	AC	fortgeführte Anschaffungskosten	6.047	6.047	0
Liquide Mittel	LaR	fortgeführte Anschaffungskosten	AC	fortgeführte Anschaffungskosten	106.579	106.579	0
Finanzielle Verbindlichkeiten							
Finanzverbindlichkeiten	FLAC	fortgeführte Anschaffungskosten	FLAC	fortgeführte Anschaffungskosten	1.546.672	1.546.672	0
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	fortgeführte Anschaffungskosten	FLAC	fortgeführte Anschaffungskosten	337.479	337.479	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	fortgeführte Anschaffungskosten	FLAC	fortgeführte Anschaffungskosten	2.242	2.242	0
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	fortgeführte Anschaffungskosten	FLAC	fortgeführte Anschaffungskosten	9.169	9.169	0
Zinnsicherungsgeschäfte, die die Kriterien des Hedge Accounting nicht erfüllen	HfT	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	FVTPL	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert	2.256	2.256	0
Zinnsicherungsgeschäfte, die die Kriterien des Hedge Accounting erfüllen	n.a.				36.784	36.784	0

Bewertungskategorien gemäß IFRS 9: Financial Assets measured at amortised cost (AC), At Fair Value through other comprehensive income (FVOCI), Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC), At Fair Value through Profit and Loss (FVTPL)

Bewertungskategorien gemäß IAS 39: Loans and Receivables (LaR), Available for Sale (AfS), Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC), Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden (FVTPL), Held for Trading (HfT)

Der IFRS 9 ersetzt ferner das bisherige Wertminderungsmodell der eingetretenen Ausfälle des IAS 39 durch das Modell der erwarteten Ausfälle. Zur Ermittlung der erwarteten Kreditausfälle bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen gegenüber Mietern verwendet der Konzern dabei das vereinfachte Wertminderungsmodell des IFRS 9. Die geänderte Ermittlung ergab keine Abweichung zum bisherigen Vorgehen.

des Konzerns erfüllen die Voraussetzungen des IFRS 9 zum Hedge Accounting und können in der bisherigen Form fortgeführt werden.

Der Konzern hat den IFRS 9 mit Erstanwendungszeitpunkt 1. Januar 2018 prospektiv angewandt und auf die Anpassung der Vergleichsinformationen verzichtet.

IFRS 9 enthält zudem neue Regelungen zur Anwendung von Hedge Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens besser darzustellen. Alle derzeit bestehenden Sicherungsbeziehungen

IFRS 15 – Umsatzerlöse

Der Standard sieht ein fünfstufiges Modell für die Erlösermittlung und -erfassung vor, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Hieraus ergibt sich, zu welchem Zeitpunkt (bzw. über welchen Zeitraum) und in welcher Höhe Umsatzerlöse zu erfassen sind. Der Standard ersetzt die bisherigen Regelungen aus IAS 18 „Umsatzerlöse“, IAS 11 „Fertigungsaufträge“ und einer Reihe von umsatzlerlösbezogenen Interpretationen.

Der Konzern erzielt im Wesentlichen Mieterlöse durch die Vermietung von Flächen in den Shoppingcentern. Diese Erlöse fallen als Leasingkomponente unter die Regelungen des IAS 17 (ab 2019 unter die Regelungen des IFRS 16). Weiterhin sind als Leasingkomponente der Teil der an die Mieter weiterbelasteten Betriebskosten zu werten, für den die Mieter keine separate Dienstleistung erhalten (beispielsweise Grundsteuer und Gebäudeversicherung). Alle weiteren an die Mieter weiterbelasteten Betriebskosten sind nach den Regelungen des IFRS 15 zu bilanzieren. Dabei ist zu unterscheiden, ob der Konzern als primär verantwortlicher Leistungserbringer („Prinzipal“) oder als Vermittler einer Leistung („Agent“) gegenüber den Mietern fungiert. Die Analyse des Konzerns hat ergeben, dass dieser als „Agent“ auftritt und somit weiterhin die Erlöse aus der Weiterbelastung mit den dazugehörigen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung saldiert darzustellen sind.

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

Änderungen / Standard	Erwarteter Anwendungszeitpunkt (EU)	Voraussichtliche Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
IFRS 16 Leasingverhältnisse	01.01.2019	Kernanforderung des IFRS 16 ist es, beim Leasingnehmer generell alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen in der Bilanz zu erfassen. Für alle Leasingverhältnisse erfasst der Leasingnehmer in seiner Bilanz eine Leasingverbindlichkeit für die Verpflichtung, künftig Leasingzahlungen vorzunehmen. Gleichzeitig aktiviert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht am zugrunde liegenden Vermögenswert, welches grundsätzlich dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten entspricht. Während der Laufzeit des Leasingvertrags wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen nach IAS 17 für Finanzierungs-Leasingverhältnisse finanzmathematisch fortgeschrieben, während das Nutzungsrecht planmäßig amortisiert wird, was grundsätzlich zu höheren Aufwendungen zu Beginn der Laufzeit eines Leasingvertrags führt. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich den bisherigen Vorschriften des IAS 17.	Der Konzern besitzt als Leasingnehmer nur in geringem Umfang Verpflichtungen aus Leasingverhältnissen. Eine Bilanzierung nach den Regelungen des IFRS 16 zum 31. Dezember 2018 hätte zu einer Einbuchung von Nutzungsrechten mit korrespondierenden Verbindlichkeiten von ca. 0,3 Mio. € geführt.
Jährliche Verbesserungen der IFRS-Zyklus 2015 – 2017	01.01.2019	Klarstellungen zahlreicher bereits veröffentlichter Standards	Keine wesentlichen Auswirkungen

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

6. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Konzernwährung ist der Euro (€).

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

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

Für die Umrechnung wurden folgende Wechselkurse zugrunde gelegt:

1 € =	31.12.2018		31.12.2017	
	Stich- tagskurs	Durch- schnitts- kurs	Stich- tagskurs	Durch- schnitts- kurs
Ungarischer Forint (HUF)	321,51	318,87	310,14	309,21
Polnischer Zloty (PLN)	4,30	4,26	4,17	4,26
Tschechische Krone (CZK)	25,73	25,54	25,54	27,02

7. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Ertrags- und Aufwandsrealisation

Die Erlöse aus der Vermietung der Investment Properties werden linear über die Laufzeit des Mietvertrages erfasst. Sonstige Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert. Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam gebucht. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Bestimmung beizulegender Zeitwert

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird regelmäßig durch den Konzern überprüft. Ebenso führt der Konzern eine regelmäßige Überprüfung der wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren sowie Bewertungsanpassungen durch. Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten.

Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13 in unterschiedlichen Stufen der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

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

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

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

Bei Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, die regelmäßig zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, wird anhand einer Neubeurteilung zum Ende des Geschäftsjahres festgestellt, ob es zu einer Umgruppierung zwischen den Hierarchiestufen gekommen ist. Im Geschäftsjahr 2018 gab es, wie im Vorjahr, keine Umgruppierungen zwischen den Hierarchiestufen.

Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

Der Geschäfts- und Firmenwert unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung.

Sachanlagen

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die Büroausstattung, Mietereinbauten, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen drei und 13 Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Eine Überprüfung der Werthaltigkeit erfolgt beim Geschäfts- und Firmenwert mindestens einmal jährlich (zum 31. Dezember) auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns, denen der Geschäfts- und Firmenwert im Erwerbszeitpunkt zugeordnet wurde. Der Wertminderungstest zum 31. Dezember 2018 hat keinen Wertberichtigungsbedarf ergeben.

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

Investment Properties

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

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

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

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

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

Leasingvereinbarungen

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

Finanzinstrumente

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

Finanzinstrumente werden bei der erstmaligen Erfassung einer Bewertungskategorie des IFRS 9 zugeordnet. Bei finanziellen Vermögenswerten ist die Bewertungskategorie abhängig von der Zahlungsstromeigenschaft des Finanzinstrumentes und des Geschäftsmodells des Konzerns, in dessen Rahmen der finanzielle Vermögenswert gehalten wird.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen umfassen die Beteiligung an einer niederländischen Kapitalgesellschaft, die von der Deutsche EuroShop gemeinschaftlich mit Partnerunternehmen als Joint Venture geführt wird. Da die Deutsche EuroShop mit Blick auf die gesellschaftsvertraglichen Regelungen weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss auf diese Gesellschaft hat, wird die Beteiligung in Übereinstimmung mit den Vorschriften des IFRS 9 der Bewertungskategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ zugeordnet.

Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert. Dabei wendet der Konzern den gemäß IFRS 9 zulässigen vereinfachten Ansatz an und bemisst die Wertberichtigung auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste. Forderungen werden ausgebucht, sofern die Forderung uneinbringlich wird.

Abfindungsansprüche von Kommanditisten

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

Finanzverbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Davon abgesetzt sind Disagien, die nach IFRS 9 über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung zu verteilen sind und jährlich als Aufwand erfasst werden.

