

Lagebericht der Deutsche EuroShop AG 2012

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 2012 an 20 europäischen Shoppingcentern in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt.

Ertragslage der Gesellschaft

Geschäftsjahr endet mit operativer Ergebnissteigerung

Das Geschäftsjahr 2012 verlief für die Deutsche EuroShop AG erneut positiv. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erhöhte sich um 30,9 Mio. € auf 64,8 Mio. €.

Wesentliche Ertragskomponente waren die Erträge aus Beteiligungen, die mit 81,4 Mio. € um 37,5 Mio. € über dem Vorjahr und um 30,4 Mio. € über der Planung lagen, was insbesondere auf eine Sonderdividende unserer polnischen Beteiligungsgesellschaft Ilwro Joint Venture Spolka z o.o. zurückzuführen ist.

Die Personalaufwendungen lagen mit 2,1 Mio. € um 0,4 Mio. € über dem Vorjahr, da aufgrund des deutlich höheren Konzernergebnisses die erfolgsbezogene Vergütungskomponente des Vorstands um 0,1 Mio. € über dem Vorjahr lag. Weiterhin wurden der Rückstellung für die langfristige Erfolgskomponente aufgrund der gestiegenen Marktkapitalisierung 0,3 Mio. € zugeführt. Zusätzlich lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 3,5 Mio. € um 1,7 Mio. € über dem Vorjahr, da im Berichtsjahr eine Kapitalerhöhung durchgeführt wurde, die Kosten in Höhe von 1,5 Mio. € verursacht hat.

Im Zusammenhang mit der Zahlung der Sonderdividende, die zu Beteiligungserträgen von 29,1 Mio. € führte, war eine Anpassung des Beteiligungsbuchwertes auf den beizulegenden Zeitwert um 3,6 Mio. € auf 30,3 Mio. € erforderlich.

Die Zinsaufwendungen lagen erwartungsgemäß mit 7,6 Mio. € um knapp 1,0 Mio. € über dem Vorjahr (6,6 Mio. €). Sie resultierten aus Zinsaufwendungen für lang- und kurzfristige Bankdarlehen (6,9 Mio. €), die im Zusammenhang mit der Finanzierung der Shoppingcenter in Hameln, Passau, Wuppertal (bis 30. September 2012) und Magdeburg aufgenommen wurden, aus Zinsen und anteiligen Kosten der Wandelanleihe (0,5 Mio. €) sowie aus Verspätungszinsen für betriebliche Steuern (0,2 Mio. €).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lagen mit -15,9 Mio. € um 75,8 Mio. € unter dem Vorjahr (60,0 Mio. €). Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr vorsorglich Rückstellungen für latente Gewerbesteuerrisiken in Höhe von 47,9 Mio. € gebildet wurden. Hiervon konnten im Berichtsjahr 30,0 Mio. € wieder aufgelöst werden, nachdem zum Jahresende sechs Beteiligungsgesellschaften (Objekte Allee-Center Hamm, Billstedt-Center Hamburg, City-Arkaden Wuppertal, City-Galerie Wolfsburg, Rathaus-Center Dessau und Rhein-Neckar-Zentrum) auf die DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG verschmolzen wurden und diese seit dem 1. Januar 2013 die Voraussetzungen der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung erfüllt. Demgegenüber stehen zu zahlende Gewerbesteuern in Höhe von 5,7 Mio. € sowie latente Gewerbesteuern von 1,4 Mio. €.

Daneben fielen im Rahmen der so genannten Mindestbesteuerung Körperschaftsteuern in Höhe von 1,5 Mio. € (einschl. Solidaritätszuschlag) sowie polnische Ertragsteuern in Höhe von 0,7 Mio. € an. Den latenten Körperschaftsteuerrückstellungen (inkl. Solidaritätszuschlag) wurden zudem 4,8 Mio. € (2011: 6,6 Mio. €) zugeführt.

Unter Berücksichtigung des steuerlichen Einmalertrages ergab sich ein Jahresüberschuss von 80,6 Mio. € gegenüber einem Jahresfehlbetrag im Vorjahr von 26,1 Mio. €. Nachdem im Berichtsjahr keine Entnahme aus der Kapitalrücklage erfolgte, ergab sich ein Bilanzgewinn von ebenfalls 80,6 Mio. €.

Die Finanzkraft des Unternehmens ist durch die Langfristigkeit der Mietverträge gesichert, so dass wir die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft insgesamt positiv einschätzen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 20. Juni 2013 in Hamburg stattfindenden Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012 eine gegenüber dem Vorjahr um 0,10 € erhöhte Dividende von 1,20 € je Aktie vorschlagen. Von der Dividende wird erstmalig ein Anteil von 0,31 € je Aktie dem Kapitalertragssteuerabzug unterliegen.

Investition und Finanzierung

Das Portfolio der Deutsche EuroShop AG konnte durch die Akquisition des Herold-Centers in Norderstedt zum Jahresende um ein Shoppingcenter erweitert werden. Bereits im Januar 2012 wurden die restlichen Anteile am Rathaus-Center Dessau (5,1%) erworben.

Die Transaktionsmärkte haben sich in 2012 weiter positiv entwickelt, wobei der Einzelhandelssektor unverändert nachgefragt war. Nach unserer Beobachtung sind die Kaufpreise aber nicht weiter gestiegen, sondern verharren auf dem hohen Niveau des Vorjahres.

Cashflow aus der Investmenttätigkeit

Insgesamt erfolgten im Berichtsjahr Auszahlungen für Neuinvestments in Höhe von 165,4 Mio. €. Für den Erwerb des Herold Centers (Investitionskosten 185,5 Mio. €) wurden unserer Tochtergesellschaft DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG 150,0 Mio. € zur Verfügung gestellt. Auf den Erwerb der Anteile (5,1 %) am Rathaus-Center Dessau entfielen 5,9 Mio. €. Daneben wurden 9,5 Mio. € für Umstrukturierungsmaßnahmen im A 10 Center in Wildau und Billstedt-Center in Hamburg investiert.

