

# DES

JAHRESABSCHLUSS

# 20

[feelestate.de](https://www.feelestate.de)



**JAHRESABSCHLUSS**

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

# 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 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.

#### **Diversifiziertes Shoppingcenter 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 grundsätzlichen „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 nimmt durch Zu- und Verkäufe Portfolioanpassungen vor, wenn sich wirtschaftlich attraktive Gelegenheiten bieten.

Durch kurze Entscheidungswege sowie 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 Marketplaces GmbH & Co. KG (vormals ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG) (ECE), ausgelagert. Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Einkaufszentren. Mit derzeit rund 200 Einkaufszentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer. Die Deutsche EuroShop sieht in einem professionellen Centermanagement den Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsatmosphäre, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis. Vor Ausbruch der Corona-Pandemie haben durchschnittlich täglich 500.000 bis 600.000 Menschen die 21 Deutsche EuroShop-Center besucht und sich von der Branchenvielfalt, aber auch von Aktionen wie Autoausstellungen, Castingshows, Modenschauen und Kinderattraktionen verschiedenster Art begeistern lassen. Die Einkaufszentren werden so zu Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird. Wir sind zuversichtlich nach Überwindung der Pandemie wieder eine vergleichbare durchschnittliche Besucheranzahl in unseren Centern begrüßen zu dürfen.

## **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). Aufgrund der coronabedingt höheren Mietausfälle und Mietaußenstände haben diese Steuerungskennzahlen aktuell teilweise nur eine eingeschränkte Aussagekraft, so dass bis auf Weiteres die Collection Ratio ergänzend zu Steuerungszwecken genutzt wird. Die Collection Ratio misst das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern.

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 sowie Collection Ratio, 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

Seit März 2020 ist die wirtschaftliche Entwicklung weltweit von der Corona-Pandemie beeinflusst. Sämtliche Vorjahresvergleiche sollten vor diesem Hintergrund betrachtet werden. Folglich ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Berichtsjahr nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % zurückgegangen. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wurde die deutsche Wirtschaft durch den ersten Lockdown im Frühjahr 2020 abrupt gebremst. Dem tiefen Absturz im 2. Quartal (-9,8 %) folgte eine Wachstums- und Aufholphase im Sommer, die dann im 4. Quartal mit Anstieg der Fallzahlen und dem zweiten Lockdown zum Erliegen kam.

Die staatlichen Schutzmaßnahmen im Rahmen der Corona-Pandemie bedingten, dass die Konsumenten ihr verfügbares Einkommen im Berichtsjahr nicht wie gewohnt ausgaben. Die Sparquote erreichte mit 16,3 % (i. Vj. 10,9 %) ein historisches Hoch, die privaten Konsumausgaben, die 51,3 % des BIP ausmachten und in den Vorjahren positive Wachstumsimpulse gesetzt hatten, sanken preisbereinigt um 6,0 %.

Besonders stark brachen die Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit- und Kulturdienstleistungen ein. Gegenläufig stiegen die Konsumausgaben des Staates preisbereinigt um 3,4 %. Gründe für den Anstieg waren unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen. Bauinvestitionen stiegen 2020 noch um 1,5 %.

Neben den privaten Konsumausgaben war der Export und dort insbesondere der geringe Reiseverkehr maßgeblich für den Rückgang des Bruttoinlandsproduktes.

Auch auf dem Arbeitsmarkt kam der positive Trend der letzten Jahre durch die Corona-Pandemie zum Erliegen. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt bei 2,7 Millionen, was einer Arbeitslosenquote von 5,9 % (i. Vj. 5,0 %) entsprach. Eine deutlich höhere Arbeitslosigkeit wurde durch Kurzarbeit verhindert; diese erreichte im April mit knapp sechs Millionen Personen einen neuen Höchstwert.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2019 nur leicht um 0,5 %. Hierbei wirkten sich die temporäre Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 sowie niedrigere Preise für Energieprodukte (-4,8 %) bremsend aus.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer im Berichtsjahr um 1,0 % gesunken. Betroffen von den Lohnneinbußen waren insbesondere die unteren Lohngruppen, in denen der Anteil der Kurzarbeit deutlich höher ausfiel. Bei der Ermittlung der Reallohnveränderung wurde dabei das Kurzarbeitergeld, das für viele Arbeitnehmer die Einkommensverluste gemindert hat, nicht berücksichtigt.

Basierend auf vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der deutsche Einzelhandel (inklusive Onlinehandel) im Berichtsjahr nominal 5,1 % und real 3,9 % mehr Umsatz als 2019. Zur positiven Umsatzentwicklung des Einzelhandels trug erneut vor allem der Onlinehandel mit einem Wachstum um etwa ein Fünftel bei. Der schon in der Vergangenheit kontinuierlich und stark gewachsene Onlinehandel hat durch die Corona-Pandemie und das Ausweichen der Konsumenten auf diese Einkaufsoption einen deutlichen Schub erfahren. Es wird davon ausgegangen, dass der stationäre Einzelhandel seinen Umsatzanteil nach Normalisierung der Pandemiesituation nicht vollständig zurückgewinnen kann.

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 mit 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, deren Fertigstellung mittlerweile aber auf 2024/25 verschoben wurde.

## **Einzelhandel**

Nach Berechnungen von JLL, einem Beratungsunternehmen im Immobilienbereich, sind 2020 die Vertragsabschlüsse für Einzelhandelsflächen in Deutschland vor dem Hintergrund der coronabedingten Ausnahmesituation im stationären Einzelhandel um 25 % auf 384.800 m<sup>2</sup> gesunken. Dabei bezogen sich 57 % aller Vermietungen auf Flächen kleiner als 250 m<sup>2</sup>.

Gemäß dem Handelsverband Deutschland (HDE) stieg der Umsatz im Onlinegeschäft im Vergleich zum Vorjahr um rund 20,7 % auf nunmehr ca. 71,5 Mrd. € an. Das entspricht einem Anteil von etwa 12,4 % am gesamten Einzelhandelsumsatz 2020, der sich nach HDE-Angaben auf 577,4 Mrd. € belief. Der stationäre Einzelhandel in Deutschland erzielte 2020 ein nominales Umsatzwachstum von 3,9 %, wobei der für Shoppingcenter wichtige stationäre Modehandel nach Angaben des Fachmagazins TextilWirtschaft coronabedingt einen dramatischen Umsatzeinbruch von 30 % hinnehmen musste.

Obwohl Lebensmittelhandel, Drogerien und Apotheken nicht von Lockdown-Maßnahmen betroffen waren, legte dieses Sortiment „täglicher Bedarf“ im Onlinehandel prozentual am stärksten zu (+40,9 %). Das größte Segment „Unterhaltung“ (inkl. z. B. Elektronikartikel und Telekommunikation, Video und Musik Downloads) wuchs um 10,5 %, während das umsatzmäßig zweitgrößte Einzelhandelssegment „Bekleidung“ (inkl. Schuhe) um 13,2 % zulegen konnte.

## **Immobilienmarkt**

Mit einem Rückgang des Transaktionsvolumens um nur 11 % auf 81,6 Mrd. € (i. Vj. 91,3 Mrd. €) - nach Angaben von JLL - zeigte der Investmentmarkt für Immobilien in Deutschland auch in dem besonderen abgelaufenen Jahr, dass Immobilien weiterhin als stabiles Investment gelten. Dabei dominieren mit rund 71 % des Transaktionsvolumens weiterhin die Assetklassen Büro und Wohnen. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 13 % (i. Vj. 12 %).

Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich im Gesamtjahr 2020 auf knapp 1,5 Mrd. € (i. Vj. 1,8 Mrd. €), was einem Rückgang von 18 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Immobilienmakler CBRE sieht die lockdownbedingten Herausforderungen der Shoppingcenter nur bedingt widergespiegelt, vielmehr sei dieses Teilssegment des Einzelhandelsimmobilienmarktes auch in den vergangenen Jahren kaum gehandelt worden. Der Anteil am Investitionsvolumen lag daher auch nur bei 12 %. Auf der Käuferseite des deutschen Einzelhandelsinvestmentmarktes waren Asset- und Fondsmanager die aktivste Gruppe mit 27 % Anteil am Investitionsvolumen, verkäuferseitig waren es Immobilien-AGs und REITs, die mit 26 % den größten Anteil am Gesamtvolumen auf sich vereinten.

JLL beobachtet einen Anstieg der Spitzenrenditen in den von der Pandemie am meisten betroffenen Sektoren. Für die Top-Shoppingcenter in Deutschland lagen die Spitzenrenditen zum Jahresende bei durchschnittlich 4,85 % (i. Vj. 4,5 %).

## **Entwicklung des Aktienkurses**

Nach einem Jahresschlusskurs 2019 von 26,42 € ist die Aktie der Deutsche EuroShop stabil in die ersten Wochen des Jahres 2020 gestartet. Am 3. Januar 2020 ging die Aktie mit 26,50 € aus dem Handel und erreichte damit den höchsten Kurs des Jahres. Ende Februar nahmen die Unsicherheiten der Anleger im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie stark zu. Dies führte bei der DES-Aktie, bei den Peer-Unternehmen sowie insgesamt an den internationalen Aktienmärkten zu erheblichen Kurseinbrüchen. Ab Mitte März bis Ende Oktober entwickelte sich der DES-Kurs unter großen Schwankungen zwischen 9,50 € und 15,50 € seitwärts. In dieser Phase markierte die Aktie am 25. September den Jahrestiefstkurs bei 9,52 €. Ab Anfang November erholte sich der Kurs und die DES-Aktie schloss die Berichtsperiode am 30. Dezember 2020 mit 18,45 € ab. Dies entsprach einer Performance von -30,2 % (i. Vj. +10,4 %). Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich Ende 2020 auf 1,14 Mrd. €.

## Geschäftsverlauf und Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Konzerns

### Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019	+/-
Umsatzerlöse <sup>6</sup>	224,1	231,5	-3,2 %
EBIT	161,2	197,5	-18,3 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis <sup>1</sup> )	127,6	163,1	-21,8 %
EPRA <sup>2, 5</sup> Earnings	124,5	158,3	-21,3 %
FFO	123,3	149,6	-17,6 %
Eigenkapitalquote in % <sup>3</sup>	54,6	57,1	
LTV-Verhältnis in % <sup>4</sup>	32,9	31,5	
in €	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019	+/-
EPRA <sup>2, 5</sup> Earnings je Aktie	2,02	2,56	-21,1 %
FFO je Aktie	2,00	2,42	-17,4 %
EPRA <sup>2</sup> NTA je Aktie	37,38	42,30	-11,6 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0 %

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

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

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

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

<sup>5</sup> Die EPRA Earnings beinhalten in der Vorjahresperiode eine einmalige Steuererstattung inklusive aufgelaufener Zinsen für Vorjahre. Ohne diese Steuererstattung hätten die EPRA Earnings im Vorjahr 149,3 Mio. € bzw. 2,41 € je Aktie betragen.

<sup>6</sup> Der Ausweis innerhalb des NOI wurde im Berichtsjahr geändert und die Vorjahreszahlen wurden zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Konzernanhang im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Nach einem planmäßigen Start ins Geschäftsjahr 2020 hat die Corona-Pandemie seit März 2020 die Bevölkerung, die Wirtschaft und auch die Deutsche EuroShop vor große Herausforderungen gestellt. Bei unseren Mietpartnern und uns verursachte die Ausbreitung des Virus außergewöhnliche Einschnitte in die Geschäftsaktivitäten. Auf einen Lockdown nahezu aller Geschäfte in den Centern im März folgte die anspruchsvolle Phase der sicheren sukzessiven Wiedereröffnungen und des Centerbetriebes unter vielfältigen Präventionsauflagen. Im dritten Quartal konnten wir eine deutliche Erholung der Geschäftsaktivitäten beobachten. Die Kundenfrequenzen in unseren Centern stiegen in diesem Zeitraum wieder auf rund 80 % und die Mieterumsätze auf rund 90 % der Vorjahresniveaus. Auch das als Collection Ratio bezeichnete Verhältnis der gezahlten zur fälligen Miete verbesserte sich deutlich.

Zum Geschäftsjahresende stiegen die Corona-Infektionszahlen in den meisten europäischen Ländern wieder deutlich an, begleitet von weiteren behördlichen Geschäftsschließungen, die insbesondere in Deutschland auch das wichtige Weihnachtsgeschäft unserer Mieter betrafen. Diese erneuten Lockdowns dauern teilweise noch an.

Die Geschäftsschließungen haben für den stationären Einzelhandel und damit auch für uns deutlich negative wirtschaftliche Auswirkungen, die es bei der Analyse der Geschäftszahlen 2020, aber auch bei unseren weiteren Handlungen vorausschauend mit zu beachten gilt.

Wichtig ist zu betonen, dass bei allen pandemiebedingten Herausforderungen im operativen Geschäft auch deutlich positive Signale zu erkennen waren. Nach jeder Wiedereröffnung der Geschäfte stiegen die Kundenfrequenzen – trotz weiterer Betriebseinschränkungen und Maskenpflicht – schnell und deutlich an und damit auch wieder das Umsatzpotenzial für unsere Mieter. Diese Gesamtentwicklung zeigte deutlich, dass die Konsumenten den stationären Handel sowie das Einkaufen in unseren attraktiven Shoppingcentern weiter sehr schätzen, auch wenn die Geschäftsaktivitäten in einigen Segmenten noch deutlich von ihren Normalniveaus entfernt waren. Das reale Shopperlebnis wurde und wird auch nach Ausbruch der Corona-Pandemie gesucht.

Wir haben zu Beginn der Pandemie schnell und konsequent alle notwendigen Maßnahmen ergriffen, um die Auswirkungen der Krise bestmöglich abzufedern. Zur weiteren Verbesserung unserer Liquidität sowie des finanziellen Spielraumes wurden operative Kosten gesenkt und nicht essenzielle Investitionsmaßnahmen gestoppt bzw. verschoben. Die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2019 wurde ausgesetzt. Parallel haben wir uns intensiv mit unseren Banken ausgetauscht und erfolgreich die im laufenden Jahr anstehenden Refinanzierungen vertraglich gesichert.

In dieser schwierigen Situation haben wir unseren Mietern temporär Entlastung verschafft und – auch über die gesetzlichen Regelungen hinaus – temporär davon abgesehen, coronabedingte Mietaußenstände von betroffenen Mietern rechtlich durchzusetzen. Im Sinne eines partnerschaftlichen Ansatzes wurde mit allen betroffenen Mietern über faire Lösungsansätze und auch Schadensteilungen, jeweils in Abhängigkeit von der rechtlichen sowie individuellen Situation, gesprochen und in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle bereits Einigung erzielt. Für die Zeit der behördlich verordneten Geschäftsschließungen ab Mitte Dezember und eventuellen weiteren Schließungen im Jahr 2021 haben wir den betroffenen Mietern in Deutschland regelmäßig einen Erlass von 50 % der Nettokaltmiete angeboten, mit der Zielsetzung des Abschlusses einer schnellen und beidseitig rechtssicheren sowie abschließenden vertraglichen Regelung bzgl. der wirtschaftlichen Auswirkungen der erneuten Lockdowns. Wir sind der Überzeugung, dass dieses Vorgehen in dieser besonderen Lage die beste Basis für die Zukunft und einen gemeinsamen und nachhaltigen Geschäftserfolg ist.

Aufgrund der im Geschäftsjahr 2020 anhaltend bestehenden hohen Unsicherheit hinsichtlich der Höhe und Dauer der substanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Geschäft unserer Mieter und damit auf unseren Geschäftsausblick, konnte die im zusammengefassten Lagebericht 2019 dargelegte Erwartung zu der Entwicklung unserer Steuerungsgrößen in 2020 nicht durch konkrete Zielbandbreiten erneuert werden. Wir sind im April 2020 davon ausgegangen, dass Umsatzerlöse, EBIT, EBT (ohne Bewertungsergebnis) und die FFO unterhalb der Geschäftsjahreszahlen 2019 liegen werden. Der Geschäftsverlauf 2020 hat diese Einschätzung bestätigt.

Die Umsatzerlöse sanken coronabedingt von 231,5 Mio. € im Vorjahr um 3,2 % auf 224,1 Mio. €. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 161,2 Mio. € und lag um 36,2 Mio. € bzw. -18,3 % deutlich unter dem Vorjahr. Entsprechend ergab sich beim Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) eine Reduzierung um 21,8 % auf 127,6 Mio. €. Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) lagen mit 2,00 € je Aktie unter dem Vorjahr (-17,4 %). Das operative Ergebnis 2020 war durch die Corona-Pandemie und die daraus resultierenden Umsatzeinbußen und Wertberichtigungen stark negativ beeinflusst, während die weitere Reduzierung der Zinsaufwendungen einen positiven Effekt auf das operative Ergebnis hatte.

Die Corona-Pandemie bestimmte auch maßgeblich die Bewertung unseres Bestandsportfolios und führte bei im Durchschnitt gestiegenen Ankaufsrenditen für Shoppingcenter, reduzierten Mieterwartungen, längeren Nachvermietungszeiten sowie erhöhten Investitionsanforderungen zu einem deutlich negativen Bewertungsergebnis von -429,6 Mio. € (i. Vj. -120,0 Mio. €).

