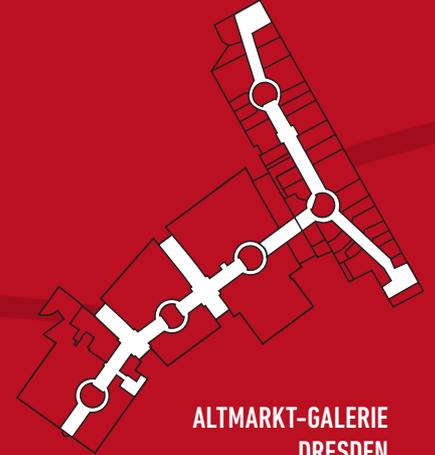




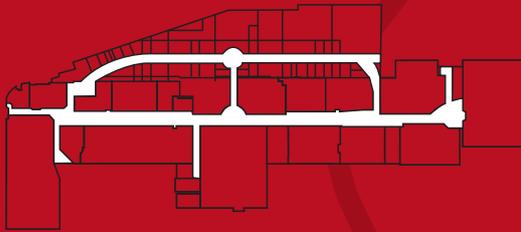
ALLEE-CENTER
HAMM



STADT-GALERIE
PASSAU



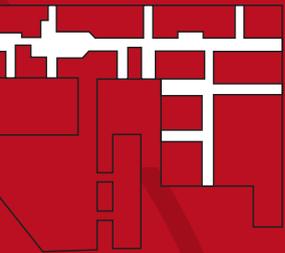
ALTMARKT-GALERIE
DRESDEN



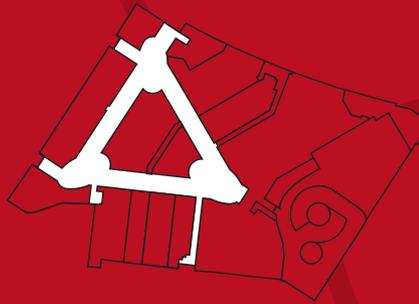
MAIN-TAUNUS-ZENTRUM
SULZBACH/FRANKFURT



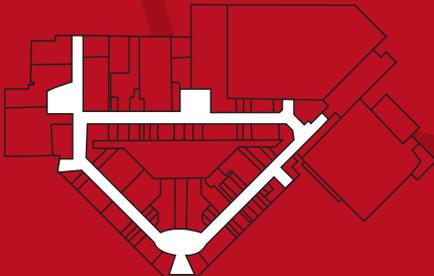
GALERIA BAŁTYCKA
DANZIG



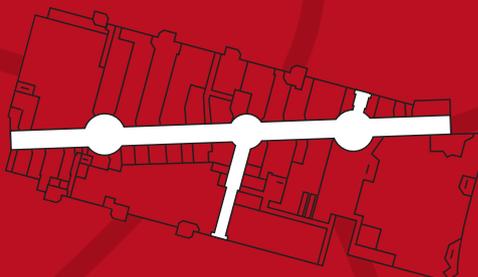
HEROLD-CENTER
NORDERSTEDT



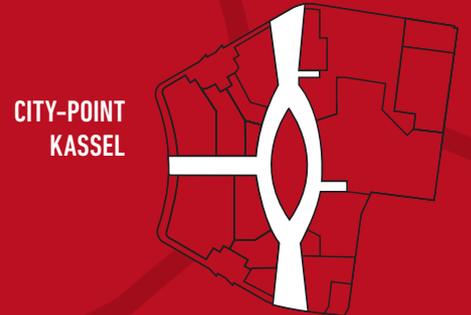
PHOENIX-CENTER
HAMBURG



A10 CENTER
WILDAU/BERLIN



RATHAUS-CENTER
DESSAU



CITY-POINT
KASSEL

INHALT

KENNZAHLEN	1	VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	61
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	61
Grundlagen des Konzerns	2	EPRA-BERICHTERSTATTUNG	66
Wirtschaftsbericht	4	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	73
Nachtragsbericht	15	CORPORATE GOVERNANCE	77
Prognosebericht	15	IMPRESSUM	86
Risikobericht	16	DISCLAIMER	86
Chancenbericht	22		
Vergütungsbericht	23		
Übernahmerelevante Angaben	25		
Erklärung zur Unternehmensführung	26		
Berichterstattung zum Einzelabschluss	26		
KONZERNABSCHLUSS	30		
Konzernbilanz	30		
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	32		
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	33		
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	34		
Konzern-Kapitalflussrechnung	35		
Konzernanhang	36		

KENNZAHLEN

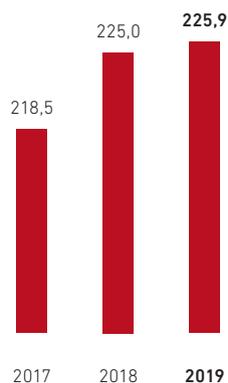
in Mio. €	2019	2018	+ / -
Umsatzerlöse	225,9	225,0	0 %
EBIT	197,5	199,1	-1 %
Finanzergebnis (ohne Bewertungsergebnis ¹)	-34,3	-38,2	10 %
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹)	163,1	160,9	1 %
Bewertungsergebnis ¹	-120,0	-58,3	-106 %
Konzernergebnis	112,1	79,4	41 %
FFO je Aktie in €	2,42	2,43	0 %
Ergebnis je Aktie in €	1,81	1,29	40 %
EPRA Earnings je Aktie in €	2,56	2,39	7 %
Eigenkapital ²	2.601,5	2.573,4	1 %
Verbindlichkeiten	1.957,1	2.036,8	-4 %
Bilanzsumme	4.558,6	4.610,2	-1 %
Eigenkapitalquote in % ²	57,1	55,8	
Loan to value (LTV) in %	31,5	31,8	
Liquide Mittel	148,1	116,3	27 %
Net Asset Value (EPRA)	2.613,4	2.667,5	-2 %
Net Asset Value je Aktie (EPRA)	42,30	43,17	-2 %
Dividende je Aktie	0,00 ³	1,45	-100 %

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

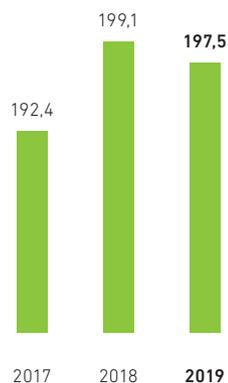
² inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

³ Vorschlag

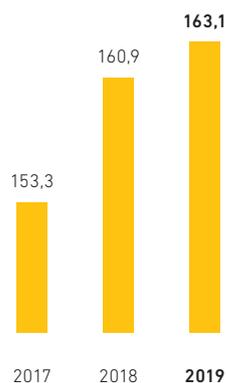
UMSATZ
in Mio. €



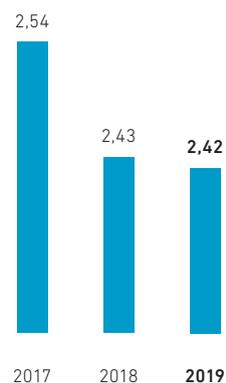
EBIT
in Mio. €



EBT*
in Mio. €



FFO je Aktie
in €



* 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 langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, der zu einem wesentlichen Teil als jährliche Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet werden kann, ist ein wichtiges Anlageziel. Dazu investiert die Gesellschaft ihr Kapital nach dem Grundsatz der Risikostreuung in Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Regionen; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbemieten gewährleisten die gewünschte hohe Rentabilität.

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

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

Ertragsstarkes und wertbeständiges Portfolio

Die Deutsche EuroShop verfügt über ein ausgewogen diversifiziertes Portfolio aus deutschen und europäischen Shoppingcentern. Bei Investitionen konzentriert sich die Unternehmensführung auf 1a-Lagen in Städten mit einem Einzugsgebiet von mindestens 300.000 Einwohnern, die einen hohen Grad an Investitionssicherheit bieten.

Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

Im Rahmen einer „Buy & Hold“-Strategie legt das Management stets mehr Wert auf die Qualität und Rendite der Shoppingcenter als auf die Wachstumsgeschwindigkeit des Portfolios. Es beobachtet den Markt kontinuierlich und agiert als Käufer, wenn sich eine Gelegenheit ergibt.

Durch kurze Entscheidungswege und hohe Flexibilität in Bezug auf mögliche Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen kann sich die Deutsche EuroShop auf unterschiedlichste Wettbewerbssituationen einstellen. Parallel dazu fokussiert sich die Konzernleitung auf die Wertoptimierung der vorhandenen Objekte im Portfolio.

Differenziertes Mietensystem

Ein wichtiger Bestandteil des Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgt das Management der Deutsche EuroShop mit einer Mischkalkulation für einen attraktiven Branchenmix und langfristig optimierte Mieterträge. Die Mietpartner zahlen eine branchenübliche Miete, die sich regelmäßig im Wesentlichen aus einer an den Verbraucherpreisindex gekoppelten Mindestmiete sowie einer umsatzabhängigen Miete zusammensetzt.

Konzept des Erlebnis-Shoppings

Das Centermanagement hat die Deutsche EuroShop an einen erfahrenen externen Partner, die Hamburger ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG (ECE), ausgelagert. Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Einkaufszentren. Mit derzeit rund 195 Einkaufszentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer. Die Deutsche EuroShop sieht in einem professionellen Centermanagement den Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsatmosphäre, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis.

Die durchschnittlich 500.000 bis 600.000 Menschen, die täglich die 21 Deutsche EuroShop-Center besuchen, lassen sich von der Branchenvielfalt, aber auch von Aktionen wie Autoausstellungen, Castingshows, Modenschauen und Kinderattraktionen verschiedenster Art begeistern. Die Einkaufszentren werden so zu Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird.

STEUERUNGSSYSTEM

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Geschäftsverfahren des Vorstands sind in einer Geschäftsordnung sowie einem Geschäftsverteilungsplan festgelegt.

Aus den Zielen, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung der Shoppingcenter zu erreichen und einen hohen Liquiditätsüberschuss aus deren langfristiger Vermietung zu erwirtschaften, leiten sich die Steuerungsgrößen (Leistungsindikatoren) ab. Dies sind Umsatz, EBIT (Earnings before Interest and Taxes), EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations).

Auf Basis einer dreijährigen Mittelfristplanung je Shoppingcenter wird einmal jährlich eine aggregierte Konzernplanung erstellt, und die Zielvorgaben für die Steuerungsgrößen werden festgelegt. Unterjährig (quartalsweise) erfolgt auf Konzernebene ein regelmäßiger Abgleich der aktuellen Geschäftsentwicklung mit den Zielvorgaben und der aktuellen Hochrechnung. Des Weiteren werden mithilfe von monatlichen Controllingberichten die Werttreiber der Steuerungsgrößen, wie beispielsweise Mieterlöse, Frequenzen und Nachvermietungsstand, überwacht. Dies ermöglicht es, rechtzeitig erforderliche Sofortmaßnahmen zu ergreifen.

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Geschäftsführung nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Er bestellt die Vorstandsmitglieder, und wesentliche Geschäfte des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern, die alle von der Hauptversammlung gewählt werden.

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf der Grundlage der §§ 84, 85 AktG. Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG, wobei der Aufsichtsrat auch ermächtigt ist, die Satzung ohne Beschluss der Hauptversammlung an neue gesetzliche Vorschriften anzupassen, die für die Gesellschaft verbindlich werden, sowie Änderungen der Satzung zu beschließen, die nur die Fassung betreffen.

Weitere Informationen zu Vorstand und Aufsichtsrat sind in der Erklärung zur Unternehmensführung zu finden.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2019 ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % gestiegen. Im Vergleich zu den beiden vorangegangenen Jahren, in denen das Wachstum 1,5 % (2018) und 2,5 % (2017) betrug, hat die Dynamik deutlich nachgelassen. Positive Wachstumsimpulse kamen weiterhin vor allem aus dem Inland, insbesondere durch gestiegene Konsumausgaben sowie durch anhaltend hohe Bauinvestitionen. Die Ausgaben der privaten Haushalte, die von der positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt profitierten, legten preisbereinigt um 1,6 % und die Ausgaben des Staates um 2,5 % zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2019 preisbereinigt um 3,8 %, hier wurde im Vergleich zum Vorjahr insbesondere mehr im Tiefbau und im Wohnungsbau investiert.

Auch auf dem Arbeitsmarkt hat sich der positive Trend der letzten Jahre fortgesetzt. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt bei 2,3 Millionen, was einer Arbeitslosenquote von 5,0 % (i. Vj. 5,2 %) entsprach. Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2018 um 1,4 %. Der im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Preisanstieg war durch die verhaltene und unterjährig sogar teilweise rückläufige Preisentwicklung im Bereich Energie von 1,4 % (i. Vj. 4,6 %) bedingt.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer 2019 um 1,2 % gestiegen. In einem Umfeld mit weiterhin hoher Beschäftigung und steigenden Real-einkommen ging die Konsumneigung der Verbraucher im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück, befand sich aber nach Einschätzung der GfK weiter auf einem sehr guten Niveau. Die Sparquote lag 2019 mit 10,9 % (i. Vj. 11,0 %) nahezu auf Vorjahresniveau und die privaten Konsumausgaben, die 52,2 % des BIP ausmachten, stiegen preisbereinigt um 1,6 % an.

Basierend auf vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der deutsche Einzelhandel (inklusive Onlinehandel) im Berichtsjahr nominal 1,7 % und real 0,8 % mehr Umsatz als 2018. Zur positiven Umsatzentwicklung des Einzelhandels trug erneut vor allem der wachsende Onlinehandel bei. Nach Berechnungen des Handelsverband Deutschland (HDE) stieg der Umsatz im Onlinegeschäft im Vergleich zum Vorjahr um rund 8,4 % auf nunmehr ca. 57,8 Mrd. € an. Das entspricht einem Anteil von etwa 10,4 % am gesamten Einzelhandelsumsatz 2019, der sich nach HDE-Angaben auf 537,4 Mrd. € belief. Der stationäre Einzelhandel in Deutschland erzielte 2019 ein nominales Umsatzwachstum von 1,3 %, wobei der für Shoppingcenter wichtige stationäre Modehandel nach Angaben des Fachmagazins TextilWirtschaft um 2,0 % niedrigere Umsätze verzeichnete.

Die Konkurrenzsituationen der Center im Portfolio der Deutsche EuroShop werden zum einen durch die Geschäfte der jeweiligen Innenstädte sowie der Einkaufszentren im Einzugsgebiet bestimmt. Zum anderen befinden sich die Center aber auch im Wettbewerb zu den Innenstädten benachbarter Oberzentren. So stellen z. B. die Innenstädte von Dortmund für das Allee-Center Hamm, Mannheim für das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim sowie Braunschweig für die City-Galerie Wolfsburg wichtige Wettbewerber dar.

Weiterer Wettbewerb für den innerstädtischen Einzelhandel kann durch die Ansiedlung von Factory-/Designer-Outlet-Centern außerhalb der Stadtgrenzen auf der grünen Wiese, aber auch teilweise in Stadtlagen entstehen. So wird in Remscheid, im Einzugsgebiet unseres Wuppertaler Shoppingcenters, seit Längerem eine großflächige Projektentwicklung geplant. Insgesamt stieg die Summe der Verkaufsflächen im Einzelhandel in Deutschland 2019 nach Schätzungen der GfK um 0,6 % (i. Vj. +0,6 %) an.

Neben dem weiter wachsenden Verkaufsflächenangebot verstärkt insbesondere der kontinuierlich und stark wachsende Onlinehandel die Wettbewerbssituation im stationären Einzelhandel und in unseren Shoppingcentern und absorbiert weiterhin einen großen Teil des Umsatzwachstums des Einzelhandels.

Einzelhandel

Nach Berechnungen von JLL, einem Beratungsunternehmen im Immobilienbereich, ist im Jahr 2019 der Vermietungsumsatz von Einzelhandelsflächen in Deutschland, trotz gedämpfter Stimmung im Einzelhandel, um 4 % auf 500.100 m² angestiegen. Die durchschnittlich angemietete Flächengröße hat sich dabei auf 430 m² (i. Vj. 445 m²) verringert. 54 % (i. Vj. 52 %) der Vertragsabschlüsse bezogen sich auf Flächen mit weniger als 250 m².

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

Der Trend, dass reine Onlinehändler physische Shops in zentralen Lagen anmieten oder stationäre Einzelhändler im Rahmen von Firmenakquisitionen übernehmen bzw. Kooperationen mit stationären Einzelhändlern eingehen, um eine für die Konsumenten immer wichtiger werdende Multi-Channel-Fähigkeit zu erreichen, setzte sich auch 2019 fort. Der Online- und Offlinehandel wächst wie in den Vorjahren weiter zusammen.

Immobilienmarkt

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

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

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

Entwicklung des Aktienkurses

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

GESCHÄFTSVERLAUF UND GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES KONZERNES

Wesentliche Konzernkennzahlen

in Mio. €	Prognose 2019	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018	+/-
Umsatzerlöse	222–226	225,9	225,0	0,4%
EBIT	194–198	197,5	199,1	-0,8%
EBT (ohne Bewertungsergebnis ¹⁾)	159–162	163,1	160,9	1,4%
EPRA ^{2,5} Earnings		158,3	147,4	7,4%
FFO	148–151	149,6	150,4	-0,5%
Eigenkapitalquote in % ³		57,1	55,8	
LTV-Verhältnis in % ⁴		31,5	31,8	

in €	Prognose 2019	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018	+/-
EPRA ^{2,5} Earnings je Aktie		2,56	2,39	7,1%
FFO je Aktie	2,40–2,44	2,42	2,43	-0,4%
EPRA ² NAV je Aktie		42,30	43,17	-2,0%
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien		61.783.594	61.783.594	0,0%

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

² European Public Real Estate Association

³ inklusive Fremdanteile am Eigenkapital

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

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

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

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 197,5 Mio. € (Prognose: 194 bis 198 Mio. €) und lag um 1,6 Mio. € bzw. -0,8% leicht unter dem Vorjahr. Beim Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT ohne Bewertung) ergab sich eine Steigerung um 1,4% auf 163,1 Mio. € (Prognose: 159 bis 162 Mio. €). Unter Einbeziehung der Anfang 2019 berichteten positiven Sondereffekte aus Steuererstattungen für Vorjahre, die im Zusammenhang mit einem im März 2019 veröffentlichten Urteil des Großen Senats des Bundesfinanzhofes (BFH) stehen, stiegen die EPRA Earnings deutlich um 7,4% auf 158,3 Mio. € (ohne Sondereffekte +0,8%). Die um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigten Funds from Operations (FFO) lagen mit 2,42 € je Aktie

leicht unter dem Vorjahr (-0,4%), aber innerhalb der Erwartungen (Prognose: 2,40 bis 2,44€). Ohne Sondereffekte entwickelte sich das operative Ergebnis 2019 trotz eines fortgesetzt wettbewerbsintensiven Einzelhandelsumfelds weiter stabil. Vergleichbare Umsätze bei leicht höheren operativen Kosten, die durch geringere Zinskosten kompensiert werden, sind wesentliche Gründe für diese erzielte stabile Entwicklung.

