

Lagebericht der Deutsche EuroShop AG 2009

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 2009 an 16 europäischen Shoppingcentern in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt.

Ertragslage der Gesellschaft

Geschäftsjahr endet mit deutlicher Ergebnissteigerung

Das Geschäftsjahr 2009 verlief für die Deutsche EuroShop AG erneut positiv. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag zwar mit 19,4 Mio. € um 3,6 Mio. € unter der Planung, aber um 4,6 Mio. € über dem Vorjahr. Der Zuwachs ist insbesondere durch die zusätzlichen Erträge aus den in 2008 eröffneten Objekten in Hameln und Passau begründet.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen mit 27,4 Mio. € um 4,1 Mio. € unter der Planung, aber um 5,1 Mio. € über dem Vorjahr. Die Planabweichung resultierte aus einer Änderung beim Ertragsausweis der Beteiligungsgesellschaft, der die Galeria Baltycka gehört.

Die Personalaufwendungen lagen mit 1,4 Mio. € auf Vorjahresniveau. Darüber hinaus sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 0,2 Mio. € auf 2,0 Mio. € gestiegen. Neben der allgemeinen Preissteigerung war die im Juli 2009 durchgeführte Kapitalerhöhung für den Anstieg verantwortlich.

Die Zinsaufwendungen waren mit 4,7 Mio. € ebenfalls auf Vorjahresniveau. Sie resultierten fast ausschließlich aus langfristigen Darlehen in Höhe von 89 Mio. €, die im Zusammenhang mit der Finanzierung der Shoppingcenter in Hameln und Passau aufgenommen wurden.

Den Steuerrückstellungen wurden 2,2 Mio. € latente Steuern zugeführt. Dem gegenüber stand eine Steuererstattung aus polnischen Ertragsteuern von 0,1 Mio. €.

Der Jahresüberschuss lag bei 17,3 Mio. € und damit um 5,0 Mio. € über dem Vorjahr. Der Bilanzgewinn belief sich auf 46,3 Mio. €. Aus der Kapitalrücklage wurden 29,0 Mio. € entnommen.

Die Deutsche EuroShop AG hat sich in einem schwierigen Marktumfeld gut behauptet. Die Finanzkraft des Unternehmens ist durch die Langfristigkeit der Mietverträge dauerhaft

gesichert. Wir schätzen die wirtschaftliche Lage der Deutsche EuroShop insgesamt positiv ein.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 17. Juni 2010 in Hamburg stattfindenden Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009 eine unveränderte Dividende von 1,05 € je Aktie vorschlagen.

Investition und Finanzierung

Das Portfolio der Deutsche EuroShop AG hat sich im Berichtsjahr nicht verändert. Aufgrund der Turbulenzen an den Kapitalmärkten sind die Transaktionsmärkte in 2009 eingebrochen, so dass es im Bereich der Shoppingcenter nur zu wenigen Transaktionen kam. Wir haben den Markt weiter beobachtet, konnten allerdings im Berichtsjahr nur unsere Beteiligung am City-Point in Kassel um 50 Prozentpunkte auf nunmehr 90 % aufstocken.

Cash-Flow aus der Investmenttätigkeit

Der Erwerb von 50 % der Gesellschaftsanteile an der Objektgesellschaft des City-Points in Kassel sowie die im Sommer 2009 begonnene Erweiterungsmaßnahme der Altmarkt-Galerie in Dresden führten zu Auszahlungen für Investments von 28,3 Mio. € gegenüber 55,3 Mio. € im Vorjahr.

Finanziert wurden die Investments vollständig mit der im Juli 2009 durchgeführten Kapitalerhöhung, die zu einem Mittelzufluss von 67,0 Mio. € führte. Aus Investmenteinsparungen ergab sich ein Mittelzufluss von 0,7 Mio. €. Dem gegenüber steht aus der Rückführung kurzfristiger Kredite ein Mittelabfluss von 9,3 Mio. €.

Insgesamt war der Cash-Flow aus der Investmenttätigkeit mit 30,1 Mio. € (2008: -28,2 Mio. €) positiv.

in T€	2008	2009	kumuliert 2000-2009
Auszahlungen für Neuinvestments	-55.291	-28.313	-1.031.516
Eigenkapitaleinzahlungen aus Aktienneuemissionen	0	67.031	734.218
Einzahlungen aus Verkäufen	0	0	158.623
Investmenteinsparungen	1.972	650	38.076
Eigenmittel	1.972	67.681	930.917
Darlehensaufnahme (netto)	25.151	-9.305	89.006
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	27.123	58.376	1.019.923
Cash-Flow aus Investmenttätigkeit	-28.168	30.063	-11.593

Seit Gründung in 2000 hat die Gesellschaft mehr als 1,0 Mrd. € in Shoppingcenterbeteiligungen investiert. Finanziert wurden diese Investments u.a. über drei Eigenkapitalemissionen (2000/2005/2009) in Höhe von insgesamt 734,2 Mio. €. Daneben konnten aus den Beteiligungsverkäufen (Italien 2004 und 2006, Frankreich 2006) weitere 158,6 Mio. € Erlöst werden.

Aufgrund von Einsparungen in den Investitionsbudgets verschiedener Beteiligungsgesellschaften konnten 38,1 Mio. € bis Ende 2009 an die Deutsche EuroShop AG zurückgezahlt werden. Insgesamt belief sich damit der kumulierte Eigenmittelanteil an den Investments auf 930,9 Mio. €

Fremdfinanziert waren am Bilanzstichtag insgesamt 89,0 Mio. €. Dabei handelt es sich um zwei langfristige Bankdarlehen, die zu Zinssätzen von 4,5 bis 5,25 % abgeschlossen wurden.

Den Auszahlungen für Investments von 1.031,5 Mio. € standen aus der Finanzierungstätigkeit der Gesellschaft 1.019,9 Mio. € gegenüber. Die Differenz von 11,6 Mio. € wurde aus den laufenden Cash-Flows finanziert.

