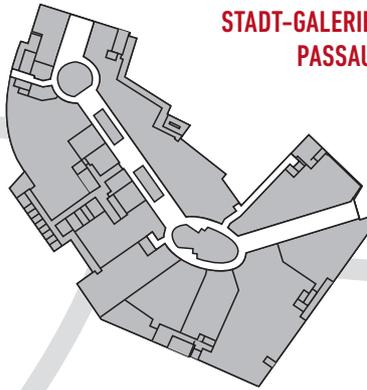




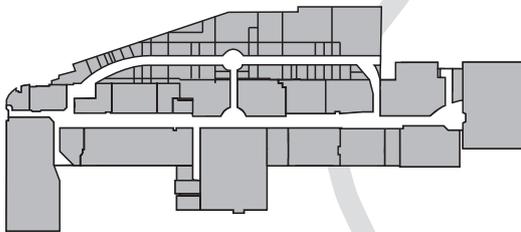
**ALLEE-CENTER
HAMM**



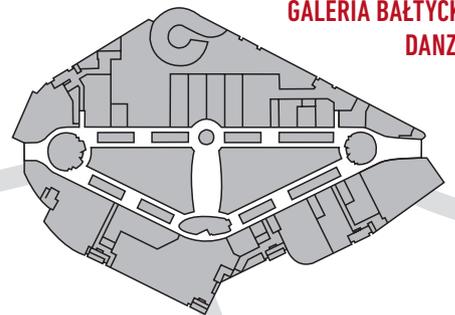
**STADT-GALERIE
PASSAU**



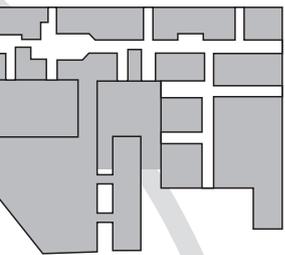
**ALTMARKT-GALERIE
DRESDEN**



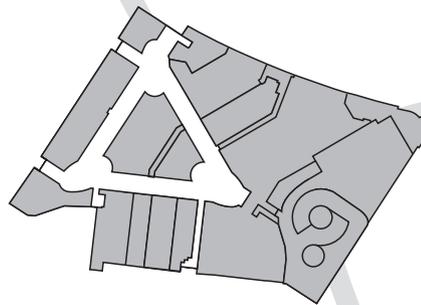
**MAIN-TAUNUS-ZENTRUM
SULZBACH/FRANKFURT**



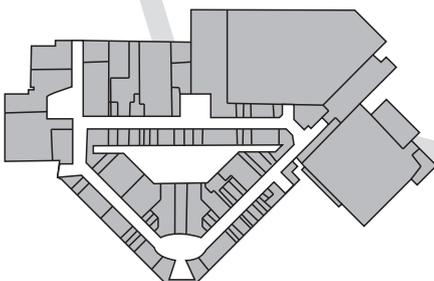
**GALERIA BAŁTYCKA
DANZIG**



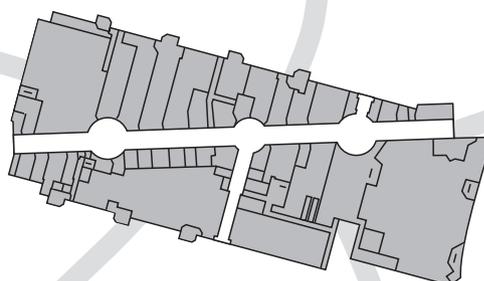
**HEROLD-CENTER
NORDERSTEDT**



**PHOENIX-CENTER
HAMBURG**

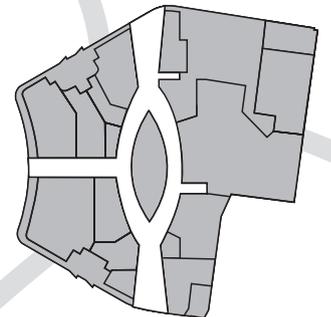


**A10 CENTER
WILDAU/BERLIN**



**RATHAUS-CENTER
DESSAU**

**CITY-POINT
KASSEL**



DEUTSCHE EUROSHOP AG

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2019

INHALT

Zusammengefasster Lagebericht	2
Grundlagen des Konzerns.....	2
Geschäftsmodell des Konzerns, Ziele und Strategie	2
Steuerungssystem	3
Wirtschaftsbericht.....	4
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	4
Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns	7
Ertragslage des Konzerns	8
Finanzlage des Konzerns	14
Vermögenslage des Konzerns	17
Nachtragsbericht	19
Prognosebericht	20
Risikobericht	21
Grundsätze des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems.....	21
Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem.....	22
Einschätzung der Gesamtrisikoposition	24
Darstellung wesentlicher Einzelrisiken	25
Chancenbericht.....	29
Vergütungsbericht.....	30
System der Vorstandsvergütung	30
Vergütung des Vorstands 2019	32
Vergütung des Aufsichtsrats.....	33
Übernahmerelevante Angaben	34
Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289f HGB)	34
Berichterstattung zum Einzelabschluss der Deutsche EuroShop AG	35

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

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

Ertragsstarkes und wertbeständiges Portfolio

Die Deutsche EuroShop 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 branchenübliche Miete, die sich regelmäßig im Wesentlichen aus einer an den Verbraucherpreisindex gekoppelten Mindestmiete sowie einer umsatzabhängigen Miete zusammensetzt.

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 195 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, Modenschauen 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 AG leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Geschäftsverfahren des Vorstands sind in einer Geschäftsordnung sowie einem Geschäftsverteilungsplan festgelegt.

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 (Leistungsindikatoren) 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 2019 ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % gestiegen. Im Vergleich zu den beiden vorangegangenen Jahren, in denen das Wachstum 1,5 % (2018) und 2,5 % (2017) betrug, hat die Dynamik deutlich nachgelassen. Positive Wachstumsimpulse kamen weiterhin vor allem aus dem Inland, insbesondere durch gestiegene Konsumausgaben sowie durch anhaltend hohe Bauinvestitionen. Die Ausgaben der privaten Haushalte, die von der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt profitierten, legten preisbereinigt um 1,6 % und die Ausgaben des Staates um 2,5 % zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2019 preisbereinigt um 3,8 %, hier wurde im Vergleich zum Vorjahr insbesondere mehr im Tiefbau und im Wohnungsbau 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 5,0 % (i. Vj. 5,2 %) entsprach. Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2018 um 1,4 %. Der im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Preisanstieg war durch die verhaltene und unterjährig sogar teilweise rückläufige Preisentwicklung im Bereich Energie von 1,4 % (i. Vj. 4,6 %) bedingt.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer 2019 um 1,2 % 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 lag 2019 mit 10,9 % (i. Vj. 11,0 %) nahezu auf Vorjahresniveau und die privaten Konsumausgaben, die 52,2 % des BIP ausmachten, stiegen preisbereinigt um 1,6 % an.

Basierend auf vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der deutsche Einzelhandel (inklusive Onlinehandel) im Berichtsjahr nominal 1,7 % und real 0,8 % mehr Umsatz als 2018. 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 8,4 % auf nunmehr ca. 57,8 Mrd. € an. Das entsprach einem Anteil von etwa 10,4 % am gesamten Einzelhandelsumsatz 2019, der sich nach HDE-Angaben auf 537,4 Mrd. € belief. Der stationäre Einzelhandel in Deutschland erzielte 2019 ein nominales Umsatzwachstum von 1,3 %, 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. So wird in Remscheid, im Einzugsgebiet unseres Wuppertaler Shoppingcenters, seit Längerem eine großflächige Projektentwicklung geplant. Insgesamt stieg die Summe der Verkaufsflächen im Einzelhandel in Deutschland 2019 nach Schätzungen der GfK um 0,6 % (i. Vj. +0,6 %) 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 2019 der Vermietungsumsatz von Einzelhandelsflächen in Deutschland, trotz gedämpfter Stimmung im Einzelhandel, um 4 % auf 500.100 m² angestiegen. Die durchschnittlich angemietete Flächengröße hat sich dabei auf 430 m² (i. Vj. 445 m²) verringert. 54 % (i. Vj. 52 %) der Vertragsabschlüsse bezogen sich auf Flächen mit weniger als 250 m².

Knapp 11 % aller Einzelhandelsumsätze in Deutschland wurden 2019 online generiert. Besonders stark gewachsen (+14,2 %) ist der Onlinehandel mit Fast Moving Consumer Goods (Konsumgüter, die besonders häufig gekauft und in der Regel täglich benötigt werden wie z. B. Lebensmittel, Reinigungsmittel und Körperpflegeprodukte), der gemessen an seinem Anteil am Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel (< 1,3 %) aber weiterhin ein Nischengeschäft blieb. Das größte Segment Elektronikartikel & Telekommunikation wuchs um 11,5 %, während das umsatzmäßig zweitgrößte Einzelhandelssegment Mode um 11,4 % zulegen konnte. Der Online-Anteil des Umsatzes mit Bekleidung und Textilien ist 2019 nach Berechnungen des Bundesverbands des Deutschen Textileinzelhandels um rund fünf Prozent gewachsen und lag bei 23,5 %.

Der Trend, 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, setzte sich auch 2019 fort. Der Online- und Offlinehandel wächst wie in den Vorjahren weiter zusammen.

Immobilienmarkt

Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 15,6 % auf 91,3 Mrd. € (i. Vj. 79,0 Mrd. €) erreichte der Investmentmarkt für Immobilien in Deutschland nach Angaben von JLL einen neuen Rekordwert. Dabei dominieren mit rund 64 % des Transaktionsvolumens weiterhin die Assetklassen Büro und Wohnen. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 12 % (i. Vj. 13 %).

Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich im Gesamtjahr 2019 auf knapp 1,8 Mrd. € (i. Vj. 1,4 Mrd. €), was einem Anstieg von 29 % gegenüber dem sehr schwachen Vorjahr entspricht. JLL nennt die höhere Anzahl von einigen großvolumigen Transaktionen als einen Grund für den Anstieg. Das durchschnittliche Volumen stieg von 56,7 Mio. € auf 71,9 Mio. €. Wie im Vorjahr waren es auch 2019 vor allem deutsche Investoren, die 71 % der Investitionen in deutsche Einzelhandelsimmobilien auf sich vereinten.

Der Onlinehandel zeigt sich immer intensiver als starker Konkurrent zum stationären Handel und gestaltet die Transaktionsprozesse als schwierig und langatmig. Dies ist auch an steigenden Renditen für Investments in Deutschland zu beobachten. Nach Angaben von JLL lagen sie für Top-Shoppingcenter in Deutschland zum Jahresende bei durchschnittlich ca. 4,5 % (i. Vj. 4,1 %).

Entwicklung des Aktienkurses

Nach einem Jahresschlusskurs 2018 von 25,34 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop AG in einem weiterhin anhaltend weltweit schwierigen Marktumfeld für Shoppingcenter-Aktien mit einem leicht positiven Impuls in das Jahr gestartet und pendelte dann zunächst in einem Korridor zwischen 26,00 € und 27,40 €. Am 21. Mai 2019 ging die Aktie mit 27,44 € aus dem Xetra-Handel und erreichte damit den höchsten Kurs des Jahres. Nach dem Dividendenabschlag Mitte Juni entwickelte sich der DES-Kurs deutlich negativ, bis am 16. August 2019 der Periodentiefstkurs mit 22,54 € verzeichnet wurde. Anschließend erholte sich die Aktie und schloss die Berichtsperiode am 30. Dezember 2019 mit 26,42 € ab. Unter Berücksichtigung der am 17. Juni 2019 ausgeschütteten Dividende von 1,50 € je Aktie entspricht dies einer Performance von +10,4 % (i. Vj. -21,8 %). Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende 2019 auf 1,63 Mrd. €.

Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	Prognose 2019	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018	+/-
Umsatzerlöse	222 – 226	225,9	225,0	0,4 %
EBIT	194 – 198	197,5	199,1	-0,8 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	159 – 162	163,1	160,9	1,4 %
EPRA ^{2, 5} Earnings		158,3	147,4	7,4 %
FFO	148 – 151	149,6	150,4	-0,5 %
Eigenkapitalquote in % ³		57,1	55,8	
LTV-Verhältnis in % ⁴		31,5	31,8	
in €	Prognose 2019	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018	+/-
EPRA ^{2, 5} Earnings je Aktie		2,56	2,39	7,1 %
FFO je Aktie	2,40 – 2,44	2,42	2,43	-0,4 %
EPRA ² NAV je Aktie		42,30	43,17	-2,0 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594	61.783.594	0,0 %

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

² European Public Real Estate Association

³ inklusive Fremddanteile am Eigenkapital

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

⁵ Die EPRA Earnings beinhalten in der Berichtsperiode eine einmalige Steuererstattung inklusive aufgelaufener Zinsen für Vorjahre. Ohne diese Steuererstattung würden die EPRA Earnings 149,3 Mio. € (+0,8 %) bzw. 2,41 € je Aktie betragen.

