

Lagebericht der Deutsche EuroShop AG 2011

Die Deutsche EuroShop AG ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Das MDAX-Unternehmen ist seit 2001 börsennotiert und war zum Jahresende 2011 an 19 europäischen Shoppingcentern in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt.

Ertragslage der Gesellschaft

Geschäftsjahr endet mit operativer Ergebnissteigerung

Das Geschäftsjahr 2011 verlief für die Deutsche EuroShop AG erneut positiv. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stieg um 11,7 Mio. € auf 33,9 Mio. €.

Wesentliche Ertragskomponente waren die Erträge aus Beteiligungen, die mit 43,8 Mio. € um 12,6 Mio. € über dem Vorjahr und um 10,9 Mio. € über der Planung lagen.

Die Personalaufwendungen lagen mit 1,7 Mio. € um 0,1 Mio. € unter dem Vorjahr, das durch einen Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Umstellung der Aufwandserfassung bei den Tantiemen für Vorstand und Mitarbeiter beeinflusst war. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um 1,3 Mio. € auf 1,7 Mio. €, da im Berichtsjahr keine Kapitalerhöhungen durchgeführt wurden, die im Vorjahr zu entsprechenden Kosten (1,1 Mio. €) geführt hatten.

Die Zinsaufwendungen lagen erwartungsgemäß mit 6,6 Mio. € um 1,8 Mio. € über dem Vorjahr (4,8 Mio. €). Sie resultierten im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für langfristige Darlehen in Höhe von 103,4 Mio. € (Vj. 87 Mio. €), die im Zusammenhang mit der Finanzierung der Shoppingcenter in Hameln, Passau und Wuppertal aufgenommen wurden, sowie aus Zinsen für eine Kreditlinie, die im Vergleich zum Vorjahr höher in Anspruch genommen wurde.

Der Steueraufwand hat sich um 56,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (3,9 Mio. €) auf 60,0 Mio. € erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf ein Urteil des Bundesfinanzhofes zur so genannten erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung zurückzuführen. Entgegen der bisherigen Rechtsprechung und jahrzehntelanger Praxis ist der Bundesfinanzhof in einem Fall, bei dem eine Kapitalgesellschaft an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft beteiligt war, zu dem Ergebnis gekommen, dass der Kapitalgesellschaft die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung zu versagen ist, da sie nicht

unmittelbar eigenen Grundbesitz hat sondern dieser ihr nur mittelbar über die Personengesellschaft zuzurechnen ist. Als Konsequenz unterliegen sämtliche Einkünfte der Kapitalgesellschaft der Gewerbesteuer, während bei Anwendung der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung der Gewerbesteuerertrag um das Ergebnis aus der Vermietung des Grundbesitzes gekürzt würde.

Da die Deutsche EuroShop AG auch nur mittelbar über die Beteiligungsgesellschaften Immobilien besitzt, haben wir vorsorglich latente Steuern für Gewerbesteuerrisiken in Höhe von 52,5 Mio. € berücksichtigt. Hiervon entfielen 47,9 Mio. € auf latente Gewerbesteuern, 2,1 Mio. € auf Gewerbesteuernachzahlungen für die Geschäftsjahre 2007 bis 2010 sowie 2,5 Mio. € auf das Berichtsjahr.

Daneben fielen im Rahmen der so genannten Mindestbesteuerung Körperschaftsteuern in Höhe von 0,4 Mio. € (einschl. Solidaritätszuschlag) sowie polnische Ertragsteuern in Höhe von 0,5 Mio. € an. Den latenten Körperschaftsteuerrückstellungen (inkl. Solidaritätszuschlag) wurden zudem 6,6 Mio. € (Vj. 3,7 Mio. €) zugeführt.

Bedingt durch den steuerlichen Einmalaufwand ergab sich ein Jahresfehlbetrag von 26,1 Mio. €. Bereinigt um den Einmalaufwand aus der Gewerbesteuer für Vorjahre in Höhe von 46,1 Mio. € hätte sich ein Jahresüberschuss von 20,0 Mio. € (2010: 18,3 Mio. €) ergeben. Aus der Kapitalrücklage wurden 82,9 Mio. € entnommen, so dass sich ein Bilanzgewinn von 56,8 Mio. € ergab.

Die unerwartete Änderung der Rechtsprechung im Hinblick auf die Gewerbesteuerpflicht führt nicht zu einer Gefährdung unseres Geschäftsmodells. Operativ hat sich die Deutsche EuroShop AG im Berichtsjahr weiterhin gut entwickelt. Die Finanzkraft des Unternehmens ist durch die Langfristigkeit der Mietverträge dauerhaft gesichert, so dass wir die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft insgesamt positiv einschätzen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 21. Juni 2012 in Hamburg stattfindenden Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von 1,10 € je Aktie vorschlagen.

Investition und Finanzierung

Das Portfolio der Deutsche EuroShop AG konnte durch die Akquisition einer Beteiligung von 50% am Allee-Center in Magdeburg im September 2011 um ein ertragsstarkes Shoppingcenter erweitert werden. Daneben wurden die Beteiligungen der Mitgesellschafter

an der Stadt-Galerie Hameln (5,1%) zum 1. Januar 2011, an der City-Galerie Wolfsburg (11%) zum 30. Juni 2011 sowie an dem Allee-Center Hamm (11,1%) und an dem Rhein-Neckar Zentrum (0,1%) zum 1. Januar 2012 übernommen, sodass diese Objekte nunmehr zu jeweils 100% der Deutsche EuroShop AG gehören. Im Januar 2012 wurden auch die restlichen Anteile am Rathaus-Center Dessau (5,1%) erworben.

Die Transaktionsmärkte haben sich in 2011 weiter positiv entwickelt, wobei der Einzelhandelssektor besonders nachgefragt war und es im Bereich der Shoppingcenter einige Transaktionen gab. Dabei führte die große Nachfrage zu weiter steigenden Kaufpreisen, die von uns teilweise nicht nachvollzogen werden konnten und dazu geführt haben, dass wir lediglich beim Allee-Center Magdeburg zum Zuge kamen.

Cashflow aus der Investmenttätigkeit

Insgesamt erfolgten im Berichtsjahr Auszahlungen für Neuinvestments in Höhe von 62,5 Mio. €. Auf den mittelbaren Erwerb von 50% am Allee-Center Magdeburg entfielen 118,7 Mio. €. Für den Erwerb der Anteile an der Stadt-Galerie Hameln, der City-Galerie Wolfsburg, dem Allee-Center Hamm sowie dem Rhein-Neckar Zentrum wurden in Summe 20,5 Mio. € gezahlt. Für die Erweiterungsmaßnahme der Altmarkt-Galerie Dresden wurden weitere Einlagen von 3,3 Mio. € geleistet. Diesen Auszahlungen stand eine Rückführung der Zwischenfinanzierung eines langfristigen Darlehens für das Billstedt-Center von 80,0 Mio. € entgegen, so dass per Saldo 62,5 Mio. € für Neuinvestments ausgegeben wurden.

Daneben erfolgten Kapitaleinzahlungen bei Bestandsobjekten in Höhe von 17,1 Mio. €, was insbesondere die City-Arkaden Wuppertal betraf. Hier wurde ein auslaufendes Darlehen teilweise getilgt und zu diesem Zweck von Seiten der Deutsche EuroShop AG 23,3 Mio. € in die Beteiligungsgesellschaft eingezahlt.

