

**DES**

Deutsche EuroShop



**SHOW**  
*and*  
**ROOM**

**18**

# DEUTSCHE EUROSHOP AG

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2018

---

### INHALT

Zusammengefasster Lagebericht .....	1
Grundlagen des Konzerns.....	1
Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategie .....	1
Steuerungssystem .....	2
Wirtschaftsbericht .....	3
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	3
Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage .....	6
Ertragslage .....	7
Finanzlage .....	13
Vermögenslage.....	16
Nachtragsbericht .....	18
Prognosebericht .....	18
Risikobericht .....	21
Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems.....	21
Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem.....	23
Einschätzung der Gesamtrisikoposition .....	24
Darstellung wesentlicher Einzelrisiken .....	25
Chancenbericht.....	24
Vergütungsbericht .....	30
System der Vorstandsvergütung .....	30
Vergütung des Vorstands 2018 .....	32
Vergütung des Aufsichtsrats.....	33
Übernahmerelevante Angaben .....	34
Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f HGB).....	34
Berichterstattung zum Einzelabschluss der Deutsche EuroShop AG .....	35

## ZUSAMMENGEFASSTER 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 Schwächephasen 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 Einkaufsatmosphäre, 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 branchenbezogene 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 %) entsprach. 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 entsprach 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 m<sup>2</sup> angestiegen. Die durchschnittlich angemietete Flächengröße hat sich dabei auf 445 m<sup>2</sup> (i. Vj. 425 m<sup>2</sup>) erhöht. 52 % (i. Vj. 56 %) der Vertragsabschlüsse bezogen sich auf Flächen mit weniger als 250 m<sup>2</sup>.

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 Systemgastronomie, 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 konnte.

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 <sup>1</sup> )	154 - 157	160,9	153,3	5,0 %
EPRA <sup>2</sup> Earnings		147,4	141,3	4,3 %
FFO	145 - 148	150,4	148,1	1,5 %
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>		55,8	55,6	
LTV-Verhältnis in % <sup>4</sup>		31,8	32,4	
in €	Prognose 2018	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017	+/-
EPRA <sup>2</sup> Earnings je Aktie		2,39	2,42	-1,2 %
FFO je Aktie	2,35 - 2,39	2,43	2,54	-4,3 %
EPRA <sup>2</sup> NAV je Aktie		43,17	43,19	0,0 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien <sup>5</sup>		61.783.594	58.248.007	6,1 %

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

<sup>2</sup> European Public Real Estate Association

<sup>3</sup> inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

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

<sup>5</sup> 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

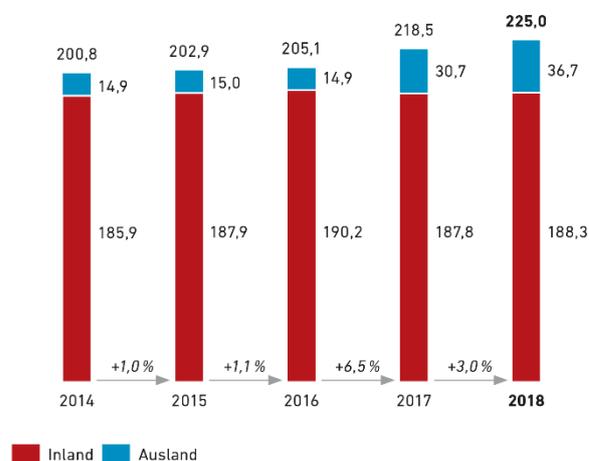
in T€	Veränderung			
	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2017	+/-	in %
Umsatzerlöse	225.047	218.491	6.556	3,0%
Grundstücksbetriebs- und verwaltungskosten	-22.183	-21.539	-644	-3,0%
<b>NOI</b>	<b>202.864</b>	<b>196.952</b>	<b>5.912</b>	<b>3,0%</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.828	2.035	-207	-10,2%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.557	-6.619	1.062	16,0%
<b>EBIT</b>	<b>199.135</b>	<b>192.368</b>	<b>6.767</b>	<b>3,5%</b>
<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%
<b>Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>-38.201</b>	<b>-39.060</b>	<b>859</b>	<b>2,2%</b>
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>160.934</b>	<b>153.308</b>	<b>7.626</b>	<b>5,0%</b>
<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%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>79.395</b>	<b>134.333</b>	<b>-54.938</b>	<b>-40,9%</b>

### 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%
<b>Inland</b>	<b>188.358</b>	<b>187.830</b>	<b>528</b>	<b>0,3%</b>
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%
<b>Ausland</b>	<b>36.689</b>	<b>30.661</b>	<b>6.028</b>	<b>19,7%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>225.047</b>	<b>218.491</b>	<b>6.556</b>	<b>3,0%</b>

### 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 höheren 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%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>39.009</b>	<b>38.614</b>	<b>395</b>	<b>1,0%</b>
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-4.519	-4.121	-398	-9,7%
<b>NOI</b>	<b>34.490</b>	<b>34.493</b>	<b>-3</b>	<b>0,0%</b>
Sonstige betriebliche Erträge	266	154	112	72,7%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-307	-305	-2	-0,7%
<b>EBIT</b>	<b>34.449</b>	<b>34.342</b>	<b>107</b>	<b>0,3%</b>
Zinserträge	2	3	-1	-33,3%
Zinsaufwendungen	-3.984	-4.191	207	4,9%
Übriges Finanzergebnis	348	475	-127	-26,7%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.634</b>	<b>-3.713</b>	<b>79</b>	<b>2,1%</b>
Tatsächlicher Steueraufwand	-128	-149	21	14,1%
<b>At-Equity-Ergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>30.687</b>	<b>30.480</b>	<b>207</b>	<b>0,7%</b>
Bewertungsergebnis	-2.608	4.396	-7.004	-159,3%
Latente Steuern	-477	-425	-52	-12,2%
<b>Gewinn- oder Verlustanteil</b>	<b>27.602</b>	<b>34.451</b>	<b>-6.849</b>	<b>-19,9%</b>

## 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 Mietentwicklung.

## 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 Brünn und dem verbesserten operativen Ergebnis 2018 insbesondere aus dem Verbrauch steuerlicher Verlustvorträge und weiteren steuerrelevanten Sondereffekten im Vorjahr.

