

BRIEF DES VORSTANDS

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

das Geschäftsmodell der Deutsche EuroShop hat in den ersten sechs Monaten 2017 erneut seine Zuverlässigkeit bewiesen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode konnten deutliche Ergebnisverbesserungen erzielt werden und die wesentlichen Kennzahlen entwickelten sich im Rahmen der Planungen. Insbesondere die Portfolio-Neuzugänge Saarpark-Center Neunkirchen und Olympia Center Brunn trugen positiv zum Wachstum bei. Im Bestandsge- schäft spiegelt sich die aktuelle Situation im

stationären Einzelhandel in Deutschland wider und die Vermietung gestaltet sich teilweise herausfordernder.

Mit einem Umsatz von 105,8 Mio. € konnten wir die Vorjahresvergleichsperiode um knapp 4 % übertreffen. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich ebenfalls um 4 % auf 95,3 Mio. € und auch das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um rund 4 % auf 92,5 Mio. €. Das Konzernergebnis ist um über 15 % von 48,7 Mio. € auf 56,2 Mio. € gestiegen.



Entsprechend erhöhte sich das Ergebnis je Aktie von 0,90 € auf 0,99 €.

Die EPRA Earnings, d. h. das um Bewertungseffekte bereinigte operative Ergebnis, stiegen von 1,11 € auf 1,20 € je Aktie, was einem Plus von 8 % entsprach. Unsere Funds from Operations (FFO) stiegen ebenfalls deutlich um knapp 8 % auf 1,25 € nach 1,16 € je Aktie – absolut lag der FFO mit 71 Mio. € um fast 13 % über der Vorjahresperiode.

Zu der positiven Gesamtentwicklung haben neben den Shoppingcenter-Akquisitionen insbesondere niedrigere Zinskosten beigetragen. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios verbesserte sich im ersten Halbjahr von 3,7 % auf knapp 3 %.

Unsere Gesamtjahresprognose behalten wir unverändert bei. Für das laufende Geschäftsjahr möchten wir Ihnen eine Dividende von 1,45 € je Aktie in Aussicht stellen.

Hamburg, im August 2017

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

WESENTLICHE KONZERNKENNZAHLEN

| in Mio. € | 01.01.– 30.06.2017 | 01.01.– 30.06.2016 | +/- |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
| Umsatzerlöse | 105,8 | 101,8 | 3,9 % |
| Nettobetriebsergebnis (NOI) | 95,3 | 91,7 | 4,0 % |
| EBIT | 92,5 | 88,8 | 4,1 % |
| EBT (ohne Bewertungsergebnis*) | 73,0 | 65,0 | 12,3 % |
| Konzernergebnis | 56,2 | 48,7 | 15,5 % |
| EPRA** Earnings je Aktie in € | 1,20 | 1,11 | 8,1 % |
| FFO je Aktie in € | 1,25 | 1,16 | 7,8 % |
| Ergebnis je Aktie in € (unverwässert) | 0,99 | 0,90 | 10,0 % |

| in Mio. € | 30.06.2017 | 31.12.2016 | +/- |
|---------------------------|------------|------------|--------|
| Eigenkapital*** | 2.383,0 | 2.240,7 | 6,4 % |
| Verbindlichkeiten | 2.221,8 | 1.873,8 | 18,6 % |
| Bilanzsumme | 4.604,8 | 4.114,5 | 11,9 % |
| Eigenkapitalquote in %*** | 51,7 | 54,5 | |
| LTV-Verhältnis in %**** | 34,5 | 34,2 | |
| Liquide Mittel | 127,2 | 64,0 | 98,6 % |

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

** European Public Real Estate Association

*** inklusive Fremddanteile am Eigenkapital

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

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS

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. Das operative Management der Einkaufszentren ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben.

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.

Das Grundkapital betrug zum 30. Juni 2017 58.404.996 € und war in 58.404.996 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

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.

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).

WIRTSCHAFTS- BERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Aussicht auf einen weiterhin robusten Arbeitsmarkt, eine niedrige Inflation und ein sehr niedriges Zinsniveau beflügeln den Konsum im deutschen Einzelhandel. Die Arbeitslosenquote lag Ende Juni 2017 bei 5,5 %. Der private Konsum ist nach wie vor ein Treiber für die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland. Gemäß Statistischem Bundesamt stiegen die deutschen Einzelhandelsumsätze (inkl. Onlinehandel) in den ersten sechs Monaten 2017 real um 1,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Wesentlicher Wachstumstreiber war dabei weiterhin der Onlinehandel. Der stationäre Einzelhandel verzeichnete im Vergleich dazu eine deutlich langsamere Wachstumsgeschwindigkeit und je nach Segment auch teilweise Umsatzrückgänge.