Finanziert wurden die Neuinvestments sowie die Kapitaleinzahlungen bei den Bestandsobjekten von insgesamt 70,5 Mio. € durch die Aufnahme eines langfristigen Darlehens (19,2 Mio. €) sowie die Inanspruchnahme einer Kreditlinie. Der verbleibende negative Cashflow aus der Investmenttätigkeit in Höhe 9,2 Mio. € (2010: - 54,6 Mio. €) wurde aus vorhandener Liquidität finanziert.

in T€	2010	2011
Auszahlungen für Neuinvestments	-367.233	-62.527
Eigenkapitaleinzahlungen aus Aktienneuemissionen	295.564	0
Einzahlungen aus Verkäufen	0	0
Sonst. Kapitalein-/auszahlungen Beteiligungsgesellschaften	0	-17.090
Eigenmittel	295.564	-17.090
Darlehensaufnahme (netto)	17.067	70.437
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	312.631	53.347
Cashflow aus Investmenttätigkeit	-54.602	-9.180

Cashflow der operativen Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2011 erzielte die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag von 26,1 Mio. € gegenüber einem Jahresüberschuss im Vorjahr in Höhe von 18,3 Mio. €. Darüber hinaus wurden Barüberschüsse der Objektgesellschaften in Höhe von 28,8 Mio. € (2010: 32,7 Mio. €) ergebnisneutral an die Deutsche EuroShop AG ausgeschüttet.

Nicht liquiditätswirksam waren im Berichtsjahr die Zuführungen zu den latenten Steuerrückstellungen in Höhe von 54,5 Mio. € (2010: 3,7 Mio. €).

In Summe belief sich der Free Cashflow im Berichtsjahr damit auf 57,2 Mio. € gegenüber 54,8 Mio. € in 2010 (+4,4%). Dies entsprach einer Verzinsung auf das eingezahlte Eigenkapital (1.029,8 Mio. €) von 5,6% gegenüber 5,3% im Vorjahr (1.029,8 Mio. €). Der Free Cashflow je Aktie erhöhte sich leicht von 1,06 € auf 1,11 €. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gewerbesteuernachzahlung für vergangene Geschäftsjahre den Free Cashflow mit 2,1 Mio. € oder 0,04 € je Aktie belastet.

in T€	2010	2011
Jahresüberschuss	18.311	-26.112
+ sonstige lfd. Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	32.708	28.757
+Zuführung/ - Auflösung latente Ertragsteuern	3.746	54.509
Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	54.765	57.154
Dividendenzahlungen	-46.320	-56.795
Überdeckung aus operativer Tätigkeit	8.445	359
Free Cashflow aus operativer Tätigkeit je Aktie	1,06 €	1,11 €

Liquiditätsentwicklung

in T€	2010	2011
Liquiditätsbestand Jahresanfang	46.627	6.526
Cashflow aus Investmenttätigkeit	-47.602	-9.180
Sonstige cashwirksame Bilanzveränderungen	-943	6.311
Free Cashflow des Jahres	54.765	57.154
Dividende für Vorjahr	-46.320	-56.795
Liquiditätsbestand Jahresende	6.526	4.015

Am Jahresanfang lagen die liquiden Mittel bei 6,5 Mio. €. Durch den negativen Cashflow aus der Investmenttätigkeit sind 9,2 Mio. € abgeflossen. Die Bewegungen des Nettoumlaufvermögens führten dem gegenüber zu einem Cashzufluss von 6,3 Mio. €. Der Free Cashflow von 57,2 Mio. € abzüglich der im Juni 2011 gezahlten Dividende von 56,8 Mio. € führte zu einem Liquiditätsendbestand von 4,0 Mio. €.

Eigenkapital

in T€	2010	2011	Veränderung
von Aktionären eingezahltes Eigenkapital	1.029.782	1.029.782	0
Jahresüberschüsse (kumuliert)	226.275	200.162	-26.112
Dividendenzahlungen (kumuliert)	-308.976	-365.771	-56.795
Eigenkapital 31.12.	947.080	864.174	-82.907
in % zur Bilanzsumme	87,1%	76,2%	

Das ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 82,9 Mio. € vermindert und betrug 864,2 Mio. €. Ursächlich hierfür war der Einmalaufwand aus der Gewerbesteuer für die Vorjahre, der zu einem Jahresfehlbetrag von 26,1 Mio. € führte sowie die Dividendenzahlung von 56,8 Mio. €. Die Eigenkapitalquote lag mit 76,2% auf weiterhin hohem Niveau, aber deutlich unter dem des Vorjahrs (87,1%).

Stille Reserven im Beteiligungsvermögen

Auf Basis aktueller Verkehrswertgutachten unserer Sachverständigen (Feri EuroRating Services AG, Bad Homburg, und GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal) lag der Wert des Beteiligungsvermögens zum 31. Dezember 2011 um 492,5 Mio. € (2010: 392,9 Mio. €) über dem Buchwert in der Bilanz.

Sonstige Angaben

Das Grundkapital beträgt 51.631.400 € und ist in 51.631.400 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 16. Juni 2015 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 14.540.467 € durch Ausgabe von neuen auf den Namen lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2010) erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Laufzeit der Wandlungsrechte darf jeweils zehn Jahre nicht überschreiten. Die Wandelschuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann.

Die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, ist das Mutterunternehmen des Deutsche EuroShop Konzerns. Ihre Aktien werden unter anderem an der Börse in Frankfurt gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2011 zu 10,0% im Besitz von Herrn Alexander Otto (2010: 11,64%).

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.

Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289a Abs. 1 HGB über Unternehmensführung ist auf der Website der Deutsche EuroShop unter www.deutsche-euroshop.de/ezu veröffentlicht.

Vergütungsbericht

Im Hinblick auf das in 2009 beschlossene Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütungen (VorstAG) und der Änderungen des Corporate Governance Kodex hat der Aufsichtsrat im April 2010 das bestehende Vergütungsmodell überprüft und mit Wirkung für das Geschäftsjahr 2010 an die gesetzlichen Anforderungen angepasst.

System der Vorstandsvergütung

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

Die Tantieme als erfolgsbezogene Vergütungskomponente orientiert sich an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung. Die Tantieme basiert auf dem gewichteten Durchschnitt des Geschäftsjahres und der vorhergehenden zwei Geschäftsjahre. Dabei wird das Konzern- EBT (ohne Bewertungsergebnis) des Geschäftsjahres mit 60%, das des letzten Geschäftsjahres mit 30% und das des vorletzten Geschäftsjahres mit 10% in die Bemessungsgrundlage einbezogen. Von der Bemessungsgrundlage erhält Herr Böge 0,5% und Herr Borkers 0,2% als Tantieme. Die Tantieme ist der Höhe nach begrenzt auf 150% der jährlichen Grundvergütung.

Die erfolgsunabhängige Jahresgrundvergütung für Herrn Böge beträgt 300.000 € und für Herrn Borkers 168.000 €. Für das Geschäftsjahr 2011 ergibt sich darüber hinaus für Herrn Böge ein Tantiemeanspruch von 374 T€ und für Herrn Borkers von 149 T€, die mit Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat zur Auszahlung gelangen.

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

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch die Gesellschaft, ohne dass hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, haben die Vorstände Anspruch auf eine Abfindung

in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Jahresvergütungen, begrenzt jedoch auf maximal zwei Jahresvergütungen (Jahresgrundvergütung zzgl. Tantieme). Für die Bemessung der Höhe der Jahresvergütungen ist der Durchschnitt der Jahresvergütung des letzten Geschäftsjahrs und der voraussichtlichen Jahresvergütung des laufenden Geschäftsjahres maßgebend.