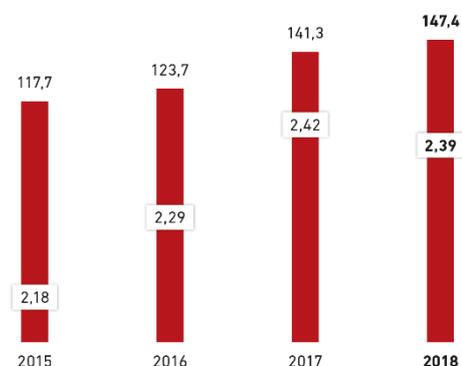
## Negatives Bewertungsergebnis bedingt ein rückläufiges Konzernergebnis

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 <sup>1</sup>	58.314	0,94	-13.120	-0,23
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	-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 <sup>2</sup>	12.274	0,20	23.084	0,40
<b>EPRA Earnings</b>	<b>147.388</b>	<b>2,39</b>	<b>141.304</b>	<b>2,42</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594		58.248.007	

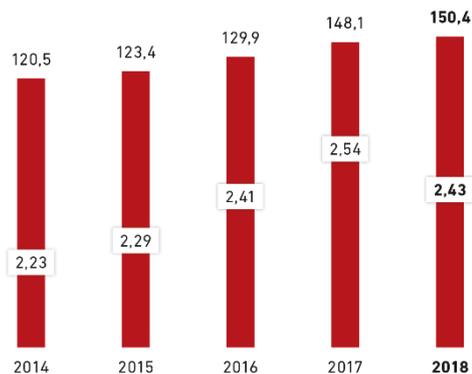
<sup>1</sup> inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt

<sup>2</sup> 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 (FFO)  
in Mio. € / in € je Aktie



## 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 <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	12.643	0,20	25.937	0,45
<b>FFO</b>	<b>150.361</b>	<b>2,43</b>	<b>148.105</b>	<b>2,54</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594		58.248.007	

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

## 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 %
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>239.188</b>	<b>232.530</b>	<b>6.658</b>	<b>2,9%</b>
- Inland	196.070	195.676	394	0,2%
- Ausland	43.118	36.854	6.264	17,0%
<b>EBIT</b>	<b>214.709</b>	<b>207.832</b>	<b>6.877</b>	<b>3,3%</b>
- Inland	174.360	174.406	-46	0,0%
- Ausland	40.349	33.426	6.923	20,7%
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>164.699</b>	<b>156.972</b>	<b>7.727</b>	<b>4,9%</b>
- 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.

## 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 Fremdanteile) 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 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:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>Veränderung</u>
Bilanzsumme	4.610,2	4.627,0	-16,8
Eigenkapital (inklusive Fremdgesellschafter)	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 Konzernaktionäre (2.229,7 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (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

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

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
<b>GESAMT</b>	<b>100</b>	<b>1.519,4</b>	<b>5,4</b>	<b>2,72</b>

Von 19 Darlehen im Konzern sind bei 13 Darlehen Kreditaufgaben 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
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>9.756</b>	<b>42.533</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<b>106.579</b>	<b>64.046</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>116.335</b>	<b>106.579</b>

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 Fremdgegeschafter sowie die laufenden Tilgungen und Investitionen zu finanzieren.

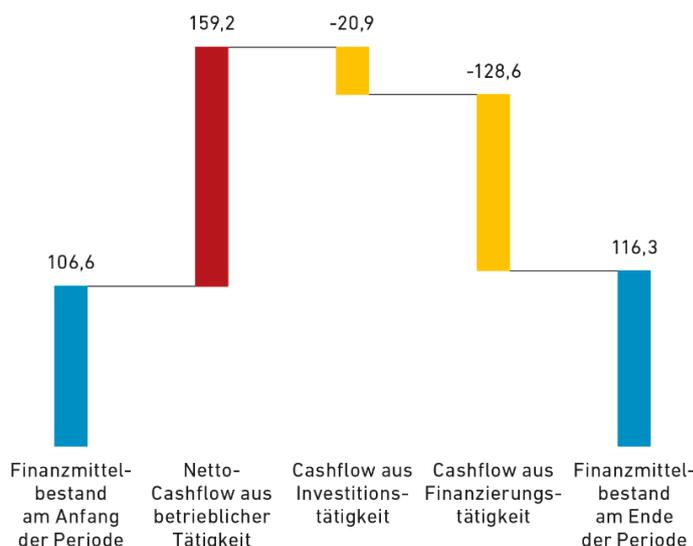
Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasste im Wesentlichen die Investitionen in die Bestandsobjekte (20,9 Mio. €; i. Vj. 9,6 Mio. €). Im Vorjahr umfasste dieser zusätzlich den Erwerb der Olympia Brno zum 31. März 2017 mit 201,6 Mio. € sowie mit 0,2 Mio. € die Einzahlung aus dem Abgang von zwei assoziierten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



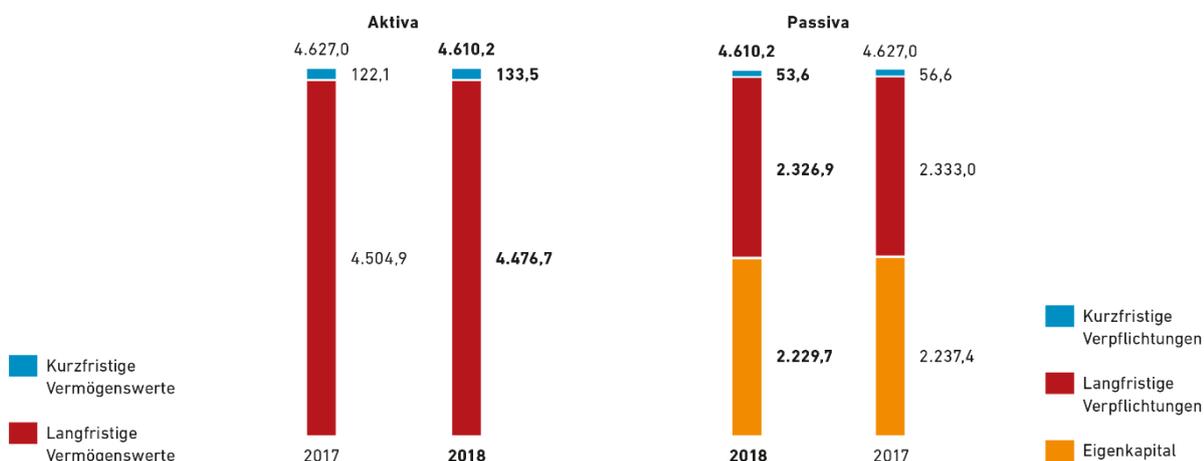
## Vermögenslage des Konzerns

### 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
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.610.228</b>	<b>4.626.999</b>	<b>-16.771</b>