ERTRAGSLAGE

| Ertragslage in T€ | 01.01. – 30.06.2017 | 01.01. – 30.06.2016 | Veränderung +/- | Veränderung in % |
|---|---------------------|---------------------|-----------------|------------------|
| Umsatzerlöse | 105.795 | 101.830 | 3.965 | 3,9 % |
| Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten | -10.451 | -10.120 | -331 | -3,3 % |
| NOI | 95.344 | 91.710 | 3.634 | 4,0 % |
| Sonstige betriebliche Erträge | 342 | 502 | -160 | -31,9 % |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -3.190 | -3.387 | 196 | 5,8 % |
| EBIT | 92.496 | 88.825 | 3.671 | 4,1 % |
| At-equity Ergebnis | 14.755 | 9.469 | | |
| Bewertungsergebnis (at-equity) | 399 | 1.736 | | |
| Latente Steuern (at-equity) | 118 | 0 | | |
| At-equity Ergebnis (operativ) | 15.272 | 11.205 | 4.067 | 36,3 % |
| Zinsaufwendungen | -26.914 | -27.138 | 224 | 0,8 % |
| Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile | -9.319 | -8.900 | -419 | -4,7 % |
| Übriges Finanzergebnis | 1.498 | 1.048 | 450 | 42,9 % |
| Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) | -19.463 | -23.785 | 4.322 | 18,2 % |
| EBT (ohne Bewertungsergebnis) | 73.033 | 65.040 | 7.993 | 12,3 % |
| Bewertungsergebnis | -2.209 | -3.249 | | |
| Bewertungsergebnis (at-equity) | -399 | -1.736 | | |
| Bewertungsergebnis (mit at-equity) | -2.608 | -4.985 | 2.377 | 47,7 % |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -2.568 | -2.555 | -13 | -0,5 % |
| Latente Steuern | -11.506 | -8.827 | | |
| Latente Steuer (at-equity) | -118 | 0 | | |
| Latente Steuern (mit at-equity) | -11.624 | -8.827 | -2.797 | -31,7 % |
| KONZERNERGEBNIS | 56.233 | 48.673 | 7.560 | 15,5 % |

Umsatzerlöse steigen planmäßig mit Portfolioerweiterung

Im Berichtszeitraum stiegen die Umsatzerlöse um 3,9% auf 105,8 Mio.€ und liegen damit im Rahmen der Erwartungen. Grund für das Wachstum war das Olympia Center Brunn, welches im zweiten Quartal erstmalig 5,1 Mio.€ zu den Umsatzerlösen beitrug. Die Bestandsmieten inklusive Abfindungszahlungen entwickelten sich im aktuell herausfordernden Marktumfeld in Deutschland mit -1,1 Mio.€ leicht gegenläufig.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskostenanteil bei 9,9%

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraumes erhöhten sich leicht um 0,3 Mio.€ auf 10,5 Mio.€ und entsprachen mit einem Anteil von 9,9% am Umsatz den Planungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen von 3,2 Mio.€

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 3,2 Mio.€ und lagen damit um 0,2 Mio.€ unter dem Vorjahr. In der Vorjahresperiode fielen insbesondere höhere Beratungsaufwendungen für die Prüfung von Ankaufprojekten an.

EBIT wächst parallel zur Umsatzentwicklung

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag durch den Erwerb des Olympia Centers, welches ein EBIT von 4,3 Mio.€ erzielte, mit 92,5 Mio.€ über dem Vorjahr (88,8 Mio.€).

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte deutlich verbessert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) verbesserte sich von -23,8 Mio.€ um 4,3 Mio.€ auf jetzt -19,5 Mio.€.

Wesentlichen Einfluss hatte das im Finanzergebnis enthaltene at-equity Ergebnis, welches sich um 4,1 Mio.€ erhöhte. Insbesondere der Erwerb des Saarpark-Centers



Neunkirchen zum 1. Oktober 2016 steuerte im ersten Halbjahr 2017 insgesamt 2,7 Mio. € bei. Darüber hinaus sanken die Zinsaufwendungen der weiteren nach at-equity bilanzierten Gesellschaften um 1,4 Mio. € aufgrund von günstigeren Anschlussfinanzierungen.

Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften reduzierte sich leicht um 0,2 Mio. €. Den aufgrund von Kredittilgungen, verbesserten Zinskonditionen sowie einer aktuell kurzfristigen Zinsvereinbarung für ein Darlehen niedrigeren Zinskosten stand der neu hinzugekommene 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, profitierte

von der Zinsentwicklung im Vergleich zur Vorjahresperiode und trug mit +0,5 Mio. € zur Verbesserung des Finanzergebnisses bei.

EBT (ohne Bewertungsergebnis) steigt deutlich um 12,3 %

Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) erhöhte sich insbesondere aufgrund der Portfolioerweiterungen von 65,0 Mio. € auf 73,0 Mio. € (+12,3 %).