Das Geschäftsjahr 2019 verlief operativ zufriedenstellend und konnte innerhalb der prognostizierten Ergebnisbandbreiten abgeschlossen werden. Die Umsatzerlöse stiegen leicht von 225,0 Mio. € im Vorjahr um 0,4 % auf 225,9 Mio. € (Prognose: 222 bis 226 Mio. €).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 197,5 Mio. € (Prognose: 194 bis 198 Mio. €) und lag um 1,6 Mio. € bzw. -0,8 % leicht unter dem Vorjahr. Beim Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) ergab sich eine Steigerung um 1,4 % auf 163,1 Mio. € (Prognose: 159 bis 162 Mio. €). Unter Einbeziehung der Anfang 2019 berichteten positiven Sondereffekte aus Steuererstattungen für Vorjahre, die im Zusammenhang mit einem im März 2019 veröffentlichten Urteil des Großen Senats des Bundesfinanzhofes (BFH) stehen, stiegen die EPRA Earnings deutlich um 7,4 % auf 158,3 Mio. € (ohne Sondereffekte +0,8 %). Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) lagen mit 2,42 € je Aktie leicht unter dem Vorjahr (-0,4 %), aber innerhalb der Erwartungen (Prognose: 2,40 bis 2,44 €). Ohne Sondereffekte entwickelte sich das operative Ergebnis 2019 trotz eines fortgesetzt wettbewerbsintensiven Einzelhandelsumfelds weiter stabil. Vergleichbare Umsätze bei leicht höheren operativen Kosten, die durch geringere Zinskosten kompensiert werden, sind wesentliche Gründe für diese erzielte stabile Entwicklung.

Die bereits im Vorjahr gestarteten Investitionsmaßnahmen in die Modernisierung und Positionierung des Bestandsportfolios sowie im Durchschnitt gestiegene Ankaufsrenditen und reduzierte Mietwachstumserwartungen für Shoppingcenter in Deutschland führten zu einem negativen Bewertungsergebnis von -120,0 Mio. € (i. Vj. -58,3 Mio. €). Einen positiven wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis von 112,1 Mio. € (i. Vj. 79,4 Mio. €) hatte der Ertrag aus der Auflösung von latenten

Steuern in Höhe von 73,4 Mio. €. Diese Auflösung ist im Wesentlichen das Ergebnis der im Geschäftsjahr vollzogenen gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung, die es zukünftig erlaubt, die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in einem weiteren Umfang als bisher in Anspruch zu nehmen.

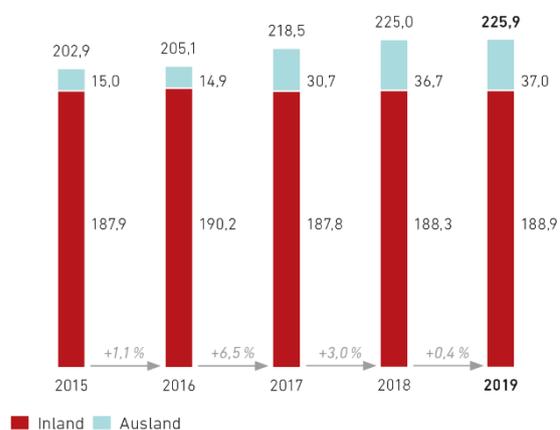
Ertragslage des Konzerns

in T€			Veränderung	
	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018	+/-	in %
Umsatzerlöse	225.941	225.047	894	0,4%
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-24.429	-22.183	-2.246	-10,1%
NOI	201.512	202.864	-1.352	-0,7%
Sonstige betriebliche Erträge	1.915	1.828	87	4,8%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.958	-5.557	-401	-7,2%
EBIT	197.469	199.135	-1.666	-0,8%
<i>At-equity-Ergebnis</i>	4.345	27.602		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	25.854	2.608		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	417	477		
At-equity-Ergebnis (operativ)	30.616	30.687	-71	-0,2%
Zinsaufwendungen	-49.256	-52.726	3.470	6,6%
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-18.443	-18.448	5	0,0%
Übriges Finanzergebnis	2.745	2.286	459	20,1%
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	-34.338	-38.201	3.863	10,1%
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	163.131	160.934	2.197	1,4%
<i>Bewertungsergebnis</i>	-94.188	-55.715		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	-25.854	-2.608		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-120.042	-58.323	-61.719	-105,8%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.546	-10.573	6.027	57,0%
<i>Latente Steuern</i>	73.965	-12.166		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	-417	-477		
Latente Steuern (mit at-equity)	73.548	-12.643	86.191	681,7%
Konzernergebnis	112.091	79.395	32.696	41,2%

Umsatzerlösentwicklung stabil

Die Umsatzerlöse im Konzern stiegen im Geschäftsjahr leicht um 0,4 % von 225,0 Mio. € auf 225,9 Mio. € und liegen damit innerhalb der Erwartungen. Dabei konnten sich die Center im aktuellen Umfeld des stationären Einzelhandelsmarktes sowohl in Deutschland als auch im Ausland insgesamt gut behaupten.

UMSATZERLÖSE
in Mio. €



Umsatzerlöse

in T€	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018	Veränderung	
			+/-	in %
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	36.004	36.030	-26	-0,1%
Altmarkt-Galerie, Dresden	25.716	25.224	492	2,0%
A10 Center, Wildau	21.538	21.112	426	2,0%
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.727	17.977	-250	-1,4%
Herold-Center, Norderstedt	12.816	12.878	-62	-0,5%
Billstedt-Center, Hamburg	10.981	10.750	231	2,1%
Allee-Center, Hamm	10.681	10.593	88	0,8%
City-Galerie, Wolfsburg	9.691	9.981	-290	-2,9%
Forum, Wetzlar	9.863	9.870	-7	-0,1%
City-Arkaden, Wuppertal	9.237	9.416	-179	-1,9%
City-Point, Kassel	8.716	8.678	38	0,4%
Rathaus-Center, Dessau	8.053	7.896	157	2,0%
Stadt-Galerie, Hameln	6.391	6.547	-156	-2,4%
DES Verwaltung GmbH	1.455	1.406	49	3,5%
Inland	188.869	188.358	511	0,3%
Galeria Baltycka, Danzig	15.830	15.689	141	0,9%
Olympia Center, Brünn	21.242	20.967	275	1,3%
Caspia, Danzig	0	33	-33	-100,0%
Ausland	37.072	36.689	383	1,0%
Gesamt	225.941	225.047	894	0,4%

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskostenanteil bei 10,8 %

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 24,4 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlegbare Nebenkosten, Instandhaltungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen umfassen, sind gegenüber der Vorjahresperiode (22,2 Mio. €) insbesondere aufgrund von höheren Wertberichtigungen und nicht umlegbaren Nebenkosten gestiegen. Mit einer Quote von 10,8 % (i. Vj. 9,9 %) des Umsatzes lagen die Kosten im Bereich der Planungen.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Erstattungen und aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen resultieren, betragen 1,9 Mio. € (i. Vj. 1,8 Mio. €) und lagen damit auf Vorjahresniveau. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelt, lagen mit 6,0 Mio. € um 0,4 Mio. € über denen des Vorjahreszeitraums (5,6 Mio. €).

EBIT leicht unter dem Vorjahr

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im Wesentlichen aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr höheren operativen Centeraufwendungen mit 197,5 Mio. € leicht (-0,8 %) unter dem Vorjahr (199,1 Mio. €).

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,9 Mio. € von -38,2 Mio. € auf -34,3 Mio. €. Größten Einfluss hatte dabei der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften, der aufgrund planmäßiger Tilgungen sowie günstigerer Anschlussfinanzierungen für die Altmarkt-Galerie Dresden und das Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim insgesamt um 3,5 Mio. € unter dem Vorjahreszeitraum lag.

Das im Finanzergebnis enthaltene at-equity-Ergebnis lag mit 30,6 Mio. € (i. Vj. 30,7 Mio. €) auf Vorjahresniveau.

Das übrige Finanzergebnis von 2,7 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus der Zinserstattung für eine Gewerbesteuerrückzahlung. Über den Hintergrund diese positiven Sondereffekte aus Steuererstattungen haben wir bereits im Geschäftsbericht 2018 unter „38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ berichtet. Im Vorjahr beinhaltete das übrige Finanzergebnis im Wesentlichen einen Bewertungsgewinn aus einem Zinsswap für die Finanzierung der Altmarkt-Galerie Dresden, der in 2018 ausgelaufen ist.

Gewinn- und Verlustrechnung der Gemeinschaftsunternehmen

in T€	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018	Veränderung	
			+/-	in %
Allee-Center, Magdeburg	7.965	7.872	93	1,2%
Phoenix-Center, Harburg	7.146	7.232	-86	-1,2%
Stadt-Galerie, Passau	7.202	7.094	108	1,5%
Saarpark-Center, Neunkirchen	6.105	6.259	-154	-2,5%
City-Arkaden, Klagenfurt	6.668	6.629	39	0,6%
Árkád, Pécs	4.011	3.888	123	3,2%
Sonstige	35	35	0	0,0%
Umsatzerlöse	39.132	39.009	123	0,3%
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-4.834	-4.519	-315	-7,0%
NOI	34.298	34.490	-192	-0,6%
Sonstige betriebliche Erträge	356	266	90	33,8%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-346	-307	-39	-12,7%
EBIT	34.308	34.449	-141	-0,4%
Zinserträge	1	2	-1	-50,0%
Zinsaufwendungen	-3.902	-3.984	82	2,1%
Übriges Finanzergebnis	350	348	2	0,6%
Finanzergebnis	-3.551	-3.634	83	2,3%
Tatsächlicher Steueraufwand	-141	-128	-13	-10,2%
At-equity-Ergebnis (ohne Bewertungsergebnis)	30.616	30.687	-71	-0,2%
Bewertungsergebnis	-25.854	-2.608	-23.246	-891,3%
Latente Steuern	-417	-477	60	12,6%
Gewinn- oder Verlustanteil	4.345	27.602	-23.257	-84,3%

EBT (ohne Bewertungsergebnis) steigt um 1,4 %

Die Zinseinsparungen für die laufenden Finanzierungen sowie die einmalige Zinserstattung führen zu einer Steigerung des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 160,9 Mio. € auf 163,1 Mio. € (+1,4 %).

Bewertungsergebnis deutlich negativ

Das Bewertungsergebnis resultierte mit -120,0 Mio. € (i. Vj. -58,3 Mio. €) aus der Bewertung des Immobilienvermögens des Konzerns nach IAS 40. Von dem Bewertungsverlust auf das Immobilienvermögen entfielen, nach Berücksichtigung des Anteils der Fremdgegesellschafter, -94,2 Mio. € (i. Vj. -55,7 Mio. €) auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und -25,8 Mio. € (i. Vj. -2,6 Mio. €) auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt wurden die Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen um -2,9 % abgewertet (i. Vj. -1,4 %), wobei die Bandbreite der Bewertungsänderungen zwischen -9,6 % und +4,1 % lag. Bei einem insgesamt weiter hohen Vermietungsstand von 97,6 % (-1,0 %) wurde die Bewertung des Immobilienportfolios im Wesentlichen beeinflusst von im Durchschnitt gestiegenen Ankaufsrenditen für Shoppingcenter in Deutschland, Investitionen in die Modernisierung und Positionierung des Bestandsportfolios sowie von angepassten Erwartungen an die Mietentwicklung und Nachvermietungszeiträumen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, inklusive des im at-equity-Ergebnis enthaltenen Anteils, resultierten in einem Steuerertrag von 69,0 Mio. € gegenüber einem Steueraufwand von 23,2 Mio. € im Vorjahr. Die latenten Steuerrückstellungen wurden im Berichtsjahr um 73,5 Mio. € aufgelöst (i. Vj. Zuführung von 12,6 Mio. €). Die Auflösung ist im Wesentlichen auf die zum Ende des Geschäftsjahres 2019 vollzogene gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung innerhalb des Konzerns zurückzuführen, die es auf Basis der am 27. März 2019 veröffentlichten Entscheidung des Großen Senats des BFH zukünftig erlaubt, die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung in einem größeren Umfang als bisher in Anspruch zu nehmen. Wir verweisen hierzu auch auf unseren Nachtragsbericht im zusammengefassten Lagebericht 2018.

Die Ertragsteueraufwendungen beliefen sich auf 4,5 Mio. € (i. Vj. 10,6 Mio. €) und beinhalten eine Gewerbesteuererstattung für Vorjahre von 7,1 Mio. €.

Verbessertes Konzernergebnis

Das Konzernergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des außerordentlichen Steuerertrages aus der Auflösung latenter Steuern und der Gewerbesteuererstattung trotz des deutlich negativeren Bewertungsergebnisses um 32,7 Mio. € auf 112,1 Mio. € (i. Vj. 79,4 Mio. €) verbessert.