BILANZSTRUKTUR  
in Mio. €



### Kurzfristige Vermögenswerte steigen durch Aufbau liquider Mittel

Zum Jahresende beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte auf 133,5 Mio. €. Das entsprach 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. € um 0,3 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 Fremdgegesellschafter um 6,2 Mio. € erhöht.

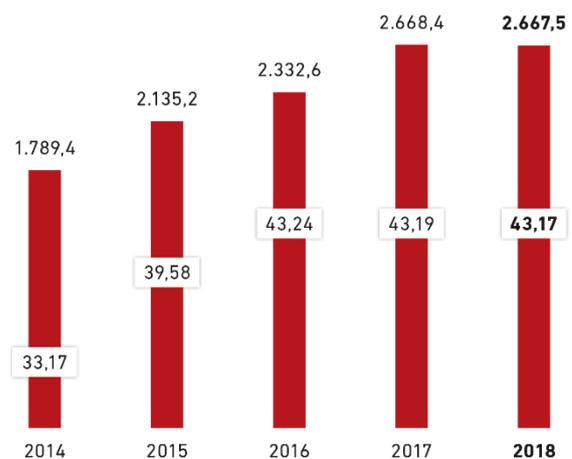
## Eigenkapital

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 NET ASSET VALUE  
in Mio. € / in € je Aktie



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 <sup>1</sup>	34.563	0,56	40.405	0,66
<b>Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente</b>	<b>2.264.311</b>	<b>36,65</b>	<b>2.277.781</b>	<b>36,87</b>
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	456.915	7,39	444.392	7,19
Geschäfts- und Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-53.727	-0,87	-53.727	-0,87
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.667.499</b>	<b>43,17</b>	<b>2.668.446</b>	<b>43,19</b>
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		61.783.594

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

## 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 schwellenden 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.

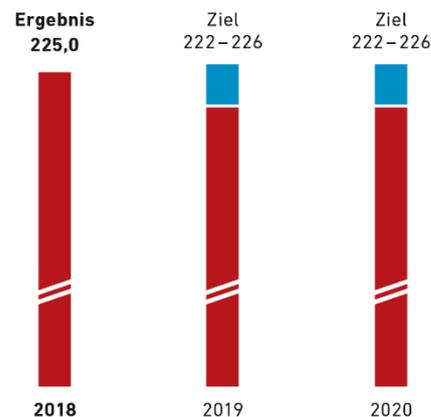
Die Prognose der zukünftigen Umsatz- und Ertragssituation unseres Konzerns basiert auf

- a) der Umsatz- und Ergebnissituation der bestehenden Einkaufszentren und
- b) 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.

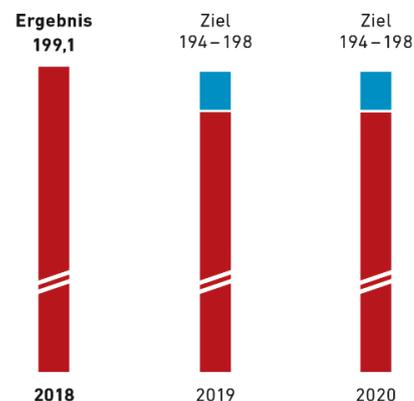
UMSATZ  
in Mio. €



## Stabile operative Ergebnisse für 2019 und 2020

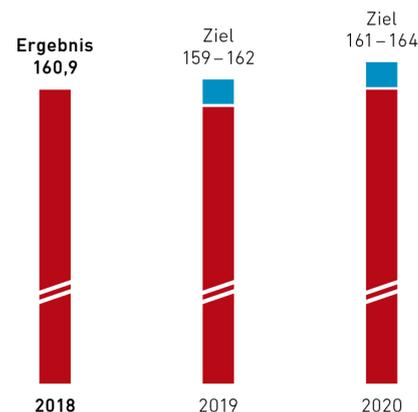
Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag 2018 mit 199,1 Mio. €, insbesondere aufgrund höherer erzielter Umsatzerlöse und niedrigerer Grundstücksbetriebskosten, oberhalb der erwarteten Bandbreite von 193 bis 197 Mio. €. 2019 und 2020 wird ein EBIT bei Umsatzerlösen auf Vorjahresniveau und leicht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



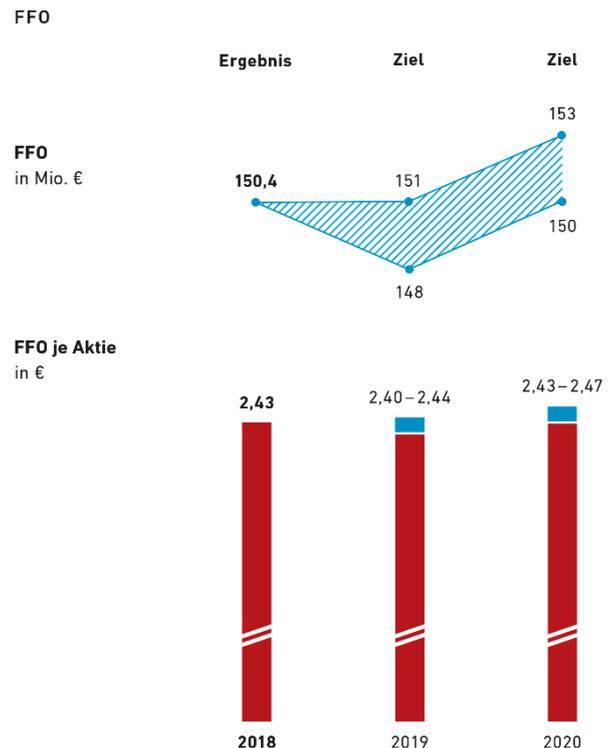
\* ohne Bewertungsergebnis

## 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 ein 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.



## 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 (Nettobetrachtung) bewertet.

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

## Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem

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

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.