Bewertungsergebnis von Investitionen beeinflusst

Das Bewertungsergebnis von -2,6 Mio. € (i. Vj. -5,0 Mio. €) beinhaltet Investitionskosten, die in unseren Bestandsobjekten (einschließlich des at-equity Anteils) angefallen sind und die normalen zyklischen Schwankungen unterliegen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gestiegen

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beliefen sich auf 14,2 Mio. € (i. Vj. 11,4 Mio. €). Hiervon entfielen 2,6 Mio. € (i. Vj. 2,6 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und 11,6 Mio. € (i. Vj. 8,8 Mio. €) auf latente Steuern.

Konzernergebnis und operatives Ergebnis signifikant verbessert

Das Konzernergebnis lag mit 56,2 Mio. € um 7,5 Mio. € über der Vergleichsperiode (48,7 Mio. €). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie verbesserte sich damit von 0,90 € auf 0,99 € (+10,0 %). Die EPRA Earnings erhöhten sich um 8,1 % von 1,11 €¹ auf 1,20 € je Aktie.

| EPRA Earnings | 01.01.–30.06.2017 in T€ | 01.01.–30.06.2017 je Aktie in € | 01.01.–30.06.2016 in T€ | 01.01.–30.06.2016 je Aktie in € |
|---|----------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| Konzernergebnis | 56.233 | 0,99 | 48.673 | 0,90 |
| Bewertungsergebnis Investment Properties* | 2.608 | 0,05 | 4.985 | 0,09 |
| Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente* | -1.751 | -0,03 | -1.002 | -0,02 |
| Akquisitionskosten | 276 | 0,00 | 358 | 0,01 |
| Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen** | 10.607 | 0,19 | 6.996 | 0,13 |
| EPRA EARNINGS | 67.973 | 1,20 | 60.010 | 1,11 |
| Aufwand für die Wandelanleihe | 1.172 | | 1.172 | |
| EPRA EARNINGS (VERWÄSSERT) | 69.145 | 1,15 | 61.182 | 1,07 |
| Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien | | 56.754.256 | | 53.945.536 |
| Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien (verwässert) | | 60.021.528 | | 57.211.375 |

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

** betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

¹ Im Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2016 wurden die EPRA Earnings mit 0,97 € je Aktie angegeben. Abweichend zum Vorjahr wurden die latenten Steuern in 2017, welche auf die Veränderung des Steuerbilanzwertes entfallen, hinzugerechnet. Weiterhin wurde das Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente mit berücksichtigt. Die Ermittlung der Vorjahreskennzahl wurde entsprechend angepasst. Weitere Ausführungen zu den EPRA Kennzahlen sind im Abschnitt „EPRA Berichterstattung“ des Geschäftsberichts 2016 zu finden.

| Funds from Operations | 01.01.–30.06.2017 in T€ | 01.01.–30.06.2017 je Aktie in € | 01.01.–30.06.2016 in T€ | 01.01.–30.06.2016 je Aktie in € |
|---|-----------------------------------|---|----------------------------|------------------------------------|
| Konzernergebnis | 56.233 | 0,99 | 48.673 | 0,90 |
| Aufwand Wandlungsrecht | 484 | 0,01 | 484 | 0,01 |
| Bewertungsergebnis Investment Properties* | 2.608 | 0,05 | 4.985 | 0,09 |
| Latente Steuern* | 11.624 | 0,20 | 8.826 | 0,16 |
| FFO JE AKTIE | 70.949 | 1,25 | 62.968 | 1,16 |
| FFO JE AKTIE (NACH WANDLUNG)** | 70.949 | 1,22 | | |
| Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien | | 56.754.256 | | 53.945.536 |
| Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien (nach Wandlung)** | | 57.977.135 | | |

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

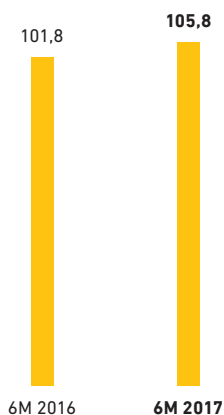
** Unter der Annahme, dass die Wandelanleihe am Ende ihrer Laufzeit im November 2017 vollständig gewandelt wird.

Positive Entwicklung der Funds from Operations (FFO)

Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie der Dividendenausschüttungen. Der FFO stieg von 63,0 Mio. € auf 70,9 Mio. € bzw. je Aktie von 1,16 € auf 1,25 € (+7,8%).

