



Vorfreude*

GESCHÄFTS-
BERICHT
2020

INHALT

KENNZAHLEN	1	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	66
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	67
Grundlagen des Konzerns	2	EPRA-BERICHTERSTATTUNG	74
Wirtschaftsbericht	4	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	81
Nachtragsbericht	17	CORPORATE GOVERNANCE	86
Prognosebericht	18	IMPRESSUM	94
Risikobericht	19	DISCLAIMER	94
Chancenbericht	26		
Vergütungsbericht	27		
Übernahmerelevante Angaben	29		
Erklärung zur Unternehmensführung	30		
Berichterstattung zum Einzelabschluss	30		
KONZERNABSCHLUSS	34		
Konzernbilanz	34		
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	36		
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	37		
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	37		
Konzern-Kapitalflussrechnung	38		
Konzernanhang	39		

*

VOR·FREU·DE

Vorfreude, Substantiv, feminin

Freude auf etwas Kommendes, zu Erwartendes

KENNZAHLEN

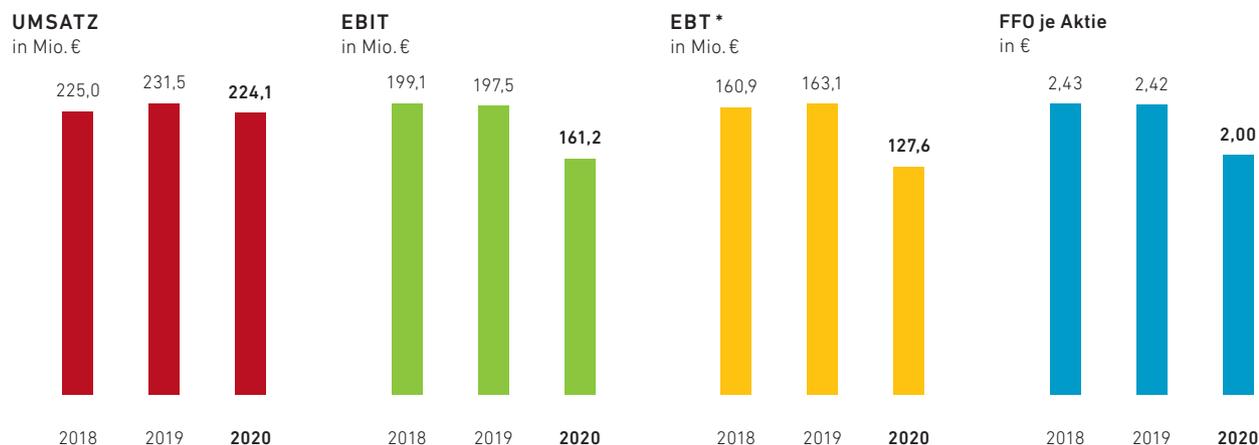
in Mio. €	2020	2019	+/-
Umsatzerlöse ⁴	224,1	231,5	-3%
EBIT	161,2	197,5	-18%
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis ¹)	-33,6	-34,3	2%
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	127,6	163,1	-22%
Bewertungsergebnis ¹	-429,6	-120,0	-258%
Konzernergebnis	-251,7	112,1	-325%
FFO je Aktie in €	2,00	2,42	-17%
Ergebnis je Aktie in €	-4,07	1,81	-325%
EPRA Earnings je Aktie in €	2,02	2,56	-21%
Eigenkapital ²	2.314,8	2.601,5	-11%
Verbindlichkeiten	1.922,6	1.957,1	-2%
Bilanzsumme	4.237,4	4.558,6	-7%
Eigenkapitalquote in % ²	54,6	57,1	
LTV-Verhältnis in %	32,9	31,5	
Liquide Mittel	266,0	148,1	80%
Net Tangible Assets (EPRA)	2.309,7	2.613,4	-12%
Net Tangible Assets je Aktie in € (EPRA)	37,38	42,30	-12%
Dividende je Aktie in €	0,04 ³	0,00	-

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

² inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

³ Vorschlag

⁴ In 2020 erfolgte eine Ausweisänderung bei den Umsatzerlösen mit Anpassung des Vorjahresvergleichswert 2019.



* ohne Bewertungsergebnis

ZUSAMMEN- GEFASSTER 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 Gewerbetieten 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 Steuerungs Zwecken 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 BRANCHEN-BEZOGENE 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 Lohneinbußen 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 unserer 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 m² gesunken. Dabei bezogen sich 57% aller Vermietungen auf Flächen kleiner als 250 m².

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.

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 widerspiegelt, vielmehr sei dieses Teilsegment 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 GESAMT-AUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES KONZERNS

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019	+/-
Umsatzerlöse ⁶	224,1	231,5	-3,2%
EBIT	161,2	197,5	-18,3%
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹⁾)	127,6	163,1	-21,8%
EPRA ^{2,5} Earnings	124,5	158,3	-21,3%
FFO	123,3	149,6	-17,6%
Eigenkapitalquote in % ³	54,6	57,1	
LTV-Verhältnis in % ⁴	32,9	31,5	

in €	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019	+/-
EPRA ^{2,5} Earnings je Aktie	2,02	2,56	-21,1%
FFO je Aktie	2,00	2,42	-17,4%
EPRA ² NTA je Aktie	37,38	42,30	-11,6%
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594	0,0%

- ¹ inklusive des Anteils, der auf die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen entfällt
- ² European Public Real Estate Association
- ³ inklusive Fremddanteile am Eigenkapital
- ⁴ Loan to Value (LTV): Verhältnis Nettofinanzverbindlichkeiten (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) zu langfristigen Vermögenswerten (Investment Properties und nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen)
- ⁵ Die EPRA Earnings beinhalten in der 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.
- ⁶ 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

ERTRAGSLAGE

in T€	01.01. – 31.12.2020		01.01. – 31.12.2019 (angepasst) ¹	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
NOI		166.598	201.512	-34.914	-17,3
Sonstige betriebliche Erträge		2.400	1.915	485	25,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-7.759	-5.958	-1.801	-30,2
EBIT		161.239	197.469	-36.230	-18,3
<i>At-equity-Ergebnis</i>	-51.482		4.345		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	73.786		25.854		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	717		417		
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
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis)		-33.649	-34.338	689	2,0
EBT (ohne Bewertungsergebnis)		127.590	163.131	-35.541	-21,8
<i>Bewertungsergebnis</i>	-355.845		-94.188		
<i>Bewertungsergebnis (at-equity)</i>	-73.786		-25.854		
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>	55.308		73.965		
<i>Latente Steuern (at-equity)</i>	-717		-417		
Latente Steuern (mit at-equity)		54.591	73.548	-18.957	-25,8
KONZERNERGEBNIS		-251.717	112.091	-363.808	-324,6

¹ 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“.

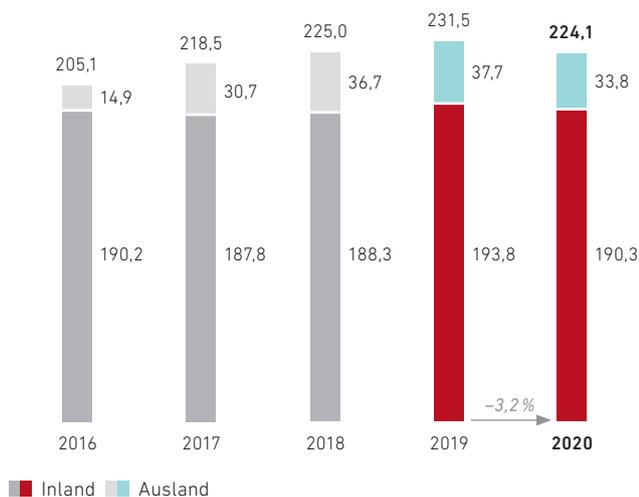
Umsatzerlöse von der Corona-Pandemie beeinflusst

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.

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 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.

UMSATZERLÖSE

in T€	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019 (angepasst) ¹	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
Inland	190.336	193.795	-3.459	-1,8
Galeria Baltycka, Danzig	12.517	16.381	-3.864	-23,6
Olympia Center, Brunn	21.250	21.311	-61	-0,3
Ausland	33.767	37.692	-3.925	-10,4
GESAMT	224.104	231.487	-7.383	-3,2

¹ 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, betrugen 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 Gewerbesteuerzurückzahlung, 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) ¹	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
Umsatzerlöse	38.098	40.159	-2.061	-5,1
Grundstücks- betriebs- und -verwaltungskosten	-6.324	-5.635	-689	-12,2
Wertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen	-5.013	-226	-4.787	-2.118,1
NOI	26.761	34.298	-7.537	-22,0
Sonstige betriebliche Erträge	364	356	8	2,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-384	-346	-38	-11,0
EBIT	26.741	34.308	-7.567	-22,1
Zinserträge	6	1	5	500,0
Zinsaufwendungen	-3.720	-3.902	182	4,7
Übriges Finanzergebnis	88	350	-262	-74,9
Finanzergebnis	-3.626	-3.551	-75	-2,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-94	-141	47	33,3
At-equity-Ergebnis (ohne Bewertungs- ergebnis)	23.021	30.616	-7.595	-24,8
Bewertungsergebnis	-73.786	-25.854	-47.932	-185,4
Latente Steuern	-717	-417	-300	-71,9
GEWINN- ODER VERLUSTANTEIL	-51.482	4.345	-55.827	-1.284,9

¹ 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 Mietentwicklung 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.

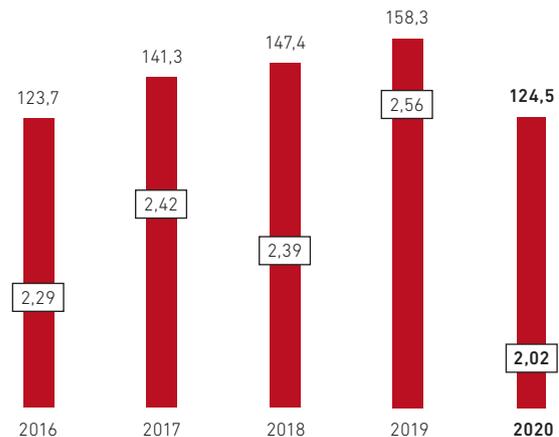
Die latenten Steuerrückstellungen, inklusive des im at-equity-Ergebnis enthaltenen Anteils, wurden im Berichtsjahr als Folge des Rückgangs der Immobilienverkehrswerte um 54,6 Mio. € aufgelöst (i.Vj. 73,5 Mio. €). Die Auflösung im Vorjahr war im Wesentlichen auf die zum Ende des Geschäftsjahres 2019 vollzogene gesellschaftsrechtliche Umstrukturierung innerhalb des Konzerns zurückzuführen, die es erlaubt, die erweiterte gewerbsteuerliche 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 Mieterforderungen sowie des Umsatzrückgangs deutlich auf 124,5 Mio. € bzw. 2,02 € je Aktie reduziert. Der Ergebnisrückgang 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 ¹	427.623	6,92	120.042	1,94
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹	-88	0,00	-350	0,00
Wertberichtigung Geschäfts- oder Firmenwert	2.008	0,03	0	0,00
Latente Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen ²	-53.290	-0,86	-73.523	-1,19
EPRA EARNINGS³	124.536	2,02	158.260	2,56
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

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

² betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

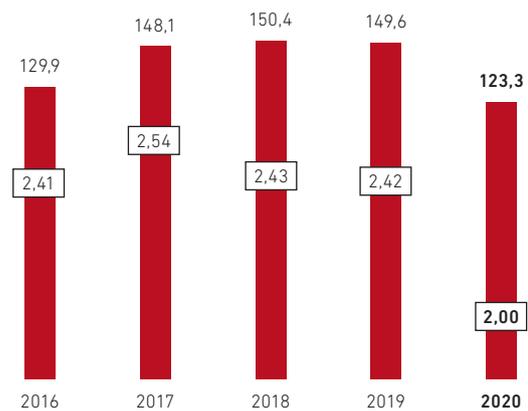
³ Die EPRA Earnings beinhalten in der Vorjahresperiode eine einmalige Steuererstattung inklusive aufgelaufener Zinsen für Vorjahre. Ohne diese Steuererstattung hätten die EPRA Earnings im Vorjahr 149,3 Mio. € bzw. 2,41 € je Aktie betragen.

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 ¹	427.623	6,92	120.042	1,94
Steuererstattung für Vorjahre ²	0	0,00	-8.994	-0,15
Wertberichtigung Geschäfts- oder Firmenwert	2.008	0,03	0	0,00
Latente Steuern ¹	-54.591	-0,88	-73.548	-1,18
FFO	123.323	2,00	149.591	2,42
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594		61.783.594

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

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

Ertragslage der Segmente

In der Segmentberichterstattung des Konzerns werden die Tochterunternehmen und die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Anteil quotaal 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) ¹	Veränderung	
			+/-	in %
Umsatzerlöse	238.391	246.286	-7.895	-3,2
Inland	197.880	201.917	-4.037	-2,0
Ausland	40.511	44.369	-3.858	-8,7
EBIT	175.330	213.330	-38.000	-17,8
Inland	142.793	172.556	-29.763	-17,2
Ausland	32.537	40.774	-8.237	-20,2
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	132.015	164.579	-32.564	-19,8
Inland	106.530	130.932	-24.402	-18,6
Ausland	25.485	33.647	-8.162	-24,3

¹ 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 Fremddanteile) soll dabei 45 % nicht wesentlich unterschreiten.