Cash-Flow der operativen Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2009 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 17,3 Mio. € gegenüber 12,3 Mio. € im Vorjahr. Darüber hinaus wurden Barüberschüsse der Objektgesellschaften in Höhe von 31,1 Mio. € (2008: 32,3 Mio. €) ergebnisneutral an die Deutsche EuroShop AG ausgeschüttet. Handelsbilanziell führte dies zu Abgängen im Anlagevermögen in gleicher Höhe.

Nicht liquiditätswirksam waren im Berichtsjahr die Zuführungen zu den latenten Steuerrückstellungen in Höhe von 2,2 Mio. € (2008: 2,4 Mio. €).

In Summe belief sich der Free Cash-Flow im Berichtsjahr damit auf 50,6 Mio. € gegenüber 47,1 Mio. € in 2008 (+ 7,4 %). Dies entsprach einer Verzinsung auf das eingezahlte Eigenkapital (734,2 Mio. €) von 6,9 % gegenüber 7,1 % im Vorjahr (667,2 Mio. € eingezahltes Eigenkapital). Der Free Cash-Flow je Aktie sank aufgrund der erhöhten Aktienanzahl (+ 10 % gegenüber dem Vorjahr) leicht von 1,37 € auf 1,34 €.

in T€	2008	2009	kumuliert 2000-2009
Jahresüberschuss	12.289	17.275	207.964
+ sonstige lfd. Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	32.340	31.103	105.354
+Zuführung/ - Auflösung latente Ertragsteuern	2.426	2.217	28.512
- der Investmenttätigkeit zuzuordnende Ver- äußerungsgewinne und -verluste (Saldo)	0	0	-21.746
Free Cash-Flow aus operativer Tätigkeit	47.055	50.595	320.084
Dividendenzahlungen	-36.094	-36.094	-262.656
Überdeckung aus operativer Tätigkeit	10.961	14.501	57.428
Free Cash-Flow aus operativer Tätigkeit je Aktie	1,37 €	1,34 €	

Überdeckung aus operativer Tätigkeit	10.961	14.501	57.428
Cash-Flow aus Investmenttätigkeit	-28.168	30.063	-11.593
Saldo	-17.207	44.564	45.835

Seit Gründung haben wir damit rund 320 Mio. € aus der operativen Tätigkeit erwirtschaftet und Dividenden in Höhe von insgesamt 262,6 Mio. € (davon in 2009: 36,1 Mio. €) an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Überdeckung des kumulierten Free Cash-Flows betrug zum Jahresende 2009 rund 57,4 Mio. €, davon stammen 14,5 Mio. € aus dem Berichtsjahr.

Mit der Überdeckung aus dem Free Cash-Flow von rund 57,4 Mio. € wurden bisher Investments in Höhe von 11,6 Mio. € finanziert. Der verbleibende positive Saldo von 45,8 Mio. € dient u.a. der Finanzierung der laufenden Investitionsmaßnahme in Dresden und einer im Geschäftsjahr 2010 fällig werdenden Kaufpreiszahlung für die Stadt-Galerie in Passau.

Liquiditätsentwicklung

in T€	2008	2009
Liquiditätsbestand Jahresanfang	18.094	2.397
Cash-Flow aus Investmenttätigkeit	-28.168	30.063
Sonstige cashwirksame Bilanzveränderungen	1.510	-334
Free Cash-Flow des Jahres	47.055	50.595
Dividende für Vorjahr	-36.094	-36.094
Liquiditätsbestand Jahresende	2.397	46.627

Waren zum 1. Januar 2009 2,4 Mio. € an liquiden Mitteln vorhanden, sind durch den positiven Cash-Flow aus der Investmenttätigkeit 30,1 Mio. € zugeflossen. Die Bewegungen des Nettoumlaufvermögens führten zu einem Cash Abfluss von 0,3 Mio. €.

Der Free Cash-Flow von 50,6 Mio. € abzüglich der im Juni 2009 gezahlten Dividende von 36,1 Mio. € führte letztendlich zu einem Liquiditätsendbestand von 46,6 Mio. €.

Eigenkapital

in T€	2008	2009	Veränderung
von Aktionären eingezahltes Eigenkapital	667.187	734.218	67.031
Jahresüberschüsse (kumuliert)	190.689	207.964	17.275
Dividendenzahlungen (kumuliert)	-226.562	-262.656	-36.094
Eigenkapital 31.12.	631.314	679.526	48.212
in % zur Bilanzsumme	83,4%	85,2%	

Das ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 48,2 Mio. € erhöht und betrug 679,5 Mio. €. Ursächlich hierfür war die Kapitalerhöhung im Juli 2009, die den Saldo aus der Dividendenzahlung und dem Jahresüberschuss 2009 um 48,2 Mio. € überstieg. Die Eigenkapitalquote lag mit 85,2 % auf weiterhin hohem Niveau und über dem Vorjahr (83,4 %).

Stille Reserven im Beteiligungsvermögen

Auf Basis aktueller Verkehrswertgutachten unserer Sachverständigen (Feri Research GmbH, Bad Homburg, und GfK GeoMarketing GmbH, Hamburg) lag der Wert des Beteiligungsvermögens zum 31. Dezember 2009 um 313,2 Mio. € (2008: 297,9 Mio. €) über dem Buchwert in der Bilanz.

Sonstige Angaben

Das Grundkapital beträgt 37.812.496 € und ist in 37.812.496 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Davon sind dem Grundkapital am 7. Juli 2009 im Rahmen einer Kapitalerhöhung 3.437.498 nennwertlose Namensaktien mit einem Nennbetrag von 3.437.496 € zugeführt worden. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 8. Juli 2009. 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 20. Juni 2012 durch Ausgabe von bis zu 13.750.001 auf den Namen lautende (nennwertlose) Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 13.750.001 € erhöhen. (Stand 31. Dezember 2009)

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 21. Juni 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 150.000.000 € mit einer Laufzeit von bis zu sieben Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 7.500.000 neue nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 7.500.000 € nach näherer Maßgabe der vom Vorstand durch Zustimmung des Aufsichtsrats zu erlassenden Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

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 2009 zu 12,06 % im Besitz von Herrn Alexander Otto (2008: 12,45 %).