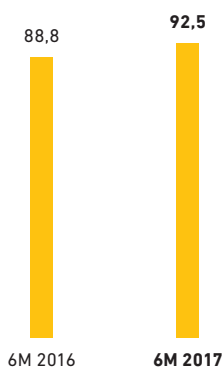
UMSATZ

in Mio. €



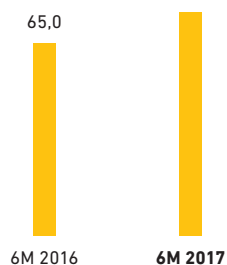
EBIT

in Mio. €



EBT*

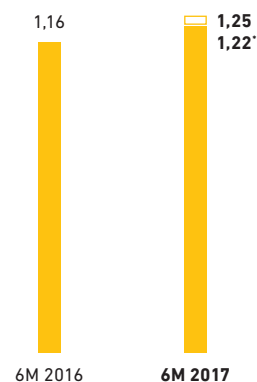
in Mio. €



* ohne Bewertungsergebnis

FFO JE AKTIE

in €



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



PROGNOSE- BERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das ifo Institut hat seine Erwartung für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts für 2017 im laufenden Jahr von 1,5 % auf 1,8 % erhöht. Das positive Konsumklima, das starke Wachstum in der Bauwirtschaft, der florierende Außenhandel und die gute Lage am Arbeitsmarkt werden der deutschen Wirtschaft auch 2017 positive Impulse geben. Hinsichtlich der Entwicklung des stationären Einzelhandels 2017 erwartet das Marktforschungsinstitut GfK insgesamt für Deutschland ein nominales Plus von 1,0 %, für Österreich von 1,8 %, für Polen von 5,3 %, für Ungarn von 5,7 % sowie für Tschechien von 2,8 %.

Die kürzlich eröffneten Brexit-Verhandlungen, die Unsicherheit über die künftige amerikanische Handelspolitik sowie die sich verschärfende Krise in den Beziehungen zwischen Deutschland und der Türkei bergen jedoch Risiken für die weitere Entwicklung.

Insgesamt bleiben wir vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in unserem Kernmarkt Deutschland verhalten optimistisch und erwarten für die Deutsche EuroShop für das laufende Jahr einen weiterhin positiven und planmäßigen Geschäftsverlauf.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Deutlicher Anstieg der Bilanzsumme durch den Erwerb des Olympia Centers

Der Erwerb des Olympia Centers führte zu einer Erhöhung der Bilanzsumme des Deutsche EuroShop Konzerns zum Bilanzstichtag um 441,4 Mio. € und entfällt im Wesentlichen auf die Investment Properties (+374,0 Mio. €). Darüber hinaus wurde ein Geschäfts- und Firmenwert von 53,9 Mio. € gebildet, dem passiven latenten Steuern in nahezu gleicher Höhe gegenüberstehen. Die passiven latenten Steuern waren im Rahmen des Erwerbes zu bilden und werden sich aufgrund der langfristigen Halteabsicht nicht ertragswirksam realisieren.

Vermögens- und Liquiditätssituation

Ohne Berücksichtigung des Erwerb des Olympia Centers hat sich die Bilanzsumme im ersten Halbjahr 2017 um 49,0 Mio. € erhöht. Maßgebend hierfür war insbesondere der höhere Bestand an liquiden Mitteln, der im Wesentlichen aus der erst nach Ende der Berichtsperiode erfolgten Dividendenzahlung resultierte.

Eigenkapitalquote bei 51,7 %

Zur Finanzierung der Eigenmittel im Rahmen des Erwerbs des Olympia Centers wurde im März eine Barkapitalerhöhung durch eine teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals durchgeführt. Aus der Kapitalerhöhung sind dem Deutsche EuroShop Konzern 165 Mio. € (vor Transaktionskosten in Höhe von 1,4 Mio. €) zugeflossen.

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) von 51,7 % ist gegenüber dem letzten Bilanzstichtag (54,5 %) leicht zurückgegangen.

Verbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten lagen, bedingt durch die Erstkonsolidierung des Olympia Centers sowie die Aufnahme eines langfristigen Darlehens in Höhe von 130 Mio. € im Berichtszeitraum, mit 1.649,8 Mio. € um 204,2 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2016. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge des Erwerbs des Olympia Centers sowie weiteren Zuführungen um insgesamt 65,9 Mio. € auf 425,2 Mio. €.

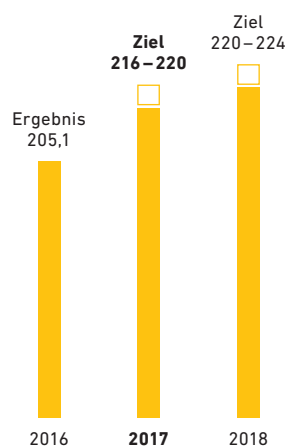
Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten mit 81,8 Mio. € eine Verbindlichkeit für die Ausschüttung der am 28. Juni 2017 auf der Hauptversammlung der Deutsche EuroShop AG beschlossenen Dividende für das Geschäftsjahr 2016, die am 3. Juli 2017 erfolgte.

NACHTRAGS- BERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2017 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine Ereignisse mit wesentlicher Bedeutung eingetreten.