Als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung wurde erstmalig ein so genannter Long Term Incentive (LTI) in 2010 vereinbart. Die Höhe des LTI basiert auf der Veränderung der Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG im Zeitraum vom 1. Juli 2010 und dem 30. Juni 2015. Die Marktkapitalisierung ergibt sich aus der Multiplikation des Aktienkurses mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. Zum 1. Juli 2010 hat die Marktkapitalisierung entsprechend den Angaben der Deutsche Börse 983,5 Mio. € betragen.

Bei einer positiven Veränderung der Marktkapitalisierung in dem vorbenannten fünfjährigen Zeitraum von bis zu 500 Mio. € erhält Herr Böge 0,2% und Herr Borkers 0,025% der Veränderung. Für eine darüber hinausgehende Veränderung werden 0,1% bei Herrn Böge und 0,0125% bei Herrn Borkers vergütet. Die Auszahlung des LTI erfolgt bei Herrn Borkers im Dezember 2015, bei Herrn Böge in fünf gleichen Jahresraten, erstmals am 1. Januar 2016. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages durch die Gesellschaft werden bis dahin entstandene etwaige Ansprüche aus dem LTI vorzeitig ausgezahlt.

Seit dem 1. Juli 2010 erhöhte sich die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2011 auf 1.280,5 Mio. € (31.12.2010: 1.496,3 Mio. €). Sie lag damit um 297 Mio. € (31.12.2010: 512,8 Mio. €) über dem Stand vom 1. Juli 2010. Der Barwert des sich daraus ergebenden potenziellen Anspruchs aus dem LTI belief sich zum Jahresende auf 609 T€ (31.12.2010: 960 T€). Im Geschäftsjahr wurde hierfür eine Zuführung zur Rückstellung in Höhe von 96 T€ (2010: 85 T€) gebildet.

Vergütung des Vorstands in 2011

Die Bezüge des Vorstands betragen 1.066 T€ und verteilen sich wie folgt:

	Erfolgsunabhängige Vergütung T€	Erfolgsbezogene Vergütung T€	Neben- leistungen T€	Gesamt T€	Gesamt Vorjahr T€
Claus-Matthias Böge	300	374	65	739	803
Olaf G. Borkers	168	149	10	327	351
	468	523	75	1.066	1.154

Die Nebenleistungen umfassen die Überlassung eines PKW zur dienstlichen und privaten Nutzung sowie Beiträge in eine Altersvorsorgeversicherung.

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

System der Aufsichtsratsvergütung

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.

Vergütung des Aufsichtsrates in 2011

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 223 T€ und verteilen sich wie folgt:

	Gesamt 2011 T€	Vorjahr T€
Manfred Zaß	59,50	59,50
Dr. Michael Gellen	44,62	44,62
Thomas Armbrust	29,75	29,75
Alexander Otto	29,75	29,75
Dr. Jörn Kreke	29,75	29,75
Dr. Bernd Thiemann	29,75	29,75
Inkl. 19% Umsatzsteuer	223,12	223,12

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Sonstiges

Es bestehen keine Vereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands, die bei Ablauf des bestehenden Anstellungsvertrages eine Abfindungszahlung vorsehen.

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

Entschädigungsvereinbarungen der Deutsche EuroShop AG, die für den Fall eines Kontrollwechsels mit Vorstandsmitgliedern oder Arbeitnehmern der Gesellschaft getroffen sind

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.

Risiko- und Chancenmanagement, Internes Kontrollsystem

Grundsätze

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 und damit zu gewährleisten, die Aktionäre durch Ausschüttung einer angemessenen Dividende dauerhaft am Unternehmenserfolg beteiligen zu können. 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 besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können. Der Prozess der Risikoanalyse beantwortet die Frage, wie mit den Risiken umzugehen ist, da sich das Umfeld, die rechtlichen Grundlagen und die Arbeitsbedingungen laufend verändern. Die daraus resultierenden Kontrollaktivitäten sind in Prozesse einzubetten, die für die Erreichung der Geschäftsziele wesentlich sind.

Wesentliche Merkmale

Im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge wird der Vorstand der Deutsche EuroShop AG laufend über die Geschäftsentwicklung der jeweiligen 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

2. Im Bau befindliche Objekte

- Entwicklung der Vorvermietung
- Bautenstand
- Budgetstand

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.

Prozess der Abschlusserstellung

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.

Es erfolgen manuelle Prozesskontrollen wie z. B. das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands. Der Abschlussprüfer führte 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 und daher die Anwendung der eingesetzten Systeme keine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten kann.

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.

Darstellung wesentlicher Einzelrisiken

Konjunkturelle und volkswirtschaftliche Risiken

Deutschlands Wirtschaft ist im Jahr 2011 stärker gewachsen als der Durchschnitt der Länder der Europäischen Union und ist damit nach wie die Konjunkturlokomotive Europas. Getragen von einem breiten und sehr dynamischen Aufschwung in nahezu allen Wirtschaftsbereichen stieg das Bruttoinlandsprodukt um 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutschen Unternehmen konnten durch ihre hohe Wettbewerbsfähigkeit einmal mehr an ihre Exporterfolge aus dem Vorjahr anknüpfen, aber auch der private Konsum und ein robuster Arbeitsmarkt, auf dem bereits ein Fachkräftemangel zu verzeichnen ist, stützten die

binnenwirtschaftliche Entwicklung im vergangenen Jahr. Deutschland ist und bleibt Hauptprofiteur einer anhaltend hohen Grunddynamik Chinas und der Schwellenländer. Die Unsicherheiten für die Weltkonjunktur bestehen aber nach wie vor. Es wird erwartet, dass das weltwirtschaftliche Wachstum in diesem Jahr etwas an Fahrt verlieren wird. Die Deutsche Bundesbank rechnet für Deutschland mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,6%.

Die Preise aller Waren und Dienstleistungen für den privaten Verbrauch lagen im Jahr 2011 durchschnittlich um 2,3% höher als im Vorjahr. Nachdem in den Jahren 2009 und 2010 moderate Teuerungsraten zu verzeichnen waren (2010: + 1,1%, 2009: + 0,4%), wurde für das Jahr 2011 der stärkste Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr seit 2008 beobachtet. Die Teuerungsrate lag in jedem einzelnen Monat des Jahres 2011 bei 2% oder darüber, was vor allem auf die Entwicklungen an den Energie- und Rohstoffmärkten zurückzuführen war.

Die Deutsche EuroShop AG ist mit Blick auf ihr Geschäftsmodell, der langfristigen und inflationsgesicherten Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie den damit verbundenen Risiken nicht so stark von der kurzfristigen Wirtschaftsentwicklung abhängig wie Unternehmen anderer Branchen. Die Entwicklungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass wir mit der Ansiedlung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Lagen und mit einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center auch in stagnierenden Phasen Geschäftserfolge erzielen können.

Markt- und Branchenrisiken

Durch ein sich wandelndes Nachfrageverhalten und veränderte Angebotsformen hat sich der Einzelhandel in den letzten Jahren strukturell gewandelt. Erfolgreich sind vor allem großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die dem Kunden ein breites Sortimentsangebot bieten können. Die Deutsche EuroShop profitiert mit ihrem Geschäftsmodell von dieser Entwicklung zumal die Erlebniskomponente des Einkaufens an Bedeutung gewonnen hat und ein Trend zum Vergnügungs- oder Lifestyleshopping zu beobachten ist.

Wir sehen in dieser Entwicklung eher eine Chance als ein Risiko, weil ein gesamtwirtschaftlich rückläufiges Konsumverhalten sich nicht zwingend negativ auf die Umsätze der Einzelhändler in unseren Shoppingcentern auswirken muss.