Die bereits im Vorjahr gestarteten Investitionsmaßnahmen in die Modernisierung und Positionierung des Bestandsportfolios sowie im Durchschnitt gestiegene Ankaufsrenditen und reduzierte Mietwachstumserwartungen für Shoppingcenter in Deutschland führten zu einem negativen Bewertungsergebnis von -120,0 Mio. € (i. Vj. -58,3 Mio. €). Einen positiven wesentlichen Einfluss auf das Konzernergebnis von 112,1 Mio. € (i. Vj. 79,4 Mio. €) hatte der Ertrag aus der Auflösung von latenten Steuern in Höhe von 73,4 Mio. €. Diese Auflösung ist im Wesentlichen das Ergebnis der im Geschäftsjahr vollzogenen gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung, die es zukünftig erlaubt, die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung in einem weiteren Umfang als bisher in Anspruch zu nehmen.

ERTRAGSLAGE DES KONZERNS

ERTRAGSLAGE

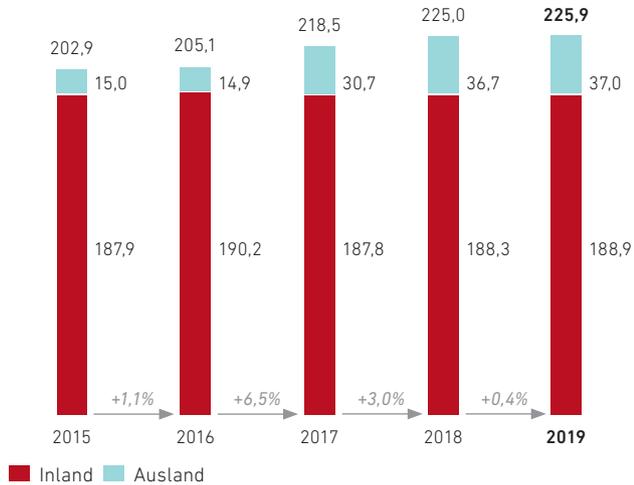
in T€			Veränderung	
			+/-	in %
	01.01. – 31.12.2019	01.01. – 31.12.2018		
Umsatzerlöse	225.941	225.047	894	0,4
Grundstücksbetriebs- und verwaltungskosten	-24.429	-22.183	-2.246	-10,1
NOI	201.512	202.864	-1.352	-0,7
Sonstige betriebliche Erträge	1.915	1.828	87	4,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen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

Umsatzerlösentwicklung stabil

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

UMSATZERLÖSE

in Mio. €



UMSATZERLÖSE

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

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskostenanteil bei 10,8 %

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

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

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

EBIT leicht unter dem Vorjahr

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

Finanzergebnis ohne Bewertungseffekte verbessert

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

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

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

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

EBT (ohne Bewertungsergebnis) steigt um 1,4 %

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

Bewertungsergebnis deutlich negativ

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

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

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

Verbessertes Konzernergebnis

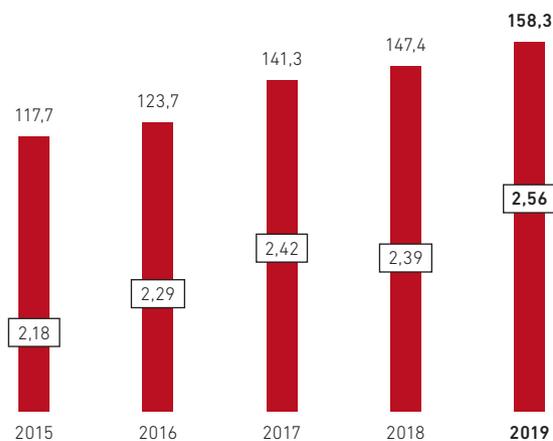
Das Konzernergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des außerordentlichen Steuerertrages aus der Auflösung latenter Steuern und der Gewerbesteuererstattung trotz des deutlich negativeren Bewertungsergebnisses um 32,7 Mio. € auf 112,1 Mio. € (i. Vj. 79,4 Mio. €) verbessert.

EPRA Earnings und Ergebnis je Aktie

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

EPRA EARNINGS

in Mio. € / in € je Aktie



EPRA EARNINGS

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

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

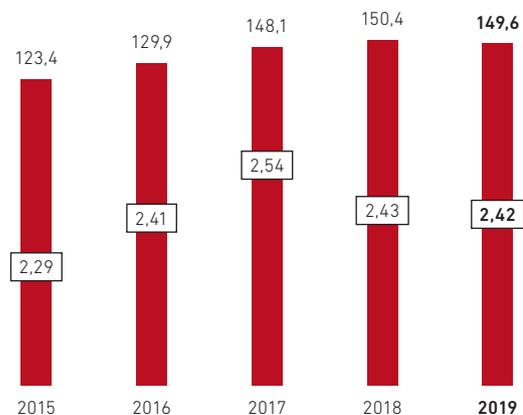
² betreffen latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente

Stabile Entwicklung der Funds from Operations (FFO)

Die Funds from Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie der Dividendenausüttungen. Wesentliche nicht zur operativen Tätigkeit des Konzerns gehörende Einmaleffekte werden dabei bei der Ermittlung der FFO eliminiert. Die FFO lagen mit 149,6 Mio. € (i. Vj. 150,4 Mio. €) bzw. 2,42 € je Aktie (i. Vj. 2,43 € je Aktie) nahezu auf Vorjahresniveau.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in Mio. €/in € je Aktie



FUNDS FROM OPERATIONS

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

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

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

Ertragslage der Segmente

In der Segmentberichterstattung des Konzerns werden die Tochterunternehmen und die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen mit ihrem Anteil quotall einbezogen. Dabei wird zwischen

den Shoppingcentern in Deutschland („Inland“) und im europäischen Ausland („Ausland“) unterschieden (wir verweisen auch auf unsere Ausführung zur Segmentberichterstattung im Konzernanhang):

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

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

FINANZLAGE DES KONZERNS

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Für die Finanzierung ihrer Investitionen nutzt die Deutsche EuroShop grundsätzlich die Börse zur Beschaffung von Eigenkapital sowie die Kredit- und Kapitalmärkte zur Beschaffung von Fremdkapital. Dabei fungieren innerhalb des Konzerns sowohl die einzelnen Objektgesellschaften als auch die Deutsche EuroShop AG als Darlehensnehmer der Banken oder gegebenenfalls Anleiheschuldner. Darlehen und Anleihen werden für alle Konzerngesellschaften in Euro aufgenommen. Die Verwendung von Eigen- und Fremdkapital für Investitionen soll prinzipiell gleich gewichtet werden. Die Eigenkapitalquote im Konzern (inklusive Fremdanteile) soll dabei 45 % nicht wesentlich unterschreiten.

Die Finanzierung unserer Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich langfristig. Dabei setzen wir auch derivative Finanzinstrumente ein, um uns gegen steigende Kapitalmarktzinsen abzusichern. Die Sicherungsgeschäfte dienen der Absicherung einzelner Kredite. Über eine verfügbare Kreditlinie wird die Deutsche EuroShop in die Lage versetzt, kurzfristig auf Investitionsmöglichkeiten zu reagieren. Nicht benötigte Liquidität wird bis zur Verwendung für Investitionen, zur Finanzierung laufender Kosten oder zur Auszahlung von Dividenden kurzfristig angelegt.

Finanzierungsanalyse

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

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

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

FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

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

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

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

DARLEHENSSTRUKTUR

per 31. Dezember 2019

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

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

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

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

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

Investitionsanalyse

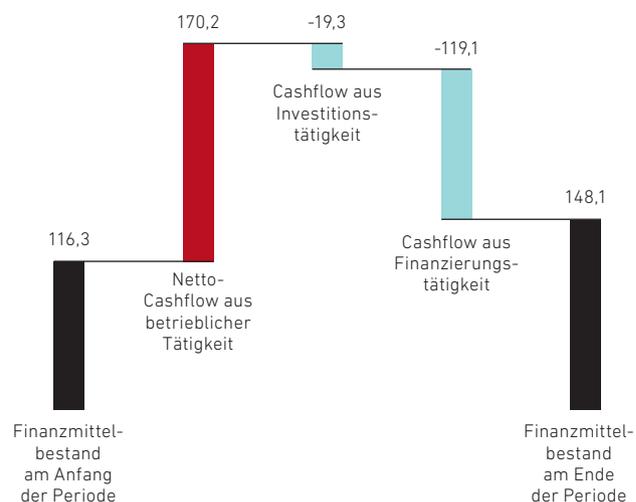
Im Geschäftsjahr 2019 wurden die Investitionen in die Modernisierung und Positionierung der Bestandsportfolios fortgeführt und lagen bei 19,3 Mio. € nach 20,9 Mio. € im Vorjahr.

Liquiditätsanalyse

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

ENTWICKLUNG DES FINANZMITTELBESTANDS

in Mio. €



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

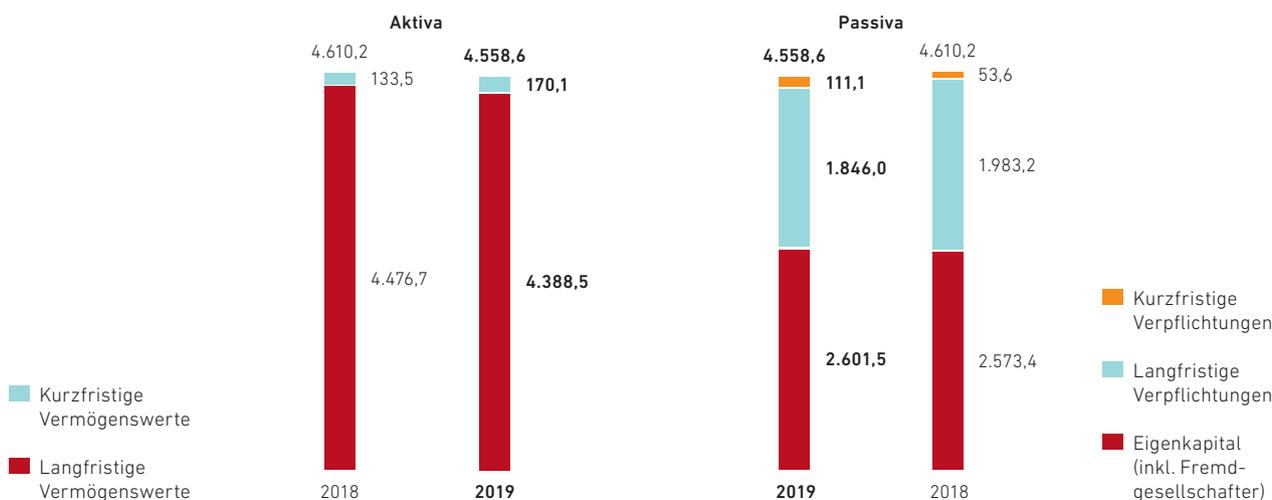
Der Cashflow aus Investitionstätigkeit umfasste die cashwirksamen Investitionen in die Bestandsobjekte (19,3 Mio. €; i. Vj. 20,9 Mio. €).

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

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

BILANZSTRUKTUR

in Mio. €



Kurzfristige Vermögenswerte steigen durch Aufbau liquider Mittel

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

VERMÖGENSLAGE DES KONZERNS

Bilanzsumme leicht rückläufig

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

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

Langfristige Vermögenswerte sinken leicht aufgrund von Abwertungen auf das Immobilienvermögen

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

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

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

Kurz- und langfristige Verpflichtungen insgesamt rückläufig

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

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

Eigenkapital (inkl. Fremdgegesellschaftler)

Das Eigenkapital (inkl. Fremdgegesellschaftler) lag zum Ende des Berichtsjahres mit 2.601,5 Mio. € um 28,1 Mio. € über dem Eigenkapital des Vorjahres (2.573,4 Mio. €). Die Erhöhung im Berichtsjahr ergab sich im Wesentlichen aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis von 112,1 Mio. € und der im Juni 2019 gezahlten Dividende

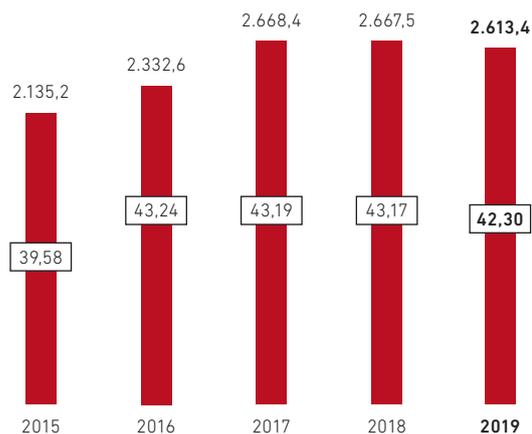
von 92,7 Mio. € sowie der Erhöhung der Abfindungsansprüche der Fremdgegesellschaftler um 8,3 Mio. €. Die Marktwerte der Swaps haben sich mit 0,4 Mio. € eigenkapitalerhöhend ausgewirkt.

Net Asset Value nach EPRA nahezu unverändert

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

EPRA NET ASSET VALUE

in Mio. € / in € je Aktie



EPRA NAV

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

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

NACHTRAGSBERICHT

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

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

Management des Shoppingcenter-Portfolios beauftragt ist. Der Vorstand wird die Lage neu bewerten, sobald ihm quantifizierbare Informationen vorliegen, und entsprechend berichten.

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

PROGNOSEBERICHT

Rahmenbedingungen

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

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

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

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

Vergleich zur Vorjahresprognose

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

Erwartete Ertragslage 2020

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

Dividendenpolitik

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

RISIKOBERICHT

GRUNDSÄTZE DES RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS UND DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS

Die Strategie der Deutsche EuroShop zielt darauf ab, das Vermögen der Aktionäre zu erhalten und nachhaltig zu steigern sowie aus der Vermietung der Immobilien einen nachhaltig hohen Liquiditätsüberschuss zu erwirtschaften, der die Ausschüttung einer angemessenen und nachhaltigen Dividende ermöglicht. Der Schwerpunkt des Risikomanagementsystems liegt daher in der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend in der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zum Umgang mit diesen Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Überwachung und Steuerung der identifizierten Risiken bilden den Schwerpunkt des internen Kontrollsystems, für das auf Konzernebene im Wesentlichen der Vorstand verantwortlich ist. Das interne Kontrollsystem ist integraler Bestandteil des Risikomanagementsystems.

Der Abschlussprüfer prüft im Rahmen seines gesetzlichen Prüfungsauftrages für die Jahresabschlussprüfung, ob das Risikofrüherkennungssystem geeignet ist, unternehmensgefährdende Risiken und Entwicklungen frühzeitig zu erkennen.

Die Risikoanalyse als kontinuierlicher Prozess identifiziert, bewertet und kommuniziert zeitnah die Faktoren, welche die Erreichung der Geschäftsziele gefährden können. Zudem umfasst der Prozess die Steuerung und Kontrolle der identifizierten Risiken.

Risikoanalyse

Im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge wird der Vorstand der Deutsche EuroShop AG laufend über die Geschäftsentwicklung der Shoppingcenter und der dazugehörigen Objektgesellschaften unterrichtet. Dabei werden quartalsweise für jedes Shoppingcenter Abschlüsse und Controllingberichte sowie einmal jährlich mittelfristige Unternehmensplanungen vorgelegt. Der Vorstand überprüft und analysiert diese Berichte, indem er unter anderem folgende Informationen zur Risikoeinschätzung heranzieht:

1. Bestandsobjekte

- Entwicklung der Außenstände
- Entwicklung der Vermietungsstände
- Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in den Shoppingcentern
- Abweichungen von geplanten Objektergebnissen
- Einhaltung der Financial Covenants aus Kreditverträgen

2. Im Bau befindliche Objekte

- Entwicklung der Vorvermietung
- Bautenstand
- Budgetstand
- Entwicklung der Financial Covenants aus Kreditverträgen und Einhaltung von Auszahlungsvoraussetzungen

Hierbei werden Risiken identifiziert, indem Sachverhalte und Veränderungen betrachtet werden, die von den ursprünglichen Planungen und Kalkulationen abweichen. Auch die planmäßige Auswertung von Konjunkturdaten wie z. B. das Konsumklima oder die Entwicklung der Einzelhandelsumsätze fließen in das Risikomanagement ein. Ebenso werden Aktivitäten der Wettbewerber laufend beobachtet.

Risikoinventar

Die im Rahmen der Risikoanalyse identifizierten Risiken werden in einem Risikoinventar zusammengefasst und hinsichtlich möglicher Schadenshöhen und Eintrittswahrscheinlichkeiten unter Berücksichtigung von kompensierenden Maßnahmen (Nettobetrachtung) bewertet. Das Risikoinventar wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert.

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

Der Vorstand berichtet in den Aufsichtsratssitzungen über bedeutende neue Risiken und die Szenariorechnungen. Im Falle von bestandsgefährdenden Risiken erfolgt eine unverzügliche Berichterstattung.

RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Berichte seitens des Dienstleisters erfolgt die Aggregation und Konsolidierung der einzelnen Jahresabschlüsse sowie die Aufbereitung der Informationen für die Berichterstattung im Anhang und zusammengefassten Lagebericht im Rechnungswesen der Holdinggesellschaft mithilfe der Konsolidierungssoftware Conmezzo. Des Weiteren erfolgen hier manuelle Prozesskontrollen wie das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands. Der Konzernabschlussprüfer führt zudem im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit externe, prozessunabhängige Prüfungstätigkeiten durch, auch in Bezug auf die Rechnungslegung.