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

in Mio. €	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
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 Konzernaktioniäre (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

in T€	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.359.612	1.433.373	-73.761
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	181.816	78.974	102.842
SUMME	1.541.428	1.512.347	29.081
Abzüglich liquide Mittel	266.030	148.087	117.943
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.275.398	1.364.260	-88.862

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 in %	Betrag in Mio. €	Duration in Jahren	Durchschnittszinssatz in %
bis 1 Jahr	10,0	151,2	1,0	2,82
1 Jahr bis 5 Jahre	35,2	532,5	2,7	2,85
5 bis 10 Jahre	54,8	828,3	7,7	2,12
GESAMT	100,0	1.512,0	5,1	2,18

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
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	117.943	31.752
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	148.087	116.335
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	266.030	148.087

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 Fremdgesellschafter 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 Fremdgesellschafter 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 KONZERNES

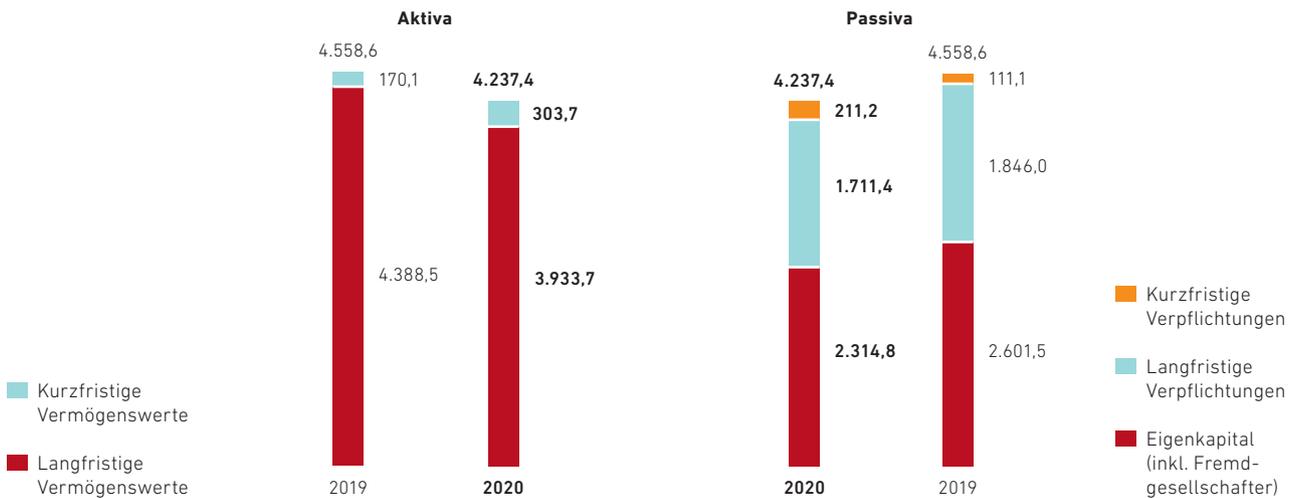
Bilanzsumme leicht rückläufig

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. Fremdgesellschaften)	2.314.771	2.601.478	-286.707
BILANZSUMME	4.237.381	4.558.605	-321.224

BILANZSTRUKTUR

Bilanzsumme in Mio. €

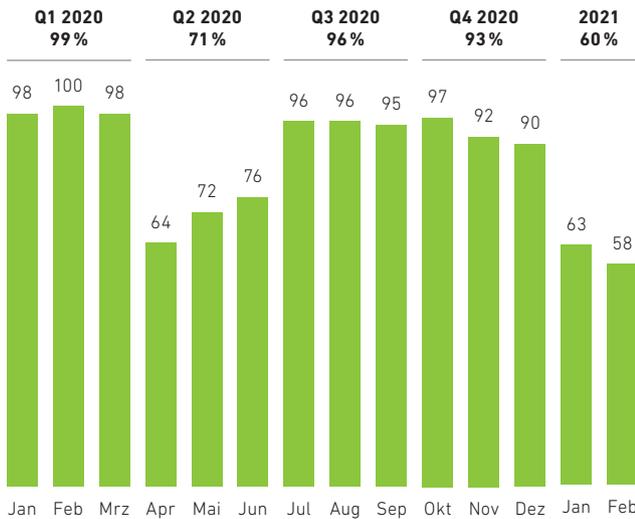


Kurzfristige Vermögenswerte steigen durch den Aufbau liquider Mittel

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.

COLLECTION RATIO
in %



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. Fremdgesellschafter)

Das Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter) 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 Fremdgesellschafter sanken um 40,4 Mio. € und die Marktwerte der Swaps haben sich mit 5,4 Mio. € eigenkapitalerhöhend ausgewirkt.

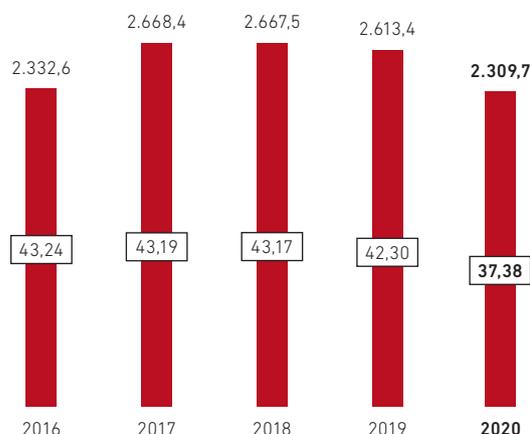
Net Tangible Assets¹ nach EPRA

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.

¹ 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.

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 ¹	26.138	0,42	33.726	0,55
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente	2.029.384	32,84	2.283.299	36,96
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	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
EPRA NTA	2.309.711	37,38	2.613.365	42,30
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag		61.783.594		61.783.594

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

NACHTRAGSBERICHT

Zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie wurden 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 verschärfte 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 RISIKOMANAGEMENT-SYSTEMS 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 mit Hilfe 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.

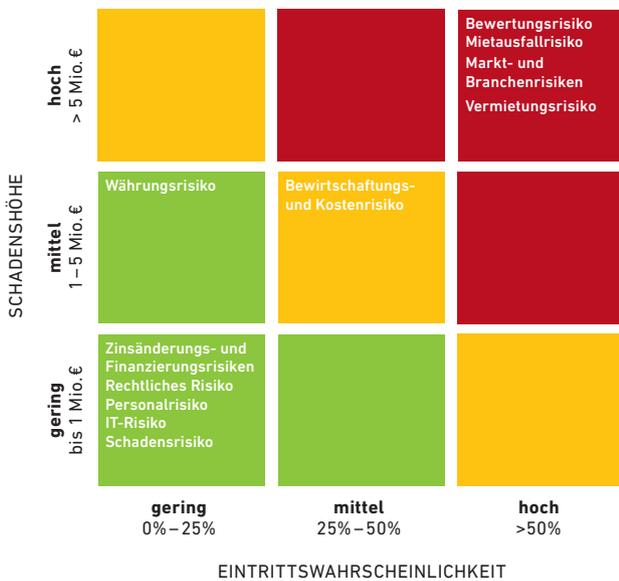
Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände die Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingeschränkt werden. Daher 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 Szenario-rechnungen 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 Kreditauflagen 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 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 Mieta, 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 Kreditvergabepolitik 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 135,2 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
	Vorstandssprecher Eintritt: 01.02.2015		Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005		Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005		Gesamt		
	2020	2019	2020 (min.)	2020 (max.)	2020	2019	2020 (min.)	2020 (max.)	2020
Gewährte Zuwendungen									
Festvergütung	282	282			236	199			
Nebenleistungen	22	25			0	12			
Summe	304	307			236	211			540
Einjährige variable Vergütung	354	404	0	423	283	284	0	300	
Mehrjährige variable Vergütung ¹									
LTI 2018	0	0	0	(²)	0	0	0	(²)	
Summe	354	404			283	284			637
Versorgungsaufwand	143	143			3	3			146
GESAMTVERGÜTUNG	801	854			522	498			1.323

¹ Aufgrund der vorläufigen Berechnung der gewährten Zuwendungen zum Abschlussstellungszeitpunkt können die geflossenen Zuwendungen, die im Vergütungsbericht des Folgejahres angegeben werden, geringfügig abweichen.

² kein Maximalwert

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

in T€	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Vorstandssprecher Eintritt: 01.02.2015		Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005		Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005		Gesamt		
	2020	2019	2020 (min.)	2020 (max.)	2020	2019	2020 (min.)	2020 (max.)	2020
Zufluss									
Festvergütung	282	282			236	199			
Nebenleistungen	22	25			0	12			
Summe	304	307			236	211			540
Einjährige variable Vergütung ¹	404	390	0	423	284	279	0	300	
Mehrjährige variable Vergütung									
LTI 2018	0	0	0	(²)	0	0	0	(²)	
Summe	404	390			284	279			688
Versorgungsaufwand	50	50			3	3			53
GESAMTVERGÜTUNG	758	747			523	493			1.281

¹ Aufgrund der vorläufigen Berechnung der gewährten Zuwendungen zum Abschlussstellungszeitpunkt können die geflossenen Zuwendungen, die im Vergütungsbericht des Folgejahres angegeben werden, geringfügig abweichen.

² kein Maximalwert

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 zeitannteilig. 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 Striebach	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
	262,5	312,4

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

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
Jahresüberschuss	18.254	69.129	-50.875	-74
Gewinnvortrag	34.629	0	34.629	
Einstellung Gewinnrücklage	-9.100	-34.500	25.400	
BILANZGEWINN	43.783	34.629	9.145	

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 Gewerbesteuerrückzahlung 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 gewerbesteuerliche 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)

in T€	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
			+ / -
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
Aktiva	1.248.526	1.231.509	17.017
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
Passiva	1.248.526	1.231.509	17.017

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
1. Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	14.069	113.410
2. Auszahlungen für Neuinvestments	0	-100
3. Einzahlungen aus Eigenmitteln	0	0
Ein-/Auszahlungen aus Bankdarlehen	-1.777	-1.753
4. Ein- / Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-1.777	-1.753
5. Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	-2.108	-258
6. Dividende für das Vorjahr	0	-92.675
Liquiditätsbestand Jahresanfang	69.027	50.403
Zahlungswirksame Veränderungen des Liquiditätsbestandes (Zwischensumme 1.– 6.)	10.184	18.624
Liquiditätsbestand Jahresende	79.211	69.027

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 Beteiligungen 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 Liquiditätsbestand 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 Veränderungsdaten

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



Forum Wetzlar

KONZERN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

Aktiva

in T€

	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	7.	51.732	53.752
Sachanlagen	7.	330	424
Investment Properties	8.	3.437.145	3.822.786
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	9.	444.517	511.493
Langfristige Vermögenswerte		3.933.724	4.388.455
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.	19.822	7.417
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.	17.805	14.646
Liquide Mittel	12.	266.030	148.087
Kurzfristige Vermögenswerte		303.657	170.150
SUMME AKTIVA		4.237.381	4.558.605

Passiva

in T€

	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN			
Eigenkapital und Rücklagen			
Gezeichnetes Kapital		61.784	61.784
Kapitalrücklage		1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen		723.902	970.229
Summe Eigenkapital	13.	2.003.246	2.249.573
Langfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	14.	1.359.612	1.433.373
Passive latente Steuern	16.	324.978	378.755
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	17.	311.525	351.905
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	26.851	33.863
Langfristige Verpflichtungen		2.022.966	2.197.896
Kurzfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	14.	181.816	78.974
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.	3.303	5.805
Steuerverbindlichkeiten	15.	456	1.401
Sonstige Rückstellungen	18.	8.313	8.120
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	17.281	16.836
Kurzfristige Verpflichtungen		211.169	111.136
SUMME PASSIVA		4.237.381	4.558.605

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019 (angepasst) ¹
Umsatzerlöse	19.	224.104	231.487
Grundstücksbetriebskosten	20.	-18.581	-17.488
Grundstücksverwaltungskosten	21.	-9.707	-10.813
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	10., 22.	-29.218	-1.674
Nettobetriebsergebnis (NOI)		166.598	201.512
Sonstige betriebliche Erträge	23.	2.400	1.915
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.	-7.759	-5.958
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		161.239	197.469
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	9., 25.	-51.482	4.345
Zinsaufwendungen		-43.716	-49.256
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	17.	-13.501	-18.443
Zinserträge		547	2.745
Finanzergebnis		-108.152	-60.609
Bewertungsergebnis	26.	-355.845	-94.188
Ergebnis vor Steuern (EBT)		-302.758	42.672
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.	51.041	69.419
KONZERNERGEBNIS		-251.717	112.091
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	28.	-4,07	1,81

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

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Konzernergebnis		-251.717	112.091
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	13.	6.921	487
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	13.	-1.531	-78
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		5.390	409
GESAMTERGEBNIS		-246.327	112.500
Anteil Konzernaktionäre		-246.327	112.500

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Gewinnrücklage Cashflow Hedges	Summe
01.01.2019		61.783.594	61.784	1.217.560	974.484	2.000	-26.080	2.229.748
Gesamtergebnis			0	0	112.091	0	409	112.500
Dividendenauszahlungen	13.		0	0	-92.675	0	0	-92.675
31.12.2019		61.783.594	61.784	1.217.560	993.900	2.000	-25.671	2.249.573
01.01.2020		61.783.594	61.784	1.217.560	993.900	2.000	-25.671	2.249.573
Gesamtergebnis			0	0	-251.717	0	5.390	-246.327
Dividendenauszahlungen	13.		0	0	0	0	0	0
31.12.2020		61.783.594	61.784	1.217.560	742.183	2.000	-20.281	2.003.246

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
Konzernergebnis		-251.717	112.091
Ertragsteuern	26.	-51.041	-69.419
Finanzergebnis		108.152	60.609
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	23.	144	169
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	25.	355.845	94.188
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	9.	15.494	23.896
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	10., 11.	-15.920	-4.894
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	18.	193	707
Veränderungen der Verbindlichkeiten	15.	-2.084	4.419
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		159.066	221.766
Gezahlte Zinsen		-43.669	-48.776
Erhaltene Zinsen		547	2.745
Gezahlte Ertragsteuern	26.	-4.856	-5.529
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		111.088	170.206
Investitionen in Investment Properties	8.	-15.053	-19.324
Einzahlungen aus dem Abgang von Investment Properties		490	0
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-13	-27
Einzahlung aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen		0	19
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-14.576	-19.332
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	14., 28.	45.721	16.575
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	14.	-16.687	-27.101
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	15.	-89	-107
Auszahlungen an Kommanditisten	17.	-7.514	-15.814
Auszahlungen an Konzernaktionäre	13.	0	-92.675
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		21.431	-119.122
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		117.943	31.752
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	12.	148.087	116.335
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	12.	266.030	148.087

KONZERN- ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

GRUNDLAGEN DES KONZERNABSCHLUSSES

1. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2020 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind. Der Vorstand hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 am 25. März 2021 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Billigung an den Aufsichtsrat weitergeleitet.

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

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bei der Bewertung der Investment Properties stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor wesentliche Bewertungsparameter dar (Näheres siehe Erläuterungen in Abschnitt „8. Investment Properties“). Bei der Ermittlung der Wertberichtigung auf Mietforderungen stellen die in die Bemessung der Wertberichtigungen eingeflossenen, erwarteten, noch zu gewährenden Mietzugeständnisse einen maßgeblichen Schätzungsparameter dar (Näheres siehe Erläuterungen in Abschnitt „10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“).

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

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2020, erstellt.

2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Stand 01.01. / 31.12.2020	Inland ¹	Ausland ¹	Gesamt
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	11	4	15
Nach der at-equity-Methode einbezogene Gemeinschaftsunternehmen	4	3	7
Nach der at-equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	0	1	1

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

Tochterunternehmen

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

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

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

Finanzinformationen zu Tochterunternehmen mit wesentlichen nicht beherrschenden Anteilen

Der Konzern ist mit 52,01% an der Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg, beteiligt und übt einen beherrschenden Einfluss auf die Gesellschaft aus. Die übrigen Anteile von 47,99% befinden sich in Streubesitz. Die Gesellschaft wies am Bilanzstichtag langfristige Vermögenswerte in Höhe von 689.867 T€ (i.Vj. 759.972 T€) und kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 30.842 T€ (i.Vj. 19.710 T€) aus. Die langfristigen Schuldposten betragen 211.814 T€ (i.Vj. 214.127 T€), die kurzfristigen Schuldposten beliefen sich auf 8.759 T€ (i.Vj. 7.895 T€). Die Gesellschaft erzielte einen Umsatz in Höhe von 35.714 T€ (i.Vj. 36.521 T€) und einen Jahresüberschuss (nach den Kommanditisten zustehenden Ergebnisanteilen) in Höhe von -26.335 T€ (i.Vj. 21.949 T€). An die Kommanditisten wurde im Berichtsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 3.305 T€ (i.Vj. 10.242 T€) geleistet.