Demgegenüber erfolgte im Zusammenhang mit einer konzerninternen Umstrukturierung eine Entnahme bei der Rathaus-Center Dessau KG in Höhe von 100,0 Mio. €. Aus einer Kapitalerhöhung sowie der Begebung einer Wandelanleihe im November 2012 resultierten Erlöse in Höhe von 167,7 Mio. €. Die Bankverbindlichkeiten konnten um 33,3 Mio. € reduziert werden, wovon 17,9 Mio. € auf die Übernahme eines Darlehens durch die City-Arkaden Wuppertal KG entfielen. Zurückgezahlt wurden 15,4 Mio. €.

Damit ergab sich ein positiver Cashflow aus der Investmenttätigkeit in Höhe 86,9 Mio. € (2011: -9,2 Mio. €), der für weitere Investments zur Verfügung steht.

in T€	2011	2012
Auszahlungen für Neuinvestments	-62.527	-165.363
Eigenkapitaleinzahlungen aus Aktienneuemissionen	0	67.689
Einzahlungen aus Verkäufen	0	0
Sonst. Kapitalein-/auszahlungen Beteiligungsgesellschaften	-17.090	100.000
Eigenmittel	-17.090	167.689
Wandelanleihe	0	100.000
Darlehensaufnahme/-rückführung (netto)	70.437	-15.398
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	53.347	252.291
Cashflow aus Investmenttätigkeit	-9.180	86.928

Cashflow der operativen Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2012 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 80,6 Mio. € gegenüber einem Jahresfehlbetrag im Vorjahr von 26,1 Mio. €. Darüber hinaus wurden Barüberschüsse der Objektgesellschaften in Höhe von 18,2 Mio. € (2011: 28,8 Mio. €) ergebnisneutral an die Deutsche EuroShop AG ausgeschüttet.

Nicht liquiditätswirksam waren im Berichtsjahr die Veränderungen der latenten Steuerrückstellungen, die sich per Saldo um 23,8 Mio. € ermäßigt haben (2011: Erhöhung um 54,5 Mio. €).

In Summe belief sich der Free Cashflow im Berichtsjahr damit auf 75,1 Mio. € gegenüber 57,2 Mio. € in 2011 (+31,3%). Dies entsprach einer Verzinsung auf das eingezahlte Eigenkapital (1.097,5 Mio. €) von 6,8% gegenüber 5,6% im Vorjahr (1.029,8 Mio. €). Der Free Cashflow je Aktie erhöhte sich von 1,11 € auf 1,39 €.

in T€	2011	2012
Jahresüberschuss	-26.112	80.644
+ sonstige lfd. Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	28.757	18.218
+Zuführung/ - Auflösung latente Ertragsteuern	54.509	-23.799
Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	57.154	75.062
Dividendenzahlungen	-56.795	-56.795
Überdeckung aus operativer Tätigkeit	359	18.268
Free Cashflow aus operativer Tätigkeit je Aktie	1,11 €	1,39 €

Liquiditätsentwicklung

in T€	2011	2012
Liquiditätsbestand Jahresanfang	6.526	4.015
Cashflow aus Investmenttätigkeit	-9.180	86.928
Sonstige cash-wirksame Bilanzveränderungen	6.311	7.286
Free Cashflow des Jahres	57.154	75.062
Dividende für Vorjahr	-56.795	-56.795
Liquiditätsbestand Jahresende	4.015	116.498

Am Jahresanfang lagen die liquiden Mittel bei 4,0 Mio. €. Der positive Cashflow aus der Investmenttätigkeit führte zu einem Mittelzufluss in Höhe von 86,9 Mio. €. Auch die Bewegungen des Nettoumlaufvermögens erhöhten die liquiden Mittel um 7,3 Mio. €. Der Free Cashflow von 75,1 Mio. € abzüglich der im Juni 2012 gezahlten Dividende von 56,8 Mio. € führte damit zu einem Liquiditätsendbestand von 116,5 Mio. €.

Eigenkapital

in T€	2011	2012	Veränderung
von Aktionären eingezahltes Eigenkapital	1.029.782	1.097.471	67.689
Eigenkapital Wandelanleihe		7.140	7.140
Jahresüberschüsse (kumuliert)	200.162	280.806	80.644
Dividendenzahlungen (kumuliert)	-365.771	-422.565	-56.794
Eigenkapital 31.12.	864.174	962.851	98.677
in % zur Bilanzsumme	76,2	74,9	

Das ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 98,7 Mio. € erhöht und betrug 962,9 Mio. €. Hierzu beigetragen hat neben der Kapitalerhöhung, die zu Erlösen von 67,7 Mio. € führte, auch der Eigenkapitalanteil der begebenen Wandelanleihe mit 7,1 Mio. €. Daneben führte der positive Saldo aus dem Jahresüberschuss abzüglich der gezahlten Dividende zu einer Erhöhung des Eigenkapitals um 23,8 Mio. €. Die Eigenkapitalquote lag mit 74,9 % auf weiterhin hohem Niveau, aber leicht unter dem des Vorjahrs (76,2 %).

Stille Reserven im Beteiligungsvermögen

Auf Basis aktueller Verkehrswertgutachten externer Sachverständiger (Feri EuroRating Services AG, Bad Homburg, und GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal) lag der Wert des Beteiligungsvermögens zum 31. Dezember 2012 um 526,8 Mio. € (2011: 492,5 Mio. €) über dem Buchwert in der Bilanz.

Sonstige Angaben

Das Grundkapital beträgt 53.945.536 € und ist in 53.945.536 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 12.226.331 € 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 (10.000.000 €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (Bedingtes Kapital 2011). 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 hat erstmals im November 2012 eine Wandelschuldverschreibung mit fünf Jahren Laufzeit emittiert, die einen Nennbetrag von 100.000.000 € hat und für die aktuell rund 2,8 Mio. Stückaktien aus dem bedingten Kapital reserviert sind.