EPRA Earnings und Ergebnis je Aktie

Die EPRA Earnings, welche das Bewertungsergebnis ausklammern, sind von der Gewerbesteuererstattung einschließlich der aufgelaufenen Zinserträge und unter Berücksichtigung der hierauf entfallenden Steuern maßgeblich in Höhe von 9,0 Mio. € positiv beeinflusst worden und stiegen von 147,4 Mio. € auf 158,3 Mio. € bzw. von 2,39 € auf 2,56 € je Aktie. Ohne diesen Einmaleffekt hätten sich die EPRA Earnings auch positiv auf 149,3 Mio. € bzw. auf 2,41 € je Aktie entwickelt. Der Gewinn je Aktie (Konzernjahresüberschuss je Aktie) erreichte im Berichtsjahr 1,81 € gegenüber 1,29 € im Vorjahr.

EPRA EARNINGS
in Mio. € / in € je Aktie



EPRA EARNINGS	01.01.-31.12.2019		01.01.-31.12.2018	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	112.091	1,81	79.395	1,29
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	120.042	1,94	58.314	0,94
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹	-350	0,00	-2.604	-0,04
Sonstiges Bewertungsergebnis	0	0,00	9	0,00
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen ²	-73.523	-1,19	12.274	0,20
EPRA Earnings	158.260	2,56	147.388	2,39
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

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

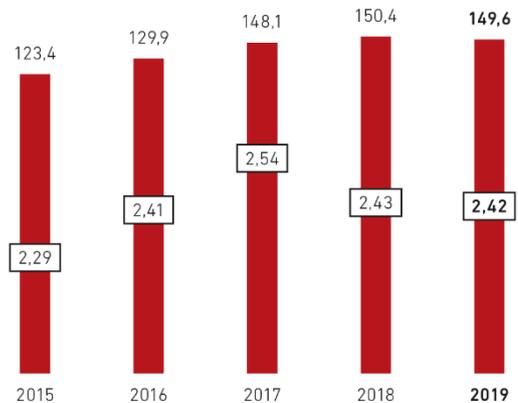
² betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

Stabile 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. Wesentliche nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehörende Einmaleffekte werden dabei bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO lagen mit 149,6 Mio. € (i. Vj. 150,4 Mio. €) bzw. 2,42 € je Aktie (i. Vj. 2,43 € je Aktie) nahezu auf Vorjahresniveau.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in Mio. € / in € je Aktie



FUNDS FROM OPERATIONS	01.01.-31.12.2019		01.01.-31.12.2018	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	112.091	1,81	79.395	1,29
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹	120.042	1,94	58.314	0,94
Steuererstattung für Vorjahre ²	-8.994	-0,15	0	0,00
Sonstiges Bewertungsergebnis	0	0,00	9	0,00
Latente Steuern ¹	-73.548	-1,18	12.643	0,20
FFO	149.591	2,42	150.361	2,43
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594		61.783.594	

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

² inklusive der Zinserstattung und unter Berücksichtigung des Steueraufwandes, welcher auf diese entfällt

Ertragslage der Segmente

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

in T€	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018	Veränderung	
			+/-	in %
Umsatzerlöse	240.191	239.188	1.003	0,4%
- Inland	196.556	196.070	486	0,2%
- Ausland	43.635	43.118	517	1,2%
EBIT	213.330	214.709	-1.379	-0,6%
- Inland	172.556	174.360	-1.804	-1,0%
- Ausland	40.774	40.349	425	1,1%
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	164.579	164.699	-120	-0,1%
- Inland	130.932	131.568	-636	-0,5%
- Ausland	33.647	33.131	516	1,6%

Der stabilen bzw. positiven Entwicklung der Umsatzerlöse in den Segmenten standen im Segment Inland höhere operative Centeraufwendungen, die aus im Vergleich zum Vorjahr höheren Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Nebenkostenerstattungen für Vorjahre resultieren, gegenüber. Dementsprechend ist das EBT (ohne Bewertungsergebnis) im Inland im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Mio. € (-0,5 %) gesunken, während es im Ausland um 0,5 Mio. € (+1,6 %) gesteigert werden konnte.

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 gegebenenfalls 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 angelegt.

Finanzierungsanalyse

Zum 31. Dezember 2019 wies der Deutsche EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>Veränderung</u>
Bilanzsumme	4.558,6	4.610,2	-51,6
Eigenkapital (inklusive Fremdgesellschafter)	2.601,5	2.573,4	28,1
Eigenkapitalquote in %	57,1	55,8	1,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.364,3	1.406,1	-41,8
Loan to value (LTV) in %	31,5	31,8	-0,3

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 2.601,5 Mio. €, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktionäre (2.249,6 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (351,9 Mio. €) zusammensetzt, hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (i. Vj. 2.573,4 Mio. €). Bei einer leichten Reduzierung der Bilanzsumme stieg die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr auf 57,1 % (i. Vj. 55,8 %) und ist damit weiterhin auf einem hohen und solidem Niveau.

Finanzverbindlichkeiten

<u>in T€</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>Veränderung</u>
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.433.373	1.496.313	-62.940
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	78.974	26.080	52.894
Summe	1.512.347	1.522.393	-10.046
Abzüglich liquide Mittel	148.087	116.335	31.752
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.364.260	1.406.058	-41.798

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich im Berichtsjahr aufgrund von Neukreditaufnahmen und planmäßigen Tilgungen von 1.522,3 Mio. € um 10,0 Mio. € auf 1.512,3 Mio. €. Zusammen mit dem Anstieg der liquiden Mittel um 31,8 Mio. € lagen die Nettofinanzverbindlichkeiten mit 1.364,3 Mio. € per Saldo um 41,8 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2018 (1.406,1 Mio. €).

Die zum Jahresende bestehenden Nettofinanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren im Berichtsjahr 31,5 % (i. Vj. 31,8 %) des langfristigen Vermögens fremdfinanziert (LTV). Bezogen auf die Betrachtungsweise der Segmentberichterstattung, die auf den quotalen Anteil des Konzerns an den Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen abstellt, ergibt sich ein LTV im Berichtsjahr von 33,7 % (i. Vj. 34,0 %).

Die Konditionen der konsolidierten Darlehen zum 31. Dezember 2019 waren für durchschnittlich 5,3 Jahre (i. Vj. 5,4 Jahre) zu 2,47 % p. a. (i. Vj. 2,72 % p. a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält für die konsolidierten Darlehen Kreditverbindungen zu 24 Banken und Sparkassen. Dabei handelt es sich um Kreditinstitute aus Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik.

Darlehensstruktur

per 31. Dezember 2019

Zinsbindung	Anteil der Darlehen	Betrag	Duration	Durchschnitts-zinssatz
	in %	in Mio. €	in Jahren	in %
bis 1 Jahr	5,2%	78,6	1,0	3,05%
1 bis 5 Jahre	40,7%	615,3	2,9	3,29%
5 bis 10 Jahre	45,7%	691,8	8,0	2,37%
über 10 Jahre	8,4%	127,3	11,0	1,67%
Gesamt	100,0%	1.513,0	5,3	2,47%

Von 20 Darlehen im Konzern sind bei 14 Darlehen Kreditaufgaben mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um insgesamt 22 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Höhe von Mieteinnahmen, zur Verschuldungsquote und zum Verhältnis zwischen Darlehen und Marktwert des Objekts (LTV). Alle Auflagen wurden eingehalten. Auf Basis der Planzahlen ist auch im laufenden Geschäftsjahr und dem Planungszeitraum bis 2024 von einer Einhaltung der Auflagen auszugehen. Hinsichtlich der Unsicherheiten zum Planungszeitraum bis 2024 als Folge der Coronavirus-Pandemie verweisen wir auf den Nachtragsbericht.

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgen planmäßige Tilgungen aus dem laufenden Cashflow in Höhe von 16,8 Mio. €. In den Jahren 2021 bis 2024 wird die durchschnittliche Tilgungsleistung bei 11,8 Mio. € p. a. liegen.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 steht ein Darlehen in Höhe von 61,8 Mio. € an, dessen Anschlussfinanzierung bei gleichzeitiger Erhöhung auf 70 Mio. € sich in der Endphase der Verhandlung befindet, 2021 sind dann Darlehen in Höhe von 136,5 Mio. €, 2022 in Höhe von 225,6 Mio. € und 2023 in Höhe von 209,1 Mio. € zu prolongieren.

In der Bilanz waren zum Stichtag kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.512,3 Mio. € ausgewiesen. Bei der Differenz der Gesamtsumme zu den hier angegebenen Beträgen handelt es sich im Wesentlichen um mittels der Effektivzinsmethode zu verteilende Finanzierungskosten sowie abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2020 beglichen wurden.

Investitionsanalyse

Im Geschäftsjahr 2019 wurden die Investitionen in die Modernisierung und Positionierung der Bestandsportfolios fortgeführt und lagen bei 19,3 Mio. € nach 20,9 Mio. € im Vorjahr.

Liquiditätsanalyse

in T€	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	170.206	159.202
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.332	-20.915
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-119.122	-128.531
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	31.752	9.756
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	116.335	106.579
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	148.087	116.335

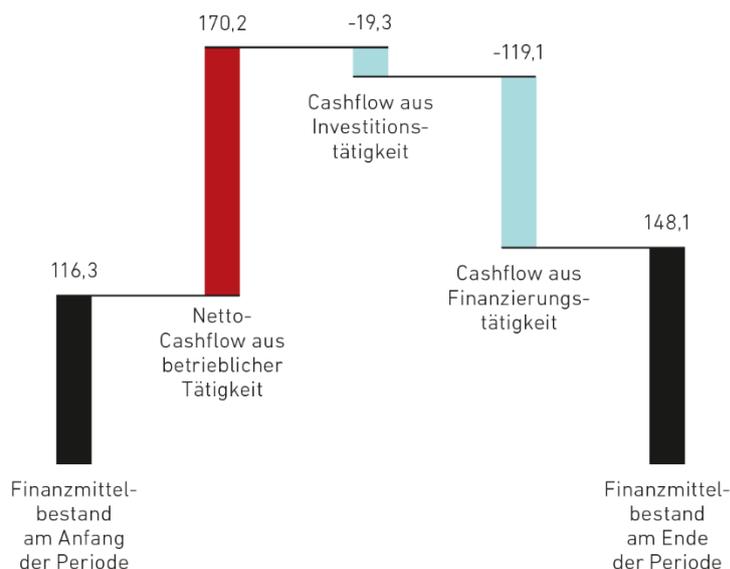
Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit des Konzerns in Höhe von 170,2 Mio. € (i. Vj. 159,2 Mio. €) stellt den Betrag dar, den das Unternehmen nach Abzug aller Kosten aus der Vermietung der Shoppingcenter-Flächen erwirtschaftet hat. Er dient vornehmlich dazu, die Dividende der Deutsche EuroShop AG, die Auszahlungen an Fremdgegeschafter sowie die laufenden Tilgungen und Investitionen zu finanzieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasste die cashwirksamen Investitionen in die Bestandsobjekte (19,3 Mio. €; i. Vj. 20,9 Mio. €).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 119,1 Mio. € beinhaltet den Mittelabfluss aus den laufenden Tilgungen der Finanzverbindlichkeiten von 27,1 Mio. € (i. Vj. 24,2 Mio. €), den Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten von 16,6 Mio. € sowie die Dividendenzahlung an die Aktionäre von 92,7 Mio. € (i. Vj. 89,6 Mio. €) und Ausschüttung an die Fremdgegeschafter von 15,8 Mio. € (i. Vj. 14,7 Mio. €).

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Berichtsjahr positiv um 31,8 Mio. € auf 148,1 Mio. € (i. Vj. 116,3 Mio. €).

ENTWICKLUNG DES FINANZMITTELBESTANDS in Mio. €



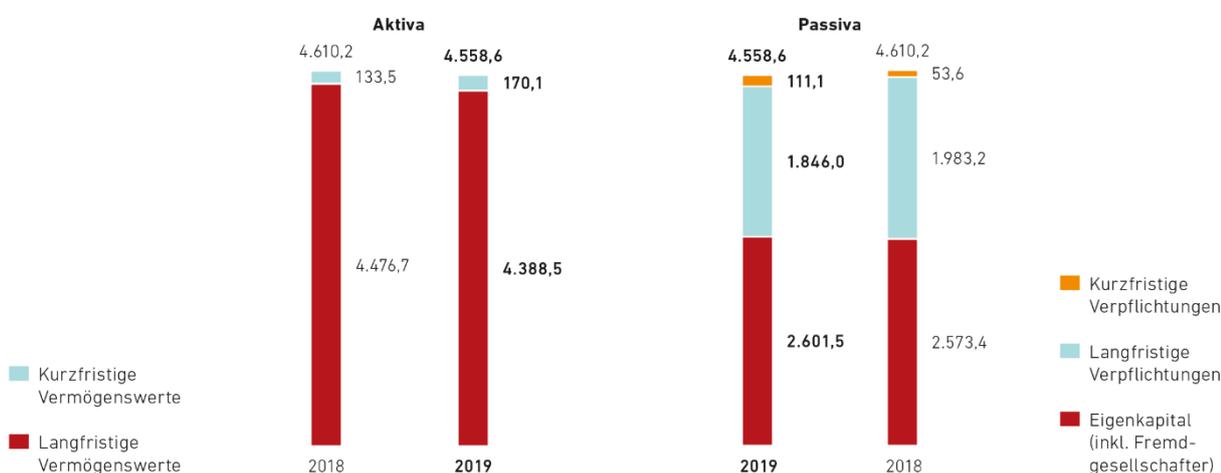
Vermögenslage des Konzerns

Bilanzsumme leicht rückläufig

Die Bilanzsumme des Konzerns reduzierte sich um 51,6 Mio. € von 4.610,2 Mio. € auf 4.558,6 Mio. €.

in T€	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	170.150	133.504	36.646
Langfristige Vermögenswerte	4.388.455	4.476.724	-88.269
Kurzfristige Verpflichtungen	111.136	53.580	57.556
Langfristige Verpflichtungen	1.845.991	1.983.252	-137.261
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.601.478	2.573.396	28.082
Bilanzsumme	4.558.605	4.610.228	-51.623

BILANZSTRUKTUR in Mio. €



Kurzfristige Vermögenswerte steigen durch Aufbau liquider Mittel

Zum Jahresende beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte auf 170,1 Mio. €. Das entsprach einem Anstieg von 36,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (133,5 Mio. €) und resultierte im Wesentlichen aus den um 31,8 Mio. € höheren liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag (148,1 Mio. €; i. Vj. 116,3 Mio. €). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen lagen mit 7,4 Mio. € um 0,8 Mio. € über dem Vorjahr (6,6 Mio. €). Die sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich von 10,5 Mio. € um 4,1 Mio. € auf 14,6 Mio. €.

