

Lagebericht der Deutsche EuroShop AG 2010

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 2010 an 18 europäischen Shoppingcentern in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt.

Ertragslage der Gesellschaft

Geschäftsjahr endet mit Ergebnissteigerung

Das Geschäftsjahr 2010 verlief für die Deutsche EuroShop AG erneut positiv. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stieg um 2,8 Mio. € auf 22,2 Mio. €.

Wesentliche Ertragskomponente waren die Erträge aus Beteiligungen, die mit 31,2 Mio. € um 3,8 Mio. € über dem Vorjahr und um 2,5 Mio. € über der Planung lagen.

Die Personalaufwendungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um knapp 0,5 Mio. € auf 1,8 Mio. €. Hiervon sind 0,3 Mio. € durch einen Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Umstellung der Aufwandserfassung bei den Tantiemen für Vorstand und Mitarbeiter bedingt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 1,1 Mio. € auf 3,1 Mio. €, was insbesondere mit höheren Kosten für die drei im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen (+0,6 Mio. €) sowie einmaligen Bankbearbeitungsgebühren im Zusammenhang mit der Aufnahme bzw. Prolongation von Krediten (0,3 Mio. €) begründet ist.

Die Zinsaufwendungen lagen mit 4,8 Mio. € leicht über dem Vorjahr (4,7 Mio. €). Sie resultierten im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für langfristige Darlehen in Höhe von 87 Mio. €, die im Zusammenhang mit der Finanzierung der Shoppingcenter in Hameln und Passau aufgenommen wurden, sowie aus Bereitstellungszinsen für eine Kreditlinie.

Den Steuerrückstellungen wurden 3,7 Mio. € latente Steuern zugeführt. Darüber hinaus fielen Gewerbesteuernachzahlungen für Vorjahre in Höhe von 0,1 Mio. € an.

Der Jahresüberschuss lag bei 18,3 Mio. € und damit um 1,0 Mio. € über dem Vorjahr. Der Bilanzgewinn belief sich auf 56,8 Mio. €. Aus der Kapitalrücklage wurden 38,5 Mio. € entnommen.

Die Deutsche EuroShop AG hat sich im Berichtsjahr weiter gut entwickelt. Die Finanzkraft des Unternehmens ist durch die Langfristigkeit der Mietverträge dauerhaft gesichert. Wir schätzen die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft insgesamt positiv ein.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 16. Juni 2011 in Hamburg stattfindenden Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010 eine um 0,05 € auf 1,10 € je Aktie erhöhte Dividende vorschlagen.

Investition und Finanzierung

Das Portfolio der Deutsche EuroShop AG konnte durch die Akquisition des A 10 Centers Anfang 2010 sowie des Billstedt-Centers zum Jahresende um zwei ertragsstarke Shoppingcenter erweitert werden. Daneben wurden die Beteiligungen an den City-Arkaden Wuppertal von 72 % auf 100 %, an der Altmarkt-Galerie Dresden von 50 % auf 67 % sowie am City-Point Kassel von 90 % auf 100 % erhöht. Außerdem konnten wir zum Jahresende unsere Beteiligung am Main-Taunus-Zentrum von 43,1 % auf 52 % ausbauen.

Die Transaktionsmärkte haben sich in 2010 deutlich erholt, so dass es auch im Bereich der Shoppingcenter zu einigen Transaktionen kam. Allerdings führte ein wieder aufkeimender Optimismus insbesondere in der zweiten Jahreshälfte zu steigenden Kaufpreisvorstellungen, die von uns teilweise nicht nachvollzogen werden konnten und dazu geführt haben, dass wir bei weiteren Akquisitionsmöglichkeiten nicht zum Zuge kamen.

Cashflow aus der Investmenttätigkeit

Insgesamt erfolgten im Berichtsjahr Auszahlungen für Investments in Höhe von 367,2 Mio. €. Hiervon entfielen auf den mittelbaren Erwerb des A 10 Centers und des Billstedt-Centers 263,2 Mio. €. Der Erwerb der Anteile an den City-Arkaden Wuppertal, der Altmarkt-Galerie Dresden, dem City-Point Kassel sowie dem Main-Taunus-Zentrum führte zu Auszahlungen von 63,7 Mio. € (davon 40,7 Mio. € als Sacheinlage). Die Erweiterungsmaßnahme der Altmarkt-Galerie in Dresden sowie die Endabrechnung der Investition für die Stadt-Galerie Passau führte darüber hinaus zu Auszahlungen für Investments in Höhe von 33,3 Mio. €.