Gemeinschaftsunternehmen

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

Assoziierte Unternehmen

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

Beteiligungsunternehmen

Beteiligungen, auf die die Deutsche EuroShop AG weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss hat, werden grundsätzlich erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Der Konzern hat gemäß IFRS 9 beim erstmaligen Ansatz einer Beteiligung das unwiderrufliche Wahlrecht, die Fair-Value-Anpassung auch über das sonstige Ergebnis zu erfassen. Zum 31. Dezember 2020 hat der Konzern kein Beteiligungsunternehmen.

Anteilsbesitz

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

3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

4. NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS UND AUSWEISÄNDERUNGEN

Neue Rechnungslegungsstandards

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 31. Dezember 2020 enden:

Änderungen / Standard	Anwendungszeitpunkt (EU)	Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
Definition eines Geschäftsbetriebs (Änderung an IFRS 3)	01.01.2020	Konkretisierung der Definition eines Geschäftsbetriebs zur eindeutigeren Abgrenzung, ob ein Geschäftsbetrieb oder einer Gruppe von Vermögenswerten erworben wurde.	Die Änderung ist prospektiv auf Erwerbe nach dem erstmaligen Anwendungszeitpunkt anzuwenden. Auswirkungen aus der Umstellung ergeben sich somit nicht.
Reform der Referenzzinssätze (Änderung an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7)	01.01.2020	Erleichterungen für die Fortführung des Hedge Accounting im Rahmen der Reform des Referenzzinssatzes	Keine wesentlichen Auswirkungen
Definition von Wesentlichkeit (Änderung an IAS 1 und IAS 8)	01.01.2020	Vereinheitlichung und Klarstellung der Definition des Begriffs der Wesentlichkeit in den IFRS	Keine wesentlichen Auswirkungen
Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 (Änderung an IFRS 16)	01.06.2020	Erleichterungen für den Leasingnehmer bei der Anwendung der Regelungen des IFRS 16 bei Änderung des Leasingvertrages aufgrund von Mietzugeständnissen	Da der Konzern nur in geringem Umfang Leasingverhältnisse hat bei denen er selbst Leasingnehmer ist, und bei diesen auch keine Mietzugeständnisse vereinbart wurden, hatte die Änderung keine Auswirkungen.

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen sind noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden nicht frühzeitig angewandt:

Änderungen / Standard	Erwarteter Anwendungszeitpunkt (EU)	Voraussichtliche Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrages (Änderung an IAS 37)	01.01.2022	Die Änderung konkretisiert, welche Kosten ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag belastend oder verlustbringend ist, zu berücksichtigen hat.	Die Änderung ist prospektiv auf Erwerbe nach dem erstmaligen Anwendungszeitpunkt anzuwenden. Auswirkungen aus der Umstellung ergeben sich somit nicht.
Gebühren beim 10 %-Barwerttest vor Ausbuchung finanzieller Schulden (Änderung an IFRS 9)	01.01.2022	Durch die Änderung wird klargestellt, welche Gebühren bei der Beurteilung, ob eine Modifikation einer finanziellen Verbindlichkeit vorliegt, einbezogen werden müssen.	Keine wesentlichen Auswirkungen
Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- und langfristig (Änderung an IAS 1)	01.01.2023	Klarstellung der Einordnung der Verbindlichkeiten als kurz- und langfristig	Keine wesentlichen Auswirkungen

Daneben wurden weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die erwartungsgemäß keine Auswirkungen auf den Konzern haben werden.

Ausweisänderungen

Abweichend vom Vorjahr werden die weiterbelasteten Kosten der Gebäudeversicherung und Grundsteuer nicht mehr saldiert ausgewiesen, da diese Kosten zur Leasingkomponente zählen. Dadurch haben sich die Umsatzerlöse und die Grundstücksbetriebskosten im Geschäftsjahr jeweils um 5.704 T€ (i.Vj. 5.546 T€) erhöht.

Des Weiteren erfolgt abweichend vom Vorjahr ein separater Ausweis der Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Diese waren im Vorjahr in Höhe von 1.674 T€ in den Grundstücksbetriebskosten enthalten.

Beide Ausweisänderungen erfolgen innerhalb des Nettobetriebsergebnisses (NOI) der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Vorjahreswerte in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit des aktuellen Geschäftsjahres mit dem Vorjahr angepasst:

in T€	2020	2019 (angepasst)	Ausweis- änderung	2019
Umsatzerlöse	224.104	231.487	5.546	225.941
Grundstücksbetriebskosten	-18.581	-17.488	-3.872	-13.616
Grundstücksverwaltungskosten	-9.707	-10.813	0	-10.813
Wertberichtigungen und Abgänge finanzieller Vermögenswerte	-29.218	-1.674	-1.674	0
Nettobetriebsergebnis (NOI)	166.598	201.512	0	201.512

5. WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Konzernwährung ist der Euro (€).

Die außerhalb des Gebiets der Europäischen Währungsunion gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden als rechtlich selbstständige, aber wirtschaftlich unselbstständige, integrierte Unternehmen angesehen. Daher weicht die Berichtswährung dieser Einheiten von der funktionalen Währung (€) ab. Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach dem Konzept der funktionalen Währung, sodass die Bilanz so umzurechnen ist, als wären die Geschäftsvorfälle beim Konzern selbst angefallen, da die lokale Währung der integrierten Unternehmen schon für diese selbst als Fremdwährung gilt.

Die monetären Werte werden daher zum Stichtagskurs und die nichtmonetären Posten zum Kurs des Erstverbuchungszeitpunktes umgerechnet. Nichtmonetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen sind, sind zum Stichtagskurs umzurechnen. Die

Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die erfolgswirksam erfasst werden, werden zu Jahresdurchschnittskursen bzw. bei stärkeren Schwankungen mit dem Kurs am Transaktionstag umgerechnet. Eine Umrechnungsdifferenz, die entsteht, wenn die Umrechnungskurse der Bilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung differieren, wird erfolgswirksam berücksichtigt.

Für die Umrechnung wurden folgende Wechselkurse zugrunde gelegt:

	31.12.2020		31.12.2019	
1 € =	Stich- tagskurs	Durch- schnitts- kurs	Stich- tagskurs	Durch- schnitts- kurs
Ungarischer Forint (HUF)	365,13	351,17	330,52	325,35
Polnischer Zloty (PLN)	4,61	4,44	4,26	4,30
Tschechische Krone (CZK)	26,24	25,41	25,41	25,73

Des Weiteren hat die Deutsche EuroShop AG ein US-Dollar-Bankkonto, das mit 446 T\$ zum Bilanzstichtag valutierte und zu einem Kurs von 1,23 umgerechnet wurde.

6. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Ertrags- und Aufwandsrealisation

Die Erlöse aus der Vermietung der Investment Properties werden grundsätzlich linear über die Laufzeit des Mietvertrages erfasst. Gewährte Mieteranreize werden dabei linear über die Mietlaufzeit verteilt. Der jeweils zum Bilanzstichtag noch nicht verteilte Anteil der gewährten Mieteranreize wird unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die im Rahmen der Corona-Pandemie gewährten Mietzugeständnisse werden, soweit sie Forderungen betreffen, die im Zeitraum bis zur vertraglichen Einigung mit dem Mieter entstanden sind, als Forderungsverzicht behandelt und aufwandswirksam als Abgang finanzieller Vermögenswerte ausgebucht. Mietzugeständnisse, die den Zeitraum nach vertraglicher Einigung mit dem Mieter betreffen, werden als Änderung des Mietvertrages behandelt und ab dem Zeitpunkt der Einigung linear über die Restmietlaufzeit verteilt. Von diesem Vorgehen ausgenommen sind die Aussetzung oder Reduzierung von Mietzahlungen, die auf Basis einer bestehenden Mietvertragsregelung oder per Gesetz erfolgt sind. Diese werden als variable Leasingzahlung behandelt und entsprechend ihrem tatsächlichen Anfall in den Umsatzerlösen erfasst.

Bei der Weiterbelastung von Betriebskosten fungiert der Konzern als Vermittler der Leistung („Agent“). Daher werden die Erlöse aus der Weiterbelastung mit den dazugehörigen Aufwendungen saldiert in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Davon ausgenommen sind weiterbelastete Betriebskosten, für die die Mieter keine separate Leistung erhalten (Grundsteuer und Gebäudeversicherung).

Die Erlöse aus der Weiterbelastung dieser in den Grundstücksbetriebskosten enthaltenen Aufwendungen erfolgt über die Umsatzerlöse (unsaldierter Ausweis). Wir verweisen hierzu auch auf unsere Erläuterungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Sonstige Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert.

Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam gebucht.

Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

Bestimmung beizulegender Zeitwert

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte für finanzielle und nichtfinanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird regelmäßig durch den Konzern überprüft. Ebenso führt der Konzern eine regelmäßige Überprüfung der wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren sowie Bewertungsanpassungen durch. Bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts eines Vermögenswerts oder einer Schuld verwendet der Konzern, soweit möglich, am Markt beobachtbare Daten.

Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13 in unterschiedlichen Stufen der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

Level 1: beizulegende Zeitwerte, die mithilfe von in aktiven Märkten notierten Preisen bestimmt werden.

Level 2: beizulegende Zeitwerte, die mithilfe von Bewertungsmethoden bestimmt werden, bei denen die Inputfaktoren, die für den beizulegenden Zeitwert bedeutend sind, auf direkt oder indirekt beobachtbaren Marktdaten basieren.

Level 3: beizulegende Zeitwerte, die mithilfe von Bewertungsmethoden bestimmt werden, bei denen die Inputfaktoren, die für den beizulegenden Zeitwert bedeutend sind, nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Bei Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, die regelmäßig zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, wird anhand einer Neubeurteilung zum Ende des Geschäftsjahres festgestellt, ob es zu einer Umgruppierung zwischen den Hierarchiestufen gekommen ist. Im Geschäftsjahr 2020 gab es, wie im Vorjahr, keine Umgruppierungen zwischen den Hierarchiestufen.

Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen erworbene Software und Softwarelizenzen der Deutsche EuroShop AG sowie einen Geschäfts- oder Firmenwert.

Die Zugangsbewertung der Software erfolgt zu Anschaffungskosten. Diese werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei Jahren verteilt und entsprechend linear mit 33 % abgeschrieben. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich im Rahmen eines Unternehmenserwerbs als positiver Unterschiedsbetrag zwischen den zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzten Vermögenswerten, Schulden und Eventualverbindlichkeiten sowie latenten Steuern des erworbenen Unternehmens und der dafür durch den Konzern geleisteten Gegenleistung. Der Geschäfts- oder Firmenwert unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und, soweit zutreffend, außerplanmäßigen Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die Büroausstattung, Mietereinbauten, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen drei und 13 Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

Die Sachanlagen beinhalten auch Nutzungsrechte aus Leasingverträgen.

Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Eine Überprüfung der Werthaltigkeit erfolgt beim Geschäfts- oder Firmenwert mindestens einmal jährlich (zum 31. Dezember) auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns, denen der Geschäfts- oder Firmenwert im Erwerbszeitpunkt zugeordnet wurde. Der Wertminderungstest zum 31. Dezember 2020 hat einen Wertberichtigungsbedarf in Höhe von 2.008 T€ ergeben.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei Sachanlagen erfolgt die Überprüfung der Werthaltigkeit nur bei Vorliegen konkreter Anhaltspunkte. Eine Wertminderung wird ergebniswirksam im Bewertungsergebnis erfasst, soweit der erzielbare Betrag des Vermögenswerts den Buchwert unterschreitet. Der erzielbare Betrag ist dabei der höhere Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Im Geschäftsjahr lagen keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung bei den immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer sowie bei den Sachanlagen vor.

Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, fallen auch in den Anwendungsbereich des IAS 40. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können entweder zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) oder mit dem Fair Value (Modell des beizulegenden Zeitwertes) bilanziert werden.

Die Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien mit dem Marktwert (Fair Value), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam (per Saldo) im Bewertungsergebnis ausgewiesen sind (wiederkehrende Fair-Value-Bewertung). Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Fremdkapital- und Erstvermietungskosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzurechnen sind, werden bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre vorgesehene Nutzung bereit sind, zu den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet. Erwirtschaftete Erträge aus der zeitweiligen Anlage speziell aufgenommenen Fremdkapitals bis zu dessen Ausgabe für qualifizierte Vermögenswerte werden von den aktivierbaren Kosten dieser Vermögenswerte abgezogen. Kosten der allgemeinen Verwaltung werden nicht den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst. Maßnahmen zur Erhaltung von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis begründet, und erfasst zum Bereitstellungszeitraum einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Die Erstbewertung von Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeit erfolgt zum Barwert der zu leistenden Leasingzahlungen. Die Abzinsung erfolgt dabei mittels des Grenzfremdkapitalzinssatzes des Konzerns. In der Folge wird das Nutzungsrecht über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear abgeschrieben und die Leasingverbindlichkeit verringert sich durch die geleisteten Leasingzahlungen und erhöht sich durch die Aufzinsung des noch nicht getilgten Teils.

Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

Finanzinstrumente werden bei der erstmaligen Erfassung einer Bewertungskategorie des IFRS 9 zugeordnet. Bei finanziellen Vermögenswerten ist die Bewertungskategorie abhängig von der Zahlungsstromereigenschaft des Finanzinstruments und des Geschäftsmodells des Konzerns, in dessen Rahmen der finanzielle Vermögenswert gehalten wird.

Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert. Dabei wendet der Konzern grundsätzlich den gemäß IFRS 9 zulässigen vereinfachten Ansatz an und bemisst die Wertberichtigung auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste. Davon ausgenommen sind die Forderungen, die durch die zeitweise Einstellung der Mietzahlungen als Folge der Corona-Pandemie gegenüber den Mietern entstanden sind und für die bis zum Bilanzstichtag noch keine vertragliche Einigung mit dem Mieter geschlossen wurde. Die Wertberichtigung für diese Forderungen wurde auf Basis der erwarteten zu gewährenden Mietzustände bemessen.