## Ertragslage des Konzerns

in T€	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019 (angepasst) <sup>1</sup>	Veränderung	
			+/-	in %
Umsatzerlöse	224.104	231.487	-7.383	-3,2%
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-28.288	-28.301	13	0,0%
Wertberichtigung und Ausbuchung von Forderungen	-29.218	-1.674	-27.544	-1.645,4%
<b>NOI</b>	<b>166.598</b>	<b>201.512</b>	<b>-34.914</b>	<b>-17,3%</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.400	1.915	485	25,3%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.759	-5.958	-1.801	-30,2%
<b>EBIT</b>	<b>161.239</b>	<b>197.469</b>	<b>-36.230</b>	<b>-18,3%</b>
<i>At-equity-Ergebnis</i>	<i>-51.482</i>	<i>4.345</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>73.786</i>	<i>25.854</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>717</i>	<i>417</i>		
At-equity-Ergebnis (operativ)	23.021	30.616	-7.595	-24,8%
Zinsaufwendungen	-43.716	-49.256	5.540	11,2%
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-13.501	-18.443	4.942	26,8%
Übriges Finanzergebnis	547	2.745	-2.198	-80,1%
<b>Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>-33.649</b>	<b>-34.338</b>	<b>689</b>	<b>2,0%</b>
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>127.590</b>	<b>163.131</b>	<b>-35.541</b>	<b>-21,8%</b>
<i>Bewertungsergebnis</i>	<i>-355.845</i>	<i>-94.188</i>		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	<i>-73.786</i>	<i>-25.854</i>		
Bewertungsergebnis (mit at-equity)	-429.631	-120.042	-309.589	-257,9%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.267	-4.546	279	6,1%
<i>Latente Steuern</i>	<i>55.308</i>	<i>73.965</i>		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	<i>-717</i>	<i>-417</i>		
Latente Steuern (mit at-equity)	54.591	73.548	-18.957	-25,8%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-251.717</b>	<b>112.091</b>	<b>-363.808</b>	<b>-324,6%</b>

<sup>1</sup> Der Ausweis innerhalb des NOI wurde im Berichtsjahr geändert und die Vorjahreszahlen wurden zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Konzernanhang im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

## Umsatzerlöse von der Corona-Pandemie beeinflusst

Die Umsatzerlöse im Konzern sanken im Geschäftsjahr um 3,2 % von 231,5 Mio. € auf 224,1 Mio. €. Hier wirkten sich in unseren ausländischen Märkten gesetzliche Regelungen zur Abfederung der negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie seit Mitte März aus, die u. a. das temporäre Aussetzen von Zahlungsverpflichtungen aus Mietverhältnissen für die von den Schließungen betroffenen Mieter vorsahen (-3,2 Mio. €). Soweit die Zahlungsverpflichtung der Mieter gesetzlich nicht ausgesetzt war (insbesondere gilt dies für die deutschen Center des Konzerns), wurden auf Basis der geltenden Mietverträge die Mieten auch für die Schließungsphasen weiter in Rechnung gestellt. Gewährte und erwartete Zugeständnisse auf die so entstandenen Forderungen wurden in den Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen berücksichtigt.

UMSATZERLÖSE\*  
in Mio. €



\* In 2020 erfolgte eine Ausweisänderung bei den Umsatzerlösen mit Anpassung der Vorjahresvergleichswerte 2019. Ein Vergleich mit den Jahren 2016 bis 2018 ist daher nur eingeschränkt möglich.

Des Weiteren resultierten aus der Corona-Pandemie Ausfälle von in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Mietern, teilweiser Wegfall von Umsatzmieten, längere Nachvermietungszeiten und höhere Leerstände, was insgesamt alles weitere Faktoren für den Rückgang der Umsatzerlöse und die verschlechterte Ertragslage sind.

## Umsatzerlöse

in T€	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019 (angepasst) <sup>1</sup>	Veränderung	
			+/-	in %
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	35.714	36.521	-807	-2,2%
Altmarkt-Galerie, Dresden	25.995	26.451	-456	-1,7%
A10 Center, Wildau	21.984	22.051	-67	-0,3%
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.757	18.241	-484	-2,7%
Herold-Center, Norderstedt	12.633	13.104	-471	-3,6%
Allee-Center, Hamm	11.482	11.013	469	4,3%
Billstedt-Center, Hamburg	11.366	11.412	-46	-0,4%
City-Galerie, Wolfsburg	9.796	9.931	-135	-1,4%
Forum, Wetzlar	9.786	10.225	-439	-4,3%
City-Arkaden, Wuppertal	9.419	9.577	-158	-1,6%
City-Point, Kassel	8.742	8.952	-210	-2,4%
Rathaus-Center, Dessau	7.990	8.241	-251	-3,0%
Stadt-Galerie, Hameln	6.520	6.621	-101	-1,5%
DES Verwaltung GmbH	1.153	1.455	-302	-20,8%
<b>Inland</b>	<b>190.336</b>	<b>193.795</b>	<b>-3.459</b>	<b>-1,8%</b>
Galeria Baltycka, Danzig	12.517	16.381	-3.864	-23,6%
Olympia Center, Brno	21.250	21.311	-61	-0,3%
<b>Ausland</b>	<b>33.767</b>	<b>37.692</b>	<b>-3.925</b>	<b>-10,4%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>224.104</b>	<b>231.487</b>	<b>-7.383</b>	<b>-3,2%</b>

<sup>1</sup> Der Ausweis innerhalb des NOI wurde im Berichtsjahr geändert und die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse wurden zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Konzernanhang im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

### **Operative Centeraufwendung ohne Wertberichtigungen auf Vorjahresniveau**

Die operativen Centeraufwendungen des Berichtszeitraums von 28,3 Mio. €, die im Wesentlichen Centermanagement-Honorare, nicht umlegbare Nebenkosten, Grundsteuern, Gebäudeversicherungen und Instandhaltungen umfassen, lagen auf Vorjahresniveau.

### **Wertberichtigungen coronabedingt stark gestiegen**

Die Wertberichtigungen und Ausbuchungen von Forderungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 29,2 Mio. € (i. Vj. 1,7 Mio. €) erhöht. Sie berücksichtigen sowohl die bis zum Bilanzstichtag vertraglich vereinbarten Mietzugeständnisse (8,6 Mio. €) als auch die erwarteten weiteren Verzichte auf zum Bilanzstichtag bestehende Forderungen (14,7 Mio. €). Zusätzlich mussten insbesondere insolvenzbedingt weitere Forderungen ausgebucht oder einzelwertberichtigt werden (5,9 Mio. €).

### **Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen, aus Erstattungen und Schadensersatzzahlungen, aus Erträgen aus in Vorjahren wertberichtigten Mietforderungen sowie aus Nachzahlungen im Rahmen von Nebenkostenabrechnungen resultieren, betragen 2,4 Mio. € (i. Vj. 1,9 Mio. €) und lagen damit oberhalb des Vorjahres.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen es sich größtenteils um allgemeine Kosten der Verwaltung und Personalkosten handelte, lagen mit 7,8 Mio. € aufgrund einmaliger Finanzierungskosten im Rahmen der Verlängerung unserer Kreditlinie (0,5 Mio. €) sowie höherer Beratungs- und Gutachterkosten (0,6 Mio. €) über der Vorjahresperiode (6,0 Mio. €).

### **EBIT deutlich unterhalb des Vorjahres**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit 161,2 Mio. € deutlich unter dem Vorjahr (197,5 Mio. €), was im Wesentlichen auf die Ausbuchung und Wertberichtigung der aufgelaufenen Mietrückstände sowie den coronabedingten Umsatzrückgang zurückzuführen ist.

### **Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte leicht über Vorjahr**

Das Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis) lag mit -33,6 Mio. € leicht über dem Vorjahr (i. Vj. -34,3 Mio. €) und ist das Resultat gegenläufiger, sich aufhebender Effekte. Das at-equity Ergebnis (operativ) hat sich insbesondere aufgrund coronabedingt höherer Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Umsatzausfälle um 7,6 Mio. € reduziert. Des Weiteren beinhaltete das übrige Finanzergebnis im Vorjahr eine einmalige Zinserstattung von 2,7 Mio. € für eine Gewerbesteuerrückzahlung, der in diesem Jahr nur Zinserträge in Höhe von 0,5 Mio. € gegenüberstehen. Der Zinsaufwand der Konzerngesellschaften konnte hingegen um weitere 5,5 Mio. € gesenkt werden. Hier wirkten sich neben planmäßigen Tilgungen die günstigeren Anschlussfinanzierungen für das Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim und das A10 Center Wildau positiv aus. Der den Kommanditisten zustehende Ergebnisanteil hat sich entsprechend dem reduzierten EBIT um 4,9 Mio. € verringert.

## Gewinn- und Verlustrechnung der Gemeinschaftsunternehmen

in T€	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019 (angepasst) <sup>1</sup>	Veränderung	
			+/-	in %
Allee-Center, Magdeburg	8.158	8.237	-79	-1,0%
Phoenix-Center, Harburg	7.084	7.410	-326	-4,4%
Stadt-Galerie, Passau	7.004	7.284	-280	-3,8%
Saarpark-Center, Neunkirchen	5.824	6.257	-433	-6,9%
City-Arkaden, Klagenfurt	5.790	6.762	-972	-14,4%
Árkád, Pécs	4.209	4.174	35	0,8%
Sonstige	29	35	-6	-17,1%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>38.098</b>	<b>40.159</b>	<b>-2.061</b>	<b>-5,1%</b>
Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten	-6.324	-5.635	-689	-12,2%
Wertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen	-5.013	-226	-4.787	-2.118,1%
<b>NOI</b>	<b>26.761</b>	<b>34.298</b>	<b>-7.537</b>	<b>-22,0%</b>
Sonstige betriebliche Erträge	364	356	8	2,2%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-384	-346	-38	-11,0%
<b>EBIT</b>	<b>26.741</b>	<b>34.308</b>	<b>-7.567</b>	<b>-22,1%</b>
Zinserträge	6	1	5	500,0%
Zinsaufwendungen	-3.720	-3.902	182	4,7%
Übriges Finanzergebnis	88	350	-262	-74,9%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.626</b>	<b>-3.551</b>	<b>-75</b>	<b>-2,1%</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-94	-141	47	33,3%
<b>At-equity-Ergebnis (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>23.021</b>	<b>30.616</b>	<b>-7.595</b>	<b>-24,8%</b>
Bewertungsergebnis	-73.786	-25.854	-47.932	-185,4%
Latente Steuern	-717	-417	-300	-71,9%
<b>Gewinn- oder Verlustanteil</b>	<b>-51.482</b>	<b>4.345</b>	<b>-55.827</b>	<b>-1.284,9%</b>

<sup>1</sup> Der Ausweis innerhalb des NOI wurde im Berichtsjahr geändert und die Vorjahreszahlen wurden zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Konzernanhang im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

## **EBT (ohne Bewertungsergebnis) sinkt coronabedingt um ein Fünftel**

Das rückläufige EBIT und at-equity Ergebnis sowie die einmalige Zinserstattung des Vorjahres bedingten den Rückgang des EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 163,1 Mio. € auf 127,6 Mio. € (-21,8 %).

## **Bewertungsergebnis deutlich negativ**

Das Bewertungsergebnis resultierte mit -427,6 Mio. € (i. Vj. -120,0 Mio. €) aus der Bewertung des Immobilienvermögens des Konzerns nach IAS 40 und mit 2,0 Mio. € aus der Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwertes Olympia Brno.

Von dem Bewertungsverlust auf das Immobilienvermögen entfielen, nach Berücksichtigung des Anteils der Fremdgegeschafter, -353,8 Mio. € (i. Vj. -94,2 Mio. €) auf die Bewertung des im Konzern ausgewiesenen Immobilienvermögens und -73,8 Mio. € (i. Vj. -25,8 Mio. €) auf die Bewertung des Immobilienvermögens der nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen.

Im Durchschnitt wurden die Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen um -10,7 % abgewertet (i. Vj. -2,9 %), wobei die Bandbreite der Bewertungsänderungen zwischen -14,4 % und -7,4 % lag. Bei einem Vermietungsstand von 95,4 % (-2,2 %) wurde die Bewertung des Immobilienportfolios im Wesentlichen beeinflusst von im Durchschnitt gestiegenen Ankaufsrenditen für Shoppingcenter in Deutschland, Investitionen in die Nachvermietung, Modernisierung und Positionierung des Bestandsportfolios sowie von angepassten Erwartungen an die Mietenentwicklung und längere Nachvermietungszeiträume.

Die Wertberichtigung des Geschäfts- oder Firmenwertes Olympia Brno ist Folge der Auflösung der im Rahmen des Ankaufs zu bildenden latenten Steuern. Der Wertberichtigung steht ein entsprechender Ertrag aus der Auflösung latenter Steuern gegenüber.

## **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sowie latente Steuern**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beliefen sich auf 4,3 Mio. € (i. Vj. 4,5 Mio. €). Unter Berücksichtigung der im Vorjahr enthaltenen Gewerbesteuerückzahlung von 7,1 Mio. € hat sich die Steuerbelastung des Konzerns als Folge der rückläufigen Ergebnisse und der im Vorjahr durchgeführten gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung reduziert.

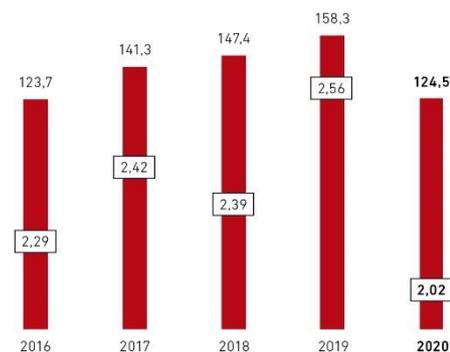
Die latenten Steuerrückstellungen, inklusive des im at-equity-Ergebnis enthaltenen Anteils, wurden im Berichtsjahr als Folge des Rückgangs der Immobilienverkehrswerte um 54,6 Mio. € aufgelöst (i. Vj. 73,5 Mio. €). Die Auflösung im Vorjahr war im Wesentlichen auf die zum Ende des Geschäftsjahres 2019 vollzogene gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung innerhalb des Konzerns zurückzuführen, die es erlaubt, die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in einem größeren Umfang als bisher in Anspruch zu nehmen.

## EPRA Earnings und Konzernergebnis stark rückläufig

Die EPRA Earnings, welche das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich insbesondere aufgrund der Wertberichtigungen auf Mietforderungen sowie des Umsatzrückgangs deutlich auf 124,5 Mio. € bzw. 2,02 € je Aktie reduziert. Der Ergebnismrückgang ist zusätzlich mit einem im Vorjahr enthaltenen einmaligen Ertrag aus Gewerbesteuererstattungen sowie den darauf aufgelaufenen Zinserträgen von insgesamt 9,0 Mio. € zu begründen.

Bedingt durch das hohe negative Bewertungsergebnis ergab sich ein Konzernverlust von -251,7 Mio. € nach einem Konzerngewinn von 112,1 Mio. € im Vorjahr. Das Ergebnis je Aktie betrug -4,07 € (i. Vj. 1,81 €).

EPRA EARNINGS  
in Mio. €/in € je Aktie



### EPRA EARNINGS

	01.01.-31.12.2020		01.01.-31.12.2019	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	-251.717	-4,07	112.091	1,81
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	427.623	6,92	120.042	1,94
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	-88	0,00	-350	0,00
Wertberichtigung Geschäfts- oder Firmenwert	2.008	0,03	0	0,00
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen <sup>2</sup>	-53.290	-0,86	-73.523	-1,19
<b>EPRA Earnings<sup>3</sup></b>	<b>124.536</b>	<b>2,02</b>	<b>158.260</b>	<b>2,56</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

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

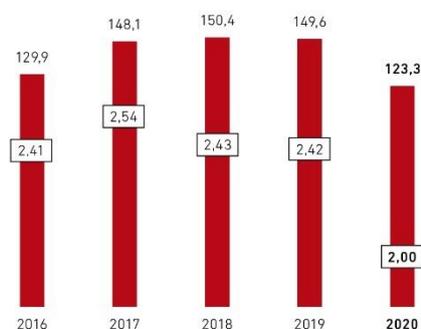
<sup>2</sup> betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

<sup>3</sup> Die EPRA Earnings beinhalten in der Vorjahresperiode eine einmalige Steuererstattung inklusive aufgelaufener Zinsen für Vorjahre. Ohne diese Steuererstattung hätten die EPRA Earnings im Vorjahr 149,3 Mio. € bzw. 2,41 € je Aktie betragen.

## Entwicklung der Funds from Operations

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 reduzierten sich von 149,6 Mio. € auf 123,3 Mio. € bzw. je Aktie um 0,42 € auf 2,00 €. Als ertragsbasierte Zahl spiegeln die FFO den aktuell deutlichen Anstieg der Mietaußenstände nicht wider, so dass ergänzend die Analyse des Zahlungsverhaltens der Mieter, ausgedrückt in der Collection Ratio, notwendig ist. Diese lag 2020 durchschnittlich bei 89,6 %.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)  
in Mio. €/in € je Aktie



FUNDS FROM OPERATIONS	01.01.-31.12.2020		01.01.-31.12.2019	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Konzernergebnis	-251.717	-4,07	112.091	1,81
Bewertungsergebnis Investment Properties <sup>1</sup>	427.623	6,92	120.042	1,94
Steuererstattung für Vorjahre <sup>2</sup>	0	0,00	-8.994	-0,15
Wertberichtigung Geschäfts- oder Firmenwert	2.008	0,03	0	0,00
Latente Steuern <sup>1</sup>	-54.591	-0,88	-73.548	-1,18
<b>FFO</b>	<b>123.323</b>	<b>2,00</b>	<b>149.591</b>	<b>2,42</b>
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

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

<sup>2</sup> 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.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019 (angepasst) <sup>1</sup>	Veränderung	
			+/-	in %
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>238.391</b>	<b>246.286</b>	-7.895	-3,2%
- Inland	197.880	201.917	-4.037	-2,0%
- Ausland	40.511	44.369	-3.858	-8,7%
<b>EBIT</b>	<b>175.330</b>	<b>213.330</b>	-38.000	-17,8%
- Inland	142.793	172.556	-29.763	-17,2%
- Ausland	32.537	40.774	-8.237	-20,2%
<b>EBT (ohne Bewertungsergebnis)</b>	<b>132.015</b>	<b>164.579</b>	-32.564	-19,8%
- Inland	106.530	130.932	-24.402	-18,6%
- Ausland	25.485	33.647	-8.162	-24,3%

<sup>1</sup> Der Ausweis innerhalb des NOI wurde im Berichtsjahr geändert und die Vorjahreszahlen der Segmentumsatzerlöse wurden zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Konzernanhang im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Die Corona-Pandemie hatte als weltweites Ereignis auf alle unsere Shoppingcenter massive negative Auswirkungen. Unterschiede zwischen den Segmenten ergeben sich im Bereich Umsatzerlöse, da hier bei einigen unserer ausländischen Center eine gesetzliche Aussetzung der Mietzahlungsverpflichtung während der Schließungen vorgesehen ist. Dies erklärt den prozentual höheren Rückgang der Umsatzerlöse im Segment Ausland. Die gesetzlichen Regelungen und zu erfüllenden Anforderungen sind dabei in den Ländern sehr unterschiedlich und sehen bspw. Gegenleistungen des Mieters in Form einer vorzeitigen Verlängerung des Mietvertrages vor.

Die Aussetzung der Mietzahlungsverpflichtung in einzelnen ausländischen Ländern führt auch dazu, dass sich im Segment Ausland bereits ein höherer Anteil der Mietzugeständnisse im Jahr 2020 ergebniswirksam auswirkt, während sich im Segment Inland ein Teil erst 2021 auswirken wird. Dementsprechend ist der Rückgang des EBIT und EBT (ohne Bewertungsergebnis) im Ausland prozentual höher ausgefallen.