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

System der Vorstandsvergütung

Die Vorstandsvergütung wird vom Aufsichtsratspräsidium festgelegt. Das Vergütungssystem sieht neben einer fixen Jahresgrundvergütung, die sich an den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert, eine variable Vergütungskomponente vor. Diese Vergütungskomponente wird einmal jährlich gezahlt und richtet sich nach der jeweiligen persönlichen Leistung, der Leistung des Gesamtvorstands sowie der wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und den Zukunftsaussichten des Unternehmens unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds. Die variable Vergütung wird mit der Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat ausgezahlt. Aktienoptionspläne oder ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme bestehen nicht.

Für den Fall, dass die Gesellschaft nach Ablauf bestehender Verträge keine Fortsetzung des Vorstandsverhältnisses wünscht, wurde Herrn Claus-Matthias Böge eine einmalige Abfindung von 150 T€ und Herrn Olaf Borkers eine Fortzahlung der Bezüge für drei Monate zugesagt.

Die Vergütungsregelung wurde im Hinblick auf das in 2009 beschlossene Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung (VorstAG) und der aktuellen Änderungen des Corporate Governance Kodex überprüft. Anpassungen der derzeitigen Regelungen werden im Geschäftsjahr 2010 umgesetzt. Im übrigen verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen zur Vergütung im Anhang des Geschäftsberichts.

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 baren Auslagen erstattet.

Sonstiges

Mit zwei Arbeitnehmern wurde eine so genannte 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.

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite. Es werden keine Pensionen an ehemalige Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats oder deren Angehörige gezahlt.

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

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 dauernd 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
- 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.

Konzernrechnungslegung

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

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Berichte seitens des Dienstleisters, erfolgt die Aggregation und Konsolidierung der einzelnen Jahresabschlüsse sowie die Aufbereitung der Informationen für die Berichterstattung im Anhang und Lagebericht im Rechnungswesen der Holdinggesellschaft mit Hilfe des Konsolidierungstools Conmezzo. Des Weiteren erfolgen hier manuelle Prozesskontrollen wie z. B. dem „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstandes. Der Konzernabschlussprüfer ist mit prozessunabhängigen Prüfungstätigkeiten in das Kontrollumfeld des Konzerns einbezogen. Insbesondere die Prüfung des Konzernabschlusses sowie die Schwerpunktprüfungen im Rahmen der Vorprüfung des Jahresabschlusses bilden wesentliche prozessunabhängige Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf den Konzernrechnungslegungsprozess.

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.

Insbesondere persönliche Ermessungsentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände können allerdings der Natur der Sache nach nicht ausgeschlossen werden und führen dann zur eingeschränkten Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, so dass auch die Anwendung der eingesetzten Systeme nicht 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 Bundesrepublik Deutschland hat im Berichtsjahr die schwerste Rezession seit dem 2. Weltkrieg erlebt. Die Wirtschaftsleistung ist nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes real um 5 % geschrumpft. Dabei waren fast alle Wirtschaftszweige gleichermaßen vom Abschwung betroffen. Der Außenhandel brach durch einen deutlichen Rückgang der Auslandsnachfrage massiv ein. Die einzigen positiven Impulse kamen 2009 von den Konsumausgaben, die preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % zulegen konnten. Durch die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen verharrte der Beschäftigungsstand auf dem Niveau des Vorjahres. Für das laufende Jahr rechnet die Bundesregierung wieder mit einem Wachstum von 1,4 %.

Fast alle großen Industrienationen dürften das Jahr 2009 mit einer geschrumpften Wirtschaftsleistung abgeschlossen haben. Nach Schätzungen des Internationalen Währungsfonds ist die Weltwirtschaft im Berichtsjahr um 1,1 % geschrumpft. Dabei richtete sich der Blick vor allem auf die USA, die seit Mitte 2008 rund 7,2 Mio. Jobs verloren haben. Nur durch enorme staatliche Programme zur Ankurbelung der Wirtschaft und die Niedrigzinspolitik der US-amerikanischen Notenbank konnte ein totaler Zusammenbruch des Finanzsystems verhindert werden.

Die Sanierung und die Reform des internationalen Finanzsystems stehen nach wie vor im Vordergrund der „Aufräumarbeiten“. Die Bemühungen der geld-, fiskal- und aufsichtspolitischen Instanzen sind nun schon fast zwei Jahre lang in diese Richtung gegangen. Für Konjunkturpakete und Hilfspakete im Finanzsektor wurden öffentliche Mittel in enormer Höhe aufgewendet. Die damit einhergehende Staatsverschuldung der westlichen Industrieländer ist besorgniserregend und nach wie vor existieren massive systemische Risiken innerhalb der Wirtschafts- und Finanzmärkte.

Trotz anhaltender Erholungstendenzen sind die strukturellen Risiken im Finanzsystem nicht beseitigt. Aus heutiger Sicht scheint fraglich, ob sich nach Auslaufen der staatlichen Unterstützungsmaßnahmen eine sich selbst tragende Wachstumsdynamik entfaltet. Insbesondere dann, wenn die Währungshüter ihre restriktive Haltung in der Geldpolitik aufgeben, kann es mit Blick auf die hohe Verschuldung der westlichen Industrieländer zu neuen Spannungen kommen.

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 wirtschaftlichen Entwicklung 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

Wir beobachten, dass sich der Einzelhandel in den letzten Jahren strukturell gewandelt hat und diese Entwicklungen daher auch unter Risikomanagementaspekten differenziert betrachtet werden müssen. Die Deutsche EuroShop profitiert mit ihrem Geschäftsmodell von einem Trend, der eine Verschiebung der Marktanteile weg vom traditionellen Facheinzelhandel zugunsten größerer Fachmarktzentren und gut gemanagter Shoppingcenter darstellt.

Diese Entwicklung beinhaltet für uns derzeit eher eine Chance, weil ein gesamtwirtschaftlich rückläufiges Konsumverhalten sich somit nicht zwingend negativ auf die Umsätze der Einzelhändler in unseren Shoppingcentern auswirken muss. Die beschriebene Tatsache führt zu einer Spreizung im geschäftlichen Erfolg der unterschiedlichen Segmente im Einzelhandel.