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 2012 zu 9,57 % im Besitz von Herrn Alexander Otto (2011: 10,0%).

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

Das Vergütungsmodell der Deutsche EuroShop AG wurde vom Aufsichtsrat überprüft und ist bereits seit dem Geschäftsjahr 2010 an die gesetzlichen Anforderungen, insbesondere an das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütungen (VorstAG), und an die Anforderungen des Corporate Governance Kodex 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 2012 ergibt sich darüber hinaus für Herrn Böge eine voraussichtliche Tantieme von 450.000 € und für Herrn Borkers von 180.000 €. Die endgültige Höhe der Tantieme 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 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 2010 erstmalig ein so genannter Long Term Incentive (LTI) 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 2012 auf 1.706,8 Mio. € (31. Dezember 2011: 1.280,5 Mio. €). Sie lag damit um 723,3 Mio. € (31. Dezember 2011: 297,0 Mio. €) über dem Stand vom 1. Juli 2010. Der Barwert des sich daraus ergebenden potenziellen Anspruchs aus dem LTI belief sich zum Jahresende auf 1.272 T€ (31. Dezember 2011: 609 T€). Im Geschäftsjahr wurde hierfür eine Zuführung zur Rückstellung in Höhe von 305 T€ (2011: 96 T€) berücksichtigt.

Vergütung des Vorstands in 2012

Die Bezüge des Vorstands betragen 1.193 T€ und verteilen sich wie folgt:

	Erfolgsunabhängige Vergütung T€	Erfolgsbezogene Vergütung T€	Neben- leistungen T€	Gesamt T€	Gesamt Vorjahr T€
Claus-Matthias Böge	300	464	65	829	739
Olaf G. Borkers	168	186	10	364	327
	468	650	75	1.193	1.066

Die erfolgsbezogene Vergütung beinhaltet neben den voraussichtlichen Tantiemen des Berichtsjahres auch die Differenz zwischen der voraussichtlichen und der endgültigen Tantieme des Vorjahres (20 T€).

Die Nebenleistungen umfassen jeweils 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 2012

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 265 T€ und verteilen sich wie folgt:

	Gesamt 2012 T€	Vorjahr T€
Manfred Zaß	59,50	59,50
Dr. Michael Gellen	44,62	44,62
Thomas Armbrust	29,75	29,75
Karin Dohm	13,98	0,00
Dr. Jörn Kreke	29,75	29,75
Alexander Otto	29,75	29,75
Reiner Strecker	13,98	0,00
Klaus Striebich	13,98	0,00
Dr. Bernd Thiemann	29,75	29,75
Inkl. 19% Umsatzsteuer	265,06	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

Die deutsche Wirtschaft hat zum Jahresende 2012 einen Dämpfer erhalten: Das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging um 0,6 % im Vergleich zum Vorquartal zurück, was vor allem mit einer Abschwächung des Außenhandels zu begründen ist. Dagegen war der private Konsum sowohl im Vergleich zum dritten Quartal (+0,1 %) als auch zum Vorjahresquartal (+0,6 %) ein positiver Impulsgeber. Auf das Gesamtjahr bezogen ist die deutsche Wirtschaft, gemessen am BIP, 2012 um 0,7 % gewachsen (preis-, saison- und kalenderbereinigt: +0,9 %). Dies ist eine deutliche Wachstumsabschwächung im Vergleich zum Vorjahr, als das BIP noch 3,0 % (bereinigt: +3,1 %) gestiegen war. Die Deutsche Bundesbank rechnet 2013 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,4 % (kalenderbereinigt 0,5 %).

Auf europäischer Ebene berichtet die Europäische Zentralbank (EZB) von einer rückläufigen Entwicklung des realen BIPs im Euroraum in 2012 und einem schwachen Auftakt der Wirtschaftstätigkeit zu Jahresbeginn 2013. Als Hauptursache für diese Entwicklung nennt die EZB das geringe Verbraucher- und Anlegervertrauen. Durch die Stimmungsaufhellung an den Finanzmärkten, eine Stabilisierung des Unternehmer- und Verbrauchervertrauens und einer Exportbelebung dank einer weltweit steigenden Nachfrage sollte 2013 eine allmähliche Erholung einsetzen. Die EZB erwartet für 2013 ein durchschnittliches Jahreswachstum des realen BIP von -0,9 % bis 0,3 %.

Die Preise aller Waren und Dienstleistungen für den privaten Verbrauch lagen im Jahr 2012 durchschnittlich um 2,0 % höher als im Vorjahr (2011: +2,3 %). Die Deutsche Bundesbank erwartet für 2013 ein weiteres Nachlassen der Inflation auf 1,5 %. Im Euroraum stiegen die Verbraucherpreise 2012 um 2,2 %. Die EZB prognostiziert für 2013 einen Anstieg des Harmonisierten Verbraucherpreisindex um 1,1 bis 2,1 %.

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 Branchen- diversifikation 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 Einkaufengehens an Bedeutung gewonnen hat und ein Trend zum Vergnügungs- oder Lifestyleshopping zu beobachten ist.

Wir sehen in dieser Entwicklung daher 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.

Dagegen ist dem Online-Handel ein besonderes Augenmerk zu widmen. 2012 stieg der Umsatz im Handel über das Internet um 13 % auf 29,5 Mrd. €. Der Handelsverband Deutschland (HDE) rechnet 2013 mit einem erneuten Umsatzwachstum um 12 %. Einhergehend mit diesen Veränderungen bei den Absatzkanälen sind auch auf Seiten der Mieter vermehrt sogenannte Multichannelkonzepte zu erwarten, die eine Integration der On- und Offline-Kanäle (Internet und stationärer Handel) ermöglichen.