Finanziert wurden die Investments in Höhe von 295,6 Mio. € über die im Berichtsjahr durchgeführten drei Kapitalerhöhungen (davon 40,7 Mio. € Sachkapitalerhöhung) sowie in Höhe von 17,1 Mio. € durch Inanspruchnahme kurzfristiger Kredite. Der verbleibende

negative Cashflow aus der Investmenttätigkeit in Höhe 54,6 Mio. € (2009: +30,1 Mio. €) wurde aus vorhandener Liquidität finanziert.

in T€	2009	2010
Auszahlungen für Neuinvestments	-28.313	-367.233
Eigenkapitaleinzahlungen aus Aktienneuemissionen	67.031	295.564
Einzahlungen aus Verkäufen	0	0
Investmenteinsparungen	650	0
Eigenmittel	67.681	295.564
Darlehensaufnahme (netto)	-9.305	17.067
Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	58.376	312.631
Cashflow aus Investmenttätigkeit	30.063	-54.602

Cashflow der operativen Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2010 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 18,3 Mio. € gegenüber 17,3 Mio. € im Vorjahr. Darüber hinaus wurden Barüberschüsse der Objektgesellschaften in Höhe von 32,7 Mio. € (2009: 31,1 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 3,7 Mio. € (2009: 2,2 Mio. €).

In Summe belief sich der Free Cashflow im Berichtsjahr damit auf 54,8 Mio. € gegenüber 50,6 Mio. € in 2009 (+8,3 %). Dies entsprach einer Verzinsung auf das eingezahlte Eigenkapital (1.029,8 Mio. €) von 5,3 % gegenüber 6,9 % im Vorjahr (734,2 Mio. €). Der Free Cashflow je Aktie sank aufgrund der erhöhten Aktienanzahl (+ 36,5 % gegenüber dem Vorjahr) von 1,34 € auf 1,06 €. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Sommer und Ende des Jahres ausgegebenen Aktien für das gesamte Berichtsjahr gewinnberechtigt sind, ohne für den vollen Berichtszeitraum entsprechende Erträge zu generieren.

in T€	2009	2010	kumuliert 2000-2010
Jahresüberschuss	17.275	18.311	226.275
+ sonstige lfd. Liquiditätsausschüttungen der Beteiligungsgesellschaften	31.103	32.708	138.051
+Zuführung/ - Auflösung latente Ertragsteuern	2.217	3.746	32.258
- der Investmenttätigkeit zuzuordnende Ver- äußerungsgewinne und -verluste (Saldo)	0	0	-21.746
Free Cashflow aus operativer Tätigkeit	50.595	54.765	374.840
Dividendenzahlungen	-36.094	-46.320	-308.976
Überdeckung aus operativer Tätigkeit	14.501	8.445	65.864
Free Cashflow aus operativer Tätigkeit je Aktie	1,34 €	1,06 €	

Überdeckung aus operativer Tätigkeit	14.501	8.445	65.863
Cashflow aus Investmenttätigkeit	30.063	-47.602	-59.196
Saldo	44.564	-39.157	6.668

Seit Gründung haben wir damit rund 374,8 Mio. € aus der operativen Tätigkeit erwirtschaftet und Dividenden in Höhe von insgesamt 309,0 Mio. € (davon in 2010: 46,3 Mio. €) an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Überdeckung des kumulierten Free Cashflows betrug zum Jahresende 2010 rund 65,9 Mio. €, davon stammen 8,4 Mio. € aus dem Berichtsjahr.

Mit dieser Überdeckung wurden bisher Investments in Höhe von 59,2 Mio. € finanziert. Der verbleibende positive Saldo von 6,7 Mio. € ist im Wesentlichen für den Erwerb der Minderheitsanteile an der Stadt-Galerie Hameln im Januar 2011 bestimmt.

Liquiditätsentwicklung

in T€	2009	2010
Liquiditätsbestand Jahresanfang	2.397	46.627
Cashflow aus Investmenttätigkeit	30.063	-47.602
Sonstige cashwirksame Bilanzveränderungen	-334	-943
Free Cashflow des Jahres	50.595	54.765
Dividende für Vorjahr	-36.094	-46.320
Liquiditätsbestand Jahresende	46.627	6.526

Waren zum 1. Januar 2010 46,6 Mio. € an liquiden Mitteln vorhanden, sind durch den negativen Cashflow aus der Investmenttätigkeit 47,6 Mio. € abgeflossen. Die Bewegungen des Nettoumlaufvermögens führten zu einem Cash Abfluss von 0,9 Mio. €.