Die Umsätze im Einzelhandel sind im Jahr 2009 nominal um 2,4 % gesunken. Im Vorjahr konnten die Umsätze noch um 2,1 % gesteigert werden. Wir gehen davon aus, dass in 2010 die Umsätze im Einzelhandel stagnieren werden.

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. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und

können daher zu einer höheren Volatilität des Konzernergebnisses führen. Dies hat aber in der Regel keinen Einfluss auf die Zahlungsfähigkeit des Konzerns.

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. Aus heutiger Sicht ist damit bei einem Durchschnittszinssatz von 5,27 % 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. 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. Demzufolge werden

derzeit die laufenden Wertveränderungen dieser Positionen im Konzernabschluss ergebnisneutral im Eigenkapital dargestellt. 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

Wirtschaftslage weiterhin fragil

Deutschland hatte im Berichtsjahr den stärksten Rückgang im Exportgeschäft in der Nachkriegszeit zu verzeichnen. Zum Jahresende stieg die Auslandsnachfrage zwar wieder leicht an, jedoch kann noch nicht von einer nachhaltigen Trendwende gesprochen werden. Der Konsum hat sich als robust herausgestellt. Die Inflationsrate befindet sich auf einem historischen Tiefstand. Auch der Beschäftigungsstand hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Allerdings geht die Bundesregierung für 2010 wegen des Wegfalls der staatlichen Subventionen beim Kurzarbeitergeld von deutlich steigender Arbeitslosigkeit aus.

Die Finanzierungsbedingungen sind weiterhin unbefriedigend. Die Sicherung der Finanzierungsmöglichkeiten und Verbesserung der Finanzierungsbedingungen wird auch in den nächsten Monaten ein wichtiges Thema bleiben. Zudem sind die westlichen Industrieländer bei der Reformierung der Finanzsysteme bisher nicht entscheidend vorangekommen und die strukturellen Ungleichgewichte und Risiken sind nach wie vor vorhanden. Die Situation bleibt deutlich angespannt und trotz positiver Prognosen beim Wirtschaftswachstum steht der Weltwirtschaft ein schwieriges Jahr bevor.

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

Wir hatten zum Jahresende eine 100-Mio.-€-Kreditlinie, die nicht in Anspruch genommen war, sodass wir jederzeit handlungsfähig sind, um Investments zu tätigen.

So konnten wir bereits Anfang Januar 2010 mit dem A10 Center in Wildau bei Berlin erstmals nach drei Jahren wieder ein Shoppingcenter erwerben. Bei dem A10 Center handelt es sich um ein außerstädtisches Einkaufscenter südöstlich von Berlin direkt an der Autobahn A10 gelegen. Das 1996 eröffnete Center verfügt über rund 120 Ladeneinheiten für Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie einen so genannten Freizeitbereich mit z.B. einem Kino, einer Bowlingbahn und einem Fitnesscenter. Im Frühjahr 2008 hatte der vorherige Eigentümer mit einer Neubaumaßnahme zur Schaffung von weiteren 60 Läden begonnen, die Bauarbeiten aber Ende 2008 eingestellt. Im Sommer 2009 folgte die Insolvenz, aus der heraus wir das gesamte Objekt mittelbar über eine neue Beteiligungsgesellschaft (A10 Center Wildau KG) im Januar 2010 für rund 205 Mio. €

(einschl. Anschaffungsnebenkosten) erworben haben. Gleichzeitig haben wir unseren langjähriger Partner, die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co KG, mit dem Centermanagement sowie der Planung und Realisierung der Neubaumaßnahme beauftragt. Wir rechnen damit, dass die so genannte Triangel im Frühjahr 2011 fertig gestellt wird. Dann wird das Objekt über 180 Mietbereiche auf rund 120.000 qm Mietfläche verfügen. Für die Neubaumaßnahme sowie einer teilweisen Renovierung des Altbestandes werden wir bis zum Frühjahr 2011 weitere rund 60 Mio. € investieren. Das Gesamtinvestment von 265 Mio. € wird mit 150 Mio. € über ein langfristiges Darlehn der DG Hypothekenbank und mit 115 Mio. € Eigenkapital finanziert.

Zur Refinanzierung des Eigenkapitalanteils haben wir Mitte Januar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6:1 und zu einem Bezugskurs von 19,50 € je Aktie durchgeführt. Die Kapitalerhöhung konnte sehr erfolgreich Anfang Februar abgeschlossen werden. Der Gesellschaft sind dadurch rund 123 Mio. € (brutto) zugeflossen.

Nach Durchführung dieser erfolgreichen Kapitalmaßnahme sind wir weiterhin in der Lage, sich bietende Investitionschancen zu nutzen. Nachdem in 2009 nur wenige Transaktionen im Bereich der Shoppingcenter zu beobachten waren, hat sich zum Ende des Jahres 2009 und in den ersten Wochen des Jahres 2010 das Bild spürbar aufgehellt. Wir sind daher zuversichtlich, 2010 mindestens eine weitere Beteiligung an einem Shoppingcenter erwerben zu können.

Bei den Bestandsobjekten erwarten wir eine stabile Entwicklung. Nachdem im Vorjahr sowohl im Allee-Center in Hamm als auch im City-Point in Kassel kleinere Umstrukturierungsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt wurden, erwarten wir in 2010 eine kleinere Umstrukturierungsmaßnahme im Rathaus-Center in Dessau.

Darüber hinaus wurde 2009 mit den Erweiterungsmaßnahmen in der Altmarkt-Galerie in Dresden und dem Main-Taunus-Zentrum begonnen. In Dresden rechnen wir mit einer Fertigstellung im Frühjahr 2011. Die Maßnahme im Main-Taunus-Zentrum wird im Spätherbst 2011 fertiggestellt sein.

Insgesamt schauen wir zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2010 erwarten wir Beteiligungserträge von 28,7 Mio. € gegenüber 27,4 Mio. € in 2009. Diese werden in 2011 auf rund 30,3 Mio. € steigen. Die Prognose für das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2010 beläuft sich auf 20,6 Mio. € (2009: 19,4

Mio. €). Für 2011 erwarten wir ein auf rund 21,4 Mio. € steigendes 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 noch eine geringe Aussagekraft.