Langfristige Vermögenswerte sinken leicht aufgrund von Abwertungen auf das Immobilienvermögen

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 4.476,7 Mio. € auf 4.388,5 Mio. € und somit um 88,2 Mio. € reduziert.

Die Investment Properties reduzierten sich dabei um 68,9 Mio. € auf 3.822,8 Mio. € (-1,8 %). Während die Zugänge und Investitionskosten der Bestandsobjekte bei 19,6 Mio. € lagen, ergaben sich aus der Bewertung des Immobilienbestandes Abwertungen in Höhe von 88,5 Mio. €.

Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen reduzierten sich von 531,0 Mio. € um 19,5 Mio. € auf 511,5 Mio. €. Der Rückgang ist auf die Differenz zwischen den anteiligen Ergebnissen (4,4 Mio. €) und den Entnahmen des Geschäftsjahres (23,9 Mio. €) zurückzuführen.

Kurz- und langfristige Verpflichtungen insgesamt rückläufig

Die kurzfristigen Verpflichtungen haben sich aufgrund eines Ende 2020 auslaufenden Darlehens von 61,8 Mio. €, dessen langfristige Anschlussfinanzierung sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses in der Endverhandlung befand, um 57,5 Mio. € von 53,6 Mio. € auf 111,1 Mio. € erhöht.

Die langfristigen Verpflichtungen reduzierten sich von 1.983,2 Mio. € um 137,3 Mio. € auf 1.846,0 Mio. € im Wesentlichen durch die Auflösung passiver latenter Steuern (-73,9 Mio. €), die Umgliederung des im Dezember 2020 auslaufenden Darlehens in die kurzfristigen Verpflichtungen (- 61,8 Mio. €) sowie aufgrund des Saldos aus planmäßigen Tilgungen und der Neuaufnahme von langfristigen Darlehen (-10,0 Mio. €).

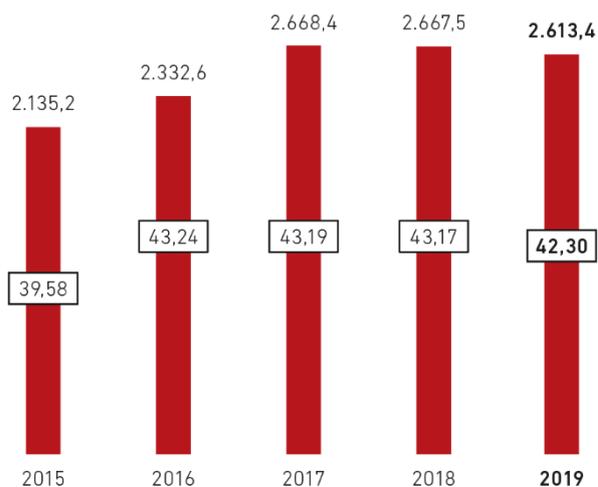
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)

Das Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.601,5 Mio. € um 28,1 Mio. € über dem Eigenkapital des Vorjahres (2.573,4 Mio. €). Die Erhöhung im Berichtsjahr ergab sich im Wesentlichen aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis von 112,1 Mio. € und der im Juni 2019 gezahlten Dividende von 92,7 Mio. € sowie der Erhöhung der Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter um 8,3 Mio. €. Die Marktwerte der Swaps haben sich mit 0,4 Mio. € eigenkapitalerhöhend ausgewirkt.

Net Asset Value nach EPRA nahezu unverändert

Der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2019 lag bei 2.613,4 Mio. € oder 42,30 € je Aktie gegenüber 2.667,5 Mio. € oder 43,17 € je Aktie im Vorjahr. Damit ist der Net Asset Value um 0,87 € je Aktie (-2,0 %) gegenüber dem Vorjahr gesunken.

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



EPRA NAV	31.12.2019		31.12.2018	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.249.573	36,41	2.229.748	36,09
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	33.726	0,55	34.563	0,56
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente	2.283.299	36,96	2.264.311	36,65
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	383.818	6,21	456.915	7,39
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-53.727	-0,87	-53.727	-0,87
EPRA NAV	2.613.390	42,30	2.667.499	43,17
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		61.783.594

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

NACHTRAGSBERICHT

Zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie wurden in einer Reihe von Ländern von behördlicher Seite weitreichende Sicherheits- und Quarantänemaßnahmen angeordnet. In Deutschland, Österreich, Polen und der Tschechischen Republik wurden von den Regierungen im März Beschlüsse gefasst, dass landesweit alle Geschäfte geschlossen bleiben müssen, soweit sie nicht für die Grundversorgung notwendig sind. Die Schließungsanordnungen sind landesspezifisch unterschiedlich, jedoch gelten Ausnahmen im Wesentlichen nur für Lebensmittel, Drogerien, Apotheken, Bankdienstleistungen sowie für eine limitierte Anzahl weiterer Produkte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Auch für die Gastronomie wurden teilweise Restriktionen erlassen. In Ungarn sind die Öffnungszeiten von Geschäften deutlich zeitlich eingeschränkt worden. Die Beschränkungen gelten in den Ländern bis auf Weiteres oder sind zeitlich befristet. Darüber hinaus wurden bereits in Deutschland und Polen Gesetze verabschiedet, die eine Abmilderung der Folgen der Coronavirus-Pandemie für die durch die Schließung betroffenen Geschäfte vorsehen. Für Deutschland sieht die gesetzliche Regelung eine Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen im Falle der Nichtleistung der Mietzahlungen in dem Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 vor, soweit dies auf den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie beruht. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt dabei im Grundsatz bestehen. In Polen wurde beschlossen, dass Mieter für den Zeitraum der behördlichen Schließung nicht zur Mietzahlung verpflichtet sind. Auch in Ungarn wird geprüft, die Mieter durch gesetzliche Regelungen zu entlasten.

Die Mietverträge der Deutsche EuroShop enthalten regelmäßig Vereinbarungen zu festen Mindestmietzahlungen. Jedoch werden die länger andauernden Umsatzeinbußen aufgrund der temporär angeordneten Geschäftsschließungen und die zu erwartende generelle Konsumzurückhaltung der Kunden die wirtschaftliche Situation der betroffenen Einzelhändler negativ beeinflussen bzw. haben bereits zu ersten Insolvenzen und Beantragung von Schutzschirmmaßnahmen bei unseren Mietern geführt. Dies erhöht für die Deutsche EuroShop das Risiko, dass die vertraglichen Verpflichtungen durch die Mietpartner nicht bzw. nicht rechtzeitig erfüllt werden und es somit zu Ausfällen und liquiditätswirksamen Zahlungsverzögerungen kommt. Auch kann sich in Folge aufgelaufener nicht gezahlter Mietforderungen, wie sie sich laut der verabschiedeten gesetzlichen Regelung für Deutschland ergeben können, ein erhöhtes Ausfall- und Wertberichtigungsrisiko ergeben. Zudem können temporär Entlastungsmaßnahmen für den Centerbetrieb sowie für einzelne Mietpartner erforderlich werden. All dies wird Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf 2020 sowie auf die Bewertung unserer Shoppingcenter haben. Eine Einschätzung der Auswirkungen der Pandemie ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und hängt u. a. von Dauer und Ausmaß der Pandemie, den weiteren behördlichen Auflagen und Stützungsmaßnahmen ab. Die Deutsche EuroShop stimmt sich aktuell laufend mit der ECE ab, die als europäischer Marktführer im Bereich Centermanagement mit dem ganzheitlichen Asset Management des Shoppingcenter-Portfolios beauftragt

ist. Der Vorstand wird die Lage neu bewerten, sobald ihm quantifizierbare Informationen vorliegen, und entsprechend berichten.

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

PROGNOSEBERICHT

Rahmenbedingungen

Der Geschäftserfolg der Deutsche EuroShop hängt im Wesentlichen von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab. Dies gilt sowohl für die Weltwirtschaft, aufgrund der hohen Exportabhängigkeit unseres Kernmarktes Deutschland, als auch für die spezifische Entwicklung der Binnenwirtschaft in unseren europäischen Märkten. Eine prosperierende Wirtschaftstätigkeit, basierend auf stabilen politischen Rahmenbedingungen und Handelsbeziehungen sowie funktionierenden internationalen Wertschöpfungsketten, ist dabei ein wesentlicher Einflussfaktor für die Entwicklung der Bevölkerungseinkommen, des Konsumklimas sowie der Einzelhandelsumsätze.

Vor der Ausbreitung des Coronavirus in Deutschland erwartete die Bundesregierung in ihrem Ende Januar 2020 veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht ein Wachstum des Bruttoinlandprodukts von 1,2 %, welches wesentlich durch eine Steigerung des privaten Konsums gestützt wird. Der ursprünglich erwarteten robusten Entwicklung der Binnenkonjunktur steht jedoch nach Einschätzung der Bundesregierung eine zunehmend schwächere deutsche Exportindustrie gegenüber. Hier wirken sich die Risiken aus den Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Umfeld fort. Unklar ist weiterhin, zu welchem Ergebnis die Verhandlungen zur Ausgestaltung des Brexit gelangen werden und welche kurz- und langfristigen politischen und wirtschaftlichen Folgen dies für die EU haben wird. Weiterhin sind die Handelskonflikte der USA mit China und der EU trotz Ausbleibens der angedrohten nächsten Eskalationsstufe nicht gelöst und verunsichern weiterhin die deutsche Exportwirtschaft. Zusätzlich wirkt sich die Schwäche der deutschen Automobilindustrie, die mit den Folgen des Dieselskandals und den strukturellen Herausforderungen aus dem Übergang zu alternativen Antriebstechnologien belastet ist, auf die Konjunkturerwartungen aus.

Der Ausbruch des Coronavirus wird abhängig von Dauer und Schwere der Pandemie signifikante negative Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung und insbesondere auch auf das Konsumklima und die Einzelhandelsumsätze haben. Der Sachverständigenrat zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat in seinem am 30. März 2020 veröffentlichten Sondergutachten anhand von drei Szenarien die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland betrachtet und erwartet einen Rückgang für 2020 in einer Bandbreite von 2,8 % bis 5,4 %.

Die zur Eindämmung der Ausbreitung des Virus getroffenen Schutzmaßnahmen, wie die temporäre Schließung von Geschäften oder Begrenzung der Besucherzahlen, wirken sich direkt auf die Umsätze unserer Mieter aus und haben bereits zu ersten Insolvenzen und Beantragung von Schutzschirmmaßnahmen bei unseren Mietern geführt (siehe „Nachtragsbericht“). Zusätzlich kann es auch zukünftig auf der Beschaffungsseite unserer Mieter zu Störungen in der Liefer- und Logistikkette und damit zu Umsatzrückgängen bei unseren Mietern kommen. Ein aus diesen Risiken gegebenenfalls erhöhter wirtschaftlicher Druck auf den stationären Einzelhandel und unsere Mieter wird sich auf die Höhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unserer geschäftsspezifischen Risiken und damit auf unseren Geschäftserfolg auswirken (siehe auch „Risikobericht“).

Vergleich zur Vorjahresprognose

Im Vergleich zu unserer Prognose des Vorjahres haben wir unser Erwartungen hinsichtlich Umsatzerlöse mit 225,9 (Prognose: 222 bis 226 Mio.€), Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) mit 197,5 Mio. € (Prognose: 194 bis 198 Mio. €) sowie FFO mit 149,6 Mio. € bzw. 2,42 € je Aktie (Prognose: 148 bis 151 Mio. € bzw. 2,40 € bis 2,44 € je Aktie) erfüllt. Das operative Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) lag bei 163,1 Mio. € und damit etwas oberhalb unserer Prognose von 159 bis 162 Mio. €.