Der Free Cashflow von 54,8 Mio. € abzüglich der im Juni 2010 gezahlten Dividende von 46,3 Mio. € führte zu einem Liquiditätssendbestand von 6,5 Mio. €.

Eigenkapital

in T€	2009	2010	Veränderung
von Aktionären eingezahltes Eigenkapital	734.218	1.029.782	295.564
Jahresüberschüsse (kumuliert)	207.964	226.275	18.311
Dividendenzahlungen (kumuliert)	-262.656	-308.976	-46.320
Eigenkapital 31.12.	679.526	947.080	267.555
in % zur Bilanzsumme	85,2%	87,1%	

Das ausgewiesene Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 267,5 Mio. € erhöht und betrug 947,1 Mio. €. Ursächlich hierfür waren drei Kapitalerhöhungen in 2010, die den Saldo aus der Dividendenzahlung und dem Jahresüberschuss 2010 um 267,5 Mio. € überstiegen. Die Eigenkapitalquote lag mit 87,1 % auf weiterhin hohem Niveau und über dem des Vorjahrs (85,2 %).

Stille Reserven im Beteiligungsvermögen

Auf Basis aktueller Verkehrswertgutachten unserer Sachverständigen (Feri EuroRating Services AG, Bad Homburg, und GfK GeoMarketing GmbH, Bruchsal) lag der Wert des Beteiligungsvermögens zum 31. Dezember 2010 um 392,9 Mio. € (2009: 313,2 Mio. €) über dem Buchwert in der Bilanz.

Sonstige Angaben

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

Die Deutsche EuroShop AG hat im Februar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6:1 durchgeführt. Dadurch wurde das Grundkapital auf 44.114.578 € erhöht. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechts und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechts von Aktionären 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. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 2. Februar 2010.

Im Juli 2010 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um 1.780.000 € auf insgesamt 45.894.578 € durch Ausgabe von 1.780.000 gegen Sacheinlage erhöht. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 13. August 2010.

Im November 2010 hat die Gesellschaft eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 8:1 durchgeführt. Dadurch wurde das Grundkapital auf 51.631.400 € erhöht. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechts und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechts von Aktionären übernommen. Insgesamt wurden 5,7 Mio. neue Aktien zu einem Bezugskurs von 23,00 € je Aktie ausgegeben. Dadurch sind der Gesellschaft rund 132 Mio. € zugeflossen. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 24. November 2010.

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 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 2010 zu 11,64 % im Besitz von Herrn Alexander Otto (2009: 12,06 %).

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

Erklärung zur Unternehmensführung

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

Vergütungsbericht

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

System der Vorstandsvergütung

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

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

Die erfolgsunabhängige Jahresgrundvergütung für Herrn Böge beträgt 300.000 € und für Herrn Borkers 168.000 €. Für das Geschäftsjahr 2010 ergibt sich darüber hinaus für Herrn Böge ein Tantiemeanspruch von 294 T€ und für Herrn Borkers von 117 T€, die mit Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat zur Auszahlung gelangen.

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

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch die Gesellschaft, ohne dass hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, haben die Vorstände Anspruch auf eine Abfindung in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden

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

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

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

Aufgrund der außerordentlich erfreulichen Entwicklung der Deutsche EuroShop AG im zweiten Halbjahr 2010 erhöhte sich die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2010 auf 1.496,3 Mio. €. Sie lag damit um 512,8 Mio. € über dem Stand vom 1. Juli 2010. Der Barwert des sich daraus ergebenden potenziellen Anspruchs auf den Long Term Incentive belief sich zum Jahresende auf 960 T€. Zum 31. Dezember 2010 wurde erstmals hierfür eine Rückstellung in Höhe von 85 T€ gebildet.

Vergütung des Vorstands in 2010

Die Bezüge des Vorstands betragen 1.154 T€ und verteilen sich wie folgt:

	Erfolgsunabhängige Vergütung T€	Erfolgsbezogene Vergütung T€	Nebenleistungen T€	Gesamt T€	Gesamt Vorjahr T€
Claus-Matthias Böge	300	439	64	803	615
Olaf G. Borkers	168	172	11	351	278
	468	611	75	1.154	893

Die erfolgsbezogenen Vergütungen für das Geschäftsjahr 2010 belaufen sich auf 411 T€. Darüber hinaus werden anteilige Tantiemen in Höhe von 200 T€ für das Geschäftsjahr 2009 ausgewiesen, da bisher die endgültige Höhe der Tantiemen erst nach Feststellung des Jahresabschlusses vom Aufsichtsrat festgelegt wurden.