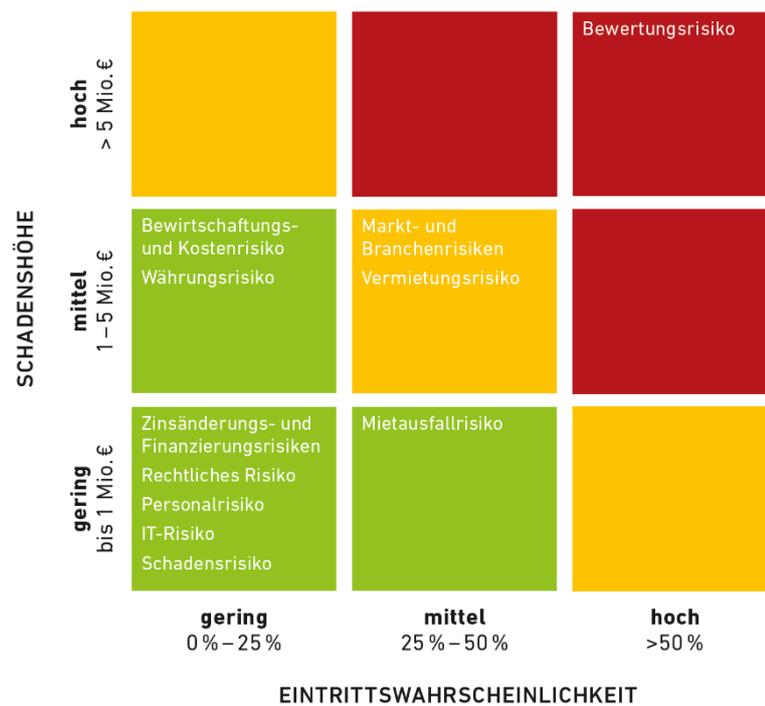
Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände die Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingeschränkt wird. Daher 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



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 Mietvertragskondition 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 Generalunternehmen zum Festpreis vergeben. Baubegleitend wird durch die von uns beauftragten Unternehmen ein professionelles Projektmanagement gewährleistet. Kostenüberschreitungen können im Einzelfall aber grundsätzlich nicht gänzlich vermieden werden.

## **Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken**

Die Zinsentwicklung wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für 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 Kreditauflagen 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 Anstellungsvertrags 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 Geschäftsjahrs und der voraussichtlichen Jahresvergütung des laufenden Geschäftsjahres maßgebend.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Long-Term-Incentive (LTI 2015) als Vergütungskomponente vereinbart. Die Höhe des LTI 2015 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				Vorstandsmitglied				
	Eintritt: 01.02.2015				Eintritt: 01.10.2005				
<b>Gewährte Zuwendungen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018 (min.)</b>	<b>2018 (max.)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2018 (min.)</b>	<b>2018 (max.)</b>	<b>2018</b>
Festvergütung	267	252			186	186			
Nebenleistungen	21	18			21	15			
<b>Summe</b>	<b>288</b>	<b>270</b>			<b>207</b>	<b>201</b>			<b>495</b>
Einjährige variable Vergütung	387	363	0	401	279	279	0	279	
Mehrfährige variable Vergütung									
LTI 2015		0				0			
LTI 2018	0		0	(*)	0		0	(*)	
<b>Summe</b>	<b>387</b>	<b>363</b>			<b>279</b>	<b>279</b>			<b>666</b>
Versorgungsaufwand	71	0			0	0			71
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>746</b>	<b>633</b>			<b>486</b>	<b>480</b>			<b>1.232</b>

(\*) kein Maximalwert

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

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

(\*) 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
	<b>312,37</b>	<b>312,37</b>

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](http://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€	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017	Veränderung	
			+/-	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%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>48.558</b>	<b>52.522</b>	<b>-3.964</b>	<b>-8%</b>
Entnahme Kapitalrücklage	44.117	37.064	7.053	19%
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>92.675</b>	<b>89.586</b>	<b>3.089</b>	<b>3%</b>

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 beinhaltete im Vorjahr noch Zinsen und Kosten für die Wandelanleihe in Höhe von 2,1 Mio. €, die aufgrund der nahezu vollständigen Wandlung 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)

<b>in T€</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Veränderung</b>
			<b>+/-</b>
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
<b>Aktiva</b>	<b>1.269.009</b>	<b>1.304.900</b>	<b>-35.891</b>
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
<b>Passiva</b>	<b>1.269.009</b>	<b>1.304.900</b>	<b>-35.891</b>

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
<b>1. Free Cashflow aus operativer Tätigkeit</b>	<b>93.462</b>	<b>100.196</b>
<b>2. Auszahlungen für Neuinvestments</b>	<b>0</b>	<b>-211.862</b>
Eigenkapitaleinzahlungen aus Aktienemissionen	0	165.000
Einzahlungen aus Verkäufen	0	13
Rückzahlung von gewährten Gesellschafterdarlehen	0	100.000
<b>3. Einzahlungen aus Eigenmitteln</b>	<b>0</b>	<b>265.013</b>
Rückzahlung Wandelanleihe	0	-500
Ein-/Auszahlungen aus Bankdarlehen	-1.730	-51.994
<b>4. Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.730</b>	<b>-52.494</b>
<b>5. Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen</b>	<b>951</b>	<b>816</b>
<b>6. Dividende für das Vorjahr</b>	<b>-89.586</b>	<b>-81.766</b>
<b>Liquiditätsbestand Jahresanfang</b>	<b>47.307</b>	<b>27.404</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Liquiditätsbestandes (Zwischensumme 1.-6.)	3.096	19.903
<b>Liquiditätsbestand Jahresende</b>	<b>50.403</b>	<b>47.307</b>

Der Free Cashflow aus operativer Tätigkeit reduzierte sich im Berichtsjahr auf 93,5 Mio. € gegenüber 100,2 Mio. € in 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 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 (-).

# Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva in €	Anhang	31.12.2018	31.12.2017	Passiva in €	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Anlagevermögen</b>	1.			<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	4.	61.783.594,00	61.783.594,00
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		9.183,32	19.022,33	II. Kapitalrücklage	5.	910.608.162,45	954.725.848,42
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen	6.	2.000.000,00	2.000.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung		212.537,86	208.231,13	IV. Bilanzgewinn	7.	92.675.391,00	89.586.211,30
III. Finanzanlagen						<b>1.067.067.147,45</b>	<b>1.108.095.653,72</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.008.499.860,75	1.043.732.860,37	<b>B. Rückstellungen</b>			
2. Beteiligungen		208.241.099,91	212.317.673,00	1. Steuerrückstellungen	8.	1.934.111,88	1.043.744,78
		1.216.740.960,66	1.256.050.533,37	2. Sonstige Rückstellungen	9.	1.700.268,27	1.760.997,47
		<b>1.216.962.681,84</b>	<b>1.256.277.786,83</b>			<b>3.634.380,15</b>	<b>2.804.742,25</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>	2.			<b>C. Verbindlichkeiten</b>	10.		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		96.838.226,76	98.568.317,39
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		11.558,68	13.574,36	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		47.436,70	26.730,93
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.253.329,85	495.237,50	3. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften		6.741.118,34	5.324.131,48
3. Sonstige Vermögensgegenstände		338.782,03	766.881,68	4. Sonstige Verbindlichkeiten		684.612,00	1.026.908,00
		1.603.670,56	1.275.693,54			<b>104.311.393,80</b>	<b>104.946.087,80</b>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		50.402.569,00	47.307.003,40	<b>D. Passive latente Steuern</b>	11.	<b>93.996.000,00</b>	<b>89.054.000,00</b>
		<b>52.006.239,56</b>	<b>48.582.696,94</b>				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.	<b>40.000,00</b>	<b>40.000,00</b>				
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.269.008.921,40</b>	<b>1.304.900.483,77</b>	<b>Summe Passiva</b>		<b>1.269.008.921,40</b>	<b>1.304.900.483,77</b>

# Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

in €	Anhang	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
1. Sonstige betriebliche Erträge		268.128,68	139.442,08
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		1.754.613,09	1.723.247,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.	150.197,32	198.305,28
		1.904.810,41	1.921.553,17
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		57.792,07	56.268,13
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.	1.997.148,29	3.314.925,26
5. Erträge aus Beteiligungen	14.	68.681.171,99	76.632.493,02
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.	0,00	250.005,27
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	16.	8.508,65	19.386,36
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.096.675,12	6.302.669,57
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	17.	12.326.661,10	12.884.698,76
10. Ergebnis nach Steuern		48.557.705,03	52.522.439,12
<b>11. Jahresüberschuss</b>		<b>48.557.705,03</b>	<b>52.522.439,12</b>
12. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		44.117.685,97	37.063.772,18
<b>13. Bilanzgewinn</b>		<b>92.675.391,00</b>	<b>89.586.211,30</b>

## I. Allgemeine Angaben

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

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

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

Es wurde abweichend zur Bilanzgliederung nach § 266 HGB gemäß § 265 Abs. 5 HGB der zusätzliche Posten "Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften" in die Bilanz aufgenommen.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

### III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

#### 1. Anlagevermögen

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

Die Finanzanlagen sind in der Anteilsbesitzliste aufgeführt.

#### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (1.604 T€, i. Vj. 1.276 T€) haben, wie im Vorjahr, insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren wie im Vorjahr aus Ergebnisansprüchen. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten im Wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt (338 T€, i. Vj. 760 T€).

#### 3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten vorausgezahlte Gebühren und Beiträge (40 T€, i. Vj. 40 T€) für das Jahr 2019.

#### 4. Gezeichnetes Kapital

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 lautende nennwertlose 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.

## 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 Stimm- rechts- anteil %	davon im Eigenbesitz %	davon zuzu- rechnen %
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 Vermögensverwaltungsgesellschaft 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*

\*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.

## 5. Kapitalrücklage

Aus der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB wurden zum Bilanzstichtag 44.117 T€ gemäß § 270 Abs. 1 HGB entnommen.

## 6. Gewinnrücklagen

Der Posten umfasst, wie im Vorjahr, unverändert die gesetzliche Rücklage.

## 7. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2018 beträgt 92.675 T€ und setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 48.558 T€ und den Entnahmen aus der Kapitalrücklage in Höhe von 44.117 T€. Der Gewinnvortrag für das Geschäftsjahr 2018 beträgt 0 T€.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 12. Juni 2019 vorschlagen, den Bilanzgewinn 2018 vollständig für eine Ausschüttung von 1,50 € je dividendenberechtigter Aktie zu verwenden.

## 8. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten Verpflichtungen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer.

## 9. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2018	31.12.2017
Personalkosten	865	910
Aufsichtsratsvergütung	312	312
Geschäftsbericht	165	160
Jahresabschlussprüfung	135	165
Hauptversammlung	85	85
Übrige	138	129
	<b>1.700</b>	<b>1.761</b>

## 10. Verbindlichkeiten

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.838 (98.568)	1.960 (1.939)	58.878 (6.729)	36.000 (89.900)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47 (27)	47 (27)	0 (0)	0 (0)
Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	6.741 (5.324)	0 (0)	0 (0)	6.741 (5.324)
Sonstige Verbindlichkeiten	685 (1.027)	342 (342)	343 (685)	0 (0)
	<b>104.311</b>	<b>2.349</b>	<b>59.221</b>	<b>42.741</b>
(Vorjahreswerte in Klammern)	<b>(104.946)</b>	<b>(2.308)</b>	<b>(7.414)</b>	<b>(95.224)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren zum einen aus einem langfristigen Darlehen (41.000 T€), das bis zum 30. Juni 2027 zur Verfügung gestellt wird. Der Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Stadt-Galerie Passau“ besichert. Zum anderen besteht ein weiteres langfristiges Darlehen (55.692 T€), mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2022. Dieser Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Allee-Center Magdeburg“ besichert. Des Weiteren sind in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abgegrenzte Zinsen (146 T€) enthalten.