## 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 2020 wies der Deutsche EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

<u>in Mio. €</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>Veränderung</u>
Bilanzsumme	4.237,4	4.558,6	-321,2
Eigenkapital (inklusive Fremdgesellschafter)	2.314,8	2.601,5	-286,7
Eigenkapitalquote in %	54,6	57,1	-2,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.275,4	1.364,3	-88,9
Loan to value (LTV) in %	32,9	31,5	1,4

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 2.314,8 Mio. €, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktionäre (2.003,3 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (311,5 Mio. €) zusammensetzt, hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des negativen Konzernergebnisses reduziert (i. Vj. 2.601,5 Mio. €). Bei gleichzeitiger Verringerung der Bilanzsumme sank die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr auf 54,6 % (i. Vj. 57,1 %) und ist damit weiterhin auf einem hohen und soliden Niveau.

### Finanzverbindlichkeiten

<u>in T€</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>Veränderung</u>
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.359.612	1.433.373	-73.761
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	181.816	78.974	102.842
<b>Summe</b>	<b>1.541.428</b>	<b>1.512.347</b>	<b>29.081</b>
Abzüglich liquider Mittel	266.030	148.087	117.943
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.275.398</b>	<b>1.364.260</b>	<b>-88.862</b>

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr nach planmäßigen Tilgungen aufgrund von Neukreditaufnahmen und der kurzfristigen Inanspruchnahme der Kreditlinie in Höhe von 30,0 Mio. € von 1.512,3 Mio. € um 29,1 Mio. € auf 1.541,4 Mio. €. Zusammen mit dem Anstieg der

liquiden Mittel um 117,9 Mio. € lagen die Nettofinanzverbindlichkeiten mit 1.275,4 Mio. € per Saldo um 88,9 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2019 (1.364,3 Mio. €).

Die zum Jahresende bestehenden Nettofinanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren im Berichtsjahr 32,9 % (i. Vj. 31,5 %) 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 35,8 % (i. Vj. 33,7 %).

Die Konditionen der konsolidierten Darlehen zum 31. Dezember 2020 waren für durchschnittlich 5,1 Jahre (i. Vj. 5,3 Jahre) zu 2,18 % p. a. (i. Vj. 2,47 % p. a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält für die konsolidierten Darlehen Kreditverbindungen zu 23 Banken und Sparkassen. Dabei handelt es sich um Kreditinstitute aus Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik.

#### Darlehensstruktur

per 31. Dezember 2020

Zinsbindung		Anteil der Darlehen	Betrag	Duration	Durchschnittszinssatz
		in %	in Mio. €	in Jahren	in %
bis 1 Jahr		10,0%	151,2	1,0	2,82%
1 bis 5 Jahre		35,2%	532,5	2,7	2,85%
5 bis 10 Jahre		54,8%	828,3	7,7	2,12%
<b>Gesamt</b>		<b>100,0%</b>	<b>1.512,0</b>	<b>5,1</b>	<b>2,18%</b>

Von 20 Darlehen im Konzern sind bei 14 Darlehen Kreditauflagen mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um insgesamt 25 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. Bei einem Darlehen in Höhe von 57,5 Mio. € liegen hinreichend konkrete Erkenntnisse vor, dass es 2021 zu einer Unterschreitung einer einzelnen Kreditaufgabe kommen kann, die in Abhängigkeit von der Höhe der Unterschreitung eine jährliche Sondertilgung von 0,5 % bis 1,0 % des Kreditbetrages oder ein Ausschüttungsverbot der Konzerngesellschaft (Cash Sweep) auslösen kann. Die betroffene Konzerngesellschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel diese Auflage zu erfüllen. Bei den weiteren Darlehen werden die Kreditaufgaben nach aktueller Planung auch in 2021 erfüllt. Hinsichtlich der Unsicherheiten zum Planungszeitraum als Folge der Corona-Pandemie verweisen wir auf den Nachtragsbericht.

Im Geschäftsjahr 2021 erfolgen planmäßige Tilgungen aus dem laufenden Cashflow in Höhe von 15,9 Mio. €. In den Jahren 2022 bis 2025 wird die durchschnittliche Tilgungsleistung bei 10,3 Mio. € p. a. liegen.

Zur Mitte des Geschäftsjahres 2021 stehen zwei Darlehen in Höhe von insgesamt 135,3 Mio. € zur Refinanzierung an. Für ein Darlehen über 65,2 Mio. € konnte eine Anschlussfinanzierung bei gleichzeitiger Erhöhung auf 70,3 Mio. € bereits abgeschlossen werden. Das zweite Darlehen über 70,1 Mio. € befindet sich in der Endphase der Verhandlung. 2022 sind dann Darlehen in Höhe von 226,0 Mio. €, 2023 in Höhe von 209,1 Mio. € und 2025 in Höhe von 58,7 Mio. € zu prolongieren.

In der Bilanz waren zum Stichtag kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.541,4 Mio. € ausgewiesen. Bei der Differenz der Gesamtsumme zu den hier angegebenen Beträgen handelt es sich um die kurzfristig in Anspruch genommene Kreditlinie von 30,0 Mio. €, um mittels der Effektivzinsmethode zu verteilende Finanzierungskosten sowie abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2021 beglichen wurden.

## Investitionsanalyse

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Investitionen in die Modernisierung und Positionierung der Bestandsportfolios fortgeführt und lagen bei 15,1 Mio. € nach 19,3 Mio. € im Vorjahr.

## Liquiditätsanalyse

in T€	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	111.088	170.206
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-14.576	-19.332
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	21.431	-119.122
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>117.943</b>	<b>31.752</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	148.087	116.335
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>266.030</b>	<b>148.087</b>

Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit des Konzerns in Höhe von 111,1 Mio. € (i. Vj. 170,2 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 Fremdgegesellschafter sowie die laufenden Tilgungen und Investitionen zu finanzieren.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasst die cashwirksamen Investitionen in die Bestandsobjekte (15,1 Mio. €; i. Vj. 19,3 Mio. €) sowie die Einzahlung aus dem Verkauf eines Erbbaugrundstücks (0,5 Mio. €).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 117,9 Mio. € beinhaltet den Mittelabfluss aus den laufenden Tilgungen der Finanzverbindlichkeiten von 16,7 Mio. € (i. Vj. 27,1 Mio. €), den Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten von 45,7 Mio. € (inklusive der im Januar 2021 zurückgeführten kurzfristigen Inanspruchnahme der Kreditlinie von 30,0 Mio. €) sowie die Ausschüttung an die Fremdgegesellschafter von 7,5 Mio. € (i. Vj. 15,8 Mio. €). Im Vorjahr beinhaltete der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit auch die Dividendenzahlung von 92,7 Mio. €, die 2020 zur weiteren Stärkung der Liquiditätssituation des Konzerns ausgesetzt worden ist.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Berichtsjahr positiv um 117,9 Mio. € auf 266,0 Mio. € (i. Vj. 148,1 Mio. €). Im Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag enthalten sind die Gelder aus der kurzfristig in Anspruch genommenen Kreditlinie von 30 Mio. €.

## Vermögenslage des Konzerns

### Bilanzsumme leicht rückläufig

Die Bilanzsumme des Konzerns reduzierte sich um 321,2 Mio. € von 4.558,6 Mio. € auf 4.237,4 Mio. €.

in T€	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	303.657	170.150	133.507
Langfristige Vermögenswerte	3.933.724	4.388.455	-454.731
Kurzfristige Verpflichtungen	211.169	111.136	100.033
Langfristige Verpflichtungen	1.711.441	1.845.991	-134.550
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	2.314.771	2.601.478	-286.707
<b>Bilanzsumme</b>	<b>4.237.381</b>	<b>4.558.605</b>	<b>-321.224</b>

### BILANZSTRUKTUR

Bilanzsumme in Mio. €



### Kurzfristige Vermögenswerte steigen durch den Aufbau liquider Mittel

Zum Jahresende beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte auf 303,7 Mio. €. Das entsprach einem Anstieg von 133,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (170,1 Mio. €) und resultierte im Wesentlichen aus den um 117,9 Mio. € höheren liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag (266,0 Mio. €; i. Vj. 148,1 Mio. €).

Die Collection Ratio, als das Verhältnis von Zahlungseingängen zu Miet- und Nebenkostenforderungen gegenüber den Mietern, hat sich coronabedingt im Jahr 2020 bis Ende Februar 2021 in den einzelnen Monaten wie folgt entwickelt. Dabei wurden Anpassungen aus vereinbarten Mietreduzierungen bereits berücksichtigt.



Die Forderungen des Konzern (nach Wertberichtigungen) haben sich dementsprechend deutlich um 12,4 Mio. € auf 19,8 Mio. € (i. Vj. 7,4 Mio. €) erhöht.

Die sonstigen Vermögenswerte erhöhten sich von 14,6 Mio. € um 3,2 Mio. € auf 17,8 Mio. €.

#### **Langfristige Vermögenswerte sinken aufgrund von Abwertungen auf das Immobilienvermögen**

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 4.388,5 Mio. € auf 3.933,7 Mio. € und somit um 454,8 Mio. € reduziert. Mit einem Anteil von 92,8 % (i. Vj. 96,3 %) stellen sie weiterhin den bedeutendsten Anteil an der Bilanzsumme dar.

Die Investment Properties reduzierten sich dabei um 385,6 Mio. € auf 3.437,1 Mio. € (-10,1 %). Während die Zugänge und Investitionskosten der Bestandsobjekte bei 15,1 Mio. € lagen, ergaben sich aus der Bewertung des Immobilienbestandes Abwertungen in Höhe von 400,2 Mio. €.

Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen reduzierten sich von 511,5 Mio. € um 67,0 Mio. € auf 444,5 Mio. €. Der Rückgang ist auf das anteilige Ergebnis (-51,5 Mio. €) und die Entnahmen des Geschäftsjahres (15,5 Mio. €) zurückzuführen.

#### **Kurz- und langfristige Verpflichtungen insgesamt rückläufig**

Die kurzfristigen Verpflichtungen haben sich aufgrund von zwei Mitte 2021 auslaufenden Darlehen in Höhe von 136,5 Mio. €, von denen eine Anschlussfinanzierung in Höhe von 65,8 Mio. € bereits abgeschlossen wurde und sich die zweite in Höhe von 70,7 Mio. € zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses in der Endverhandlung befand, sowie aufgrund der kurzfristigen Inanspruchnahme der Kreditlinie (30 Mio. €) auf 211,2 Mio. € erhöht.

Die langfristigen Verpflichtungen reduzierten sich von 1.846,0 Mio. € um 134,6 Mio. € auf 1.711,4 Mio. € im Wesentlichen durch die Auflösung passiver latenter Steuern (-53,8 Mio. €), die Umgliederung der Mitte 2021 auslaufenden Darlehen in die kurzfristigen Verpflichtungen (-136,5 Mio. €) sowie aufgrund des Saldos aus planmäßigen Tilgungen und der Neuaufnahme von langfristigen Darlehen (62,7 Mio. €).

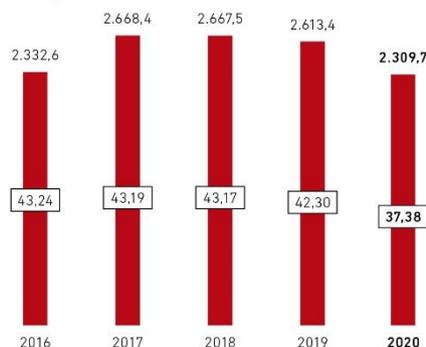
## Eigenkapital (inkl. Fremdgelasschafter)

Das Eigenkapital (inkl. Fremdgelasschafter) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.314,8 Mio. € insbesondere aufgrund des negativen Konzernergebnisses um 286,7 Mio. € unter dem Eigenkapital des Vorjahres (2.601,5 Mio. €). Die Abfindungsansprüche der Fremdgelasschafter sanken um 40,4 Mio. € und die Marktwerte der Swaps haben sich mit 5,4 Mio. € eigenkapitalerhöhend ausgewirkt.

## Net Tangible Assets<sup>1</sup> nach EPRA

Der Net Tangible Asset (NTA) zum 31. Dezember 2020 lag bei 2.309,7 Mio. € oder 37,38 € je Aktie gegenüber 2.613,4 Mio. € oder 42,30 € je Aktie im Vorjahr. Damit ist der Net Tangible Asset um 4,92 € je Aktie (-11,6 %) gegenüber dem Vorjahr gesunken.

EPRA NET TANGIBLE ASSETS  
in Mio. € / in € je Aktie



\* 2016 – 2018 EPRA NAV

EPRA NTA	31.12.2020		31.12.2019	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €
Eigenkapital	2.003.246	32,42	2.249.573	36,41
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente <sup>1</sup>	26.138	0,42	33.726	0,55
<b>Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente</b>	<b>2.029.384</b>	<b>32,84</b>	<b>2.283.299</b>	<b>36,96</b>
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente <sup>1</sup>	332.059	5,38	383.818	6,21
Immaterielle Vermögenswerte	-13	0,00	-25	0,00
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-0,84	-53.727	-0,87
<b>EPRA NTA</b>	<b>2.309.711</b>	<b>37,38</b>	<b>2.613.365</b>	<b>42,30</b>
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		61.783.594

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

<sup>1</sup> Im Oktober 2019 wurde die aktuelle überarbeitete „Best Practice Recommendations“ der EPRA veröffentlicht, die als wesentliche Neuerung drei neue Net Asset Value Kennzahlen vorsehen. Der EPRA Net Tangible Asset („EPRA NTA“) ist dabei im Fall der Deutsche EuroShop vergleichbar mit dem EPRA NAV. Der Unterschied zwischen den beiden Kennzahlen ist der Abzug der immateriellen Vermögenswerte (ohne Geschäfts- oder Firmenwert) beim EPRA NTA. Da diese im Konzern der Deutsche EuroShop auch in der Vergangenheit betragsmäßig nicht bedeutend waren und es aktuell nicht sind (< 0,1 Mio. €), ist die Vergleichbarkeit des EPRA NTA mit dem bisherigen EPRA NAV gewährleistet. Die Vorjahresangabe wurde an den neuen EPRA NTA angepasst. Zur Überleitung der Kennzahl verweisen wir auch auf unsere „EPRA Berichterstattung“ in unserem Finanzbericht.

## NACHTRAGSBERICHT

Zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie wurden von behördlicher Seite zu Beginn des Jahres 2021 die weitreichenden Sicherheits- und Quarantänemaßnahmen fortgeführt, die u.a. eine Schließung von Einzelhandelsgeschäften vorsehen, die nicht der Grundversorgung dienen. Ausnahmen gelten im Wesentlichen nur für Lebensmittel, Drogerien, Apotheken, Bankdienstleistungen sowie für eine limitierte Anzahl weiterer Produkte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. In den einzelnen Ländern gestalten sich die fortgesetzten Sicherheits- und Quarantänemaßnahmen im Aufstellungszeitraum wie folgt:

Für Deutschland wurde am 3. März 2021 der Beschluss gefasst, die seit dem 16. Dezember 2020 bestehenden weitreichenden Schließungen des Einzelhandels fortzusetzen. Der Beschluss sieht weiter vor, dass frühestens ab dem 8. März dem Einzelhandel erlaubt werden kann landesweit oder regional wieder zu öffnen, wenn eine stabile Sieben-Tage-Inzidenz von unter 50 Neuinfektionen pro 100.000 Einwohner erreicht wurde. Bei einer Drei-Tage-Inzidenz zwischen 50 und 100 sollen auf Terminvergabe Käufe im Einzelhandel möglich sein. Falls die Inzidenzen nach etwaigen Öffnungsschritten die Grenze von 100 wieder überschreiten sollten, greift die sogenannte Notbremse die vorsieht, dass die Regelungen mit Geschäftsschließungen gemäß Beschlussstand 16. Dezember 2020 wieder greifen. Am 22. März 2021 wurde beschlossen, dass diese Regelungen bis mindestens zum 18. April 2021 gelten sollen.

In Polen wurden die seit dem 28. Dezember 2020 geltenden Schließungsmaßnahmen für Geschäfte in Shoppingcentern unter Auflagen, wie Maskenpflicht und Einhaltung einer qm-abhängigen Maximalanzahl an Kunden, zum 1. Februar 2021 wieder aufgehoben und ab dem 13. März 2021 regional und ab dem 20. März 2021 landesweit wieder eingeführt. Die Schließungsmaßnahmen gelten mindestens bis zum 9. April 2021.

Die weitreichende Schließung des Einzelhandels in Tschechien seit dem 27. Dezember 2020 wurde ab dem 1. März 2021 verschärft und die Liste der Geschäfte, die weiterhin geöffnet bleiben dürfen, wurde weiter eingeschränkt.

Österreich hat die seit dem 26. Dezember 2020 geltenden Schließungsmaßnahmen des Handels unter Auflagen mit Wirkung zum 8. Februar 2021 wieder zurückgenommen.

Eine Schließung des Einzelhandels in Ungarn erfolgte erstmalig ab dem 8. März 2021. Zuvor war aber auch hier der Gastronomiebetrieb nur eingeschränkt möglich (Take-away) und der Einzelhandel hatte die geltenden Schutzmaßnahmen, wie Begrenzung der Öffnungszeiten und Maskenpflicht, zu beachten.

Die deutlich in das Jahr 2021 hineinreichenden Schließungsmaßnahmen haben die wirtschaftliche Situation der betroffenen Mieter weiter stark belastet. Bei vielen Mietern war das Weihnachtsgeschäft massiv durch die Schließungen im Spätherbst und die erneuten Schließungen ab Mitte Dezember 2020 negativ beeinträchtigt. Unterstützungsprogramme der Staaten konnten dies nicht bzw. nur in geringem Umfang kompensieren.

Die Deutsche EuroShop ist weiterhin über ihren Dienstleister, die ECE, im Gespräch mit den Mietern, um Unterstützungsmaßnahmen zu vereinbaren. So wurde u.a. den betroffenen Mietern der deutschen Shoppingcenter Anfang 2021 regelmäßig ein Angebot unterbreitet, das den Verzicht auf die Hälfte der Nettokaltmiete für den seit Mitte Dezember 2020 anhaltenden Schließungszeitraum sowie für alle weiteren Schließungsphasen des Jahres 2021 vorsieht.

Die Bundesregierung hat zwar, um die Folgen der Coronavirus-Pandemie abzumildern, die Pflicht zur Insolvenzanmeldung bei pandemiebedingter Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung ausgesetzt und dies nun auch bis Ende April 2021 verlängert, aber dennoch besteht das Risiko weiterer Insolvenzen von Mietpartnern. 2021 sind bereits weitere Insolvenzanmeldungen von Mietern bzw. die Ankündigung von Filialschließungen erfolgt. Dies kann zusätzliche Wertberichtigungen auf die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen erforderlich machen.