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Flüssige Mittel

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

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IFRS 9 erfüllen. Es handelt sich hierbei um Festsatzswaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen, deren Laufzeit bis 2027 reicht. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt (wiederkehrende Fair-Value-Bewertung) und in den sonstigen Vermögenswerten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Veränderungen werden, solange die Konditionen des Grund- und des Sicherungsgeschäftes identisch sind, erfolgsneutral erfasst. Die Effektivität für die Sicherungsmaßnahmen wird regelmäßig anhand dem Grad der Übereinstimmung der Vertragsmodalitäten von Grund- und Sicherungsgeschäft („Critical Term Match“) überprüft. Sofern die Effektivität zwischen dem Grund- und dem Sicherungsgeschäft nicht gegeben ist, wird das Sicherungsgeschäft als Derivat erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die Zinssicherungsgeschäfte und Darlehensverträge haben gleichlautende Endfälligkeiten.

At-Equity bilanzierte Finanzanlagen

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

Latente Steuern

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

Sonstige Rückstellungen

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



ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

8. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

in T€	Geschäfts- und Firmenwert		Software und Softwarelizenzen		Betriebs- und Geschäftsausstattung	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Anschaffungskosten Stand 01.01.	53.867	0	82	77	414	455
Zugänge	0	0	4	5	49	9
Erwerb eines Tochterunternehmens	0	53.867	0	0	0	0
Abgänge	0	0	-14	0	-23	-50
Stand 31.12.	53.867	53.867	72	82	440	414
Abschreibungen Stand 01.01.	-140	0	-63	-48	-206	-188
Zugänge	0	-140	-14	-15	-44	-41
Abgänge	0	0	14	0	23	23
Stand 31.12.	-140	-140	-63	-63	-227	-206
Buchwert 01.01.	53.727	0	19	29	208	267
Buchwert 31.12.	53.727	53.727	9	19	213	208

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

9. INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2018	2017
Buchwert zum 01.01.	3.924.157	3.520.824
Zugänge	1.336	1.333
Aktivierte bauliche Maßnahmen	19.526	8.291
Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	374.000
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-53.319	19.709
Buchwert zum 31.12.	3.891.700	3.924.157

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

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

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden zum 31. Dezember 2018 durch den Gutachter Jones Lang LaSalle GmbH (JLL) gemäß den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt. Dabei kam wie in den Vorjahren die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Die vor der Erstellung der Gutachten vertraglich fixierten Vergütungen für die Bewertungsgutachten sind unabhängig vom Bewertungsergebnis.

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

Zur Ableitung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wurde von JLL das Equated-Yield-Modell angewandt. Der Kapitalisierungszinssatz wurde individuell für jede Immobilie aus Nettoanfangsrenditen vergleichbarer Transaktionen abgeleitet. Dabei wurden wertbildende Determinanten wie Inflation, Miet- und Kostenentwicklung implizit im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Zudem wurde jeweils das objektspezifische Risikoprofil hinsichtlich der relevanten Einzelindikatoren adjustiert. Zu diesen Indikatoren gehören zum Beispiel die Lage- und Standortqualität, die Marktentwicklung

sowie die Entwicklung des Wettbewerbsumfeldes. Die Diskontierungszinssätze hat JLL ebenfalls aus Vergleichstransaktionen abgeleitet, allerdings um die Wachstumsprognosen für Mieten und Kosten bereinigt, da diese explizit im jeweiligen Cashflow dargestellt worden sind. Eine methodische Differenzierung bei der Bewertung von in- und ausländischen Immobilien wurde von JLL nicht vorgenommen.

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

Bewertungsparameter in %	31.12.2018	31.12.2017
Mietsteigerungsrate	1,33	1,47
Kostenquote	10,20	10,14
Diskontierungsrate	5,90	5,90
Kapitalisierungszinssatz	5,07	5,11

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

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €		in %	
		+ 0,25 %-Punkte	159,9	3,9		
Mietsteigerungsrate	1,33	- 0,25 %-Punkte	-131,5	-3,2		
		+ 0,25 %-Punkte	-10,8	-0,3		
Kostenquote	10,20	- 0,25 %-Punkte	9,8	0,2		
		+ 0,25 %-Punkte	-75,2	-1,8		
Diskontierungsrate	5,90	- 0,25 %-Punkte	79,0	1,9		
		+ 0,25 %-Punkte	-122,1	-3,0		
Kapitalisierungszinssatz	5,07	- 0,25 %-Punkte	136,1	3,3		

Im Prognosezeitraum wurde im langfristigen Durchschnitt eine Mietsteigerungsrate von 1,33 % angenommen (i. Vj. 1,47 %). Von den prognostizierten Mieten wurden im Durchschnitt Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 10,2 % (i. Vj. 10,1 %) abgezogen. Damit ergaben sich Einzahlungsüberschüsse von durchschnittlich 89,8 % (i. Vj. 89,9 %). Im Geschäftsjahr lagen die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten bei 9,9 % (i. Vj. 9,9 %) der Mieterträge. Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2018 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 5,32 % gegenüber 5,23 % im Vorjahr bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 5,01 % gegenüber 4,93 % im Vorjahr.

Nachfolgend sind gemäß IFRS 13 Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2018 dargestellt:

Hierarchiestufen IFRS 13 in T€	Level 1	Level 2	Level 3
Investment Properties	0	0	3.891.700

Die Objekte sind grundpfandrechtlich belastet. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.522.393 T€ (i. Vj. 1.546.672 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 225.047 T€ (i. Vj. 218.491 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 22.183 T€ (i. Vj. 21.539 T€).

10. NACH AT-EQUITY BILANZIERTE FINANZANLAGEN

in T€	2018	2017
Buchwert zum 01.01.	526.728	515.361
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	-23.286	-22.914
Anteiliges Ergebnis	27.602	34.451
Abgänge	0	-170
Buchwert zum 31.12.	531.044	526.728

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

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

in T€	Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg		Immobilienkommandit- gesellschaft FEZ Harburg, Hamburg		Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte	253.000	254.000	274.000	277.000	182.000	178.000
Kurzfristige Vermögenswerte	2.913	4.821	5.106	5.792	3.345	2.545
davon Liquide Mittel	2.148	3.621	4.391	5.031	2.794	1.991
Langfristige Schulden	0	0	119.146	120.875	0	0
davon Finanzverbindlichkeiten	0	0	119.146	120.875	0	0
Kurzfristige Schulden	625	1.045	3.786	3.881	471	458
davon Finanzverbindlichkeiten	0	0	2.519	2.463	0	0
Umsatzerlöse	15.745	15.901	14.465	14.059	9.459	9.594
Zinsergebnis	2	1	-3.719	-3.986	0	0
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	13.663	13.913	8.897	8.387	8.589	8.794
Bewertungsergebnis	-5.647	-1.765	-3.322	2.759	3.018	-390
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss	8.016	12.148	5.575	11.146	11.607	8.404
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	8.016	12.148	5.575	11.146	11.607	8.404

in T€	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg		EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges. m.b.H. & Co. OG, Wien ¹		Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte	219.000	225.000	229.934	228.967	105.000	100.000
Kurzfristige Vermögenswerte	2.260	2.462	3.848	2.526	4.688	4.440
davon Liquide Mittel	1.345	1.845	2.875	1.569	3.586	3.624
Langfristige Schulden	54.123	58.642	92.596	93.617	35.078	34.724
davon Finanzverbindlichkeiten	52.089	55.912	48.227	48.759	28.050	28.650
Kurzfristige Schulden	4.839	5.136	2.793	1.966	1.988	1.798
davon Finanzverbindlichkeiten	4.037	4.299	493	481	600	605
Umsatzerlöse	12.517	12.417	13.258	12.834	7.777	7.558
Zinsergebnis	-593	-439	-2.040	-2.039	-905	-927
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	10.788	10.612	9.735	9.415	5.662	5.735
Bewertungsergebnis	-6.253	-850	798	4.233	4.681	4.999
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	-1.207	-1.145
Jahresüberschuss	4.535	9.762	10.533	13.648	9.136	9.589
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	4.535	9.762	10.533	13.648	9.136	9.589

¹ Enthält die Werte für das unwesentliche Gemeinschaftsunternehmen CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg. Der Equity-Ansatz betrug 934 T€ (i. Vj. 967 T€), der Jahresfehlbetrag betrug 14 T€ (i. Vj. 37 T€).