Nach vorläufigen Berechnungen sind die Umsätze im Einzelhandel im Jahr 2011 nominal um 2,6% und damit stärker als im Vorjahr (+2,3%) gestiegen. Wir gehen davon aus, dass die Binnennachfrage nach wie vor robust bleibt. .

Wir minimieren Markt- und Branchenrisiken durch intensive Marktbeobachtungen und durch Abschluss langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Einzelhandelssegmente.

Mietausfallrisiko

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge durch Mieter nicht mehr erfüllt oder bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. 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. Die Umsatzentwicklung der Mieter und die Entwicklung der Außenstände werden diesbezüglich regelmäßig analysiert und bei auftretenden Negativentwicklungen werden frühzeitig Nachvermietungsmaßnahmen ergriffen.

Für das Ausfallrisiko stellen die Mieter entsprechende Mietsicherheiten. Darüber hinaus werden im Einzelfall Wertberichtigungen bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Kostenrisiko

Ausgaben für laufende Instandhaltungen oder Investitionsprojekte können höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekten werden dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden Bauaufträge grundsätzlich nur an bonitätsstarke Generalunternehmen zum Festpreis vergeben. Baubegleitend wird durch die von uns beauftragten Unternehmen ein professionelles Projektmanagement gewährleistet. Kostenüberschreitungen für laufende Bauprojekte können im Einzelfall aber grundsätzlich nicht gänzlich vermieden werden.

Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängt. Eine Verringerung der Mieteinnahmen oder eine Verschlechterung des Standortrisikos hat zwangsläufig einen niedrigeren Ertragswert zur Folge. So wird die Wertentwicklung der Immobilien maßgeblich auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen

beeinflusst, die nicht vorhersehbar oder von der Gesellschaft beeinflussbar sind. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein.

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 abrupten Kursverfall des ungarischen Forint oder des polnischen Zloty nicht mehr in der Lage wären, die dann deutlich höheren Fremdwährungsmieten zu zahlen.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

Das Zinsänderungsrisiko wird bei neuen Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 20 Jahren reduziert. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Die Zinshöhe wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für uns nicht vorhersehbar.

Auch ist nicht völlig auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage der Gesellschaft Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung oder Verlängerung von Kreditlinien bereit sind. Das Zinsumfeld wird eng überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder gegebenenfalls Absicherungen reagieren zu können. Damit ist aus heutiger Sicht bei einem Durchschnittszinssatz von 4,59% (2010: 5,03%) im Konzern kein wesentliches Risiko verbunden, zumal die letzten Anschlussfinanzierungen zu niedrigeren Zinssätzen als die Ursprungsfinanzierungen und dem gegenwärtigen Durchschnittszinssatz abgeschlossen werden konnten.

Die Deutsche EuroShop AG setzt 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. Liquiditätsrisiken sowie andere Risiken bestehen aus den Finanzinstrumenten nicht. Dem Ausfallrisiko begegnet die Gesellschaft mit einer strengen Prüfung ihrer Vertragspartner. Ein Effektivitätstest für die beschriebenen Sicherungsgeschäfte wird regelmäßig durchgeführt.

Schadensrisiko

Die Objektgesellschaften tragen das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung der Objekte. Die unter Umständen fälligen Leistungen der Versicherung könnten nicht ausreichen, um den kompletten Schaden zu ersetzen. Es ist denkbar, dass nicht für alle theoretisch möglichen Schäden hinreichender Versicherungsschutz besteht oder die Versicherer ihre Leistungen verweigern.

IT-Risiko

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung. Die Wartung und Pflege des Systems erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. 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. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf unserem System sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

Personalrisiko

Mit Blick auf die geringe Mitarbeiteranzahl der Deutsche EuroShop AG ist das Unternehmen abhängig von einzelnen Personen in Schlüsselpositionen. Der arbeitnehmerbezogene Abgang von Leistungsträgern würde zu einem Verlust von Know-how führen und die Ersatzrekrutierung und Einarbeitung neuer Mitarbeiter könnte das laufende Tagesgeschäft temporär beeinträchtigen.

Rechtliches Risiko

Die Konzeption unseres Geschäftsmodells erfolgt auf der Basis der derzeitigen Gesetzeslage, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung, die sich jedoch jederzeit ändern kann.

Einschätzung der Gesamtrisikoposition

Die Deutsche EuroShop hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu

identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

Ausblick

Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank ist im Jahr 2012 nicht mit einer Fortsetzung des wirtschaftlichen Aufschwungs zu rechnen. Zwar sind die binnenwirtschaftlichen Voraussetzungen für einen langen Aufschwung weiterhin intakt, jedoch belasten die europäische Finanzkrise und daraus entstehenden Unsicherheiten sowie die sinkende Nachfrage der Hauptabnehmerländer die Konjunktur. Unter der Voraussetzung, dass sich die Staatschuldenkrise nicht weiter verschärft, erwartet die Deutsche Bundesbank für das Jahr 2012 einen moderaten Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes um 0,6%. Gestützt durch eine weiterhin expansive Geldpolitik und eine wieder stärker wachsende Weltwirtschaft könnte das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2013 um 1,8% steigen. Die vorübergehende Konjunkturschwäche sollte keine negativen Auswirkungen auf die private Konsumnachfrage haben. Diese wird aus Sicht der Bundesbank von einer niedrigeren Arbeitslosenquote (7,0% in 2012 bzw. 6,8% in 2013) und steigenden Einkommen profitieren. Für die Jahre 2012 und 2013 erwartet die Deutsche Bundesbank daher eine Zunahme des privaten Konsums von real 1,2 bzw. 1,4%. Der Einzelhandel soll sich nach Einschätzung des Handelsverbandes Deutschland (HDE) im Jahr 2012 stabil entwickeln. Der Verband erwartet leichtes Umsatzwachstum von nominal 1,5%. Auch das Konsumklima hat sich nach Angabe des Marktforschungsunternehmens GfK zuletzt wieder leicht verbessert.

Trotz des herausfordernden Umfelds fühlt sich die Deutsche EuroShop AG gut aufgestellt. Alle Objekte sind weitestgehend voll und langfristig vermietet, ebenso sind die Objektgesellschaften langfristig finanziert.

Wir verfügen über eine Kreditlinie in Höhe von 150 Mio. €, die zum Jahresende in Höhe von 72,7 Mio. € in Anspruch genommen war. Nachdem wir im ersten Halbjahr 2012 einen Teil der Investitionskosten für den Erwerb unserer Beteiligung am Allee-Center Magdeburg über die Aufnahme eines langfristigen Darlehens refinanzieren werden und damit die Inanspruchnahme der Kreditlinie größtenteils zurückführen, sind wir weiterhin jederzeit in der Lage, neue Investments zu tätigen.

Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten an den Finanzmärkten und der Angst vor deutlich steigenden Inflationsraten besteht weltweit unverändert der Wunsch nach wertgesicherten Kapitalanlagen insbesondere in finanziell solide aufgestellten Ländern wie der

Bundesrepublik Deutschland. Dies treibt die Nachfrage nach Immobilien, der kein ausreichendes Angebot gegenüber steht. Insbesondere Einzelhandelsimmobilien stehen bei vielen institutionellen Investoren im Fokus des Interesses. Dies führt bei so genannten Core Immobilien zu sehr hohen Transaktionspreisen und entsprechend niedrigen Renditeerwartungen. Wir werden daher die Entwicklung des Immobilienmarktes weiter sehr intensiv beobachten. Neue Investments werden wir – wie in der Vergangenheit – nur dann tätigen, wenn die langfristig erzielbare Rendite in einem vernünftigen Verhältnis zu den Risiken der Investition steht.