Abfindungsansprüche von Kommanditisten

Die Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital nach den internationalen Rechnungslegungsstandards ist im Standard IAS 32 Financial Instruments „Presentation“ geregelt. Danach werden die Eigenkapitalanteile der Fremdgesellschafter von Personenhandels-gesellschaften aufgrund eines möglichen Rückzahlungsanspruchs der Gesellschafter in Fremdkapital umklassifiziert. Den Gesellschaftern einer Personenhandels-gesellschaft steht nach §§ 131 ff. HGB ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar langfristig ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Rückzahlungsbetrag zu bilanzieren ist.

Finanzverbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Davon abgesetzt sind Disagien, die nach IFRS 9 über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung zu verteilen sind und jährlich als Aufwand erfasst werden.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Bargeld und Bankguthaben (Laufzeit bis zu drei Monate) mit ihren jeweiligen Nennbeträgen.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IFRS 9 erfüllen. Es handelt sich hierbei um Festsatzswaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen, deren Laufzeit bis 2027 reicht. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt (wiederkehrende Fair-Value-Bewertung) und in den sonstigen Vermögenswerten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Veränderungen werden, solange die Konditionen des Grund- und des Sicherungsgeschäftes identisch sind, erfolgsneutral erfasst. Die Effektivität für die Sicherungsmaßnahmen wird regelmäßig anhand des Grades der Übereinstimmung der Vertragsmodalitäten von Grund- und Sicherungsgeschäft („Critical Term Match“) überprüft. Sofern die Effektivität zwischen dem Grund- und dem Sicherungsgeschäft nicht gegeben ist, wird das Sicherungsgeschäft als Derivat erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die Zinssicherungsgeschäfte und Darlehensverträge haben gleichlautende Endfälligkeiten.

At-equity bilanzierte Finanzanlagen

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten in die Bilanz aufgenommen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Eigenkapital des assoziierten Unternehmens / Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anzeichen vorliegen, dass in Bezug auf die fortgeführten Buchwerte der Anteile Wertminderungsbedarf besteht.

Latente Steuern

Nach IAS 12 werden für alle Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig gültigen Steuersatzes latente Steuern bilanziert. Gegenwärtig werden im Wesentlichen auf die Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten der Immobilien und ihren steuerlichen Buchwerten latente Steuern gebildet. Dabei wurde für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer angesetzt. Für ungarische Steuern wurde ein Steuersatz von 9 %, für polnische Steuern ein Steuersatz von 19 %, für tschechische Steuern von 19 % und für österreichische Steuern ein Steuersatz von 25 % zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorräte mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen dürfen nach IFRS nur passiviert werden, wenn eine Außenverpflichtung besteht und mehr Gründe für eine Inanspruchnahme als dagegen sprechen. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

7. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

in T€	Geschäfts- oder Firmenwert		Software und Softwarelizenzen		Betriebs- und Geschäftsausstattung	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Anschaffungskosten Stand 01.01.	53.867	53.867	105	72	799	440
Zugang aus Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	0	0	0	25	369
Zugänge	0	0	0	33	13	4
Abgänge	0	0	0	0	0	-14
Stand 31.12.	53.867	53.867	105	105	837	799
Abschreibungen Stand 01.01.	-140	-140	-80	-63	-375	-227
Zugänge	-2.008	0	-12	-17	-132	-152
Abgänge	0	0	0	0	0	4
Stand 31.12.	-2.148	-140	-92	-80	-507	-375
Buchwert 01.01.	53.727	53.727	25	9	424	213
BUCHWERT 31.12.	51.719	53.727	13	25	330	424

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus den im Erstkonsolidierungszeitpunkt (31. März 2017) der Olympia Brno anzusetzenden passiven latenten Steuern auf das Immobilienvermögen. Die Abwertung der Immobilie der Olympia Brno bedingte im Berichtsjahr eine Auflösung der für Olympia Brno gebildeten passiven latenten Steuern auf 51.719 T€. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde durch eine Abwertung in Höhe von 2.008 T€ auf die Höhe der passiven latenten Steuern angepasst.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet zum Bilanzstichtag Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen von 195 T€. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroflächen sowie aus dem Leasing von PKW.

8. INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2020	2019
Buchwert zum 01.01.	3.822.786	3.891.700
Zugang aus Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	322
Zugänge	0	0
Abgänge	-490	0
Aktivierte bauliche Maßnahmen	15.053	19.324
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-400.204	-88.560
BUCHWERT ZUM 31.12.	3.437.145	3.822.786

Der Zugang aus Nutzungsrechten (IFRS 16) im Vorjahr resultiert aus der Aktivierung eines Erbbaurechtes. Der dafür jährlich zu zahlende Erbbauzins von 10 T€ wird an einen Mieter in gleicher Höhe weiterbelastet. Das Nutzungsrecht ist zum Bilanzstichtag unverändert in Höhe von 322 T€ in den Investment Properties enthalten. Der Abgang im Geschäftsjahr betrifft ein Erbbaugrundstück des Forum Wetzlar.

Die unrealisierten Marktwertveränderungen betreffen die nach IAS 40 vorgenommenen Auf- und Abwertungen.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden zum 31. Dezember 2020 durch den Gutachter Jones Lang LaSalle GmbH (JLL) gemäß den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ermittelt. Dabei kam wie in den Vorjahren die Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zur Anwendung. Die vor der Erstellung der Gutachten vertraglich fixierten Vergütungen für die Bewertungsgutachten sind unabhängig vom Bewertungsergebnis.

Bei der DCF-Methode wird der Barwert künftiger Zahlungsmittelüberschüsse für das jeweilige Objekt zum Bewertungsstichtag berechnet. Dazu werden in einer Detailplanungsphase von (üblicherweise) zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt und mit einem Diskontierungssatz abgezinst. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Restwert prognostiziert. Hierzu werden die stabilisierten Einzahlungsüberschüsse des letzten Planungsjahres mit einem Zinssatz kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz). Der Restwert wird in einem zweiten Schritt ebenfalls mit dem Diskontierungszinssatz auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Zur Ableitung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wurde von JLL das Equated-Yield-Modell angewandt. Der Kapitalisierungszinssatz wurde individuell für jede Immobilie aus Nettoanfangsrenditen vergleichbarer Transaktionen abgeleitet. Dabei wurden wertbildende Determinanten wie Inflation, Miet- und Kostenentwicklung implizit im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt. Zudem wurde jeweils das objektspezifische Risikoprofil hinsichtlich der relevanten Einzelindikatoren adjustiert. Zu diesen Indikatoren gehören zum Beispiel die Lage- und Standortqualität, die Marktentwicklung sowie die Entwicklung des Wettbewerbsumfeldes. Die Diskontierungszinssätze hat JLL ebenfalls aus Vergleichstransaktionen abgeleitet, allerdings um die Wachstumsprognosen für Mieten und Kosten bereinigt, da diese explizit im jeweiligen Cashflow dargestellt worden sind. Eine methodische Differenzierung bei der Bewertung von in- und ausländischen Immobilien wurde von JLL nicht vorgenommen.

In der nachfolgenden Übersicht sind wesentliche Annahmen, welche bei der Ermittlung der Marktwerte durch JLL verwendet wurden, dargestellt:

Bewertungsparameter in %	31.12.2020	31.12.2019
Mietsteigerungsrate	1,00	1,24
Kostenquote	12,00	10,42
Diskontierungsrate	6,07	5,92
Kapitalisierungszinssatz	5,25	5,11

Die behördlich angeordneten flächendeckenden Geschäftsschließungen und weiteren Schutzmaßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie haben Auswirkungen auf die Kundenfrequenzen in den Shoppingcentern sowie auf die Umsätze und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter. Es besteht weiterhin eine hohe Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und deren Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Folgen der Pandemie sich auch noch im Geschäftsjahr 2021 auswirken werden.

In der Bewertung zum 31. Dezember 2020 wurden die künftigen Auswirkungen sowie die erhöhte Unsicherheit durch einen Risikozuschlag auf die aus Vergleichstransaktionen abgeleiteten Abzinsungssätze, die Verlängerung von Nachvermietungszeiträumen auf einheitlich 6 Monate (zuvor 6 Monate für Ankermieter und 3 Monate für alle weiteren Vermietungen), reduzierte Mietsteigerungsraten und den Ansatz geringerer Marktmieten berücksichtigt. Des Weiteren wurden bei der Bewertung für das Jahr 2021 keine Einnahmen aus Umsatzmieten sowie geringere Marktmieten und längere

Vermietungszeiträume für die Nachvermietung angesetzt. Zudem hat JLL in ihrem Gutachten 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 in 2020 zu beobachtende Dynamik der Corona-Krise eine Neubeurteilung der Gesamtsituation kurzfristig zu erfolgen hat und entsprechende Anpassungen der Bewertungen vorzunehmen sind.

Eine Veränderung wesentlicher Parameter (Sensitivitätsanalyse) der Immobilienbewertung um 25 bzw. 100 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis vor Steuern (inklusive des auf die at-equity konsolidierten Unternehmen entfallenden Anteils):

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter	Basis	Änderung	in Mio. €	in %
		Parameter		
		+ 0,25 %-Punkte	161,9	4,5
Mietsteigerungsrate	1,00	– 0,25 %-Punkte	-105,7	-3,0
		+ 1,00 %-Punkte	-40,7	-1,1
Kostenquote	12,00	– 1,00 %-Punkte	41,2	1,1
		+ 0,25 %-Punkte	-67,8	-1,9
Diskontierungsrate	6,07	– 0,25 %-Punkte	72,2	2,0
		+ 0,25 %-Punkte	-103,4	-2,9
Kapitalisierungszinssatz	5,25	– 0,25 %-Punkte	118,6	3,3

Im Prognosezeitraum wurde im langfristigen Durchschnitt eine Mietsteigerungsrate von 1,00 % angenommen (i. Vj. 1,24 %). Von den prognostizierten Mieten wurden im Durchschnitt Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 12,00 % (i. Vj. 10,42 %) abgezogen. Damit ergaben sich Einzahlungsüberschüsse von durchschnittlich 88,00 % (i. Vj. 89,58 %). Im Geschäftsjahr lagen die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten (ohne Wertberichtigungen) bei 12,6 % (i. Vj. 12,2 %) der Mieterträge. Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 5,73 % gegenüber 5,43 % im Vorjahr bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 5,41 % gegenüber 5,12 % im Vorjahr.

Von dem Wert gemäß Gutachten wurden die ausstehenden und noch über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilenden gewährten Mieteranreize in Höhe von 5.277 T€ (i. Vj. 3.935 T€) in Abzug gebracht. Diese werden unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Nachfolgend sind gemäß IFRS 13 Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2020 dargestellt:

Hierarchiestufen IFRS 13 in T€	Level 1	Level 2	Level 3
Investment Properties	0	0	3.437.145

Die Objekte sind grundpfandrechlich belastet. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.541.428 T€ (i.Vj. 1.512.347 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 224.104 T€ (i.Vj. 231.487 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen (ohne Wertberichtigungen) betragen 28.288 T€ (i.Vj. 28.301 T€).

9. NACH AT-EQUITY BILANZIERTE FINANZANLAGEN

in T€	2020	2019
Buchwert zum 01.01.	511.493	531.044
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	-15.494	-23.896
Anteiliges Ergebnis	-51.482	4.345
BUCHWERT ZUM 31.12.	444.517	511.493

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden gemäß der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Sie sind für den Gesamtkonzern wesentlich und betreiben Shoppingcenter.

Im Berichtsjahr weisen die für den Gesamtkonzern wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen folgende Vermögens- und Schuldposten sowie Ergebnispositionen aus. Die Werte beziehen sich dabei nicht auf den Anteil, der auf den Konzern entfällt, sondern werden zu 100% dargestellt:

in T€	Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg		Immobilienkommandit- gesellschaft FEZ Harburg, Hamburg		Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte	219.760	245.871	227.266	263.888	159.340	173.350
Kurzfristige Vermögenswerte	5.204	3.698	8.749	5.279	4.842	4.598
<i>davon liquide Mittel</i>	3.319	2.721	4.939	4.502	2.654	3.319
Langfristige Schulden	0	0	67.279	117.356	0	0
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	0	0	67.279	117.356	0	0
Kurzfristige Schulden	1.230	1.081	53.780	4.355	965	544
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	0	0	50.709	2.581	0	0
Umsatzerlöse ¹	16.315	16.473	14.166	14.821	9.390	9.766
Zinsergebnis	0	0	-3.611	-3.663	7	0
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	11.960	13.684	5.746	8.949	6.450	8.589
Bewertungsergebnis	-27.025	-7.636	-37.534	-10.581	-15.362	-9.971
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Jahresfehlbetrag /-überschuss	-15.065	6.048	-31.788	-1.632	-8.912	-1.382
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
GESAMTERGEBNIS	-15.065	6.048	-31.788	-1.632	-8.912	-1.382

¹ Der Ausweis innerhalb des NOI wurde im Berichtsjahr geändert und die Vorjahreszahlen wurden zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Entsprechend wurden die Vorjahreszahlen für die Umsatzerlöse angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

in T€	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg		EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges. m.b.H. & Co OG, Wien ²		Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte	177.270	199.760	207.880	228.891	98.000	110.000
Kurzfristige Vermögenswerte	6.989	3.021	3.538	4.328	5.854	3.833
<i>davon liquide Mittel</i>	4.405	2.064	1.957	3.520	3.614	2.639
Langfristige Schulden	58.813	52.875	90.433	91.553	36.146	35.312
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	58.812	51.625	47.129	47.684	26.850	27.450
Kurzfristige Schulden	2.703	4.485	3.255	2.464	2.666	2.210
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	-25	3.423	516	504	600	600
Umsatzerlöse ¹	11.649	12.427	11.580	13.522	8.418	8.349
Zinsergebnis	-741	-517	-1.992	-1.998	-897	-890
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	6.652	9.968	7.066	10.226	5.129	5.801
Bewertungsergebnis	-26.776	-20.945	-21.063	-1.218	-12.131	3.628
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	-1.620	-1.114
Jahresfehlbetrag /-überschuss	-20.124	-10.977	-13.997	9.008	-8.622	8.315
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
GESAMTERGEBNIS	-20.124	-10.977	-13.997	9.008	-8.622	8.315

¹ Der Ausweis innerhalb des NOI wurde im Berichtsjahr geändert und die Vorjahreszahlen wurden zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. Entsprechend wurden die Vorjahreszahlen für die Umsatzerlöse angepasst. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

² Enthält die Werte für das unwesentliche Gemeinschaftsunternehmen CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg. Der Equity-Ansatz betrug 924 T€ (i.Vj. 965 T€), der Jahresfehlbetrag betrug 21 T€ (i.Vj. 35 T€).