Die Umsätze im Einzelhandel entwickelten sich 2012 nominal um +0,9 % (real -0,3 %) und damit schwächer als im Vorjahr (+2,7% nominal, +1,1 % real). Der HDE erwartet ein Umsatzwachstum von 1,0 % auf 432,1 Mrd. €. Wir gehen ebenfalls davon aus, dass die Binnen- nachfrage 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 Durchschnittzinssatz von 4,23 % (2011: 4,59 %) im Konzern kein wesentliches Risiko verbunden, zumal die letzten Anschlussfinanzierungen zu niedrigeren Zinssätzen als die Ursprungsfinanzierungen und dem gegenwärtigen Durchschnittzinssatz 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 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 2013 mit einer vorübergehenden Schwächephase zu rechnen, bevor die Konjunktur auf ihren Wachstumskurs zurückfindet. Unter der Voraussetzung, dass die Weltwirtschaft wieder Fahrt aufnimmt und der Reformprozess im Euroraum weiter voranschreitet, erwartet die Deutsche Bundesbank für das Jahr 2013 einen moderaten Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes um 0,4 %. Sollte sich die Banken- und Staatsschuldenkrise im Euro-Raum nicht weiter verschärfen und sich die Verunsicherung der Investoren und Verbraucher allmählich legen, könnte das reale Bruttoinlandsprodukt 2014 um 1,9 % steigen. Die vorübergehende Konjunkturschwäche sollte keine negativen Auswirkungen auf die private Konsumnachfrage haben. Diese wird aus Sicht der Bundesbank von einer niedrigen Arbeitslosenquote (7,2 % in 2013 bzw. 7,0 % in 2014) und leicht steigenden Einkommen profitieren. Für die Jahre 2013 und 2014 erwartet die Deutsche Bundesbank daher eine Zunahme des privaten Konsums von real 1,0 % bzw. 1,3 %. Der Einzelhandel soll sich nach Einschätzung des Handelsverbandes Deutschland (HDE) 2013 stabil entwickeln. Der Verband erwartet leichtes Umsatzwachstum von nominal 1,0 %. Auch das Konsumklima hat sich nach Angabe des Marktforschungsunternehmens GfK zuletzt wieder leicht verbessert.

In diesem Umfeld fühlt sich die Deutsche EuroShop AG unverändert gut aufgestellt. Alle Objekte sind weitestgehend voll und langfristig vermietet, ebenso sind die Objektgesellschaften grundsätzlich langfristig finanziert.

Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten an den Finanzmärkten und der Angst vor langfristig steigenden Inflationsraten besteht weltweit unverändert der Wunsch nach wertgesicherten Kapitalanlagen insbesondere in finanziell solide aufgestellten Ländern wie der Bundesrepublik Deutschland. Darüber hinaus führt das niedrige Zinsniveau dazu, dass insbesondere Lebensversicherungsgesellschaften verstärkt nach Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich suchen, um die Ansprüche der Versicherten langfristig erfüllen zu können. Dies alles treibt die Nachfrage nach Immobilien, der ein begrenztes Angebot gegenüber steht. Insbesondere Einzelhandelsimmobilien stehen bei vielen institutionellen Investoren im Fokus des Interesses. Dies führt bei so genannten Core Immobilien weiterhin zu sehr hohen Transaktionspreisen und entsprechend niedrigen Renditeerwartungen. Wir beobachten daher die Entwicklung des Immobilienmarktes weiter sehr intensiv. 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.

Die Nachvermietungsmaßnahmen in der Altmarkt-Galerie in Dresden, im City-Point in Kassel und im Rhein-Neckar-Zentrum, die aufgrund einer Vielzahl auslaufender Mietverträge in 2012 und 2013 erforderlich waren, sind weitestgehend abgeschlossen. Daraus resultierende Umbaumaßnahmen erfolgen sukzessive bis zum Herbst 2013. Im Geschäftsjahr 2013 sind nur wenige Mietverträge zu erneuern. Erst im Geschäftsjahr 2014 stehen erneut eine Vielzahl von Mietverträgen – 10 Jahre nach Eröffnung – im Phoenix-Center in Hamburg und den Árkád in Pécs zur Prolongation an. Die dafür erforderlichen Investitionen werden aus vorhandenen Liquiditätsreserven der Objektgesellschaften sowie aus den laufenden Barüberschüssen der Gesellschaften finanziert. Dies wird voraussichtlich zu temporär geringeren Ausschüttungen der jeweiligen Beteiligungsgesellschaften führen.

Insgesamt schauen wir zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2013 erwarten wir Beteiligungserträge von 56,8 Mio. € gegenüber 81,4 Mio. € in 2012. Diese steigen in 2014 auf rund 69,3 Mio. €. Die Prognose für das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2013 beläuft sich auf 44,4 Mio. € (2012: 64,8 Mio. €). Für 2014 erwarten wir ein auf rund 57,0 Mio. € steigendes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Wir erwarten in 2013 Liquiditätsausschüttungen aus laufender Vermietungstätigkeit unserer Beteiligungsgesellschaften von 104,5 Mio. € (2012: 96,0 Mio. €), von denen 56,8 Mio. € als Erträge aus Beteiligungen ergebniswirksam verbucht und 47,7 Mio. € ergebnisneutral ausgeschüttet werden. Für 2014 planen wir Ausschüttungen aus den Beteiligungsgesellschaften von 111,0 Mio. €. Der Free Cashflow (FCF) soll von 75,1 Mio. € in 2012 auf 88,3 Mio. € in 2013 und auf 92,8 Mio. € in 2014 steigen. Bezogen auf das bisher eingezahlte Aktienkapital (1.097,5 T€) lägen die FCF-Renditen bei 8,0 bis 8,5 %.