Zum Ende des 1. Quartals 2011 wurde die Erweiterung der Altmarkt-Galerie in Dresden abgeschlossen. Anfang April 2011 erfolgte dann die Eröffnung der Erweiterung im A 10 Center in Wildau und im November 2011 die Erweiterung des Main-Taunus Zentrums. Alle drei Maßnahmen konnten budget- und termingerecht fertiggestellt werden. Während die neuen Einzelhandelsflächen bei den drei Centern zu 100% bei Eröffnung vermietet waren, sind die Büroflächen in Dresden vakant. Aufgrund des schwierigen Büromarktes dort ist von einer längeren Vermarktungszeit auszugehen.

In den nächsten beiden Jahren laufen in der Altmarkt-Galerie in Dresden, im City Point in Kassel und im Rhein-Neckar Zentrum - zehn Jahre nach Eröffnung bzw. Umstrukturierung – viele Mietverträge aus. Dies gibt uns die Chance, den Mieter- und Branchenmix der Objekte weiter zu optimieren und sie für die nächsten zehn Jahre zu positionieren. Die dafür erforderlichen Investitionen werden aus vorhandenen Liquiditätsreserven der Objektgesellschaften sowie aus den laufenden Barüberschüssen der Gesellschaften finanziert. Dies wird zu temporär geringeren Ausschüttungen der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft führen.

Insgesamt schauen wir zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2012 erwarten wir Beteiligungserträge von 50,9 Mio. € gegenüber 43,8 Mio. € in 2011. Diese sinken aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen in 2013 auf rund 48,1 Mio. €. Die Prognose für das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2012 beläuft sich auf 37,3 Mio. € (2011: 33,8 Mio. €). Für 2013 erwarten wir ein auf rund 34,0 Mio. € sinkendes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Aufgrund der seit dem Geschäftsjahr 2006 geänderten bilanziellen Behandlung der Ausschüttungen unserer Beteiligungsgesellschaften hat das Ergebnis der gewöhnlichen

Geschäftstätigkeit im Hinblick auf unsere Dividendenzahlungsfähigkeit nur eine geringe Aussagekraft.

Tatsächlich erwarten wir in 2012 Liquiditätsausschüttungen aus laufender Vermietungstätigkeit von 88,8 Mio. € (2011: 72,6 Mio. €), von denen 50,9 Mio. € als Erträge aus Beteiligungen ergebniswirksam verbucht und 37,9 Mio. € ergebnisneutral ausgeschüttet werden. Für 2013 planen wir Ausschüttungen aus den Beteiligungsgesellschaften von 91,2 Mio. €. Der Free Cashflow (FCF) soll von 57,2 Mio. € in 2011 auf 71,8 Mio. € in 2012 und auf 73,7 Mio. € in 2013 steigen. Bezogen auf das bisher eingezahlte Aktienkapital (1.029,8 T€) lägen die FCF-Renditen bei 7,0 bis 7,1 %.

Damit sollte es aus heutiger Sicht möglich sein, auch für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 eine Dividende von 1,10 € je Aktie auszahlen zu können.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Wirkung zum 1. Januar 2012 hat die Deutsche EuroShop AG 5,1% an der Rathaus-Center Dessau KG erworben und damit ihren Anteil auf 100% aufgestockt. Der Kaufpreis betrug TEUR 5.862 und wurde Anfang 2012 beglichen.

Des Weiteren wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2012 jeweils rund 11% der Anteile an der Allee-Center Hamm KG (Kaufpreis 8,9 Mio. €) und 0,1% der Anteile an der Rhein-Neckar Zentrum KG (Kaufpreis 0,2 Mio. €) erworben. Auch an diesen Objektgesellschaften hält die Deutsche EuroShop AG nun 100% der Anteile. Die Kaufpreise wurden bereits Ende des Jahres 2011 entrichtet und wurden am Bilanzstichtag im Posten geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen ausgewiesen.

Nach Abschluss des laufenden Geschäftsjahres sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf oder die Lage der Gesellschaft haben.

Weitere Risiken, welche die weitere Entwicklung der Gesellschaft beeinträchtigen können, sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Hamburg, den 10. April 2012

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2011

Aktiva	31.12.2011	31.12.2010	Passiva	31.12.2011	31.12.2010
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Grundkapital	51,631,400.00	51,631,400.00
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	20,017.75	29,183.14	(Bedingtes Kapital € 10.000.000; 2010: € 7.500.000)		
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	753,747,646.22	836,654,401.27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	137,125.59	30,149.34	III. Gewinnrücklage	2,000,000.00	2,000,000.00
III. Finanzanlagen			IV. Bilanzgewinn	<u>56,794,540.00</u>	<u>56,794,540.00</u>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	858,294,193.44	845,325,788.24		864,173,586.22	947,080,341.27
2. Beteiligungen	258,557,233.09	233,341,547.49	B. Rückstellungen		
3. Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen	<u>9,100,575.00</u>	<u>0.00</u>	1. Steuerrückstellungen	4,970,544.00	44,166.00
	1,126,109,144.87	1,078,726,668.21	2. Sonstige Rückstellungen	<u>1,505,096.00</u>	<u>1,443,786.50</u>
B. Umlaufvermögen				6,475,640.00	1,487,952.50
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3,575,091.88	1,609,331.73	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176,509,425.93	106,072,435.51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	202,757.44	186,334.33	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19,958.70	220,184.07
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4,015,189.25	6,525,551.98	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	29,869.14	0.00
	<u>7,793,038.57</u>	<u>8,321,218.04</u>		<u>176,559,253.77</u>	<u>106,292,619.58</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	73,296.55	71,431.09	D. Latente Steuern	86,767,000.00	32,258,403.99
Summe Aktiva	<u><u>1,133,975,479.99</u></u>	<u><u>1,087,119,317.34</u></u>	Summe Passiva	<u><u>1,133,975,479.99</u></u>	<u><u>1,087,119,317.34</u></u>

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	€	€	Vorjahr €
1. Sonstige betriebliche Erträge		160,707.93	130,009.07
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1,630,089.17		1,739,952.35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>103,221.46</u>	1,733,310.63	95,810.44
- davon für Altersversorgung €52.138,45 (i.Vj. €52.953,14)			
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		35,559.13	23,677.16
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1,781,136.39	3,104,797.75
5. Erträge aus Beteiligungen		43,810,732.91	31,239,903.61
- davon aus verbundenen Unternehmen €41.253.341,75 (i.Vj. €29.347.202,52)			
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		33,698.47	608,080.20
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>6,601,337.65</u>	4,833,967.18
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		33,853,795.51	22,179,788.00
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		59,965,174.24	3,868,006.00
- davon für latente Steuern €54.508.596,01 (i.Vj. €2.094.370,61)			
10. Sonstige Steuern		<u>836.32</u>	787.00
11. Jahresfehlbetrag (Vj. Jahresüberschuss)		-26,112,215.05	18,310,995.00
12. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		<u>82,906,755.05</u>	38,483,545.00
13. Bilanzgewinn		56,794,540.00	56,794,540.00

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011

I. Allgemeine Angaben

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die **Finanzanlagen** werden mit den Anschaffungskosten reduziert um Ausschüttungsbeträge, die über den jeweiligen anteiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse der Beteiligungsgesellschaften hinausgehen, angesetzt. Im Berichtsjahr wurde per Saldo ein Betrag in Höhe von T€ 32.427 mit den Anschaffungskosten verrechnet. Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB ist als Anlage dem Anhang beigelegt.