Die Ausfälle von Mietern sowie die in einzelnen Ländern weiterhin bestehenden Geschäftsschließungen können Auswirkungen auf die Bewertung unserer Shoppingcenter haben. Wir verweisen zu den möglichen Auswirkungen auf die Sensitivitätsanalyse im Konzernanhang im Abschnitt „8. Investment Properties“.

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 aufgrund der hohen Exportabhängigkeit unseres Kernmarktes Deutschland sowohl für die Weltwirtschaft als auch für die spezifische Entwicklung der Binnenwirtschaft in unseren fünf europäischen Märkten. Eine prosperierende Wirtschaftstätigkeit, basierend auf stabilen politischen Rahmenbedingungen und guten Handelsbeziehungen sowie funktionierenden internationalen Wertschöpfungsketten, ist dabei ein wesentlicher Einflussfaktor für die Entwicklung des jeweiligen Bevölkerungseinkommens, des Konsumklimas sowie der Einzelhandelsumsätze.

Die Bundesregierung erwartet in ihrem Ende Januar 2021 veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 3,0 % für das laufende Jahr. Dabei werde das Wachstum u. a. durch die deutsche Exportindustrie gestützt, die nach allmählicher Bewältigung der Corona-Pandemie von einer deutlichen Erholung der Weltwirtschaft profitieren würde.

Die Corona-Pandemie hat den seit 14 Jahren anhaltenden Wachstumstrend bei der Erwerbstätigenzahl im Jahr 2020 vorerst gestoppt. Die Bundesregierung erwartet mit der konjunkturellen Erholung ab dem zweiten Quartal 2021 wieder einen Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen. Das Verbraucherpreisniveau dürfte nach der temporären Mehrwertsteuersenkung und den niedrigen Energiepreisen des vergangenen Jahres 2021 wieder steigen. Bei den Nettolöhnen wird aufgrund der zusätzlichen Entlastungen (weitgehende Abschaffung des Solidaritätszuschlags, Anpassung des Einkommensteuertarifs) ein Anstieg erwartet. Nach Abzug der Preissteigerungen dürfte der private Konsum um 3,6 % steigen und damit einen wesentlichen Beitrag zum Wachstum beisteuern.

Die Projektion ist aufgrund der Ungewissheit über den weiteren Verlauf der Pandemie mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Die Einschätzung der Bundesregierung basiert dabei auf der Annahme, dass die seit November und erneut im Dezember 2020 verschärften Lockdown-Maßnahmen bis in den Februar 2021 bestehen und anschließend schrittweise zurückgenommen werden.

### Erwartete Ertragslage

Die Unsicherheiten für den Geschäftsbetrieb unserer Mieter in unseren Centern, für die Konjunktur und für das Konsumklima sind aufgrund der Coronavirus-Pandemie weiter sehr hoch. Eine Einschätzung der negativen Auswirkungen der weiter andauernden Pandemie auf unser operatives Ergebnis und damit eine Prognose für das Geschäftsjahr 2021 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Auswirkungen werden insbesondere von der Dauer und dem Ausmaß der Pandemie, der Wirkung der Impfstoffe sowie dem Impfstatus der Bevölkerung, den weiteren behördlichen Auflagen, gesetzlichen Regelungen und Stützungsmaßnahmen beeinflusst. Wir erwarten jedoch, dass Umsatzerlöse, EBIT, EBT (ohne Bewertungsergebnis) und die FFO aufgrund der im Vergleich zum ersten Lockdown insgesamt stärkeren Betriebseinschränkungen und längeren Geschäftsschließungen, die seit Mitte des 4. Quartals 2020 und für nahezu das gesamte 1. Quartal 2021 andauern, unterhalb der Geschäftszahlen von 2020 liegen werden. Wir gehen dabei von einer Stabilisierung der Situation im 2. Quartal 2021 aus, die sich insbesondere in der zweiten Jahreshälfte verfestigen sollte. Eine neue Prognose wird abgegeben, sobald dies möglich ist.

## Dividendenpolitik

Die Auswirkungen der anhaltenden Corona-Pandemielage auf das Geschäftsjahr 2021 sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifizierbar. Seit unserer letztjährigen Hauptversammlung und der Wiedereröffnung der Geschäfte im Sommer 2020 konnten wir unsere Liquidität trotz der deutlich negativen Nachwirkungen des ersten Lockdowns sowie der Auswirkungen der erneuten Geschäftsschließungen seit Ende 2020 insgesamt stabil halten. Aufgrund der in den meisten unserer Märkte weiter andauernden behördlichen Geschäftsschließungen sowie bestehender und mittelfristig weiter zu erwartender Betriebsrestriktionen bleiben die wirtschaftlichen Risiken hoch. Zur fortgesetzten Sicherung der Liquidität der Gesellschaft hat der Vorstand daher beschlossen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, aus dem nach Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen verbleibenden Bilanzgewinn nur eine Dividende in Höhe von 4 % des Grundkapitals (entspricht einer Gesamtdividende von 2.471.343,76 € bzw. 0,04 € je Aktie) und den Restbetrag des Bilanzgewinns (41.311.535,84 €) auf neue Rechnung vorzutragen. Ungeachtet der zuletzt coronabedingt ausgesetzten bzw. limitierten Dividendenzahlungen beabsichtigen wir 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 auf der Überwachung der Einhaltung der Strategie und, hierauf aufbauend, auf der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung über den Umgang mit diesen Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Überwachung und die 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 erfolgen 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.

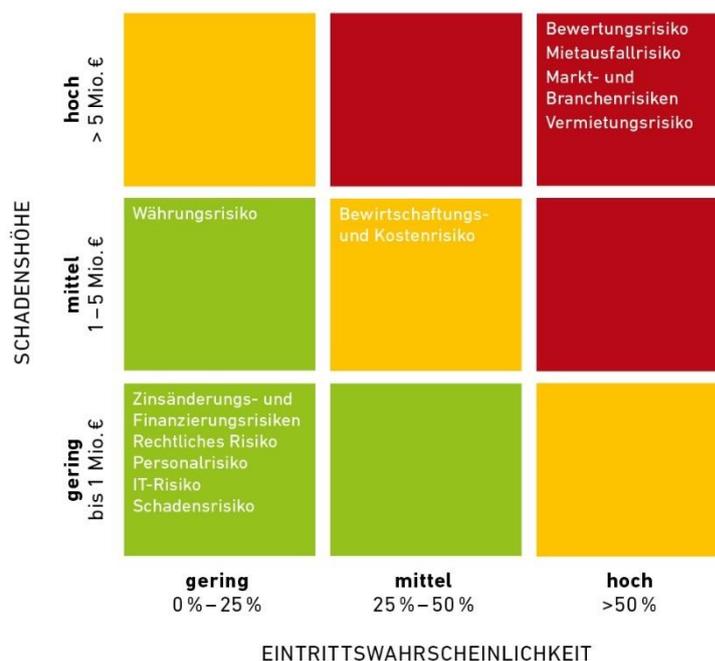
Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände die Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingeschränkt werden. Daher 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. Die Corona-Pandemie hat Auswirkungen auf die Einzelrisiken des Deutsche EuroShop Konzerns. Im Vergleich zur Darstellung der Gesamtrisikoposition im zusammengefassten Lagebericht 2019 ergibt sich für die Einzelrisiken: Markt- und Branchenrisiken, Vermietungsrisiko, Mietausfallrisiko und Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko eine Erhöhung der Risikoeinschätzung.

**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 und des Konzerns hat der Vorstand verschiedene Szenariorechnungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Auswirkung auf die Liquidität des Konzerns und die Einhaltung von Kreditauflagen überprüft.

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

## Darstellung wesentlicher Einzelrisiken

### **Bewertungsrisiko**

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits insbesondere von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, 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 Teil 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 dem europäischen Marktführer im Bereich des Managements von Shoppingcentern betreut. Ein aktives Instandhaltungsmanagement stellt dabei sicher, dass die Immobilien laufend in einem guten Allgemeinzustand gehalten werden.

Die Corona-Pandemie hat unmittelbare Auswirkungen auf die in die Bewertung des Immobilienportfolios einfließenden Schätzparameter, wie abgeleitete Zinssätze, Marktmieten, Bewirtschaftungskosten und Nachvermietungszeiten. Der externe Gutachter hat darauf hingewiesen, dass in dieser außergewöhnlichen Situation Vergleichstransaktionen nur in einem geringen Maße stattgefunden haben und die Bewertung daher mit einer höheren Unsicherheit behaftet ist. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit Blick auf die 2020 zu beobachtende Dynamik der Corona-Krise eine Neubeurteilung der Gesamtsituation kurzfristig zu erfolgen hat und entsprechende Anpassungen der Bewertungen vorzunehmen sind. Die Wahrscheinlichkeit und Schadenshöhe des Bewertungsrisikos ist daher unverändert als hoch anzusehen.

### **Markt- und Branchenrisiken**

Die Corona-Pandemie und die ergriffenen behördlichen Hygiene- und Schutzmaßnahmen haben sich in Form von Umsatzausfällen massiv auf den stationären Einzelhandel ausgewirkt. Neben den temporären Geschäftsschließungen, die den Hauptteil unserer Mieter betreffen, wird auch Einkaufen mit Mund- und Nasenschutz von vielen Verbrauchern als störend empfunden, so dass es überwiegend zu Bedarfskäufen kommt. Das Erlebnis Shopping, der Marktplatzgedanke sowie der Treffpunkt- und Freizeitcharakter der Center tritt dabei in diesen Phasen in den Hintergrund. Zudem beeinflussen die Lockdowns das Kaufverhalten wesentlich und zum Teil auch nachhaltig. Die Schließungen haben dazu geführt, dass sich der Anteil der online getätigten Käufe deutlich erhöht hat. In Deutschland stieg deren Anteil 2020 auf 12,4 %.

Der Onlinehandel wird auch zukünftig weiter wachsen und seinen Anteil am Gesamteinzelhandelsumsatz steigern. Dominierend im Onlinehandel sind weiterhin vor allem die Segmente Fashion, Schuhe und Unterhaltungselektronik, die zusammen rund 45 % am gesamten Onlineumsatz ausmachen und die insbesondere auch in Shoppingcentern stark vertreten sind. Trotz dieses allgemeinen Trends üben attraktive Einzelhandelsflächen weiter eine große Anziehungskraft auf Kunden aus. Nach der Wiedereröffnung der Geschäfte im zweiten Quartal 2020, sowie erneut in Österreich und Polen seit Mitte

des ersten Quartals 2021, war jeweils eine schnelle und deutliche Erholung der Kundenfrequenzen zu beobachten. Die Besucherzahlen lagen zwar noch unterhalb der Werte vor Corona, jedoch zeigen sie, dass 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 behaupten können.

Neben dem wachsenden Onlinehandel können 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, dazu führen, dass sich die realisierbaren stationären Einzelhandelsumsätze auf insgesamt mehr Mietflächen verteilen und die Raumleistungen sinken. 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.

Dem steigenden Anteil des Onlinehandels sowie dem möglichen Druck auf die Raumleistungen begegnet der stationäre Einzelhandel, neben Flächenbereinigungen und der Fokussierung auf gute Einzelhandelslagen, mit Sortimentsoptimierungen sowie der Verbesserung der Servicequalität und Betonung der individuellen Beratung beim Einkauf. Dazu gewinnt die Verknüpfung von Offline- und Onlinewelt zunehmend an Bedeutung. Hier sind die Einzelhandelsunternehmen insbesondere in Bezug auf die Umsetzung von Omnichannel-Konzepten, das hat insbesondere das abgelaufene Jahr gezeigt, unterschiedlich weit fortgeschritten und erfolgreich. Eine fehlende oder nur geringe Onlinepräsenz führt dazu, dass während pandemiebedingter Geschäftsschließungsphasen zahlreiche stationäre Einzelhändler keine oder nur deutlich geringere Vertriebsmöglichkeiten haben. Als Folge werden die Unternehmensreserven bei den betroffenen Mietpartnern mit andauerndem Pandemieverlauf stark in Anspruch genommen - eine Reihe von Einzelhändlern musste bereits Insolvenz anmelden. Die wenigen und dazu der Höhe nach limitierten staatlichen Unterstützungsmaßnahmen sowie das Entgegenkommen der Vermieter konnten dabei diesen Schaden nur zum geringen Teil kompensieren.

Seit Beginn der Corona-Pandemie ist ein verstärkter Trend der Einzelhändler zur Entwicklung bzw. Ausweitung eigener Omnichannel-Strategien erkennbar. Die Deutsche EuroShop AG begleitet diese Entwicklungen aktiv durch vielfältige Maßnahmen. Im Zentrum der Aktivitäten steht die Integration der Offline- und Online-Shopping-Welt 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, perspektivisch reservierbar und bestellbar werden sollen. Die Digital-Mall wurde bis Ende 2019 in ihrer Grundfunktion („Produktsuche“) bereits bei allen unseren deutschen Shoppingcentern umgesetzt. Das Angebot ist in der Markteinführungsphase noch begrenzt. Ende 2020 waren jedoch bereits über 2,2 Millionen Produkte verfügbar und das Omnichannel-Angebot wächst kontinuierlich durch die sukzessive Anbindung einer immer größeren Anzahl von 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 2018 gestarteten Investitionsprogramme „At-your-Service“ und „Mall Beautification“, auch wenn diese coronabedingt aktuell angepasst, bzw. zeitlich teilweise verschoben wurden. Ziel ist es, die Aufenthalts- und Servicequalität durch gezielte Investitionen zu erhöhen, 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 durch intelligente Parkleitsysteme. Der Abschluss möglichst langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente vermindert darüber hinaus die Markt- und Branchenrisiken.

Seit Beginn der Corona-Pandemie und bis zu einer deutlichen Entspannung der Pandemielage dominieren die massiven Auswirkungen der Geschäftsschließungen bzw. -restriktionen das Geschäft unserer Mieter

und beeinflussen damit auch unsere Ertragskraft. Auf der Grundlage wirtschaftlicher Notwendigkeiten, rechtlicher Rahmenbedingungen und im Sinne einer nachhaltigen und langfristigen Zusammenarbeit mit unseren Mietpartnern werden wir auch weiterhin der Pandemielage angemessen und flexibel wirtschaftliche Lösungen (beispielsweise temporäre Mietreduzierungen) mit unseren Mietpartnern suchen. Entsprechend haben wir die Schadenshöhe und die Eintrittswahrscheinlichkeit der Markt- und Branchenrisiken auf hoch gesetzt (Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit gemäß zusammengefassten Lagebericht 2019: mittel).

### **Vermietungsrisiko**

Der langfristige Erfolg des Geschäftsmodells der Deutsche EuroShop AG hängt im Besonderen von der Vermietung 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 soweit marktseitig durchsetzbar vorzugsweise mittel- und langfristige Mietverträge mit hohen Mindestmietenvereinbarungen ab.

Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie beeinflussen die Flächennachfrage, Miethöhen und die Vertragskonditionen der anstehenden Nach- und Neuvermietungen. Auch die Dauer, bis eine Fläche neu vermietet wird, kann sich verlängern und zu höheren Leerständen führen.

Aufgrund der massiven Auswirkungen der Geschäftsschließungen auf unsere Mieter und der damit einhergehenden erhöhten pandemiebedingten Insolvenz- und Nachvermietungsrisiken haben wir die Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit des Vermietungsrisikos auf hoch gesetzt (Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit gemäß Zusammengefasster Lagebericht 2019: mittel).

### **Mietausfallrisiko**

Aufgrund sich verschlechternder Performance und Bonität von Mietern, ggf. auch ausgelöst durch schwere externe politische oder konjunkturelle Schocks sowie durch pandemiebedingte behördliche flächendeckende Geschäftsschließungsanordnungen und damit einhergehender Gesetzgebungsmaßnahmen, 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 2020 zum ganz überwiegenden Teil pandemiebedingt 29,2 Mio. € (i. Vj. 1,7 Mio. €). Hohe Wertberichtigungen im laufenden Geschäftsjahr sind in Anbetracht des deutlichen Strukturwandels im stationären Einzelhandel sowie in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung und insbesondere vom weiteren Verlauf der Pandemie nicht auszuschließen. Dementsprechend haben wir die Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit auf hoch gesetzt (Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit gemäß Zusammengefasster Lagebericht 2019: gering und mittel).

### **Bewirtschaftungs- und 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.

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.

Die Corona-Pandemie hat mittelbaren Einfluss auf das Bewirtschaftungs- und Kostenrisiko. Auch wenn in den coronabedingten Mietzugeständnissen mit den Mietern regelmäßig vorgesehen ist, dass die Nebenkosten von den Mietern auch während der Schließungsphase geleistet werden, kann der Wegfall von Mietern längere Leerstandszeiten und Umbaumaßnahmen bedingen, so dass der Anteil der nicht umlegbaren Nebenkosten und erforderlichen Investitionen steigt. Die Wahrscheinlichkeit, dass es zu Budgetüberschreitungen und zusätzlichen Kosten kommt, stufen wir im Vergleich zum Vorjahr höher ein und haben dies auf mittel gesetzt (Einschätzung Eintrittswahrscheinlichkeit gemäß Zusammengefasster Lagebericht 2019: niedrig).

### **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, die substanziellen direkten und indirekten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Betrieb und den Cash Flow von Einzelhandelsimmobilien sowie eine deutliche Verschärfung des Online-Wettbewerbs oder eine weiter verschärfte Regulierung des Finanzsektors könnten dazu führen, dass sich die Kreditvergabepraxis der Banken in Bezug auf Kreditmargen, Finanzierungslaufzeiten und -ausläufe sowie Kreditaufgaben deutlich verschlechtert. Dies hätte eine negative Auswirkung auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. In Extremsituationen könnte es zu einer Austrocknung des Finanzierungsmarktes kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage einzelner Objektgesellschaften oder einer Änderung der Kreditvergabepolitik 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.

Die in 2021 auslaufenden Darlehen des Konzerns in Höhe von 135,3 Mio. € konnten bereits nachfinanziert werden (65,2 Mio. €) bzw. befinden sich in der Endverhandlung mit den finanzierenden Banken (70,1 Mio. €). Des Weiteren stehen bei einem Gemeinschaftsunternehmen anteilig Darlehen in Höhe von 24,4 Mio. € in 2021 zur Nachfinanzierung an, bei denen die Verhandlungen mit den finanzierenden Banken sich ebenfalls in der Endphase befinden. Auf Basis des Verhandlungsstandes mit den Banken liegen keine Hinweise vor, dass die Refinanzierungen bis zum planmäßigen Auslaufen der Darlehen nicht abgeschlossen werden können.