Damit sollte es aus heutiger Sicht möglich sein, auch für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 eine Dividende von mindestens 1,20 € je Aktie auszahlen zu können.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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 11. April 2013

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva	31.12.2012	31.12.2011	Passiva	31.12.2012	31.12.2011
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	16,216.69	20,017.75	I. Gezeichnetes Kapital (Bedingtes Kapital € 10.000.000; 2011: € 10.000.000)	53,945,536.00	51,631,400.00
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	111,937.94	137,125.59	II. Kapitalrücklage	826,261,988.22	753,747,646.22
III. Finanzanlagen			III. Gewinnrücklage	2,000,000.00	2,000,000.00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	883,408,114.91	858,294,193.44	IV. Bilanzgewinn	80,643,472.16	56,794,540.00
2. Beteiligungen	275,462,466.92	258,557,233.09		962,850,996.38	864,173,586.22
3. Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen	0.00	9,100,575.00	B. Rückstellungen		
	1,158,870,581.83	1,125,952,001.53	1. Steuerrückstellungen	12,041,455.00	4,970,544.00
	1,158,998,736.46	1,126,109,144.87	2. Sonstige Rückstellungen	2,147,861.00	1,505,096.00
B. Umlaufvermögen				14,189,316.00	6,475,640.00
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			C. Verbindlichkeiten		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0.00	3,575,091.88	1. Anleihen	100,244,520.55	0.00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	136,278.08	202,757.44	- davon konvertibel: € 100.000.000,00 (Vorjahr: € 0,00)		
	136,278.08	3,777,849.32	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143,174,475.03	176,509,425.93
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	116,497,649.91	4,015,189.25	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	213,640.79	19,958.70
	116,633,927.99	7,793,038.57	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78,658.80	29,869.14
C. Rechnungsabgrenzungsposten	8,377,071.10	73,296.55	5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: € 290.128,00 (Vorjahr: € 0,00)	290,128.00	0.00
				244,001,423.17	176,559,253.77
			D. Latente Steuern	62,968,000.00	86,767,000.00
Summe Aktiva	1,284,009,735.55	1,133,975,479.99	Summe Passiva	1,284,009,735.55	1,133,975,479.99

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	€	€	Vorjahr €
1. Sonstige betriebliche Erträge		159,595.69	160,707.93
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2,036,558.20		1,630,089.17
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	98,536.01	2,135,094.21	103,221.46
- davon für Altersversorgung € 51.774,43 (i.Vj. € 52.138,45)			
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		39,750.67	35,559.13
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3,460,253.87	1,781,136.39
5. Erträge aus Beteiligungen		81,359,113.38	43,810,732.91
- davon aus verbundenen Unternehmen € 40.170.836,44 (i.Vj. € 39.950.859,71)			
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10,619.07	33,698.47
7. Abschreibungen auf Finanzanlagen		3,557,848.03	0.00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7,556,245.47	6,601,337.65
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		64,780,135.89	33,853,795.51
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-15,863,336.27	59,965,174.24
- davon für latente Steuern € -23.799.000,00 (i.Vj. € 54.508.596,01)			
11. Sonstige Steuern		0.00	836.32
12. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		80,643,472.16	-26,112,215.05
13. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		0.00	82,906,755.05
14. Bilanzgewinn		80,643,472.16	56,794,540.00

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2012 bis zum 31. Dezember 2012

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€ 29.803 mit den Anschaffungskosten verrechnet. Im Berichtsjahr wurde eine Abschreibung auf den Beteiligungsbuchwert der Ilwro Sp. z o.o., Warschau in Höhe von T€ 3.557 auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert vorgenommen.

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.

III. Angaben und Erläuterungen zur Bilanz

(1) Entwicklung des Anlagevermögens

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

Am 23. August 2012 wurde die DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG gegründet. Gegenstand der Gesellschaft sind der Erwerb und die Bewirtschaftung von Grundbesitz sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte. Mit den Verschmelzungsverträgen vom 27. Dezember 2012 übertrugen die Billstedt-Center Hamburg GmbH & Co. KG, die Allee-Center Hamm GmbH & Co. KG, die City-Arkaden Wuppertal GmbH & Co. KG, die City-Galerie Wolfsburg GmbH & Co. KG, die Rathaus-Center Dessau GmbH & Co. KG sowie die Rhein-Neckar-Zentrum GmbH & Co. KG ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung ohne Abwicklung im Wege der Verschmelzung zur Aufnahme gemäß §§ 2 Nr. 1, 4 ff., §§ 39 ff. UmwG auf die DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG und wurden folglich auf diese verschmolzen. Die Gesellschaft wurde somit Eigentümerin der Einkaufszentren Allee-Center Hamm, Billstedt-Center Hamburg, City-Galerie Wolfsburg, City-Arkaden Wuppertal, Rathaus-Center Dessau und Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim. Mit Grundstückskaufvertrag vom 16. November 2012 erwarb die Gesellschaft zusätzlich das Eigentum am Herold-Center Norderstedt.

(2) Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten

Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände (T€ 136) haben insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten zum einen vorausgezahlte Gebühren und Beiträge (T€ 76) für das Jahr 2013. Des Weiteren wurden die Transaktionskosten (T€ 1.360) und das Disagio (T€ 6.941) für die im November 2012 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen abgegrenzt. Diese Beträge werden ergebniswirksam über die Laufzeit der Anleihe (bis November 2017) aufgelöst.

(3) Guthaben bei Kreditinstituten

Am Bilanzstichtag bestehen Guthaben auf laufenden Konten in Höhe von T€ 116.492 sowie auf Tagesgeldkonten in Höhe von T€ 6.

(4) Eigenkapital

Das **Grundkapital** beträgt € 53.945.536 und ist in 53.945.536 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt € 1,00.