Erwartete Ertragslage 2020

Die Unsicherheiten für die Konjunktur und das Konsumklima haben sich durch den Ausbruch der Coronavirus-Pandemie erheblich erhöht. Eine Einschätzung der Auswirkungen der Pandemie und damit eine Prognose für das Geschäftsjahr 2020 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und hängt u. a. von Dauer und Ausmaß der Pandemie, den weiteren behördlichen Auflagen sowie gesetzlichen Regelungen und Stützungsmaßnahmen ab. Wir erwarten jedoch, dass Umsatzerlöse, EBIT, EBT (ohne Bewertungsergebnis) und die FFO unterhalb der Geschäftszahlen 2019 liegen werden.

Dividendenpolitik

Die Auswirkungen der fortschreitenden Ausbreitung und nicht absehbaren Dauer der Coronavirus-Pandemie auf das Geschäftsjahr 2020 sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifizierbar. Als Vorsorgemaßnahme zur Sicherung und weiteren Stärkung der Liquidität der Gesellschaft hat der Vorstand daher beschlossen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den nach Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen verbleibenden Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen und die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2019 auszusetzen. Wir beabsichtigen weiterhin, unsere auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik nach Stabilisierung dieser außergewöhnlichen Situation fortzusetzen.

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 beurteilt der Vorstand mittels Szenariorechnungen, bei denen die wesentlichen Parameter der Planung (u. a. Mieten-, Kosten-, Rendite- und Zinsentwicklung) verändert werden, wie sich Risikoaggregationen auf den Bestand des Konzerns auswirken. Zudem erlaubt diese Betrachtung eine Einschätzung, welche Risiken der Konzern tragen kann.

Der Vorstand berichtet in den Aufsichtsratssitzungen über bedeutende neue Risiken und die Szenariorechnungen. 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.

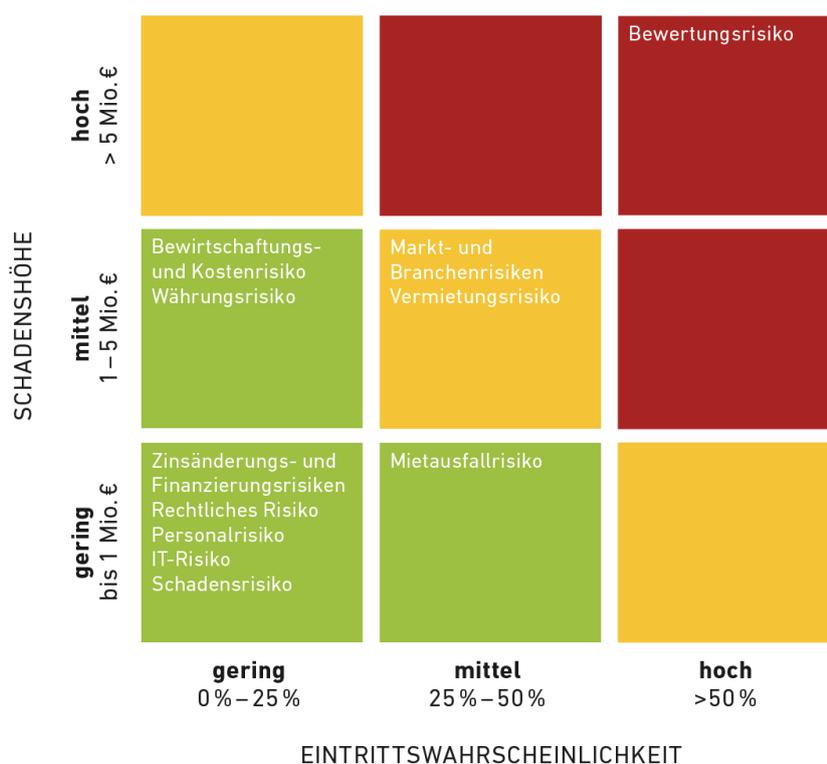
Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände die Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingeschränkt werden. Daher 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. Das mögliche Schadensausmaß wird auf Basis der Auswirkungen für das dem Berichtsjahr folgende Geschäftsjahr bemessen und basiert auf den Planungen vor Ausbruch der Corona-Pandemie. Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich bei dieser Betrachtung die Gesamtrisikosituation unverändert dar. Mögliche Einflüsse auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe der Einzelrisiken sowie auf die Bewertung der Gesamtrisikoposition aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus sind derzeit nicht quantifizierbar. Abhängig vom weiteren Verlauf der Pandemie werden die Einzelrisiken und die Gesamtrisikoposition überprüft und regelmäßig neu bewertet. Wir erwarten jedoch, dass sich einzelne Risiken hinsichtlich Schadenshöhe und/oder Eintrittswahrscheinlichkeit erhöhen werden.

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. Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Fortbestand des Unternehmens hat der Vorstand verschiedene Szenariorechnungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Auswirkung auf die Liquidität des Konzerns und die Einhaltung von Kreditaufgaben überprüft. Dabei wurde auch das am 27. März 2020 in Deutschland verabschiedete Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie betrachtet, welches eine Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen im Falle der Nichtleistung der Mietzahlungen in dem Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020, soweit dies auf den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie beruht, vorsieht.

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

Darstellung wesentlicher Einzelrisiken

Corona-Pandemie

Die Corona-Pandemie wird sich auf die im Folgenden beschriebenen Einzelrisiken hinsichtlich Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit auswirken. Da das Ausmaß derzeit nicht quantifizierbar ist, erfolgte keine Anpassung der Einzelrisiken. Wir erwarten jedoch, dass sich einzelne Risiken hinsichtlich Schadenshöhe und/oder Eintrittswahrscheinlichkeit erhöhen werden. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen zu „Nachtragsbericht“ sowie zu unserem „Prognosebericht“.

Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits insbesondere von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, den Bewirtschaftungskosten und den Investitionsbedarfen, 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 und 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. 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 unsere eigene kritische 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 2019 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 der 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 2019 online stärker gewachsen als die reinen Onlinehändler. Allerdings stehen manche Einzelhändler und teilweise auch mittelgroße Filialisten weiter vor marktseitig hohen und teilweise existenziellen Herausforderungen. Ein erhöhtes bzw. verbessertes Mietflächenangebot im Wettbewerbsumfeld unserer Shoppingcenter und eine mögliche nachhaltige Umverteilung von Einzelhandelsumsätzen in den Onlinehandel und damit einhergehend nachhaltig sinkende Raumleistungen im stationären Einzelhandel beinhalten das Risiko, dass Anschluss- und Nachvermietungen zu niedrigeren Mieten bzw. zu weniger vorteilhaften Mietvertragskonditionen abgeschlossen werden.

Die Deutsche EuroShop AG begleitet diese Entwicklung aktiv durch vielfältige Maßnahmen. Auf Grundlage von intensiven Marktbeobachtungen wird der Mieter- und Branchenmix unserer Center laufend und individuell optimiert, um die Attraktivität unserer Center für die Kunden weiter zu erhöhen. Zusätzlich wird die Integration der Offline- und Online-Shopping-Welt weiter optimiert, u. a. durch das Digital-Mall-Konzept, bei dem die in einem Shoppingcenter sofort verfügbaren Produkte für die Kunden bequem und mit wenigen Klicks über das Smartphone oder Internet sichtbar und perspektivisch reservierbar und bestellbar werden sollen. Die Digital-Mall wurde bis Ende 2019 in ihrer Grundfunktion („Produktsuche“) bereits bei allen unseren deutschen Shoppingcentern umgesetzt. Auch wenn das Angebot aktuell in der Markteinführungsphase noch begrenzt ist, sind per Ende 2019 bereits über 2,2 Millionen Produkte verfügbar und das Omni-Channel-Angebot wächst kontinuierlich durch die sukzessive Anbindung einer immer größeren Anzahl an Händlern und Standorten.

Darüber hinaus wird der Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakter unserer Center weiter gestärkt. Hierzu gehören neben der Schaffung attraktiver und neuer Gastronomieflächen unsere bereits im Vorjahr 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 möglichst 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.

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 Performance und Bonität von Mietern, ggf. auch ausgelöst durch schwere externe politische oder konjunkturelle Schocks, 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 2019 1,7 Mio. € (i. Vj. 1,0 Mio. €). Eine Zunahme der Wertberichtigungen im laufenden Geschäftsjahr ist in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung und in Anbetracht des deutlichen Strukturwandels im stationären Einzelhandel 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 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, eine unzutreffende Einschätzung des Instandhaltungsbedarfs 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, die Vermeidung einer zeitlichen Kumulierung von Kreditfälligkeiten sowie die 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 durch 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 der On- und Offline-Handelswelt weiter. Es ist ein deutlicher Trend sichtbar, dass reine Onlinehändler zunehmend Shops und Filialnetze eröffnen bzw. sich durch Akquisition oder Kooperationen Zugriff auf stationäre Einzelhandelsketten und deren Filialnetz verschaffen. Hinter dieser Entwicklung steht die Erwartungshaltung von Kunden, alle Produkte je nach Situation on- oder offline kaufen zu können. Viele Einzelhändler haben erkannt, mit einem Omni-Channel-Vertriebsansatz einen deutlich verbesserten Kundenservice anbieten und mehr Umsatzwachstum erzielen zu können. Darüber hinaus bieten sich stationäre Flächen zunehmend auch als lokale Logistik-Hubs für einen schnellen und kosteneffizienten Lieferservice an.

Mit der Ansiedelung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Lagen, einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center, der zunehmenden Anbindung der Shoppingcenter an den Onlinehandel über die Digital Mall 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 und 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 bei Herrn Wellner der Höhe nach begrenzt auf 150 % der jährlichen Grundvergütung und bei Herrn Borkers auf 300 T€.

Die erfolgsunabhängige Jahresgrundvergütung beträgt für Herrn Wellner 282 T€ und für Herrn Borkers 199 T€. Darüber hinaus ergibt sich für 2019 für Herrn Wellner eine Tantieme von voraussichtlich 404 T€, und bei Herrn Borkers beträgt die Tantieme voraussichtlich 284 T€. Die endgültige Höhe der Tantiemen liegt erst mit Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat vor und gelangt dann zur Auszahlung.

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein 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 2019 lag die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bei 1.601,9 Mio. € und damit um 260,5 Mio. € unter dem Stand zum 1. Juli 2018. Eine potenzielle Verpflichtung aus dem LTI 2018 ergab sich damit zum Bilanzstichtag nicht.

Vergütung des Vorstands 2019

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands betragen 1.352 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Sprecher des Vorstands				Mitglied des Vorstands				
	Eintritt: 01.02.2015				Eintritt: 01.10.2005				
Gewährte Zuwendungen	2019	2018	2019 (min.)	2019 (max.)	2019	2018	2019 (min.)	2019 (max.)	2019
Festvergütung	282	267			199	186			
Nebenleistungen	25	21			15	21			
Summe	307	288			214	207			521
Einjährige variable Vergütung	404	387	0	423	284	279	0	284	
Mehrjährige variable Vergütung (**)									
LTI 2018	0	0	0	(*)	0	0	0	(*)	
Summe	404	387			284	279			688
Versorgungsaufwand	143	71			0	0			143
Gesamtvergütung	854	746			498	486			1.352

Im Jahr 2019 sind dem Vorstand Zuwendungen in Höhe von 1.240 T€ zugeflossen:

in T€	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Sprecher des Vorstands				Mitglied des Vorstands				
	Eintritt: 01.02.2015				Eintritt: 01.10.2005				
Zufluss	2019	2018	2019 (min.)	2019 (max.)	2019	2018	2019 (min.)	2019 (max.)	2019
Festvergütung	282	267			199	186			
Nebenleistungen	25	21			15	21			
Summe	307	288			214	207			521
Einjährige variable Vergütung (**)	390	363	0	401	279	279	0	279	
Mehrjährige variable Vergütung									
LTI 2018	0	0	0	(*)	0	0	0	(*)	
Summe	390	363			279	279			669
Versorgungsaufwand	50	25			0	0			50
Gesamtvergütung	747	676			493	486			1.240

(*) kein Maximalwert

(**) Aufgrund der vorläufigen Berechnung der gewährten Zuwendungen zum Abschlusserstellungszeitpunkt können die geflossenen Zuwendungen, die im Vergütungsbericht des Folgejahres angegeben werden, 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 wurde seit dem Jahr 2016 in fünf gleichen Raten immer zum Anfang eines Jahres bis zum Jahr 2020 ausgezahlt.

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€	2019	2018
Reiner Strecker	59,50	59,50
Thomas Armbrust	13,24	29,75
Beate Bell	13,24	29,75
Manuela Better	13,24	29,75
Dr. Anja Disput	16,51	0,00
Karin Dohm	44,62	44,62
Henning Eggert	16,51	0,00
Dr. Henning Kreke	29,75	29,75
Alexander Otto	29,75	29,75
Claudia Plath	16,51	0,00
Klaus Striebich	29,75	29,75
Roland Werner	29,75	29,75
	312,37	312,37

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

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

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Die Aktien der Deutsche EuroShop werden unter anderem an der Börse in Frankfurt gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2019 zu 19,47 % im Besitz von Alexander Otto (i. Vj. 18,83 %).