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

in T€	Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	Immobilien- kommandit- gesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges. m.b.H. & Co. OG, Wien	Einkaufs- Center Arkaden Pécs KG, Hamburg
Equity-Ansatz am 01.01.2018	128.888	79.018	135.066	81.842	67.955	33.959
Anteiliges Ergebnis	4.008	2.787	8.705	2.268	5.266	4.568
davon EBT (ohne Bewertungsergebnis)	6.832	4.449	6.442	5.394	4.868	2.831
davon Bewertungsergebnis	-2.824	-1.661	2.264	-3.127	399	2.341
Einlagen / Entnahmen	-5.252	-3.718	-5.115	-2.961	-4.024	-2.216
Equity-Ansatz am 31.12.2018	127.644	78.087	138.656	81.149	69.197	36.311

11. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	2018	2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.	8.364	6.917
Wertberichtigungen Stand 01.01.	-1.649	-1.908
Verbrauch	323	616
Veränderung der Wertberichtigungen für erwartete Ausfälle	-395	-357
Wertberichtigungen Stand 31.12.	-1.721	-1.649
	6.643	5.268

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

12. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Sonstige Forderungen an Mieter	3.029	3.605
Übrige Vermögenswerte	7.497	6.669
	10.526	10.274

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

Forderungsspiegel in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.643 (5.268)	6.643 (5.268)	0 (0)
Sonstige	10.526	10.526	0
Vermögenswerte	(10.274)	(10.274)	(0)
	17.169	17.169	0
(Vorjahreswerte)	(15.542)	(15.542)	(0)

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

13. LIQUIDE MITTEL

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Termin- / Festgelder kurzfristig	5.565	5.879
Konten in laufender Rechnung	110.769	100.692
Kassenbestände	1	8
	116.335	106.579

14. EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

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

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

Gemäß § 5 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 27. Juni 2022 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 11.680.999 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlage (**Genehmigtes Kapital 2017**) zu erhöhen. Bis zum 31. Dezember 2018 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2018 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 27. Juni 2023 zu erwerben. Bis zum 31. Dezember 2018 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 12. Juni 2019 vorschlagen, den Bilanzgewinn 2018 der Deutsche EuroShop AG in Höhe von 92.675 T€ vollständig für eine Ausschüttung einer Dividende von 1,50 € je dividendenberechtigter Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 89.586 T€ wurde in voller Höhe an die Aktionäre ausgeschüttet. Die geleistete Dividende betrug 1,45 € je Aktie.

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

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

Zur Finanzierung der Eigenmittel im Rahmen des Vorjahreserwerbs der Olympia Brno (siehe Abschnitt „4. Unternehmenserwerb im Vorjahr“) hatte der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 7. März 2017 beschlossen, das Grundkapital durch eine teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2013 gegen Bareinlage zu erhöhen. Insgesamt wurden 4.459.460 neue Aktien zu einem Bezugspreis von 37,00 € je Aktie ausgegeben. Dadurch sind dem Konzern im Vorjahr rund 165 Mio. € (vor Transaktionskosten in Höhe von 1,4 Mio. €) zugeflossen. Die Transaktionskosten wurden unter Berücksichtigung aktiver latenter Steuern gegen die Kapitalrücklage erfasst. Die Kapitalerhöhung wurde am 8. März 2017 in das Handelsregister eingetragen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2017 wurde die verbleibende Ermächtigung aus dem genehmigten Kapital 2013 aufgehoben.

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 hatten 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 im Vorjahr gewandelt und 500 T€ zurückgezahlt. Der § 6 der Satzung wurde ersatzlos aufgehoben.

Das sonstige Gesamtergebnis gliedert sich auf die folgenden Komponenten:

2018 in T€	vor Steuer	Steuern	Netto
Cashflow Hedges	3.238	-675	2.563

2017 in T€	vor Steuer	Steuern	Netto
Bewertung von Beteiligungen (AfS) IAS 39	22	0	22
Cashflow Hedges	6.651	-1.440	5.211
	6.673	-1.440	5.233

15. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2018		31.12.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Bankverbindlichkeiten	1.496.313	26.080	1.517.773	28.899

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.522.393 T€ (i. Vj. 1.546.672 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 29 T€ (i. Vj. 6 T€) aufwandswirksam erfasst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten in Höhe von 52.726 T€ (i. Vj. 51.939 T€) im Finanzergebnis enthalten. Im Vorjahr beinhaltete das Finanzergebnis zusätzlich Zinsaufwendungen von 2.084 T€ für eine Wandelanleihe.

Gegenwärtig enthalten 13 von insgesamt 19 Darlehensverträgen Regelungen zu Kreditaufgaben. Dabei handelt es sich um insgesamt 21 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote, zur Verschuldungsquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV). Die Kreditaufgaben wurden bisher nicht verletzt und werden nach den aktuellen Planungen auch zukünftig nicht verletzt werden.

Die Deutsche EuroShop AG hat am 20. November 2012 eine Wandelanleihe mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Gesamtbetrag von 100 Mio. € emittiert. Der Kupon betrug 1,75 % p. a. und war halbjährlich nachschüssig zahlbar. Die Wandelanleihe wurde bis zu ihrem Auslaufen im November 2017 nahezu vollständig in Aktien der Deutsche EuroShop AG gewandelt.

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

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

in T€	2018		2017
	Bankverbindlichkeiten	Bankverbindlichkeiten	Wandelanleihe
Buchwert zum 01.01.	1.546.672	1.346.901	98.680
Liquiditätswirksame Veränderungen	-24.279	32.986	-696
Nicht liquiditätswirksame Veränderungen			
Erwerb Olympia Brno	0	166.785	0
Wandlung	0	0	-99.386
Übrige	0	0	1.402
Buchwert zum 31.12.	1.522.393	1.546.672	0

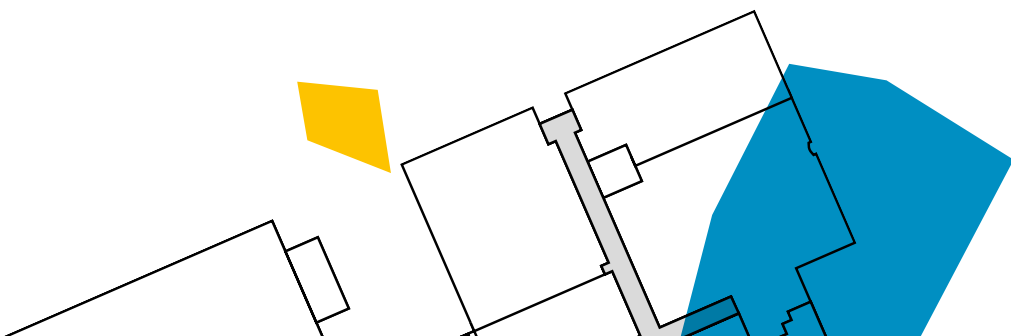
16. SONSTIGE LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2018		31.12.2017	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Zinsswap	33.546	0	36.784	2.256
Mietkautionen	0	3.309	0	3.567
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0	6.210	0	6.412
Umsatzsteuer	0	2.379	0	3.124
Kreditrisiko	0	792	0	422
Übrige	751	1.470	1.135	1.175
	34.297	14.160	37.919	16.956

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 33.546 T€ (i. Vj. 39.040 T€) betragen.

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

in T€	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Finanzverbindlichkeiten	1.522.393 (1.546.672)	26.080 (28.899)	1.496.313 (1.517.773)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.543 (2.242)	3.543 (2.242)	0 (0)
Steuerverbindlichkeiten	2.384 (2.201)	2.384 (2.201)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	48.457 (54.875)	14.160 (16.956)	34.297 (37.919)
(Vorjahreswerte)	1.576.777 (1.605.990)	46.167 (50.298)	1.530.610 (1.555.692)



17. PASSIVE LATENTE STEUERN

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

in T€	31.12.2018		31.12.2017	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Investment Properties	0	374.343	0	367.365
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	86.950	0	82.488
Sonstige Verbindlichkeiten				
Zinsswaps (erfolgsneutral bewertet)	7.466	0	8.141	0
Zinsswaps (erfolgswirksam bewertet)	0	0	357	0
Übrige	1.132	0	1.132	0
Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge	53	0	423	0
Latente Steuern vor Saldierung	8.651	461.293	10.053	449.853
Saldierung	-8.651	-8.651	-10.053	-10.053
Latente Steuern nach Saldierung	0	452.642	0	439.800

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

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

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

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

Zum Bilanzstichtag bestehen steuerpflichtige temporäre Differenzen in Höhe von 7.155 T€ (i. Vj. 6.005 T€) zwischen dem im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Basis der Anteile an diesen Konzerngesellschaften („Outside Basis Differences“), auf welche keine latente Steuern gebildet wurden, da in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr der Differenzen zu rechnen ist.

18. ABFINDUNGSANSPRÜCHE VON KOMMANDITISTEN

in T€	2018	2017
Abfindungsanspruch zum 01.01.	337.479	324.559
Ergebnisanteile	18.448	18.522
Anteiliges Bewertungsergebnis	2.387	10.985
Auszahlungen	-14.666	-16.587
Abfindungsanspruch zum 31.12.	343.648	337.479

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

19. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2018	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2018
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	2.584	2.073	332	3.189	3.368
Honorare	73	64	3	117	123
Übrige	3.697	2.876	260	3.361	3.922
	6.354	5.013	595	6.667	7.413

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

20. UMSATZERLÖSE

in T€	2018	2017
Mindestmieteinnahmen	222.024	215.320
Umsatzmieten	2.227	2.447
Übrige	796	724
	225.047	218.491
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	225.047	218.491

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Abfindungen ausgeschiedener Mieter, sowie Nutzungsentschädigungen.

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

in T€	2018	2017
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	214.457	214.727
Fälligkeit innerhalb von 1 Jahr bis 5 Jahren	571.499	644.521
Fälligkeit nach 5 Jahren	165.825	214.329
	951.781	1.073.577

21. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2018	2017
Nicht umlegbare Nebenkosten	-4.099	-5.057
Center-Marketing	-3.511	-2.869
Instandhaltungen und Reparaturen	-1.746	-1.130
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-1.034	-876
Grundsteuer	-587	-597
Übrige	-713	-639
	-11.690	-11.168
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-11.690	-11.168

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

22. GRUNDSTÜCKSVORWARTUNGSKOSTEN

in T€	2018	2017
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	-10.493	-10.371
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-10.493	-10.371

23. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2018	2017
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	595	423
Währungsgewinne	50	12
Übrige	1.183	1.600
	1.828	2.035

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus in Vorjahren bereits wertberechtigten Forderungen.

24. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2018	2017
Personalaufwand	-1.905	-1.921
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	-1.084	-1.543
Marketingkosten	-494	-494
Aufsichtsratsvergütungen	-312	-312
Gutachterkosten	-274	-293
Währungsverluste	-187	-238
Gebühren und Beiträge	-165	-149
Abschreibungen	-58	-56
Übrige	-1.078	-1.613
	-5.557	-6.619

In der Position Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 303 T€ (i. Vj. 302 T€) enthalten.

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

in T€	2018	2017
Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen	27.602	34.450
Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	0	1
Ergebnisse aus at-equity Gesellschaften	27.602	34.451

Das Ergebnis der Gesellschaften, die nach at-equity bilanziert werden, beinhaltet ein negatives Bewertungsergebnis vor latenten Steuern von -2.608 T€ (i. Vj. 4.396 T€).

Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) der at-equity bilanzierten Gesellschaften beträgt 30.815 T€ (i. Vj. 30.629 T€).

26. BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2018	2017
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-53.319	19.709
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-2.387	-10.985
Wertberichtigung Geschäfts- und Firmenwert	0	-140
Wertberichtigung sonstige Finanzanlagen	-9	-34
	-55.715	8.550

Die Wertberichtigung auf den Geschäfts- und Firmenwert im Vorjahr erfolgte aufgrund der Anpassung der latenten Steuern auf das Immobilienvermögen der Olympia Brno.

Die Wertberichtigung sonstige Finanzanlagen wurde auf die Beteiligung an der ILWRO Holding B.V. vorgenommen.

27. STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG

in T€	2018	2017
Tatsächlicher Steueraufwand	-10.573	-5.984
Latenter Steueraufwand Inland	-8.741	-22.030
Latenter Steueraufwand Ausland	-3.425	-3.482
	-22.739	-31.496

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von -22.739 T€ leiten sich von einem erwarteten Ertragsteueraufwand, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte, wie folgt ab. Dabei wurde mit einem Steuersatz von 32,28 % gerechnet.

in T€	2018	2017
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	102.134	165.829
Theoretische Ertragsteuer 32,28 %	-32.969	-53.530
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	3.576	7.282
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	5.633	13.216
Steuerfreie Erträge / Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-457	37
Steuereffekt aus nach der at-equity Methode bilanzierten Beteiligungen	1.474	1.547
Aperiodischer Steueraufwand / -ertrag	0	-26
Übrige	4	-22
Tatsächliche Ertragsteuer	-22.739	-31.496

Im Geschäftsjahr 2018 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 22,3 %.

28. ERGEBNIS JE AKTIE

in T€	2018	2017
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	79.395	134.333
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	58.248.007
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	1,29	2,31

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt. Eine potenzielle Verwässerung, beispielsweise durch Wandelanleihen oder Aktienoptionen, besteht zum Bilanzstichtag nicht, sodass das verwässerte Ergebnis dem unverwässerten Ergebnis entspricht.

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 Hauptentscheidungs-träger 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.

Zur Beurteilung des Beitrages der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotale in die interne Berichterstattung einbezogen. Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotale berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01.– 31.12.2018
Umsatzerlöse	196.070	43.118	239.188	-14.141	225.047
EBIT	174.360	40.349	214.709	-15.574	199.135
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	27.602	27.602
Zinserträge	19	9	28	2	30
Zinsaufwendungen	-45.414	-7.226	-52.640	-86	-52.726
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	131.568	33.131	164.699	-3.765	160.934
					31.12.2018
Investment Properties	3.346.684	741.558	4.088.242	-196.542	3.891.700
Zugänge und aktivierte bauliche Maßnahmen Investment Properties	20.046	2.751	22.797	-1.935	20.862
Geschäfts- und Firmenwert	0	0	0	53.727	53.727
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	531.044	531.044
Sonstiges Segmentvermögen	51.285	30.071	81.356	52.401	133.757
Segmentvermögen	3.397.969	771.629	4.169.598	440.630	4.610.228
Segmentsschulden	1.244.755	339.385	1.584.140	796.340	2.380.480

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01. – 31.12.2017
Umsatzerlöse	195.676	36.854	232.530	-14.039	218.491
EBIT	174.406	33.426	207.832	-15.464	192.368
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	34.451	34.451
Zinserträge	27	7	34	2	36
Zinsaufwendungen	-48.860	-5.475	-54.335	312	-54.023
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	129.014	27.958	156.972	-3.664	153.308
					31.12.2017
Investment Properties	3.388.343	735.415	4.123.758	-199.601	3.924.157
Zugänge und aktivierte bauliche Maßnahmen Investment Properties	8.202	375.954	384.156	-532	383.624
Geschäfts- und Firmenwert	0	0	0	53.727	53.727
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	526.728	526.728
Sonstiges Segmentvermögen	42.082	31.733	73.815	48.572	122.387
Segmentvermögen	3.430.425	767.148	4.197.573	429.426	4.626.999
Segmentsschulden	1.272.618	343.052	1.615.670	773.953	2.389.623

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 Segmentsschulden enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- und Firmenwert aus dem Erwerb Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Des Weiteren enthält die Überleitungsspalte die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH). Diese erzielen keine Umsatzerlöse und sind in der Überleitungsspalte nach konzerninternen Eliminierungen mit ihrem EBIT und EBT (ohne Bewertungsergebnis) von -3.654 T€ (i. Vj. -3.536 T€) sowie im Segmentvermögen mit 52.341 T€ (i. Vj. 48.927 T€) und in den Segmentsschulden mit 4.366 T€ (i. Vj. 3.865 T€) enthalten.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.



SONSTIGE ANGABEN

29. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Wertansatz nach IFRS 9				
		Buchwerte 31.12.2018	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2018
Finanzielle Vermögenswerte						
Finanzanlagen ³	FVTPL	31		31		31
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	6.643	6.643			6.643
Sonstige Vermögenswerte	AC	6.351	6.351			6.351
Liquide Mittel	AC	116.335	116.335			116.335
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten ²	FLAC	1.522.393	1.522.393			1.601.010
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	343.648	343.648			343.648
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.543	3.543			3.543
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	9.547	9.547			9.547
Erfolgswirksam bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	FVTPL	0		0		0
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	n.a.	33.546			33.546	33.546

¹ Entspricht Level 1 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

² Entspricht Level 2 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

³ Entspricht Level 3 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

Bewertungskategorien gemäß IFRS 9: Financial Assets measured at amortised cost (AC), At Fair Value through other comprehensive income (FVOCI), Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC), At Fair Value through Profit and Loss (FVTPL)

Wertansatz nach IAS 39						
in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2017	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2017
Finanzielle Vermögenswerte						
Finanzanlagen ³	AfS	39			39	39
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	5.268	5.268			5.268
Sonstige Vermögenswerte	LaR	6.047	6.047			6.047
Liquide Mittel	LaR	106.579	106.579			106.579
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten ²	FLAC	1.546.672	1.546.672			1.629.002
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	337.479	337.479			337.479
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.242	2.242			2.242
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	9.169	9.169			9.169
Erfolgswirksam bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	HfT	2.256		2.256		2.256
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	n.a.	36.784			36.784	36.784

¹ Entspricht Level 1 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

² Entspricht Level 2 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

³ Entspricht Level 3 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

Bewertungskategorien gemäß IAS 39: Loans and Receivables (LaR), Available for Sale (AfS), Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC), Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden (FVTPL), Held for Trading (HfT)

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumente und übrigen Finanzanlagen werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten sowie liquiden Mitteln weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven (Level 2 nach IFRS 13).

Bei den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Zinssicherungsgeschäfte. Der beizulegende Zeitwert entspricht dabei dem Barwert der auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven erwarteten künftigen Nettozahlungen aus den Sicherungsgeschäften (Level 2 nach IFRS 13). Die Wertveränderungen der erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Zinssicherungsgeschäfte von 2.256 T€ (i. Vj. 2.968 T€) werden in den übrigen Finanzerträgen ausgewiesen.

Risikomanagement

Der Schwerpunkt des Risikomanagements liegt in der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend in der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zur Handhabung dieser Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Risikoanalyse besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können.

Marktrisiken

Liquiditätsrisiko

Die Liquidität des Deutsche EuroShop-Konzerns wird fortlaufend überwacht und geplant. Die Tochtergesellschaften verfügen regelmäßig über ausreichende flüssige Mittel, um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Des Weiteren können kurzfristig Kreditlinien sowie Kontokorrentkredite in Anspruch genommen werden.

Es besteht eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von 150.000 T€, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann. Zum 31. Dezember 2018 wurde die Kreditlinie nicht in Anspruch genommen. Die Kreditlinie ist durch Grundschulden teilweise gesichert.