Einschränkende Hinweise

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ermöglicht durch die im Konzern festgelegten Organisations-, Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen die vollständige Erfassung, Aufbereitung und Würdigung von unternehmensbezogenen Sachverhalten sowie deren sachgerechte Darstellung in der Konzernrechnungslegung.

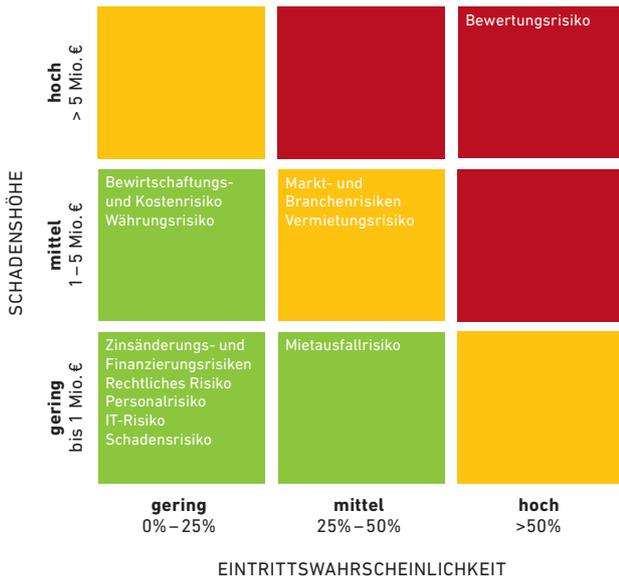
Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass durch persönliche Ermessensentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände die Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems eingeschränkt werden. Daher kann die Anwendung der eingesetzten Systeme keine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten.

Die getroffenen Aussagen beziehen sich nur auf die in den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop einbezogenen Tochterunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop mittelbar oder unmittelbar über die Möglichkeit verfügt, deren Finanz- und Geschäftspolitik zu bestimmen.

EINSCHÄTZUNG DER GESAMTRISIKOPOSITION

Die Gesamtrisikosituation ist in der nachfolgenden Matrix dargestellt. Das mögliche Schadensausmaß wird auf Basis der Auswirkungen für das dem Berichtsjahr folgende Geschäftsjahr bemessen und basiert auf den Planungen vor Ausbruch der Corona-Pandemie. Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich bei dieser Betrachtung die Gesamtrisikosituation unverändert dar. Mögliche Einflüsse auf die Eintrittswahrscheinlichkeit und Höhe der Einzelrisiken sowie auf die Bewertung der Gesamtrisikoposition aufgrund der Ausbreitung des Coronavirus sind derzeit nicht quantifizierbar. Abhängig vom weiteren Verlauf der Pandemie werden die Einzelrisiken und die Gesamtrisikoposition überprüft und regelmäßig neu bewertet. Wir erwarten jedoch, dass sich einzelne Risiken hinsichtlich Schadenshöhe und /oder Eintrittswahrscheinlichkeit erhöhen werden.

RISIKO-MATRIX



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

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

DARSTELLUNG WESENTLICHER EINZELRISIKEN

Corona-Pandemie

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

Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits insbesondere von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, den Bewirtschaftungskosten und den Investitionsbedarfen, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, dem allgemeinen Zustand der Immobilie, der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen sowie insbesondere von der Nachfrage nach Shoppingcenter-Immobilien abhängt. Darüber hinaus wird die Wertentwicklung von Immobilien auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen und regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst. Diese Faktoren sind zu einem größeren Anteil nicht vorhersehbar oder von der Gesellschaft beeinflussbar. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und können zu einer sehr hohen Volatilität des Konzernergebnisses führen. Zudem kann die Verkehrsbewertung der Bestandsimmobilien auch Einfluss auf die Einhaltung von Kreditaufgaben bestehender Finanzierungen (bspw. Einhaltung von Verschuldungskennzahlen) sowie die Konditionen von Neu- und Anschlussfinanzierungen haben.

Durch die Beauftragung von externen, unabhängigen und branchenerfahrenen Gutachtern sowie unsere eigene kritische Würdigung der Gutachten wird das Risiko einer fehlerhaften Bewertung minimiert. Im Rahmen der Beeinflussbarkeit der werttreibenden Faktoren hat die Gesellschaft weitere Maßnahmen getroffen, um das Bewertungsrisiko zu minimieren. Im Zentrum steht dabei ein professionelles Center-, Kosten- und Vermietungsmanagement der Einkaufszentren. Dieses wird durch die Auswahl geeigneter Asset Manager sichergestellt. Derzeit werden alle Shoppingcenter durch die ECE als europäischem Marktführer im Bereich des Managements von Shoppingcentern betreut. Ein aktives Instandhaltungsmanagement stellt dabei sicher, dass die Immobilien laufend in einem guten Allgemeinzustand gehalten werden.

Markt- und Branchenrisiken

Ein sich laufend änderndes Nachfrageverhalten der Konsumenten, der demografische Wandel und immer neue Angebotsformen werden den Einzelhandel auch in den nächsten Jahren weiter strukturell verändern. Der Onlinehandel wird weiter dynamisch und schneller als der Gesamteinzelhandelsmarkt wachsen. Daneben werden sich attraktive, großflächige und in ihrem jeweiligen Einzugsgebiet führende Einzelhandelseinrichtungen, die dem Kunden ein breites Sortimentsangebot sowie ein besonderes Aufenthalts- und Shopping-Erlebnis bieten können, weiter stabil entwickeln.

Am Vermietungsmarkt angebotene zusätzliche Einzelhandelsmietflächen, die beispielsweise durch die Errichtung, Erweiterung oder Modernisierung inner- oder außerstädtischer Shopping- oder Factory-Outlet-Center, aber auch durch die Revitalisierung von Einzelhandelslagen in den Innenstädten entstehen, können dazu führen, dass sich die realisierbaren stationären Einzelhandelsumsätze auf insgesamt mehr Mietflächen verteilen und die Raumleistungen sinken.

Auch wenn die Wachstumsrate des Onlinehandels 2019 geringer als in den Vorjahren ausfiel, ist der Onlinehandel absolut betrachtet weiter deutlich gewachsen und der Anteil am Gesamteinzelhandelsumsatz gestiegen. Dominierend im Onlinehandel sind weiterhin vor allem die Segmente Fashion, Schuhe und Unterhaltungselektronik, die zusammen rund 50 % am gesamten Onlineumsatz ausmachen und die insbesondere auch in Shoppingcentern stark vertreten sind.

Dem steigenden Anteil des Online-Umsatzes sowie dem möglichen Druck auf die Raumleistungen begegnet der stationäre Einzelhandel neben Flächenbereinigungen und der Fokussierung auf gute Einzelhandelslagen mit einer zunehmenden Verknüpfung von Offline- und Online-Welt, Sortimentsoptimierungen sowie der Verbesserung der Servicequalität und Betonung des persönlichen Kontakts beim Einkauf. Die Handelsunternehmen sind mit der Umsetzung dieser Maßnahmen unterschiedlich weit fortgeschritten und erfolgreich. Auch die Größe und Branche hat einen wesentlichen Einfluss auf den Erfolg der Maßnahmen. Nach Berechnungen des HDE zeigen sich hier erste Erfolge, so ist der stationäre Einzelhandel 2019 online stärker gewachsen als die reinen Onlinehändler. Allerdings stehen manche Einzelhändler und teilweise auch mittelgroße Filialisten weiter vor marktseitig hohen und teilweise existenziellen Herausforderungen. Ein erhöhtes bzw. verbessertes Mietflächenangebot im Wettbewerbsumfeld unserer Shoppingcenter und eine mögliche nachhaltige Umverteilung von Einzelhandelsumsätzen in den Onlinehandel und damit einhergehend nachhaltig sinkende Raumleistungen im stationären Einzelhandel beinhalten das Risiko, dass Anschluss- und Nachvermietungen zu niedrigeren Mieten bzw. zu weniger vorteilhaften Mietvertragskonditionen abgeschlossen werden.

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

Darüber hinaus wird der Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakter unserer Center weiter gestärkt. Hierzu gehören neben der Schaffung attraktiver und neuer Gastronomieflächen unsere bereits im Vorjahr gestarteten Investitionsprogramme „At-your-Service“ und „Mall Beautification“. Ziel ist es, die Aufenthalts- und Servicequalität zu erhöhen durch gezielte Investitionen, u. a. in die Verbesserung von Service- und Lounge-Bereichen, moderne Kids-Entertainment-Zonen, eine vereinfachte Inhouse-Navigation bei der Shop- oder Parkplatzsuche mittels Touchscreen oder Smartphone-Lösungen sowie in intelligente Parkleitsysteme. Der Abschluss möglichst langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente vermindert darüber hinaus die Markt- und Branchenrisiken.

Vermietungsrisiko

Der langfristige Erfolg des Geschäftsmodells der Deutsche EuroShop AG hängt im Besonderen von der Nachvermietung der Einzelhandelsflächen und der Erzielung stabiler bzw. wachsender Mieterträge sowie einer geringen Leerstandsquote ab. Aufgrund der mittel- und langfristigen Vermietung von Einzelhandelsflächen ist die Deutsche EuroShop AG im Vergleich zu Unternehmen anderer Branchen nicht in dem Maße direkt von der kurzfristigen Wirtschaftsentwicklung abhängig. Dennoch ist, insbesondere vor dem Hintergrund der stärkeren Konjunkturabhängigkeit des Einzelhandels, nicht auszuschließen, dass eine Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen Einfluss auf das Geschäft der Deutsche EuroShop AG haben könnte.

Konjunkturelle Schwankungen haben neben den strukturellen Veränderungen im Einzelhandelsmarkt einen Einfluss auf Flächennachfrage, Miethöhe und Vertragskonditionen. Das Risiko besteht somit darin, dass Flächen nicht oder nicht zu einer angemessenen Miethöhe oder zu weniger vorteilhaften Konditionen, beispielsweise hinsichtlich Mietvertragslaufzeiten und Nebenkostenumlagen, vermietet werden können. Zudem kann es zu niedrigen Umsatzmietbeteiligungen bzw. zu einer Erhöhung der Leerstandsquote kommen.

In der Folge würden die Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert und eventuell Ausschüttungsreduzierungen nötig werden. Sofern die Mieteinnahmen für eine Objektgesellschaft nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen zu erfüllen, könnte dies zum Verlust des gesamten Objekts führen.

Wir begegnen diesem Risiko durch Übertragung des Vermietungsmanagements an professionelle und marktstarke Asset Manager sowie durch eine intensive Marktbeobachtung mit einem laufenden und frühzeitigen Reporting über anstehende reguläre oder zu erwartende außerplanmäßige Vermietungen. Darüber hinaus schließen wir vorzugsweise mittel- und langfristige Mietverträge mit hohen Mindestmietenvereinbarungen ab.

Mietausfallrisiko

Aufgrund sich verschlechternder Performance und Bonität von Mietern, ggf. auch ausgelöst durch schwere externe politische oder konjunkturelle Schocks, kann es zu Mietausfällen und weiteren finanziellen Belastungen kommen. Das Risiko des Mietausfalls beinhaltet die vollständige Miete, die umlagefähigen Nebenkosten sowie etwaige Rechtsverfolgungs- und Rückbaukosten. Des Weiteren kann es bei Insolvenzen von Mietern, insbesondere bei Ankermietern oder Filialisten, zu einer temporären Erhöhung der Leerstandsquote kommen.

Mit der sorgfältigen Auswahl der Mieter, der regelmäßigen Analyse der Umsatzentwicklung und Außenstände der Mieter sowie dem frühzeitigen Ergreifen von Nachvermietungsmaßnahmen bei auftretenden Negativentwicklungen wird das Risiko minimiert. Zudem stellen die Mieter in der Regel entsprechende Mietsicherheiten, welche einen Teil der finanziellen Belastungen beim Ausfall kompensieren können.

Notwendige Wertberichtigungen werden im Einzelfall bei der Bilanzierung berücksichtigt. Diese betragen im Geschäftsjahr 2019 1,7 Mio. € (i. Vj. 1,0 Mio. €). Eine Zunahme der Wertberichtigungen im laufenden Geschäftsjahr ist in Abhängigkeit von der konjunkturellen Entwicklung und in Anbetracht des deutlichen Strukturwandels im stationären Einzelhandel nicht auszuschließen.

Kostenrisiko

Aufgrund der Komplexität und Änderungen in der Rechtsprechung kann es zu Korrekturen und Einsprüchen bei den Nebenkostenabrechnungen kommen, die zu einer Begrenzung der Weiterbelastungen an Mieter, bzw. zu nachträglichen Rückerstattungen an die Mieter führen können. Neben dem finanziellen Schaden kann dies auch die Zufriedenheit der Mieter beeinflussen. Durch eine laufende Überprüfung der Nebenkostenabrechnung auf Basis aktueller Rechtsprechung wird dieses Risiko minimiert. Neue Gesetzesänderungen können auch dazu führen, dass zusätzliche Kosten rechtlich und / oder wirtschaftlich in Zukunft nicht vollständig auf die Mietpartner als Nebenkosten umgelegt werden können. Aktuell steht hier die Grundsteuerreform im Fokus, wobei der jetzige Stand des Gesetzgebungsverfahrens noch keine Bewertung zulässt.

Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen oder Investitionsprojekte können höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten geplant. Zudem können sich Abweichungen durch externe Schäden, eine unzutreffende Einschätzung des Instandhaltungsbedarfs oder nicht bzw. zu spät entdeckte Mängel ergeben.

Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen werden dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden größere Bauaufträge in der Regel an bonitätsstarke Generalunternehmen zum Festpreis vergeben. Baubegleitend wird durch die von uns beauftragten Unternehmen ein professionelles Projektmanagement gewährleistet. Kostenüberschreitungen können im Einzelfall aber grundsätzlich nicht gänzlich vermieden werden.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

Die Zinsentwicklung wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für die Gesellschaft nicht vorhersehbar. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Dies hätte einen negativen Effekt auf EBT und FFO.

Zum Bilanzstichtag bestehen für einen Großteil der Konzernfinanzierungen langfristige Zinssicherungen. Aus den derzeit anstehenden Neu- und Anschlussfinanzierungen ist aus heutiger Sicht im Konzern kein Zinsänderungsrisiko erkennbar. Auf Basis des aktuellen Zinsniveaus und der vorliegenden Kreditangebote wird erwartet, dass die Anschlussfinanzierungen zu niedrigeren Zinssätzen als die Ursprungsfinanzierungen abgeschlossen werden können und die geplanten Zinssätze mit hinreichender Sicherheit erreichbar sind. Das Zinsumfeld wird laufend überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen reagieren zu können. Das Zinsänderungsrisiko wird bei neuen Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 15 Jahren reduziert.

Die Deutsche EuroShop AG setzt vereinzelt derivative Finanzinstrumente im Sinne des Hedge Accounting von Zinsänderungsrisiken ein. Durch diese eingesetzten Zinsswapgeschäfte werden aus variablen Zinsen feste Zinsen. Ein Zinsswap ist ein wirksames Sicherungsgeschäft, wenn die Kapitalbeträge, Laufzeiten, Zinsanpassungs- bzw. Rückzahlungstermine, die Zeitpunkte für Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Zinsen beim Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft identisch sind und die Vertragspartei den Vertrag erfüllt. Dem Ausfallrisiko begegnet die Gesellschaft mit einer strengen Prüfung ihrer Vertragspartner, die gleichzeitig Kreditgeber sind. Die Zinsswaps stellen mit dem Grundgeschäft i. d. R. eine Bewertungseinheit im Jahresabschluss dar. Liquiditätsrisiken sowie andere Risiken bestehen aus den Finanzinstrumenten nicht. Ein Effektivitätstest für die beschriebenen Sicherungsgeschäfte wird regelmäßig durchgeführt.

Eine Wirtschafts- und Finanzkrise sowie eine deutliche Verschärfung des Online-Wettbewerbs oder eine weiter verschärfte Regulierung des Finanzsektors könnten dazu führen, dass sich die Kreditvergabepraxis der Banken in Bezug auf Kreditmargen, Finanzierungslaufzeiten und -ausläufe sowie 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 völlig auszuschließen, dass etwa im Zuge einer

Verschlechterung der Ertragslage einzelner Objektgesellschaften Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung oder Verlängerung von Kreditlinien bereit sind. Die Deutsche EuroShop AG begegnet diesem Finanzierungsrisiko durch den Abschluss langfristiger Kreditverträge, die Vermeidung einer zeitlichen Kumulierung von Kreditfälligkeiten sowie die Einhaltung konservativer Verschuldungsquoten. Darüber hinaus unterhält die Gesellschaft in ihren Zielmärkten zu einer Vielzahl von Investment-, Geschäfts- und Hypothekenbanken langfristige Geschäftsbeziehungen, die einen bestmöglichen Kapitalmarktzugang ermöglichen.

Währungsrisiko

Die Aktivitäten der Deutsche EuroShop AG finden ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum statt. Überschaubare Währungsrisiken ergeben sich bei den osteuropäischen Beteiligungsgesellschaften. Diese Risiken werden nicht abgesichert, da es sich um reine Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insoweit damit keine Cashflow-Risiken verbunden sind. Das operative Währungsrisiko ist durch die Kopplung von Mieten und Darlehensverbindlichkeiten an den Euro weitgehend abgesichert. Ein Risiko könnte entstehen, wenn Mieter durch einen nachhaltigen Kursverfall des ungarischen Forint, des polnischen Zloty oder der tschechischen Krone nicht mehr in der Lage wären, die dann deutlich höheren Fremdwährungsmieten zu zahlen.

Schadensrisiko

Die Immobilien unterliegen dem Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung durch externe Einflussfaktoren (z.B. Brand- oder Wasserschäden, Vandalismus, Terror). Es können Kosten durch die Instandsetzung und Mietausfälle entstehen. Diese Schäden sind durch bonitätsstarke Versicherungen weitestgehend abgesichert. Es ist jedoch denkbar, dass nicht für alle theoretisch möglichen Schäden hinreichender Versicherungsschutz besteht oder dieser Versicherungsschutz bei sich verändernden Bedingungen am Versicherungsmarkt zu adäquaten Konditionen nicht aufrechterhalten werden kann bzw. ein hinreichender Versicherungsschutz überhaupt nicht angeboten wird. Darüber hinaus können Versicherer ihre Leistungen verweigern oder eine Verschlechterung der Bonität des Versicherers zu möglichen Zahlungsausfällen bei der Geltendmachung von Versicherungsschäden führen.