Tatsächlich erwarten wir in 2010 Liquiditätsausschüttungen aus laufender Vermietungstätigkeit von 60,6 Mio. € (2009: 58,5 Mio. €), von denen 28,7 Mio. € als Erträge aus Beteiligungen ergebniswirksam verbucht und 31,9 Mio. € gegen die Beteiligungsbuchwerte verrechnet werden. Für 2011 planen wir Ausschüttungen aus den Beteiligungsgesellschaften von 63,3 Mio. €.

Damit sollte es aus heutiger Sicht möglich sein, auch für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 eine Dividende von mindestens 1,05 € je Aktie auszahlen zu können.

Hamburg, im März 2010

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2009

Aktiva	31.12.2009	31.12.2008	Passiva	31.12.2009	31.12.2008
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	23.727,38	31.834,13	I. Grundkapital (Bedingtes Kapital € 7.500.000; 2008: € 7.500.000)	37.812.496,00	34.374.998,00
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.977,12	41.961,74	II. Kapitalrücklage	593.392.945,27	558.844.916,89
III. Finanzanlagen			III. Gewinnrücklage	2.000.000,00	2.000.000,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	573.628.385,05	574.881.584,52	IV. Bilanzgewinn	46.320.306,90	36.093.747,90
2. Beteiligungen	177.513.192,40	179.722.077,26		679.525.748,17	631.313.662,79
	751.206.281,95	754.677.457,65	B. Rückstellungen		
B. Umlaufvermögen			1. Steuerrückstellungen	28.556.215,24	26.505.776,52
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Sonstige Rückstellungen	924.124,50	1.016.669,00
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.000,00	0,00		29.480.339,74	27.522.445,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	98.939,54	206.566,71	C. Verbindlichkeiten		
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	46.626.642,43	2.396.910,66	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.005.740,58	98.310.899,21
	46.740.581,97	2.603.477,37	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.796,16	180.266,84
C. Rechnungsabgrenzungsposten	74.760,73	75.853,34	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	29.514,00
Summe Aktiva	798.021.624,65	757.356.788,36		89.015.536,74	98.520.680,05
			Summe Passiva	798.021.624,65	757.356.788,36

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	€	€	Vorjahr €
1. Sonstige betriebliche Erträge		15.888,48	237.746,23
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.263.883,83		1.256.821,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>97.628,44</u>	1.361.512,27	102.492,28
- davon für Altersversorgung € 55.390,27 (i.Vj. € 56.153,73)			
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		23.003,94	10.205,04
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.012.943,77	1.833.703,77
5. Erträge aus Beteiligungen		27.440.950,22	22.315.532,83
- davon aus verbundenen Unternehmen € 19.373.183,09 (i.Vj. € 16.022.153,29)			
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		54.237,68	32.524,28
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>4.743.789,51</u>	4.659.602,53
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		19.369.826,89	14.722.978,01
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.094.417,61	2.433.195,74
10. Sonstige Steuern		<u>787,00</u>	787,00
11. Jahresüberschuss		17.274.622,28	12.288.995,27
12. Gewinnvortrag		0,00	0,00
13. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		<u>29.045.684,62</u>	23.804.752,63
14. Bilanzgewinn		46.320.306,90	36.093.747,90

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Anhang 2009

I. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss ist 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 **immateriellen Vermögensgegenstände** und die **Sachanlagen** stehen mit Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen zu Buch. Der Umfang der Anschaffungskosten entspricht § 255 Abs. 1 HGB.

Die **Finanzanlagen** werden mit den Anschaffungskosten reduziert um Ausschüttungsbeträge, die über die jeweiligen handelsrechtlichen Jahresüberschüsse der Beteiligungsgesellschaften hinausgehen, angesetzt. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von T€ 34.189 mit den Anschaffungskosten verrechnet. Der Anteilsbesitz gemäß § 285 Nr. 11 HGB ist als Anlage dem Anhang beigefügt.

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 der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zur Abdeckung erkennbarer Risiken und ungewisser Verpflichtungen erforderlich ist.

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

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 sonstigen Vermögensgegenstände haben insgesamt eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände umfassen im Wesentlichen Forderungen gegen das Finanzamt aus Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag (T€ 99).

(3) Guthaben bei Kreditinstituten

Am Bilanzstichtag bestehen Guthaben auf laufenden Konten in Höhe von T€ 9.852 sowie auf Tagesgeldkonten in Höhe von T€ 36.775.

(4) Eigenkapital

Das **Grundkapital** beträgt T€ 37.812 und ist in 37.812.496 nennwertlose Namensaktien eingeteilt.

Davon sind dem Grundkapital am 7. Juli 2009 im Rahmen einer Kapitalerhöhung 3.437.498 nennwertlose Namensaktien mit einem Nennbetrag von T€ 3.437 zugeführt worden. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 8. Juli 2009. 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 20. Juni 2012 durch Ausgabe von bis zu 13.750.001 auf den Namen lautende (nennwertlose) Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 13.750.001 € erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 21. Juni 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 150.000.000 mit einer Laufzeit von bis zu sieben Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 7.500.000 neue nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu EUR 7.500.000 nach näherer Maßgabe der vom Vorstand durch Zustimmung des Aufsichtsrats zu erlassenden Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