Die Deutsche EuroShop AG hat am 14. November 2012 die Platzierung einer Wandelschuldverschreibung durchgeführt. Insgesamt wurden Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Gesamtnennbetrag von 100 Mio. € platziert. Der Wandlungspreis beträgt 35,10 €, der Kupon beträgt

1,75 % p. a. und ist halbjährlich nachschüssig zahlbar. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % ihres Nennwerts von je 100.000,00 € begeben und sind nach dem Wandlungsverhältnis und entsprechend den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen in anfänglich 2.849.003 Aktien der Deutsche EuroShop AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie und mit voller Dividendenberechtigung ab dem Geschäftsjahr, für das zum Zeitpunkt ihrer Ausgabe noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, wandelbar. Der Emissionserlös betrug 100 Mio. €. Bis zum 31. Dezember 2012 wurde vom Wandlungsrecht kein Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus wurden am 14. November 2012 2.314.136 (Stück) neue Aktien mit Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2012 gegen Bareinlage platziert. Der Platzierungspreis betrug 29,25 € je neuer Aktie. Mit der Durchführung der Kapitalerhöhung erhöhte die Deutsche EuroShop AG ihr Grundkapital von 51.631.400,00 € um 2.314.136,00 € auf 53.945.536,00 €. Der Emissionserlös betrug 67,7 Mio. €. Die Kapitalerhöhung wurde am 14. November 2012 in das Handelsregister eingetragen.

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 € 12.226.331 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 (10.000.000 €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (Bedingtes Kapital 2011). 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 Ei- gen- 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
Gemeinnützige Hertie- Stiftung, Frankfurt	15.08.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	3,02	0,00
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 Man- agement, Inc., New York, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock Inc., New York, U.S.A.	22.03.2012	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	0,00	3,02
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	22.03.2012	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	0,00	3,02
BlackRock Financial Man- agement, Inc., New York, U.S.A.	22.03.2012	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	0,00	3,02
Alexander Otto, Hamburg	14.11.2012	Schwellenunterschreitung (10)	9,57	0,65	8,92

(5) Kapitalrücklage

Der Kapitalrücklage der Gesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB wurde im Rahmen der im November 2012 durchgeführten Barkapitalerhöhung T€ 65.374 zugeführt.

Des Weiteren wurde ein Betrag in Höhe von T€ 7.140, der bei der Ausgabe von Schuldverschreibungen für Wandlungsrechte zum Erwerb von Aktien der Deutsche EuroShop AG berechtigt, in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die Kapitalrücklage beträgt am Bilanzstichtag T€ 826.262.

(6) Gewinnrücklagen

Die Position umfasst wie im Vorjahr unverändert die gesetzliche Rücklage.

(7) Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2012 beträgt T€ 80.643 und entspricht dem Jahresüberschuss 2012.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 20. Juni 2013 vorschlagen, T€ 64.735 des Bilanzgewinns zur Ausschüttung einer Dividende von € 1,20 je Aktie zu verwenden und den Restbetrag in Höhe von T€ 15.908 auf neue Rechnung vorzutragen.

(8) Steuerrückstellungen

Im Berichtsjahr wurden Gewerbesteuerrückstellungen in Höhe von T€ 5.606 und Körperschaftsteuerrückstellungen in Höhe von T€ 1.539 gebildet, die auf das laufende Ergebnis anfallen.

(9) Sonstige Rückstellungen:

	T€
Personalkosten	1.426
Aufsichtsratsvergütung	265
Geschäftsbericht	155
Jahresabschlussprüfung	103
Hauptversammlung	70
Übrige	129
Gesamt	2.148

(10) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 244.001 sind zum Teil besichert und haben kurzfristige wie auch langfristige Laufzeiten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultieren zum einen aus einem langfristigen Darlehen (T€ 36.000), das bis zum 31. Dezember 2026 zur Verfügung gestellt wird. Der Kredit ist durch Grundschulden zu Lasten des Einkaufszentrums „Stadt-Galerie Hameln“ besichert.

Zum anderen besteht ein weiteres langfristiges Darlehen (T€ 47.000), mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2027. Dieser Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Stadt-Galerie Passau“ besichert. Im Berichtsjahr wurde ein weiteres Darlehen aufgenommen, welches zum Stichtag in Höhe von T€ 60.018 valuiert und dessen Laufzeit am 30. Juni 2022 endet. Das Darlehen ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Allee-Center Magdeburg“ besichert.

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt	bis ein Jahr	mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€
Anleihen	100.245 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.174 (176.509)	3.109 (75.909)	132.744 (89.400)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	214 (20)	214 (20)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	79 (30)	79 (30)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	290 (0)	290 (0)	0 (0)
	<u>244.001</u> <u>(176.559)</u>	<u>3.692</u> <u>(75.959)</u>	<u>132.744</u> <u>(89.400)</u>

Vorjahreswerte in Klammern

(11) Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus unterschiedlichen Bewertungsansätzen der Beteiligungen der Gesellschaft in der Handels- und Steuerbilanz in Höhe von T€300.089. Bei der Berechnung wurden körperschaftsteuerliche Verlustvträge in Höhe von T€ 62.847 verrechnet. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht.

Den latenten Gewerbesteuerrückstellungen für das laufende Jahr wurden T€ 1.448 zugeführt. Da die DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, auf die sechs Objektgesellschaften zum Jahresende 2012 verschmolzen wurden, die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung erfüllt, konnte ein Teilbetrag der im Vorjahr gebildeten latenten Gewerbesteuerrückstellungen in Höhe von T€ 29.999 wieder aufgelöst werden. Die latente Gewerbesteuerrückstellung beträgt am Stichtag T€ 19.336.

Die latente Körperschaftsteuerrückstellung für das laufende Geschäftsjahr wurde um T€4.752 auf insgesamt T€43.632 erhöht.