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

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

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

Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Aufgrund eines Urteils des Bundesfinanzhofes besteht das Risiko, dass die Gesellschaft die so genannte erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung nicht mehr in Anspruch nehmen kann. Aus diesem Grunde hat die

Gesellschaft im Geschäftsjahr in laufender Rechnung passive latente Gewerbesteuer für das Berichts- und die Vorjahre in Höhe von € 47,9 Mio. sowie eine Rückstellung für Gewerbesteuernachzahlungen in Höhe von € 4,6 Mio. gebildet.

Gegenüber dem Vorjahr werden die Beteiligungen DB 12 KG und Main-Taunus-Zentrum KG unter den verbundenen Unternehmen ausgewiesen. Der Davon-Vermerk zu den Beteiligungserträgen des Vorjahres wurde angepasst.

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

(1) Entwicklung des Anlagevermögens

Zur Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den separat beigefügten Anlagepiegel.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

(3) Guthaben bei Kreditinstituten

Am Bilanzstichtag bestehen Guthaben auf laufenden Konten in Höhe von T€ 4.012 sowie auf Tagesgeldkonten in Höhe von T€ 3.

(4) Eigenkapital

Das **Grundkapital** beträgt € 51.631.400 und ist in 51.631.400 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt € 1,00.

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 16. Juni 2015 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu € 14.540.467 durch Ausgabe von neuen auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2010) erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren. Die Laufzeit der Wandlungsrechte darf jeweils zehn Jahre nicht überschreiten. Die Wandelschuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung auch

wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann.

Sonstige Angaben

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass unserer Gesellschaft folgende Beteiligungen und Stimmrechtsveränderungen entsprechend den Mitteilungspflichten nach § 21 Wertpapierhandelsgesetz gemeldet worden sind:

Aktionär	Bestands- meldung zum	Vorgang (Anteilsschwelle in %)	Neuer Stimm- rechts- anteil in %	davon im Eigen- besitz in %	davon zuzu- rechnen in %
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	0,00	7,74
"Bravo-Alpha" Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	3,71	4,03
Alexander Otto, Hamburg	25.11.2005	Schwellenüberschreitung (5, 10)	12,27	0,91	11,36
Gemeinnützige Hertie- Stiftung, Frankfurt	15.08.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	3,02	0,00
Dexia S.A., Brüssel, Belgien	20.10.2011	Schwellenunterschreitung (3)	0,48	0,00	0,48
BlackRock Inc., New York, U.S.A.	20.12.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,06	0,00	3,06
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	20.12.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,05	0,00	3,05
BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A.	20.12.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,05	0,00	3,05
BlackRock Inc., New York, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97

(5) Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage der Gesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 HGB beträgt T€ 753.748. Aus der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB wurden zum Bilanzstichtag T€ 82.907 gemäß § 270 Abs. 1 HGB entnommen.

(6) Gewinnrücklagen

Die Position umfasst wie im Vorjahr unverändert die gesetzliche Rücklage.

(7) Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2011 beträgt T€ 56.795 und setzt sich zusammen aus dem Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 26.112 zuzüglich der Entnahme aus der Kapitalrücklage von T€ 82.907.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 21. Juni 2012 vorschlagen, den Bilanzgewinn in voller Höhe zur Ausschüttung einer Dividende von € 1,10 je Aktie zu verwenden.

(8) Steuerrückstellungen

Steuerrückstellungen wurden gebildet für voraussichtliche Gewerbesteuernachzahlungen der Geschäftsjahre 2007 bis 2010 in Höhe von T€ 2.137 sowie Gewerbesteuerzahlungen des Berichtsjahres in Höhe von T€ 2.436. Darüber hinaus wurden für Körperschaftsteuern sowie den Solidaritätszuschlag des Berichtsjahres die im Rahmen der Mindestbesteuerung anfallen, den Steuerrückstellungen T€ 398 zugeführt.

Im Übrigen verweisen wir auf die Erläuterungen zu den passiven latenten Steuern.

(9) Sonstige Rückstellungen:

	T€
Personalkosten	909
Aufsichtsratsvergütung	223
Geschäftsbericht	150
Jahresabschlussprüfung	122
Hauptversammlung	80
Übrige	21
Gesamt	1.505

(10) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 176.559 sind zum Teil besichert und haben kurzfristige wie auch langfristige Laufzeiten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultieren zum einen aus einem langfristigen Darlehen (T€ 37.000), das bis zum 31. Dezember 2026 zur Verfügung gestellt wird. Im Berichtsjahr wurde ein Darlehen aufgenommen welches zum Stichtag in Höhe von T€ 18.804 valuiert und dessen Laufzeit am 30. September 2019 endet. Beide Kredite sind durch Grundschulden zu Lasten des Einkaufszentrums „Stadt-Galerie Hameln“ besichert.

Zum anderen besteht ein weiteres langfristiges Darlehen (T€ 48.000), mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2027. Dieser Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Stadt-Galerie Passau“ besichert. Des Weiteren bestand am Bilanzstichtag eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von T€ 72.706, in denen abgegrenzte Bereitstellungsprovision und Zinsen in Höhe von T€ 95 enthalten sind. Der Kredit ist durch eine Grundschuld zu Lasten des „Rathaus-Center Dessau“ besichert.

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt	bis ein Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.509 (106.072)	75.909 (21.072)	11.200 (9.000)	89.400 (76.000)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20 (220)	20 (220)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30 (0)	30 (0)	0 (0)	0 (0)
	176.559 (106.292)	75.959 (21.292)	11.200 (9.000)	89.400 (76.000)

Vorjahreswerte in Klammern

(11) Passive latente Steuern

Im Jahresabschluss der Gesellschaft wurden bisher nur passive latente Körperschaftsteuerrückstellungen gem. § 274 HGB gebildet. Aufgrund einer veränderten Rechtsprechung und dem daraus resultierenden Risiko, das die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung nicht in Anspruch genommen werden kann, wurden erstmals auch latente Gewerbesteuerrückstellungen für das laufende Berichtsjahr (T€3.886) und für Vorjahre (T€44.001) gebildet. Die latente Körperschaftsteuerrückstellung für das laufende Geschäftsjahr wurde um T€6.622 auf insgesamt T€38.880 erhöht.

Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus den unterschiedlichen Bewertungen der Beteiligungen der Gesellschaft in der Handels- und Steuerbilanz in Höhe von T€291.103. Bei der Berechnung wurden körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€78.366 verrechnet. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht.

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	2011 T€	2010 T€
Finanzierungskosten	308	288
Prüfungs- und Beratungskosten	274	363
Aufsichtsratsvergütung	223	223
Gutachterkosten	152	227
Geschäftsbericht	146	178
Marketingkosten	135	124
Gebühren und Versicherungen	124	135
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	81	104
Hauptversammlung	80	77
Mieten	73	69
Reisekosten	58	58
Kosten der Kapitalerhöhung	40	1.123
Übrige Aufwendungen	87	136
Gesamt	1.781	3.105

Die ausgewiesenen **Erträge aus Beteiligungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	2011 T€	2010 T€
Verbundene Unternehmen		
Einkaufs-Center Galeria Baltycka GmbH & Co. KG, Hamburg	5.504	6.848
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	5.053	5.907
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	4.156	2.000
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	4.119	3.532
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	3.842	3.085
Billstedt-Center Hamburg KG, Hamburg	3.696	0
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	3.378	3.003
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus Zentrum Wieland KG, Hamburg	3.352	1.997
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	2.532	1.176
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	2.155	211
Forum Wetzlar KG, Hamburg	1.525	1.059
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	1.302	0
Main-Taunus Zentrum Wieland KG, Hamburg	605	492
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	34	38
	41.253	29.348
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	1.050	780
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	806	952
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	450	0
City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	251	159
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	1	1
	2.558	1.892
Gesamt	43.811	31.240

Bei den ausgewiesenen **Beteiligungserträgen** handelt es sich um anteilige Handelsbilanzgewinne der Beteiligungsgesellschaften des Jahres 2011. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 HGB Nr. 11 enthalten.