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 2019 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 2019 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/Investor-Relations/Corporate-Governance/Erklaerung-zur-Unternehmensfuehrung

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.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018	Veränderung	
			+/-	in %
Sonstige betriebliche Erträge	150	268	-118	-44%
Personalaufwand	-2.055	-1.905	-150	-8%
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.185	-2.055	-130	-6%
Beteiligungsergebnis	69.353	68.681	672	1%
Finanzergebnis	-7.918	-4.105	-3.813	-93%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11.784	-12.326	24.110	196%
Jahresüberschuss	69.129	48.558	20.571	42%
Einstellung Gewinnrücklage	-34.500	0	-34.500	-
Entnahme Kapitalrücklage	0	44.117	-44.117	-100%
Bilanzgewinn	34.629	92.675	-58.046	-63%

Das Geschäftsjahr 2019 verlief für die Deutsche EuroShop AG sehr positiv. Das Ergebnis vor Steuern lag mit 57,3 Mio. € um 3,4 Mio. € unter dem Vorjahr (60,9 Mio. €) und um 8 Mio. € über den Erwartungen (49,3 Mio. €). Wesentliche Ertragskomponente der Gesellschaft ist das Beteiligungsergebnis von 69,4 Mio. € (i. Vj. 68,7 Mio. €), welches um 14,4 Mio. € über der Planung lag. Die zeitliche Verschiebung von geplanten Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen auf Folgejahre, höhere erhaltene Abfindungen sowie die verbesserten Ertragslagen in einzelnen Beteiligungen erklären im Wesentlichen diese positiven Abweichungen.

Das Finanzergebnis ist positiv durch die im Rahmen der Gewerbesteuerrückzahlung erstatteten Zinsen von 2,7 Mio. € beeinflusst. Zudem haben sich die Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Mio. € aufgrund der planmäßigen Tilgungen reduziert. Gegenläufig wirkt sich die Wertberichtigung in Höhe von 6,6 Mio. € auf die Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen KG aus, die auf Basis eines externen Bewertungsgutachtens der Immobilie der Beteiligung vorgenommen wurde.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultieren in einem Ertrag von 11,8 Mio. € gegenüber einem Steueraufwand von 12,3 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfallen 12,9 Mio. € auf Auflösungen von latenten Steuern (i. Vj. Zuführungen von 4,9 Mio. €), 7,1 Mio. € auf die Gewerbesteuererstattung und 8,2 Mio. € (i. Vj. 7,4 Mio. €) auf zu zahlende Steuern. Die Auflösung der latenten Steuern ist Ergebnis der im Geschäftsjahr vollzogenen gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung einzelner Beteiligungen, die es zukünftig ermöglicht, die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in einem größeren Umfang als bisher in Anspruch zu nehmen.

Der Anstieg der zu zahlenden Steuern ist maßgeblich durch die Zinserstattung im Rahmen der Gewerbesteuerrückzahlung begründet.

Vermögenslage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

<u>in T€</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>Veränderung</u> <u>+/-</u>
Finanzanlagen	1.161.439	1.216.741	-55.302
Übriges Anlagevermögen	184	222	-38
Forderungen und übrige Vermögenswerte	859	1.643	-784
Kasse und Bankguthaben	69.027	50.403	18.624
Aktiva	1.231.509	1.269.009	-37.500
Eigenkapital	1.043.521	1.067.067	-23.546
Rückstellungen	3.066	3.634	-568
Verbindlichkeiten	103.772	104.312	-540
Passive latente Steuern	81.150	93.996	-12.846
Passiva	1.231.509	1.269.009	-37.500

Der Rückgang der Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus Ausschüttungen, die über die jeweiligen anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse der Beteiligungsgesellschaften hinausgehen, und aus Entnahmen.

Die Veränderung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres von 69,1 Mio. € und der im Juni 2019 gezahlten Dividende von 92,7 Mio. €. Die Eigenkapitalquote der Deutsche EuroShop AG hat sich leicht von 84,1 % auf 84,7 % verbessert und liegt weiterhin auf einem sehr soliden und hohen Niveau.

Finanzlage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

in T€	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
Jahresüberschuss	69.129	48.558
Ergebnisneutrale Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	50.509	39.962
Nicht liquiditätswirksame Bewertung von Beteiligungen	6.618	0
Auflösung/Zuführung latente Ertragsteuern	-12.846	4.942
1. Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	113.410	93.462
2. Auszahlungen für Neuinvestments	-100	0
3. Einzahlungen aus Eigenmitteln	0	0
Ein-/Auszahlungen aus Bankdarlehen	-1.753	-1.730
4. Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-1.753	-1.730
5. Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	-258	951
6. Dividende für das Vorjahr	-92.675	-89.586
Liquiditätsbestand Jahresanfang	50.403	47.307
Zahlungswirksame Veränderungen des Liquiditätsbestandes (Zwischensumme 1.- 6.)	18.624	3.096
Liquiditätsbestand Jahresende	69.027	50.403

Der Free Cashflow aus operativer Tätigkeit erhöhte sich im Berichtsjahr auf 113,4 Mio. € gegenüber 93,5 Mio. € in 2018 (+21,3 %) und lag um 1,4 Mio. € unter der Planung. Hintergrund für die leichte Planabweichung waren 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 8,3 % gegenüber 6,8 % im Vorjahr. Der Free Cashflow je Aktie erhöhte sich von 1,51 € auf 1,84 €.

Die Auszahlung für Neuinvestments beinhaltet die im Rahmen der gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung neu gegründete DES Beteiligungs GmbH & Co. KG.

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

Unter Berücksichtigung der zahlungswirksamen Veränderungen des Nettoumlaufvermögens (-0,3 Mio. €) und der im Juni 2019 gezahlten Dividende von 92,7 Mio. € ergab sich ein Liquiditätsendbestand von 69,0 Mio. €.

Prognose der Deutsche EuroShop AG (HGB)

Die Prognose der Deutsche EuroShop AG (HGB) ist aufgrund der Unsicherheit der möglichen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf die Beteiligungsgesellschaften der Deutsche EuroShop AG derzeit nicht möglich. Wir erwarten jedoch rückläufige Beteiligungserträge und signifikant niedrigere Liquiditätsausschüttungen aus laufender Vermietungstätigkeit unserer Beteiligungsgesellschaften.

Hamburg, 25. März 2020 / 2. April 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 2019

Aktiva in €	Anhang	31.12.2019	31.12.2018	Passiva in €	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
A. Anlagevermögen	1.			A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	4.	61.783.594,00	61.783.594,00
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		20.285,49	9.183,32	II. Kapitalrücklage	5.	910.608.162,45	910.608.162,45
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen	6.	36.500.000,00	2.000.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung		163.387,78	212.537,86	IV. Bilanzgewinn	7.	34.629.063,08	92.675.391,00
III. Finanzanlagen						1.043.520.819,53	1.067.067.147,45
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.054.401.369,64	1.008.499.860,75	B. Rückstellungen			
2. Beteiligungen		107.037.359,14	208.241.099,91	1. Steuerrückstellungen	8.	1.172.125,33	1.934.111,88
		1.161.438.728,78	1.216.740.960,66	2. Sonstige Rückstellungen	9.	1.893.412,49	1.700.268,27
		1.161.622.402,05	1.216.962.681,84			3.065.537,82	3.634.380,15
B. Umlaufvermögen	2.			C. Verbindlichkeiten	10.		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		95.085.688,73	96.838.226,76
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		52.824,34	11.558,68	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		61.901,92	47.436,70
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		766.676,48	1.253.329,85	3. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften		8.050.763,42	6.741.118,34
3. Sonstige Vermögensgegenstände		252,80	338.782,03	4. Sonstige Verbindlichkeiten		574.067,14	684.612,00
		819.753,62	1.603.670,56			103.772.421,21	104.311.393,80
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		69.027.022,89	50.402.569,00	D. Passive latente Steuern	11.	81.150.400,00	93.996.000,00
		69.846.776,51	52.006.239,56				
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.	40.000,00	40.000,00				
Summe Aktiva		1.231.509.178,56	1.269.008.921,40	Summe Passiva		1.231.509.178,56	1.269.008.921,40

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in €	Anhang	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 31.12.2018
1. Sonstige betriebliche Erträge		150.111,76	268.128,68
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		1.828.132,19	1.754.613,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	12.	227.051,92	150.197,32
		2.055.184,11	1.904.810,41
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		59.275,45	57.792,07
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.	2.125.808,01	1.997.148,29
5. Erträge aus Beteiligungen	14.	69.352.787,70	68.681.171,99
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.	2.727.301,00	0,00
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	16.	6.617.999,27	8.508,65
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.027.136,08	4.096.675,12
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	17.	-11.784.265,54	12.326.661,10
10. Ergebnis nach Steuern		69.129.063,08	48.557.705,03
11. Jahresüberschuss		69.129.063,08	48.557.705,03
12. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0,00	44.117.685,97
13. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-34.500.000,00	0,00
14. Bilanzgewinn		34.629.063,08	92.675.391,00

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.

Der Vorstand hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 am 25. März 2020 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Feststellung an den Aufsichtsrat weitergeleitet. Im Hinblick auf die jüngsten Entwicklungen und Ereignisse im Rahmen der Ausbreitung der Coronavirus-Pandemie haben wir unsere Berichterstattung im Abschnitt „Ereignisse nach dem Abschlussstichtag“ im Anhang sowie in den Abschnitten „Nachtragsbericht“, „Prognosebericht“, „Risikobericht“ und „Prognose der Deutsche EuroShop AG (HGB)“ im zusammengefassten Lagebericht geändert und am 2. April 2020 erneut zur Prüfung und Feststellung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

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 und bei voraussichtlich dauernder Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Abschlussstichtag bewertet. 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 Anlagepiegel.

Am 10. Oktober 2019 wurde die DES Beteiligungs GmbH & Co. KG gegründet. Mit Einbringungsvertrag vom 19./20. November 2019 hat die Deutsche EuroShop AG Teilbeträge ihrer Kommanditeinlagen an der Maintaunus Zentrum KG, Forum Wetzlar KG, Allee-Center Magdeburg KG, Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg sowie Stadt-Galerie Passau KG zu Buchwerten als zusätzliche Pflichteinlage in die DES Beteiligungs GmbH & Co. KG eingebracht. Die Gründung der DES Beteiligungs GmbH & Co. KG und Einbringung der Teilkommanditbeteiligungen erfolgte vor dem Hintergrund die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung zukünftig in einem größeren Umfang als bisher in Anspruch zu nehmen.

Weiterhin wurde die Liquidation der Ilwro Holding B.V., Amsterdam, mit einer Auszahlung des anteiligen Restkapitals in Höhe von 19 T€ im Geschäftsjahr abgeschlossen.

Die Finanzanlagen sind in der Anteilsbesitzliste aufgeführt.

2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (820 T€, i. Vj. 1.604 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.

3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten vorausgezahlte Gebühren und Beiträge (40 T€, i. Vj. 40 T€) für das Jahr 2020.

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 2019 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 2019 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 § 33 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	Bestandsmeldung zum	Vorgang zur Schwel- len... (in %)	Neuer Stimmrechtsanteil (in %)	davon im Eigenbesitz (in %)	davon zuzu- rechnen (in %)
Alexander Otto	28.05.2015	...überschreitung (15)	17,33	0,65	16,68
Johannes Schorr	08.02.2016	...überschreitung (3)	3,37	1,12	2,25
AROSA Vermögensverwal- tungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	15.12.2018	...überschreitung (15)	15,05	0,00	15,05
State Street Corporation, Boston, MA, Vereinigte Staa- ten von Amerika	11.03.2019	...überschreitung (5)	5,02	0,00	5,02
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	20.09.2019	...unterschreitung (3)	2,51	0,00	2,51*

*zusätzlich wurden uns hierbei von der BlackRock, Inc. eine Wertpapierleihe (1,40 %) sowie Differenzkontrakte (0,01 %) gemeldet

Sämtliche bei der Deutsche EuroShop AG eingegangenen Stimmrechtsmitteilungen finden sich auf der Internetseite der Deutsche Euro-Shop AG unter Investor Relations > Aktie > Stimmrechte.

5. Kapitalrücklage

Aus der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB wurden zum Bilanzstichtag 0 T€ (i. Vj. 44.117 T€) gemäß § 270 Abs. 1 HGB entnommen.

6. Gewinnrücklagen

Aus dem Jahresüberschuss 2019 wurden 34.500 T€ den anderen Gewinnrücklagen zugeführt. Der Posten umfasst des Weiteren, wie im Vorjahr, unverändert die gesetzliche Rücklage von 2.000T€.

7. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 34.629 T€ Der Gewinnvortrag für das Geschäftsjahr 2019 beträgt 0 T€.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 16. Juni 2020 vorschlagen, den Bilanzgewinn 2019 auf neue Rechnung vorzutragen.

8. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten Verpflichtungen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer.

9. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Personalkosten	986	865
Aufsichtsratsvergütung	312	312
Jahresabschlussprüfung	165	135
Geschäftsbericht	150	165
Hauptversammlung	130	85
Übrige	150	138
	1.893	1.700

10. Verbindlichkeiten

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.085 (96.838)	1.984 (1.960)	58.101 (58.878)	35.000 (36.000)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62 (47)	62 (47)	0 (0)	0 (0)
Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	8.051 (6.741)	0 (0)	0 (0)	8.051 (6.741)
Sonstige Verbindlichkeiten	574 (685)	574 (342)	0 (343)	0 (0)
	103.772 (104.311)	2.620 (2.349)	58.101 (59.221)	43.051 (42.741)
(Vorjahreswerte in Klammern)				

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren zum einen aus einem langfristigen Darlehen (40.000 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 (54.943 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 (142 T€) enthalten.

Die Verbindlichkeit aus erhaltenen Vorschüssen aus künftig entstehenden Erträgen aus Personenhandels- gesellschaften 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 342 T€, der in einer weiteren Jahresrate im 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 430.025 T€. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht.

Als Folge der Einbringung von Teilkommanditanteilen in die DES Beteiligungs GmbH & Co. KG. wurden die latenten Gewerbesteuerverbindlichkeiten um 15.310 T€ reduziert und betragen am Stichtag 5.045 T€. Die latenten Körperschaftsteuerverbindlichkeiten wurden für das laufende Jahr um 2.464 T€ auf 76.105 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 143 T€ (i. Vj. 71 T€).

13. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2019	2018
Prüfungs- und Beratungskosten	455	458
Aufsichtsratsvergütung	312	312
Gebühren und Versicherungen	223	198
Geschäftsbericht	171	184
Hauptversammlung	164	129
Marketingkosten	142	105
Gutachterkosten	113	113
Reisekosten	107	102
Mieten	75	75
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtver- öffentlichungen	75	75
Finanzierungskosten	9	9
Übrige Aufwendungen	280	237
	2.126	1.997

14. Erträge aus Beteiligungen

in T€	2019	2018
Verbundene Unternehmen:		
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	11.231	15.934
Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg	11.137	9.868
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	9.549	8.045
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	9.070	6.472
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	4.016	2.717
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	3.676	3.603
Forum Wetzlar KG, Hamburg	2.923	3.361
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	2.586	3.191
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	1.835	2.018
DES Management GmbH, Hamburg	27	29
	56.050	55.238
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:		
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	5.026	3.461
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	2.790	2.607
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	2.464	3.718
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	2.025	2.208
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	998	1.449
	13.303	13.443
	69.353	68.681

Bei den ausgewiesenen Beteiligungserträgen handelt es sich bei Personenhandelsgesellschaften um anteilige Handelsbilanzgewinne des Jahres 2019. Bei den übrigen Beteiligungsgesellschaften wurde der Jahresüberschuss 2018 ausgeschüttet. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB enthalten.

15. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren aus einer Gewerbesteuererstattung für Vorjahre.

16. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betrifft die Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg, die auf Basis eines externen Bewertungsgutachtens der Immobilie der Beteiligung vorgenommen wurde. Im Vorjahr wurde die Ilwro Holding B.V., Amsterdam wertberichtet.

17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten eine Gewerbesteuererstattung für Vorjahre von 7.090 T€ sowie die Auflösung von passiven latenten Steuern von 12.846 T€ (i. Vj. Zuführung: 4.942 T€).

V. Sonstige Angaben

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

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein langfristiges Darlehen (40.000 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 2019 einen negativen Wert in Höhe von 13.116 T€.

Das für das Geschäftsjahr vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar beträgt 174 T€. Davon einfielen für das Geschäftsjahr 2019 Aufwendungen für **Abschlussprüfungsleistungen** in Höhe von 169 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 5 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 46,8 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für zwei verbundene Unternehmen in Höhe von 156,6 Mio. €. Eine Inanspruchnahme wird aufgrund der guten Geschäftsentwicklung bei den Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag als nicht wahrscheinlich eingestuft. Allerdings ist auch rechtlich ein vollständiger Ausschluss nicht möglich.

Des Weiteren bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von 331 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 auf der Internetseite der Deutsche EuroShop unter Investor Relations > Corporate Governance > Entsprechenserklärung den Aktionären zugänglich gemacht worden: <https://www.deutsche-euroshop.de/Investor-Relations/Corporate-Governance/Entsprechenserklärung>

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 Nr. 11 HGB zum 31. Dezember 2019:

<u>Name und Sitz des Unternehmens</u>	<u>Anteil am Eigenkapital</u>	<u>davon mittelbar</u>	<u>davon unmittelbar</u>	<u>Eigenkapital zum 31.12.2019</u>	<u>HGB Ergebnis 2019</u>
				Euro	Euro
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	16.103.003,99	3.703.840,91
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%		100,00%	213.595.650,60	-4.710,89
DES Management GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	55.162,07	30.162,07
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	333.842.623,85	11.231.206,04
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	62.148.261,73	3.508.405,73
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	100,00%	-	-31.662.123,04	3.238.675,62
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00%	100,00%	-	32.402,71	2.630,91
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	19.417.905,00	1.835.070,61
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	10.109.658,50	9.549.211,06
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00%	64,90%	10,10%	94.846.998,59	3.448.424,14
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74,00%	-	74,00%	40.558.493,00	12.256.695,78
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50,00%	39,90%	10,10%	55.424.686,09	10.051.516,66
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00%	54,90%	10,10%	-1.308.423,59	4.496.527,12
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01%	42,00%	10,01%	-114.115.225,19	21.410.995,03
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-29.018.646,65	4.927.091,08
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-19.591.688,81	5.579.843,65
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	-29.014.655,96	5.620.676,76
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	736.039,36	34.706,33
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00%	39,90%	10,10%	-36.258.251,77	4.049.592,04
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	16.243.835,82	1.996.922,89
				CZK*	CZK*
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100,00%	-	100,00%	5.235.903.992,61	-21.637.800,25
				PLN**	PLN**
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99%	99,99%	-	860.559.005,81	44.900.380,34
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00%	100,00%	-	8.743.064,85	-3.734.147,80

* 31.12.2019 Stichtagskurs 25,41, Durchschnittskurs 25,725

** 31.12.2019 Stichtagskurs 4,2585; Durchschnittskurs 4,2980

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 (bis 12.06.2019)

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 (bis 12.06.2019)

Geschäftsführende Gesellschafterin, immoAdvice GmbH, Köln

- Hochtief AG, Essen

Manuela Better, München (bis 12.06.2019)

Mitglied des Vorstands, Deka Bank Deutsche Girozentrale, Frankfurt und Berlin

- Deka Investment GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz)
- Deka Vermögensmanagement GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz)
- Deka Immobilien GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz)
- Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt (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)
- Deka Bank Deutsche Girozentrale Luxembourg S.A., Luxemburg

Dr. Anja Disput, Frankfurt (seit 12.06.2019)

Rechtsanwältin, Partnerin von Curtis, Mallet-Prevost, Colt & Mosle LLP, Frankfurt

Henning Eggers, Halstenbek (seit 12.06.2019)

Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg

- TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München
- Platinum AG, Hamburg
- ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG (seit 01.07.2019)

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
- Noventic GmbH, Hamburg
- Perma-tec GmbH & Co. KG, Euerdorf
- Ferdinand Bilstein GmbH & Co. KG, Ennepetal
- Püschmann GmbH & Co. KG, Wuppertal
- Con-Pro Industrie-Service GmbH & Co. KG, Peine
- Noventic GmbH, Hamburg

Claudia Plath, Hamburg (seit 12.06.2019)

Managing Director Finance, Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg

- Ceconomy AG, Düsseldorf
- Hochbahn AG, Hamburg (bis 23.08.2019)
- MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf

Alexander Otto, Hamburg

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

- SITE Centers Corp. Inc. (vormals: DDR Corp. Inc.), Beechwood, USA
- Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf
- Aliance Sonae Shopping Centers S.A. (vormals: Sonae Sierra Brasil S.A.), Sao Paulo, Brasilien (bis 06.08.2019)
- 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
- Sinn GmbH, Hagen
- The Food Chain Investor Holding SE, Hamburg

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 1.352 T€ (i. Vj. 1.232 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Zuwendungen von 688 T€ (i. Vj. 666 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 Balticka 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.

Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie wurden in einer Reihe von Ländern von behördlicher Seite weitreichende Sicherheits- und Quarantänemaßnahmen angeordnet. In Deutschland, Österreich, Polen und der Tschechischen Republik wurden von den Regierungen im März Beschlüsse gefasst, dass landesweit alle Geschäfte geschlossen bleiben müssen, soweit sie nicht für die Grundversorgung notwendig sind. Die Schließungsanordnungen sind landesspezifisch unterschiedlich, jedoch gelten Ausnahmen im Wesentlichen nur für Lebensmittel, Drogerien, Apotheken, Bankdienstleistungen sowie für eine limitierte Anzahl weiterer Produkte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Auch für die Gastronomie wurden teilweise Restriktionen erlassen. In Ungarn sind die Öffnungszeiten von Geschäften deutlich zeitlich eingeschränkt worden. Die Beschränkungen gelten in den Ländern bis auf Weiteres oder sind zeitlich befristet. Darüber hinaus wurden bereits in Deutschland und Polen Gesetze verabschiedet, die eine Abmilderung der Folgen der Coronavirus-Pandemie für die durch die Schließung betroffenen Geschäfte vorsehen. Für Deutschland sieht die gesetzliche Regelung eine Beschränkung der Kündigung von Miet- und Pachtverhältnissen im Falle der Nichtleistung der Mietzahlungen in dem Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 vor, soweit dies auf den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie beruht. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt dabei im Grundsatz bestehen. In

Polen wurde beschlossen, dass Mieter für den Zeitraum der behördlichen Schließung nicht zur Mietzahlung verpflichtet sind. Auch in Ungarn wird geprüft, die Mieter durch gesetzliche Regelungen zu entlasten.

Die Mietverträge der Beteiligungsgesellschaften der Deutsche EuroShop AG mit ihren Mietern enthalten regelmäßig Vereinbarungen zu festen Mindestmietzahlungen. Jedoch werden die länger andauernden Umsatzeinbußen aufgrund der temporär angeordneten Geschäftsschließungen und die zu erwartende generelle Konsumzurückhaltung der Kunden die wirtschaftliche Situation der betroffenen Einzelhändler negativ beeinflussen bzw. haben bereits zu ersten Insolvenzen und Beantragung von Schutzschirmmaßnahmen bei unseren Mietern geführt. Dies erhöht das Risiko, dass die vertraglichen Verpflichtungen durch die Mietpartner nicht, bzw. nicht rechtzeitig erfüllt werden und es somit zu Ausfällen und liquiditätswirksamen Zahlungsverzögerungen kommt. Auch kann sich in Folge aufgelaufener nicht gezahlter Mietforderungen, wie sie sich laut der verabschiedeten gesetzlichen Regelung für Deutschland ergeben können, ein erhöhtes Ausfall- und Wertberichtigungsrisiko in den Beteiligungsgesellschaften ergeben. Zudem können temporäre Entlastungsmaßnahmen für den Centerbetrieb sowie für einzelne Mietpartner erforderlich werden. All dies wird Auswirkungen auf die für 2020 geplanten Beteiligungserträge und Barausschüttungen haben sowie die Beurteilung der Werthaltigkeit einzelner Beteiligungen zukünftig betreffen. Eine Einschätzung der Auswirkungen der Pandemie ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und hängt u.a. von der Dauer und Ausmaß der Pandemie, den weiteren behördlichen Auflagen und Stützungsmaßnahmen ab.