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	Bestandsmeldung zum	Vorgang (in Klammern: Anteilsschwelle in %)	Neuer Stimmrechtsanteil in %	davon im Eigenbesitz in %	davon mittelbar zuzurechnen in %	Stückzahl Aktien
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	0,00	7,74	k. A.
"Bravo-Alpha" Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	3,71	4,03	k. A.
Alexander Otto, Hamburg	25.11.2005	Schwellenüberschreitung (5,10)	12,27	0,91	11,36	k. A.
COMMERZBANK AG, Frankfurt	08.07.2009	Schwellenüberschreitung (3,5)	9,17	9,17	0,00	3.467.966
COMMERZBANK AG, Frankfurt	10.07.2009	Schwellenunterschreitung (3,5)	0,23	0,23	0,00	86.342
Stockshare Nominees (Pty) Ltd, Waverley, Südafrika	17.11.2009	Schwellenunterschreitung (5)	4,99	4,99	0,00	1.886.792
Attfund Ltd., Brooklyn, Südafrika	17.11.2009	Schwellenunterschreitung (5)	4,99	1,77	3,22	1.886.792
AROSA Vermögensverwaltungs-gesellschaft m.b.H., Hamburg	02.02.2010	Schwellenunterschreitung (10)	9,63	9,63	0,00	4.244.021
COMMERZBANK AG, Frankfurt	02.02.2010	Schwellenüberschreitung (3,5)	7,16	7,16	0,00	3.156.731
COMMERZBANK AG, Frankfurt	04.02.2010	Schwellenunterschreitung (3,5)	0,11	0,11	0,00	46.326
DZ BANK AG, Deutsche Genossenschaftsbank, Frankfurt	02.02.2010	Schwellenüberschreitung (3,5)	7,14	7,14	0,00	3.151.041
DZ BANK AG, Deutsche Genossenschaftsbank, Frankfurt	04.02.2010	Schwellenunterschreitung (3,5)	0,00	0,00	0,00	0

5) Kapitalrücklage

Der Kapitalrücklage der Gesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB wurden am 7. Juli 2009 im Rahmen der Kapitalerhöhung T€ 63.594 zugeführt.

Aus der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB wurden zum Bilanzstichtag T€ 29.046 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 2009 beträgt T€ 46.320 und setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 17.275 zuzüglich der Entnahme aus der Kapitalrücklage von T€ 29.046.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 17. Juni 2010 vorschlagen, den Bilanzgewinn in voller Höhe zur Ausschüttung einer Dividende von € 1,05 je Aktie zu verwenden.

(8) Rückstellungen

Rückstellungen für latente Steuern werden auf quasi-permanente Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz gebildet, die sich im Falle der Veräußerung von Beteiligungen wieder ausgleichen. Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Steuern ist das handelsrechtliche Ergebnis der Gesellschaft. Im Berichtsjahr wurde für die inländischen Beteiligungen mit einem Steuersatz von 15 % und mit einem Solidaritätszuschlag von 5,5 % kalkuliert. Für die ausländischen Beteiligungen wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze in Ansatz gebracht. Auf das laufende Ergebnis wurden im Berichtsjahr latente Steuerrückstellungen in Höhe von T€ 3.129 gebildet. Des Weiteren wurden latente Steuern in Höhe von T€ 912 aufgelöst. Die latenten Steuerrückstellungen am Bilanzstichtag betragen T€ 28.512.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Personalkosten	262
Aufsichtsratsvergütung	223
Geschäftsbericht	152
Jahresabschlussprüfung	103
Hauptversammlung	88
Gutachten	79
Übrige	17
Gesamt	924

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 89.016 sind zum Teil besichert und haben kurzfristige wie auch langfristige Laufzeiten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultieren zum einen aus einem langfristigen Darlehen (T€ 39.000), das bis zum 31. Dezember 2026 zur Verfügung gestellt wird. Dieser Kredit ist durch eine Briefgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Stadt-Galerie Hameln“ besichert. Zum anderen besteht ein weiteres langfristiges Darlehen (T€ 50.000), mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2027. Dieser Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Stadt-Galerie Passau“ besichert. Die Position enthält zum Abschlussstichtag abgegrenzte Bereitstellungsprovisionen in Höhe von T€ 6.

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt	bis ein Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.006	2.006	8.000	79.000
	(98.311)	(9.311)	(8.000)	(81.000)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10	10	0	0
	(180)	(180)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
	(30)	(30)	(0)	(0)
	89.016	2.016	8.000	79.000
Vorjahreswerte in Klammern	(98.521)	(9.521)	(8.000)	(81.000)

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2009 T€	2008 T€
Kosten der Kapitalerhöhung	526	0
Prüfungs- und Beratungskosten	303	469
Aufsichtsratsvergütung	223	312
Geschäftsbericht	177	176
Gutachterkosten	155	240
Gebühren und Versicherungen	144	105
Hauptversammlung	98	86
Übrige Aufwendungen	93	145
Marketingkosten	80	75
Reisekosten	73	80
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	71	79
Mieten	70	66
Gesamt	2.013	1.833

In den Prüfungs- und Beratungskosten sind Kosten für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von T€ 147 enthalten. Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer nicht erbracht.

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

	2009 T€	2008 T€
Verbundene Unternehmen		
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	6.207	6.085
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	3.108	3.129
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	2.962	1.790
Einkaufs-Center Galeria Baltycka GmbH & Co. KG, Hamburg	633	1.722
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	1.460	1.723
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	1.124	942
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	268	220
Forum Wetzlar KG, Hamburg	694	352
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	2.861	59
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	56	0
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	0	87
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	3.038	3.711
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	1.049	1.064
Main-Taunus Zentrum Wieland KG, Hamburg	651	745
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	3.329	684
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	1	3
Gesamt	27.441	22.316

Bei den ausgewiesenen **Beteiligungserträgen** handelt es sich um anteilige Handelsbilanzgewinne der Beteiligungsgesellschaften des Jahres 2009. 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€ 47) und Zinsen aus Steuererstattungen (T€ 7).

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet Zinsaufwendungen für Darlehen und Kreditlinien in Höhe von T€ 4.744.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Zuführungen zu Steuerrückstellungen auf das laufende Ergebnis in Höhe von T€ 3.129

Es wurden latente Steuern in Höhe von T€ 912 aufgelöst sowie Erträge aus polnischen Ertragsteuern in Höhe von T€ 123 vereinnahmt.

V. Sonstige Angaben

Mitarbeiter:

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr durchschnittlich vier Mitarbeiter.