### **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 kann 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 zur 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. Aufgrund der Corona-Pandemie haben verschiedene Gesetzgeber in Europa, darunter auch in Deutschland und Polen, in kurzer Frist neue Gesetze erlassen bzw. Gesetzesänderungen vorgenommen, die Mietern temporäre Erleichterungen bzgl. Mietzahlungsverpflichtungen in behördlich angeordneten und pandemiebedingten Geschäftsschließungszeiträumen bieten können. Die genaue Auslegung und Wirkung dieser Gesetze ist in vielen Fällen aufgrund fehlender Präzedenzfälle und -urteile noch nicht möglich. Aufgrund der in der Pandemiesituation geführten, regelmäßig konsensorientierten Verhandlungen mit unseren Mietern bzgl. einer möglichen und angemessenen Schadensbegrenzung bzw. -teilung für die betroffene Zeiträume gehen wir diesbezüglich aktuell nicht von einem erhöhten rechtlichen Risiko aus. Der Gesellschaft sind derzeit keine Rechtsrisiken bekannt, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage haben könnten.

## **Personalrisiko**

Mit Blick auf die geringe Mitarbeiterzahl 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. Die Corona-Pandemie hat dabei den Handlungsdruck und die erforderliche Umsetzungsgeschwindigkeit deutlich erhöht. Auch war vor der Pandemie ein 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 mussten erkennen, dass sie nur mit einem Omnichannel-Vertriebsansatz während der Schließungsphase in der Lage waren, Umsätze generieren zu können zumal dieser Vertriebsansatz neue Möglichkeiten in den Bereichen Kundenansprache und -service eröffnet und damit Umsatzwachstumspotenzial bietet. Bei der Transformation des Einzelhandels zu einem weitgehend integrierten Omnichannel-Vertrieb spielen attraktive stationäre Einzelhandelsflächen und damit auch Shoppingcenter weiter eine wichtige Rolle. Die für viele Segmente schnelle und relativ deutliche Erholung der Kundenfrequenzen und Mieterumsätze nach Wiedereröffnung der Geschäfte nach den Lockdowns unterlegt dies. Darüber hinaus bieten sich stationäre Flächen zunehmend auch als lokale Logistik-Hubs für einen schnellen und kosteneffizienten Lieferservice an.

Auf Basis einer zeitnahen Stabilisierung der Pandemielage sehen wir aufgrund 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 der konzeptionellen Anpassungen zur Betonung des Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakters und der zunehmenden komplementären Bedeutung von Shopflächen für den Onlinehandel auch in der aktuell noch einmal beschleunigten Phase der Strukturänderungen Chancen, weiterhin Geschäftserfolge erzielen zu können.

Im Rahmen der Finanzierung ergeben sich aufgrund des weiter niedrigen Zinsniveaus grundsätzlich auch 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, nach Bewältigung der besonderen Herausforderungen der Corona-Pandemie und nach der Stabilisierung der Marktsituation 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 nach einer dauerhaften Entspannung der Pandemielage 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 2020 für Herrn Wellner eine Tantieme von voraussichtlich 354 T€, bei Herrn Borkers beträgt die Tantieme voraussichtlich 283 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 2020 lag die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bei 1.106,7 Mio. € und damit um 755,7 Mio. € unter dem Stand zum 1. Juli 2018. Eine potenzielle Verpflichtung aus dem LTI 2018 ergab sich damit zum Bilanzstichtag nicht.

## Vergütung des Vorstands 2020

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands betragen 1.323 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Sprecher des Vorstands				Mitglied des Vorstands				2020
	Eintritt: 01.02.2015				Eintritt: 01.10.2005				
Gewährte Zuwendungen	2020	2019	2020 (min.)	2020 (max.)	2020	2019	2020 (min.)	2020 (max.)	2020
Festvergütung	282	282			236	199			
Nebenleistungen	22	25			0	12			
<b>Summe</b>	<b>304</b>	<b>307</b>			<b>236</b>	<b>211</b>			<b>540</b>
Einjährige variable Vergütung	354	404	0	423	283	284	0	300	
Mehrjährige variable Vergütung (**)									
LTI 2018	0	0	0	(*)	0	0	0	(*)	
<b>Summe</b>	<b>354</b>	<b>404</b>			<b>283</b>	<b>284</b>			<b>637</b>
Versorgungsaufwand	143	143			3	3			146
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>801</b>	<b>854</b>			<b>522</b>	<b>498</b>			<b>1.323</b>

Im Jahr 2020 sind dem Vorstand Zuwendungen in Höhe von 1.281 T€ zugeflossen:

in T€	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Sprecher des Vorstands				Mitglied des Vorstands				2020
	Eintritt: 01.02.2015				Eintritt: 01.10.2005				
Zufluss	2020	2019	2020 (min.)	2020 (max.)	2020	2019	2020 (min.)	2020 (max.)	2020
Festvergütung	282	282			236	199			
Nebenleistungen	22	25			0	12			
<b>Summe</b>	<b>304</b>	<b>307</b>			<b>236</b>	<b>211</b>			<b>540</b>
Einjährige variable Vergütung (**)	404	390	0	423	284	279	0	300	
Mehrjährige variable Vergütung									
LTI 2018	0	0	0	(*)	0	0	0	(*)	
<b>Summe</b>	<b>404</b>	<b>390</b>			<b>284</b>	<b>279</b>			<b>688</b>
Versorgungsaufwand	50	50			3	3			53
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>758</b>	<b>747</b>			<b>523</b>	<b>493</b>			<b>1.281</b>

(\*) kein Maximalwert

(\*\*) Aufgrund der vorläufigen Berechnung der gewährten Zuwendungen zum Abschlusserstellungszeitpunkt können die tatsächlich geflossenen Zuwendungen von der Angabe der gewährten Zuwendungen des Vorjahres geringfügig abweichen.

Die Nebenleistungen umfassen jeweils die Überlassung eines Pkw zur dienstlichen und privaten Nutzung. Der Versorgungsaufwand für Herrn Wellner umfasst eine beitragsorientierte Vorsorgezusage in Höhe von 50 T€ p. a., die ihm bis zur Vollendung des 62. Lebensjahres gewährt wurde. Die Vorsorgezusage endet vorzeitig, wenn Herr Wellner eine ihm von der Gesellschaft angebotene Fortsetzung seiner Vorstandstätigkeit nicht annimmt sowie im Erwerbsunfähigkeits- oder Todesfall.

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

Der ausgeschiedene Vorstandssprecher, Claus-Matthias Böge, erhält aus dem Long-Term-Incentive 2010, der am 30. Juni 2015 auslief, insgesamt einen Betrag in Höhe von 1.712 T€. Dieser Betrag wurde seit dem Jahr 2016 in fünf gleichen Raten immer zum Anfang eines Jahres bis zum Jahr 2020 ausgezahlt.

Der Aufsichtsrat beabsichtigt, der Hauptversammlung am 18. Juni 2021 ein neues Vergütungssystem für den Vorstand vorzustellen.

## 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 262,5 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	2020	2019
Reiner Strecker	50,0	59,5
Karin Dohm	37,5	44,6
Dr. Anja Disput	25,0	16,5
Henning Eggers	25,0	16,5
Dr. Henning Kreke	25,0	29,8
Alexander Otto	25,0	29,8
Claudia Plath	25,0	16,5
Klaus Striebich	25,0	29,8
Roland Werner	25,0	29,8
Thomas Armbrust	0,0	13,2
Beate Bell	0,0	13,2
Manuela Better	0,0	13,2
	<b>262,5</b>	<b>312,4</b>

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

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

## ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Die Aktien der Deutsche EuroShop werden unter anderem an der Börse in Frankfurt gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2020 zu 20,03 % im Besitz von Alexander Otto (i. Vj. 19,47 %).

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 2020 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 2020 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, § 315D HGB)

Die Erklärung gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289f, § 315d HGB über Unternehmensführung ist auf der Website der Deutsche EuroShop veröffentlicht unter [www.deutsche-euroshop.de/Investor-Relations/Corporate-Governance/Erklaerung-zur-Unternehmensfuehrung](http://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.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019	Veränderung	
			+/-	in %
Sonstige betriebliche Erträge	317	150	167	111%
Personalaufwand	-2.030	-2.055	25	1%
Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.199	-2.185	-1.013	-46%
Beteiligungsergebnis	38.059	69.353	-31.294	-45%
Finanzergebnis	-13.511	-7.918	-5.593	-71%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.382	11.784	-13.166	-112%
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>18.254</b>	<b>69.129</b>	<b>-50.875</b>	<b>-74%</b>
Gewinnvortrag	34.629	0	34.629	
Einstellung Gewinnrücklage	-9.100	-34.500	25.400	
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>43.783</b>	<b>34.629</b>	<b>9.145</b>	

Das Geschäftsjahr 2020 war für die Deutsche EuroShop AG maßgeblich durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst. Das Ergebnis vor Steuern lag mit 19,6 Mio. € um 37,7 Mio. € unter dem Vorjahr (57,3 Mio. €). Wesentliche Ertragskomponente der Gesellschaft ist das Beteiligungsergebnis von 38,1 Mio. € (i. Vj. 69,4 Mio. €), welches um 31,3 Mio. € unter dem Vorjahr lag. Die coronabedingten Mietausfälle und erforderlichen Wertberichtigungen auf Forderungen in den Beteiligungen erklären dabei im Wesentlichen diesen Rückgang. Zudem wurde zur Stärkung der Liquidität bei einzelnen Beteiligungen auf eine ergebniswirksame Ausschüttung verzichtet.

Das Finanzergebnis war im Vorjahr positiv durch erstattete Zinsen im Rahmen einer Gewerbesteuerzurückzahlung von 2,7 Mio. € beeinflusst. Die Zinsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 Mio. € aufgrund von planmäßigen Tilgungen reduziert. Gegenläufig wirkt sich die Wertberichtigung in Höhe von 10,1 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 Aufwand von 1,4 Mio. € gegenüber einem Steuerertrag von 11,8 Mio. € im Vorjahr. Hiervon entfallen 0,1 Mio. € auf Auflösungen von latenten Steuern (i. Vj. Auflösungen von 12,9 Mio. €), 1,5 Mio. € (i. Vj. 8,2 Mio. €) auf zu zahlende Steuern und im Vorjahr weitere 7,1 Mio. € auf eine Gewerbesteuererstattung. Die Auflösung der latenten Steuern im Vorjahr war

Ergebnis der 2019 vollzogenen gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung einzelner Beteiligungen, die es ermöglicht, die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung in einem größeren Umfang als bisher in Anspruch zu nehmen. Der Rückgang der zu zahlenden Steuern ist auf die Umstrukturierung des Vorjahres sowie auf die coronabedingt niedrigen anteiligen Ergebnisse aus den Beteiligungsgesellschaften zurückzuführen.

### Vermögenslage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

<u>in T€</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>Veränderung</u>
			<u>+/-</u>
Finanzanlagen	1.168.713	1.161.439	7.274
Übriges Anlagevermögen	145	184	-39
Forderungen und übrige Vermögenswerte	457	859	-402
Kasse und Bankguthaben	79.211	69.027	10.184
<b>Aktiva</b>	<b>1.248.526</b>	<b>1.231.509</b>	<b>17.017</b>
Eigenkapital	1.061.775	1.043.521	18.254
Rückstellungen	1.899	3.066	-1.167
Verbindlichkeiten	103.862	103.772	90
Passive latente Steuern	80.990	81.150	-160
<b>Passiva</b>	<b>1.248.526</b>	<b>1.231.509</b>	<b>17.017</b>

Der Anstieg der Finanzanlagen resultiert im Wesentlichen aus den anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüssen der Beteiligungsgesellschaften, gemindert um die im Geschäftsjahr 2020 getätigten Entnahmen.

Die Eigenkapitalquote der Deutsche EuroShop AG hat sich leicht von 84,7 % auf 85,0 % verbessert und liegt weiterhin auf einem sehr soliden und hohen Niveau.

## Finanzlage der Deutsche EuroShop AG (HGB)

in T€	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
Jahresüberschuss	18.254	69.129
Nicht ausgeschüttete anteilige Gewinnansprüche	-14.109	0
Ergebnisneutrale Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	0	50.509
Nicht liquiditätswirksame Bewertung von Beteiligungen	10.084	6.618
Auflösung/Zuführung latente Ertragsteuern	-160	-12.846
<b>1. Free Cashflow aus operativer Tätigkeit</b>	<b>14.069</b>	<b>113.410</b>
<b>2. Auszahlungen für Neuinvestments</b>	<b>0</b>	<b>-100</b>
<b>3. Einzahlungen aus Eigenmitteln</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ein-/Auszahlungen aus Bankdarlehen	-1.777	-1.753
<b>4. Ein-/Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.777</b>	<b>-1.753</b>
<b>5. Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen</b>	<b>-2.108</b>	<b>-258</b>
<b>6. Dividende für das Vorjahr</b>	<b>0</b>	<b>-92.675</b>
<b>Liquiditätsbestand Jahresanfang</b>	<b>69.027</b>	<b>50.403</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Liquiditätsbestandes (Zwischensumme 1.- 6.)	10.184	18.624
<b>Liquiditätsbestand Jahresende</b>	<b>79.211</b>	<b>69.027</b>

Aufgrund der geringeren Ergebnisse der Beteiligungen und des teilweisen Verzichts auf Ausschüttungen zur Stärkung der Liquidität in den Beteiligungen reduzierte sich der Free Cashflow aus operativer Tätigkeit im Berichtsjahr auf 14,1 Mio. € gegenüber 113,4 Mio. € im Jahr 2019 (-87,6 %). Für das abgelaufene Geschäftsjahr ergibt sich eine Rendite auf das eingezahlte Eigenkapital in Höhe von 1.369,0 Mio. € von 1,0 % gegenüber 8,3 % im Vorjahr. Der Free Cashflow je Aktie reduzierte sich von 1,84 € auf 0,23 €.

Die Auszahlung für Neuinvestments im Vorjahr beinhaltete 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 (-2,1 Mio. €) ergab sich ein Liquiditätsendbestand von 79,2 Mio. €.

### Prognose der Deutsche EuroShop AG (HGB)

Eine Einschätzung der negativen Auswirkungen der weiter andauernden Pandemie auf das operative Ergebnis unserer Beteiligungsgesellschaften und damit eine Prognose für das Geschäftsjahr 2021 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Auswirkungen werden insbesondere von der Dauer und dem Ausmaß der Pandemie, der Wirkung der Impfstoffe sowie dem Impfstatus der Bevölkerung, den weiteren behördlichen Auflagen, gesetzlichen Regelungen und Stützungsmaßnahmen beeinflusst. Wir erwarten jedoch für 2021 niedrigere Beteiligungserträge aus unseren Beteiligungsgesellschaften.

Hamburg, 25. März 2021

### **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 2020

Aktiva in €	Anhang	31.12.2020	31.12.2019	Passiva in €	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. Anlagevermögen</b>	1.			<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	4.	61.783.594,00	61.783.594,00
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		9.929,15	20.285,49	II. Kapitalrücklage		910.608.162,45	910.608.162,45
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen	5.	45.600.000,00	36.500.000,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung		134.943,85	163.387,78	IV. Bilanzgewinn	6.	43.782.879,60	34.629.063,08
III. Finanzanlagen						<b>1.061.774.636,05</b>	<b>1.043.520.819,53</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		1.072.567.747,67	1.054.401.369,64	<b>B. Rückstellungen</b>			
2. Beteiligungen		96.145.105,12	107.037.359,14	1. Steuerrückstellungen	7.	0,00	1.172.125,33
		1.168.712.852,79	1.161.438.728,78	2. Sonstige Rückstellungen	8.	1.898.757,09	1.893.412,49
		<b>1.168.857.725,79</b>	<b>1.161.622.402,05</b>			<b>1.898.757,09</b>	<b>3.065.537,82</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>	2.			<b>C. Verbindlichkeiten</b>	9.		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		93.308.953,69	95.085.688,73
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		48.671,87	52.824,34	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		63.620,33	61.901,92
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		0,00	766.676,48	3. Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften		10.478.687,05	8.050.763,42
3. Sonstige Vermögensgegenstände		368.634,72	252,80	4. Sonstige Verbindlichkeiten		10.921,85	574.067,14
		417.306,59	819.753,62			<b>103.862.182,92</b>	<b>103.772.421,21</b>
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		79.210.660,85	69.027.022,89	<b>D. Passive latente Steuern</b>	10.	<b>80.990.400,00</b>	<b>81.150.400,00</b>
		<b>79.627.967,44</b>	<b>69.846.776,51</b>				
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	3.	<b>40.282,83</b>	<b>40.000,00</b>				
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.248.525.976,06</b>	<b>1.231.509.178,56</b>	<b>Summe Passiva</b>		<b>1.248.525.976,06</b>	<b>1.231.509.178,56</b>

# Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in €	Anhang	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 31.12.2019
1. Sonstige betriebliche Erträge		317.357,70	150.111,76
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		1.809.707,27	1.828.132,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	11.	221.202,65	227.051,92
		2.030.909,92	2.055.184,11
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		53.146,75	59.275,45
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.	3.145.484,78	2.125.808,01
5. Erträge aus Beteiligungen	13.	38.058.502,78	69.352.787,70
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.	535.366,12	2.727.301,00
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen	15.	10.083.699,54	6.617.999,27
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.962.272,79	4.027.136,08
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	16.	1.381.896,30	-11.784.265,54
10. Ergebnis nach Steuern		18.253.816,52	69.129.063,08
<b>11. Jahresüberschuss</b>		<b>18.253.816,52</b>	<b>69.129.063,08</b>
12. Gewinnvortrag		34.629.063,08	0,00
13. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-9.100.000,00	-34.500.000,00
<b>14. Bilanzgewinn</b>		<b>43.782.879,60</b>	<b>34.629.063,08</b>

# Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

### 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 2020 am 25. März 2021 aufgestellt und anschließend 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. Ein US-Dollar Bankkonto, welches zum Bilanzstichtag mit 446 T\$ valutierte, wurde dabei mit dem Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag von 1,23 USD/EUR umgerechnet.

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.

Die Finanzanlagen sind in der Anteilsbesitzliste aufgeführt.

#### 2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (417 T€, i. Vj. 820 T€) haben, wie im Vorjahr, insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus verauslagten Kosten für ein Tochterunternehmen. Im Vorjahr resultierten die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, aus Ergebnisansprüchen.

#### 3. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten vorausgezahlte Gebühren und Beiträge (40 T€, i. Vj. 40 T€) für das Jahr 2021.