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.

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.

Vergütung des Aufsichtsrates in 2010

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

	Gesamt 2010 T€	Vorjahr T€
Manfred Zaß	59,50	59,50
Dr. Michael Gellen	44,62	44,62
Thomas Armbrust	29,75	29,75
Alexander Otto	29,75	29,75
Dr. Jörn Kreke	29,75	29,75
Dr. Bernd Thiemann	29,75	29,75
Inkl. 19% Umsatzsteuer	223,12	223,12

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Sonstiges

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

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

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

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

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

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

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

Risiko- und Chancenmanagement, Internes Kontrollsystem

Grundsätze

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

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

Die Risikoanalyse besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können. Der Prozess der Risikoanalyse beantwortet die Frage, wie mit den Risiken umzugehen ist, da sich das Umfeld, die rechtlichen Grundlagen und die Arbeitsbedingungen laufend verändern. Die daraus resultierenden Kontrollaktivitäten sind in Prozesse einzubetten, die für die Erreichung der Geschäftsziele wesentlich sind.

Wesentliche Merkmale

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

1. Bestandsobjekte

- Entwicklung der Außenstände
- Entwicklung der Vermietungsstände
- Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in den Shoppingcentern
- Abweichungen von geplanten Objektergebnissen

2. Im Bau befindliche Objekte

- Entwicklung der Vorvermietung
- Bautenstand
- Budgetstand

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

Prozess der Abschlusserstellung

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

Es erfolgen manuelle Prozesskontrollen wie z. B. das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands. Der Abschlussprüfer führte zudem im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit externe, prozessunabhängige Prüfungstätigkeiten durch, auch im 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

Nachdem die gesamte Weltwirtschaft zwei Jahre lang einen massiven Schrumpfungsprozess durchlaufen hat, wurde in 2010 die Trendwende im konjunkturellen Verlauf geschafft. Deutschland konnte wieder positive Wachstumsraten erzielen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg in 2010 um 3,6 %. Dies ist vor allem dem wirtschaftlichen Aufholprozess der Schwellenländer und der positiven Wirtschaftsentwicklung in Asien zu verdanken, der zu einem massiven Anstieg der Exporttätigkeit führte. Für das laufende Jahr rechnet die Bundesregierung mit einem geringeren Wachstum von 2,25 %.

Die Lage an den Finanzmärkten hat sich leicht entspannt. Die Finanzmarktkrise ist allerdings noch längst nicht ausgestanden. Vielmehr bleibt die Wirtschaftspolitik aufgefordert, geeignete Regelungen für die Bereinigung der Bankbilanzen zu finden.

Daneben blicken die Haushalte und Unternehmen vielerorts wieder etwas optimistischer in die nähere Zukunft. Dazu trägt auch die niedrige Inflation bei, die sich im Berichtsjahr moderat entwickelt hat. Vom Arbeitsmarkt kommen gegenwärtig viele positive Nachrichten. Sofern sich die gute Konjunktur in Deutschland als Zuwachs bei den Löhnen und Gehältern der Arbeiter und Angestellten bemerkbar macht, wird sich die Binnennachfrage vermutlich weiter positiv entwickeln.

Die Budgetdefizite des Staates haben sich durch die Krise in vielen EU-Ländern dramatisch erhöht und es mussten kollektive Rettungsschirme für Griechenland, Irland und Portugal aufgespannt werden. In den Vereinigten Staaten von Amerika zeichnet sich zwar ein Ende der Talfahrt ab, allerdings liegt hier die Arbeitslosigkeit doppelt so hoch wie vor dem Ausbruch der Krise und der US-Konsum, der bis dato immer die Antriebskraft der Weltwirtschaft darstellte, wird vermutlich in den kommenden Jahren kaum Wachstumsimpulse liefern können. Die US-amerikanische Notenbank zeigte sich im Hinblick auf die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit enttäuscht und versucht, über den Ankauf von Staatsanleihen die Wirtschaftsaktivitäten zu stimulieren. Dieses Vorgehen ist umstritten. Kritiker befürchten, dass durch unbegrenzt verfügbare Liquidität Vermögenspreisblasen entstehen könnten und so die theoretischen Annahmen der so genannten Katastrophenhausse Wirklichkeit werden.

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 geführter 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.

Nach vorläufigen Berechnungen sind die Umsätze im Einzelhandel im Jahr 2010 nominal um 2,3 % gestiegen, nachdem sie im Vorjahr noch um 3,7 % gesunken waren. Wir gehen davon aus, dass die Einzelhandelsumsätze auch 2011 leicht steigen 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.