Die Verbindlichkeit aus erhaltenen Vorschüssen aus künftig entstehenden Erträgen aus Personenhandelsgesellschaften besteht gegenüber einem Unternehmen, mit dem ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten den Anspruch des ehemaligen Vorstandssprechers aus dem Long Term Incentive 2010 in Höhe von 685 T€, der in zwei weiteren gleichen Jahresraten bis zum Jahr 2020 ausgezahlt wird.

## 11. Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus unterschiedlichen Bewertungsansätzen der Beteiligungen der Gesellschaft in der Handels- und Steuerbilanz in Höhe von 419.531 T€. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht.

Für das laufende Jahr wurden die latenten Gewerbesteuerverbindlichkeiten um 1.513 T€ erhöht. Sie betragen am Stichtag 20.355 T€. Die latenten Körperschaftsteuerverbindlichkeiten wurden für das laufende Jahr um 3.429 T€ auf 73.641 T€ erhöht.

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

## IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 12. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

Die Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich auf 71 T€ (i. Vj. 122 T€).

### 13. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2018	2017
Prüfungs- und Beratungskosten	458	446
Aufsichtsratsvergütung	312	312
Gebühren und Versicherungen	198	180
Geschäftsbericht	184	179
Hauptversammlung	129	109
Gutachterkosten	113	120
Marketingkosten	105	122
Reisekosten	102	56
Mieten	75	74
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	75	85
Finanzierungskosten	9	8
Kosten der Kapitalerhöhung	0	1.414
Übrige Aufwendungen	237	210
	<b>1.997</b>	<b>3.315</b>

## 14. Erträge aus Beteiligungen

in T€	2018	2017
<b>Verbundene Unternehmen:</b>		
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	15.934	20.283
Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg	9.868	10.207
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	8.045	8.295
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	6.472	6.769
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	3.603	3.546
Forum Wetzlar KG, Hamburg	3.361	3.244
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	3.191	3.612
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	2.717	3.914
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	2.018	2.393
DES Management GmbH, Hamburg	29	29
	<b>55.238</b>	<b>62.292</b>
<b>Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:</b>		
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	3.718	3.313
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	3.461	5.223
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	2.607	2.149
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	2.208	2.032
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	1.449	1.623
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	0	1
	<b>13.443</b>	<b>14.341</b>
	<b>68.681</b>	<b>76.633</b>

Bei den ausgewiesenen Beteiligungserträgen handelt es sich bei Personenhandelsgesellschaften um anteilige Handelsbilanzgewinne des Jahres 2018. Bei den übrigen Beteiligungsgesellschaften wurde der Jahresüberschuss 2017 ausgeschüttet. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB enthalten.

## 15. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Der Posten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge beinhaltet im Vorjahr Zinserträge (250 T€) aus einem kurzfristig gewährten Darlehen an eine Tochtergesellschaft.

## 16. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen resultieren aus der Wertberichtigung der Ilwro Holding B.V., Amsterdam.

## 17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten Zuführungen von passiven latenten Steuern von 4.942 T€ (i. Vj. 9.154 T€).

## V. Sonstige Angaben

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

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein langfristiges Darlehen (41.000 T€) enthalten, das bis zum 30. Juni 2027 variabel verzinst wird. Zur Absicherung des variablen Zinssatzes (Zinsänderungsrisiko) wurde zeitgleich ein Zinsswap als **Sicherungsgeschäft** abgeschlossen, das zusammen mit dem Darlehensgeschäft als Bewertungseinheit zu klassifizieren ist (Mikro Hedge). Bei der Bildung der Bewertungseinheit wurde die Einfrierungsmethode verwendet. Der Zinsswap besteht über die Laufzeit und Tilgungsstruktur des Darlehens. Grund und Sicherungsgeschäft stehen sich dabei zu 100% gegenüber. Für dieses Finanzinstrument wird zum Bilanzstichtag ein Effektivitätstest durchgeführt. Zum Bilanzstichtag waren die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB erfüllt. Der beizulegende Zeitwert (entspricht dem Barwert) hat am 31. Dezember 2018 einen negativen Wert in Höhe von 13.121 T€.

Für das Geschäftsjahr 2018 fielen Aufwendungen für **Abschlussprüfungsleistungen** in Höhe von 165 T€ an. Des Weiteren wurden andere Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der prüferischen Durchsicht der Überleitungsrechnungen nach § 4h Abs. 2 Satz 1c) Satz 11 EStG in Höhe von 4 T€ durch den Abschlussprüfer erbracht.

### **Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Am Bilanzstichtag bestehen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 75,6 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für drei verbundene Unternehmen in Höhe von 271,0 Mio. €. Eine Inanspruchnahme wird aufgrund der guten Geschäftsentwicklung bei den Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag als nicht wahrscheinlich eingestuft. Allerdings ist auch ein vollständiger Ausschluss nicht möglich.

Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 338 T€ sonstige finanzielle Verpflichtungen, die im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroräumen und PKW Leasingverpflichtungen resultieren.

### **Corporate Governance**

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet im November 2018 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

## Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2018:

<u>Name und Sitz des Unternehmens</u>	<u>Anteil am Eigenkapital</u>	<u>davon mittelbar</u>	<u>davon unmittelbar</u>	<u>Eigenkapital zum 31.12.2018</u>	<u>HGB Ergebnis 2018</u>
				<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	17.899.163,08	3.675.719,46
DES Management GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	52.223,11	27.223,11
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	353.137.041,68	15.933.170,74
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	65.756.039,67	4.016.183,67
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	100,00%	-	-30.296.691,51	3.244.592,84
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00%	100,00%	-	29.771,80	2.511,84
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	20.978.866,47	2.018.385,88
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	15.939.783,59	8.044.615,11
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00%	-	75,00%	97.486.312,64	4.254.980,46
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74,00%	-	74,00%	40.557.807,59	8.745.882,76
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	58.220.683,60	6.921.723,23
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00%	-	65,00%	1.014.355,13	5.171.177,64
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01%	-	52,01%	-114.185.464,28	18.971.317,49
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-28.045.339,91	7.436.979,53
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-16.972.398,66	5.214.722,27
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	-26.395.793,60	5.255.127,62
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	725.874,34	14.245,02
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-33.220.897,90	4.416.526,88
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	18.865.799,19	2.897.534,89
Ilwro Holding B.V., Amsterdam, Niederlande	33,33%	-	33,33%	92.929,00	-25.525,00
				<u>CZK*</u>	<u>CZK*</u>
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100,00%	-	100,00%	5.454.015.898,58	-19.854.256,64
				<u>PLN**</u>	<u>PLN**</u>
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99%	99,99%	-	870.155.547,24	88.564.628,76
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00%	100,00%	-	12.907.212,65	-7.381.544,40