Der Equity-Ansatz der Gemeinschaftsunternehmen hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

in T€	Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	Immobilien- kommandit- gesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs- Ges. m.b.H. & Co OG, Wien	Einkaufs- Center Arkaden Pécs KG, Hamburg
Equity-Ansatz am 01.01.2020	124.244	73.728	133.053	72.711	69.601	38.156
Anteiliges Ergebnis	-7.533	-15.894	-6.684	-10.062	-6.999	-4.310
<i>davon EBT (ohne Bewertungsergebnis)</i>	5.980	2.873	4.838	3.326	3.533	2.565
<i>davon Bewertungsergebnis</i>	-13.513	-18.767	-11.522	-13.388	-10.532	-6.066
Einlagen / Entnahmen	-4.844	-356	-3.956	-1.277	-3.737	-1.324
EQUITY-ANSATZ AM 31.12.2020	111.867	57.478	122.413	61.372	58.865	32.522

10. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	2020	2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.	40.957	9.901
Wertberichtigungen Stand 01.01.	-2.484	-1.721
Verbrauch	908	455
Veränderung der Wertberichtigungen für erwartete Ausfälle	-19.559	-1.218
Wertberichtigungen Stand 31.12.	-21.135	-2.484
	19.822	7.417

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen. Die Absicherung der am Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt teilweise durch Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronatserklärungen.

Als Folge der Corona-Pandemie haben Mieter im Berichtsjahr ihre Zahlungen teilweise nicht vollständig geleistet, was zu einem deutlichen Anstieg des Forderungsbestandes führte. Die Bewertung des Forderungsbestandes zum 31. Dezember 2020 sowie die unterjährige Ausbuchung von Forderungen resultierten insgesamt in Aufwendungen von 29.218 T€ (i.Vj. 1.674 T€).

In diesem Aufwand enthalten ist mit 8.564 T€ die Ausbuchung von Forderungen gegen Mieter, mit denen der Konzern sich 2020 mittels Nachträgen über zu gewährende Mietzugeständnisse schriftlich geeinigt hat. Darüber hinaus wurden weitere Forderungen von 886 T€ ergebniswirksam ausgebucht.

Soweit mit den Mietern zu den coronabedingten ausstehenden Forderungen noch keine schriftliche Einigung bis zum Bilanzstichtag vorlag, wurden diese Forderungen auf den erwarteten Einigungsbetrag wertberichtigt. In die Schätzung des Einigungswertes sind sowohl die Erkenntnisse aus den Gesprächen mit dem jeweils betroffenen Mieter, die Erfahrungen aus vergleichbaren bereits abgeschlossenen Verhandlungen sowie die Branchenerwartung eingeflossen. Obwohl wir diesen Schätzer für einen verlässlichen Wertmaßstab halten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der tatsächliche Einigungswert hiervon abweicht. Auf Basis dieser Schätzung wurden im Geschäftsjahr 2020 Wertberichtigungen von 14.714 T€ eingestellt. Darüber hinaus wurden für ausfallgefährdete Forderungen weitere 5.054 T€ unter Berücksichtigung werthaltiger Sicherheiten einzelwertberichtigt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die Forderungen aufgrund der anhaltenden Verhandlungen mit den Mietern und der Ungewissheit zu Beginn des Jahres, wie lange der erneute Lockdown in den einzelnen Ländern andauern wird, nur zu rund 50 % beglichen. Unter Berücksichtigung der gestellten Sicherheiten und des aktuellen Verhandlungsstands mit den Mietern halten wir die getroffene Bewertung der Forderungen weiterhin für angemessen, verweisen jedoch auch auf Abschnitt „38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“.

11. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Sonstige Forderungen an Mieter	2.180	3.453
Übrige Vermögenswerte	15.625	11.193
	17.805	14.646

Die sonstigen Forderungen an Mieter beinhalten überwiegend Forderungen aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die übrigen Vermögenswerte resultieren im Wesentlichen aus als Sicherheiten erhaltenen Barkautionen, vorausgezahlten Center-Marketingkosten, abgegrenzten Mietanreizen sowie Forderungen aus Steuern.

Forderungsspiegel in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.822 (7.417)	19.822 (7.417)	0 (0)
Sonstige Vermögenswerte	17.805 (14.646)	17.805 (14.646)	0 (0)
(VORJAHRESWERTE)	37.627 (22.063)	37.627 (22.063)	0 (0)

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (nach Wertberichtigungen) waren zum Bilanzstichtag coronabedingt im Wesentlichen überfällig. Die sonstigen Vermögenswerte waren, wie im Vorjahr, zum Bilanzstichtag nicht überfällig.

12. LIQUIDE MITTEL

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Termin- / Festgelder kurzfristig	0	470
Konten in laufender Rechnung	266.029	147.616
Kassenbestände	1	1
	266.030	148.087

Im Bestand der liquiden Mittel sind Gelder aus der kurzfristig über den Bilanzstichtag in Anspruch genommenen Kreditlinie von 30.000 T€ enthalten. Diese wurden Anfang Januar 2021 zurückgezahlt.

13. EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Das Grundkapital beträgt 61.783.594 € und ist in 61.783.594 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Alle Aktien sind voll ausgegeben und voll eingezahlt.

Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gemäß § 5 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 27. Juni 2022 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 11.680.999 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlage (**Genehmigtes Kapital 2017**) zu erhöhen. Bis zum 31. Dezember 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.

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.

Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 34.629 T€ wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Juni 2020 in voller Höhe vorgetragen.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 HGB. Des Weiteren sind in der Kapitalrücklage Kosten der Kapitalerhöhungen und die darauf entfallenden aktiven latenten Steuern enthalten.

Die Position Gewinnrücklagen enthält die zum Zeitpunkt der IFRS-Umstellung gebildeten Neubewertungsrücklagen, Währungsposten und aufgelaufene Ergebnisvorträge.

Das sonstige Gesamtergebnis gliedert sich auf die folgenden Komponenten:

2020 in T€	vor Steuer	Steuern	Netto
Cashflow Hedges	6.921	-1.531	5.390

2019 in T€	vor Steuer	Steuern	Netto
Cashflow Hedges	487	-78	409

14. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2020		31.12.2019	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Bankverbindlichkeiten	1.359.612	181.816	1.433.373	78.974

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.541.428 T€ (i.Vj. 1.512.347 T€).

Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten beinhalten auch zwei Mitte 2021 auslaufende Darlehen in Höhe von insgesamt 136.535 T€, von denen eine Anschlussfinanzierung in Höhe von 65.837 T€ bereits abgeschlossen wurde und sich die zweite in Höhe von 70.698 T€ zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses in der Endverhandlung befand. Des Weiteren beinhaltet der kurzfristige Anteil die kurzfristige Inanspruchnahme der Kreditlinie (30.000 T€) sowie den planmäßigen Tilgungsanteil der langfristigen Darlehen für 2021 sowie abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2021 beglichen wurden.

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 28 T€ (i.Vj. 29 T€) aufwandswirksam erfasst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten in Höhe von 43.716 T€ (i.Vj. 49.256 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Gegenwärtig enthalten 14 von insgesamt 20 Darlehensverträgen Regelungen zu Kreditauflagen. Dabei handelt es sich um insgesamt 25 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote, zur Verschuldungsquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV). Die Kreditauflagen wurden im Geschäftsjahr 2020 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 der Planungen als Folge der Coronavirus-Pandemie verweisen wir auf Abschnitt „38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“.

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten resultieren aus folgenden liquiditätswirksamen und nicht liquiditätswirksamen Veränderungen:

in T€	2020	2019
Buchwert zum 01.01.	1.512.347	1.522.393
Liquiditätswirksame Veränderungen	29.034	-10.526
Nicht liquiditätswirksame Veränderungen		
Buchwertänderung nach der Effektivzinsmethode	47	480
BUCHWERT ZUM 31.12.	1.541.428	1.512.347

15. SONSTIGE LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2020		31.12.2019	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Zinsswap	26.138	0	33.059	0
Mietkautionen	0	3.608	0	3.286
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0	7.491	0	8.979
Umsatzsteuer	0	2.364	0	1.870
Kreditorische Debitoren	0	3.047	0	1.334
Leasingverbindlichkeiten	475	44	502	82
Übrige	238	727	302	1.285
	26.851	17.281	33.863	16.836

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 26.138 T€ (i.Vj. 33.059 T€) betragen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber Mietern beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sowie Mietvorauszahlungen.

Verbindlichkeitspiegel in T€	Gesamt		
	langfristig	kurzfristig	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	1.359.612 (1.433.373)	181.816 (78.974)	1.541.428 (1.512.347)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0 (0)	3.303 (5.805)	3.303 (5.805)
Steuerverbindlichkeiten	0 (0)	456 (1.401)	456 (1.401)
Sonstige Verbindlichkeiten	26.851 (33.863)	17.281 (16.836)	44.132 (50.699)
(VORJAHRESWERTE)	1.386.463 (1.467.236)	202.856 (103.016)	1.589.319 (1.570.252)

16. PASSIVE LATENTE STEUERN

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus steuerlichen temporären Differenzen und Verlustvorträgen:

in T€	31.12.2020		31.12.2019	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Investment Properties	0	284.469	0	328.564
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	48.799	0	58.711
Sonstige Verbindlichkeiten				
Zinsswaps (erfolgsneutral bewertet)	5.857	0	7.388	0
Gewerbesteuerliche Verlustvorträge	1.301	0	0	0
Übrige	1.132	0	1.132	0
Latente Steuern vor Saldierung	8.290	333.268	8.520	387.275
Saldierung	-8.290	-8.290	-8.520	-8.520
LATENTE STEUERN NACH SALDIERUNG	0	324.978	0	378.755

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, zu dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden.

18. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand				Stand 31.12.2020
	01.01.2020	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	2.433	1.309	567	1.107	1.664
Honorare	134	124	10	109	109
Übrige	5.553	3.799	347	5.133	6.540
	8.120	5.232	924	6.349	8.313

Alle Rückstellungen haben, wie im Vorjahr, eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

Im Berichtsjahr wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % kalkuliert. Weiterhin wurden der Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer berücksichtigt.

Zum Bilanzstichtag bestehen steuerpflichtige temporäre Differenzen in Höhe von 5.752 T€ (i.Vj. 7.301 T€) zwischen dem im Konzernabschluss angesetzten Nettovermögen von Konzerngesellschaften und der steuerlichen Basis der Anteile an diesen Konzerngesellschaften („Outside Basis Differences“), auf welche keine latenten Steuern gebildet wurden, da in absehbarer Zeit nicht mit einer Umkehr der Differenzen zu rechnen ist.

17. ABFINDUNGSANSPRÜCHE VON KOMMANDITISTEN

in T€	2020	2019
Abfindungsanspruch zum 01.01.	351.905	343.648
Ergebnisanteile	13.501	18.443
Anteiliges Bewertungsergebnis	-46.367	5.628
Auszahlungen	-7.514	-15.814
ABFINDUNGSANSPRUCH ZUM 31.12.	311.525	351.905

Die Abfindungsansprüche von Kommanditisten beinhalten die Eigenkapitalanteile der Fremdgesellschafter an den Gesellschaften Main-Taunus-Zentrum KG, Forum Wetzlar KG und Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, die nach den Regelungen des IAS 32 als Fremdkapital auszuweisen sind.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

19. UMSATZERLÖSE

in T€	2020	2019
Mindestmieteinnahmen	215.582	223.305
Umlegbare Grundsteuer und Versicherungen	5.704	5.546
Umsatzmieten	950	2.157
Übrige	1.868	479
	224.104	231.487
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	224.104	231.487

Abweichend vom Vorjahr werden die weiterbelasteten Kosten der Gebäudeversicherung und Grundsteuer nicht mehr saldiert mit den Grundstückbetriebskosten ausgewiesen und sind in den Mindestmieteinnahmen enthalten. Der Vorjahreswert wurde angepasst. Wir verweisen auch auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Abfindungen ausgeschiedener Mieter sowie Nutzungsentschädigungen.

Die hier ausgewiesenen Mieteinnahmen stammen aus Operating-Leasingverhältnissen und beziehen sich auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Die künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietverträgen der Investment Properties weisen folgende Fälligkeiten auf:

in T€	2020	2019
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	196.624	214.984
Fälligkeit innerhalb von 1 Jahr bis 5 Jahren	499.681	534.810
Fälligkeit nach 5 Jahren	180.965	161.189
	877.270	910.983

20. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2020	2019
Nicht umlegbare Nebenkosten	6.419	4.792
Grundsteuer	5.366	5.324
Center-Marketing	2.755	3.137
Gebäudeversicherung	1.437	1.602
Instandhaltungen und Reparaturen	1.382	1.658
Übrige	1.222	975
	18.581	17.488
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	18.581	17.488

Abweichend vom Vorjahr werden die weiterbelasteten Kosten der Gebäudeversicherung und Grundsteuer nicht mehr saldiert mit den Grundstückbetriebskosten ausgewiesen. Des Weiteren erfolgt ein separater Ausweis der Aufwendungen aus Abgängen finanzieller Vermögenswerte und Wertberichtigungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Der Vorjahreswert wurde angepasst. Wir verweisen auch auf die Ausführungen im Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Die nicht umlegbaren Nebenkosten resultieren im Wesentlichen aus Betriebskosten, die nicht vollständig auf die Mieter umgelegt werden können, und aus Heiz- und Nebenkostennachzahlungen für Vorjahre.

21. GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2020	2019
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	9.707	10.813
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	9.707	10.813

Die Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten sind zu einem wesentlichen Teil von den erzielten Mieterlösen abhängig.

22. WERTBERICHTIGUNGEN UND ABGÄNGE FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE

in T€	2020	2019
Wertberichtigungen	19.768	1.423
Abgänge finanzieller Vermögenswerte	9.450	251
	29.218	1.674
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	29.218	1.674

Wir verweisen auf die Ausführung im Abschnitt „10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“.

23. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2020	2019
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	924	529
Währungsgewinne	0	66
Übrige	1.476	1.320
	2.400	1.915

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Schadensersatz und aus in Vorjahren bereits wertberichtigten Forderungen.

24. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2020	2019
Personalaufwand	2.032	2.055
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.561	1.177
Währungsverluste	851	228
Finanzierungskosten	557	146
Gutachterkosten	476	287
Marketingkosten	470	552
Aufsichtsratsvergütungen	263	312
Gebühren und Beiträge	220	187
Abschreibungen	144	169
Übrige	1.185	845
	7.759	5.958

In der Position Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 392 T€ (i.Vj. 312 T€) enthalten. Der Personalaufwand beinhaltet soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung in Höhe von 222 T€ (i.Vj. 227 T€), wovon 146 T€ (i.Vj. 143 T€) auf Aufwendungen für Altersversorgung entfallen.

25. GEWINN- ODER VERLUSTANTEILE VON ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN, DIE NACH AT-EQUITY BILANZIERT WERDEN

in T€	2020	2019
Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen	-51.493	4.328
Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	11	17
ERGEBNISSE AUS AT-EQUITY GESELLSCHAFTEN	-51.482	4.345

Das Ergebnis der Gesellschaften, die nach at-equity bilanziert werden, beinhaltet ein negatives Bewertungsergebnis vor latenten Steuern von -73.786 T€ (i.Vj. -25.854 T€). Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) der at-equity bilanzierten Gesellschaften beträgt 22.304 T€ (i.Vj. 30.757 T€).

26. BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2020	2019
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-400.204	-88.560
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	46.367	-5.628
Wertberichtigung Geschäfts- oder Firmenwert	-2.008	0
	-355.845	-94.188

27. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

in T€	2020	2019
Tatsächlicher Steueraufwand	-4.267	-4.546
Latenter Steueraufwand Inland	46.545	75.596
Latenter Steuerertrag /-aufwand Ausland	8.763	-1.631
	51.041	69.419

Der latente Steuerertrag resultiert im Wesentlichen aus der Abwertung des Immobilienvermögens im Berichtsjahr. Im Vorjahr beinhaltet der latente Steueraufwand einen Ertrag aus der Auflösung von latenter Gewerbesteuer von 73.410 T€. Diese Auflösung war Ergebnis einer im Vorjahr vollzogenen gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung einzelner Beteiligungen, die es ermöglicht, die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung in einem größeren Umfang als bisher in Anspruch zu nehmen.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 51.041 T€ leiten sich von einem erwarteten Ertragsteueraufwand, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte, wie folgt ab. Dabei wurde mit einem Steuersatz von 32,28 % gerechnet.

in T€	2020	2019
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	-302.758	42.672
Theoretische Ertragsteuer 32,28 %	97.730	-13.775
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	-6.498	3.999
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	-38.658	-1.988
Steuerfreie Erträge / nicht abzugsfähige Aufwendungen	-140	-408
Steuereffekt aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-1.391	1.342
Aperiodischer Steueraufwand /-ertrag	-2	6.839
Auflösung latente Gewerbesteuer	0	73.410
TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUER	51.041	69.419

Im Geschäftsjahr 2020 ergibt sich ohne Berücksichtigung der aperiodischen Steueraufwendungen /-erträge und der Auflösung latenter Gewerbesteuer ein effektiver Ertragsteuersatz von 16,8 %.

28. ERGEBNIS JE AKTIE

in T€	2020	2019
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	-251.717	112.091
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594
UNVERWÄSSERTES UND VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (€)	-4,07	1,81

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt. Eine potenzielle Verwässerung, beispielsweise durch Wandelanleihen oder Aktienoptionen, besteht zum Bilanzstichtag nicht, sodass das verwässerte Ergebnis dem unverwässerten Ergebnis entspricht.

SEGMENTBERICHT- ERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung der Deutsche EuroShop AG erfolgt auf Basis der internen Berichterstattung, die dem Vorstand zur Steuerung des Konzerns dient. Bei der internen Berichterstattung wird zwischen Shoppingcentern in Deutschland („Inland“) und im europäischen Ausland („Ausland“) unterschieden.

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

Zur Beurteilung des Beitrages der Segmente zu den einzelnen Leistungskennzahlen und zum Konzernergebnis werden die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Konzernanteil quotaal in die interne Berichterstattung einbezogen. Ebenso werden bei Tochterunternehmen, bei denen der Konzern nicht alleiniger Gesellschafter ist, die Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte und Schulden ebenfalls nur mit dem entsprechenden Konzernanteil quotaal berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01 – 31.12.2020
Umsatzerlöse	197.880	40.511	238.391	-14.287	224.104
EBIT	142.793	32.537	175.330	-14.091	161.239
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	-51.482	-51.482
Zinserträge	13	2	15	532	547
Zinsaufwendungen	-36.364	-7.054	-43.418	-298	-43.716
EBT (OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS)	106.530	25.485	132.015	-4.425	127.590
					31.12.2020
Investment Properties	2.900.461	680.092	3.580.553	-143.408	3.437.145
Zugänge und aktivierte bauliche Maßnahmen Investment Properties	16.860	1.223	18.083	-3.030	15.053
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	51.719	51.719
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	444.517	444.517
Sonstiges Segmentvermögen	182.872	34.746	217.618	86.382	304.000
SEGMENTVERMÖGEN	3.083.333	714.838	3.798.171	439.210	4.237.381
SEGMENTSCHULDEN	1.271.512	329.576	1.601.088	633.047	2.234.135

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01. – 31.12.2019
Umsatzerlöse¹	201.917	44.369	246.286	-14.799	231.487
EBIT	172.556	40.774	213.330	-15.861	197.469
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	4.345	4.345
Zinserträge	9	7	16	2.729	2.745
Zinsaufwendungen	-41.983	-7.133	-49.116	-140	-49.256
EBT (OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS)	130.932	33.647	164.579	-1.448	163.131
					31.12.2019
Investment Properties	3.246.262	743.828	3.990.090	-167.304	3.822.786
Zugänge und aktivierte bauliche Maßnahmen Investment Properties	19.659	2.228	21.887	-2.563	19.324
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	53.727	53.727
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	511.493	511.493
Sonstiges Segmentvermögen	69.690	29.872	99.562	71.037	170.599
SEGMENTVERMÖGEN	3.315.952	773.700	4.089.652	468.953	4.558.605
SEGMENTSCHULDEN	1.242.809	334.008	1.576.817	732.215	2.309.032

¹ 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 Abschnitt „4. Neue Rechnungslegungsstandards und Ausweisänderungen“.

Die Anpassung der quotalen Einbeziehung der Gemeinschaftsunternehmen und Tochterunternehmen, an denen der Konzern nicht zu 100 % beteiligt ist, erfolgt in der Überleitungsspalte. Die passiven latenten Steuern werden von dem Vorstand der Deutsche EuroShop AG segmentübergreifend betrachtet und sind daher in der Überleitungsspalte der Segmentschulden enthalten. Entsprechend wurde der Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb der Olympia Brno der Überleitungsspalte des Segmentvermögens zugeordnet. Des Weiteren enthält die Überleitungsspalte die Gesellschaften, die keinem der beiden Segmente zugeordnet sind (Deutsche EuroShop AG, DES Management GmbH, DES Beteiligungs GmbH & Co. KG). Diese erzielen keine Umsatzerlöse und sind in der Überleitungsspalte nach konzerninternen Eliminierungen mit ihrem EBIT von -4.882 T€ (i. Vj. -4.046 T€) und EBT (ohne Bewertungsergebnis) von -5.193 T€ (i. Vj. -1.319 T€) sowie im Segmentvermögen mit 86.260 T€ (i. Vj. 70.435 T€) und in den Segmentschulden mit 2.178 T€ (i. Vj. 3.971 T€) enthalten.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

SONSTIGE ANGABEN

29. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Wertansatz nach IFRS 9				
		Buchwerte 31.12.2020	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2020
Finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	19.822	19.822			19.822
Sonstige Vermögenswerte	AC	6.036	6.036			6.036
Liquide Mittel	AC	266.030	266.030			266.030
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten ²	FLAC	1.541.428	1.541.428			1.566.203
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	311.525	311.525			311.525
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.303	3.303			3.303
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	13.671	13.671			13.671
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	n.a.	26.138			26.138	26.138

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Wertansatz nach IFRS 9				
		Buchwerte 31.12.2019	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2019
Finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	7.417	7.417			7.417
Sonstige Vermögenswerte	AC	7.080	7.080			7.080
Liquide Mittel	AC	148.087	148.087			148.087
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten ²	FLAC	1.512.347	1.512.347			1.584.376
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	351.905	351.905			351.905
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	5.805	5.805			5.805
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	12.813	12.813			12.813
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	n.a.	33.059			33.059	33.059

¹ Entspricht Level 1 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

² Entspricht Level 2 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

³ Entspricht Level 3 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

Bewertungskategorien gemäß IFRS 9: Financial Assets measured at amortised cost (AC), At Fair Value through other comprehensive income (FVOCI), Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumente und übrigen Finanzanlagen werden die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund der überwiegend kurzfristigen Laufzeiten der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstigen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie liquiden Mittel weichen die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzverbindlichkeiten entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven (Level 2 nach IFRS 13).

Bei den zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um Zinssicherungsgeschäfte. Der beizulegende Zeitwert entspricht dabei dem Barwert der auf Basis aktueller Zinsstrukturkurven erwarteten künftigen Nettozahlungen aus den Sicherungsgeschäften (Level 2 nach IFRS 13).

Risikomanagement

Der Schwerpunkt des Risikomanagements liegt auf der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend auf der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zur Handhabung dieser Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Risikoanalyse besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können.

Marktrisiken

Liquiditätsrisiko

Die Liquidität des Deutsche EuroShop-Konzerns wird fortlaufend überwacht und geplant. Die Tochtergesellschaften verfügen regelmäßig über ausreichende flüssige Mittel, um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können.

Es besteht eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von 150.000 T€, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann. Zum 31. Dezember 2020 wurde die Kreditlinie mit 30.000 T€ in Anspruch genommen. Die Kreditlinie ist durch Grundschulden teilweise gesichert.

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stellten sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt dar:

in T€	Buchwerte 31.12.2020	Cashflows 2021	Cashflows 2022–2025	Cashflows ab 2026
Bankverbindlichkeiten	1.541.428	219.953	625.259	872.270

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Die variablen Zinszahlungen aus den Zinssicherungsgeschäften wurden unter Zugrundelegung der zuletzt vor dem 31. Dezember 2020 festgelegten Zinssätze ermittelt. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2021 fällig.

Kredit- und Ausfallrisiko

Im Konzern bestehen wesentliche Ausfallrisiken bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die coronabedingt bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vollständig beglichen waren (wir verweisen auch auf Abschnitt „10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“).

Die Ermittlung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste. Soweit im Einzelfall nicht widerlegbare Gründe vorliegen, werden Forderungen, die mehr als 90 Tage überfällig sind, unter Berücksichtigung der durch den Mieter gestellten und werthaltigen Sicherheiten vollständig wertberichtigt. Daneben wird bei Vorliegen von Informationen, die auf ein erhöhtes Ausfallrisiko bei einem Mieter hindeuten, überprüft, ob auch die Forderungen, die weniger als 90 Tage überfällig sind, wertüberberichtigen sind. Darüber hinaus wurde für Forderungen, bei denen zu erwarten ist, dass eine schriftliche Einigung über Mietzugeständnisse noch erfolgen wird, die Wertberichtigung auf Basis des erwarteten Unterstützungsbetrages bemessen. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 29.218 T€ (i.Vj. 1.674 T€) im Aufwand erfasst worden.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 37.627 T€ (i.Vj. 22.063 T€).

Währungs- und Bewertungsrisiko

Die Konzerngesellschaften agieren ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum und wickeln den größten Teil ihrer Geschäfte in Euro ab. Hieraus entstehen keine Währungsrisiken.

Hinsichtlich des Bewertungsrisikos der Investment Properties weisen wir auf die im Abschnitt „8. Investment Properties“ dargestellte Sensitivitätsanalyse.

Zinsrisiko

Zur Ermittlung der Auswirkung von potenziellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und die damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäfte. Eine Erhöhung des Marktzinsniveaus um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung (vor Steuern) um 6.340 T€ (i.Vj. 9.483 T€) führen. Der weit überwiegende Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 107.400 T€ (i.Vj. 109.400 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

Kapitalmanagement

Das Kapitalmanagement des Konzerns ist auf die Erhaltung einer starken Eigenkapitalbasis ausgelegt. Ziel ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die jährliche Auszahlung einer Dividende ab.

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	2.314.771	2.601.478
Eigenkapitalquote in %	54,6%	57,1%
Nettofinanzverschuldung	1.275.398	1.364.260

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Abfindungsansprüche von Kommanditisten.

Die Nettofinanzverschuldung ermittelt sich aus den Finanzverbindlichkeiten am Bilanzstichtag abzüglich liquider Mittel.

30. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung ist entsprechend den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich nach Zahlungsströmen aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit wird mittels der indirekten Methode aus dem Konzernergebnis abgeleitet. Der Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit, der Cashflow aus Investitionstätigkeit sowie der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit werden nach der direkten Methode ermittelt.

Der Finanzmittelbestand umfasst Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, die jederzeit in Zahlungsmittel umgewandelt werden können. Zum Bilanzstichtag entspricht der Finanzmittelfonds, wie im Vorjahr, den liquiden Mitteln (siehe Abschnitt „12. Liquide Mittel“).

31. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 79,6 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen, die 2021 in unseren Shoppingcentern anfallen werden, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 17,6 Mio. €.

32. ANZAHL DER MITARBEITER

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich fünf (i.Vj. fünf) Angestellte beschäftigt.

33. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf 392 T€ (i.Vj. 312 T€). Davon betreffen 388 T€ (i.Vj. 307 T€) Abschlussprüfungsleistungen. Des Weiteren wurden andere Bestätigungs- und Beratungsleistungen in Höhe von 4 T€ (i.Vj. 5 T€) durch den Abschlussprüfer erbracht.

34. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung 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/Entsprechenserklaerung>

35. NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Die Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen sowie Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop und deren nahe Familienangehörige gelten als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24. Die Bezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands sind im Abschnitt „37. Aufsichtsrat und Vorstand“ sowie im Vergütungsbericht des zusammengefassten Lageberichts erläutert.

Herr Alexander Otto gilt in seiner Funktion als Mitglied des Aufsichtsrates der Deutsche EuroShop als nahestehende Person im Sinne des IAS 24. Damit gelten auch die ECE-Unternehmensgruppe und Curatax, die beide von Herrn Alexander Otto beherrscht werden, als nahestehende Unternehmen. Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit diesen beiden Unternehmen beliefen sich im Berichtsjahr auf 19.209 T€ (i.Vj. 17.716 T€). Dem gegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen und Mallvermarktungen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 8.214 T€ (i.Vj. 7.627 T€). Die Forderungen gegen die ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich auf 4.456 T€ und die Verbindlichkeiten betragen 965 T€.

Die Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Personen erfolgten zu marktüblichen Konditionen.

36. STIMMRECHTSMITTEILUNGEN

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass der Deutsche EuroShop AG 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 der Stimmrechte seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Vorgang zur Schwellen ... (in %)	Neuer Stimmrechtsanteil (in %)	davon im Eigenbesitz (in %)	davon zuzurechnen (in %)
Johannes Schorr	08.02.2016	... überschreitung (3)	3,37	1,12	2,25
AROSA Vermögensverwaltungs- gesellschaft m.b.H., Hamburg	15.12.2017	... überschreitung (15)	15,05	0,00	15,05
State Street Corporation, Boston, MA, Vereinigte Staaten 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 ¹
PGGM Coöperatie U.A., Zeist, Niederlande	11.01.2021	... überschreitung (5)	5,14	0,00	5,14
The Goldman Sachs Group, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	01.02.2021	... unterschreitung (3)	0,01	0,00	0,01 ²

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

² 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 Internetseite der Deutsche EuroShop AG unter Investor Relations > Aktie > Stimmrechte.

37. AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG umfasst neun Mitglieder. Zum 31. Dezember 2020 gehörten dem Aufsichtsrat folgende Mitglieder mit ihren Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten sowie in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen an:

Reiner Strecker, Wuppertal, Vorsitzender

Persönlich haftender Gesellschafter, Vorwerk & Co. KG, Wuppertal

- akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal
- 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. 688 T€).

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

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

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

38. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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 Abschnitt „8. Investment Properties“.

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

Hamburg, 25. März 2021

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

ANTEILSBESITZ

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum
31. Dezember 2020:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital
Vollkonsolidierte Unternehmen:	
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100 %
DES Management GmbH, Hamburg	100 %
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100 %
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01 %
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65 %
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
Stadtgalerie Hameln GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg ¹	100 %
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	74 %
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99 %
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100 %
City-Point Beteiligungs GmbH, Hamburg	100 %
Olympia Brno s.r.o., Prag, Tschechische Republik	100 %
Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures):	
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50 %
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75 %
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50 %
Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg	50 %
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50 %
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50 %
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50 %
Assoziierte Unternehmen:	
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50 %

¹ Bei diesen Unternehmen wird die Befreiung von der Offenlegungsverpflichtung gem. § 264b HGB in Anspruch genommen.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Hamburg, den 25. März 2021



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Deutsche EuroShop AG, Hamburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG, Hamburg und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage des Unternehmens und des Konzerns) der Deutsche EuroShop AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner 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 des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

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

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGS- SACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses 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 Investment Properties
2. Bilanzierung der im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie gewährten Mietzugeständnisse und deren Auswirkung auf die Erlösrealisation
3. Ansatz und Bewertung latenter Steuern

1. BEWERTUNG DER INVESTMENT PROPERTIES

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 Investment Properties in Höhe von EUR 3.437,1 Mio. aus und ist über ihre Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen an weiteren wesentlichen Investment Properties beteiligt (EUR 584,1 Mio.). Die als Finanzinvestition gehaltenen Shoppingcenter Immobilien werden nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Aufwendungen aus dieser Bewertung in Höhe von EUR 400,2 Mio. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zusätzlich beinhaltet das Ergebnis der at Equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen ein negatives Bewertungsergebnis von EUR 73,8 Mio.

Die Ermittlung der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties nach IFRS 13 erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens durch einen von der Deutsche EuroShop AG beauftragten externen Gutachter. Es handelt sich um Level-3-Bewertungen im Sinne von IFRS 13, denen wesentliche nicht am Markt beobachtbare Inputfaktoren zugrunde liegen. Die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse aus Mieteinnahmen und Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes beinhalten erhebliche Ermessensentscheidungen und Schätzungen.

Durch die Corona-Pandemie ist die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse zudem 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 betragsmäßigen Bedeutung der Investment Properties für den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG und den mit der Bewertung verbundenen erheblichen Unsicherheiten liegt ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt vor.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Bewertung der Investment Properties sind in den Abschnitten „6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Investment Properties“ und „8. Investment Properties“ des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Bei unserer Prüfung haben wir uns die berufliche und fachliche Qualifikation des beauftragten externen Gutachters sowie dessen Unabhängigkeit nachweisen lassen.

Wir haben ein Verständnis erlangt über die Auswahl und Anwendung der Methoden, bedeutsamen Annahmen und Daten, die der Bewertung durch den Gutachter zugrunde lagen, und die Gutachten in Stichproben hinsichtlich der Angemessenheit, Stetigkeit und richtigen Umsetzung der Bewertungsmethode sowie der Richtigkeit der Inputfaktoren (vermietete Flächen und Mieteinnahmen) geprüft. Zusätzlich haben wir drei Centerbesuche im Geschäftsjahr 2020 durchgeführt. Darüber hinaus haben wir die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Mieteinnahmen, zukünftige Leerstandsquoten, Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten und verwendete Zinssätze) nachvollzogen und uns von der Angemessenheit der Ermessensentscheidungen und Schätzungen überzeugt. Wir haben uns die in den Prognosen enthaltenen Annahmen bzgl. der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die zukünftige Entwicklung der Shoppingcenter vom Vorstand und vom Gutachter erläutern lassen, diese mit veröffentlichten Branchenerwartungen und Analysen abgeglichen und ihre Berücksichtigung innerhalb der Bewertung nachvollzogen.

Bei der Durchführung der Prüfung haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der Immobilienbewertung hinzugezogen.

2. BILANZIERUNG DER IM ZUSAMMENHANG MIT DER CORONA-PANDEMIE GEWÄHRTEN MIETZUGESTÄNDNISSE UND DEREN AUSWIRKUNG AUF DIE ERLÖSREALISATION

Sachverhalt

Der Konzern erfasst die Erlöse aus den Operating-Leasingverhältnissen der Shoppingcenter gem. IFRS 16.81 linear über die vertraglich vorgesehene Mietlaufzeit. Voraussetzung für die Erfassung von Erlösen ist, dass der Konzern aus dem Mietvertrag ein zivilrechtlicher Anspruch auf die Miete zusteht.

Im Geschäftsjahr 2020 sind viele Mieter aufgrund der Lockdownmaßnahmen national und international ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Mieten nicht wie vertraglich vereinbart nachgekommen. In einigen Ländern gibt es gesetzliche Bestimmungen, bzw. wurden gesetzliche Bestimmungen erlassen, die eine temporäre Stundung, Aussetzung oder Reduktion der Mietzahlungen vorsehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Konzern Verhandlungen mit Mietern zu Forderungsverzichten für die Vergangenheit, temporären Mietstundungen und temporären Reduzierungen der Mieten für die Zukunft geführt und in vielen Fällen entsprechende Nachtragsvereinbarungen zu den Mietverträgen geschlossen.

Nachtragsvereinbarungen führen dazu, dass der Vertrag ab dem Zeitpunkt der Änderung des Leasingverhältnisses als neues Leasingverhältnis bilanziert wird (IFRS 16.87); für Zwecke der Erlösrealisation werden die zukünftigen angepassten Mietzahlungen linear über den Mietzeitraum verteilt. Von diesem Vorgehen ausgenommen sind die Aussetzung oder Reduzierung von Mietzahlungen, die auf Basis einer bestehenden Mietvertragsregelung oder per Gesetz erfolgt sind. Einzelwertberichtigungen für erwartete, noch zu gewährende Zugeständnisse bezüglich bereits entstandener Mietforderungen und Forderungsverzichte werden hingegen gemäß den Wertberichtigungs- und Ausbuchungsregeln von IFRS 9 als Aufwand der Periode erfasst (IFRS 9.2.1 b)i)). Im Geschäftsjahr 2020 wurden für erwartete Mietzugeständnisse Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 14,7 Mio. vorgenommen und Aufwendungen infolge von Forderungsverzichten im Zusammenhang mit coronabedingten Mietzugeständnissen in Höhe von EUR 8,6 Mio. erfasst.

Die Beurteilung der Frage, ob der zivilrechtliche Anspruch des Konzerns auf die vertraglichen Mietzahlungen auch im behördlich angeordneten Lockdown fortbesteht, ist komplex. Darüber hinaus beinhaltet die Anwendung der Regelungen der IFRS zur Bilanzierung von Forderungsverzichten und Mietzugeständnissen beim Leasinggeber Ermessen hinsichtlich Zeitpunkt und Höhe der Umsatzerlöse. Aus diesen Gründen lag aus unserer Sicht ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt vor.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Bilanzierung der im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie gewährten Mietzugeständnisse und zur Erlösrealisation sind in den Abschnitten „6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte“, „10. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ und „29. Finanzinstrumente und Risikomanagement, Kredit- und Ausfallrisiko“ des Konzernanhangs und im zusammengefassten Lagebericht im Abschnitt „Wirtschaftsbericht, Ertragslage des Konzerns“ enthalten.

Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter, dass der Konzern auch während der Phasen des Lockdowns in Deutschland stets einen zivilrechtlichen Anspruch auf Mietzahlungen hatte, beurteilt, und gewürdigt, ob in Höhe der vertraglich vereinbarten Miete Umsatzerlöse zu buchen sind. Für die Beurteilung haben wir Gespräche mit den gesetzlichen Vertretern geführt und interne Spezialisten hinzugezogen. Für eine risikoorientierte Auswahl von Verträgen und für den aktuellen Standardmietvertrag sowie für die vorherigen Standardmietvertragsversionen haben wir zudem die vertraglichen Regelungen, u. a. im Hinblick auf die Existenz sog. Force-Majeure-Klauseln (höhere Gewalt), durchgesehen.

Darüber hinaus haben wir uns den Prozess der Nachtragsverhandlungen zu den Mietverträgen angeschaut. In einem ersten Schritt haben wir uns einen Überblick über die geschlossenen Nachtragsvereinbarungen verschafft und ein Verständnis davon erlangt, welche Art von Vereinbarungen für die Vergangenheit und für die Zukunft getroffen wurden. Darüber hinaus haben wir die daraus resultierenden bilanziellen Auswirkungen gewürdigt und die vollständige und richtige Erfassung der Nachtragsvereinbarungen im Konzernabschluss nachvollzogen. In Bezug auf die Schätzung des Einzelwertberichtigungsbedarfs für zukünftig erwartete Mietzugeständnisse der Gesellschaft an ihre Mieter haben wir ein Verständnis erlangt von der der Schätzung zugrunde liegenden Methode sowie den Annahmen und den bei der Schätzung verwendeten Daten und die Angemessenheit der Schätzung beurteilt.

Für die im Ausland gelegenen Shoppingcenter haben wir zusammen mit den Teilbereichsprüfern die unterschiedlichen zivilrechtlichen Anspruchgrundlagen auf Mietzahlungen während der Lockdownperioden ermittelt und hieraus die bilanziellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss abgeleitet.

3. ANSATZ UND BEWERTUNG LATENTER STEUERN

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 in Höhe von EUR 325,0 Mio. passive latente Steuern aus. Ansatz und Bewertung latenter Steuern im Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG sind durch komplexe steuerliche Sachverhalte im Zusammenhang mit den Immobilienobjektgesellschaften in der Rechtsform der Personenhandelsgesellschaft geprägt.

Die Angaben der Deutsche EuroShop AG zur Ermittlung und Bewertung der latenten Steuern sind in den Abschnitten „6. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Latente Steuern“ und „16. Passive latente Steuern“ des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Wir haben die Berechnung der latenten Steuern im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir das Bestätigungsschreiben des steuerlichen Beraters ausgewertet. Wir haben uns von der fachlichen Qualifikation und der Unabhängigkeit des steuerlichen Beraters, der die Deutsche EuroShop AG bei der Ermittlung der latenten Steuern unterstützt, überzeugt. Weiterhin haben wir die Ermittlungsmethodik, die Bewertung und die Darstellung der latenten Steuern geprüft. Hierbei haben wir die eingeflossenen Werte in Stichproben mit den Steuerberechnungen der Gesellschaft und des steuerlichen Beraters abgestimmt und die Richtigkeit der verwendeten Besteuerungsgrundlagen geprüft. Bei der Prüfung der latenten Steuern haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der latenten Steuern eingebunden.

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

- auf die im 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,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum zusammengefassten Lagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES KONZERN-ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses 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_KA20_ESEF.zip: 62965c0308ca5c579ff79fcc152f13844b3ed7d325c5e66f522a9f199395cdb4] enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen 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 Konzernabschlusses 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 KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlussprüfers 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 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 Konzernabschluss 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 Konzernabschlussprüfers 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 relevanten 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 Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

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 Konzernabschlussprüfer der Deutsche EuroShop AG tätig.

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

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christoph Hyckel.

Hamburg, 7. April 2021

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Oleski
Wirtschaftsprüfer

gez. Hyckel
Wirtschaftsprüfer

EPRA-BERICHT- ERSTATTUNG

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

Bei der Ermittlung der Kennzahlen wurden die „Best Practice Recommendations“ der EPRA (im Folgenden „BPR“) in ihrer aktuellen Fassung¹ verwendet. Im Oktober 2019 wurde die aktuelle überarbeitete BPR veröffentlicht, die als wesentliche Neuerung die Einführung von drei Net Asset Value Kennzahlen vorsieht, die die bisherigen Kennzahlen, EPRA NAV und EPRA NNAV, ersetzen.

EPRA-KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €	+/- in T€	in %
EPRA Earnings	124.536	2,02	158.260	2,56	-33.724	-21,3
EPRA NRV	2.540.009	41,11	2.868.630	46,43	-328.621	-11,5
EPRA NTA	2.309.711	37,38	2.613.365	42,30	-303.654	-11,6
EPRA NDV	1.934.235	31,31	2.139.458	34,63	-205.223	-9,6
EPRA NAV	2.309.724	37,38	2.613.390	42,30	-303.666	-11,6
EPRA NNAV	1.934.235	31,31	2.139.458	34,63	-205.223	-9,6

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
		in %		in %		in %-Punkten
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)		5,3		5,1		0,2
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite		5,4		5,1		0,3
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)		27,3		13,4		13,9
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)		26,6		13,0		13,6
EPRA-Leerstandsquote		4,6		2,4		2,2

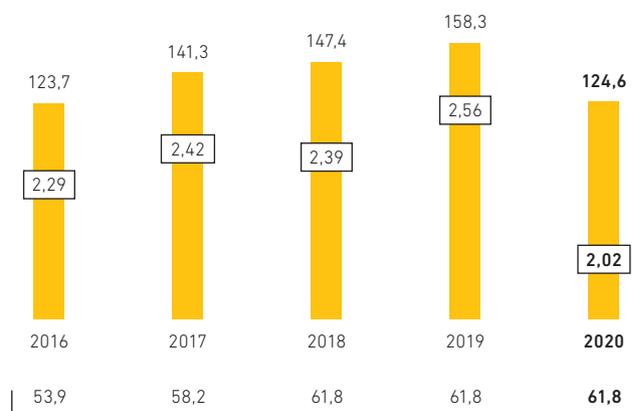
¹ Die aktuelle gültige Fassung der „Best Practice Recommendations“ der EPRA findet sich unter: <http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines>

EPRA-ÜBERSCHUSS

Der EPRA-Überschuss (EPRA Earnings) stellt das nachhaltige operative Ergebnis und damit die Basis für die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft dar. Das Jahresergebnis wird hierzu um Ertragskomponenten korrigiert, die keinen nachhaltigen und wiederkehrenden Einfluss auf die operative Leistungsfähigkeit haben. Die EPRA Earnings sind damit grundsätzlich vergleichbar mit der von uns genutzten Steuerungsgröße Funds from Operations (FFO). Abweichend von den EPRA Earnings werden bei FFO sämtliche nicht zahlungswirksamen latenten Steuern sowie in diesem Geschäftsjahr der Ertrag aus einer Steuerrückerstattung korrigiert.

EPRA EARNINGS

in Mio. € / in € je Aktie



Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien in Mio.