Währungsrisiko

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

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

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

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

Die Deutsche EuroShop AG setzt derivative Finanzinstrumente im Sinne des Hedge Accounting von Zinsänderungsrisiken ein. Durch diese eingesetzten Zinsswapgeschäfte werden aus variablen Zinsen feste Zinsen. Ein Zinsswap ist ein wirksames Sicherungsgeschäft, wenn die Kapitalbeträge, Laufzeiten, Zinsanpassungs- bzw. Rückzahlungstermine, die Zeitpunkte für Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Zinsen beim Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft identisch sind und die Vertragspartei den Vertrag erfüllt. Liquiditätsrisiken sowie andere Risiken bestehen aus den Finanzinstrumenten nicht. Das Ausfallrisiko

begegnet die Gesellschaft in einer strengen Prüfung ihrer Vertragspartner. Ein Effektivitätstest für die beschriebenen Sicherungsgeschäfte wird regelmäßig durchgeführt.

Schadensrisiko

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

IT-Risiko

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung. Die Wartung und Pflege des Systems erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Ein Virenschutzkonzept und die permanente Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte sollen gegen Angriffe von außen schützen. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf unserem System sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

Personalrisiko

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

Rechtliches Risiko

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

Einschätzung der Gesamtrisikoposition

Die Deutsche EuroShop hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

Ausblick

Fragile Dynamik des Aufschwungs

2010 war das Jahr eins nach der größten Wirtschaftskrise seit den 1930er Jahren und wurde daher mit Spannung erwartet. Es war geprägt von vielen positiven Überraschungen sowie einer neuen Krise: Die in den hoch verschuldeten Euroländern Griechenland, Irland und Portugal. Dem Aufschwung hierzulande konnte das dennoch nichts anhaben. Die deutsche Wirtschaft befindet sich dank eines stark anziehenden Welthandels und einer guten Binnennachfrage wieder im Aufwind. Das soll sich nach Erwartung der Bundesregierung in den beiden kommenden Jahren noch weiter fortsetzen. Diese Entwicklung spiegelt sich am Arbeitsmarkt wieder. Die Beschäftigtenquote liegt auf einem historischen Höchststand und bei einer anhaltenden Zunahme der Wirtschaftsleistung dürfte sich die Lage am Arbeitsmarkt auch im laufenden Jahr nochmals verbessern.

Die Verbraucherpreise stiegen gegenüber 2009 um 1,1 %. Insbesondere die Kosten für Energie, Benzin, Heizöl und Strom legten deutlich zu. Aber auch bei vielen Nahrungsmitteln war ein Anziehen der Preise festzustellen. Die gute Binnennachfrage sollte durch Zuwächse bei den Löhnen und Gehältern in 2011 anhalten.

Für den Aufschwung gibt es allerdings erhebliche Risiken, vor allem durch die Schuldenkrise mehrerer europäischer Staaten. Sollte es zu einer Staatsinsolvenz im Euroraum kommen, wären eine weitere Finanzkrise und eine weltweite Rezession eine mögliche Folge. Des Weiteren ist die Stabilität der Finanzmärkte immer noch nicht wiederhergestellt und die Folgen der drastischen Geldmengenausweitung in den USA überhaupt nicht absehbar.

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 150-Mio.-€-Kreditlinie, die nur in Höhe von 17 Mio. € in Anspruch genommen war, sodass wir weiterhin jederzeit in der Lage sind, Investments zu tätigen.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Unsicherheiten an den Finanzmärkten und der Angst vor deutlich steigenden Inflationsraten steigt weltweit der Wunsch nach wertgesicherten

Kapitalanlagen. Dies treibt u.a. auch die Nachfrage nach Immobilien, der derzeit kein ausreichendes Angebot gegenüber steht. Insbesondere Einzelhandelsimmobilien stehen bei vielen institutionellen Investoren im Fokus des Interesses. Dies führt zu steigenden Kaufpreisvorstellungen potenzieller Verkäufer. Aufgrund des Anlagedrucks vieler Investoren besteht aus unserer Sicht derzeit die Gefahr, dass es erneut zu Übertreibungen am Immobilienmarkt kommt. Wir werden daher die Entwicklung des Immobilienmarktes in den nächsten Monaten sehr intensiv beobachten. Weitere 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. Denn auch ohne weitere Investments werden wir weiter wachsen. Hierzu beitragen werden nicht zuletzt die Erweiterungs-, Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen in unserem Portfolio.