\* 31.12.2018 Stichtagskurs 25,725, Durchschnittskurs 25,54

\*\* 31.12.2018 Stichtagskurs 4,30; Durchschnittskurs 4,2615

## **Aufsichtsrat und Vorstand**

### **Aufsichtsrat**

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

#### **Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender**

Persönlich haftender Gesellschafter, Vorwerk & Co. KG, Wuppertal

- akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal

#### **Karin Dohm, Kronberg im Taunus, 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 am 30. Juni 2015 ausgeschiedene Vorstandssprecher Claus-Matthias Böge erhält aus dem Long-Term Incentive 2010 insgesamt einen Betrag in Höhe von 1.712 T€. Dieser Betrag wird seit dem Jahr 2016 in fünf gleichen Raten immer zu Anfang eines Jahres bis zum Jahr 2020 ausgezahlt.

Am 1. Juli 2018 begann die Laufzeit eines neuen Long-Term-Incentive (LTI 2018) aus der zum Bilanzstichtag keine Verpflichtung resultiert.

Im Übrigen verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen zur Vergütung im Lagebericht.

## **Konzernabschluss**

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

## **Nachtragsbericht**

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, den 28. März 2019

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

## Anlagenpiegel

31. Dezember 2018

in Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2018	Kumulierte Abschreibungen			31.12.2018	Buchwerte	
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		01.01.2018	Zugänge	Abgänge		31.12.2018	31.12.2017
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	81.976,89	3.011,60	13.586,06	0,00	71.402,43	62.954,56	12.850,61	13.586,06	62.219,11	9.183,32	19.022,33
<b>II. Sachanlagen</b>											
Mietereinbauten	222.424,16	0,00	0,00	0,00	222.424,16	103.775,37	22.242,42	0,00	126.017,79	96.406,37	118.648,79
PKW	2.600,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	577,77	433,33	0,00	1.011,10	1.588,90	2.022,23
Büroeinrichtung	91.303,05	0,00	0,00	0,00	91.303,05	31.629,67	7.023,30	0,00	38.652,97	52.650,08	59.673,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.117,11	49.248,19	23.281,44	0,00	124.083,86	70.230,38	15.242,41	23.281,44	62.191,35	61.892,51	27.886,73
	414.444,32	49.248,19	23.281,44	0,00	440.411,07	206.213,19	44.941,46	23.281,44	227.873,21	212.537,86	208.231,13
<b>III. Finanzanlagen</b>											
<b>1. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>											
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	17.700.026,19	0,00	2.179.015,67	0,00	15.521.010,52	0,00	0,00	0,00	0,00	15.521.010,52	17.700.026,19
DES Management GmbH, Hamburg	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	134.523.094,89	0,00	2.900.903,07	0,00	131.622.191,82	0,00	0,00	0,00	131.622.191,82	134.523.094,89	134.523.094,89
Forum Wetzlar KG, Hamburg	10.889.806,86	0,00	1.383.855,13	0,00	9.505.951,73	0,00	0,00	0,00	9.505.951,73	10.889.806,86	10.889.806,86
Stadt-Galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	29.281.944,15	0,00	847.250,18	0,00	28.434.693,97	0,00	0,00	0,00	28.434.693,97	29.281.944,15	29.281.944,15
Einkaufs-Center Galeria Baltyska G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	47.183.667,25	0,00	0,00	0,00	47.183.667,25	0,00	0,00	0,00	47.183.667,25	47.183.667,25	47.183.667,25
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	77.892.352,23	0,00	1.924.126,63	0,00	75.968.225,60	0,00	0,00	0,00	75.968.225,60	77.892.352,23	77.892.352,23
A10 Wildau GmbH, Hamburg	66.140.856,00	0,00	4.400.000,00	0,00	61.740.856,00	0,00	0,00	0,00	61.740.856,00	66.140.856,00	66.140.856,00
DES Shoppingcenter KG, Hamburg	384.708.744,17	0,00	6.429.412,84	0,00	378.279.331,33	3.248.670,20	0,00	0,00	3.248.670,20	375.030.661,13	381.460.073,97
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	212.955.538,33	0,00	14.374.350,00	0,00	198.581.188,33	0,00	0,00	0,00	198.581.188,33	212.955.538,33	212.955.538,33
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	65.680.500,50	0,00	794.086,10	0,00	64.886.414,40	0,00	0,00	0,00	64.886.414,40	65.680.500,50	65.680.500,50
	1.046.981.530,57	0,00	35.232.999,62	0,00	1.011.748.530,95	3.248.670,20	0,00	0,00	3.248.670,20	1.008.499.860,75	1.043.732.860,37
<b>2. Beteiligungen</b>											
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	109.118.114,12	0,00	1.790.971,84	0,00	107.327.142,28	0,00	0,00	0,00	0,00	107.327.142,28	109.118.114,12
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	79.622.620,62	0,00	90,00	0,00	79.622.530,62	0,00	0,00	0,00	79.622.530,62	79.622.620,62	79.622.620,62
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	13.250.959,53	0,00	767.408,96	0,00	12.483.550,57	0,00	0,00	0,00	12.483.550,57	13.250.959,53	13.250.959,53
Ilwro Holding B.V. Amsterdam, Niederlande	3.631.491,41	0,00	0,00	0,00	3.631.491,41	3.592.006,74	8.508,65	0,00	3.600.515,39	30.976,02	39.484,67
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	10.286.494,06	0,00	1.509.593,64	0,00	8.776.900,42	0,00	0,00	0,00	8.776.900,42	10.286.494,06	10.286.494,06
	215.909.679,74	0,00	4.068.064,44	0,00	211.841.615,30	3.592.006,74	8.508,65	0,00	3.600.515,39	208.241.099,91	212.317.673,00
<b>3. Geleistete Anzahlungen</b>											
Vorweggenommene Anschaffungsnebenkosten für zukünftige verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.262.891.210,31	0,00	39.301.064,06	0,00	1.223.590.146,25	6.840.676,94	8.508,65	0,00	6.849.185,59	1.216.740.960,66	1.256.050.533,37
<b>Gesamt</b>	<b>1.263.387.631,52</b>	<b>52.259,79</b>	<b>39.337.931,56</b>	<b>0,00</b>	<b>1.224.101.959,75</b>	<b>7.109.844,69</b>	<b>66.300,72</b>	<b>36.867,50</b>	<b>7.139.277,91</b>	<b>1.216.962.681,84</b>	<b>1.256.277.786,83</b>