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

Hamburg, den 25. März 2020 / 2. April 2020

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

Deutsche EuroShop AG

Anlage zum Anhang

Anlagenspiegel

31. Dezember 2019

in Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2019	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	1.1.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		1.1.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	71.402,43	27.617,54	0,00	0,00	99.019,97	62.219,11	16.515,37	0,00	78.734,48	20.285,49	9.183,32
II. Sachanlagen											
Mietereinbauten	222.424,16	0,00	0,00	0,00	222.424,16	126.017,79	22.242,42	0,00	148.260,21	74.163,95	96.406,37
PKW	2.600,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	1.011,10	325,00	1.336,10	0,00	0,00	1.588,90
Büroeinrichtung	91.303,05	0,00	0,00	0,00	91.303,05	38.652,97	7.023,30	0,00	45.676,27	45.626,78	52.650,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.083,86	3.897,99	11.333,92	0,00	116.647,93	62.191,35	13.169,36	2.309,83	73.050,88	43.597,05	61.892,51
	440.411,07	3.897,99	13.933,92	0,00	430.375,14	227.873,21	42.760,08	3.645,93	266.987,36	163.387,78	212.537,86
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen											
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	15.521.010,52	0,00	1.824.280,54	0,00	13.696.729,98	0,00	0,00	0,00	0,00	13.696.729,98	15.521.010,52
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
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	0,00	100.000,00	0,00	213.500.361,49	213.600.361,49	0,00	0,00	0,00	0,00	213.600.361,49	0,00
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	131.622.191,82	0,00	5.830.125,09	0,00	125.792.066,73	0,00	0,00	0,00	0,00	125.792.066,73	131.622.191,82
Forum Wetzlar KG, Hamburg	9.505.951,73	0,00	1.509.806,16	-6.753.667,57	1.242.478,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.242.478,00	9.505.951,73
Stadt-Galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	28.434.693,97	0,00	1.560.961,47	0,00	26.873.732,50	0,00	0,00	0,00	0,00	26.873.732,50	28.434.693,97
Einkaufs-Center Galeria Baltycka 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	0,00	47.183.667,25	47.183.667,25
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75.968.225,60	0,00	1.979.485,54	-64.024.923,07	9.963.816,99	0,00	0,00	0,00	0,00	9.963.816,99	75.968.225,60
A10 Wildau GmbH, Hamburg	61.740.856,00	0,00	3.100.000,00	0,00	58.640.856,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.640.856,00	61.740.856,00
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	378.279.331,33	0,00	19.294.417,83	0,00	358.984.913,50	3.248.670,20	0,00	0,00	3.248.670,20	355.736.243,30	375.030.661,13
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	198.581.188,33	0,00	9.422.850,00	0,00	189.158.338,33	0,00	0,00	0,00	0,00	189.158.338,33	198.581.188,33
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	64.886.414,40	0,00	0,00	-52.398.335,33	12.488.079,07	0,00	0,00	0,00	0,00	12.488.079,07	64.886.414,40
	1.011.748.530,95	100.000,00	44.521.926,63	90.323.435,52	1.057.650.039,84	3.248.670,20	0,00	0,00	3.248.670,20	1.054.401.369,64	1.008.499.860,75
2. Beteiligungen											
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	107.327.142,28	0,00	1.397.998,79	-84.531.456,51	21.397.686,98	0,00	0,00	0,00	0,00	21.397.686,98	107.327.142,28
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	79.622.530,62	0,00	0,00	0,00	79.622.530,62	0,00	6.617.999,27	0,00	6.617.999,27	73.004.531,35	79.622.530,62
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	12.483.550,57	0,00	1.314.654,24	0,00	11.168.896,33	0,00	0,00	0,00	0,00	11.168.896,33	12.483.550,57
Ilwro Holding B.V., Amsterdam, Niederlande	3.631.491,41	0,00	3.631.491,41	0,00	0,00	3.600.515,39	0,00	3.600.515,39	0,00	0,00	30.976,02
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	8.776.900,42	0,00	1.518.676,93	-5.791.979,01	1.466.244,48	0,00	0,00	0,00	0,00	1.466.244,48	8.776.900,42
	211.841.615,30	0,00	7.862.821,37	-90.323.435,52	113.655.358,41	3.600.515,39	6.617.999,27	3.600.515,39	6.617.999,27	107.037.359,14	208.241.099,91
	1.223.590.146,25	100.000,00	52.384.748,00	0,00	1.171.305.398,25	6.849.185,59	6.617.999,27	3.600.515,39	9.866.669,47	1.161.438.728,78	1.216.740.960,66
Gesamt	1.224.101.959,75	131.515,53	52.398.681,92	0,00	1.171.834.793,36	7.139.277,91	6.677.274,72	3.604.161,32	10.212.391,31	1.161.622.402,05	1.216.962.681,84

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 des Konzerns 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 25. März 2020 / 2. April 2020

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 PRÜFUNGSSACHVERHALTE 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes 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 2019 werden entsprechende Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.161,4 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 2019 in Höhe von EUR 81,2 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 Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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 zukunftsori-

entierten 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 12. Juni 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 8. August 2019 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.

HINWEIS ZUR NACHTRAGSPRÜFUNG

Diesen Bestätigungsvermerk erteilen wir zu dem geänderten Jahresabschluss und dem geänderten zusammengefassten Lagebericht aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 30. März 2020 abgeschlossenen Prüfung und unserer am 3. April 2020 abgeschlossenen Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderungen von Angaben im Anhang und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund einer unter Berücksichtigung

neuer Erkenntnisse zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie geänderten Nachtrags-, Prognose- und Risikoberichterstattung bezog. Auf die Darstellung der Änderungen durch die gesetzlichen Vertreter im geänderten Anhang in Abschnitt „I. Allgemeine Angaben“ wird verwiesen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christoph Hyckel.

Hamburg, 30. März 2020/begrenzt auf die im Hinweis zur Nachtragsprüfung genannten Änderungen 3. April 2020

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Reese
Wirtschaftsprüferin

gez. Hyckel
Wirtschaftsprüfer

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 2019 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 des laufenden Transformationsprozesses im Einzelhandel, fortwährend niedriger Zinsen, eines weiter nachlassenden Investoreninteresses nach Einzelhandelsimmobilien agieren sollte. Intensiv wurde die Umsetzung des umfangreichen Investitionsprogramms der Jahre 2018 bis 2022 zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit unserer Einkaufszentren beobachtet und weiter erörtert. Darüber hinaus wurde die laufende Integration des On- und Offlinehandels und dessen Auswirkungen auf den Einzelhandel analysiert. Die weitere Anbindung unserer Shoppingcenter an den sich schnell entwickelnden Omni-Channel-Vertrieb wurde für die Positionierung unseres Centerportfolios als strategisch wichtig beurteilt. Ein entsprechendes Digitalisierungsprogramm („Digital Mall“) und damit zusammenhängende Investitionen wurden erörtert und die Umsetzung eingeleitet. 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. In diesem Jahr haben wir uns zudem intensiv mit den zu erwartenden Anforderungen aus dem neuen Corporate Governance Kodex sowie dem ARUG II (Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie) befasst, die Auswirkungen auf unsere Gesellschaft mit dem Vorstand erörtert sowie die vorbereitenden Maßnahmen des Vorstands für die Umsetzung des ARUG II überwacht.

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 2019 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 individuellen Präsenzen der Aufsichtsratsmitglieder bei den Aufsichtsratssitzungen und den Sitzungen der Ausschüsse finden Sie in der nachfolgenden Übersicht:

Aufsichtsratssitzungen	Mitglied seit	Ablauf der Bestellung	Sitzungen Plenum	Sitzungen Präsidium	Sitzungen Prüfungsausschuss	Telefonkonferenzen Prüfungsausschuss	Gesamt
Reiner Strecker (Vors.)	2012	Hauptversammlung 2022	4/4	1/1	1/1	2/3	89 %
Karin Dohm (stv. Vors.)	2012	Hauptversammlung 2022	3/4	1/1	1/1	3/3	89 %
Thomas Armbrust	2001	12.06.2019	1/1	1/1	1/1	1/1	100 %
Beate Bell	2014	12.06.2019	1/1	-	-	-	100 %
Manuela Better	2014	12.06.2019	1/1	-	-	-	100 %
Dr. Anja Disput	12.06.2019	Hauptversammlung 2024	3/3	-	-	-	100 %
Henning Eggerts	12.06.2019	Hauptversammlung 2024	3/3	0/0	0/0	2/2	100 %
Dr. Henning Kreke	2013	Hauptversammlung 2023	4/4	-	-	-	100 %
Alexander Otto	2002	Hauptversammlung 2023	4/4	-	-	-	100 %
Claudia Plath	12.06.2019	Hauptversammlung 2024	3/3	-	-	-	100 %
Klaus Striebich	2012	Hauptversammlung 2022	4/4	-	-	-	100 %
Roland Werner	2015	Hauptversammlung 2020	4/4	-	-	-	100 %

April-Sitzung

In der ersten ordentlichen Sitzung am **25. April 2019** waren die Darstellungen des Vorstands zu den finanziellen, bilanziellen und steuerlichen Aspekten des Jahresabschlusses 2018 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 Szenariorechnungen. Der Vorstand berichtete über die Umsetzung der Umstrukturierungs- und Modernisierungskonzepte für einzelne Center sowie über die Kreditfälligkeiten der nächsten Jahre und die zwischenzeitlich erfolgten Anschlussfinanzierungen. Intensiv befassten wir uns mit den erwarteten rechtlichen Änderungen im Umfeld unserer Gesellschaft, darunter der Reformen für Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer. Der Schwerpunkt der Beratung lag beim ARUG II. Die vom Präsidium vorgeschlagenen drei Kandidaten für die Wahl in der Hauptversammlung sowie den Auswahlprozess haben wir in der Sitzung diskutiert und dem Vorschlag des Präsidiums zugestimmt. Schließlich wurde die Tagesordnung für die Hauptversammlung einstimmig verabschiedet.

Juni-Sitzung

Nachdem die Hauptversammlung am **12. Juni 2019** Dr. Anja Disput, Henning Eggers und Claudia Plath, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, in den Aufsichtsrat gewählt hatte, nahmen wir in der anschließenden Sitzung am gleichen Tag die Neuordnung des Aufsichtsrats vor. Im Ergebnis erfolgte eine Änderung der Aufgabenverteilung dahingehend, dass Herr Eggers die Aufgaben von Herrn Armbrust im Präsidium, dem Prüfungsausschuss und dem Ausschuss Kapitalmarkt übernahm. Der Vorstand berichtete uns über Investitionen im Rhein-Neckar-Zentrum sowie die Nachvermietungssituation im Saarpark-Center Neunkirchen sowie in der Stadt-Galerie Hameln und auch über die weiterhin geringen Aktivitäten am Investmentmarkt für Einkaufszentren.

September-Sitzung

In unserer dritten Sitzung am **26. September 2019** befassten wir uns turnusmäßig 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. Der Vorstand berichtete über seine Vorbereitungen und die beabsichtigten Maßnahmen zu gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierungen im Konzern mit dem Ziel, eine Gewerbesteuerpflicht für verschiedene Tochtergesellschaften zu vermeiden. Darüber hinaus wurde uns vom Vorstand die aktuelle Vermietungssituation in der Stadt-Galerie Passau, dem Main-Taunus-Zentrum und dem Olympia-Center in Brno vorgestellt. Gemeinsam diskutierten wir den aktuellen Sachstand beim Gesetzgebungsverfahren zum ARUG II und die daraus resultierenden Vorbereitungen des Vorstands. Die Änderung des Vergütungssystems unserer Gesellschaft aufgrund der erwarteten Vorgaben durch das ARUG II und durch den neuen Corporate Governance Kodex delegierten wir an unser Präsidium.

November-Sitzung

In unserer Sitzung am **28. November 2019** berichtete der Vorstand uns über die Vermietungsaktivitäten im Rhein-Neckar-Zentrum und Investitionen zur Sanierung der Wohnungen oberhalb des Herold-Centers in Norderstedt. Den vom Vorstand geplanten und vorgeschlagenen Investitionen im Olympia-

Center stimmten wir zu. Der Vorstand erläuterte uns die Hochrechnung für das Geschäftsjahr 2019 und stellte uns zudem seine Planung für die Jahre 2020 bis 2024 vor, wir stimmten dem Budget 2020 zu. Abschließend berichtete der Vorstand über seine Verhandlungen zur Prolongation unserer Kreditlinie sowie der Bestandsfinanzierungen für die City-Arkaden in Wuppertal, für die City-Galerie in Wolfsburg sowie für das Billstedt-Center in Hamburg.

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 2019 in einer regelmäßigen Sitzung.

Der Prüfungsausschuss erörterte darüber hinaus die Quartalsfinanzberichte mit dem Vorstand in Telefonkonferenzen am 07. Mai, 14. August und 08. November 2019.

Corporate Governance

Im September 2019 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 2020 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2019 entstanden sind.

Wir haben für die Kompetenzen der Aufsichtsratsmitglieder eine übersichtliche Kompetenzmatrix des Gesamtgremiums erstellt (siehe „Erklärung zur Unternehmensführung“), um auch auf diesem Gebiet die Transparenz weiter zu erhöhen. Wir überprüfen periodisch das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats und werden es bei Bedarf anpassen.

Der Aufsichtsrat hat 2017 beschlossen, 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. Im Geschäftsjahr 2019 wünschte kein Investor ein Gespräch.

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.

Seit den Neuwahlen zum Aufsichtsrat am 12. Juni 2019 sind somit fünf der insgesamt neun Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig.

Jahresabschluss der AG und des Konzerns zum 31. Dezember 2019

In der Prüfungsausschusssitzung am 30. März 2020 und in der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 3. April 2020 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 2019, sowie mit dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019 befasst. Dabei wurden auch die im Nachtragsbericht des zusammengefassten Lageberichts erläuterten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die zukünftige Entwicklung der Deutsche EuroShop AG gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. 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 12. Juni 2019 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 30. März 2020 und der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 3. April 2020 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, den Bilanzgewinn in Höhe von 34.629 T€ auf neue Rechnung vorzutragen, angeschlossen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Deutsche EuroShop AG für die zuverlässige und gute Arbeit und den konsequenten Einsatz in einem für unsere Branche schwierigeren Umfeld. .

Hamburg, 3. April 2020

Reiner Strecker, Vorsitzender

Entsprechenserklärung

Im September 2019 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 2019 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter 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, 30. September 2019

Vorstand und Aufsichtsrat

Deutsche EuroShop AG