Der Posten **sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beinhaltet Zinsen aus Termingeldanlagen (T€ 34).

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet Zinsaufwendungen für Darlehen und Kreditlinien (T€ 6.596) sowie Zinsen für einen Long-Term-Incentive Plan (T€ 5).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Zuführungen zu passiven latenten Steuern für das laufende Geschäftsjahr (T€ 10.508) und für Vorjahre (T€ 44.001) sowie Gewerbesteuer- und Körperschaftsteuern und den Solidaritätszuschlag für das laufende Berichtsjahr (T€ 2.834). Des Weiteren wurden Gewerbesteuernachzahlungen für den Zeitraum von 2007 bis 2010 in Höhe von T€ 2.137 berücksichtigt.

Für die Gewerbesteuer wurde ein Steuersatz von 16,4% und für die Körperschaftsteuer 15% angewendet. Auf den Körperschaftsteuersatz wurden zusätzlich 5,5% Solidaritätszuschlag gerechnet. Für latente ungarische und polnische Steuern wurde ein Steuersatz von 19% angewendet, für Österreich 25%.

V. Sonstige Angaben

Angestellte:

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich fünf Angestellte.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind zwei langfristige Darlehen enthalten, die bis zum 31. Dezember 2026 (T€ 37.000) bzw. bis zum 30. Juni 2027 (T€ 48.000) variabel verzinst werden. Zur Absicherung des variablen Zinssatzes wurden zeitgleich Zinsswaps als Sicherungsgeschäft abgeschlossen, die zusammen mit dem Darlehensgeschäft als Bewertungseinheit zu klassifizieren, sind (Mikro Hedge). Die Zinsswaps bestehen über die Laufzeit und Tilgungsstruktur der Darlehen. Für die Finanzinstrumente wird zum Bilanzstichtag ein Effektivitätstest durchgeführt. Die Absicherungsmaßnahmen haben hierbei einen gegenläufigen Effekt zum Grundgeschäft. Der Test ist bestanden, wenn die Ergebnisse in der Bandbreite von 80% bis 125% liegen. Zum Bilanzstichtag waren diese Voraussetzungen erfüllt. Die Zinsswaps wurden zur Absicherung von Zinssätzen in Höhe von 5,25% und für eine Range von 4,12% - 4,84% abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2011 fielen Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von T€ 150 sowie T€ 7 für sonstige Beratungsleistungen an. Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer nicht erbracht.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs 4 HGB Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von 112,4 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für zwei verbundene Unternehmen in Höhe von 275,6 Mio. €. Eine Inanspruchnahme wird aufgrund der guten Geschäftsentwicklung bei den Tochtergesellschaften zum Bilanzstichtag als nicht wahrscheinlich eingestuft. Allerdings ist auch ein vollständiger Ausschluss nicht möglich.

Für die teilweise Finanzierung der Erweiterungsmaßnahme in der Altmarkt-Galerie Dresden müssen im kommenden Jahr Einlagen in Höhe von 2,7 Mio. € geleistet werden. Für die Modernisierungsmaßnahme im A10 Center in Wildau werden darüber hinaus noch Einlagen in Höhe von 11,5 Mio. € zu leisten sein.

Insgesamt ergibt sich ein Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen in Höhe von 14,2 Mio. €, der gegenüber verbundenen Unternehmen besteht.

Corporate Governance:

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet im November 2011 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

Aufsichtsrat und Vorstand

Aufsichtsrat

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Manfred Zaß, Königstein im Taunus, Vorsitzender

Bankkaufmann

Dr. Michael Gellen, Köln, stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Rechtsanwalt

Thomas Armbrust, Reinbek

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

- a) C.J. Vogel Aktiengesellschaft für Beteiligungen, Hamburg (Vorsitz)
Platinum AG, Hamburg (Vorsitz)
TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz)
Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- b) ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)

Dr. Jörn Kreke, Hagen

Kaufmann

- a) Capital Stage AG, Hamburg
Douglas Holding AG, Hagen/Westfalen (Vorsitz)
- b) Kalorimeta AG & Co. KG, Hamburg
Urbana Gruppe, Hamburg

Alexander Otto, Hamburg

Vorsitzender der Geschäftsführung der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

- a) Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- b) Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf

Dr. Bernd Thiemann, Kronberg im Taunus

Unternehmensberater

- a) Deutsche Pfandbriefbank AG, Unterschleißheim (Vorsitz)
EQC AG, Osnabrück (stellvertretender Vorsitz)
Hypo Real Estate Holding AG, Unterschleißheim (Vorsitz)
VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G., Hannover
Wave Management AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
IVG Immobilien AG, Bonn
M.M. Warburg & Co. KG aA, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
- c) Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)
Würth Finance International B.V., Amsterdam

Vorstand

Claus-Matthias Böge, Hamburg, Sprecher des Vorstands

- a) Douglas Holding AG, Hagen (seit 23.03.2011)
- b) Palladium Praha s.r.o. , Prag/Tschechien (bis 30.03.2011)

Olaf Borkers, Hamburg

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 223 T€ (i. Vj. 223 T€).

Die Bezüge des Vorstands betragen insgesamt 1.066 T€ (i. Vj. 1.154 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Vergütungen von 523 T€ (i. Vj. 611 T€).

Der Long Term Incentive Rückstellung (LTI) für den Vorstand wurden im Berichtsjahr T€ 96 (i. Vj. T€ 85) zugeführt.

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

Konzernabschluss

Die Gesellschaft hält die Mehrheit der Anteile an der Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg, der City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg, der City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg, der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, der Allee-Center Hamm KG, Hamburg, der Forum Wetzlar KG, Hamburg, der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg, der Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg, der Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg, der Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg, der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus Zentrum Wieland KG, Hamburg, der Billstedt-Center Hamburg KG, Hamburg, der A10 Center Wildau GmbH, der Einkaufscenter Galeria Baltycka GmbH & Co. KG, Hamburg, sowie der Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg. Sie ist somit Konzernobergesellschaft und erstellt einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards, der beim elektronischen Bundesanzeiger eingereicht wird.