#### 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 2020 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 2020 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 %)
Johannes Schorr	08.02.2016	...überschreitung (3)	3,37	1,12	2,25
AROSA Vermögensverwal- tungsgesellschaft m.b.H., Hamburg	15.12.2017	...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
DWS Investment GmbH, Frankfurt	29.04.2020	...unterschreitung (3)	2,60	0,00	2,60
Alexander Otto	01.10.2020	...überschreitung (20)	20,02	0,57	19,45
AXA S.A., Paris, Frankreich	24.11.2020	...überschreitung (3)	3,03	0,00	3,03
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	22.12.2020	...unterschreitung (3)	2,64	0,00	2,64 <sup>1</sup>
PGGM Coöperatie U.A., Zeist, Niederlande	11.01.2021	...überschreitung (5)	5,14	0,00	5,14
The Goldman Sachs Group, Inc., Wilmington, DE, Verei- nigte Staaten von Amerika	01.02.2021	...unterschreitung (3)	0,01	0,00	0,01 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Zusätzlich wurden uns hierbei von der BlackRock, Inc. eine Wertpapierleihe (0,62 %) sowie Differenzkontrakte (0,0001 %) gemeldet.

<sup>2</sup> Zusätzlich wurde uns hierbei von The Goldman Sachs Group, Inc. eine Wertpapierleihe (1,57 %), ein SWAP (0,13 %) sowie Differenzkontrakte (2,31 %) gemeldet

Sämtliche bei der Deutsche EuroShop AG eingegangenen Stimmrechtsmitteilungen finden sich auf der Inter- netseite der Deutsche EuroShop AG unter Investor Relations > Aktie > Stimmrechte.

## 5. Gewinnrücklagen

Aus dem Jahresüberschuss 2020 wurden weitere 9.100 T€ den anderen Gewinnrücklagen zugeführt. Der Posten umfasst des Weiteren, wie im Vorjahr, unverändert die gesetzliche Rücklage von 2.000 T€.

## 6. Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2020 beträgt 43.783 T€ Der Gewinnvortrag für das Geschäftsjahr 2020 beträgt 34.629 T€ (i. Vj. 0 T€).

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 18. Juni 2021 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn 2020 eine Dividende unter Beachtung des § 254 Abs. 1 AktG in Höhe von 4 % des Grundkapitals, dies entspricht einer Gesamtdividende von 2.471.343,76 € bzw. 0,04 € je Aktie, auszuschütten sowie den Restbetrag von 41.312 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

## 7. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen beinhalten Verpflichtungen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer.

## 8. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Personalkosten	1.041	986
Aufsichtsratsvergütung	263	312
Jahresabschlussprüfung	165	165
Geschäftsbericht	155	150
Hauptversammlung	130	130
Übrige	145	150
	<b>1.899</b>	<b>1.893</b>

## 9. Verbindlichkeiten

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.309 (95.085)	2.006 (1.984)	57.303 (58.101)	34.000 (35.000)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63 (62)	63 (62)	0 (0)	0 (0)
Erhaltene Vorschüsse auf künftig entstehende Erträge aus Personenhandelsgesellschaften	10.479 (8.051)	0 (0)	0 (0)	10.479 (8.051)
Sonstige Verbindlichkeiten	11 (574)	113 (574)	0 (0)	0 (0)
	<b>103.862</b>	<b>2.080</b>	<b>57.303</b>	<b>44.979</b>
(Vorjahreswerte in Klammern)	<b>(103.772)</b>	<b>(2.620)</b>	<b>(58.101)</b>	<b>(43.051)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren zum einen aus einem langfristigen Darlehen (39.000 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 (54.168 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 (141 T€) enthalten.

Die Verbindlichkeit aus erhaltenen Vorschüssen aus künftig entstehenden Erträgen aus Personenhandelsge-  
sellschaften besteht, wie im Vorjahr, gegenüber einem Unternehmen, mit dem ein Beteiligungsverhältnis be-  
steht.

#### 10. Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus unterschiedlichen Bewertungsansätzen der Beteiligungen der  
Gesellschaft in der Handels- und Steuerbilanz in Höhe von 439.117 T€, die mit aktiven latenten Steuern aus  
gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen verrechnet wurden. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich  
aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht. Die Veränderung der passiven  
latenten Steuern stellt sich wie folgt dar:

in T€	Stand 01.01.2020	Verände- rung	Stand 31.12.2020
Passive latente Steuern	81.150	1.141	82.291
Abzgl. Aktiver latenter Steuern	0	-1.301	-1.301
	<b>81.150</b>	<b>-160</b>	<b>80.990</b>

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% Solidaritätszu-  
schlag 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

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

Die Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich auf 146 T€ (i. Vj. 143 T€).

#### 12. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2020	2019
Prüfungs- und Beratungskosten	751	455
Aufwendungen aus der Währungsumrechnung	618	0
Aufsichtsratsvergütung	263	312
Finanzierungskosten	231	9
Gebühren und Versicherungen	214	223
Geschäftsbericht	179	171
Gutachterkosten	167	113
Hauptversammlung	132	164
Marketingkosten	84	142
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtver- öffentlichungen	76	75
Mieten	70	75
Reisekosten	13	107
Übrige Aufwendungen	347	280
	<b>3.145</b>	<b>2.126</b>

### 13. Erträge aus Beteiligungen

in T€	2020	2019
<b>Verbundene Unternehmen:</b>		
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	11.233	0
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	9.002	9.070
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	6.065	9.549
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	5.536	11.231
Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg	1.386	11.137
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	1.054	1.835
Forum Wetzlar KG, Hamburg	225	2.923
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	142	2.586
DES Management GmbH, Hamburg	30	27
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	0	4.016
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	0	3.676
	<b>34.673</b>	<b>56.050</b>
<b>Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht:</b>		
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	1.310	2.790
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	1.241	998
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	792	5.026
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	43	2.025
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	0	2.464
	<b>3.386</b>	<b>13.303</b>
	<b>38.059</b>	<b>69.353</b>

Bei den ausgewiesenen Beteiligungserträgen handelt es sich bei Personenhandelsgesellschaften um anteilige Handelsbilanzgewinne des Jahres 2020. Bei den übrigen Beteiligungsgesellschaften wurde der Jahresüberschuss 2019 ausgeschüttet. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB enthalten.

### 14. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren aus der Verzinsung eines USD Guthabenskontos und im Vorjahr aus einer Gewerbesteuererstattung für Vorjahre.

### 15. Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen, wie im Vorjahr, die Beteiligung an der Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg, die auf Basis eines externen Bewertungsgutachtens der Immobilie der Beteiligung vorgenommen wurde und bei der von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung ausgegangen wird.

## 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhalten eine Auflösung von passiven latenten Steuern von 160 T€ (i. Vj. 12.846 T€) sowie im Vorjahr eine Gewerbesteuererstattung von 7.090 T€.

## V. Sonstige Angaben

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

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein langfristiges Darlehen (39.000 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 Bilanzierung 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 2020 einen negativen Wert in Höhe von 10.466 T€.

Das für das Geschäftsjahr vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar beträgt 228 T€. Davon einfielen für das Geschäftsjahr 2020 Aufwendungen für **Abschlussprüfungsleistungen** in Höhe von 224 T€ an. Des Weiteren wurden andere Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit der prüferischen Durchsicht der Überleitungsrechnungen nach § 4h Abs. 2 Satz 1c) Satz 11 EStG in Höhe von 4 T€ durch den Abschlussprüfer erbracht.

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

Am Bilanzstichtag bestehen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 40,8 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für ein verbundenes Unternehmen in Höhe von 28 Mio.€. Eine Inanspruchnahme wird aufgrund der stabilen 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 276 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 2020:

<u>Name und Sitz des Unternehmens</u>	<u>Anteil am Eigenkapital</u>	<u>davon mittelbar</u>	<u>davon unmittelbar</u>	<u>Eigenkapital zum 31.12.2020</u>	<u>HGB Ergebnis 2020</u>
				<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	17.926.058,67	1.823.054,68
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%		100,00%	218.828.259,88	11.232.609,28
DES Management GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	54.992,68	29.992,68
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	339.378.933,17	5.536.309,32
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	66.462.064,40	4.313.802,67
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	100,00%	-	-30.411.581,44	1.250.541,60
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	100,00%	100,00%	-	35.111,68	2.708,97
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	20.472.208,83	1.054.303,83
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00%	-	100,00%	16.174.465,99	6.064.807,49
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00%	64,90%	10,10%	90.978.608,42	1.404.718,42
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74,00%	-	74,00%	40.560.287,55	12.164.079,37
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50,00%	39,90%	10,10%	53.569.612,08	7.833.239,70
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00%	54,90%	10,10%	-2.074.313,51	2.225.081,98
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01%	42,00%	10,01%	-107.156.440,75	13.847.591,51
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-32.077.615,11	-504.273,97
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-24.447.536,08	2.620.661,66
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	-33.872.869,03	2.661.570,86
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50,00%	50,00%	-	715.688,14	21.318,07
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00%	39,90%	10,10%	-36.544.396,42	427.206,54
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	16.080.301,12	2.482.715,30
				<u>CZK*</u>	<u>CZK*</u>
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100,00%	-	100,00%	5.085.207.018,74	-84.954.613,39
				<u>PLN**</u>	<u>PLN**</u>
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99%	99,99%	-	789.240.041,53	-23.905.487,68
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00%	100,00%	-	9.979.167,86	-112.888,54

\* 31.12.2020 Stichtagskurs 26,245; Durchschnittskurs 25,41

\*\* 31.12.2020 Stichtagskurs 4,6148; Durchschnittskurs 4,444

## **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
- Carl Kühne KG (GmbH & Co.), Hamburg (seit 01.12.2020; Vorsitz)

#### **Karin Dohm, Kronberg im Taunus, Stellvertretende Vorsitzende**

Mitglied des Vorstands, Hornbach AG und Hornbach Management AG, Bornheim bei Landau/Pfalz (seit 01.01.2021)

- Deutsche Bank Europe GmbH, Frankfurt am Main (Vorsitz: bis 30.04.2020)
- Deutsche Bank Luxembourg S.A., Luxemburg (bis 27.04.2020)
- CECONOMY AG, Düsseldorf

#### **Dr. Anja Disput, Frankfurt am Main**

Partnerin von Disput Hübner Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, Frankfurt am Main (seit 13.03.2020)

#### **Henning Eggers, Halstenbek**

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

- Platinum AG, Hamburg (bis 21.09.2020)
- ECE Group GmbH & Co. KG, Hamburg

#### **Dr. Henning Kreke, Hagen / Westfalen**

Geschäftsführender Gesellschafter, Jörn Kreke Holding KG 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

#### **Alexander Otto, Hamburg**

CEO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg

- SITE Centers Corp. Inc., Beechwood, USA
- Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf
- Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg

**Claudia Plath, Hamburg**

CFO, ECE Group Verwaltung GmbH, Hamburg

- CECONOMY AG, Düsseldorf
- MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf

**Klaus Striebich, Besigheim**

Geschäftsführer, RaRE Advise, Besigheim

- Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin
- Klier Hairgroup GmbH, Wolfsburg
- Sinn GmbH, Hagen
- The Food Chain Investor Holding SE, Hamburg (bis 31.08.2020)

**Roland Werner, Hamburg**

Vorsitzender des Vorstands, Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 263 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 1.323 T€ (i. Vj. 1.352 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Zuwendungen von 637 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 wurde 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 DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg, der Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg, der Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg, der A10 Center Wildau GmbH, Hamburg, der Einkaufs-Center Galeria Baltycka 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 von behördlicher Seite zu Beginn des Jahres 2021 die weitreichenden Sicherheits- und Quarantänemaßnahmen fortgeführt, die u.a. eine Schließung von Einzelhandelsgeschäften vorsehen, die nicht der Grundversorgung dienen. Ausnahmen gelten im Wesentlichen nur für Lebensmittel, Drogerien, Apotheken, Bankdienstleistungen sowie für eine limitierte Anzahl weiterer Produkte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. In den einzelnen Ländern gestalten sich die fortgesetzten Sicherheits- und Quarantänemaßnahmen im Aufstellungszeitraum wie folgt:

Für Deutschland wurde am 3. März 2021 der Beschluss gefasst, die seit dem 16. Dezember 2020 bestehenden weitreichenden Schließungen des Einzelhandels fortzusetzen. Der Beschluss sieht weiter vor, dass frühestens ab dem 8. März dem Einzelhandel erlaubt werden kann, landesweit oder regional wieder zu öffnen, wenn eine stabile Sieben-Tage-Inzidenz von unter 50 Neuinfektionen pro 100.000 Einwohner erreicht wurde. Bei einer Drei-Tage-Inzidenz zwischen 50 und 100 sollen auf Terminvergabe Käufe im Einzelhandel möglich sein. Falls die Inzidenzen nach etwaigen Öffnungsschritten die Grenze von 100 wieder überschreiten sollten, greift die sogenannte Notbremse die vorsieht, dass die Regelungen mit Geschäftsschließungen gemäß Beschlussstand 16. Dezember 2020 wieder greifen. Am 22. März 2021 wurde beschlossen, dass diese Regelungen bis mindestens zum 18. April 2021 gelten sollen.

In Polen wurde die seit dem 28. Dezember 2020 geltenden Schließungsmaßnahmen für Geschäfte in Shoppingcentern unter Auflagen, wie Maskenpflicht und Einhaltung einer qm-abhängigen Maximalanzahl an Kunden, zum 1. Februar 2021 wieder aufgehoben und ab dem 13. März 2021 regional und ab dem 20. März 2021 landesweit wieder eingeführt. Die Schließungsmaßnahmen gelten mindestens bis zum 9. April 2021.

Die weitreichende Schließung des Einzelhandels in Tschechien seit dem 27. Dezember 2020 wurde ab dem 1. März 2021 verschärft und die Liste der Geschäfte, die weiterhin geöffnet bleiben dürfen, wurde weiter eingeschränkt.

Österreich hat die seit dem 26. Dezember 2020 geltenden Schließungsmaßnahmen des Handels unter Auflagen mit Wirkung zum 8. Februar 2021 wieder zurückgenommen.

Eine Schließung des Einzelhandels in Ungarn erfolgte erstmalig ab dem 8. März 2021. Zuvor war aber auch hier der Gastronomiebetrieb nur eingeschränkt möglich (Take-away) und der Einzelhandel hatte die geltenden Schutzmaßnahmen, wie Begrenzung der Öffnungszeiten und Maskenpflicht, zu beachten.

Die deutlich in das Jahr 2021 hineinreichenden Schließungsmaßnahmen haben die wirtschaftliche Situation der betroffenen Mieter bei den Beteiligungsgesellschaften der Deutsche EuroShop AG weiter stark belastet. Bei vielen Mietern war das Weihnachtsgeschäft massiv durch die Schließungen im Spätherbst und die erneuten Schließungen ab Mitte Dezember 2020 negativ beeinträchtigt. Unterstützungsprogramme der Staaten konnten dies nicht bzw. nur in geringem Umfang kompensieren. Die Deutsche EuroShop AG und ihre Beteiligungsgesellschaften sind weiterhin über ihren Dienstleister, die ECE, im Gespräch mit den Mietern, um Unterstützungsmaßnahmen zu vereinbaren. So wurde u.a. den betroffenen Mietern der deutschen Shoppingcenter Anfang 2021 regelmäßig ein Angebot unterbreitet, das den Verzicht auf die Hälfte der Nettokaltmiete für

den seit Mitte Dezember 2020 anhaltenden Schließungszeitraum sowie für alle weiteren Schließungsphasen des Jahres 2021 vorsieht.

Die Bundesregierung hat zwar, um die Folgen der Coronavirus-Pandemie abzumildern, die Pflicht zur Insolvenzanmeldung bei pandemiebedingter Zahlungsunfähigkeit und Überschuldung ausgesetzt und dies nun auch bis Ende April 2021 verlängert, aber dennoch besteht das Risiko weiterer Insolvenzen von Mietpartnern. 2021 sind bereits weitere Insolvenzanmeldungen von Mietern bzw. die Ankündigung von Filialschließungen erfolgt. Dies kann zusätzliche Wertberichtigungen auf die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen in den Beteiligungsgesellschaften der Deutsche EuroShop AG erforderlich machen. Zudem können weitere Ausfälle Auswirkungen auf Höhe der Beteiligungserträge und Barausschüttung der Deutsche EuroShop AG in 2021 haben und 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 2021

Deutsche EuroShop AG  
Der Vorstand

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

Anlagenspiegel

31. Dezember 2020

in Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten				31.12.2020	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	99.019,97	0,00	0,00	0,00	99.019,97	78.734,48	10.356,34	0,00	89.090,82	9.929,15	20.285,49
<b>II. Sachanlagen</b>											
Mietereinbauten	222.424,16	0,00	0,00	0,00	222.424,16	148.260,21	22.242,42	0,00	170.502,63	51.921,53	74.163,95
Büroeinrichtung	91.303,05	0,00	0,00	0,00	91.303,05	45.676,27	7.023,30	0,00	52.699,57	38.603,48	45.626,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.647,93	14.346,48	0,00	0,00	130.994,41	73.050,88	13.524,69	0,00	86.575,57	44.418,84	43.597,05
	430.375,14	14.346,48	0,00	0,00	444.721,62	266.987,36	42.790,41	0,00	309.777,77	134.943,85	163.387,78
<b>III. Finanzanlagen</b>											
<b>1. Anteile an verbundenen Unternehmen</b>											
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	13.696.729,98	0,00	0,00	0,00	13.696.729,98	0,00	0,00	0,00	0,00	13.696.729,98	13.696.729,98
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	213.600.361,49	5.232.609,28	0,00	0,00	218.832.970,77	0,00	0,00	0,00	0,00	218.832.970,77	213.600.361,49
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	125.792.066,73	6.064.807,49	0,00	0,00	131.856.874,22	0,00	0,00	0,00	0,00	131.856.874,22	125.792.066,73
Forum Wetzlar KG, Hamburg	1.242.478,00	0,00	77.354,88	0,00	1.165.123,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.165.123,12	1.242.478,00
Stadt-Galerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg	26.873.732,50	1.054.303,83	0,00	0,00	27.928.036,33	0,00	0,00	0,00	0,00	27.928.036,33	26.873.732,50
Einkaufs-Center Galeria Balticka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	47.183.667,25	13.315,70	0,00	0,00	47.196.982,95	0,00	0,00	0,00	0,00	47.196.982,95	47.183.667,25
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	9.963.816,99	0,00	390.707,65	0,00	9.573.109,34	0,00	0,00	0,00	0,00	9.573.109,34	9.963.816,99
A10 Wildau GmbH, Hamburg	58.640.856,00	0,00	0,00	0,00	58.640.856,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.640.856,00	58.640.856,00
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	358.984.913,50	5.536.309,32	0,00	0,00	364.521.222,82	3.248.670,20	0,00	0,00	3.248.670,20	361.272.552,62	355.736.243,30
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	189.158.338,33	0,00	0,00	0,00	189.158.338,33	0,00	0,00	0,00	0,00	189.158.338,33	189.158.338,33
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	12.488.079,07	733.094,94	0,00	0,00	13.221.174,01	0,00	0,00	0,00	0,00	13.221.174,01	12.488.079,07
	1.057.650.039,84	18.634.440,56	468.062,53	0,00	1.075.816.417,87	3.248.670,20	0,00	0,00	3.248.670,20	1.072.567.747,67	1.054.401.369,64
<b>2. Beteiligungen</b>											
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	21.397.686,98	0,00	187.362,47	0,00	21.210.324,51	0,00	0,00	0,00	0,00	21.210.324,51	21.397.686,98
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	79.622.530,62	0,00	510.523,52	0,00	79.112.007,10	6.617.999,27	10.083.699,54	0,00	16.701.698,81	62.410.308,29	73.004.531,35
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	11.168.896,33	0,00	81.767,35	0,00	11.087.128,98	0,00	0,00	0,00	0,00	11.087.128,98	11.168.896,33
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	1.466.244,48	0,00	28.901,14	0,00	1.437.343,34	0,00	0,00	0,00	0,00	1.437.343,34	1.466.244,48
	113.655.358,41	0,00	808.554,48	0,00	112.846.803,93	6.617.999,27	10.083.699,54	0,00	16.701.698,81	96.145.105,12	107.037.359,14
Vorweggenommene Anschaffungsnebenkosten für zukünftige verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.171.305.398,25	18.634.440,56	1.276.617,01	0,00	1.188.663.221,80	9.866.669,47	10.083.699,54	0,00	19.950.369,01	1.168.712.852,79	1.161.438.728,78
<b>Gesamt</b>	<b>1.171.834.793,36</b>	<b>18.648.787,04</b>	<b>1.276.617,01</b>	<b>0,00</b>	<b>1.189.206.963,39</b>	<b>10.212.391,31</b>	<b>10.136.846,29</b>	<b>0,00</b>	<b>20.349.237,60</b>	<b>1.168.857.725,79</b>	<b>1.161.622.402,05</b>