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind zwei langfristige Darlehen enthalten, die bis zum 31. Dezember 2026 (T€ 39.000) bzw. bis zum 30. Juni 2027 (T€ 50.000) variabel verzinst werden. Zur Absicherung des variablen Zinssatzes wurden zeitgleich Zinsswaps als Sicherungsgeschäft abgeschlossen, die zusammen mit dem Darlehensgeschäft als Bewertungseinheit zu klassifizieren, aber als derivatives Finanzinstrument handelsrechtlich nicht zu bilanzieren sind. Der beizulegende Zeitwert der Zinsswaps beträgt am Bilanzstichtag T€ -8.675. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cash-Flows, die auf Basis aktueller Marktzinsen berechnet wurden.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen aus dem Wiederaufleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs 4 HGB in Höhe von 99,4 Mio. € sowie eine Bürgschaft aus einer Darlehensverpflichtung gegenüber einem verbundenen Unternehmen in Höhe von 50,2 Mio. €.

Für die teilweise Finanzierung der Erweiterungsmaßnahme in der Altmarkt-Galerie Dresden müssen in den kommenden beiden Geschäftsjahren Einlagen in Höhe von 21,0 Mio. € geleistet werden.

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 Dezember 2009 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

- a) Deutsche Pfandbriefbank AG, München (18.05.2009 bis 13.08.2009)
Hypo Real Estate Holding AG, München (bis 13.08.2009)

Dr. Michael Gellen, Köln, stellvertretender Vorsitzender

Selbstständiger Rechtsanwalt

Thomas Armbrust, Hamburg

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)
LBBW Equity Partners GmbH & Co. KG, München
LBBW Equity Partners Verwaltungs GmbH, München

Dr. Jörn Kreke, Hagen/Westfalen

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) BATIG Gesellschaft für Beteiligungen, Hamburg (bis 09.04.2009)
British American Tobacco (Industrie) GmbH, Hamburg (bis 09.04.2009)
British American Tobacco (Germany) GmbH, Hamburg (bis 09.04.2009)
HSH Nordbank AG, Hamburg (bis 30.06.2009)
Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- b) Ergo Versicherungsgruppe, Düsseldorf (seit 29.10.2009)
Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf

Dr. Bernd Thiemann, Kronberg im Taunus

Unternehmensberater

- a) Constantin Medien AG, München (vormals EM.Sport Media AG, Vorsitz, bis 01.07.2009)
Deutsche Pfandbriefbank AG, Unterschleißheim (Vorsitz, seit 13.08.2009)
EQC AG, Osnabrück (stellvertretender Vorsitz)
Hypo Real Estate Holding AG, Unterschleißheim (Vorsitz, seit 13.08.2009)
Thyssen Krupp Stainless AG, Duisburg (bis 30.09.2009)
VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G., Hannover
VHV Leben AG, Hannover
Wave Management AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)

- b) Fraport AG, Frankfurt (bis 26.11.2009)
M.M. Warburg & Co. KGaA, Hamburg
Odewald & Companie, Berlin (stellvertretender Vorsitz)
Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)

Vorstand

Claus-Matthias Böge, Hamburg, Sprecher des Vorstands

- b) Palladium Praha s.r.o. (seit 20.11.2009)

Olaf Borkers, Hamburg

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

	Gesamt 2009 T€	Vorjahr T€
Manfred Zaß	59,50	83,30
Dr. Michael Gellen	44,62	62,48
Thomas Armbrust	29,75	41,65
Alexander Otto	29,75	41,65
Dr. Jörn Kreke	29,75	41,65
Dr. Bernd Thiemann	29,75	41,65
Inkl. 19% Umsatzsteuer	223,12	312,38

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Die **Bezüge des Vorstands** betragen T€ 894 und verteilen sich wie folgt:

	Feste Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Neben- leistungen T€	Gesamt T€	Gesamt Vorjahr T€
Claus-Matthias Böge	300	250	65	615	615
Olaf G. Borkers	168	100	10	278	278

Die Nebenleistungen umfassen die Überlassung eines Pkws 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.

Für den Fall, dass die Gesellschaft nach Ablauf bestehender Verträge keine Fortsetzung des Vorstandsverhältnisses wünscht, wurde Herrn Claus-Matthias Böge eine einmalige Abfindung von 150 T€ und Herrn Olaf G. Borkers eine Fortzahlung der Bezüge für drei Monate zugesagt. Im Übrigen verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen zur Vergütung im Lagebericht.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 6. Januar 2010 hat die PANTA Neunundneunzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co KG, eine Tochtergesellschaft der Deutsche Euroshop AG, das Einkaufscenter A 10 in Wildau bei Berlin für rund 205 Mio. € (inkl. Anschaffungsnebenkosten) erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. Februar 2010 statt. Das Center wird teilweise umstrukturiert und modernisiert. Insgesamt gehen wir von einem zusätzlichen Investitionsvolumen von rund 60 Mio. € aus.

Zur Refinanzierung des Eigenmittelanteils in Höhe von 115 Mio. € hat die Deutsche EuroShop AG im Januar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6 : 1 durchgeführt. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechtes und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechtes von bestehenden Aktionäre übernommen. Insgesamt wurden 6,3 Mio. neue Aktien zu einem Bezugskurs von 19,50 € je Aktie ausgegeben. Dadurch sind der Gesellschaft rund 123 Mio. € zugeflossen.

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

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 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 PANTA Sechzehnte Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg, der Kommanditgesellschaft PANTA Neunundneunzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg, 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 26. März 2010