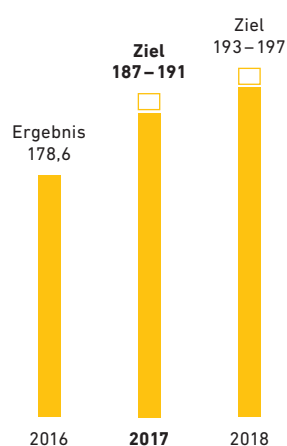
UMSATZ

in Mio. €



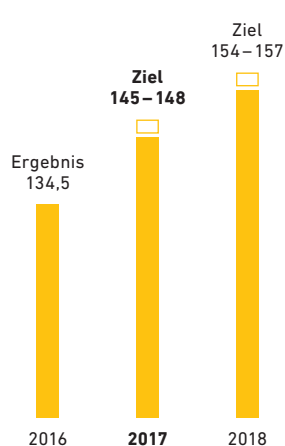
EBIT

in Mio. €



EBT*

in Mio. €

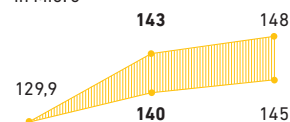


FFO

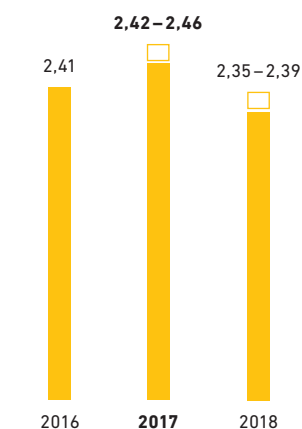
Ergebnis
in Mio. €

Ziel

Ziel



je Aktie in €



Anzahl der Aktien in Mio.

53,9 58,0** 61,8**

* ohne Bewertungsergebnis

** nach Wandlung der Wandelschuldverschreibung, zeitgewichtet zum Bilanzstichtag

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Nach einem planmäßigen Verlauf des ersten Halbjahres halten wir an unseren Prognosen für das Geschäftsjahr 2017 fest und erwarten weiterhin:

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

Dividendenpolitik

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

RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Wir sehen derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiter die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben (Geschäftsbericht 2016, S. R16 ff.).

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



KONZERNBILANZ

Aktiva

| in T€ | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------------|------------------|
| VERMÖGENSWERTE | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 53.893 | 29 |
| Sachanlagen | 224 | 267 |
| Investment Properties | 3.895.804 | 3.520.824 |
| Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen | 517.075 | 515.361 |
| Übrige Finanzanlagen | 52 | 52 |
| Langfristige Vermögenswerte | 4.467.048 | 4.036.533 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.234 | 6.601 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 8.314 | 7.277 |
| Liquide Mittel | 127.227 | 64.046 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 137.775 | 77.924 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| SUMME AKTIVA | 4.604.823 | 4.114.457 |

Passiva

| in T€ | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------------|------------------|
| EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN | | |
| Eigenkapital und Rücklagen | | |
| Gezeichnetes Kapital | 58.405 | 53.945 |
| Kapitalrücklage | 1.121.553 | 961.970 |
| Gewinnrücklagen | 878.441 | 900.233 |
| Summe Eigenkapital | 2.058.399 | 1.916.148 |
| Langfristige Verpflichtungen | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 1.527.965 | 1.242.754 |
| Passive latente Steuern | 425.222 | 359.365 |
| Abfindungsansprüche von Kommanditisten | 324.596 | 324.559 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 44.231 | 49.083 |
| Langfristige Verpflichtungen | 2.322.014 | 1.975.761 |
| Kurzfristige Verpflichtungen | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 121.815 | 202.827 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.869 | 1.394 |
| Steuerverbindlichkeiten | 860 | 649 |
| Sonstige Rückstellungen | 5.901 | 6.644 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 92.965 | 11.034 |
| Kurzfristige Verpflichtungen | 224.410 | 222.548 |
| | | |
| SUMME PASSIVA | 4.604.823 | 4.114.457 |

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| in T€ | 01.04. – 30.06.2017 | 01.04. – 30.06.2016 | 01.01. – 30.06.2017 | 01.01. – 30.06.2016 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Umsatzerlöse | 55.068 | 51.093 | 105.795 | 101.830 |
| Grundstücksbetriebskosten | -2.839 | -2.762 | -5.187 | -4.997 |
| Grundstücksverwaltungskosten | -2.731 | -2.594 | -5.264 | -5.123 |
| Nettobetriebsergebnis (NOI) | 49.498 | 45.737 | 95.344 | 91.710 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 41 | 334 | 342 | 502 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.298 | -1.831 | -3.190 | -3.387 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 48.241 | 44.240 | 92.496 | 88.825 |
| Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden | 7.181 | 3.996 | 14.755 | 9.469 |
| Zinsaufwendungen | -14.161 | -13.394 | -26.914 | -27.138 |
| Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile | -4.664 | -4.512 | -9.319 | -8.900 |
| Übrige Finanzerträge und -aufwendungen | 718 | 608 | 1.478 | 1.002 |
| Zinserträge | 3 | 33 | 20 | 46 |
| Finanzergebnis | -10.923 | -13.269 | -19.980 | -25.521 |
| Bewertungsergebnis | -1.473 | -1.893 | -2.209 | -3.249 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | 35.845 | 29.078 | 70.307 | 60.055 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -7.119 | -5.271 | -14.074 | -11.382 |
| KONZERNERGEBNIS | 28.726 | 23.807 | 56.233 | 48.673 |
| Ergebnis je Aktie (€), unverwässert | 0,49 | 0,44 | 0,99 | 0,90 |
| Ergebnis je Aktie (€), verwässert | 0,48 | 0,43 | 0,96 | 0,87 |