Zur Vermeidung von Schäden werden die Objekte zusätzlich durch Maßnahmen im Bereich Brand- und Einbruchschutz sowie der Vermeidung von Vandalismus aktiv gesichert.

Rechtliches Risiko

Die Konzeption unseres Geschäftsmodells erfolgt auf der Basis der derzeitigen Gesetzeslage, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung, die sich jedoch jederzeit ändern können. Der Gesellschaft sind derzeit keine Rechtsrisiken bekannt, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage haben könnten.

Personalrisiko

Mit Blick auf die geringe Mitarbeiteranzahl der Deutsche EuroShop AG ist das Unternehmen abhängig von einzelnen Personen in Schlüsselpositionen. Der Abgang von Leistungsträgern würde zu einem Verlust von Know-how führen, und die Ersatzrekrutierung und Einarbeitung neuer Mitarbeiter könnte das Tagesgeschäft temporär beeinträchtigen. Durch Vertretungsregelungen und die Dokumentation von wesentlichen Arbeitsprozessen werden diese Beeinträchtigungen minimal gehalten.

IT-Risiko

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop AG basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung. Die Wartung und Pflege des Systems erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Mitarbeiter und das externe Dienstleistungsunternehmen erhalten über detaillierte Zugriffsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme. Ein Virenschutzkonzept und die permanente Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte sollen gegen Angriffe von außen schützen. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich durch eine Fernsicherung und regelmäßig auf mehreren Speichermedien. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf unserem System sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

CHANCENBERICHT

Die Deutsche EuroShop AG ist Teil eines sich dynamisch und strukturell wandelnden Einzelhandelsmarktes. Während der stationäre Einzelhandel sich den Herausforderungen des stark wachsenden Onlinehandels aktuell stellt und viele Transformationsprozesse verstärkt aktiv angestoßen werden, verschwimmen die starren Grenzen zwischen der On- und Offline-Handelswelt weiter. Es ist ein deutlicher Trend sichtbar, dass reine Onlinehändler zunehmend Shops und Filialnetze eröffnen bzw. sich durch Akquisition oder Kooperationen Zugriff auf stationäre Einzelhandelsketten und deren Filialnetz verschaffen. Hinter dieser Entwicklung steht die Erwartungshaltung von Kunden, alle Produkte je nach Situation on- oder offline kaufen zu können. Viele Einzelhändler haben erkannt, mit einem Omni-Channel-Vertriebsansatz einen deutlich verbesserten Kundenservice anbieten und mehr Umsatzwachstum erzielen zu können. Darüber hinaus bieten sich stationäre Flächen zunehmend auch als lokale Logistik-Hubs für einen schnellen und kosteneffizienten Lieferservice an.

Mit der Ansiedelung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Lagen, einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center, der zunehmenden Anbindung der Shoppingcenter an den Onlinehandel über die Digital Mall sowie konzeptionellen Anpassungen zur Betonung des Freizeit-, Erlebnis- und Treffpunktcharakters und der zunehmenden Bedeutung von Shopflächen für den Onlinehandel sehen wir in dieser Phase der Strukturänderungen Chancen, auch in stagnierenden Phasen Geschäftserfolge erzielen zu können.

Im Rahmen der Finanzierung ergeben sich aufgrund des weiter niedrigen Zinsniveaus gute Chancen, Anschluss- und Neufinanzierungen zu günstigeren Konditionen abzuschließen. Dies hätte einen positiven Effekt auf EBT und FFO.

Die Deutsche EuroShop AG hat darüber hinaus Chancen, im Rahmen der klar definierten und selektiven Investitionsstrategie durch den Ankauf von oder die Beteiligung an weiteren Shoppingcentern zu wachsen. Dies hätte einen positiven Effekt auf die Ertragslage. Darüber hinaus kann ein weiteres externes Wachstum den Diversifikationseffekt im Beteiligungsportfolio erhöhen. Aufgrund der hohen Flexibilität bei der Umsetzung von Akquisitions- und Beteiligungsstrukturen, der guten Reputation bei Banken und als verlässlicher Partner am Immobilienmarkt ist die Gesellschaft gut positioniert, um auch in Zukunft opportunistisch am Transaktionsmarkt agieren zu können.

VERGÜTUNGSBERICHT

Das Vergütungsmodell der Deutsche EuroShop AG wurde an das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütungen (VorstAG) und an die Anforderungen des Corporate Governance Kodex angepasst und der Hauptversammlung zuletzt im Juni 2018 zur Billigung vorgelegt. Bei neuen oder verlängerten Vorstandsmandaten wurden die Anforderungen vom Aufsichtsrat überprüft und angepasst.

SYSTEM DER VORSTANDSVERGÜTUNG

Die Vorstandsbezüge werden vom Aufsichtsrat festgelegt. Das Vergütungssystem sieht neben einer erfolgsunabhängigen Jahresgrundvergütung, die sich an den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert, eine erfolgsbezogene Vergütungskomponente und Sachleistungen in Form eines Firmenfahrzeuges sowie Beiträge für eine Altersvorsorgeversicherung vor.

Die Tantieme als erfolgsbezogene Vergütungskomponente orientiert sich an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung. Die Tantieme basiert auf dem gewichteten Durchschnitt des Geschäftsjahres und der vorhergehenden zwei Geschäftsjahre. Dabei wird das Konzern-EBT (ohne Bewertungsergebnis) des Geschäftsjahres mit 60 %, das des letzten Geschäftsjahres mit 30 % und das des vorletzten Geschäftsjahres mit 10 % in die Bemessungsgrundlage einbezogen. Von der Bemessungsgrundlage erhalten Herr Wellner 0,25 % und Herr Borkers 0,2 % als Tantieme. Die Tantieme ist bei Herrn Wellner der Höhe nach begrenzt auf 150 % der jährlichen Grundvergütung und bei Herrn Borkers auf 300 T€..

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Long-Term-Incentive (LTI 2018) als Vergütungskomponente vereinbart. Die Höhe des LTI 2018 basiert auf der positiven Veränderung der den Angaben der Deutsche Börse entsprechenden Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG im Zeitraum vom 1. Juli 2018 bis zum 31. Dezember 2021. Die Marktkapitalisierung ergibt sich aus der Multiplikation des volumengewichteten Durchschnittspreises über die letzten 20 Handelstage mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Entsprechend den Angaben der Deutsche Börse betrug die volumengewichtete Marktkapitalisierung 1.862,4 Mio. € zum 1. Juli 2018.

Von einer positiven Veränderung der Marktkapitalisierung in dem vorbenannten Zeitraum von bis zu 500 Mio. € erhalten Herr Wellner 0,10 % und Herr Borkers 0,05 %. Für eine darüber hinausgehende Veränderung werden 0,05 % bei Herrn Wellner und 0,025 % bei Herrn Borkers vergütet. Die Auszahlung des LTI 2018 erfolgt in drei gleichen Jahresraten, erstmals am 1. Januar 2022.

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages durch die Gesellschaft werden bis dahin entstandene etwaige Ansprüche aus dem LTI 2018 vorzeitig ausgezahlt.

Am 31. Dezember 2019 lag die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bei 1.601,9 Mio. € und damit um 260,5 Mio. € unter dem Stand zum 1. Juli 2018. Eine potenzielle Verpflichtung aus dem LTI 2018 ergab sich damit zum Bilanzstichtag nicht.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS 2019

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

in T€	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Vorstandssprecher Eintritt: 01.02.2015		Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005		Vorstandssprecher Eintritt: 01.02.2015		Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005		
	2019	2018	2019 (min.)	2019 (max.)	2019	2018	2019 (min.)	2019 (max.)	2019
Gewährte Zuwendungen									
Festvergütung	282	267			199	186			
Nebenleistungen	25	21			15	21			
Summe	307	288			214	207			521
Einjährige variable Vergütung ¹	404	387	0	423	284	279	0	284	
Mehrjährige variable Vergütung									
LTI 2018	0	0	0	(²)	0	0	0	(²)	
Summe	404	387			284	279			688
Versorgungsaufwand	143	71			0	0			143
GESAMTVERGÜTUNG	854	746			498	486			1.352

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

in T€	Wilhelm Wellner				Olaf Borkers				Gesamt
	Vorstandssprecher Eintritt: 01.02.2015		Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005		Vorstandssprecher Eintritt: 01.02.2015		Vorstandsmitglied Eintritt: 01.10.2005		
	2019	2018	2019 (min.)	2019 (max.)	2019	2018	2019 (min.)	2019 (max.)	2019
Zufluss									
Festvergütung	282	267			199	186			
Nebenleistungen	25	21			15	21			
Summe	307	288			214	207			521
Einjährige variable Vergütung ¹	390	363	0	401	279	279	0	279	
Mehrjährige variable Vergütung									
LTI 2018	0	0	0	(²)	0	0	0	(²)	
Summe	390	363			279	279			669
Versorgungsaufwand	50	25			0	0			50
GESAMTVERGÜTUNG	747	676			493	486			1.240

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.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 8 Abs. 4 der Satzung der Deutsche EuroShop AG. Die Vergütung beträgt danach 50.000 € für den Vorsitzenden, 37.500 € für den stellvertretenden Vorsitzenden sowie je 25.000 € für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder. Die Mitgliedschaft in Ausschüssen wird bei der Aufsichtsratsvergütung nicht zusätzlich berücksichtigt. Zudem enthält die Vergütung keine erfolgsorientierten Anteile. Die Festsetzung der Vergütung orientiert sich am Geschäftsmodell sowie an der Größe des Unternehmens und der damit verbundenen Verantwortung. Zudem wird die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens berücksichtigt.

Scheiden Mitglieder des Aufsichtsrats im Laufe eines Geschäftsjahres aus dem Aufsichtsrat aus, erhalten sie die Vergütung zeitanteilig. Daneben werden nach § 8 Abs. 5 der Satzung die Auslagen erstattet.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 312 T€ (inkl. 19% Umsatzsteuer) und verteilen sich wie folgt:

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

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

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

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

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

Das Grundkapital beträgt 61.783.594 € und ist in 61.783.594 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gemäß § 5 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 27. Juni 2022 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 11.680.999 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautenden nennwertlosen Stückaktien gegen Bar- und /oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2017) zu erhöhen. Bis zum 31. Dezember 2019 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2018 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu insgesamt 10% des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 27. Juni 2023 zu erwerben. Bis zum 31. Dezember 2019 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Mit zwei Arbeitnehmern wurde eine sogenannte Change-of-Control-Regelung vereinbart. Danach haben sie ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens eines Kontrollwechsels für zwölf Monate ein Sonderkündigungsrecht mit einer Frist von einem Monat zum Quartalsende, soweit ihnen die Gesellschaft mitgeteilt hat, dass sie in ihren derzeitigen Positionen nicht mehr eingesetzt werden.

Ein Change of Control liegt vor, wenn die Deutsche EuroShop AG mit einer anderen Gesellschaft fusioniert, ein öffentliches Übernahmeangebot nach dem Deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG) abgegeben und von den Aktionären mehrheitlich angenommen wurde, eine Eingliederung in einen neuen Unternehmensverbund erfolgt oder ein Going Private inklusive Delisting vollzogen wird.

Bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses erhalten diese Mitarbeiter in diesem Falle eine Einmalzahlung in Höhe von drei Bruttomonatsgehältern multipliziert mit der Anzahl der Jahre der Betriebszugehörigkeit, maximal jedoch begrenzt auf 24 Bruttomonatsgehälter.

Im Übrigen gibt es derzeit im Deutsche EuroShop-Konzern keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands oder weiteren Arbeitnehmern für den Fall eines Kontrollwechsels.

Die wesentlichen Vereinbarungen der Deutsche EuroShop AG, die eine Klausel für den Fall einer Übernahme (Change of Control) der Deutsche EuroShop AG enthalten, betreffen hauptsächlich bilaterale Kreditfazilitäten sowie mehrere Darlehensverträge. Im Übernahmefall haben die jeweiligen Kreditgeber das Recht, die Fazilität zu kündigen und gegebenenfalls fällig zu stellen bzw. die Rückzahlung der Darlehen zu verlangen. Dabei wird eine Übernahme angenommen, wenn ein Dritter die Kontrolle über die Deutsche EuroShop AG erlangt; dies kann auch eine gemeinschaftlich handelnde Gruppe sein.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG (§ 289F HGB)

Die Erklärung gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289f HGB über Unternehmensführung ist auf der Website der Deutsche EuroShop veröffentlicht unter

<https://www.deutsche-euroshop.de/Investor-Relations/Corporate-Governance/Erklaerung-zur-Unternehmensfuehrung>

BERICHTERSTATTUNG ZUM EINZELABSCHLUSS DER DEUTSCHE EUROSHOP AG

Die Deutsche EuroShop AG ist als konzernführende Gesellschaft verantwortlich für die Bereiche Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation. Als Holdinggesellschaft hängt die wirtschaftliche Entwicklung der Deutsche EuroShop AG hauptsächlich vom Geschäftsverlauf der operativen Gesellschaften des Konzerns ab. Zudem partizipiert und teilt die Deutsche EuroShop AG unmittelbar die Chancen und Risiken der Konzerngesellschaften. Wir verweisen daher hierzu auf die Berichterstattung des Konzerns in den Abschnitten „Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen“, „Risikobericht“ und „Chancenbericht“ in diesem zusammengefassten Lagebericht.

Der Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) – unter Beachtung des Aktiengesetzes – aufgestellt, während der Konzern nach den Regelungen der IFRS erstellt wurde.

ERTRAGSLAGE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

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

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

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

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

VERMÖGENSLAGE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

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

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

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

FINANZLAGE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

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

Der Free Cashflow aus operativer Tätigkeit erhöhte sich im Berichtsjahr auf 113,4 Mio. € gegenüber 93,5 Mio. € in 2018 (+21,3%) und lag um 1,4 Mio. € unter der Planung. Hintergrund für die leichte Planabweichung waren Ausschüttungsreduzierungen bei einzelnen Beteiligungsgesellschaften zur Finanzierung von laufenden bzw. zukünftigen Investitionen. Für das abgelaufene Geschäftsjahr ergibt sich eine Rendite auf das eingezahlte Eigenkapital (inklusive Eigenkapital aus Wandelanleihe) in Höhe von 1.369,0 Mio. € von 8,3% gegenüber 6,8% im Vorjahr. Der Free Cashflow je Aktie erhöhte sich von 1,51 € auf 1,84 €.

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

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

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

PROGNOSE DER DEUTSCHE EUROSHOP AG (HGB)

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

Hamburg, 25. März 2020 / 2. April 2020

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Rundungen und 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 (-).

KONZERN- ABSCHLUSS

KONZERNBILANZ

Aktiva

in T€

	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	7.	53.752	53.736
Sachanlagen	7.	424	213
Investment Properties	8.	3.822.786	3.891.700
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	9.	511.493	531.044
Übrige Finanzanlagen		0	31
Langfristige Vermögenswerte		4.388.455	4.476.724
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.	7.417	6.643
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11.	14.646	10.526
Liquide Mittel	12.	148.087	116.335
Kurzfristige Vermögenswerte		170.150	133.504
SUMME AKTIVA		4.558.605	4.610.228

Passiva

in T€

	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN			
Eigenkapital und Rücklagen			
Gezeichnetes Kapital		61.784	61.784
Kapitalrücklage		1.217.560	1.217.560
Gewinnrücklagen		970.229	950.404
Summe Eigenkapital	13.	2.249.573	2.229.748
Langfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	14.	1.433.373	1.496.313
Passive latente Steuern	16.	378.755	452.642
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	17.	351.905	343.648
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	33.863	34.297
Langfristige Verpflichtungen		2.197.896	2.326.900
Kurzfristige Verpflichtungen			
Finanzverbindlichkeiten	14.	78.974	26.080
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.	5.805	3.543
Steuerverbindlichkeiten	15.	1.401	2.384
Sonstige Rückstellungen	18.	8.120	7.413
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	16.836	14.160
Kurzfristige Verpflichtungen		111.136	53.580
SUMME PASSIVA		4.558.605	4.610.228

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
Umsatzerlöse	19.	225.941	225.047
Grundstücksbetriebskosten	20.	-13.616	-11.690
Grundstücksverwaltungskosten	21.	-10.813	-10.493
Nettobetriebsergebnis (NOI)		201.512	202.864
Sonstige betriebliche Erträge	22.	1.915	1.828
Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.	-5.958	-5.557
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		197.469	199.135
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	9., 24.	4.345	27.602
Zinsaufwendungen		-49.256	-52.726
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	17.	-18.443	-18.448
Übrige Finanzerträge und -aufwendungen		0	2.256
Zinserträge		2.745	30
Finanzergebnis		-60.609	-41.286
Bewertungsergebnis	25.	-94.188	-55.715
Ergebnis vor Steuern (EBT)		42.672	102.134
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	26.	69.419	-22.739
KONZERNERGEBNIS		112.091	79.395
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert und verwässert	27.	1,81	1,29

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
Konzernergebnis		112.091	79.395
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Sicherungsinstrumenten bei einer Absicherung von Zahlungsströmen	13.	487	3.238
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	13.	-78	-675
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		409	2.563
GESAMTERGEBNIS		112.500	81.958
Anteil Konzernaktionäre		112.500	81.958

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Gezeich- netes Kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Cashflow Hedges	Summe
01.01.2018		61.783.594	61.784	1.217.560	984.675	2.000	-28.643	2.237.376
Gesamtergebnis			0	0	79.395	0	2.563	81.958
Dividendenauszahlungen	13.		0	0	-89.586	0	0	-89.586
31.12.2018		61.783.594	61.784	1.217.560	974.484	2.000	-26.080	2.229.748
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

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
Konzernergebnis		112.091	79.395
Ertragsteuern	26.	-69.419	22.739
Finanzergebnis		60.609	41.286
Abschreibungen auf abnutzbare immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	23.	169	58
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties und sonstiges Bewertungsergebnis	25.	94.188	55.715
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	9.	23.896	23.286
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	10., 11.	-4.894	-1.627
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	18.	707	1.059
Veränderungen der Verbindlichkeiten	15.	4.419	377
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		221.766	222.288
Gezahlte Zinsen		-48.776	-52.726
Erhaltene Zinsen		2.745	30
Gezahlte Ertragsteuern	26.	-5.529	-10.390
Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		170.206	159.202
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	8.	-19.324	-20.862
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-27	-53
Einzahlung aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen		19	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-19.332	-20.915
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	14., 28.	16.575	0
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	14.	-27.101	-24.279
Auszahlung aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	15.	-107	0
Auszahlungen an Kommanditisten	17.	-15.814	-14.666
Auszahlungen an Konzernaktionäre	13.	-92.675	-89.586
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-119.122	-128.531
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		31.752	9.756
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	12.	116.335	106.579
FINANZMITTELBESTAND AM ENDE DER PERIODE	12.	148.087	116.335

KONZERN- ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

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 2019 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind. Der Vorstand hat den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 am 25. März 2020 aufgestellt und anschließend zur Prüfung und Billigung an den Aufsichtsrat weitergeleitet. Im Hinblick auf die jüngsten Entwicklungen und Ereignisse im Rahmen der Ausbreitung der Coronavirus-Pandemie haben wir unsere Berichterstattung im Abschnitt „37. Ereignisse nach dem

Abschlussstichtag“ im Anhang sowie in den Abschnitten „Nachtragsbericht“, „Prognosebericht“, „Risikobericht“ und „Prognose der Deutsche EuroShop AG (HGB)“ im zusammengefassten Lagebericht geändert und am 2. April 2020 erneut zur Prüfung und 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 zu Abschnitt „8. Investment Properties“).