Hamburg, den 10. April 2012

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand

Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB zum 31. Dezember 2011:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital	HGB- Ergebnisse
				zum 31.12.2011	2011
				Euro	Euro
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	100.00%	-	100.00%	32,612,838.37	1,552,899.69
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	100.00%	-	100.00%	63,419.31	38,419.31
DES Beteiligungs GmbH, Hamburg (künftig A10 Center Wildau GmbH)	100.00%		100.00%	90,640,130.52	-1,126,325.76
Billstedt-Center Hamburg KG, Hamburg	100.00%		100.00%	73,756,424.68	3,695,930.65
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	100.00%	100.00%	-	-20,403,382.09	710,677.70
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	100.00%	-	100.00%	13,069,103.01	2,155,409.99
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	99.90%	-	100.00%	13,403,104.35	4,159,544.95
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	100.00%	-	100.00%	64,611,445.12	3,842,775.89
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	94.90%	-	94.90%	24,432,765.61	5,324,193.18
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	100.00%	-	100.00%	-7,093,628.49	2,766,365.11
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	88.93%	-	88.93%	-33,913,917.12	4,631,387.07
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75.00%	-	75.00%	120,476,693.76	4,505,329.41
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74.00%	-	74.00%	42,059,702.09	7,438,674.17
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	67.00%	-	67.00%	53,391,527.92	671,163.06
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50.00%	-	50.00%	80,367,177.82	10,134,714.42
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65.00%	-	65.00%	12,428,364.83	2,345,651.32
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	52.01%	46.27%	5.74%	-33,574,456.31	10,537,989.68
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	50.47%	-	50.47%	90,321,864.58	6,640,850.00
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50.00%	-	50.00%	13,470,386.69	501,691.97
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	50.00%	50.00%	-	4,023,400.79	556,065.05
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50.00%	-	50.00%	-16,240,577.76	2,099,818.38
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücks- gesellschaft mbH & Co., Hamburg	50.00%	50.00%		1,798,415.38	17,761.16
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50.00%	50.00%		826,264.73	5,702.89
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50.00%	50.00%		3,332,171.80	125,333.98
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50.00%	50.00%		2,173,653.67	216,811.41
Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50.00%	50.00%		857,502.20	-357,818.40
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50.00%	-	50.00%	23,485,842.88	1,611,869.47
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	40.00%	-	40.00%	27,651.19	2,086.59
				PLN	PLN
Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau, Polen	33.33%	-	33.33%	368,560,473.85	101,227,556.26
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	74.00%	74.00%	-	575,991,262.21	143,072,087.15
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	74.00%	74.00%	-	11,468,857.43	522,638.35

Anlagenspiegel nach § 268 Abs. 2 HGB

31. Dezember 2011

in Euro	Anschaffungskosten am 01.01.2011	Zu- gänge	Ab- gänge	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Abschreibungen kumuliert	Abgänge Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2011	Abschreibungen lfd. Jahr	Buchwert 31.12.2010
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	62,273.80	1,744.86	0.00	64,018.66	44,000.91	0.00	20,017.75	10,910.25	29,183.14
II. Sachanlagen									
PKW	0.00	128,068.80		128,068.80	11,163.23	0.00	116,905.57	11,163.23	0.00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	77,211.77	3,617.03	4,480.70	76,348.10	59,711.49	3,583.41	20,220.02	12,649.06	30,149.34
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0.00	836.59	836.59	0.00	0.00	836.59	0.00	836.59	0.00
	<u>77,211.77</u>	<u>132,522.42</u>	<u>5,317.29</u>	<u>204,416.90</u>	<u>70,874.72</u>	<u>4,420.00</u>	<u>137,125.59</u>	<u>24,648.88</u>	<u>30,149.34</u>
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen									
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	121,297,859.93	0.00	712,213.74	120,585,646.19	3,248,670.20	0.00	117,336,975.99	0.00	118,049,189.73
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	32,117,508.70	6,500,000.00	428,719.27	38,188,789.43	0.00	0.00	38,188,789.43	0.00	32,117,508.70
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	36,566,862.77	23,300,000.00	2,352,697.24	57,514,165.53	0.00	0.00	57,514,165.53	0.00	36,566,862.77
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	36,696,747.40	754,301.71	0.00	37,451,049.11	0.00	0.00	37,451,049.11	0.00	36,696,747.40
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	45,419,600.00	1,390,000.00	11,680,000.00	35,129,600.00	0.00	0.00	35,129,600.00	0.00	45,419,600.00
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	25,000.00			25,000.00	0.00	0.00	25,000.00	0.00	25,000.00
DES Beteiligungs GmbH, Hamburg (künftig A10 Wildau GmbH)	97,146,000.00	15,580,000.00	20,100,000.00	92,626,000.00	0.00	0.00	92,626,000.00	0.00	97,146,000.00
Billstedt-Center KG, Hamburg	155,205,000.00		81,432,467.35	73,772,532.65	0.00	0.00	73,772,532.65	0.00	155,205,000.00
Forum Wetzlar KG, Hamburg	17,746,403.78		820,750.23	16,925,653.55	0.00	0.00	16,925,653.55	0.00	17,746,403.78
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	69,386,845.28	4,925,000.00	2,238,204.94	72,073,640.34	0.00	0.00	72,073,640.34	0.00	69,386,845.28
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	92,616,867.58		834,247.34	91,782,620.24	0.00	0.00	91,782,620.24	0.00	92,616,867.58
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H & Co. KG, Hamburg	48,304,674.85		801,932.64	47,502,742.21	0.00	0.00	47,502,742.21	0.00	48,304,674.85
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	96,045,088.15		2,830,068.84	93,215,019.31	0.00	0.00	93,215,019.31	0.00	96,045,088.15
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	75,736,168.71		1,574,106.08	74,162,062.63	0.00	0.00	74,162,062.63	0.00	75,736,168.71
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	10,789,174.67		200,832.22	10,588,342.45	0.00	0.00	10,588,342.45	0.00	10,789,174.67
	<u>935,099,801.82</u>	<u>52,449,301.71</u>	<u>126,006,239.89</u>	<u>861,542,863.64</u>	<u>3,248,670.20</u>	<u>0.00</u>	<u>858,294,193.44</u>	<u>0.00</u>	<u>931,851,131.62</u>
2. Beteiligungen									
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	98,706,143.69	3,350,000.00	4,881,560.92	97,174,582.77	0.00	0.00	97,174,582.77	0.00	98,706,143.69
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	12,953.40			12,953.40	0.00	0.00	12,953.40	0.00	12,953.40
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	15,303,177.08		729,337.27	14,573,839.81	0.00	0.00	14,573,839.81	0.00	15,303,177.08
Ilwro Joint Venture Sp. z o. o, Warschau	7,365,310.44		1,259,865.97	6,105,444.47	0.00	0.00	6,105,444.47	0.00	7,365,310.44
City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	10,407,453.04		1,946,248.71	8,461,204.33	0.00	0.00	8,461,204.33	0.00	10,407,453.04
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	0.00	118,651,679.35	247,092.96	118,404,586.39	0.00	0.00	118,404,586.39	0.00	0.00
Immobilien-Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	15,021,166.46		1,196,544.54	13,824,621.92	0.00	0.00	13,824,621.92	0.00	15,021,166.46
	<u>146,816,204.11</u>	<u>122,001,679.35</u>	<u>10,260,650.37</u>	<u>258,557,233.09</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>258,557,233.09</u>	<u>0.00</u>	<u>146,816,204.11</u>
3. Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen									
	0.00	9,100,575.00	0.00	9,100,575.00	0.00	0.00	9,100,575.00	0.00	0.00
	<u>1,081,916,005.93</u>	<u>183,551,556.06</u>	<u>136,266,890.26</u>	<u>1,129,200,671.73</u>	<u>3,248,670.20</u>	<u>0.00</u>	<u>1,125,952,001.53</u>	<u>0.00</u>	<u>1,078,667,335.73</u>
Gesamt	<u>1,082,055,491.50</u>	<u>183,685,823.34</u>	<u>136,272,207.55</u>	<u>1,129,469,107.29</u>	<u>3,363,545.83</u>	<u>4,420.00</u>	<u>1,126,109,144.87</u>	<u>35,559.13</u>	<u>1,078,726,668.21</u>

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 10. April 2012

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dyckerhoff
Wirtschaftsprüfer

Dr. Probst
Wirtschaftsprüfer