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

| in T€ | 01.04. – 30.06.2017 | 01.04. – 30.06.2016 | 01.01. – 30.06.2017 | 01.01. – 30.06.2016 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Konzernergebnis | 28.726 | 23.807 | 56.233 | 48.673 |
| 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 | 2.151 | -1.719 | 4.610 | -6.517 |
| Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen | -333 | 419 | -868 | 1.474 |
| Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses | 1.818 | -1.300 | 3.742 | -5.043 |
| GESAMTERGEBNIS | 30.544 | 22.507 | 59.975 | 43.630 |
| Anteil Konzernaktionäre | 30.544 | 22.507 | 59.975 | 43.630 |



KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

| in T€ | 01.01.–30.06.2017 | 01.01.–30.06.2016* |
|--|-------------------|--------------------|
| Konzernergebnis | 56.233 | 48.673 |
| Ertragsteuern | 14.074 | 11.382 |
| Finanzergebnis | 19.980 | 25.521 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen | 28 | 37 |
| Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties | 2.209 | 3.249 |
| Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen | 13.041 | 11.787 |
| Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte | 3.852 | 4.714 |
| Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen | -743 | -1.093 |
| Veränderungen der Verbindlichkeiten | -3.654 | -5.218 |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | 105.020 | 99.052 |
| Gezahlte Zinsen | -26.060 | -26.284 |
| Erhaltene Zinsen | 20 | 46 |
| Gezahlte Ertragsteuern | -4.056 | -2.455 |
| Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | 74.924 | 70.359 |
| Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties | -3.250 | -12.108 |
| Einzahlung aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen | 27 | 51 |
| Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen | -9 | -11 |
| Einzahlung aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen | 0 | 2.820 |
| Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel | -199.437 | 0 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -202.669 | -9.248 |
| Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten | 130.000 | 30.000 |
| Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten | -93.440 | -8.541 |
| Auszahlungen an Kommanditisten | -9.221 | -9.709 |
| Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen | 163.587 | 0 |
| Auszahlungen an Konzernaktionäre | 0 | -72.826 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 190.926 | -61.076 |
| Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 63.181 | 35 |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 64.046 | 70.699 |
| FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE | 127.227 | 70.734 |

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

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

| in T€ | Anzahl Aktien im Umlauf | Grundkapital | Kapital- rücklage | Andere Gewinn- rücklagen | Gesetzliche Gewinn- rücklage | Gewinn rücklage Available- for-Sale | Gewinn rücklage Cashflow- Hedges | Summe |
|------------------------|----------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|---|-----------|
| 01.01.2016 | 53.945.536 | 53.945 | 961.970 | 783.178 | 2.000 | -15 | -33.219 | 1.767.859 |
| Gesamtergebnis | | 0 | 0 | 48.673 | 0 | 0 | -5.043 | 43.630 |
| Dividendenauszahlungen | | 0 | 0 | -72.826 | 0 | 0 | 0 | -72.826 |
| 30.06.2016 | 53.945.536 | 53.945 | 961.970 | 759.025 | 2.000 | -15 | -38.262 | 1.738.663 |
| 01.01.2017 | 53.945.536 | 53.945 | 961.970 | 932.109 | 2.000 | -22 | -33.854 | 1.916.148 |
| Gesamtergebnis | | 0 | 0 | 56.233 | 0 | 0 | 3.742 | 59.975 |
| Kapitalerhöhung | 4.459.460 | 4.460 | 159.583 | 0 | 0 | 0 | 0 | 164.043 |
| Dividendenauszahlungen | | 0 | 0 | -81.767 | 0 | 0 | 0 | -81.767 |
| 30.06.2017 | 58.404.996 | 58.405 | 1.121.553 | 906.575 | 2.000 | -22 | -30.112 | 2.058.399 |

ANHANG / ERLÄUTERUNGEN

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2017 wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 (Zwischenabschluss) in verkürzter Form aufgestellt. Der verkürzte Zwischenabschluss ist im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 zu lesen.

Der Zwischenabschluss wurde unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Für eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden verweisen wir auf unseren Konzernanhang für das Jahr 2016 (Geschäftsbericht 2016, S. R36 ff.). Die erstmalig zum 1. Januar 2017 verpflichtend anzuwendenden neuen Rechnungslegungsstandards und Interpretationen wurden beachtet, hatten jedoch keine Auswirkungen auf die Darstellung des Zwischenabschlusses.