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 2019, erstellt.

2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Inland ¹	Ausland ¹	Gesamt
Stand 01.01.2019	10	4	14
Zugänge	1	0	1
Abgänge	0	0	0
STAND 31.12.2019	11	4	15

Nach der at-equity-Methode einbezogene Gemeinschaftsunternehmen	Inland ¹	Ausland ¹	Gesamt
Stand 01.01.2019	4	3	7
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
STAND 31.12.2019	4	3	7

Nach der at-equity-Methode einbezogene assoziierte Unternehmen	Inland ¹	Ausland ¹	Gesamt
Stand 01.01.2019	0	1	1
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
STAND 31.12.2019	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.

Am 10. Oktober 2019 wurde die DES Beteiligungs GmbH & Co. KG, als 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche EuroShop AG, gegründet. Mit Einbringungsvertrag vom 19./20. November 2019 hat die Deutsche EuroShop AG Teilbeträge ihrer Kommanditeinlagen an der Main-Taunus-Zentrum KG, Forum Wetzlar KG, Allee-Center Magdeburg KG, Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg sowie Stadt-Galerie Passau KG zu Buchwerten als zusätzliche Pflichteinlage in die DES Beteiligungs GmbH & Co. KG eingebracht. Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ergaben sich hieraus nicht.

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 759.972 T€ (i.Vj. 743.000 T€) und kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 19.710 T€ (i.Vj. 15.973 T€) aus. Die langfristigen Schuldposten betragen 214.127 T€ (i.Vj. 216.064 T€), die kurzfristigen Schuldposten beliefen sich auf 7.895 T€ (i.Vj. 6.108 T€). Die Gesellschaft erzielte einen Umsatz in Höhe von 36.004 T€ (i.Vj. 36.030 T€) und einen Jahresüberschuss (nach den Kommanditisten zustehenden Ergebnisanteilen) in Höhe von 21.949 T€ (i.Vj. 18.761 T€). An die Kommanditisten wurde im Berichtsjahr eine Ausschüttung in Höhe von 10.242 T€ (i.Vj. 9.838 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 2019 hat der Konzern kein Beteiligungsunternehmen. Die noch im Vorjahr bestehende Beteiligung an der Ilwro Holding B.V., Amsterdam, wurde durch Liquidation der Gesellschaft beendet.

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 aktivischer 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

Folgende für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am 31. Dezember 2019 enden:

Änderungen / Standard	Anwendungszeitpunkt (EU)	Änderungen	Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. Cashflows der Deutsche EuroShop AG
IFRS 16 Leasingverhältnisse	01.01.2019	Kernanforderung des IFRS 16 ist es, beim Leasingnehmer generell alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen in der Bilanz zu erfassen. Für alle Leasingverhältnisse erfasst der Leasingnehmer in seiner Bilanz eine Leasingverbindlichkeit für die Verpflichtung, künftig Leasingzahlungen vorzunehmen. Gleichzeitig aktiviert der Leasingnehmer ein Nutzungsrecht am zugrunde liegenden Vermögenswert, welches grundsätzlich dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zu-rechenbarer Kosten entspricht. Während der Laufzeit des Leasingvertrags wird die Leasingverbindlichkeit ähnlich den Regelungen nach IAS 17 für Finanzierungs-Leasingverhältnisse finanzmathematisch fortgeschrieben, während das Nutzungsrecht planmäßig amortisiert wird, was grundsätzlich zu höheren Aufwendungen zu Beginn der Laufzeit eines Leasingvertrags führt. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich den bisherigen Vorschriften des IAS 17.	Die Auswirkungen des IFRS 16 auf den Konzern werden im Anschluss an diese Tabelle erläutert.
IFRIC 23 Unsicherheit bei Ertragsteuern	01.01.2019	IFRIC 23 enthält Hinweise zur Bilanzierung von tatsächlichen und latenten Steuerschulden und -ansprüchen, bei denen Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung bestehen.	Keine wesentlichen Auswirkungen.
Jährliche Verbesserungen der IFRS-Zyklus 2015–2018	01.01.2019	Klarstellungen zahlreicher bereits veröffentlichter Standards.	Keine wesentlichen Auswirkungen.

IFRS 16 – Leasingverhältnisse

Der neue IFRS 16 ersetzt IAS 17 und sieht grundsätzlich vor, dass ein Leasingnehmer die Rechte und Verpflichtungen aus seinen Leasingverhältnissen in der Bilanz zu erfassen hat. Hierzu erfasst der Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse in seiner Bilanz eine Leasingverbindlichkeit für die Verpflichtung, künftig Leasingzahlungen vorzunehmen. Gleichzeitig aktiviert der Leasingnehmer ein

Nutzungsrecht am zugrunde liegenden Vermögenswert, welches grundsätzlich dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten entspricht. Während der Laufzeit des Leasingvertrags wird die Leasingverbindlichkeit finanzmathematisch fortgeschrieben, während das Nutzungsrecht planmäßig amortisiert wird, was zu höheren Aufwendungen zu Beginn der Laufzeit eines Leasingvertrags führt.

Die wesentlichen Leasingverpflichtungen des Konzerns resultieren aus einem Erbbaurechtsvertrag eines Grundstückes, welches als Erweiterung unserer Parkplatzfläche in einem unserer Shoppingcenter genutzt wird, der Anmietung der Büroräume im Heegbarg 36 in Hamburg sowie aus dem Leasing von PKWs. Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 wurden zum 1. Januar 2019 Nutzungsrechte mit korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 324 T€ eingebucht, die aus Leasingverpflichtungen mit Laufzeiten bis 2023 resultieren. Bei der Abzinsung wurde ein durchschnittlicher gewichteter Zinssatz von 1,5% verwendet.

Die Überleitung der zum 31. Dezember 2018 gemäß IAS 17 ausgewiesenen zukünftigen Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen zu den zum 1. Januar 2019 bilanzierten Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 stellt sich wie folgt dar:

in T€	
Zukünftige Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen zum 31. Dezember 2018 (IAS 17)	338
Abzinsung	-14
Leasingverbindlichkeiten zum 1. Januar 2019	324

Der Ausweis der Nutzungsrechte erfolgt in der Konzernbilanz unter „Sachanlagen“ und „Investment Properties“ und der Leasingverbindlichkeiten unter „sonstige Verbindlichkeiten“. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sind im Geschäftsjahr 2019 unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen Abschreibungen auf die Nutzungsrechte in Höhe von 109 T€ und unter den Zinsaufwendungen Zinsen aus der Aufzinsung der Leasingverbindlichkeit in Höhe von 9 T€ enthalten. Der im Geschäftsjahr 2019 gezahlte Tilgungsanteil von 107 T€ auf die Leasingverbindlichkeit wird in der Konzern-Kapitalflussrechnung unter dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit separat ausgewiesen. Der Zinsanteil ist mit 9 T€ in den gezahlten Zinsen im Netto-Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit enthalten.

Eine Anpassung der Vorjahreszahlen erfolgte nicht.

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
Interest Rate Benchmark Reform (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.
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.
Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- und langfristig (Änderung an IAS 1)	01.01.2022	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.

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:

1 € =	31.12.2019		31.12.2018	
	Stichtagskurs	Durchschnittskurs	Stichtagskurs	Durchschnittskurs
Ungarischer Forint (HUF)	330,52	325,35	321,51	318,87
Polnischer Zloty (PLN)	4,26	4,30	4,30	4,26
Tschechische Krone (CZK)	25,41	25,73	25,73	25,54

6. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Ertrags- und Aufwandsrealisation

Die Erlöse aus der Vermietung der Investment Properties werden 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. 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. 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 nicht finanzielle 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 2019 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, außerplanmäßige 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 in Folge der Erstanwendung von IFRS 16 Nutzungsrechte.

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 2019 hat keinen Wertberichtigungsbedarf 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 Zahlungsstromeigenschaft des Finanzinstruments und des Geschäftsmodells des Konzerns, in dessen Rahmen der finanzielle Vermögenswert gehalten wird.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen umfassen die Beteiligung an einer niederländischen Kapitalgesellschaft, die von der Deutsche EuroShop AG gemeinschaftlich mit Partnerunternehmen als Joint Venture geführt wird. Da die Deutsche EuroShop AG mit Blick auf die

gesellschaftsvertraglichen Regelungen weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss auf diese Gesellschaft hat, wird die Beteiligung in Übereinstimmung mit den Vorschriften des IFRS 9 der Bewertungskategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ zugeordnet. Die dargestellte Beteiligung ist im Geschäftsjahr 2019 abgegangen.

Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert. Dabei wendet der Konzern den gemäß IFRS 9 zulässigen vereinfachten Ansatz an und bemisst die Wertberichtigung auf Basis der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste. Forderungen werden ausgebucht, sofern die Forderung uneinbringlich wird.

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 Personenhandelsgesellschaften aufgrund eines möglichen Rückzahlungsanspruchs der Gesellschafter in Fremdkapital umklassifiziert. Den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft 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	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Anschaffungskosten Stand 01.01.	53.867	53.867	72	82	440	414
Zugang aus Nutzungsrechten (IFRS 16)	0	0	0	0	369	0
Zugänge	0	0	33	4	4	49
Abgänge	0	0	0	-14	-14	-23
Stand 31.12.	53.867	53.867	105	72	799	440
Abschreibungen Stand 01.01.	-140	-140	-63	-63	-227	-206
Zugänge	0	0	-17	-14	-152	-44
Abgänge	0	0	0	14	4	23
Stand 31.12.	-140	-140	-80	-63	-375	-227
Buchwert 01.01.	53.727	53.727	9	19	213	208
BUCHWERT 31.12.	53.727	53.727	25	9	424	213

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus den im Erstkonsolidierungszeitpunkt (31. März 2017) der Olympia Brno anzusetzenden passiven latenten Steuern auf das Immobilienvermögen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet zum Bilanzstichtag Nutzungsrechte aus Leasingvereinbarungen von 261 T€. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroflächen sowie aus dem Leasing von PKWs.

8. INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2019	2018
Buchwert zum 01.01.	3.891.700	3.924.157
Zugang aus Nutzungsrechten (IFRS 16)	322	0
Zugänge	0	1.336
Aktivierte bauliche Maßnahmen	19.324	19.526
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-88.560	-53.319
BUCHWERT ZUM 31.12.	3.822.786	3.891.700

Der Zugang aus Nutzungsrechten (IFRS 16) resultiert aus der Aktivierung eines Erbbaurechtes. Der dafür jährlich zu zahlende Erbbauzins von 10 T€ wird an einen Mieter in gleicher Höhe weiterbelastet. Zum Bilanzstichtag beinhalten die Investment Properties unverändert ein Nutzungsrecht in Höhe von 322 T€.

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

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden zum 31. Dezember 2019 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 %	31.12.2019	31.12.2018
Mietsteigerungsrate	1,24	1,33
Kostenquote	10,42	10,20
Diskontierungsrate	5,92	5,90
Kapitalisierungszinssatz	5,11	5,07

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

Sensitivitätsanalyse – Bewertungsparameter	Basis	Änderung Parameter	in Mio. €	
			in Mio. €	in %
Mietsteigerungsrate	1,24	+ 0,25 %-Punkte	160,2	4,0
		- 0,25 %-Punkte	-128,2	-3,2
Kostenquote	10,42	+ 0,25 %-Punkte	-12,1	-0,3
		- 0,25 %-Punkte	11,6	0,3
Diskontierungsrate	5,92	+ 0,25 %-Punkte	-73,9	-1,9
		- 0,25 %-Punkte	78,7	2,0
Kapitalisierungszinssatz	5,11	+ 0,25 %-Punkte	-121,4	-3,0
		- 0,25 %-Punkte	130,8	3,3

Im Prognosezeitraum wurde im langfristigen Durchschnitt eine Mietsteigerungsrate von 1,24 % angenommen (i. Vj. 1,33 %). Von den prognostizierten Mieten wurden im Durchschnitt Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 10,42 % (i. Vj. 10,2 %) abgezogen. Damit ergaben sich Einzahlungsüberschüsse von durchschnittlich 89,58 % (i. Vj. 89,8 %). Im Geschäftsjahr lagen die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten bei 10,8 % (i. Vj. 9,9 %) der Mieterträge. Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2019 für das Immobilienportfolio eine Nettoanfangsrendite vor Transaktionskosten von 5,43 % gegenüber 5,32 % im Vorjahr bzw. eine Nettoanfangsrendite nach Transaktionskosten (Net Initial Yield) von 5,12 % gegenüber 5,01 % im Vorjahr.

Von dem Wert gemäß Gutachten wurden die ausstehenden und noch über die Laufzeit der Mietverträge zu verteilenden gewährten Mieteranreize in Höhe von 3.935 T€ in Abzug gebracht. Diese werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen 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 2019 dargestellt:

Hierarchiestufen IFRS 13 in T€	Level 1	Level 2	Level 3
Investment Properties	0	0	3.822.786

Die Objekte sind grundpfandrechtlich belastet. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.512.347 T€ (i. Vj. 1.522.393 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 225.941 T€ (i. Vj. 225.047 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 24.429 T€ (i. Vj. 22.183 T€).

9. NACH AT-EQUITY BILANZIERTE FINANZANLAGEN

in T€	2019	2018
Buchwert zum 01.01.	531.044	526.728
Erhaltene Ausschüttungen und Kapitalrückzahlungen	-23.896	-23.286
Anteiliges Ergebnis	4.345	27.602
BUCHWERT ZUM 31.12.	511.493	531.044

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 Konzern entfallenden Anteil, sondern werden zu 100 % dargestellt:

in T€	Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg		Immobilienkommandit- gesellschaft FEZ Harburg, Hamburg		Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte	245.871	253.000	263.888	274.000	173.350	182.000
Kurzfristige Vermögenswerte	3.698	2.913	5.279	5.106	4.598	3.345
<i>davon liquide Mittel</i>	2.721	2.148	4.502	4.391	3.319	2.794
Langfristige Schulden	0	0	117.356	119.146	0	0
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	0	0	117.356	119.146	0	0
Kurzfristige Schulden	1.081	625	4.355	3.786	544	471
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	0	0	2.581	2.519	0	0
Umsatzerlöse	15.930	15.745	14.293	14.465	9.603	9.459
Zinsergebnis	0	2	-3.663	-3.719	0	0
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	13.684	13.663	8.949	8.897	8.589	8.589
Bewertungsergebnis	-7.636	-5.647	-10.581	-3.322	-9.971	3.018
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	6.048	8.016	-1.632	5.575	-1.382	11.607
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
GESAMTERGEBNIS	6.048	8.016	-1.632	5.575	-1.382	11.607

in T€	Saarpark Center Neunkirchen KG, Hamburg		EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges. m.b.H. & Co OG, Wien ¹		Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte	199.760	219.000	228.891	229.934	110.000	105.000
Kurzfristige Vermögenswerte	3.021	2.260	4.328	3.848	3.833	4.688
<i>davon liquide Mittel</i>	2.064	1.345	3.520	2.875	2.639	3.586
Langfristige Schulden	52.875	54.123	91.553	92.596	35.312	35.078
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	51.625	52.089	47.684	48.227	27.450	28.050
Kurzfristige Schulden	4.485	4.839	2.464	2.793	2.210	1.988
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	3.423	4.037	504	493	600	600
Umsatzerlöse	12.209	12.517	13.335	13.258	8.023	7.777
Zinsergebnis	-517	-593	-1.998	-2.040	-890	-905
EBT (ohne Bewertungsergebnis)	9.968	10.788	10.226	9.735	5.801	5.662
Bewertungsergebnis	-20.945	-6.253	-1.218	798	3.628	4.681
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	0	-1.114	-1.207
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-10.977	4.535	9.008	10.533	8.315	9.136
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
GESAMTERGEBNIS	-10.977	4.535	9.008	10.533	8.315	9.136

¹ Enthält die Werte für das unwesentliche Gemeinschaftsunternehmen CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg. Der Equity-Ansatz betrug 965 T€ (i.Vj. 934 T€), der Jahresfehlbetrag betrug 35 T€ (i.Vj. 14 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 01.01.2019	127.644	78.087	138.656	81.149	69.197	36.311
Anteiliges Ergebnis	3.024	-816	-1.036	-5.489	4.504	4.158
<i>davon EBT (ohne Bewertungsergebnis)</i>	6.842	4.475	6.442	4.984	5.113	2.901
<i>davon Bewertungsergebnis</i>	-3.818	-5.291	-7.478	-10.473	-609	1.814
Einlagen / Entnahmen	-6.424	-3.543	-4.567	-2.949	-4.100	-2.313
EQUITY-ANSATZ AM 31.12.2019	124.244	73.728	133.053	72.711	69.601	38.156

10. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	2019	2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31.12.	9.901	8.364
Wertberichtigungen Stand 01.01.	-1.721	-1.649
Verbrauch	455	323
Veränderung der Wertberichtigungen für erwartete Ausfälle	-1.218	-395
Wertberichtigungen Stand 31.12.	-2.484	-1.721
	7.417	6.643

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses überwiegend beglichen waren. Die Absicherung der am Bilanzstichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt weitgehend durch Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronatserklärungen.

11. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Sonstige Forderungen an Mieter	3.453	3.029
Übrige Vermögenswerte	11.193	7.497
	14.646	10.526

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

Forderungsspiegel in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.417 (6.643)	7.417 (6.643)	0 (0)
Sonstige Vermögenswerte	14.646 (10.526)	14.646 (10.526)	0 (0)
(VORJAHRESWERTE)	22.063 (17.169)	22.063 (17.169)	0 (0)

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

12. LIQUIDE MITTEL

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Termin- / Festgelder kurzfristig	470	5.565
Konten in laufender Rechnung	147.616	110.769
Kassenbestände	1	1
	148.087	116.335

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 2019 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurde der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2018 ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu insgesamt 10 % des bei Wirksamwerden oder – sollte dieses geringer sein – bei Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals bis zum 27. Juni 2023 zu erwerben. Bis zum 31. Dezember 2019 wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 16. Juni 2020 vorschlagen, den Bilanzgewinn 2019 der Deutsche EuroShop AG in Höhe von 34.629 T€ auf neue Rechnung vorzutragen. Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 92.675 T€ wurde in voller Höhe an die Aktionäre ausgeschüttet. Die geleistete Dividende betrug 1,50 € je Aktie.

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:

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

2018 in T€	vor Steuer	Steuern	Netto
Cashflow Hedges	3.238	-675	2.563

14. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2019		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Bankverbindlichkeiten	1.433.373	78.974	1.496.313	26.080

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 1.512.347 T€ (i.Vj. 1.522.393 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 29 T€ (i.Vj. 29 T€) aufwandswirksam erfasst. Insgesamt sind Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten in Höhe von 49.256 T€ (i.Vj. 52.726 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Gegenwärtig enthalten 14 von insgesamt 20 Darlehensverträgen Regelungen zu Kreditaufgaben. Dabei handelt es sich um insgesamt 22 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 Kreditaufgaben wurden bisher nicht verletzt und werden nach den aktuellen Planungen auch zukünftig nicht verletzt werden.

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

in T€	2019	2018
Buchwert zum 01.01.	1.522.393	1.546.672
Liquiditätswirksame Veränderungen	-10.526	-24.279
Nicht liquiditätswirksame Veränderungen		
Buchwertänderung nach der Effektivzinsmethode	480	0
BUCHWERT ZUM 31.12.	1.512.347	1.522.393

15. SONSTIGE LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2019		31.12.2018	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Zinsswap	33.059	0	33.546	0
Mietkautionen	0	3.286	0	3.309
Sonstige Verbindlichkeiten gegenüber Mietern	0	8.979	0	6.210
Umsatzsteuer	0	1.870	0	2.379
Kreditorische Debitoren	0	1.334	0	792
Leasingverbindlichkeiten	502	82	0	0
Übrige	302	1.285	751	1.470
	33.863	16.836	34.297	14.160

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 33.059 T€ (i. Vj. 33.546 T€) betragen.

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

Verbindlichkeitspiegel in T€	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Finanzverbindlichkeiten	1.512.347 (1.522.393)	78.974 (26.080)	1.433.373 (1.496.313)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.805 (3.543)	5.805 (3.543)	0 (0)
Steuerverbindlichkeiten	1.401 (2.384)	1.401 (2.384)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	50.699 (48.457)	16.836 (14.160)	33.863 (34.297)
(VORJAHRESWERTE)	1.570.252 (1.576.777)	103.016 (46.167)	1.467.236 (1.530.610)

16. PASSIVE LATENTE STEUERN

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

in T€	31.12.2019		31.12.2018	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Investment Properties	0	328.564	0	374.343
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	58.711	0	86.950
Sonstige Verbindlichkeiten				
Zinsswaps (erfolgsneutral bewertet)	7.388	0	7.466	0
Übrige	1.132	0	1.132	0
Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge	0	0	53	0
Latente Steuern vor Saldierung	8.520	387.275	8.651	461.293
Saldierung	-8.520	-8.520	-8.651	-8.651
LATENTE STEUERN NACH SALDIERUNG	0	378.755	0	452.642

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.

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.

Für die ausländischen Gesellschaften wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze in Ansatz gebracht. Die latente Steuer auf erfolgswirksam bewertete Zinsswaps betraf einen Zinsswap, der infolge des Erwerbs der restlichen Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden erfolgswirksam zu bewerten war.

Zum Bilanzstichtag bestehen steuerpflichtige temporäre Differenzen in Höhe von 7.301 T€ (i.Vj. 7.155 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€	2019	2018
Abfindungsanspruch zum 01.01.	343.648	337.479
Ergebnisanteile	18.443	18.448
Anteiliges Bewertungsergebnis	5.628	2.387
Auszahlungen	-15.814	-14.666
ABFINDUNGSANSPRUCH ZUM 31.12.	351.905	343.648

Die Abfindungsansprüche von Kommanditisten beinhalten die Eigenkapitalanteile der Fremdgegesellschafter 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.

18. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2019	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2019
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	3.368	2.088	426	1.579	2.433
Honorare	123	116	7	134	134
Übrige	3.922	3.360	96	5.087	5.553
	7.413	5.564	529	6.800	8.120

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

19. UMSATZERLÖSE

in T€	2019	2018
Mindestmieteinnahmen	223.305	222.024
Umsatzmieten	2.157	2.227
Übrige	479	796
	225.941	225.047
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	225.941	225.047

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€	2019	2018
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	214.984	214.457
Fälligkeit innerhalb von 1 Jahr bis 5 Jahren	534.810	571.499
Fälligkeit nach 5 Jahren	161.189	165.825
	910.983	951.781

20. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2019	2018
Nicht umlegbare Nebenkosten	5.599	4.099
Center-Marketing	3.137	3.511
Instandhaltungen und Reparaturen	1.658	1.746
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	1.674	1.034
Grundsteuer	573	587
Übrige	975	713
	13.616	11.690
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	13.616	11.690

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€	2019	2018
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	10.813	10.493
davon gemäß IAS 40 den Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	10.813	10.493

22. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2019	2018
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	529	595
Währungsgewinne	66	50
Übrige	1.320	1.183
	1.915	1.828

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

23. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2019	2018
Personalaufwand	2.055	1.905
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	1.177	1.084
Marketingkosten	552	494
Aufsichtsratsvergütungen	312	312
Gutachterkosten	287	274
Währungsverluste	228	187
Gebühren und Beiträge	187	165
Abschreibungen	169	58
Übrige	991	1.078
	5.958	5.557

In der Position Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 312 T€ (i.Vj. 303 T€) enthalten. Der Personalaufwand beinhaltet soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung in Höhe von 227 T€ (i.Vj. 150 T€), wovon 143 T€ (i.Vj. 71 T€) auf Aufwendungen für Altersversorgung entfallen.

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

in T€	2019	2018
Ergebnisse aus Gemeinschaftsunternehmen	4.328	27.602
Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen	17	0
ERGEBNISSE AUS AT-EQUITY GESELLSCHAFTEN	4.345	27.602

Das Ergebnis der Gesellschaften, die nach at-equity bilanziert werden, beinhaltet ein negatives Bewertungsergebnis vor latenten Steuern von -25.854 T€ (i.Vj. -2.608 T€). Das EBT (ohne Bewertungsergebnis) der at-equity bilanzierten Gesellschaften beträgt 30.757 T€ (i.Vj. 30.815 T€).

25. BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2019	2018
Unrealisierte Marktwertveränderungen	-88.560	-53.319
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-5.628	-2.387
Wertberichtigung sonstige Finanzanlagen	0	-9
	-94.188	-55.715

Die Wertberichtigung sonstige Finanzanlagen wurde im Vorjahr auf die Beteiligung an der Ilwro Holding B.V. vorgenommen.

26. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

in T€	2019	2018
Tatsächlicher Steueraufwand	-4.546	-10.573
Latenter Steueraufwand Inland	75.596	-8.741
Latenter Steueraufwand Ausland	-1.631	-3.425
	69.419	-22.739

Der latente Steueraufwand Inland beinhaltet einen Ertrag aus der Auflösung von latenter Gewerbesteuer von 73.410 T€. Diese Auflösung ist Ergebnis der im Geschäftsjahr vollzogenen gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung einzelner Beteiligungen, die es zukünftig ermöglicht, die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in einem größeren Umfang als bisher in Anspruch zu nehmen.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 69.419 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€	2019	2018
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	42.672	102.134
Theoretische Ertragsteuer 32,28 %	-13.775	-32.969
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	3.999	3.576
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	-1.988	5.637
Steuerfreie Erträge / nicht abzugsfähige Aufwendungen	-408	-457
Steuereffekt aus nach der at-equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1.342	1.474
Aperiodischer Steueraufwand / -ertrag	6.839	0
Auflösung latente Gewerbesteuer	73.410	0
TATSÄCHLICHE ERTRAGSTEUER	69.419	-22.739

Im Geschäftsjahr 2019 ergibt sich ohne Berücksichtigung der aperiodischen Steueraufwendungen / -erträge und der Auflösung latente Gewerbesteuer ein effektiver Ertragsteuersatz von 25,4 %.

27. ERGEBNIS JE AKTIE

in T€	2019	2018
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	112.091	79.395
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	61.783.594	61.783.594
UNVERWÄSSERTES UND VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (€)	1,81	1,29

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.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01 – 31.12.2019
Umsatzerlöse	196.556	43.635	240.191	-14.250	225.941
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

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 quotale 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 quotale berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende Darstellung, aufgeteilt nach Segmenten:

in T€	Inland	Ausland	Summe	Überleitung	01.01. – 31.12.2018
Umsatzerlöse	196.070	43.118	239.188	-14.141	225.047
EBIT	174.360	40.349	214.709	-15.574	199.135
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	0	0	0	27.602	27.602
Zinserträge	19	9	28	2	30
Zinsaufwendungen	-45.414	-7.226	-52.640	-86	-52.726
EBT (OHNE BEWERTUNGSERGEBNIS)	131.568	33.131	164.699	-3.765	160.934
					31.12.2018
Investment Properties	3.346.684	741.558	4.088.242	-196.542	3.891.700
Zugänge und aktivierte bauliche Maßnahmen Investment Properties	20.046	2.751	22.797	-1.935	20.862
Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	0	53.727	53.727
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	531.044	531.044
Sonstiges Segmentvermögen	51.285	30.071	81.356	52.401	133.757
SEGMENTVERMÖGEN	3.397.969	771.629	4.169.598	440.630	4.610.228
SEGMENTSCHULDEN	1.244.755	339.385	1.584.140	796.340	2.380.480

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 Euro-Shop 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 Euro-Shop AG, DES Management GmbH, DES Beteiligungs GmbH & Co. KG). Diese erzielen keine Umsatzerlöse und sind in der Überleitungsspalte nach konzerninternen Eliminierungen mit ihrem EBIT und EBT (ohne Bewertungsergebnis) von -4.051 T€ (i.Vj. -3.654 T€) sowie im Segmentvermögen mit 70.435 T€ (i.Vj. 52.341 T€) und in den Segmentschulden mit 3.971 T€ (i.Vj. 4.366 T€) enthalten.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

SONSTIGE ANGABEN

28. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

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						
Finanzanlagen ³	FVTPL	0		0		0
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

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Wertansatz nach IFRS 9				
		Buchwerte 31.12.2018	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value 31.12.2018
Finanzielle Vermögenswerte						
Finanzanlagen ³	FVTPL	31		31		31
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	6.643	6.643			6.643
Sonstige Vermögenswerte	AC	6.351	6.351			6.351
Liquide Mittel	AC	116.335	116.335			116.335
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Finanzverbindlichkeiten ²	FLAC	1.522.393	1.522.393			1.601.010
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	343.648	343.648			343.648
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	3.543	3.543			3.543
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	9.547	9.547			9.547
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte ²	n. a.	33.546			33.546	33.546

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), At Fair Value through Profit and Loss (FVTPL)

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 in der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend in 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. Des Weiteren können kurzfristig Kreditlinien sowie Kontokorrentkredite in Anspruch genommen werden.

Es besteht eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von 150.000 T€, die bei Bedarf in Anspruch genommen werden kann. Zum 31. Dezember 2019 wurde die Kreditlinie nicht 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 2019 wie folgt dar:

in T€	Buchwerte 31.12.2019	Cashflows 2020	Cashflows 2021–2024	Cashflows ab 2025
Bankverbindlichkeiten	1.512.347	121.998	718.783	872.398

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 2019 festgelegten Zinssätze ermittelt. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2020 fällig.

Kredit- und Ausfallrisiko

Im Konzern entstehen keine wesentlichen Kreditrisiken. Die am Stichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren überwiegend bis zum Tag der Abschlusserstellung beglichen.

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. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 1.674 T€ (i.Vj. 1.034 T€) in den Grundstücksbetriebskosten enthalten.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 22.063 T€ (i.Vj. 17.169 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 verweisen wir auf die unter 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 9.483 T€ (i.Vj. 8.846 T€) führen. Der weit überwiegende Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 109.400 T€ (i.Vj. 119.900 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€	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	2.601.478	2.573.396
Eigenkapitalquote in %	57,1 %	55,8 %
Nettofinanzverschuldung	1.364.260	1.406.058

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Abfindungsansprüche von Kommanditisten.

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

29. 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“).

30. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 71,3 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen, die 2020 in unseren Shoppingcentern anfallen werden, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 5,4 Mio. €.

31. ANZAHL DER MITARBEITER

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

32. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf 312 T€ (i.Vj. 308 T€). Davon betreffen 307 T€ (i.Vj. 303 T€) Abschlussprüfungsleistungen. Des Weiteren wurden andere Bestätigungsleistungen in Höhe von 5 T€ (i.Vj. 5 T€) durch den Abschlussprüfer erbracht.

33. 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>

34. 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 „36. Aufsichtsrat und Vorstand“ sowie im Vergütungsbericht des zusammengefassten Lageberichts erläutert.

Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit der ECE-Unternehmensgruppe und Curatax beliefen sich im Berichtsjahr auf 17.716 T€ (i.Vj. 20.476 T€). Demgegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen und Mallvermarktungen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 7.627 T€ (i.Vj. 7.280 T€). Die Forderungen gegen die ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich auf 3.065 T€ und die Verbindlichkeiten betragen 587 T€.

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

35. 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 Meldepflichten entnommen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Anzahl an Stimmrechten seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Vorgang zur Schwellen ... (in %)	Neuer Stimmrechtsanteil (in %)	davon im Eigenbesitz (in %)	davon zuzurechnen (in %)
Alexander Otto	28.05.2015	... überschreitung (15)	17,33	0,65	16,68
Johannes Schorr	08.02.2016	... überschreitung (3)	3,37	1,12	2,25
AROSA Vermögensverwaltungs- gesellschaft m.b.H., Hamburg	15.12.2018	... 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
BlackRock, Inc., Wilmington, DE, Vereinigte Staaten von Amerika	20.09.2019	... unterschreitung (3)	2,51	0,00	2,51 ¹

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

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

36. AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG umfasst neun Mitglieder. Zum 31. Dezember 2019 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

Karin Dohm, Kronberg im Taunus, Stellvertretende Vorsitzende

Global Head of Government & Regulatory Affairs, Deutsche Bank AG, Frankfurt

- Deutsche Bank Europe GmbH, Frankfurt (Vorsitz)
- Deutsche Bank Luxembourg S.A., Luxemburg
- Ceconomy AG, Düsseldorf

Thomas Armbrust, Reinbek (bis 12.06.2019)

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

- ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (Vorsitz)
- TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz)
- Platinum AG, Hamburg (Vorsitz)
- Paramount Group Inc., New York, USA
- Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg

Beate Bell, Köln (bis 12.06.2019)

Geschäftsführende Gesellschafterin, immoAdvice GmbH, Köln

- Hochtief AG, Essen

Manuela Better, München (bis 12.06.2019)

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

- Deka Investment GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz)
- Deka Vermögensmanagement GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz)
- Deka Immobilien GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz)
- Deka Immobilien Investment GmbH, Frankfurt (stv. Vorsitz)
- S Broker AG & Co. KG, Wiesbaden (stv. Vorsitz)
- S Broker Management AG, Wiesbaden (stv. Vorsitz)
- WestInvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH, Düsseldorf (stv. Vorsitz)
- Deka Bank Deutsche Girozentrale Luxembourg S.A., Luxemburg

Dr. Anja Disput, Frankfurt (seit 12.06.2019)

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

Henning Eggers, Halstenbek (seit 12.06.2019)

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

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

Dr. Henning Kreke, Hagen / Westfalen

Geschäftsführender Gesellschafter, Jörn Kreke Holding KG, Hagen / Westfalen und Kreke Immobilien KG, Hagen / Westfalen

- Douglas GmbH, Düsseldorf (Vorsitz)
- Thalia Bücher GmbH, Hagen / Westfalen
- Encavis AG, Hamburg
- Axxum Holding GmbH, Wuppertal
- Noventic GmbH, Hamburg
- Perma-tec GmbH & Co. KG, Euerdorf
- Ferdinand Bilstein GmbH & Co. KG, Ennepetal
- Püschmann GmbH & Co. KG, Wuppertal
- Con-Pro Industrie-Service GmbH & Co. KG, Peine
- Noventic GmbH, Hamburg

Claudia Plath, Hamburg (seit 12.06.2019)

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

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

Alexander Otto, Hamburg

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

- SITE Centers Corp. Inc. (vormals: DDR Corp. Inc.), Beechwood, USA
- Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf
- Aliance Sonae Shopping Centers S.A. (vormals: Sonae Sierra Brasil S.A.), Sao Paulo, Brasilien (bis 06.08.2019)
- Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg

Klaus Striebich, Besigheim

Geschäftsführer, RaRE Advise Klaus Striebich

- MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf (Vorsitz) (bis 31.03.2019)
- Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin
- Klier Hairgroup GmbH, Wolfsburg
- Sinn GmbH, Hagen
- The Food Chain Investor Holding SE, Hamburg

Roland Werner, Hamburg

Vorsitzender des Vorstands, Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 312 T€ (i.Vj. 312 T€).

Vorstand

Wilhelm Wellner, Hamburg, Sprecher des Vorstands

Olaf Borkers, Hamburg, Mitglied des Vorstands

Die gewährten Zuwendungen des Vorstands betragen insgesamt 1.352 T€ (i.Vj. 1.232 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Zuwendungen von 688 T€ (i.Vj. 666 T€).