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stellten sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

in T€	Buchwerte 31.12.2018	Cashflows 2019	Cashflows 2020–2023	Cashflows ab 2024
Bankverbindlichkeiten	1.522.393	76.944	930.360	740.985

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Die variablen Zinszahlungen aus den Zinnsicherungsgeschäften wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31. Dezember 2018 festgelegten Zinssätze ermittelt. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2019 fällig.

Kredit- und Ausfallrisiko

Im Konzern entstehen keine wesentlichen Kreditrisiken. Die am Stichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren überwiegend bis zum Tag der Abschlusserstellung beglichen.

Die Ermittlung der Wertberichtigung auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste. Soweit im Einzelfall nicht widerlegbare Gründe vorliegen, werden Forderungen die mehr als 90 Tage überfällig sind, unter Berücksichtigung der durch den Mieter gestellten und werthaltigen Sicherheiten, vollständig wertberichtigt. Daneben wird bei Vorliegen von Informationen, die auf ein erhöhtes Ausfallrisiko bei einem Mieter hindeuten, überprüft, ob auch die Forderungen die weniger als 90 Tage

überfällig sind, wertberichtigen zu sind. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 1.034 T€ (i. Vj. 876 T€) in den Grundstücksbetriebskosten enthalten.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 17.169 T€ (i. Vj. 15.542 T€).

Währungs- und Bewertungsrisiko

Die Konzerngesellschaften agieren ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum und wickeln den größten Teil ihrer Geschäfte in Euro ab. Hieraus entstehen keine Währungsrisiken.

Hinsichtlich des Bewertungsrisikos der Investment Properties verweisen wir auf die unter Abschnitt „9. Investment Properties“ dargestellte Sensitivitätsanalyse.

Zinsrisiko

Zur Ermittlung der Auswirkung von potenziellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und die damit im Zusammenhang stehenden Zinnsicherungsgeschäfte. Eine Erhöhung des Marktzinsniveaus um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung (vor Steuern) um 8.846 T€ (i. Vj. 10.498 T€) führen. Der weit überwiegende Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 119.900 T€ (i. Vj. 195.951 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

Kapitalmanagement

Das Kapitalmanagement des Konzerns ist auf die Erhaltung einer starken Eigenkapitalbasis ausgelegt. Ziel ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die jährliche Auszahlung einer Dividende ab.

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	2.573.396	2.574.855
Eigenkapitalquote in %	55,8%	55,6%
Nettofinanzverschuldung	1.406.058	1.440.093

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Abfindungsansprüche von Kommanditisten.

Die Nettofinanzverschuldung ermittelt sich aus den Finanzverbindlichkeiten am Bilanzstichtag abzüglich liquider Mittel.

30. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

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

Der Finanzmittelbestand umfasst Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die jederzeit in Zahlungsmittel umgewandelt werden können. Zum Bilanzstichtag entspricht der Finanzmittelfonds, wie im Vorjahr, den liquiden Mitteln (siehe Abschnitt „13. Liquide Mittel“).

31. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 85,4 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen, die 2019 in unseren Shoppingcentern anfallen werden, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 4,1 Mio. €.

Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 0,3 Mio. € sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Anmietung von Büroräumen und Pkw-Leasingverpflichtungen.

32. ANZAHL DER MITARBEITER

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich fünf (i. Vj. fünf) Angestellte beschäftigt.

33. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf 308 T€ (i. Vj. 306 T€). Davon betreffen 303 T€ (i. Vj. 302 T€) Abschlussprüfungsleistungen. Des Weiteren wurden andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 5 T€ (i. Vj. 4 T€) durch den Abschlussprüfer erbracht.

34. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM CORPORATE-GOVERNANCE-KODEX

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate-Governance-Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet im November 2018 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

35. NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Die Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen sowie Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop und deren nahe Familienangehörige gelten als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24. Die Bezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands sind im Abschnitt „37. Aufsichtsrat und Vorstand“ sowie im Vergütungsbericht des zusammengefassten Lageberichts erläutert.

Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit der ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich im Berichtsjahr auf 20.476 T€ (i. Vj. 16.934 T€). Demgegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 7.280 T€ (i. Vj. 6.899 T€). Die Forderungen gegenüber der ECE beliefen sich auf 2.948 T€ und die Verbindlichkeiten betragen 1.351 T€.

Die Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Personen erfolgten zu marktüblichen Konditionen.

36. STIMMRECHTSMITTEILUNGEN

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 könnte:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Vorgang zur Schwellen... (in %)	Neuer Stimmrechtsanteil (in %)	davon im Eigenbesitz (in %)	davon zuzurechnen (in %)
Alexander Otto	28.05.2015	...Überschreitung (15)	17,33	0,65	16,68
Johannes Schorr	08.02.2016	...Überschreitung (3)	3,37	1,12	2,25
State Street Corporation, Boston, MA, Vereinigte Staaten von Amerika	08.02.2017	...Überschreitung (3)	3,03	0,00	3,03
AROSA Vermögensverwaltungs- gesellschaft m.b.H., Hamburg	15.12.2017	...Überschreitung (15)	15,05	0,00	15,05
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	19.12.2018	...Überschreitung (3)	3,18	0,00	3,18 ¹

¹ Zusätzlich wurden uns hierbei von der BlackRock, Inc. eine Wertpapierleihe (1,88 %) sowie Differenzkontrakte (0,55 %) gemeldet.

Sämtliche bei der Deutsche EuroShop AG eingegangenen Stimmrechtsmitteilungen finden sich auf der Internetseite der Deutsche EuroShop AG unter Investor Relations >Aktie > Stimmrechte.



37. AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG umfasst neun Mitglieder. Zum 31. Dezember 2018 gehörten dem Aufsichtsrat folgende Mitglieder mit ihren Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen an:

Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender

Persönlich haftender Gesellschafter, Vorwerk & Co. KG, Wuppertal

- akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal

Karin Dohm, Kronberg im Taunus, Stellvertretende Vorsitzende

Global Head of Government & Regulatory Affairs,
Deutsche Bank AG, Frankfurt

- Deutsche Bank Europe GmbH, Frankfurt (Vorsitz)
- Deutsche Bank Luxembourg S.A., Luxemburg
- Ceconomy 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)
- Deka Vermögensmanagement GmbH, Frankfurt (vormals: 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

Dr. Henning Kreke, Hagen / Westfalen

Geschäftsführender Gesellschafter, Jörn Kreke Holding KG,
Hagen / Westfalen und Kreke Immobilien KG, Hagen / Westfalen

- Douglas GmbH, Düsseldorf (Vorsitz)
- Thalia Bücher GmbH, Hagen / Westfalen
- ENCAVIS AG, Hamburg
- Axxum Holding GmbH, Wuppertal
- Püschmann GmbH & Co. KG, Wuppertal
- Con-Pro Industrie-Service GmbH & Co. KG, Peine
- Noventic GmbH, Hamburg
- Perma-tec GmbH & Co. KG, Euerdorf
- Ferdinand Bilstein GmbH & Co. KG, Ennepetal

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

Geschäftsführer, RaRe Advise Klaus Striebich

- MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf (Vorsitz) (bis 31.03.2019)
- Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin
- Klier Hairgroup GmbH, Wolfsburg (seit 01.08.2018)
- Sinn GmbH, Hagen (seit 01.08.2018)
- The Food Chain Investor Holding SE, Hamburg (seit 01.08.2018)

Roland Werner, Hamburg

Vorsitzender des Vorstands, Bijou Brigitte modische Accessoires AG,
Hamburg

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 312 T€ (i. Vj. 312 T€).

Vorstand

Wilhelm Wellner, Hamburg, Sprecher des Vorstands

Olaf Borkers, Hamburg, Mitglied des Vorstands

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands betragen insgesamt 1.232 T€ (i. Vj. 1.113 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Zuwendungen von 666 T€ (i. Vj. 642 T€).

Der ausgeschiedene Vorstandssprecher, Claus-Matthias Böge, erhält aus dem Long-Term-Incentive 2010, der am 30. Juni 2015 auslief insgesamt einen Betrag in Höhe von 1.712 T€. Dieser Betrag wird seit dem Jahr 2017 in fünf gleichen Raten immer zum Anfang eines Jahres bis zum Jahr 2020 ausgezahlt. Des Weiteren war für Herrn Böge im Vorjahr ein Betrag von 83 T€ für eine Altersvorsorgeversicherung im Aufwand erfasst.

Am 1. Juli 2018 begann die Laufzeit eines neuen Long-Term-Incentive (LTI 2018), aus dem zum Bilanzstichtag keine Verpflichtung resultiert.

Im Übrigen verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen zur Vergütung im zusammengefassten Lagebericht.

38. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Deutsche EuroShop AG war bis zum Jahr 2012 als Holding an rein vermögensverwaltend tätigen und steuerlich entprägten Personengesellschaften beteiligt und hat in diesem Zusammenhang die sogenannte „erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung“ in Anspruch genommen. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit einem Urteil vom 19. Oktober 2010 die Möglichkeit der Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung jedoch für die Fälle verneint, in denen der Grundbesitz nicht selbst, sondern wie im Falle der Deutsche EuroShop AG über vermögensverwaltende nicht gewerblich geprägte Personengesellschaften gehalten wird.