## **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 2021

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belan-

gen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

### **GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 werden entsprechende Finanzanlagen in Höhe von EUR 1.168,7 Mio. ausgewiesen. Der überwiegende Teil dieser Immobilienobjektgesellschaften sind Eigentümer und Betreiber eines oder mehrerer Shoppingcenter. 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 Beurteilung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen verlangt eine Vielzahl von Ermessensentscheidungen der gesetzlichen Vertreter. Grundlage der Beurteilung, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung der Immobilienobjektgesellschaften bestehen, sowie auch für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte sind die künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen für die jeweiligen Shoppingcenter ergeben. Durch die Corona-Pandemie ist die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet. Insbesondere können die mittel- bis langfristigen Auswirkungen der Pandemie auf das Einkaufsverhalten der Konsumenten und die zukünftige Entwicklung von Shoppingcentern aus heutiger Sicht nur schwer eingeschätzt werden.

Aufgrund der mit den Ermessensentscheidungen und Schätzungen der gesetzlichen Vertreter verbundenen und durch die Corona-Pandemie erhöhten Unsicherheit sowie der betragsmäßigen Höhe des Bilanzpostens war die Bewertung der Finanzanlagen im Rahmen unserer Prüfung ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

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

##### **Prüferische Reaktion**

Wir haben bei den Gesellschaften in der Rechtsform von Personenhandelsgesellschaften die während des Jahres erhaltenen Liquiditätsausschüttungen der 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 die von der Deutsche EuroShop AG ermittelten beizulegenden Werte der Immobilienobjektgesellschaften u. a. anhand von Verkehrswertgutachten des durch die Deutsche EuroShop AG beauftragten externen Gutachters für die von den Gesellschaften gehaltenen Immobilien nachvollzogen.

Wir haben uns von der beruflichen und fachlichen Qualifikation sowie der Unabhängigkeit des beauftragten externen Gutachters überzeugt. Darüber hinaus haben wir ein Verständnis erlangt über die Auswahl und Anwendung der Methoden, bedeutsamen Annahmen und Daten, die der Bewertung zugrunde lagen, und die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen.

Die in den Prognosen enthaltenen Annahmen bzgl. der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die zukünftige Entwicklung der Shoppingcenter haben wir uns vom Vorstand und vom Gutachter erläutern lassen und diese mit veröffentlichten Branchenerwartungen und Analysen abgeglichen.

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

### **Sachverhalt**

Die Deutsche EuroShop AG weist im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 in Höhe von EUR 81,0 Mio. passive latente Steuern aus. Ansatz und Bewertung latenter Steuern im Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG sind durch komplexe steuerliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den als Finanzanlagen gehaltenen Anteilen an Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geprägt.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Ermittlung und Bewertung der latenten Steuern sind im Abschnitt „(10) 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 Ermittlungsmethodik, die Bewertung und die Darstellung der latenten Steuern geprüft. Hierbei ha-

ben 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 bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- auf die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung,
- 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 zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten

waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

---

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG ERSTELLTEN ELEKTRONISCHEN WIEDERGABEN DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS NACH § 317 ABS. 3B HGB**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei [DESAG\_EA\_ESEF.zip: 5f63f6d28afb643d028373076b52b7096bd3458403593d8f65679f5cb778106a] enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen

sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

#### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen**

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. 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 – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen re-

levanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.

### **ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 16. Juni 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. August 2020 von der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als Abschlussprüfer der Deutsche EuroShop AG tätig.

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

## **VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

---

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christoph Hyckel.

Hamburg, 7. April 2021

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Oleski  
Wirtschaftsprüfer

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 2020 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. Das Präsidium wurde 2020 fortlaufend über die aktuellen Entwicklungen und im Vorfeld über beabsichtigte, weiterreichende Entscheidungen des Vorstands informiert.

### **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. In diesem Jahr wurden wir zeitnah und fortlaufend auch über das Zahlungsverhalten unserer Mieter informiert. Ausführlich und fortlaufend diskutiert wurde in den Sitzungen des abgelaufenen Jahres die Überprüfung und Anpassung der Strategie der Gesellschaft und die Frage, welche Auswirkung die Coronapandemie und die Schutzmaßnahmen der Regierungen auf unsere Mieter und auf unsere Gesellschaft haben. In diesem Zusammenhang war auch die Liquiditätsplanung für unterschiedliche Szenarien ein Schwerpunkt unserer regelmäßigen Beratungen. Die Coronapandemie hat das Wachstum des Onlinehandels bedingt durch die verordneten Lockdown-Maßnahmen beschleunigt. Die laufende Integration des On- und Offlinehandels des Einzelhandels war daher ein zentraler Bestandteil der Beratungen und die weitere Anbindung unserer Shoppingcenter an den sich schnell entwickelnden Omni-Channel-Vertrieb wurde für die Positionierung unseres Centerportfolios weiter als strategisch wichtig beurteilt. Der Entwicklungsstatus des entsprechenden Digitalisierungsprogramm („Digital Mall“) wurden erörtert.

Mit dem Vorstand wurde regelmäßig über die Entwicklungen an den Kapital-, Kredit-, Immobilien- und Einzelhandelsmärkten und die Auswirkungen auf die aktuelle und mittelfristige Situation der Gesellschaft gesprochen. Dabei wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat verschiedene Refinanzierungsmöglichkeiten erörtert. Regelmäßig wurde uns über die Umsatzentwicklung der Mieter

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 und vollzogenen Gesetzesänderungen befasst, die unsere Gesellschaft betreffen. Dazu gehörten insbesondere solche zur Abmilderung der Pandemieauswirkungen. Entsprechend den Anforderungen aus dem neuen Corporate Governance Kodex sowie dem ARUG II (Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie) haben wir uns mit der Erstellung eines neuen Systems der Vorstandsvergütung befasst.

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 oder 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 / Telefon- und Videokonferenzen

Im Geschäftsjahr 2020 fanden vier ordentliche und aufgrund der besonderen Herausforderungen durch die COVID-19-Pandemie eine außerordentliche Sitzung statt. Während die Sitzung im September in Form einer Präsenzveranstaltung durchgeführt werden konnte, fanden die übrigen Sitzungen als Telefon- bzw. Videokonferenzen statt. Das Präsidium tagte in Telefonkonferenzen einmal ordentlich und viermal außerordentlich. Der Prüfungsausschuss tagte in Telefonkonferenzen viermal ordentlich und zweimal außerordentlich.

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	Plenum	Präsidium	Prüfungsausschuss	Gesamt
Reiner Strecker (Vors.)	2012	Hauptversammlung 2022	5/5	5/5	6/6	100 %
Karin Dohm (stv. Vors.)	2012	Hauptversammlung 2022	5/5	5/5	6/6	100 %
Dr. Anja Disput	2019	Hauptversammlung 2024	5/5	–	–	100 %
Henning Eggers	2019	Hauptversammlung 2024	5/5	5/5	6/6	100 %
Dr. Henning Kreke	2013	Hauptversammlung 2023	5/5	–	–	100 %
Alexander Otto	2002	Hauptversammlung 2023	5/5	–	1/1	100 %
Claudia Plath	2019	Hauptversammlung 2024	5/5	–	–	100 %
Klaus Striebich	2012	Hauptversammlung 2022	5/5	–	–	100 %
Roland Werner	2015	Hauptversammlung 2025	5/5	–	–	100 %

### April-Telefonkonferenzen

Mit einer außerordentlichen Telefonkonferenz am **3. April 2020** reagierten wir auf die neuen Umstände während des ersten Lockdowns und der behördlich angeordneten Schließung von Geschäften in unseren Einkaufszentren seit Mitte März 2020. Der Vorstand erläuterte die Situation und seine Einschätzung zu den Auswirkungen auf unsere Gesellschaft. Im Vordergrund standen hier der zu erwartende Mietausfall durch drohende Mieterinsolvenzen, mögliche neue gesetzliche Regelungen und das Zahlungsverhalten der Mieter. Wir diskutierten die Liquiditätsslage und Liquiditätsplanungen in verschiedenen Risikoszenarien. Aufgrund der sehr dynamischen Entwicklungen im März 2020 haben

wir die Billigung und Feststellung des Jahresabschlusses 2019 nach § 172 AktG und die Billigung des Konzernabschlusses 2019, die ursprünglich für den 24. April 2020 geplant war, bereits in dieser Telefonkonferenz vollzogen. Dafür stellte uns der Vorstand die finanziellen, bilanziellen und steuerlichen Aspekte des Jahresabschlusses 2019 vor. Darüber hinaus erläuterten die Abschlussprüfer die Ergebnisse ihrer Jahresabschlussprüfung und verwiesen auf ihre Nachtragsprüfung im Hinblick auf die deutlich geänderten Umstände der letzten Wochen.

In der ersten ordentlichen Telefonkonferenz am **24. April 2020** berichtete der Vorstand über die aktuellen Entwicklungen und hier insbesondere über die Lockdown-Maßnahmen der Regierungen der verschiedenen Länder, die zwischenzeitlichen Insolvenzen, die Entwicklung der Besucherfrequenzen, der Handelsumsätze unserer Mieter und über den Umfang der Zahlungen der Mieten. Der Vorstand informierte zudem über die Kreditfälligkeiten der nächsten Jahre und die zwischenzeitlich erfolgten Anschlussfinanzierungen. Intensiv befassten wir uns mit einer aktualisierten Liquiditätsplanung des Vorstands sowie seinen Szenario-Annahmen. Der Vorstand berichtete in diesem Zusammenhang über die Verschiebung eines substanziellen Teils der geplanten Investitionen für das laufende Geschäftsjahr. Die beabsichtigten Investitionen in das A10 Center zur Ansiedlung eines Großmieters genehmigten wir einstimmig. Den Vorschlag des Präsidiums, Roland Werner für die Wiederwahl zum Aufsichtsratsmitglied in der Hauptversammlung zu nominieren, haben wir in der Sitzung diskutiert und diesem zugestimmt. Schließlich wurde die Tagesordnung für die Hauptversammlung einstimmig verabschiedet. Zur Vermeidung von Risiken haben wir auf Vorschlag des Vorstands – ebenfalls einstimmig – die Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung beschlossen.

#### **Juni-Telefonkonferenz**

Nachdem die virtuelle Hauptversammlung am **16. Juni 2020** Roland Werner, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, erneut in den Aufsichtsrat gewählt hatte, konstituierte sich der Aufsichtsrat in der anschließenden Telefonkonferenz am gleichen Tag. Im Ergebnis blieben die Aufgabenverteilungen im Aufsichtsrat und in den Ausschüssen unverändert. Der Vorstand berichtete uns über die aktuellen Entwicklungen hinsichtlich behördlicher pandemiebedingter Regulatorik, Besucherfrequenzen, Handelsumsätze und Mietzahlungen sowie die Außenstände. Die Liquiditätssituation und eine aktuelle Hochrechnung, die aufgrund der hohen Unsicherheiten über den weiteren Verlauf der Pandemie auf Basis sehr vereinfachter Annahmen erstellt wurde, haben wir mit dem Vorstand diskutiert. Eine belastbare Prognose für die Geschäftszahlen 2020 war aufgrund des nicht abschätzbaren weiteren Verlaufes der Coronapandemie und deren Auswirkungen insbesondere auf die Mieteinnahmen und Wertberichtigungen nicht möglich.

#### **September-Sitzung**

Unsere Sitzung am **25. September 2020** fand im Rhein-Neckar-Zentrum statt. Wir beschäftigen uns intensiv mit der Strategie der Gesellschaft und den daraus abzuleitenden Maßnahmen. Einen Schwerpunkt bildeten dabei die vom Vorstand beabsichtigten Maßnahmen zur Abmilderung von Risiken durch Ereignisse wie der Coronapandemie und zur Liquiditätssicherung. Eine belastbare Prognose für die Geschäftszahlen 2020 war aufgrund des nicht abschätzbaren weiteren Verlaufes der Coronapandemie und deren Auswirkungen insbesondere auf die Mieteinnahmen und Wertberichtigungen weiter nicht möglich. Der Vorstand berichtete uns über die aktuellen Entwicklungen in unserem Portfolio und zu erwartende rechtliche Änderungen im Umfeld unserer geschäftlichen Aktivitäten. Das Präsidium informierte - in Abwesenheit des Vorstands. den Gesamtaufsichtsrat über den Stand der Maßnahmen zur Anpassung der Vorstandsvergütungsstruktur nach dem ARUG II und dem Deutschen Corporate Governance Kodex.

#### **November-Videokonferenz**

In einer Videokonferenz am **27. November 2020** berichtete der Vorstand uns erneut über die aktuelle Situation in den Shoppingcentern der Gesellschaft. Der Vorstand erläuterte uns die Hochrechnung für

das Geschäftsjahr 2020 und stellte uns zudem seine Annahmen und Planung für die Jahre 2021 bis 2025 vor. Sowohl die Hochrechnung als auch die Planung für die Folgejahre waren aufgrund des nicht abschätzbaren weiteren Verlaufes der Coronapandemie mit deutlichen Unsicherheiten behaftet. Dies galt insbesondere im Hinblick auf die seit Herbst wieder deutlich gestiegenen Infektionszahlen und damit einhergehenden Lockdown-Maßnahmen in allen Märkten der Gesellschaft. Eine belastbare Prognose für die Geschäftszahlen 2020 war weiter nicht möglich. Gemeinsam diskutieren wir die aktuelle Analyse der Financial Covenants in den Kreditverträgen und ermächtigten den Kapitalmarktausschuss für ein Votum zur Anschlussfinanzierung für das Phoenix-Center in Hamburg-Harburg. Abschließend berichtete der Vorstand über den Sachstand zur Prolongation der Bestandsfinanzierungen für die City-Arkaden in Wuppertal, für die City-Galerie in Wolfsburg sowie für das Billstedt-Center in Hamburg. Ohne Anwesenheit des Vorstands informiert uns das Präsidium über die zwischenzeitlichen Ergebnisse zur Änderung des Systems der Vorstandsvergütung.

### **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 nach wie vor angemessen.

Im Berichtszeitraum tagte das Präsidium pandemiebedingt am 17. März. (außerordentlich), 23. März (außerordentlich), 30. März, 11. Mai (außerordentlich) und 21. Dezember 2020 (außerordentlich) in Telefonkonferenzen. Der Prüfungsausschuss tagte am 19. März (außerordentlich), 30. März und 3. April 2020 (außerordentlich) pandemiebedingt in Telefonkonferenzen. In den außerordentlichen Telefonkonferenzen am 17. März (Präsidium) und 19. März (Prüfungsausschuss) diskutierten wir mit dem Vorstand intensiv die möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie und die damit zusammenhängenden Unsicherheiten für die weitere Entwicklung unserer Gesellschaft. Die Diskussion erfolgt wesentlich auch vor dem Hintergrund der geplanten Dividende für da Geschäftsjahr 2019 und damit dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für den Jahresabschluss 2019. Wir kamen mit dem Vorstand aufgrund der hohen Unsicherheiten über den Umfang und die Dauer der Pandemie zu dem Entschluss, die Dividendenzahlung auszusetzen. Der Prüfungsausschuss befasste sich in Gegenwart des Abschlussprüfers und des Vorstands mit den Abschlüssen sowie dem zusammengefassten Lagebericht für die Deutsche EuroShop AG und den Konzern in den Telefonkonferenzen am 30. März und aufgrund der sich schnell verändernden Corona-Lage erneut am 3. April 2020.

Der Prüfungsausschuss erörterte darüber hinaus die Quartalsmitteilungen und den Halbjahresfinanzbericht mit dem Vorstand in Telefonkonferenzen am 11. Mai, 12. August und 11. November 2020, wobei auch in diesen Konferenzen stets die aktuelle Situation in unseren Shoppingcentern mit den operativen und finanziellen Auswirkungen vom Vorstand berichtet wurde.

Der Prüfungsausschuss erteilte den Prüfungsauftrag an den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, überwachte die von diesem erbrachten Leistungen und befasste sich mit der Kontrolle der Qualität der Abschlussprüfung.

### **Corporate Governance**

Im Februar 2020 und Februar 2021 haben wir gemeinsam mit dem Vorstand eine jeweils 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 2021 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2020 entstanden sind.

Eine Kompetenzmatrix der Aufsichtsratsmitglieder haben wir in der „Erklärung zur Unternehmensführung“ veröffentlicht, um auch auf diesem Gebiet die Transparenz zu zeigen. 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 2020 wünschte kein Investor ein Gespräch.

Seit der Neuwahl des Aufsichtsrats am 12. Juni 2019 sind fünf der insgesamt neun Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig.