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

---

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS**

---

### **PRÜFUNGSURTEILE**

Wir haben den Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG, Hamburg – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer 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 der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

### **GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses 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 JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### **BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben folgende Sachverhalte als besonders wichtige Prüfungssachverhalte identifiziert:

1. Bewertung der Finanzanlagen
2. Ansatz und Bewertung latenter Steuern

#### **1. BEWERTUNG DER FINANZANLAGEN**

##### **Sachverhalt**

Die Deutsche EuroShop AG hält Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen an Immobilienobjektgesellschaften, im Wesentlichen in der Rechtsform von Personenhandelsgesellschaften. Zum 31. Dezember 2018 werden entsprechende Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.217,0 Mio. ausgewiesen. Der überwiegende Teil dieser Immobilienobjektgesellschaften sind Eigentümer und Betreiber eines oder mehrerer Shopping Center. Die Jahresüberschüsse der Personenhandelsgesellschaften werden von der Deutsche EuroShop AG phasengleich vereinnahmt. Unterjährig finden Barüberschussentnahmen statt, die im Regelfall aufgrund der Abschreibungen die Jahresüberschüsse übersteigen.

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

##### **Prüferische Reaktion**

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

#### **2. ANSATZ UND BEWERTUNG LATENTER STEUERN**

##### **Sachverhalt**

Die Deutsche EuroShop AG weist im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 in Höhe von EUR 94,0 Mio. passive latente Steuern aus. Ansatz und Bewertung latenter Steuern im Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG sind durch komplexe steuerliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den als Finanzanlagen gehaltenen Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geprägt.

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

##### **Prüferische Reaktion**

Wir haben die Berechnung der latenten Steuern im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit handelsrechtlichen Regelungen nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir das Bestätigungsschreiben des steuerlichen Beraters ausgewertet. Wir haben uns von der fachlichen Qualifikation und der Unabhängigkeit des steuerlichen Beraters, der die Deutsche EuroShop AG bei der Ermittlung der latenten Steuern unterstützt, überzeugt. Weiterhin haben wir die Ermitt-

lungsmethodik, 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.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, 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 JAHRESABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT**

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines 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 der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

### **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorgehens- und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im 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 die

- Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
  - beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
  - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im 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 Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachhalts 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 Abschlussprüfer der Deutsche EuroShop AG tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

## **VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

---

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christoph Hyckel.

Hamburg, 11. April 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 Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Hamburg, den 28. März 2019

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

## **Bericht des Aufsichtsrats**

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

Über die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft wurden wir fortlaufend informiert. Wir beschäftigten uns mit der Entwicklung der Bestandsobjekte, insbesondere mit deren Umsatz- und Frequenzentwicklung, den Außen- und Vermietungsständen sowie mit der Liquiditätslage des Unternehmens. Ausführlich und fortlaufend diskutiert wurde in den Sitzungen des abgelaufenen Jahres die Strategie der Gesellschaft und die Frage, wie die Gesellschaft in einem Umfeld fortwährend niedriger Zinsen, eines im Jahresverlauf 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 Betreibersicht, die weitere Integration des On- und Offline-Handels 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 bedurften, haben wir in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Zudem wurden für zustimmungspflichtige Geschäfte des Vorstands bei Bedarf schriftliche Umlaufbeschlüsse vom Aufsichtsrat und dem zuständigen Ausschuss gefasst. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig. Zur Vermeidung von 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 Aufsichtsratssitzungen 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 Aufsichtsratssitzungen und den Sitzungen der Ausschüsse finden Sie in der nachfolgenden Übersicht:

<b><u>Aufsichtsratssitzungen</u></b>	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	+	+	+	+

<b><u>Ausschusssitzungen</u></b>	Präsidium 11.04.2018	Prüfungsausschuss 11.04.2018	Präsidium 29.11.2018
Reiner Strecker (Vors.)	+	+	+
Karin Dohm (stv. Vors.)	+	+	+
Thomas Armbrust	+	+	+

<b><u>Telefonkonferenzen</u></b>	Prüfungsausschuss 11.05.2018	Prüfungsausschuss 12.08.2018	Prüfungsausschuss 12.11.2018
Reiner Strecker (Vors.)	+	+	+
Karin Dohm (stv. Vors.)	+	+	+
Thomas Armbrust	+	+	+

+ = teilgenommen  
- = entschuldigt

### **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-Szenariorechnungen. 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 Brunn 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, 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 ausführliche 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 Aufsichtsratssitzung 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 Aufsichtsratssitzung 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 € 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

## **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.deutscheuroshop.de](http://www.deutscheuroshop.de) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

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

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

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

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

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

Die Belegschaft der Deutsche EuroShop AG besteht nur aus fünf Personen. Daher ist eine Abgrenzung zwischen ihr und einem oberen Führungskreis nicht sinnvoll. Insofern kann nur das Verhältnis zwischen der Vorstandsvergütung und der Vergütung der Gesamtbelegschaft vom Aufsichtsrat berücksichtigt werden.

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

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

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

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

Hamburg, 24. November 2018

Vorstand und Aufsichtsrat

Deutsche EuroShop AG