Unter Anwendung dieses Urteils wurde die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung für die Jahre 2007 bis 2011 versagt und entsprechende Gewerbesteuer bei der Deutsche EuroShop AG festgesetzt. Gegen diese Steuerfestsetzungen hatte die Deutsche EuroShop AG Einspruch eingelegt.

Der Große Senat des BFH hat im Rahmen eines anhängigen Revisionsverfahrens mit Beschluss vom 25. September 2018 (veröffentlicht am 27. März 2019 auf der Website des BFH) nun abweichend zum Urteil vom 19. Oktober 2010 entschieden, dass eine Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung auch in den Fällen zulässig sei, in denen der Grundbesitz über eine rein grundstücksverwaltende Personengesellschaft gehalten wird.

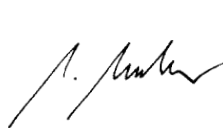
Wir erwarten aufgrund des Beschlusses des Großen Senats des BFH, dass unseren Einsprüchen gegen die entsprechenden Steuerfestsetzungen stattgegeben wird. Auf Basis einer vorläufigen Berechnung würde sich dann eine Gewerbesteuererstattung (inklusive der Zinserträge auf den Erstattungsbetrag bis zum 31. März 2019) von rund 9,6 Mio.€ ergeben.

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

Hamburg, 28. März 2019

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

ANTEILSBESITZ

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum 31. Dezember 2018:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital
Vollkonsolidierte Unternehmen:	
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100 %
DES Management GmbH, Hamburg	100 %
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100 %
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01 %
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65 %
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74 %
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99 %
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100 %
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	100 %
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100 %
Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures):	
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50 %
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75 %
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50 %
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50 %
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50 %
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50 %
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50 %
Assoziierte Unternehmen:	
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50 %
Beteiligungsunternehmen:	
Ilwro Holding B.V., Amsterdam, Niederlande ²	33,33 %

¹ Bei diesen Unternehmen wird die Befreiung von der Offenlegungsverpflichtung gem. § 264b HGB in Anspruch genommen.

² Die Gesellschaft wies zum 31. Dezember 2018 ein Eigenkapital von 93 T€ und ein Ergebnis von -26 T€ aus.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG, Hamburg und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage des Unternehmens und des Konzerns) der Deutsche EuroShop AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGS- SACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben folgende Sachverhalte als besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. Bewertung der Investment Properties
2. Ansatz und Bewertung latenter Steuern

1. BEWERTUNG DER INVESTMENT PROPERTIES

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 Investment Properties in Höhe von EUR 3.891,7 Mio. aus und ist über ihre Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen an weiteren wesentlichen Investment Properties beteiligt. Die als Finanzinvestition gehaltenen Shoppingcenter Immobilien werden nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Aufwendungen aus dieser Bewertung in Höhe von EUR 53,3 Mio. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zusätzlich beinhaltet das Ergebnis der at Equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen ein negatives Bewertungsergebnis von EUR 2,6 Mio.

Die Ermittlung der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte nach IFRS 13 erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens durch einen von der Deutsche EuroShop AG beauftragten externen Gutachter. Es handelt sich um Level-3-Bewertungen im Sinne von IFRS 13, denen wesentliche nicht am Markt beobachtbare Inputfaktoren zugrunde liegen. Die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse aus Mieteinnahmen und Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes beinhalten erhebliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen, die sich wesentlich auf den Konzernabschluss auswirken.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Bewertung der Investment Properties sind in den Abschnitten „7. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Investment Properties“ und „9. Investment Properties“ des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Bei unserer Prüfung haben wir uns die berufliche und fachliche Qualifikation des beauftragten externen Gutachters sowie dessen Unabhängigkeit nachweisen lassen.

Wir haben die Gutachten in Stichproben hinsichtlich der Angemessenheit, Stetigkeit und richtigen Umsetzung der Bewertungsmethode sowie der Richtigkeit der Inputfaktoren (vermietete Flächen und Mieteinnahmen) geprüft. Darüber hinaus haben wir die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen und uns von der Angemessenheit der Ermessensentscheidungen und Schätzungen überzeugt.

Bei der Durchführung der Prüfung haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der Immobilienbewertung hinzugezogen.

2. ANSATZ UND BEWERTUNG LATENTER STEUERN

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 in Höhe von EUR 452,6 Mio. passive latente Steuern aus. Ansatz und Bewertung latenter Steuern im Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG sind durch komplexe steuerliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geprägt.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Ermittlung und Bewertung der latenten Steuern sind in den Abschnitten „7. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Latente Steuern“ und „17. Passive latente Steuern“ des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben die Berechnung der latenten Steuern im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir das Bestätigungsschreiben des steuerlichen Beraters ausgewertet. Wir haben uns von der fachlichen Qualifikation und der Unabhängigkeit des steuerlichen Beraters, der die Deutsche EuroShop AG bei der Ermittlung der latenten Steuern unterstützt, überzeugt. Weiterhin haben wir die Ermittlungsmethodik, die Bewertung und die Darstellung der latenten Steuern geprüft. Hierbei haben wir die eingeflossenen Werte in Stichproben mit den Steuerberechnungen der Gesellschaft und des steuerlichen Beraters abgestimmt und die Richtigkeit der verwendeten Besteuerungsgrundlagen geprüft. Bei der Prüfung der latenten Steuern haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der latenten Steuern eingebunden.

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

- die auf die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung,
- den auf den in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesenen Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten 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 des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten 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 KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen

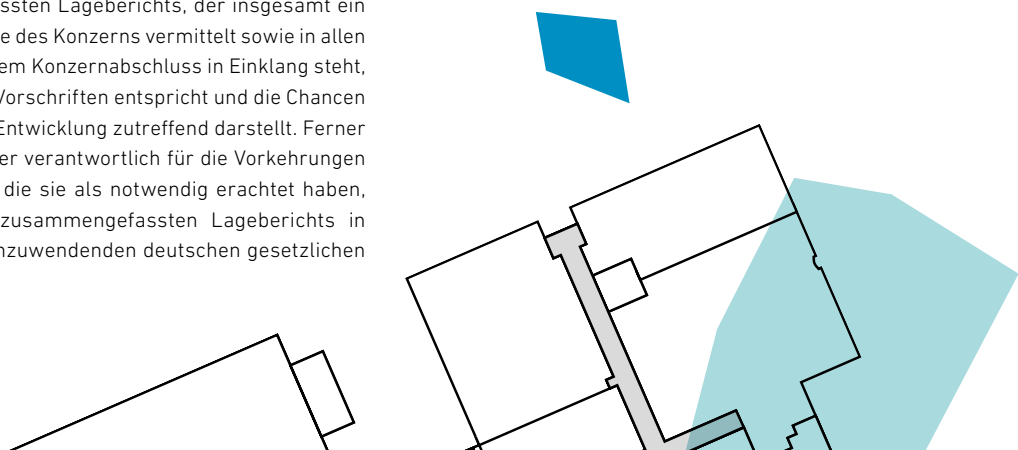
Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten 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 Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten 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 Konzernabschluss und im zusammengefassten 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten 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 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 des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten 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 Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. Juni 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 28. August 2018 von der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als Konzernabschlussprüfer der Deutsche EuroShop AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christoph Hyckel.

Hamburg, 11. April 2019

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Reese
Wirtschaftsprüferin

gez. Hyckel
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

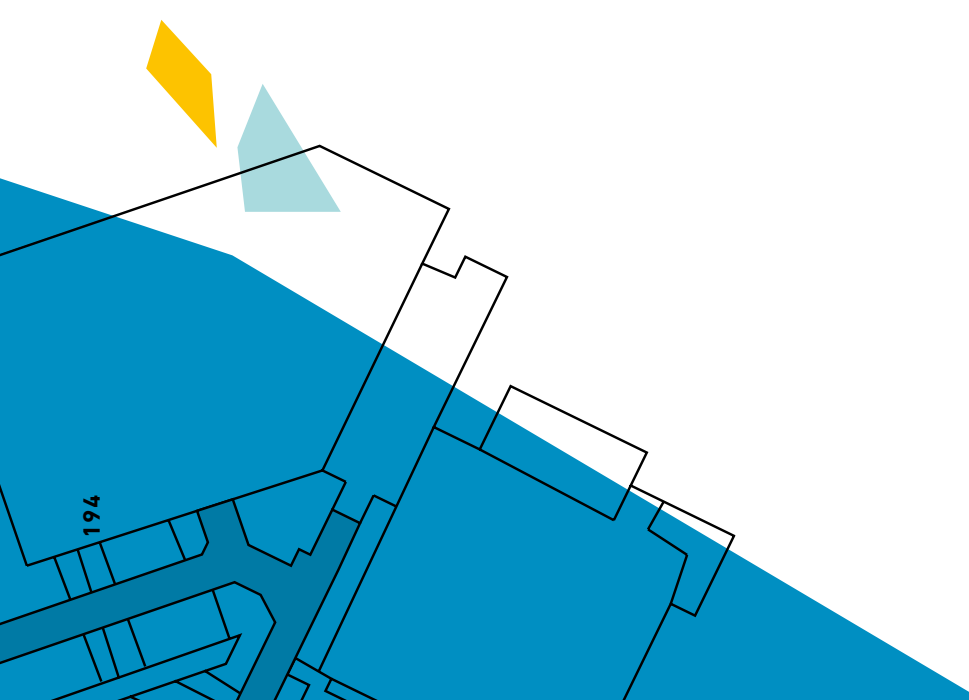
Hamburg, den 28. März 2019



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers



SERVICE

GLOSSAR	196
IMPRESSUM	199
DISCLAIMER	199
FINANZKALENDER 2019	200
MEHRJAHRESÜBERSICHT	U3



GLOSSAR

Ankermieter

Auch „Magnetbetreiber“. Der Mieter, mit dem andere Mieter angezogen werden sollen. Mit seiner hohen Kundenfrequenz sorgt er für eine Belebung des gesamten Shoppingcenters. Die kleineren Mieter, die sich um den Magnetmieter herum ansiedeln, profitieren von der hohen Kundenfrequenz des größeren. Die sinnvolle Struktur eines Centers hinsichtlich räumlicher Anordnung der Läden und Zusammenstellung des angebotenen Sortiments trägt entscheidend zu seinem Erfolg bei.