Der 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 2018 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.

37. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

dem Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 vor, soweit dies auf den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie beruht. Die Verpflichtung der Mieter zur Zahlung der Miete bleibt dabei im Grundsatz bestehen. In Polen wurde beschlossen, dass Mieter für den Zeitraum der behördlichen Schließung nicht zur Mietzahlung verpflichtet sind. Auch in Ungarn wird geprüft, die Mieter durch gesetzliche Regelungen zu entlasten.

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

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

Hamburg, 25. März 2020 / 2. April 2020

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand

Wilhelm Wellner

Olaf Borkers

ANTEILSBESITZ

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum
31. Dezember 2019:

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 2020 / 2. April 2020



Wilhelm Wellner



Olaf Borkers

BESTÄTIGUNGSVER- MERK 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 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte 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 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage 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 Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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. Ansatz und Bewertung latenter Steuern

1. BEWERTUNG DER INVESTMENT PROPERTIES

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 Investment Properties in Höhe von EUR 3.822,8 Mio. aus und ist über ihre Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen an weiteren wesentlichen Investment Properties beteiligt. Die als Finanzinvestition gehaltenen Shopping Center Immobilien werden nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Aufwendungen aus dieser Bewertung in Höhe von EUR 88,6 Mio. in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Zusätzlich beinhaltet das Ergebnis der at Equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen ein negatives Bewertungsergebnis von EUR 25,9 Mio.

Die Ermittlung der jeweiligen beizulegenden Zeitwerte 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, die sich wesentlich auf den Konzernabschluss auswirken.

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 die Gutachten in Stichproben hinsichtlich der Angemessenheit, Stetigkeit und richtigen Umsetzung der Bewertungsmethode sowie der Richtigkeit der Inputfaktoren (vermietete Flächen und Mieteinnahmen) geprüft. 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.

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

2. ANSATZ UND BEWERTUNG LATENTER STEUERN

Sachverhalt

Die Deutsche EuroShop AG weist im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 in Höhe von EUR 378,8 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 sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die auf die in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesene, gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung,
- den auf den in Abschnitt „Erklärung zur Unternehmensführung“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesenen Corporate Governance Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex,
- 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 ABSCHLUSS-PRÜFERS 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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 12. Juni 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 8. August 2019 von der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als 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.

HINWEIS ZUR NACHTRAGSPRÜFUNG

Diesen Bestätigungsvermerk erteilen wir zu dem geänderten Konzernabschluss und dem geänderten zusammengefassten Lagebericht aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 30. März 2020 abgeschlossenen Prüfung und unserer am 3. April 2020 abgeschlossenen Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderungen von Angaben im Konzernanhang und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund einer unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie geänderten Nachtrags-, Prognose- und Risikoberichterstattung bezog. Auf die Darstellung der Änderungen durch die gesetzlichen Vertreter im geänderten Konzernanhang in Abschnitt Grundlagen des Konzernabschlusses, 1. Allgemeine Angaben wird verwiesen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christoph Hyckel.

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

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Reese
Wirtschaftsprüferin

gez. Hyckel
Wirtschaftsprüfer

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 in ihrer aktuellen Fassung¹ verwendet.

EPRA-KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	in T€	je Aktie in €	in T€	je Aktie in €	+ / - in T€	in %
EPRA Earnings	158.260	2,56	147.388	2,39	10.872	7,4
EPRA NAV	2.613.390	42,30	2.667.499	43,17	-54.109	-2,0
EPRA NNNAV	2.139.458	34,63	2.114.355	34,22	25.103	1,2

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	in %		in %		in %-Punkten	
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)	5,1		5,0		0,1	
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite	5,1		5,1		0,0	
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)	13,4		12,3		1,1	
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)	13,1		12,1		1,0	
EPRA-Leerstandsquote	2,4		1,4		1,0	

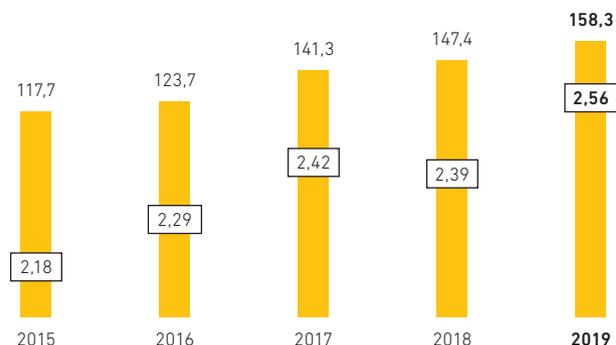
¹ Die aktuelle gültige Fassung der „Best Practice Recommendations“ der EPRA findet sich unter: <http://www.epra.com/finance/financial-reporting/guidelines>

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 zu den EPRA Earnings werden beim FFO sämtliche nicht zahlungswirksamen latenten Steuern sowie in diesem Geschäftsjahr der Ertrag aus einer Steuerrückerstattung korrigiert.

EPRA EARNINGS

in Mio.€/in € je Aktie



EPRA EARNINGS

	31.12.2019			31.12.2018			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
Konzernergebnis		112.091	1,81		79.395	1,29	0,52	40,3
Bewertungsergebnis Investment Properties	94.188			55.706				
Bewertungsergebnis Investment Properties (at-equity)	25.854			2.608				
Bewertungsergebnis Investment Properties ¹		120.042	1,94		58.314	0,94	1,00	106,4
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente	0			-2.256				
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente (at-equity)	-350			-348				
Bewertungsergebnis derivative Finanzinstrumente ¹		-350	0,00		-2.604	-0,04	0,04	100,0
Sonstiges Bewertungsergebnis		0	0,00		9	0,00	0,00	-
Latente Steuern in Bezug auf Anpassungen ¹		-73.523	-1,19		12.274	0,20	-1,39	-
EPRA EARNINGS²		158.260	2,56		147.388	2,39	0,17	7,1
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 Berichtsperiode eine einmalige Steuererstattung inklusive aufgelaufener Zinsen für Vorjahre. Ohne diese Steuererstattung würden die EPRA Earnings 149,3 Mio. € (+0,8 %) bzw. 2,41 € je Aktie betragen.

EPRA NET ASSET VALUE

Der EPRA NAV 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.

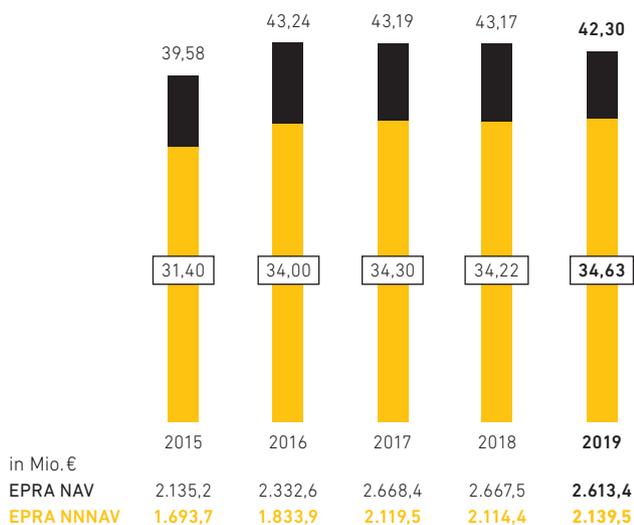
EPRA NAV

	31.12.2019			31.12.2018			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
Eigenkapital		2.249.573	36,41		2.229.748	36,09	0,32	0,9
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente	33.059			33.546				
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente (at-equity)	667			1.017				
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹		33.726	0,55		34.563	0,56	-0,01	-1,8
Eigenkapital ohne derivative Finanzinstrumente		2.283.299	36,96		2.264.311	36,65	0,31	0,8
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹		383.818	6,21		456.915	7,39	-1,18	-16,0
Geschäfts- oder Firmenwert als Ergebnis latenter Steuern		-53.727	-0,87		-53.727	-0,87	0,00	-
EPRA NAV		2.613.390	42,30		2.667.499	43,17	-0,87	-2,0
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

EPRA NAV/EPRA NNAV

in € je Aktie/in Mio. €



EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE

Während der EPRA NAV auf eine langfristige Betrachtung unter Annahme der Unternehmensfortführung abzielt, bezieht der EPRA NNAV auch Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag mit ihrem Zeitwert ein, die sich bei einer langfristigen Betrachtung voraussichtlich nicht realisieren werden. Ausgehend vom EPRA NAV werden die Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente und Finanzverbindlichkeiten sowie die damit verbundenen latenten Steuern einbezogen.

EPRA NNAV

	31.12.2019			31.12.2018			Veränderung	
	in T€	in T€	je Aktie in €	in T€	in T€	je Aktie in €	je Aktie in €	in %
EPRA NAV		2.613.390	42,30		2.667.499	43,17	-0,87	-2,0
Zeitwert derivativer Finanzinstrumente ¹		-33.726	-0,55		-34.563	-0,56	0,01	1,8
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert	-72.029			-78.617				
davon auf Fremdgesellschafter von Personengesellschaften entfallender Anteil	9.040			11.210				
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert (at-equity)	-7.845			-7.677				
Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹		-70.834	-1,14		-75.084	-1,22	0,08	6,6
Latente Steuer auf Unterschied nicht bilanzierter Zeitwert Finanzverbindlichkeiten zu ihrem Buchwert ¹		14.446	0,23		13.418	0,22	0,01	4,5
Latente Steuern auf Investment Properties und derivative Finanzinstrumente ¹		-383.818	-6,21		-456.915	-7,39	1,18	16,0
EPRA NNAV		2.139.458	34,63		2.114.355	34,22	0,41	1,2
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

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	in T€	in T€	in T€	in T€
Verkehrswert Investment Properties	3.822.786		3.891.700	
Verkehrswert Investment Properties (at-equity)	654.206		676.960	
Verkehrswert Investment Properties		4.476.992		4.568.660
Abzüglich Erweiterungsflächen ¹		-5.560		-7.160
Hierbei in Abzug gebrachte Erwerbsnebenkosten ¹		255.240		262.271
Verkehrswert Investment Properties (Brutto)		4.726.672		4.823.771
Annualisierte Mieteinnahmen ¹		263.249		264.415
Nicht umlagefähige Immobilienaufwendungen ¹		-22.041		-21.521
Annualisierte Nettomieteträge		241.208		242.894
Mietanreize und sonstige Mietanpassungen ¹		742		1.088
Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteträge		241.950		243.982
EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA NIY)		5,1 %		5,0 %
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite		5,1 %		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

	31.12.2019	31.12.2018
	in T€	in T€
Marktmiete für Leerstand ¹	6.143	3.464
Marktmiete gesamt ¹	253.419	253.060
EPRA-Leerstandsquote	2,4 %	1,4 %

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

	31.12.2019	31.12.2018
	in T€	in T€
Grundstücksbetriebs- und verwaltungskosten ¹	29.263	26.702
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹ ohne Finanzierungskosten	6.158	5.723
Sonstige Erlöse aus Weiterberechnungen und Erstattungen ¹	0	0
EPRA-Kosten (inkl. direkter Leerstandskosten)	35.421	32.425
Direkte Leerstandskosten ¹	-781	-378
EPRA-Kosten (exkl. direkter Leerstandskosten)	34.640	32.047
Umsatzerlöse aus Vermietung ¹	265.073	264.056
EPRA-Kostenquote (inkl. direkter Leerstandskosten)	13,4 %	12,3 %
EPRA-Kostenquote (exkl. direkter Leerstandskosten)	13,1 %	12,1 %

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

INVESTITIONEN IN DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen des Konzerns betragen:

EPRA-INVESTITIONEN IMMOBILIENVERMÖGEN

in T€	31.12.2019			31.12.2018		
	Konzern	at-equity	Gesamt	Konzern	at-equity	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Entwicklungen, Neubau	0	0	0	1.336	0	1.336
Bestandsimmobilien (like-for-like Portfolio)	19.324	3.099	22.423	19.526	3.608	23.134
Sonstige	0	0	0	0	0	0
EPRA-Investitionen Immobilienvermögen	19.324	3.099	22.423	20.862	3.608	24.470

Die Entwicklungsinvestitionen des Vorjahres wurden im Rahmen der geplanten Erweiterung der Galeria Baltycka getätigt. Die Investitionen in die Bestandsimmobilien resultieren aus den im Geschäftsjahr 2018 gestarteten und im laufenden Geschäftsjahr fortgeführten Investitionsprogrammen „At-your-Service“ und „Mall Beautification“, mit denen die Attraktivität der Shoppingcenter weiter erhöht wird.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

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

ZUSAMMENARBEIT VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2019 wahrgenommen und die Entwicklung der Deutsche EuroShop AG intensiv begleitet. Der Vorstand hat die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und hat uns den Status der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in der Geschäftsführung überwacht und beraten. Der Vorstand hat uns regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte unterrichtet.

Über alle wichtigen Ereignisse, die von wesentlicher Bedeutung für die Beurteilung der Lage und Entwicklung sowie für die Leitung des Unternehmens waren, wurde ich als Aufsichtsratsvorsitzender unverzüglich durch den Vorstand informiert. In regelmäßigen Telefonkonferenzen mit dem Vorstand wurde ich auch zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse fortlaufend ausführlich unterrichtet.

SCHWERPUNKTE DER BERATUNGEN

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

Über die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft wurden wir fortlaufend informiert. Wir beschäftigten uns mit der Entwicklung der Bestandsobjekte, insbesondere mit deren Umsatz- und Frequenzentwicklung, den Außen- und Vermietungsständen sowie mit der Liquiditätslage des Unternehmens. Ausführlich und fortlaufend diskutiert wurde in den Sitzungen des abgelaufenen Jahres die Strategie der Gesellschaft und die Frage, wie die Gesellschaft in einem Umfeld des laufenden Transformationsprozesses im Einzelhandel, fortwährend niedriger Zinsen, eines weiter nachlassenden Investoreninteresses nach Einzelhandelsimmobilien agieren sollte. Intensiv wurde die Umsetzung des umfangreichen Investitionsprogramms der Jahre 2018 bis 2022 zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit unserer Einkaufszentren beobachtet und weiter erörtert. Darüber hinaus wurde die laufende Integration des On- und Offlinehandels und dessen Auswirkungen auf den Einzelhandel analysiert.

Die weitere Anbindung unserer Shoppingcenter an den sich schnell entwickelnden Omni-Channel-Vertrieb wurde für die Positionierung unseres Centerportfolios als strategisch wichtig beurteilt. Ein entsprechendes Digitalisierungsprogramm („Digital Mall“) und damit zusammenhängende Investitionen wurden erörtert und die Umsetzung eingeleitet. Mit dem Vorstand wurde regelmäßig über die Entwicklungen an den Kapital-, Kredit-, Immobilien- und Einzelhandelsmärkten und die Auswirkungen auf die Strategie der Gesellschaft gesprochen. Dabei wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat verschiedene Investment- und Refinanzierungsmöglichkeiten erörtert. Regelmäßig wurde uns über die Umsatzentwicklung der Mieter und deren Zahlungsverhalten sowie über die Kreditpolitik der Banken berichtet. Vorstand und Aufsichtsrat haben zudem regelmäßig die Bewertung der Gesellschaft durch die Börse bzw. deren Teilnehmer diskutiert und Peergroup-Vergleiche angestellt. In diesem Jahr haben wir uns zudem intensiv mit den zu erwartenden Anforderungen aus dem neuen Corporate Governance Kodex sowie dem ARUG II (Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie) befasst, die Auswirkungen auf unsere Gesellschaft mit dem Vorstand erörtert sowie die vorbereitenden Maßnahmen des Vorstands für die Umsetzung des ARUG II überwacht.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und das Aufsichtsratspräsidium haben mit dem Vorstand weitere aktuelle Themen bei Bedarf erörtert. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats oder eines Ausschusses bedurften, haben wir in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Zudem wurden für zustimmungspflichtige Geschäfte des Vorstands bei Bedarf schriftliche Umlaufbeschlüsse vom Aufsichtsrat und dem zuständigen Ausschuss gefasst. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten enthielten sich die Betroffenen ggf. ihrer Stimme. In einzelnen Sitzungen haben wir zeitweise in Abwesenheit des Vorstands getagt.

SITZUNGEN

Im Geschäftsjahr 2019 fanden vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Es gab im Berichtsjahr kein Aufsichtsratsmitglied, das nur an der Hälfte oder an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats und der Ausschüsse, denen es angehört, teilgenommen hat. Die individuellen Präsenzen der Aufsichtsratsmitglieder bei den Aufsichtsratssitzungen und den Sitzungen der Ausschüsse finden Sie in der nachfolgenden Übersicht:

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

April-Sitzung

In der ersten ordentlichen Sitzung am **25. April 2019** waren die Darstellungen des Vorstands zu den finanziellen, bilanziellen und steuerlichen Aspekten des Jahresabschlusses 2018 der Schwerpunkt der Sitzung. Darüber hinaus erläuterte der Abschlussprüfer die Ergebnisse seiner Jahresabschlussprüfung. Im Rahmen der anschließenden Diskussion des Jahresabschlusses legten wir auch dieses Jahr besonderen Wert auf die Erläuterungen des Vorstands und des Abschlussprüfers zu den Immobilienbewertungen. Zudem

diskutierten wir mit dem Vorstand die Dividendenstrategie der Gesellschaft auf der Grundlage von längerfristigen Szenariorechnungen. Der Vorstand berichtete über die Umsetzung der Umstrukturierungs- und Modernisierungskonzepte für einzelne Center sowie über die Kreditfälligkeiten der nächsten Jahre und die zwischenzeitlich erfolgten Anschlussfinanzierungen. Intensiv befassten wir uns mit den erwarteten rechtlichen Änderungen im Umfeld unserer Gesellschaft, darunter der Reformen für Grundsteuer und der Grunderwerbsteuer. Der Schwerpunkt der Beratung lag beim ARUG II. Die

vom Präsidium vorgeschlagenen drei Kandidaten für die Wahl in der Hauptversammlung sowie den Auswahlprozess haben wir in der Sitzung diskutiert und dem Vorschlag des Präsidiums zugestimmt. Schließlich wurde die Tagesordnung für die Hauptversammlung einstimmig verabschiedet.