EPRA EARNINGS

	31.12.2020			31.12.2019			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
Konzernergebnis		-251.717	-4,07		112.091	1,81	-5,88	-324,9
Bewertungsergebnis Investment Properties	353.837			94.188				
Bewertungsergebnis Investment Properties (at-equity)	73.786			25.854				
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹		427.623	6,92		120.042	1,94	4,98	256,7
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	0			0				
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente (at-equity)	-88			-350				
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹		-88	0,00		-350	0,00	0,00	-
Wertberichtigung Geschäfts- oder Firmenwert		2.008	0,03		0	0,00	0,03	-
Latente Steuern in Bezug auf Anpassungen ¹		-53.290	-0,86		-73.523	-1,19	0,33	-27,7
EPRA EARNINGS²		124.536	2,02		158.260	2,56	-0,54	-21,1
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien			61.783.594			61.783.594		

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

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

NET ASSET VALUE – ÄNDERUNGEN DER EPRA KENNZAHLEN

Mit der überarbeiteten BPR wurden die folgenden drei neuen Net Asset Value Kennzahlen eingeführt, die die bisherigen Kennzahlen, EPRA NAV und EPRA NNNAV, ersetzen:

EPRA Net Reinstatement Assets („EPRA NRV“):

Der EPRA NRV ermittelt einen langfristigen Nettovermögenswert, der dafür erforderlich wäre, dass Unternehmen in dieser Form wiederherzustellen. Bei dieser Betrachtung werden Verkäufe von Vermögenswerten ausgeschlossen und folglich werden latente Steuern nicht mit einbezogen. Die Erwerbsnebenkosten, die für die Wiederherstellung aufzuwenden sind, werden mit ihrem Wert gemäß Gutachten wieder hinzugerechnet.

EPRA Net Tangible Assets („EPRA NTA“):

Der EPRA NTA ist im Falle der Deutsche EuroShop vergleichbar mit dem bisherig verwendeten EPRA NAV und stellt den Nettovermögenswert auf Basis eines langfristig orientierten Geschäftsmodells dar. Das Konzerneigenkapital wird hierzu um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten korrigiert, die sich bei einer langfristigen

Bestandshaltung voraussichtlich nicht realisieren werden. Abweichend zum EPRA NAV berücksichtigt der EPRA NTA keine immateriellen Vermögenswerte und sieht für die Nicht- bzw. Berücksichtigung der latenten Steuern drei Optionen vor. Die Deutsche EuroShop bezieht, wie bereits beim EPRA NAV, keine latenten Steuern bei der Ermittlung des EPRA NTA ein, da das langfristige Geschäftsmodell der Deutsche EuroShop auf die Erzielung von Mieterlösen und nicht auf den kurzfristigen Verkauf von Shoppingcentern ausgerichtet ist.

EPRA Net Disposal Value („EPRA NDV“):

Der EPRA NDV gibt den Nettovermögenswert an, der sich ergibt, wenn die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nicht bis zur jeweiligen Endfälligkeit gehalten werden. Dafür bezieht der EPRA NDV auch Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag mit ihrem Zeitwert ein, die sich bei einer langfristigen Betrachtung voraussichtlich nicht realisieren werden. Zudem wird unterstellt, dass die latenten Steuern aus der Bilanz und aus der Zeitwertbetrachtung der Finanzverbindlichkeiten sich realisieren werden und daher abzuziehen sind.

Zu Vergleichszwecken werden den drei neuen EPRA Kennzahlen die bisher verwendeten Kennzahlen gegenübergestellt.

EPRA NET ASSET VALUE KENNZAHLEN ZUM 31.12.2020

	neue EPRA Kennzahlen			bisherige EPRA Kennzahlen	
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Eigenkapital	2.003.246	2.003.246	2.003.246	2.003.246	2.003.246
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	26.138	26.138		26.138	
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	332.059	332.059		332.059	
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-51.719	-51.719	-51.719	-51.719	-51.719
Immaterielle Vermögenswerte	-13				
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹			-21.677		-21.677
Latente Steuer auf Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹			4.385		4.385
In Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten ¹		230.285			
	2.309.711	2.540.009	1.934.235	2.309.724	1.934.235
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594
je Aktie in €	37,38	41,11	31,31	37,38	31,31

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

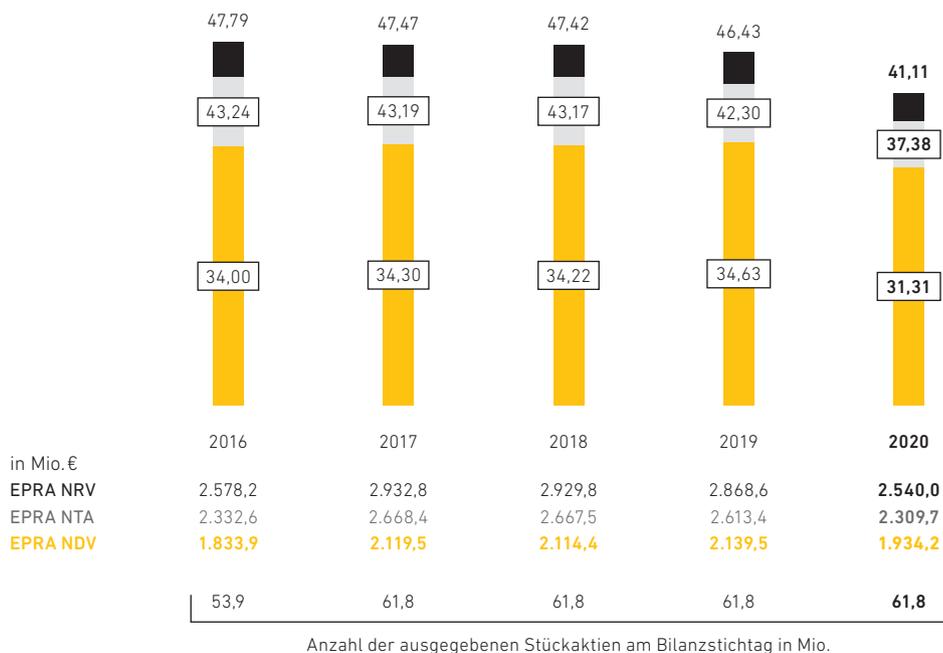
EPRA NET ASSET VALUE KENNZAHLEN ZUM 31.12.2019

	neue EPRA Kennzahlen			bisherige EPRA Kennzahlen	
	EPRA NTA	EPRA NRV	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
Eigenkapital	2.249.573	2.249.573	2.249.573	2.249.573	2.249.573
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹	33.726	33.726		33.726	
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹	383.818	383.818		383.818	
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern	-53.727	-53.727	-53.727	-53.727	-53.727
Immaterielle Vermögenswerte	-25				
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹			-70.834		-70.834
Latente Steuer auf Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹			14.446		14.446
In Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten ¹		255.240			
	2.613.365	2.868.630	2.139.458	2.613.390	2.139.458
Anzahl der ausgegebenen Stückaktien zum Bilanzstichtag	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594	61.783.594
je Aktie in €	42,30	46,43	34,63	42,30	34,63

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

EPRA NRV / NTA / NDV

in € je Aktie / in Mio. €



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

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

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	in T€	in T€	in T€	in T€
Verkehrswert Investment Properties	3.437.145		3.822.786	
Verkehrswert Investment Properties (at-equity)	584.591		654.206	
Verkehrswert Investment Properties		4.021.736		4.476.992
Abzüglich Erweiterungsflächen ¹		-5.560		-5.560
Hierbei in Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten ¹		230.285		255.240
Verkehrswert Investment Properties (Brutto)		4.246.461		4.726.672
Annualisierte Mieteinnahmen ¹		254.342		263.249
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen ¹		-27.452		-22.041
Annualisierte Nettomieteträge		226.890		241.208
Mietanreize und sonstige Mietanpassungen ¹		631		742
Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteträge		227.521		241.950
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)		5,3 %		5,1 %
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite		5,4 %		5,1 %

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

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

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

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

	31.12.2020	31.12.2019
	in T€	in T€
Marktmiete für Leerstand ¹	11.169	6.143
Marktmiete gesamt ¹	243.640	253.419
EPRA-Leerstandsquote	4,6 %	2,4 %

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

EPRA-KOSTENQUOTE

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

EPRA-KOSTENQUOTE

	31.12.2020	31.12.2019
	in T€	in T€
Grundstücksbetriebs- und verwaltungskosten ^{1,2}	34.612	33.936
Wertberichtigungen und Ausbuchung von Forderungen ¹	34.231	1.900
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹ ohne Finanzierungskosten	7.586	6.158
Sonstige Erlöse aus Weiterberechnungen und Erstattungen ^{1,2}	-6.737	-6.573
EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	69.692	35.421
Direkte Leerstandskosten ¹	-1.691	-904
EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	68.001	34.517
Umsatzerlöse aus Vermietung (ohne Weiterberechnungen und Erstattungen) ^{1,2}	255.465	265.073
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)³	27,3 %	13,4 %
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)⁴	26,6 %	13,0 %

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

² Der Ausweis der umlegbaren Grundsteuer und Versicherung 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“.

³ Die EPRA Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten) ohne Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen würde 13,9% (i.Vj. 12,6%) betragen.

⁴ Die EPRA Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten) ohne Wertberichtigungen und Ausbuchungen auf Forderungen würde 13,2% (i.Vj. 12,3%) betragen.

INVESTITIONEN IN DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen des Konzerns betragen:

EPRA-INVESTITIONEN IMMOBILIENVERMÖGEN

in T€	31.12.2020			31.12.2019		
	Konzern	at-equity	Gesamt	Konzern	at-equity	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Entwicklungen, Neubau	0	0	0	0	0	0
Bestandsimmobilien (like-for-like Portfolio)	15.053	4.170	19.223	19.324	3.099	22.423
Sonstige	0	0	0	0	0	0
EPRA-Investitionen Immobilienvermögen	15.053	4.170	19.223	19.324	3.099	22.423

Die Investitionen in die Bestandsimmobilien resultieren aus Investitionen in die Centerinfrastruktur und in neue Mietbereiche sowie den im Geschäftsjahr 2018 gestarteten und im laufenden Geschäftsjahr fortgeführten Investitionsprogrammen „At-your-Service“, „Mall Beautification“ und aus der Umsetzung der Digital Mall, wodurch die Attraktivität der Shoppingcenter weiter erhöht wird.

BERICHT DES AUFSICHTS- RATS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

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

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

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

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 entsprechende 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 Liquiditätssituation 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 Gesamtaufseher 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 abgeben 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 2.471.343,76 € bzw. 0,04 € je Aktie) zu zahlen und den Restbetrag des Bilanzgewinns in Höhe von 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 Einfluss-sphäre 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.

DIFFERENZIIERTES MIETENSYSTEM

Ein wichtiger Bestandteil unseres Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgen wir mit einer Mischkalkulation für einen attraktiven Branchenmix und langfristig optimierte Mieterträge. Die Mietpartner zahlen eine branchen- und umsatzabhängige Miete, 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 Striebich	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 Striebich .

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
Durchschnitt:					6,8

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. Juni 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 Phasenbedeutend 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

Name / Firma	Bezeichnung des Finanzinstruments	Geschäftsart	Datum	Preis (€)	Stückzahl	Gesamtvolumen (€)	Ort
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.	Aktie*	Kauf	28.09.2020	9,9427	37.266	370.524,67	Turquoise Plato
Claudia Plath	Aktie*	Kauf	29.09.2020	10,01	3.000	30.030,00	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.	Aktie*	Kauf	30.09.2020	10,4923573	55.000	577.079,65	Außerhalb eines Handelsplatzes
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.	Aktie*	Kauf	01.10.2020	10,786717	108.047	1.165.472,39	Außerhalb eines Handelsplatzes
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co.	Aktie*	Kauf	02.10.2020	10,850239	6.561	71.188,42	Außerhalb eines Handelsplatzes
Claudia Plath	Aktie*	Verkauf	23.10.2020	12,07	2.000	24.140,00	Xetra

* 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 4 T€ 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 und den im Jahr 2012 begonnenen Generationswechsel mit dem Mandatsende von Thomas Armbrust abgeschlossen. 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 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

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche EuroShop AG, Heegbarg 36, 22391 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 0, Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29
www.deutsche-euroshop.de, ir@deutsche-euroshop.de

Art Direction & Design

Silvester Group, Hamburg

DISCLAIMER

Formulierungshinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Textes wurde, sofern es sich nicht um Zitate handelt, auf die Schreibweise „-er / Innen“ verzichtet. Generell wurden stattdessen die Begriffe stets in der kürzeren, männlichen Schreibweise (z. B. Mitarbeiter) verwendet. An dieser Stelle wird mit Gültigkeit für den gesamten Geschäftsbericht betont, dass dies als Synonym für die männliche und weibliche Form vereinfacht verwendet wurde und alle männlichen und weiblichen Personen gleichberechtigt angesprochen werden. **Marken:** Alle in diesem Geschäftsbericht erwähnten Marken- und Warenzeichen oder Produktnamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Inhaber. Dies gilt insbesondere für DAX, MDAX, SDAX und Xetra als eingetragene Warenzeichen und Eigentum der Deutsche Börse AG. **Rundungen und Veränderungsdaten:** Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsdaten richtet sich

nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). **Zukunftsbezogene Aussagen:** Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen. **Publikationen für unsere Aktionäre:** Geschäftsbericht (deutsch und englisch), Quartalsmitteilung 3M 2020, Quartalsmitteilung 9M 2020 und Halbjahresfinanzbericht 2020 (deutsch und englisch). **Geschäftsbericht im Internet:** Der Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop ist im Internet unter www.deutsche-euroshop.de als PDF-Datei und als ePaper abrufbar.



Altmarkt-Galerie Dresden

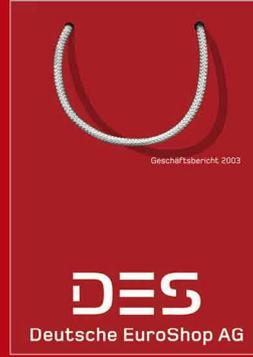
20 JAHRE DES Deutsche EuroShop



2001



2002



2003



2004



2005



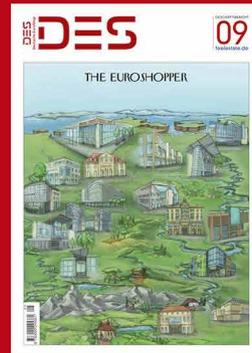
2006



2007



2008



2009



2010



2011



2012



2013



2014



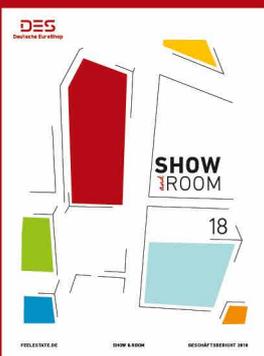
2015



2016



2017



2018



2019



2020