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2012 T€	2011 T€
Finanzierungskosten und Kosten der Kapitalerhöhung	1.789	348
Prüfungs- und Beratungskosten	363	274
Aufsichtsratsvergütung	265	223
Geschäftsbericht	178	146
Gutachterkosten	143	152
Gebühren und Versicherungen	125	124
Marketingkosten	94	135
Mieten	76	73
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	63	81
Hauptversammlung	63	80
Reisekosten	52	58
Übrige Aufwendungen	249	87
Gesamt	3.460	1.781

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

	2012 T€	2011 T€
Verbundene Unternehmen		
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg *	6.182	5.053
Einkaufs-Center Galeria Baltycka GmbH & Co. KG, Hamburg	4.980	5.504
Allee-Center Hamm KG, Hamburg *	4.760	4.119
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	3.992	3.842
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg	3.896	3.352
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	3.485	3.378
Billstedt-Center Hamburg KG, Hamburg *	3.362	3.696
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg *	2.656	2.532
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg *	2.323	2.155
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg *	2.232	4.156
Forum Wetzlar KG, Hamburg	1.683	1.525
Main-Taunus Zentrum KG, Hamburg	581	605
DES Management GmbH, Hamburg	39	34
	40.171	39.951
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Ilwro Joint Venture Spolka z o.o., Warschau	29.144	0
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	4.970	1.302
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	4.733	450
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	1.112	1.050
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	771	806
City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	457	251
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach	1	1
	41.188	3.860
Gesamt	81.359	43.811

*Verschmolzen per 31. Dezember 2012 auf die DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG

Bei den ausgewiesenen **Beteiligungserträgen** handelt es sich um anteilige Handelsbilanzgewinne der Beteiligungsgesellschaften des Jahres 2012. 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€ 11).

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet Zinsaufwendungen für Darlehen und Kreditlinien (T€ 6.879), Zinsen und anteilige Kosten für die Wandelanleihe (T€ 483), Zinsen für nachgezahlte Gewerbesteuer (T€ 184) sowie Zinsen für einen Long-Term-Incentive Plan (T€ 10).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Zuführungen zu passiven latenten Steuern für das laufende Geschäftsjahr (T€ 6.200) sowie Gewerbe- und Körperschaftsteuern und den Solidaritätszuschlag für das laufende Ergebnis des Berichtsjahres (T€ 7.146). Des Weiteren wurden Gewerbe- sowie Körperschaftsteuerrückstellungen für Vorjahre (T€ 30.074) aufgelöst.

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 vier Angestellte.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind zwei langfristige Darlehen enthalten, die bis zum 31. Dezember 2026 (T€ 36.000) bzw. bis zum 30. Juni 2027 (T€ 47.000) 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. Zum Bilanzstichtag waren die Voraussetzungen für Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB erfüllt.

Im Geschäftsjahr 2012 fielen Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von T€ 142 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 164,3 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.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen am Bilanzstichtag nicht.

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 2012 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)

Karin Dohm, Kronberg im Taunus (seit 13.07.2012)

Head of Group External Reporting der Deutsche Bank AG, Frankfurt/M.

Dr. Jörn Kreke, Hagen

Kaufmann

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

Reiner Strecker, Wuppertal (seit 13.07.2012)

Geschäftsführender Gesellschafter der Vorwerk & Co. KG, Wuppertal

- b) akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal

Klaus Striebich, Besigheim (seit 13.07.2012)

Managing Director Leasing der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

- a) Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin
 - MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf (Vorsitz seit 07.08.2012)

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)
Hannover Direkt Versicherung AG, Hannover
- b) Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)
Würth Finance International B.V., Amsterdam

Vorstand

Claus-Matthias Böge, Hamburg, Sprecher des Vorstands

- a) Douglas Holding AG, Hagen

Olaf G. Borkers, Hamburg

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 265 T€ (i. Vj. 223 T€).

Die Bezüge des Vorstands betragen insgesamt 1.193 T€ (i. Vj. 1.066 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Vergütungen von 650 T€ (i. Vj. 523 T€).

Der Long Term Incentive Rückstellung (LTI) für den Vorstand wurden im Berichtsjahr T€ 305 (i. Vj. T€ 96) zugeführt.

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

Konzernabschluss

Die Gesellschaft hält die Mehrheit der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, der Forum Wetzlar KG, Hamburg, der DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg, der DES Verwaltung GmbH, Hamburg, der DES Management GmbH, Hamburg, der Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg, der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus Zentrum 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 Bundesanzeiger eingereicht wird.

Hamburg, den 11. April 2013

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand

Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB zum 31. Dezember 2012:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am	davon	davon	Eigenkapital zum	HGB-Ergebnisse
	Eigenkapital	mittelbar	unmittelbar	31.12.2012	2012
				Euro	Euro
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100.00%	-	100.00%	30,940,407.30	1,127,568.93
DES Management GmbH, Hamburg	100.00%	-	100.00%	67,614.67	42,614.67
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG	100.00%	-	100.00%	437,109,917.63	-331,300.41
A10 Center Wildau GmbH	100.00%	-	100.00%	91,167,005.25	3,796,874.73
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pullach	100.00%	100.00%	-	-22,747,883.73	732,343.73
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	100.00%	-	100.00%	62,364,731.43	3,992,284.74
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75.00%	-	75.00%	116,569,429.89	4,646,620.32
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74.00%	-	74.00%	40,517,713.82	6,729,707.68
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	67.00%	-	67.00%	50,799,394.45	7,064,440.98
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50.00%	-	50.00%	76,102,744.07	9,940,106.00
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65.00%	-	65.00%	11,162,819.04	2,588,474.27
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	97.43%	91.69%	5.74%	-89,415,949.97	10,127,259.44
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	50.47%	-	50.47%	86,009,968.21	7,705,184.30
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50.00%	-	50.00%	8,971,918.42	914,762.72
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	50.00%	50.00%	-	-440,801.23	951,235.49
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50.00%	-	50.00%	18,007,523.19	2,223,635.07
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücks- gesellschaft mbH & Co., Hamburg	50.00%	50.00%	-	1,884,780.55	-37,621.57
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50.00%	50.00%	-	804,080.10	30,673.29
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50.00%	50.00%	-	2,186,295.91	-1,445,846.38
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50.00%	50.00%	-	2,443,931.31	270,561.95
Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50.00%	50.00%	-	886,501.50	29,008.76
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50.00%	-	50.00%	22,725,689.10	1,541,590.13
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach	40.00%	-	40.00%	27,642.15	2,077.55
				PLN	PLN
Ilwro Joint Venture Spolka z o.o., Warschau, Polen	33.33%	-	33.33%	371,531,496.72	21,157,631.99
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99.99%	99.99%	-	539,519,874.61	-797,892.59
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100.00%	100.00%	-	15,593,388.85	524,531.42