Anzeigenäquivalenzwert

Kennzahl, um einen redaktionellen Beitrag monetär zu erfassen. Grundlage hierfür ist der Anzeigenpreis des jeweiligen Mediums.

Assetklasse

Einteilung des Kapital- und Immobilienmarkts in unterschiedliche Anlagensegmente.

Benchmark

Vergleichsmaßstab, z. B. ein Index, der als Orientierungsgröße dient.

Bewertungsergebnis

DES-Berechnung: Das Bewertungsergebnis beinhaltet die unrealisierten Marktwertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Investment Properties) vor Steuern. Dabei wird bei den vollkonsolidierten Gesellschaften der nicht dem Konzern zugehörige Anteil in Abzug gebracht. Das Bewertungsergebnis der nach at-equity bilanzierten assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen ist im At-equity-Ergebnis enthalten.

Bewertungsergebnis (mit at-equity)

DES-Berechnung: Bewertungsergebnis zuzüglich des im At-equity Ergebnis enthaltenen Bewertungsergebnisses.

Bruttoinlandsprodukt (BIP)

Wert aller Güter und Dienstleistungen, die im Inland einer Volkswirtschaft innerhalb eines bestimmten Zeitraums erwirtschaftet, das heißt gegen Entgelt hergestellt bzw. erbracht werden.

Core

Kennzeichnung eines Immobilienmarkts und/oder einer einzelnen Immobilie sowie Bezeichnung für einen Investmentstil. Der Begriff bezieht sich auf das Verhältnis von Risiko und Rendite. Unter Core versteht man reife, transparente und ausreichend große Märkte bzw. hochwertige, vollständig und langfristig vermietete Objekte in sehr guter Lage mit bonitätsstarken Mietern. Weitere Rendite-Risiko-Klassen sind Value-Add(ed) und Opportunistic.

Corporate Governance

Regeln guter und wertorientierter Unternehmensführung. Ziel ist die Kontrolle des Unternehmensmanagements bzw. die Schaffung von Mechanismen, mit denen Führungskräfte angehalten werden, im Interesse der Aktionäre zu handeln.

Covenants

Nebenbestimmungen in Kreditverträgen, die bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kredits betreffen und diese vertraglich festlegen.

Coverage

Abdeckung einer börsennotierten Aktiengesellschaft mit Studien und Analysen von Banken und Finanzanalysten.

DAX

Wichtigster deutscher Aktienindex. Er wird von der Deutsche Börse AG aus den Aktienkursen der 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten deutschen Unternehmen ermittelt, die im Prime Standard notiert sind.

Discounted-Cashflow-Methode (DCF)

Methode zur Bewertung von Unternehmen, bei der die zukünftigen Zahlungsüberschüsse bestimmt und auf den Bewertungsstichtag abdiskontiert werden.

Dividende

Anteil am ausgeschütteten Bilanzgewinn einer Gesellschaft, der dem Aktionär entsprechend der von ihm gehaltenen Zahl von Aktien zusteht.

Earnings per share (EPS)

Englische Bezeichnung für „Ergebnis je Aktie“.

EBIT

Earnings before Interest and Taxes: Ergebnis vor Zinsen und Steuern. DES-Berechnung: EBT ohne Finanz- und Bewertungsergebnis (siehe auch Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung) im Geschäftsbericht 2018 S. 158.

EBT

Earnings before Taxes: Ergebnis vor Steuern.

EBT (ohne Bewertungsergebnis)

DES-Berechnung: EBT abzüglich des Bewertungsergebnisses (mit at-equity) und abzüglich der im At-equity-Ergebnis enthaltenen latenten Steuern.

E-Commerce

Unmittelbare Handels- oder Dienstleistungsbeziehung zwischen Anbieter und Abnehmer über das Internet.

EPRA

European Public Real Estate Association: EPRA ist eine Organisation mit Sitz in Amsterdam, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt.

EPRA Earnings

Die EPRA Earnings stellen das nachhaltige operative Ergebnis und damit die Basis für die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft dar. Das Jahresergebnis wird hierzu um Ertragskomponenten korrigiert, die keinen nachhaltigen und wiederkehrenden Einfluss auf die operative Leistungsfähigkeit haben. Die DES-Berechnung erfolgt nach der aktuellen Fassung der EPRA Best Practice Recommendations, welche sich unter <http://www.epra.com/regulation-and-reporting/bpr/> findet.

EPRA NAV

Der EPRA NAV stellt den Nettovermögenswert auf Basis eines langfristig orientierten Geschäftsmodells dar. Das Konzerneigenkapital wird hierzu um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten korrigiert, die sich bei einer langfristigen Bestandshaltung voraussichtlich nicht realisieren werden. Die DES-Berechnung erfolgt nach der aktuellen Fassung der EPRA Best Practice Recommendations, welche sich unter <http://www.epra.com/regulation-and-reporting/bpr/> findet.

Fair Value

Der Fair Value ist der Preis, der beim Verkauf eines Vermögenswerts oder bei Übertragung einer Verbindlichkeit im Rahmen einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag gezahlt würde (exit price).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis der DES setzt sich aus folgenden Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung zusammen: Gewinn- und Verlustanteil von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden, Zinsaufwand und -ertrag, Kommanditisten zustehender Ergebnisanteil, Erträge aus Beteiligungen sowie übrige Finanzerträge und -aufwendungen.

Funds from operations (FFO)

Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit, welcher der Finanzierung der laufenden Investitionen in die Bestandsobjekte, planmäßigen Tilgungen der Bankdarlehen sowie der jährlichen Dividende dient.

DES-Berechnung: Konzernergebnis, bereinigt um das Bewertungsergebnis (mit at-equity), den nicht zahlungswirksamen Aufwand des Wandlungsrechts und dem latenten Steueraufwand.

Grundkapital

Das in der Satzung einer Aktiengesellschaft festgelegte Kapital. Die Satzung bestimmt auch, in wie viele Anteile das Grundkapital eingeteilt ist. In Höhe ihres Grundkapitals gibt die Gesellschaft Aktien aus.

Hedge Accounting

Bilanzielle Abbildung zweier oder mehrerer Finanzinstrumente, die in einem Sicherungszusammenhang stehen.

International Financial Reporting Standards (IFRS)

Internationaler Rechnungslegungsstandard; IFRS ist die Bezeichnung für die vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen Standards und kollektiv auch für die bestehenden IAS des International Accounting Standards Committee (IASC). Die Anwendung von IFRS ist seit dem 1. Januar 2005 für börsennotierte Gesellschaften verpflichtend. Bei den IAS/IFRS steht die Informationsfunktion der Rechnungslegung im Mittelpunkt. Wesentliche Anforderung an den Jahresabschluss ist die faire Präsentation, die nicht durch Aspekte der Vorsicht und der Risikovorsorge eingeschränkt werden soll.

Jahresabschluss

Umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Lebenshaltungskostenindex

Auch „Preisindex für die Lebenshaltung“, der vom Statistischen Bundesamt monatlich berechnet wird. Wichtigste statistische Messzahl für die Veränderung der Preise im sogenannten Warenkorb zusammengefasster Güter innerhalb eines bestimmten Zeitraums und bezogen auf ein bestimmtes Basisjahr. Diese Veränderung wird auch als Inflationsrate bezeichnet.

Loan to value (LTV)

Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquide Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen).

Mall

Ladenzelle in einem Shoppingcenter.

Marktkapitalisierung

Aktueller Kurswert einer Aktie, multipliziert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien. Die Marktkapitalisierung wird für einzelne Unternehmen, aber auch für Branchen oder für gesamte Aktienmärkte ermittelt; dadurch werden diese miteinander vergleichbar.

MDAX

Deutscher Nebenwerteindex (Mid-Cap-Index). Enthalten sind die 50 wichtigsten Aktien nach den DAX-Werten.

Multichanneling

Nutzung einer Kombination von Online- und Offline-Kommunikationsmethoden in der Wirtschaft.

Net asset value (NAV)

Wert des Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten. Bezogen auf eine Aktie stellt der NAV deren inneren Wert dar. Zieht man vom NAV die latenten Steuern ab, erhält man den Net Net Asset Value (NNAV).