### **Jahresabschluss der AG und des Konzerns zum 31. Dezember 2020**

In der Prüfungsausschusssitzung am 1. April 2021 und in der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 9. April 2021 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 2020, sowie mit dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2020 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 16. Juni 2020 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 1. April 2021 und der ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 9. April 2021 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 angeschlossen, aus dem nach Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen verbleibenden Bilanzgewinn unter Beachtung des § 254 Abs. 1. AktG nur eine Dividende in Höhe von 4 % des Grundkapitals (entspricht einer Gesamtdividende von EUR 2.471.343,76 bzw. 0,04 € je Aktie) zu zahlen und den Restbetrag des Bilanzgewinns in Höhe von EUR 41.311.535,84 auf neue Rechnung vorzutragen. Ungeachtet der zuletzt coronabedingt ausgesetzten, bzw. limitierten Dividendenzahlungen beabsichtigen wir weiterhin, unsere auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik nach Stabilisierung dieser außergewöhnlichen Situation fortzusetzen.

Die Auswirkungen des Coronavirus stellen eine besondere Herausforderung in der täglichen Arbeit dar. Zu Beginn der Pandemie waren die Hygiene- und Abstandsregelungen für uns alle neu. Sehr schnell konnten aber sichere Betriebskonzepte für die Shoppingcenter und die Gesellschaftsverwaltung entwickelt und implementiert werden. Wir bemühen uns gemeinsam und intensiv mit dem Vorstand in dieser außerordentlichen und andauernden Pandemiesituation, für alle Stakeholder der Deutsche EuroShop AG für die in unserer Einflussosphäre liegenden Herausforderungen bestmögliche Lösungen zu finden, um die Belastungen durch die Krise gemeinsam zu meistern und sehen uns dabei auf einem guten Weg.

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 unter diesen für uns alle besonderen Umständen.

Hamburg, 9. April 2021

Reiner Strecker, Vorsitzender

## **Corporate Governance 2020 und Erklärung zur Unternehmensführung**

Die Deutsche EuroShop ist ein transparentes Unternehmen, dessen Handeln auf einen langfristigen Erfolg ausgerichtet ist. Diese Orientierung zur Beständigkeit ist wesentlicher Teil unserer Unternehmenskultur. Auf Basis der rechtlichen und unternehmensspezifischen Rahmenbedingungen für die Führung eines börsennotierten Unternehmens wollen wir das Vertrauen von Investoren, Kreditgebern, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Leitung und Kontrolle unserer Gesellschaft fördern. Dieses Ziel deckt sich mit den Anforderungen einer anspruchsvollen Corporate Governance. Der Vorstand berichtet in dieser Erklärung – zugleich auch für den Aufsichtsrat – gemäß Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289f Abs. 1 HGB über Unternehmensführung.

### **Ziele und Strategie**

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

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

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

### **Diversifiziertes Shoppingcenter-Portfolio**

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

### **Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren**

Im Rahmen unserer grundsätzlichen „Buy & Hold“-Strategie legen wir stets mehr Wert auf die Qualität und Rendite der Shoppingcenter als auf die Wachstumsgeschwindigkeit unseres Portfolios. Wir beobachten den Markt kontinuierlich und nehmen durch Zu- und Verkäufe Portfolioanpassungen vor, wenn sich entsprechende wirtschaftliche attraktive Gelegenheiten bieten. Durch kurze Entscheidungswege sowie 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 unseres Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgen wir mit einer Mischkalkulation für einen attraktiven Branchenmix und langfristige optimierte Mieterträge. Die Mietpartner zahlen eine branchen- und umsatzabhängige Miete, die während der Mietlaufzeit regelmäßig durch indexierte Mindestmieten abgesichert sind.

### **Konzept des Erlebnis-Shoppings**

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

### **Arbeitsweisen von Vorstand und Aufsichtsrat**

Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der

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

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

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

Der Aufsichtsrat und die Ausschüsse erörtern mit dem Vorstand bei Bedarf weitere aktuelle Themen. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, werden regelmäßig in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Eine zunehmende Bedeutung in der Berichterstattung des Vorstands erhält der Onlinehandel mit seinen Auswirkungen auf Frequenzen und Umsätze in den Centern sowie die eingeleiteten Schritte, um strategische Vorteile unserer Shoppingcenter mit den Chancen des E-Commerce zu verbinden. Im Geschäftsjahr 2020 haben die kurz- und erwarteten mittelfristigen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie im Vordergrund der Erörterungen und Entscheidungen gestanden. Daneben werden rechtliche Änderungen im Umfeld unserer Gesellschaft zwischen Vorstand und Aufsichtsrat frühzeitig diskutiert und potenziell notwendige Anpassungen zur Erfüllung rechtlicher Vorgaben vorbereitet.

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

## **Corporate Governance 2020**

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 16. Dezember 2019 einen grundlegend geänderten Deutschen Corporate Governance Kodex beschlossen, der am 20. März 2020 in Kraft getreten ist.

### **Vorstand und Aufsichtsrat**

Aufsichtsrat und Vorstand haben die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2020 wahrgenommen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte und die Risikosituation informiert. Über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 informiert der Aufsichtsrat ausführlich im Geschäftsbericht 2020 der Deutsche EuroShop AG.

Im Geschäftsjahr 2020 existierten keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- bzw. Werkverträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschaft.

### **Zusammensetzung und Vielfalt**

#### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat die im Jahr 2012 für seine Zusammensetzung konkretisierten Ziele im Jahr 2015 mit einem Diversitätskonzept ergänzt, 2017 beides bestätigt und zuletzt im Jahr 2019 aktualisiert. Es orientiert sich an den Bedürfnissen einer börsennotierten Gesellschaft, die mit kleinem Personalstamm langfristige Investitionen mit hohem Kapitaleinsatz tätigt. Vor diesem Hintergrund soll sich der Aufsichtsrat zusammensetzen aus mehrheitlich unabhängigen Mitgliedern beiderlei Geschlechts, die über besondere Kenntnisse und Erfahrungen aus dem Einzelhandel, der Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie im Management von Shoppingcentern, der Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung börsennotierter Immobiliengesellschaften sowie der Rechnungslegung und internen Kontrollverfahren nach deutschen und/oder internationalen Vorschriften, der Corporate Governance, Recht und der Unternehmensführung verfügen. Der Anteil der Frauen im Aufsichtsrat soll mindestens 30 % betragen. Die Altersgrenze für Mitglieder des Aufsichtsrats beträgt 70 Jahre. Der Aufsichtsrat ist daneben der Auffassung, dass für Aufsichtsratsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten sollen. Eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat ist daher nicht festgelegt.

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

Die aktuelle Kompetenzmatrix sieht wie folgt aus:

	Reiner Strecker	Karin Dohm	Dr. Anja Disput	Henning Eggers	Dr. Henning Kreke	Alexander Otto	Claudia Plath	Klaus Striebach	Roland Werner
Einzelhandel	x				x	x		x	x
Immobilien			x			x	x	x	
Unternehmensführung	x			x	x	x	x	x	x
Rechnungslegung	x	x		x	x		x		x
Finanzierung		x		x			x		
Kapitalmarkt	x	x		x	x	x			x
Recht		x	x						
Corporate Governance	x	x	x	x	x	x	x		

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

In der virtuellen Hauptversammlung am 16. Juni 2020 endete die Mandatsperiode von Roland Werner. Die Hauptversammlung hat auf Vorschlag der Verwaltung erneut Roland Werner zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Der Aufsichtsrat ist nach eigener Einschätzung weiterhin mit einer angemessenen Zahl unabhängiger Mitglieder besetzt. Fünf der insgesamt neun Mitglieder des Aufsichtsrats sind unabhängig. Dabei handelt es sich um Reiner Strecker, Karin Dohm, Dr. Anja Disput, Roland Werner und Klaus Striebach.

Die Dauer der Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat liegt zwischen 1,5 und 18,5 Jahren, der Durchschnitt bei knapp sieben Jahren (Stichtag 31.12.2020).

Name	Funktion	seit	bis zur HV, die Über ... beschließt	HV in	Zugehörigkeit (Jahre) zum AR per Dezember 2020
Reiner Strecker	Vorsitzender	13.07.2012	2021	2022	8,5
Karin Dohm	stellv. Vorsitzende und Financial Expert	13.07.2012	2021	2022	8,5
Klaus Striebich		13.07.2012	2021	2022	8,5
Alexander Otto		18.06.2002	2022	2023	18,5
Dr. Henning Kreke		20.06.2013	2022	2023	7,5
Henning Eggers		12.06.2019	2023	2024	1,5
Dr. Anja Disput		12.06.2019	2023	2024	1,5
Claudia Plath		12.06.2019	2023	2024	1,5
Roland Werner		18.06.2015	2024	2025	5,5
<b>Durchschnitt:</b>					<b>6,8</b>

Der Aufsichtsrat beurteilt seine Wirksamkeit und die seiner Ausschüsse (Selbstbeurteilung) alle zwei Jahre auf der Grundlage eines Fragenkatalogs. Die Aufsichtsratsmitglieder haben die Möglichkeit, Kritik zu äußern, Anregungen zu geben und Verbesserungen vorzuschlagen. Aus der Effizienzprüfung ergeben sich mögliche Konsequenzen, die im Aufsichtsrat diskutiert und gegebenenfalls in der Aufsichtsratsarbeit umgesetzt werden. Die letzte Selbstbeurteilung erfolgte im Januar 2021.

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

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

Dem Aufsichtsrat gehören an:

**Reiner Strecker**, Vorsitzender  
**Karin Dohm**, stellvertretende Vorsitzende  
**Dr. Anja Disput**  
**Henning Eggers**  
**Dr. Henning Kreke**  
**Alexander Otto**  
**Claudia Plath**  
**Klaus Striebich**  
**Roland Werner**

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

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

Dem **Kapitalmarktausschuss** gehören die Herren Eggers, Dr. Kreke und Strecker an. Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses ist Herr Eggers. Stellvertreter des Vorsitzenden ist Herr Strecker. Die dem Aufsichtsrat im Zusammenhang mit der Ausnutzung eines genehmigten und eines bedingten Kapitals zustehenden Befugnisse wurden dem Ausschuss zur Entscheidung und Erledigung übertragen. Daneben werden diesem Ausschuss vereinzelt auch die Entscheidungen über die Zustimmung des Aufsichtsrats bei Darlehensvereinbarungen übertragen, wenn diese die Kriterien eines zustimmungspflichtigen Geschäfts erfüllen.

## **Vorstand**

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

Das Diversitätskonzept des Aufsichtsrats für den Vorstand aus 2015 wurde im April 2017 konkretisiert und erweitert. Demnach soll sich der Vorstand zusammensetzen aus Mitgliedern

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

Die Altersgrenze für Vorstandsmitglieder beträgt 60 Jahre.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG bestand zum 31. Dezember 2020 aus zwei Mitgliedern.

**Wilhelm Wellner**

geb. am 8. März 1967  
erste Bestellung: 2015  
bestellt bis: 30.06.2025

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

**Olaf Borkers**

geb. am 10. Dezember 1964  
erste Bestellung: 2005  
bestellt bis: 30. September 2022

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

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung. Dem zeitlich verschobenen Ende der Bestellungszeiten der beiden Vorstandsmitglieder in Kombination mit deren jeweiligen Erfahrungs- und Kenntnisschwerpunkten kommt hierbei eine besondere Aufmerksamkeit des Aufsichtsrats zu. Die Gespräche und Verhandlungen für eine mögliche Verlängerung der Bestellung beginnen spätestens ein Jahr vor dem Ende der laufenden Bestellung, so dass interne und externe Nachfolgen möglich sind.

## **Frauenquote**

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

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

Im zweiköpfigen Vorstand lag die Frauenquote zum 31. Dezember 2020 bei 0 %.

Der am 31. Dezember 2021 endende Vorstandsvertrag von Herrn Wellner wurde im März 2021 aufgrund seiner Leistungen und Qualifikation bis zum 30. Juni 2025 verlängert. Kontinuität und Erfahrungen mit dem Geschäftsmodell sind zudem und insbesondere in schwierigeren Phasen bedeutend für den Erfolg der Gesellschaft. Die Ausweitung des Vorstands auf drei Mitglieder ist aufgrund der geringen Mitarbeiterzahl und der Spezifika einer Holdinggesellschaft nicht angemessen und sinnvoll.

Die Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands, welche auch aus zwei Personen besteht, lag zum 31. Dezember 2020 ebenfalls bei 0 %.

## **Aktienbesitz Vorstand**

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2020 insgesamt 8.500 Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

## **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2020 insgesamt 12.421.462 Stück Aktien und damit mehr als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

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

## Directors' Dealings

Der Deutsche EuroShop AG sind im Geschäftsjahr 2020 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden:

Name / Firma	Bezeichnung des Finanzinstruments	Geschäftsart	Datum	Preis (€)	Stückzahl	Gesamtvolumen (€)	Ort
Klaus Striebich	Aktie*	Kauf	25.09.2020	9,537	3.000	28.611,00	Tradegate
Claudia Plath	Aktie*	Kauf	28.09.2020	10,04	1.000	10.040,00	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.	Aktie*	Kauf	28.09.2020	10,00	2.031	20.310,00	CBOE EUROPE – BXE DARK ORDER BOOK
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.	Aktie*	Kauf	28.09.2020	9,9681	11.325	112.889,22	CBOE EUROPE – BXE PERIODIC
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.	Aktie*	Kauf	28.09.2020	10,00	9.703	97.030,00	Posit Dark
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.	Aktie*	Kauf	28.09.2020	9,9973	3.388	33.871,00	UBS MTF
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.	Aktie*	Kauf	28.09.2020	10,00	50.000	500.000,00	CBOE Europe – LIS Service
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.	Aktie*	Kauf	28.09.2020	10,00	1.474	14.740,00	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.	Aktie*	Kauf	28.09.2020	9,9325	50.000	496.625,00	Liquidnet Systems
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.	Aktie*	Kauf	28.09.2020	9,9906	6.416	64.099,70	CXE DARK

\* ISIN: DE0007480204

## Beziehungen zu den Aktionären

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Rechte in Angelegenheiten der Gesellschaft aus. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats und beschließt über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Sie entscheidet über die Verwendung des Bilanzgewinns sowie über Satzungsänderungen der Gesellschaft. Die Hauptversammlung, in der Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ablegen, findet jährlich statt. Bei der Beschlussfassung in der Hauptversammlung gewährt jede Aktie eine Stimme („one share, one vote“). Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, dort zur Tagesordnung zu sprechen und Fragen zu stellen. Das COVID-19-Abmilderungsgesetz erlaubte den Gesellschaften im Geschäftsjahr 2020 die Durchführung einer virtuellen Hauptversammlung zur Vermeidung des Risikos von Ansteckungen. In diesem Zusammenhang wurden die Rechte der Aktionäre teilweise eingeschränkt. Unsere Gesellschaft führte im Juni 2020 ebenfalls eine virtuelle Hauptversammlung durch. Dabei bemühte sich die Verwaltung um sich um größtmögliche Transparenz: Im Vorfeld der Hauptversammlung wurde die Rede des Vorstands drei Tage vor Ende der Frageneinreichungsfrist im Internet veröffentlicht und auf der Hauptversammlung wurden alle Fragen von der Verwaltung ausführlich beantwortet.

Viermal jährlich berichtet die Gesellschaft den Aktionären und der Öffentlichkeit nach einem Finanzkalender über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens. Daneben wird durch Mitteilungen direkt an die Öffentlichkeit und die Medien über

Aktivitäten der Gesellschaft berichtet. Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden nach rechtlichen Vorgaben als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht.

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

### **Compliance Management**

Der Vorstand hat ein Compliance Management eingerichtet, welches für eine Holding zweckmäßig ist und die Anforderungen des Gesetzes und der Corporate Governance bei einem wesentlichen, nahestehenden Dienstleister angemessen berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2019 wurde das Compliance Management und das Interne Kontrollsystem (IKS) insbesondere den Anforderungen des ARUG II (Gesetz zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie), welches am 01. Januar 2020 in Kraft getreten ist, angepasst. Ein Hinweisgebersystem (Whistleblower) für anonyme interne und externe Hinweise hat die Gesellschaft seit dem 1. Quartal 2018 eingerichtet.

### **Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

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

Auf der Hauptversammlung am 16. Juni 2020 wurde die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählt. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die Jahres- und Konzernabschlüsse für die Geschäftsjahre 2005 bis 2020 der Deutsche EuroShop AG ohne Unterbrechung geprüft. Die jeweils verantwortlichen Wirtschaftsprüfer/-innen innerhalb der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben in dem oben genannten Zeitraum verschiedentlich gewechselt. Der aktuell verantwortliche Wirtschaftsprüfer Christoph Hyckel hat mit dem Jahresabschluss 2020 seinen siebten Jahresabschluss unserer Gesellschaft in dieser Funktion geprüft und verantwortet. Für den Wirtschaftsprüfer und Mitunterzeichner Olaf Oleski ist es die erste Prüfung eines Jahresabschlusses unserer Gesellschaft. Andere Beratungsleistungen hat die BDO im Umfang von 4T€ für unsere Gesellschaft im Geschäftsjahr 2020 erbracht.

## **Ausblick**

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich mit der Neuwahl von drei Mitgliedern im Juni 2019 deutlich verändert. Die adäquate Zusammensetzung des Gremiums ist sicher gestellt und den Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex wird in ausgewogener Form entsprochen.

## **Entsprechenserklärung**

Im Februar 2021 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 2021 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz am 4. Juli 2003 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der letzten Fassung vom 16. Dezember 2019 mit wenigen nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird.

### **Der Konzernabschluss wird binnen 120 Tagen nach Geschäftsjahresende veröffentlicht (Kodex Ziff. F.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.

### **Die aufgrund des ARUG II erforderliche Anpassung des Vorstandsvergütungssystems ist noch nicht abgeschlossen (Kodex Ziff. G.1 bis G.5)**

Die Empfehlungen in Ziff. G.1 bis G.5 des Deutschen Corporate Governance Kodex beziehen sich auf ein Vorstandsvergütungssystem im Sinne des Gesetzes zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II). Das aktuelle Vergütungssystem des Vorstands der Gesellschaft entspricht diesen Empfehlungen nicht vollumfänglich.

Der Aufsichtsrat beabsichtigt, am 18. Juni 2021, mithin innerhalb der vom ARUG II vorgesehenen Umsetzungsfrist, der Hauptversammlung ein Vergütungssystem für den Vorstand vorzustellen.

Hamburg, 16. Februar 2021

Vorstand und Aufsichtsrat

Deutsche EuroShop AG