Deutsche EuroShop AG
Der Vorstand

Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB zum 31. Dezember 2009:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2009	
				Euro	HGB- Ergebnisse 2009 Euro
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	32.031.606,90	-2.612.618,07
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	100,00%	-	100,00%	62.989,28	37.989,28
Kommanditgesellschaft PANTA Neunundneunzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	100,00%	100,00%		0,00	-769,02
PANTA Sechzehnte Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	100,00%		100,00%	25.404,39	404,39
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	99,90%	-	99,90%	17.992.519,76	1.461.320,35
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	94,90%	-	94,90%	69.456.220,09	3.120.851,96
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	94,90%	-	94,90%	26.182.384,29	6.540.950,43
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	90,00%	90,00%	-	-16.030.626,66	-2.648.975,13
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	89,00%	-	89,00%	-6.240.713,69	1.262.523,60
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	88,93%	-	88,93%	-36.305.780,52	3.495.024,96
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00%	-	75,00%	111.410.518,48	3.815.040,41
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74,00%	-	74,00%	42.056.871,15	855.662,02
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	72,00%	-	72,00%	-5.294.030,91	372.386,02
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00%	-	65,00%	16.357.488,83	1.067.198,95
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	27.595.623,03	-1.816.613,49
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	21.682.787,97	-53.301,93
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OEG, Wien	50,00%	50,00%	-	9.639.718,03	69.707,36
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00%	-	50,00%	-11.136.497,66	6.656.626,22
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	50,00%	50,00%		1.776.977,17	18.594,26
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50,00%	50,00%		875.051,34	28.792,96
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00%	50,00%		3.790.654,90	111.990,85
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00%	50,00%		3.837.118,66	194.193,82
Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00%	50,00%		148.498,07	48.471,65
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	40,00%	-	40,00%	28.156,33	2.591,73
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	43,12%	37,38%	5,74%	-23.997.159,40	11.336.819,97
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	40,77%	-	40,77%	98.271.911,34	7.453.686,19
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00%	-	50,00%	26.216.700,82	2.097.353,19
				PLN	Euro
Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau, Polen	33,33%	-	33,33%	305.112.561,67	-15.511.609,14
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	74,00%	74,00%	-	471.163.684,73	31.498.042,57
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	74,00%	74,00%	-	12.134.786,40	231.619,84

Anlagenspiegel nach § 268 Abs. 2 HGB

31. Dezember 2009

in Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten 01.01.2009	Zu- gänge	Ab- gänge	Anschaffungs- und Herstellungskosten 31.12.2009	Abschreibungen kumuliert	Abgänge Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2009	Abschreibungen lfd. Jahr	Buchwert 31.12.2008
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	53.340,30	1.249,50	6.233,57	48.356,23	30.862,42	6.233,57	23.727,38	9.356,26	31.834,13
II. Sachanlagen									
Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.183,20	14.148,15	45.094,35	84.237,00	86.869,15	43.609,27	40.977,12	13.647,68	41.961,74
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen									
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	130.917.188,83	0,00	5.337.896,48	125.579.292,35	3.248.670,20	0,00	122.330.622,15	0,00	127.668.518,63
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	35.778.379,49	0,00	1.866.294,19	33.912.085,30	0,00	0,00	33.912.085,30	0,00	35.778.379,49
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	27.567.627,14	0,00	2.002.941,57	25.564.685,57	0,00	0,00	25.564.685,57	0,00	27.567.627,14
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	34.490.217,15	1.688.295,24	0,00	36.178.512,39	0,00	0,00	36.178.512,39	0,00	34.490.217,15
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	15.674.600,00	21.665.000,00	1.300.000,00	36.039.600,00	0,00	0,00	36.039.600,00	0,00	15.674.600,00
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	25.000,00
PANTA Sechzehnte Grundstücksgesellschaft m.b.H., Hamburg	0,00	26.000,00	0,00	26.000,00	0,00	0,00	26.000,00	0,00	0,00
Forum Wetzlar KG, Hamburg	21.505.843,58	0,00	2.025.091,81	19.480.751,77	0,00	0,00	19.480.751,77	0,00	21.505.843,58
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	74.515.961,12	0,00	2.655.180,26	71.860.780,86	0,00	0,00	71.860.780,86	0,00	74.515.961,12
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	94.466.699,43	0,00	975.030,01	93.491.669,42	0,00	0,00	93.491.669,42	0,00	94.466.699,43
Einkaufs-Center Galeria Baltyska G.m.b.H & Co. KG, Hamburg	54.023.401,27	0,00	5.718.726,42	48.304.674,85	0,00	0,00	48.304.674,85	0,00	54.023.401,27
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	89.165.336,71	0,00	2.751.333,97	86.414.002,74	0,00	0,00	86.414.002,74	0,00	89.165.336,71
	578.130.254,72	23.379.295,24	24.632.494,71	576.877.055,25	3.248.670,20	0,00	573.628.385,05	0,00	574.881.584,52
2. Beteiligungen									
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus- Zentrum Wieland KG, Hamburg	61.479.384,61	0,00	917.246,02	60.562.138,59	0,00	0,00	60.562.138,59	0,00	61.479.384,61
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	11.330.539,97	0,00	191.346,66	11.139.193,31	0,00	0,00	11.139.193,31	0,00	11.330.539,97
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	48.259.672,70	6.600.000,00	2.851.777,56	52.007.895,14	0,00	0,00	52.007.895,14	0,00	48.259.672,70
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	12.953,40	0,00	0,00	12.953,40	0,00	0,00	12.953,40	0,00	12.953,40
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	16.756.961,58	0,00	689.184,42	16.067.777,16	0,00	0,00	16.067.777,16	0,00	16.756.961,58
Ilwro Joint Venture Sp. z o. o, Warschau	10.230.912,11	0,00	1.453.400,00	8.777.512,11	0,00	0,00	8.777.512,11	0,00	10.230.912,11
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	16.020.844,70	0,00	3.453.466,40	12.567.378,30	0,00	0,00	12.567.378,30	0,00	16.020.844,70
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	15.630.808,19	747.536,20	0,00	16.378.344,39	0,00	0,00	16.378.344,39	0,00	15.630.808,19
	179.722.077,26	7.347.536,20	9.556.421,06	177.513.192,40	0,00	0,00	177.513.192,40	0,00	179.722.077,26
	757.852.331,98	30.726.831,44	34.188.915,77	754.390.247,65	3.248.670,20	0,00	751.141.577,45	0,00	754.603.661,78
Gesamt	758.020.855,48	30.742.229,09	34.240.243,69	754.522.840,88	3.366.401,77	49.842,84	751.206.281,95	23.003,94	754.677.457,65

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, den 26. März 2010

Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

VI. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 in den diesem Bericht als Anlagen I (Jahresabschluss) und II (Lagebericht) beigefügten Fassungen den am 20. April 2010 in Hamburg unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk wie folgt erteilt:

„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 2009 bis zum 31. Dezember 2009 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.“

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2009 der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, haben wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen erstattet.

Hamburg, 20. April 2010

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dyckerhoff
Wirtschaftsprüfer

Dr. Probst
Wirtschaftsprüfer