Juni-Sitzung

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

September-Sitzung

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

November-Sitzung

In unserer Sitzung am **28. November 2019** berichtete der Vorstand uns über die Vermietungsaktivitäten im Rhein-Neckar-Zentrum und Investitionen zur Sanierung der Wohnungen oberhalb des Herold-Centers in Norderstedt. Den vom Vorstand geplanten und vorgeschlagenen Investitionen im Olympia-Center stimmten wir zu. Der Vorstand erläuterte uns die Hochrechnung für das Geschäftsjahr 2019 und stellte uns zudem seine Planung für die Jahre 2020 bis 2024 vor, wir stimmten dem Budget 2020 zu. Abschließend berichtete der Vorstand über seine Verhandlungen zur Prolongation unserer Kreditlinie sowie der Bestandsfinanzierungen für die City-Arkaden in Wuppertal, für die City-Galerie in Wolfsburg sowie für das Billstedt-Center in Hamburg.

GREMIEN / AUSSCHÜSSE

Der Aufsichtsrat hat mit dem Aufsichtsratspräsidium, dem Prüfungsausschuss und dem Ausschuss „Kapitalmarkt“ drei Ausschüsse gebildet. Die Ausschüsse sind mit jeweils drei Mitgliedern besetzt. Das Aufsichtsratspräsidium bildet gleichzeitig den Nominierungsausschuss. Die Anzahl der Ausschüsse und der Ausschussmitglieder erscheint uns im Hinblick auf die Größe der Gesellschaft und die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats angemessen.

Im Berichtszeitraum tagten das Präsidium und der Prüfungsausschuss am 11. April 2019 in einer regelmäßigen Sitzung.

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

CORPORATE GOVERNANCE

Im September 2019 haben wir gemeinsam mit dem Vorstand eine aktualisierte Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission gemäß § 161 AktG abgegeben und auf der Internetseite der Deutsche EuroShop AG dauerhaft zugänglich gemacht. Über die Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) wird in diesem Geschäftsbericht gesondert berichtet. Die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder haben am Jahresanfang 2020 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2019 entstanden sind.

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

Der Aufsichtsrat hat 2017 beschlossen, dass der Aufsichtsratsvorsitzende gemäß den Empfehlungen des DCGK und der „Leitsätze für den Dialog zwischen Investor und Aufsichtsrat“ Gespräche mit Investoren über aufsichtsratsbezogene Themen führen kann. Im Geschäftsjahr 2019 wünschte kein Investor ein Gespräch.

Klaus Striebich ist seit dem 1. April 2019 ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats nachdem er seine geschäftlichen Beziehungen zu Gesellschaften, die dem Großaktionär Alexander Otto verbunden sind, beendet hat.

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

JAHRESABSCHLUSS DER AG UND DES KONZERNS ZUM 31. DEZEMBER 2019

In der Prüfungsausschusssitzung am 30. März 2020 und in der außerordentlichen Aufsichtsratsitzung am 3. April 2020 haben sich der Prüfungsausschuss bzw. der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und dem Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), jeweils zum 31. Dezember 2019, sowie mit dem zusammengefassten Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019 befasst. Dabei wurden auch die im Nachtragsbericht des zusammengefassten Lageberichts erläuterten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die zukünftige Entwicklung der Deutsche EuroShop AG gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. Die aus Sicht des Abschlussprüfers besonders wichtigen Sachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses hat er für uns gut nachvollziehbar erläutert. Der Aufsichtsrat teilt die Einschätzung des Abschlussprüfers zur Bedeutung dieser Sachverhalte für den Konzernabschluss. Einzelheiten dazu finden Sie im Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers.

Die Jahresabschlussunterlagen und die Berichte des Abschlussprüfers sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden uns rechtzeitig vorgelegt. Der von der Hauptversammlung am 12. Juni 2019 gewählte Abschlussprüfer BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hatte die Abschlüsse zuvor geprüft und jeweils mit dem **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** versehen. Der Abschlussprüfer hat dabei die Übereinstimmung der Bilanzierung, Bewertung und Konsolidierung im Konzernabschluss mit den jeweiligen Rechnungslegungsvorschriften bestätigt. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer im Rahmen seiner Beurteilung des Risikomanagementsystems festgestellt, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen getroffen hat, um Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Die Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an der Beratung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses anlässlich der Prüfungsausschusssitzung am 30. März 2020 und der außerordentlichen Aufsichtsratsitzung am 3. April 2020 teil und erläuterten die wesentlichen Ergebnisse.

Der Aufsichtsrat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen gegen die Abschlüsse und die Prüfung durch den Abschlussprüfer zu erheben sind. Der zusammengefasste Lagebericht entspricht nach der Überzeugung des Aufsichtsrats den gesetzlichen Anforderungen. Der Aufsichtsrat stimmt den Aussagen im Lagebericht zur weiteren Unternehmensentwicklung zu. Der Aufsichtsrat hat dem Ergebnis der Abschlussprüfung seine Zustimmung erteilt und den Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG und den Konzernabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns gebilligt; der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Zudem hat sich der Aufsichtsrat dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands, den Bilanzgewinn in Höhe von 34.629 T€ auf neue Rechnung vorzutragen, angeschlossen.

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

Hamburg, 3. April 2020



Reiner Strecker, Vorsitzender

CORPORATE GOVERNANCE 2019

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 Ziffer 3.10 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 langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, der als jährliche Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet

werden kann, ist ein wichtiges Anlageziel. Dazu investiert die Gesellschaft ihr Kapital nach dem Grundsatz der Risikostreuung in Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Regionen; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbemieten 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.

ERTRAGSSTARKES UND WERTBESTÄNDIGES 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 „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 agieren als Käufer, wenn sich eine Gelegenheit ergibt. Durch kurze Entscheidungswege und hohe Flexibilität in Bezug auf mögliche Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen kann sich die Deutsche EuroShop auf unterschiedlichste Wettbewerbssituationen einstellen. Parallel dazu fokussiert sich die Konzernleitung auf die Wertoptimierung der vorhandenen Objekte im Portfolio.

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 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. Die durchschnittlich 500.000 bis 600.000 Menschen, die täglich unsere 21 Center besuchen, 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. 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 2019

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlicht und am 7. Februar 2017 Änderungen und Ergänzungen einzelner Empfehlungen und Anregungen beschlossen. Am 16. Dezember 2019 hat die Regierungskommission dann 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 2019 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 2019 informiert der Aufsichtsrat ausführlich im Geschäftsbericht 2019 der Deutsche EuroShop AG.

Im Geschäftsjahr 2019 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, in 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. Davon befinden sich 21 in den Shoppingcentern der Deutsche EuroShop AG.

Klaus Striebich hat seine Funktion als Beiratsvorsitzender der MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG am 31. März 2019 ebenso beendet wie seine Aufgaben als selbständiger Berater für die KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. Er ist seitdem ein unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats.

In der Hauptversammlung am 12. Juni 2019 endeten die Mandatsperioden von Beate Bell, Manuela Better und Thomas Armbrust. Die drei Aufsichtsräte haben sich nicht einer erneuten Wahl gestellt und so hat die Hauptversammlung auf Vorschlag der Verwaltung Dr. Anja Disput, Henning Eggers und Claudia Plath zu neuen Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt. Dr. Anja Disput ist unabhängig, während Henning Eggers und Claudia Plath über die geschäftliche Beziehung zu Alexander Otto abhängige Mitglieder im Aufsichtsrat sind.

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 (seit dem 1. April 2019).

Die Dauer der Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat liegt zwischen 0,5 und 17,5 Jahren, der Durchschnitt bei 5,8 Jahren.

Name	Funktion	seit	bis zur HV, die über ... beschließt	HV in	Zugehörigkeit (Jahre) zum AR per Dezember 2019
Reiner Strecker	Vorsitzender	13.07.2012	2021	2022	7,5
Karin Dohm	stellv. Vorsitzende und Financial Expert	13.07.2012	2021	2022	7,5
Klaus Striebich		13.07.2012	2021	2022	7,5
Alexander Otto		18.06.2002	2022	2023	17,5
Dr. Henning Kreke		20.06.2013	2022	2023	6,5
Henning Eggers		12.06.2019	2023	2024	0,5
Dr. Anja Disput		12.06.2019	2023	2024	0,5
Claudia Plath		12.06.2019	2023	2024	0,5
Roland Werner		18.06.2015	2019	2020	4,5
Durchschnitt:					5,8

Der Aufsichtsrat beurteilt seine Wirksamkeit und die seiner Ausschüsse (Effizienzprüfung) 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 Februar 2019.

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
- **Thomas Armbrust** (bis 12. Juni 2019)
- **Beate Bell** (bis 12. Juni 2019)
- **Manuela Better** (bis 12. Juni 2019)
- **Dr. Anja Disput** (seit 12. Juni 2019)
- **Henning Eggers** (seit 12. Juni 2019)
- **Dr. Henning Kreke**
- **Alexander Otto**
- **Claudia Plath** (seit 12. Juni 2019)
- **Klaus Striebich**
- **Roland Werner**

Dem **Aufsichtsratspräsidium** gehören Herr Strecker, Frau Dohm, Herr Armbrust (bis 12. Juni 2019) und Herr Eggers (seit 12. Juni 2019) 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 Armbrust (bis 12. Juni 2019), Strecker und Eggers (seit 12. Juni 2019) an. Der Prüfungsausschuss ist für Fragen zur Rechnungslegung, Prüfung und Aufstellung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zuständig. Zudem überwacht dieser Ausschuss die Abschlussprüfung 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 Armbrust (bis 12. Juni 2019), Eggers (seit 12. Juni 2019), Dr. Kreke und Strecker an. Vorsitzende des Kapitalmarktausschusses im vergangenen Jahr waren Herr Armbrust (bis 12. Juni 2019) und Herr Eggers (seit 12. Juni 2019). 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.

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 2019 aus zwei Mitgliedern.

Wilhelm Wellner

geb. am 8. März 1967

erste Bestellung: 2015

bestellt bis: 31. Dezember 2021

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 2019 bei 0 %.

Der am 30. September 2019 endende Vorstandsvertrag von Herrn Borkers wurde im Dezember 2018 aufgrund seiner Leistungen bis zum 30. September 2022 verlängert. Zudem sind Kontinuität und Erfahrungen mit dem Geschäftsmodell bedeutend für den Erfolg der Gesellschaft. Die Ausweitung des Vorstands auf drei Mitglieder ist aufgrund der geringen Mitarbeiterzahl und der Spezifika einer Holdinggesellschaft nicht angemessen und sinnvoll.

Die Frauenquote in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands, welche auch aus zwei Personen besteht, lag zum 31. Dezember 2019 ebenfalls bei 0 %.

AKTIENBESITZ**Vorstand**

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2019 insgesamt 6.500 Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2019 insgesamt 12.103.396 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 2019 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	Gesamt- volumen (€)	Ort
Oliver Bell	Aktie*	Kauf	22.03.2019	27,00	700	18.900,00	Xetra
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf**	23.05.2019	27,40	200.000	5.480.000,00	Eurex
Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co	Aktie*	Kauf**	21.06.2019	25,00	200.000	5.000.000,00	Eurex
Claudia Plath	Aktie*	Kauf	19.08.2019	22,60	1.000	22.600,00	Xetra

* ISIN: DE0007480204

** Kauf / Abnahme aufgrund von vorab abgeschlossenen Stillhaltergeschäften (verkaufte Put-Optionen)

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.

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 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 Hinweisgeber-system (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 § 315e 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 12. Juni 2019 wurde die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer gewählt. Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat die Jahres- und Konzernabschlüsse für die Geschäftsjahre 2005 bis 2019 der Deutsche EuroShop AG ohne Unterbrechung geprüft. Die jeweils verantwortlichen Wirtschaftsprüfer/-innen innerhalb der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft haben in dem oben genannten Zeitraum verschiedentlich gewechselt. Die aktuell verantwortliche Wirtschaftsprüferin Andrea Reese hat mit dem Jahresabschluss 2019 ihren vierten und der daneben verantwortliche Wirtschaftsprüfer Christoph Hyckel seinen sechsten Jahresabschluss unserer Gesellschaft in dieser Funktion geprüft. Andere Beratungsleistungen hat die BDO im Umfang von 5 T€ für unsere Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 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 September 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft gemeinsam ihre aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2019 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.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 7. Februar 2017 mit wenigen nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, 30. September 2019

Vorstand und Aufsichtsrat
Deutsche EuroShop AG

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

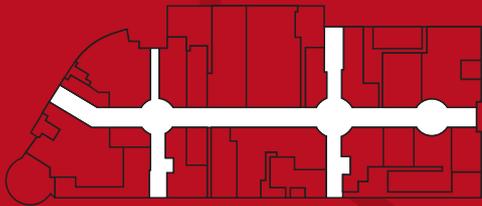
Art Direction & Design

Silvester Group, Hamburg

DISCLAIMER

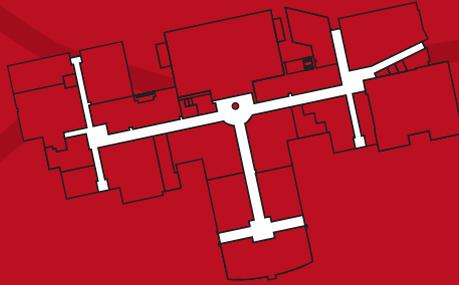
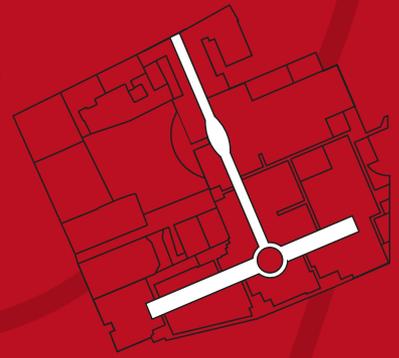
Formulierungshinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Textes wurde, sofern es sich nicht um Zitate handelt, auf die Schreibweise „-er / Innen“ verzichtet. Generell wurden stattdessen die Begriffe stets in der kürzeren, männlichen Schreibweise (z. B. Mitarbeiter) verwendet. An dieser Stelle wird 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. **Autorenbeiträge:** Namentlich gekennzeichnete Texte geben nicht unbedingt die Meinung der Deutsche EuroShop AG wieder. Für den Inhalt der Texte sind die jeweiligen Autoren verantwortlich. **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 Veränderungsraten:** Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten.

Die Vorzeichenangabe der Veränderungsraten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). **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 2019, Quartalsmitteilung 9M 2019 und Halbjahresfinanzbericht 2019 (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.

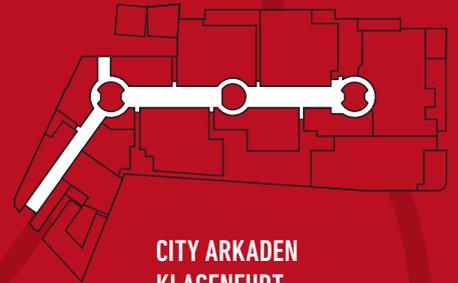


ALLEE-CENTER
MAGDEBURG

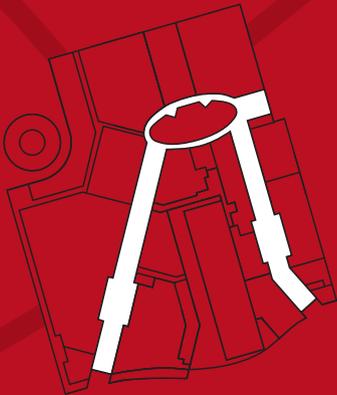
ÁRKÁD
PÉCS



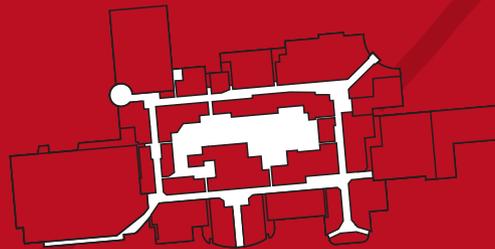
RHEIN-NECKAR-ZENTRUM
VIERNHEIM



CITY ARKADEN
KLAGENFURT

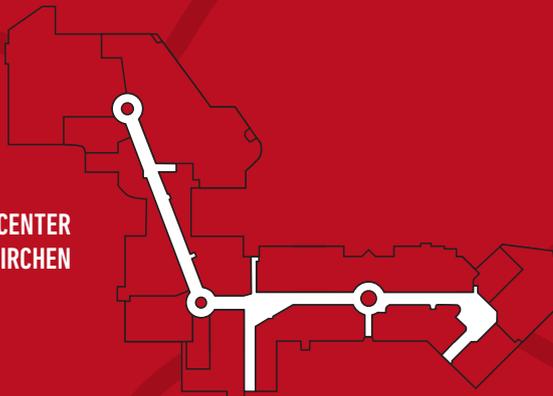
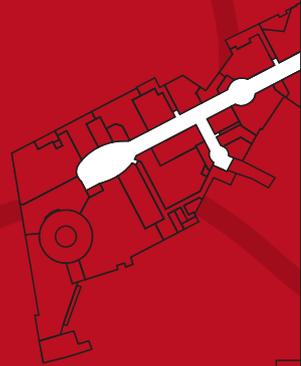


CITY-GALERIE
WOLFSBURG



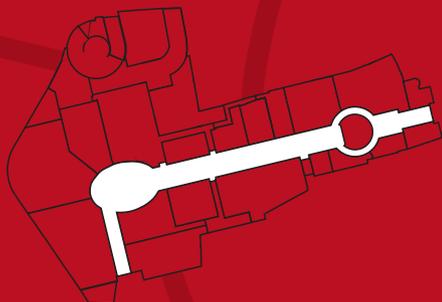
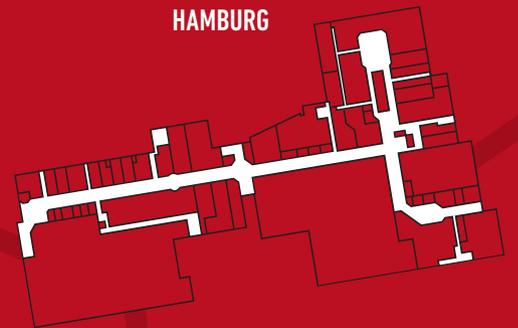
OLYMPIA CENTER
BRÜNN

CITY-ARKADEN
WUPPERTAL



SAARPARK-CENTER
NEUNKIRCHEN

BILLSTEDT-CENTER
HAMBURG



STADT-GALERIE
HAMELN

FORUM
WETZLAR