Die Erweiterung der Altmarkt-Galerie in Dresden wurde zum Ende des 1. Quartals 2011 fertiggestellt und am 31. März für die Kunden und Besucher geöffnet. Die Einzelhandelsflächen sind bis auf eine Restfläche voll vermietet, sodass sich die Anzahl der Shops um rund 95 auf rund 200 erhöht. Die Hotelflächen sind ebenfalls langfristig vermietet. Die Eröffnung des Hotels ist im Sommer 2011 geplant. Die Büroflächen sind noch nicht vermietet, aber die Vermietung ist in vollem Gange. Erfahrungsgemäß ist aber mit einem längeren Vermarktungsprozess zu rechnen. Die prognostizierten Mieterträge liegen insgesamt leicht über den Erwartungen, während die Investitionskosten trotz erheblicher wetterbedingter Behinderungen voll im Budget liegen.

Ebenso im Plan liegen die Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahme im A 10 Center. Die neuen Einzelhandelsflächen in der so genannten A 10 Triangel sind bereits alle vermietet und wurden Anfang April 2011 eröffnet. Erste Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sind durchgeführt. Abgeschlossen wird die Modernisierung der Bestandsimmobilie bis zum Jahresende 2011. Die Mietertragsprognose liegt beim A 10 Center ebenfalls über Plan, während die Investitionskosten eingehalten werden können.

Die Erweiterungsmaßnahme im Main-Taunus-Zentrum wird bis Ende 2011 fertiggestellt sein. Bis auf wenige Restflächen konnten die Einzelhandelsflächen der rund 80 neuen Shops bereits vermietet werden. Die Mietertragsprognose liegt spürbar über den Erwartungen, während die Investitionskosten im Plan liegen.

Bei den Bestandsobjekten erwarten wir eine stabile Entwicklung. In den drei Centern City-Arkaden Wuppertal, der City-Galerie Wolfsburg sowie der Galeria Dominikanska in Breslau laufen in 2011 (zehn Jahre nach Eröffnung) viele Mietverträge aus. Dies gibt uns die Chance, den Mieter- und Branchenmix der Objekte zu optimieren und sie für die nächsten zehn Jahre zu positionieren. Die dafür erforderlichen Investitionen werden aus vorhandenen Liquiditätsreserven der Objektgesellschaften sowie aus den laufenden Barüberschüssen der Gesellschaften finanziert. Dies wird zu temporär geringeren Ausschüttungen der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft führen.

Insgesamt schauen wir sehr zuversichtlich in das neue Geschäftsjahr.

Im Geschäftsjahr 2011 erwarten wir Beteiligungserträge von 32,9 Mio. € gegenüber 31,2 Mio. € in 2010. Diese sollen in 2012 auf rund 47,6 Mio. € steigen. Die Prognose für das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 2011 beläuft sich auf 23,9 Mio. € (2010: 22,2 Mio. €). Für 2012 erwarten wir ein auf rund 38,7 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 2011 Liquiditätsausschüttungen aus laufender Vermietungstätigkeit von 70,6 Mio. € (2010: 63,9 Mio. €), von denen 32,9 Mio. € als Erträge aus Beteiligungen ergebniswirksam verbucht und 37,7 Mio. € gegen die Beteiligungsbuchwerte verrechnet werden. Für 2012 planen wir Ausschüttungen aus den Beteiligungsgesellschaften von 72,3 Mio. €. Der Free Cashflow soll von 54,2 Mio. € in 2010 auf 61,5 Mio. € in 2011 und auf 63,4 Mio. € in 2012 steigen.

Damit sollte es aus heutiger Sicht möglich sein, auch für die Geschäftsjahre 2011 und 2012 eine Dividende von 1,10 € je Aktie auszahlen zu können.

Hamburg, den 13. April 2011

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	31.12.2010	31.12.2009	Passiva	31.12.2010	31.12.2009
	€	€		€	€
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	29,183.14	23,727.38	I. Grundkapital (Bedingtes Kapital € 7.500.000; 2009: € 7.500.000)	51,631,400.00	37,812,496.00
II. Sachanlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	30,149.34	40,977.12	II. Kapitalrücklage	836,654,401.27	593,392,945.27
III. Finanzanlagen			III. Gewinnrücklage	2,000,000.00	2,000,000.00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	845,325,788.24	573,628,385.05	IV. Bilanzgewinn	56,794,540.00	46,320,306.90
2. Beteiligungen	233,341,547.49	177,513,192.40		947,080,341.27	679,525,748.17
	1,078,726,668.21	751,206,281.95	B. Rückstellungen		
B. Umlaufvermögen			1. Steuerrückstellungen	32,302,569.99	28,556,215.24
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Sonstige Rückstellungen	1,443,786.50	924,124.50
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1,609,331.73	15,000.00		33,746,356.49	29,480,339.74
2. Sonstige Vermögensgegenstände	186,334.33	98,939.54	C. Verbindlichkeiten		
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6,525,551.98	46,626,642.43	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106,072,435.51	89,005,740.58
	8,321,218.04	46,740,581.97	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	220,184.07	9,796.16
C. Rechnungsabgrenzungsposten	71,431.09	74,760.73		106,292,619.58	89,015,536.74
Summe Aktiva	1,087,119,317.34	798,021,624.65	Summe Passiva	1,087,119,317.34	798,021,624.65