Der Zwischenabschluss wurde weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch eine zur

Abschlussprüfung befähigte Person unterzogen. Der Finanzbericht enthält nach Ansicht des Vorstands alle erforderlichen Anpassungen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten sechs Monate bis zum 30. Juni 2017 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

UNTERNEHMENSERWERB

Am 7. März 2017 hat der Deutsche EuroShop Konzern einen Kaufvertrag zum Erwerb sämtlicher Anteile an der Olympia Brno s.r.o., Prag (Tschechische Republik), unterzeichnet. Die Olympia Brno ist Eigentümerin des in Brunn (Tschechische Republik) gelegenen Shoppingcenters „Olympia“. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 31. März 2017 mit Auszahlung des vorläufigen Kaufpreises (202 Mio.€) an die Verkäufer statt. Der endgültige Kaufpreis (202 Mio.€) ist auf Basis des geprüften Zwischenabschlusses der Olympia Brno zum 31. März 2017 ermittelt worden. Mit Vorliegen des endgültigen Kaufpreises konnte die im ersten Quartal noch vorläufig erfolgte Kaufpreisallokation bis zur Aufstellung dieses Abschlusses abgeschlossen werden. Die Anschaffungskosten der Beteiligung, welche sich aus dem gezahlten Kaufpreis und für den Verkäufer übernommene

Zahlungsverpflichtungen zusammensetzten (in Summe 203,1 Mio.€), standen Investment Properties (374,0 Mio.€), Finanzverbindlichkeiten (166,8 Mio.€), latente Steuern (53,9 Mio.€), liquide Mittel (9,6 Mio.€) sowie sonstige Vermögenswerte und Schulden (-13,7 Mio.€) gegenüber, so dass sich in Höhe der latenten Steuern ein Geschäfts- und Firmenwert von 53,9 Mio.€ ergab.

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 langfristigen Darlehen finanziert.

Die mit dem Erwerb im Zusammenhang stehenden Transaktionskosten (2017: 0,3 Mio.€; 2016: 1,1 Mio.€) sind erfolgswirksam in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. In der Kapitalflussrechnung wird der Erwerb unter der Position „Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel“ unter dem Cashflow aus Investitionstätigkeit ausgewiesen. Die Position umfasst die gezahlten Anschaffungskosten der Beteiligung und des Darlehens abzüglich der erworbenen liquiden Mittel der Olympia Brno. Die gezahlten Transaktionskosten sind im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit enthalten.

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



ERLÄUTERENDE ANGABEN ZUR KONZERNBILANZ UND KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (IAS 40) werden zum Marktwert (Fair Value) bewertet. Die Marktwerte werden, soweit keine besonderen Anlässe (beispielsweise Neuerwerb) vorliegen, einmal jährlich zum Bilanzstichtag 31. Dezember durch einen externen Gutachter ermittelt.

Zum 31. Dezember 2016 erfolgte die Bewertung durch Jones Lang LaSalle GmbH auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Das Vorgehen bei dieser Methode sowie die verwandten Bewertungsparameter sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 erläutert (Geschäftsbericht 2016, S. R37, R39 ff.). Es handelt sich um ein Bewertungsverfahren des Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.

Die unterjährigen Veränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien resultieren insbesondere aus der erstmaligen Einbeziehung des Olympia Centers.

Finanzinstrumente

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumente und übrigen Finanzanlagen werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Vermögenswerte und sonstigen 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) und betragen zum 30. Juni 2017 1.738,8 Mio. € (31. Dezember 2016: 1.549,3 Mio.).

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). Zum 30. Juni 2017 bestanden Verbindlichkeiten aus den Zinssicherungsgeschäften in Höhe von 42,6 Mio. € (31. Dezember 2016: 48,7 Mio. €).

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.

AUFTEILUNG NACH SEGMENTEN

| in T€ | Inland | Ausland | Summe | Überleitung | 01.01.– 30.06.2017 |
|---|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Umsatzerlöse (01.01.–30.06.2016) | 97.252 (95.276) | 15.610 (10.327) | 112.862 (105.603) | -7.067 (-3.773) | 105.795 (101.830) |
| EBIT (01.01.–30.06.2016) | 86.838 (84.919) | 14.305 (9.500) | 101.143 (94.419) | -8.647 (-5.594) | 92.496 (88.825) |
| EBT ohne Bewertungsergebnis (01.01.–30.06.2016) | 63.241 (60.819) | 12.505 (6.698) | 75.746 (67.517) | -2.713 (-2.477) | 73.033 (65.040) |
| | | | | | 30.06.2017 |
| Segmentvermögen (31.12.2016) | 3.409.640 (3.417.174) | 797.691 (357.083) | 4.207.331 (3.774.257) | 397.492 (340.200) | 4.604.823 (4.114.457) |
| davon Investment Properties (31.12.2016) | 3.382.464 (3.382.151) | 719.030 (344.330) | 4.101.494 (3.726.481) | -205.690 (-205.657) | 3.895.804 (3.520.824) |

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

Zu Beginn des Geschäftsjahr 2017 wurde die interne Berichterstattung mit dem Ziel weiterentwickelt, den Beitrag der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis noch besser beurteilen

zu können. Im Vergleich zum bisherigen Vorgehen werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen zukünftig mit ihrem Konzernanteil quotale in die interne Berichterstattung einbezogen. Zuvor waren diese im Rahmen der at-equity Methode, wie sie nach IFRS 11 auch für die externe Berichterstattung vorgesehen ist, erfasst worden.