Peergroup

Vergleichsmaß für die Entwicklung von Aktienkursen branchenähnlicher Unternehmen. Sie wird nach individuellen Kriterien zusammengestellt.

Performance

Bezeichnung für die prozentuale Wertentwicklung eines Anlageobjekts oder eines Wertpapierdepots während eines bestimmten Zeitraums.

Prolongation

Verlängerung eines aus der Zinsbindung kommenden Darlehens, auch Anschlussfinanzierung genannt. Die Zinsen werden lediglich neu angepasst, ein Wechsel des Darlehensgebers findet nicht statt.

Roadshow

Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.

Sparquote

Anteil der Ersparnis am verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte.

TecDAX

Nachfolger des NEMAX 50, der die 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten Technologiewerte umfasst.

Umsatzmiete

Mietbetrag, der sich nicht auf die Mietfläche, sondern auf den Umsatz bezieht, der auf dieser Fläche erzielt wird.

Verkaufsfläche

Fläche, die von einem Handelsbetrieb zum Verkauf in einem Gebäude und/oder auf einem Freigelände genutzt wird und den Kunden zugänglich ist. Betrieblich und gesetzlich notwendige Nebenflächen sowie Treppenhäuser und Schaufenster werden nicht dazugerechnet. Die Verkaufsfläche ist ein Teil der Mietfläche des Geschäfts.

Volatilität

Statistisches Maß für Kursschwankungen. Je stärker ein Wert schwankt, desto höher ist seine Volatilität.

Xetra

Elektronisches Börsenhandelssystem für den standortunabhängigen Kassahandel. Das zentrale, offene Orderbuch kann von allen Marktteilnehmern eingesehen werden und erhöht daher die Markttransparenz. Gehandelt wird zwischen 9.00 und 17.30 Uhr.

Zinsswap

Tausch von festen und variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominalen Kapitalbeträgen für einen festgelegten Zeitraum. Durch einen Zinsswap können Zinsänderungsrisiken aktiv gemanagt werden.

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche EuroShop AG, Heegbarg 36, 22391 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 0, Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29
www.deutsche-euroshop.de, ir@deutsche-euroshop.de

Chefredakteur

Patrick Kiss

Redaktionsleitung

Nicolas Lissner

Gast-Redakteure

Rolf Bürkl, Torben Dietrich, Geritt Egg, Richard Haimann,
Dr. Ruth Vierbuchen

Konzept

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Art Direction & Design

Silvester Group, Hamburg

Fotos

Dina Avila, B8TA, Deutsche EuroShop, ECE, istockfoto.com,
gettyimages, Patrick Kiss, Nicolas Lissner, Axel Martens,
Ramoprino/Cotton Republic, Vorwerk

Digitale Vorstufe

Dahmer & Dörner, Hamburg

Produktion

Druckpartner, Essen

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

DISCLAIMER

Formulierungshinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Textes wurde, sofern es sich nicht um Zitate handelt, auf die Schreibweise „-er /Innen“ verzichtet. Generell wurden stattdessen die Begriffe stets in der kürzeren, männlichen Schreibweise (z. B. Mitarbeiter) verwendet. An dieser Stelle wird mit Gültigkeit für den gesamten Geschäftsbericht betont, dass dies als Synonym für die männliche und weibliche Form vereinfacht verwendet wurde und alle männlichen und weiblichen Personen gleichberechtigt angesprochen werden. **Autorenbeiträge:** Namentlich gekennzeichnete Texte geben nicht unbedingt die Meinung der Deutsche EuroShop AG wieder. Für den Inhalt der Texte sind die jeweiligen Autoren verantwortlich. **Marken:** Alle in diesem Geschäftsbericht erwähnten Marken- und Warenzeichen oder Produktnamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Inhaber. Dies gilt insbesondere für DAX, MDAX, SDAX, TecDAX und Xetra als eingetragene Warenzeichen und Eigentum der Deutsche Börse AG. **Rundungen und Veränderungs-**

raten: Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsraten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). **Zukunftsbezogene Aussagen:** Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen. **Publikationen für unsere Aktionäre:** Geschäftsbericht (deutsch und englisch), Quartalsmitteilung 3M 2018, Quartalsmitteilung 9M 2018 und Halbjahresfinanzbericht 2018 (deutsch und englisch). **Geschäftsbericht im Internet:** Der Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop ist im Internet unter www.deutsche-euroshop.de als PDF-Datei und als ePaper abrufbar.

FINANZKALENDER 2019

JANUAR

- 10.01. – 11.01. Oddo BHF Forum, Lyon
- 22.01. Kepler Cheuvreux GCC, Frankfurt

FEBRUAR

- 27.02. Vorläufige Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018

MÄRZ

- 25.03. Roadshow München, Berenberg
- 27.03. Roadshow Zürich, M. M. Warburg
- 28.03. BAML European Real Estate Conference, London
- 28.03. Commerzbank German Real Estate Forum, London

APRIL

- 04.04. ESN Market Solutions Forum, Paris
- 29.04. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2018

Mai

- 15.05. Quartalsmitteilung 3M 2019
- 17.05. Kepler Cheuvreux German Property Day, Paris
- 24.05. HSBC German Real Estate Conference, Frankfurt

JUNI

- 06.06. Deutsche Bank dbAccess Conference, Berlin
- 12.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 18.06. – 19.06. Roadshow Kopenhagen & Stockholm, Pareto
- 26.06. EPRA Corporate Access Day, London

AUGUST

- 15.08. Halbjahresfinanzbericht 2019
- 22.08. Montega Hamburg Investment Day, Hamburg
- 29.08. Commerzbank Sector Conference, Frankfurt

SEPTEMBER

- 05.09. – 06.09. Deutsche EuroShop Real Estate Summer, Frankfurt
- 20.09. Societe Generale Pan European Real Estate Conference, London
- 23.09. Goldman Sachs & Berenberg German Conference, München
- 24.09. Baader Investment Conference, München

NOVEMBER

- 13.11. Quartalsmitteilung 9M 2019
- 18.11. DZ Bank Equity Conference, Frankfurt
- 21.11. Roadshow Paris, M. M. Warburg

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



MEHRJAHRESÜBERSICHT

in Mio. €	2009	2010	2011	2012 ⁵	2013 ⁵	2014 ⁵	2015 ⁵	2016 ⁵	2017 ⁵	2018 ⁵
Umsatzerlöse	127,6	144,2	190,0	178,2	188,0	200,8	202,9	205,1	218,5	225,0
EBIT	110,7	124,0	165,7	151,6	165,8	177,5	176,3	178,6	192,4	199,1
Finanzergebnis	-55,9	-60,2	-79,1	-62,1	-34,1	-39,8	-2,1	-13,9	-35,1	-41,3
Bewertungsergebnis	-14,8	33,1	50,1	13,9	56,0	77,0	220,6	116,8	8,6	-55,7
EBT	40,1	97,0	136,7	103,4	187,6	214,7	394,7	281,5	165,8	102,1
Konzernergebnis	34,4	-7,8	99,0	122,5	171,0	177,4	309,3	221,8	134,3	79,4
FFO je Aktie in €	1,40	1,35	1,61	1,68	2,08	2,23	2,29	2,41	2,54	2,43
Ergebnis je Aktie in € ¹	0,88	-0,17	1,92	2,36	3,17	3,29	5,73	4,11	2,31	1,29
Eigenkapital ²	1.044,4	1.441,5	1.473,1	1.606,1	1.642,4	1.751,2	2.061,0	2.240,7	2.574,9	2.573,4
Verbindlichkeiten	1.067,8	1.522,1	1.752,0	1.741,5	1.752,5	1.741,0	1.790,6	1.873,8	2.052,1	2.036,8
Bilanzsumme	2.112,1	2.963,6	3.225,1	3.347,6	3.394,9	3.492,2	3.851,6	4.114,5	4.627,0	4.610,2
Eigenkapitalquote in % ²	49,5	48,6	45,7	48,0	48,4	50,1	53,5	54,5	55,6	55,8
Liquide Mittel	81,9	65,8	64,4	161,0	40,8	58,3	70,7	64,0	106,6	116,3
Net Asset Value ³	1.006,9	1.361,1	1.427,3	1538,9	1.650,4	1.789,4	2.110,6	2.332,6	2.668,4	2.667,5
Net Asset Value je Aktie in € ³	26,63	26,36	27,64	28,53	30,59	33,17	39,12	43,24	43,19	43,17
Dividende je Aktie in €	1,05	1,10	1,10	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45	1,50⁴

¹ unverwässert

² inkl. Fremdanteile am Eigenkapital

³ seit 2010: EPRA

⁴ Vorschlag

⁵ At-equity-Konsolidierung

QUARTALZAHLEN 2018

in Mio. €	Q1.18	Q2.18	Q3.18	Q4.18
Umsatzerlöse	56,0	55,5	55,4	58,1
EBIT	49,0	49,0	48,5	52,6
Finanzergebnis	-9,6	-10,3	-10,5	-10,9
Bewertungsergebnis	-1,2	-7,8	-4,2	-42,5
EBT	38,2	30,9	33,8	-0,8
Konzernergebnis	30,4	24,9	26,9	-2,8
Ergebnis je Aktie in € ¹	0,49	0,40	0,44	-0,04

¹ unverwässert