Anlagenspiegel nach § 268 Abs. 2 HGB

31. Dezember 2012

in Euro	Anschaffungs- kosten am 1.1.2012	Zu- gänge	Ab- gänge	Umbuchungen	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen kumuliert	Abgänge Abschreibungen kumuliert	Umbuchungen Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2012	Abschreibungen lfd. Jahr	Buchwert 31.12.2011
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte	64,018.66	9,054.12	8,922.52		64,150.26	55,995.40	8,061.82		16,216.68	11,994.49	20,017.75
II. Sachanlagen											
PKW	128,068.80	0.00	0.00		128,068.80	32,559.45	0.00		95,509.35	21,396.21	116,905.57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	76,348.10	2,342.65	1,745.67		76,945.08	62,262.15	1,745.67		16,428.60	6,359.97	20,220.02
	204,416.90	2,342.65	1,745.67		205,013.88	94,821.60	1,745.67	0.00	111,937.95	27,756.18	137,125.59
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen											
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	120,585,646.19	1,956,422.59 *		-122,542,068.78	0.00	3,248,670.20	0.00	3,248,670.20	0.00	0.00	117,336,975.99
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	38,188,789.43		1,656,259.67	-36,532,529.76	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	38,188,789.43
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	57,514,165.53		21,053,415.59	-36,460,749.94	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	57,514,165.53
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	37,451,049.11	10,400,042.78 *		-47,851,091.89	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	37,451,049.11
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	35,129,600.00		2,800,000.00		32,329,600.00	0.00	0.00		32,329,600.00	0.00	35,129,600.00
DES Management GmbH, Hamburg	25,000.00				25,000.00	0.00	0.00		25,000.00	0.00	25,000.00
Forum Wetzlar KG, Hamburg	16,925,653.55		823,200.26		16,102,453.29	0.00	0.00		16,102,453.29	0.00	16,925,653.55
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	72,073,640.34		2,253,081.41		69,820,558.93	0.00	0.00		69,820,558.93	0.00	72,073,640.34
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	91,782,620.24	5,862,000.00	97,644,620.24		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	91,782,620.24
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H & Co. KG, Hamburg	47,502,742.21		319,074.96		47,183,667.25	0.00	0.00		47,183,667.25	0.00	47,502,742.21
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	93,215,019.31		2,934,455.77		90,280,563.54	0.00	0.00		90,280,563.54	0.00	93,215,019.31
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	92,626,000.00	6,000,000.00	9,270,000.00		89,356,000.00	0.00	0.00		89,356,000.00	0.00	92,626,000.00
Billstedt-Center KG, Hamburg	73,772,532.65	3,500,000.00	5,060,130.95	-72,212,401.70	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	73,772,532.65
DES Shoppingcenter KG, Hamburg	0.00	150,000,000.00	3,346,634.79	315,598,842.07	462,252,207.28	0.00	0.00	-3,248,670.20	459,003,537.08	0.00	0.00
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	74,162,062.63		2,175,156.41		71,986,906.22	0.00	0.00		71,986,906.22	0.00	74,162,062.63
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	10,588,342.45		3,268,513.85		7,319,828.60	0.00	0.00		7,319,828.60	0.00	10,588,342.45
	861,542,863.64	177,718,465.37	152,604,543.90	0.00	886,656,785.11	3,248,670.20	0.00	0.00	883,408,114.91	0.00	858,294,193.44
2. Beteiligungen											
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	118,404,586.39		2,134,889.91		116,269,696.48	0.00	0.00		116,269,696.48	0.00	118,404,586.39
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	14,573,839.81		277,233.10		14,296,606.71	0.00	0.00		14,296,606.71	0.00	14,573,839.81
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	97,174,582.77		1,737,195.94		95,437,386.83	0.00	0.00		95,437,386.83	0.00	97,174,582.77
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach	12,953.40		0.00		12,953.40	0.00	0.00		12,953.40	0.00	12,953.40
Ilwro Joint Venture Spolka z o.o. Warschau	6,105,444.47	27,745,401.03	0.00		33,850,845.50	3,557,848.03	0.00		30,292,997.47	3,557,848.03	6,105,444.47
City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	8,461,204.33		2,249,292.81		6,211,911.52	0.00	0.00		6,211,911.52	0.00	8,461,204.33
Immobilien-Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	13,824,621.92		883,707.41		12,940,914.51	0.00	0.00		12,940,914.51	0.00	13,824,621.92
	258,557,233.09	27,745,401.03	7,282,319.17	0.00	279,020,314.95	3,557,848.03	0.00	0.00	275,462,466.92	3,557,848.03	258,557,233.09
3. Geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen											
	9,100,575.00	0.00	9,100,575.00 *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,100,575.00
	1,129,200,671.73	205,463,866.40	168,987,438.07	0.00	1,165,677,100.06	6,806,518.23	0.00	0.00	1,158,870,581.83	3,557,848.03	1,125,952,001.53
Gesamt	1,129,469,107.29	205,475,263.17	168,998,106.26	0.00	1,165,946,264.20	6,957,335.23	9,807.49	0.00	1,158,998,736.46	3,597,598.70	1,126,109,144.87

*Damit verschiedene Buchungsvorgänge in der Umbuchungsspalte nicht vermischt werden erfolgt die Umbuchung der geleisteten Anzahlungen auf Finanzanlagen über die Abgangs- und Zugangsspalte.

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 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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, 12. April 2013

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dyckerhoff
Wirtschaftsprüfer

gez. Dr. Probst
Wirtschaftsprüfer