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

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

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.



NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Bezüglich der Angaben zu nahestehende Personen verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 (Geschäftsbericht 2016, S. R56) an denen sich bis zum 30. Juni 2017 keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

SONSTIGE ANGABEN

Dividende

Am 28. Juni 2017 wurde die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,40 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2016 beschlossen. Aufgrund der Einführung des „Record Tages“ wurde die Dividende am 3. Juli 2017 ausbezahlt.

Record Tag:

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

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg, 15. August 2017

Wilhelm Wellner

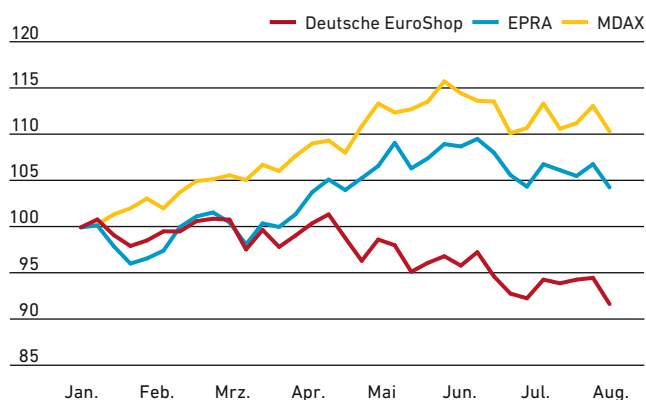
Olaf Borkers

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs 2016 von 38,67 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop in einem zunächst insgesamt recht stabilen Markt ohne einen nachhaltigen Trend in das neue Jahr gestartet. Am 18. April 2017 wurde mit 39,32 € der Höchstkurs innerhalb der ersten sechs Monate des Jahres erreicht. Ab Ende April entwickelte sich die Aktie zunächst zögerlich, später – in einem speziell für Gewerbeimmobilienaktien negativen Umfeld – schwächer. Ihren Periodentiefstkurs von 34,29 € erreichte die Aktie am 29. Juni 2017 und zeigte sich am Ende des Berichtszeitraums, also nur einen Tag später, bei einem Kurs von 34,51 € etwas stärker. Dies entspricht einer Performance von -7,2%. Der MDAX gewann im selben Zeitraum 10,2%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 1. Halbjahres 2017 auf 2,02 Mrd. €.

Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA im Vergleich Januar bis Mai 2017

indexierte Darstellung, Basis 100, in %



Kennzahlen der Aktie

| | |
|--|--|
| Branche / Industriegruppe | Financial Services / Real Estate |
| Grundkapital am 31.07.2017 | 58.527.236,00 € |
| Anzahl der Aktien am 31.07.2017 (nennwertlose Namensstückaktien) | 58.527.236 |
| Dividende für 2016 (gezahlt am 03.07.2017) | 1,40 € |
| Kurs am 30.12.2016 | 38,67 € |
| Kurs am 30.06.2017 | 34,51 € |
| Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode | 34,29 € / 39,32 € |
| Marktkapitalisierung am 30.06.2017 | 2,02 Mrd. € |
| Prime Standard | Frankfurt und Xetra |
| Freiverkehr | Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart |
| Indizes | MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, MSCI Small Cap, EURO STOXX, STOXX Europe 600, HASPAX, F.A.Z.-Index |
| ISIN | DE 000748 020 4 |
| Ticker-Symbol | DEQ, Reuters: DEQGN.DE |

FINANZKALENDER 2017

15.08. Halbjahresfinanzbericht 2017

- 04.–05.09. DES Real Estate Summer, Brno
- 12.–13.09. BoA Merrill Lynch Global RE Conference, New York
- 18.09. Goldman Sachs & Berenberg German Conference, München
- 19.09. Baader Investment Conference, München
- 28.09. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 29.09. Société Générale Pan European Real Estate Conference, London
- 04.–06.10. Expo Real, München
- 06.–07.11. Roadshow Tel Aviv

15.11. Quartalsmitteilung 9M 2017

- 16.11. Natixis European Mid Caps Conference, Paris
- 17.11. Roadshow Amsterdam, Société Générale
- 17.11. Roadshow Brüssel, Kempen & Co
- 21.11. DZ Bank Equity Conference, Frankfurt
- 29.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 05.12. Berenberg European Conference, Pennyhill
- 11.–12.12. HSBC Global Real Estate Conference, Kapstadt
- 18.–19.12. Roadshow Abu Dhabi & Dubai, Berenberg

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



SIE WÜNSCHEN WEITERE INFORMATIONEN?

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

Patrick Kiss und **Nicolas Lissner**

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

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

www.deutsche-euroshop.de/ir

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de



Zukunftsbezogene Aussagen

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

Rundungen und Veränderungsraten

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