Deutsche EuroShop AG, Hamburg
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	€	€	Vorjahr €
1. Sonstige betriebliche Erträge		130,009.07	15,888.48
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1,739,952.35		1,263,883.83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>95,810.44</u>	1,835,762.79	97,628.44
- davon für Altersversorgung €52.953,14 (i.Vj. €54.161,21)			
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		23,677.16	23,003.94
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3,104,797.75	2,012,943.77
5. Erträge aus Beteiligungen		31,239,903.61	27,440,950.22
- davon aus verbundenen Unternehmen €26.858.227,78 (i.Vj. €19.373.183,09)			
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		608,080.20	54,237.68
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>4,833,967.18</u>	4,743,789.51
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		22,179,788.00	19,369,826.89
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3,868,006.00	2,094,417.61
10. Sonstige Steuern		<u>787.00</u>	787.00
11. Jahresüberschuss		18,310,995.00	17,274,622.28
12. Gewinnvortrag		0.00	0.00
13. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		<u>38,483,545.00</u>	29,045,684.62
14. Bilanzgewinn		56,794,540.00	46,320,306.90

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010

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.

Sollten sich Änderungen aus der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes vom 25. Mai 2009 ergeben haben, erfolgt gem. Art. 67 Abs. 8 S. 2 EGHGB grundsätzlich keine Anpassung der Vorjahreszahlen, mit Ausnahme des Ausweises der Posten passive latente Steuern und Steuerrückstellungen. Die passiven latenten Steuern wurden im Vorjahr unter den Steuerrückstellungen ausgewiesen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die entgeltlich erworbenen **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 per Saldo ein Betrag in Höhe von T€ 32.708 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 Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung 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.

(2) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

(3) Guthaben bei Kreditinstituten

Am Bilanzstichtag bestehen Guthaben auf laufenden Konten in Höhe von T€ 336 sowie auf Tagesgeldkonten in Höhe von T€ 6.190.

(4) Eigenkapital

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

Die Deutsche EuroShop AG hat im Februar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6:1 durchgeführt. Dadurch wurde das Grundkapital auf € 44.114.578 erhöht. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechts und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechts von Aktionären 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. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 2. Februar 2010.

Im Juli 2010 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um € 1.780.000 auf insgesamt € 45.894.578 durch Ausgabe von Stück 1.780.000 gegen Sacheinlage erhöht. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 13. August 2010.

Im November hat die Gesellschaft eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 8:1 durchgeführt. Dadurch wurde das Grundkapital auf € 51.631.400 erhöht. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechts und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechts von Aktionären übernommen. Insgesamt wurden 5,7 Mio. neue Aktien zu einem Bezugskurs von 23,00 je Aktie ausgegeben. Dadurch sind der Gesellschaft rund 132 Mio. € zugeflossen. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 24. November 2010.

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 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.

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 (Anteilsschwelle in %)	Neuer Stimmrechtsanteil in %	davon im Eigenbesitz in %	davon zuzurechnen in %
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	0,00	7,74
"Bravo-Alpha" Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	3,71	4,03
Alexander Otto, Hamburg	25.11.2005	Schwellenüberschreitung (5, 10)	12,27	0,91	11,36
AROSA Vermögensverwaltungs-gesellschaft m.b.H., Hamburg	02.02.2010	Schwellenunterschreitung (10)	9,63	9,63	0,00
Glenwood Office Investments (Pty) Limited, Brooklyn, Südafrika	02.02.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,66	0,00	2,66
"Charlie-Fox" Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	13.08.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,90	2,90	0,00
BlackRock, Inc., New York, U.S.A.	13.09.2010	Schwellenüberschreitung (3)	3,29	0,00	3,29
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	13.09.2010	Schwellenüberschreitung (3)	3,23	0,00	3,23
BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A.	13.09.2010	Schwellenüberschreitung (3)	3,23	0,00	3,23

Karoo Investment Fund S.C.A. SICAV-SIF, Luxemburg, Großherzogtum Luxemburg	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	2,89	0,00
Pinelake International Limited, Douglas, Isle of Man	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	0,00	2,89
Sasfin Holdings Limited, Johannesburg, Südafrika	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	0,00	2,89
Sasfin Financial Services (Pty) Ltd, Johannesburg, Südafrika	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	0,00	2,89
Sasfin Securities (Pty) Ltd, Johannesburg, Südafrika	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	0,00	2,89
Stockshare Nominees (Pty) Limited, Johannesburg, Südafrika	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	0,00	2,89
Attfund Limited, Brooklyn, Südafrika	14.09.2010	Schwellenunterschreitung (3)	2,89	0,00	2,89
Commerzbank AG, Frankfurt	26.11.2010	Schwellenunterschreitung (5, 3)	0,04	0,04	0,00
DZ BANK AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt	26.11.2010	Schwellenunterschreitung (5, 3)	0,00	0,00	0,00

5) Kapitalrücklage

Der Kapitalrücklage der Gesellschaft gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB wurden im Rahmen der drei durchgeführten Kapitalerhöhungen T€ 281.745 zugeführt. Aus der freien Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB wurden zum Bilanzstichtag T€ 38.484 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 2010 beträgt T€ 56.795 und setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 18.311 zuzüglich der Entnahme aus der Kapitalrücklage von T€ 38.484.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 16. Juni 2011 vorschlagen, den Bilanzgewinn in voller Höhe zur Ausschüttung einer Dividende von € 1,10 je Aktie zu verwenden.

(8) Rückstellungen

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

	T€
Personalkosten	672
Gutachten	115
Aufsichtsratsvergütung	223
Geschäftsbericht	164
Jahresabschlussprüfung	151
Hauptversammlung	83
Übrige	36
Gesamt	1.444

(9) Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 106.292 sind zum Teil besichert und haben kurzfristige wie auch langfristige Laufzeiten.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** resultieren zum einen aus einem langfristigen Darlehen (T€ 38.000), 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€ 49.000), mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2027. Dieser Kredit ist durch eine Buchgrundschuld zu Lasten des Einkaufszentrums „Stadt-Galerie Passau“ besichert. Des Weiteren bestand am Bilanzstichtag eine kurzfristige Kreditlinie in Höhe von T€ 19.072, in denen abgegrenzte Bereitstellungsprovision und Zinsen in Höhe von T€ 72 enthalten sind. Der Kredit ist durch eine Grundschuld zu Lasten des Rathaus-Center Dessau besichert.

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt	bis ein Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.072 (89.006)	21.072 (2.006)	9.000 (8.000)	76.000 (79.000)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	220 (10)	220 (10)	0 (0)	0 (0)
	106.292 (89.016)	21.292 (2.016)	9.000 (8.000)	76.000 (79.000)

Vorjahreswerte in Klammern

(10) Passive latente Steuern

Im Jahresabschluss der Gesellschaft wurden passive latente Körperschaftssteuern gem. § 274 HGB von EUR 32 Mio. gebildet. Die Zuführung des Geschäftsjahres 2010 wurde in Höhe von EUR 3,7 Mio. ermittelt. Die passiven latenten Steuern ergeben sich aus den unterschiedlichen Bewertungen der Beteiligungen der Gesellschaft in der Handels- und Steuerbilanz in Höhe von TEUR 267.478. Aktive latente Steuern wurden nicht gebildet. Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge wurden in Höhe von EUR 89,3 Mio. bei der Ermittlung der passiven latenten Steuern verrechnet. Weitere Bewertungsunterschiede, aus denen sich aktive bzw. passive Latenzen ergeben könnten, bestehen zum Stichtag nicht.

IV. Angaben und Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2010 T€	2009 T€
Kosten der Kapitalerhöhung	1.123	526
Prüfungs- und Beratungskosten	363	303
Finanzierungskosten	288	0
Gutachterkosten	227	155
Aufsichtsratsvergütung	223	223
Geschäftsbericht	178	177
Gebühren und Versicherungen	135	144
Marketingkosten	124	80
Aktienbetreuung, Kosten Aktienbuch, Pflichtveröffentlichungen	104	71
Hauptversammlung	77	98
Mieten	69	70
Reisekosten	58	73
Übrige Aufwendungen	136	93
Gesamt	3.105	2.013

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

	2010 T€	2009 T€
Verbundene Unternehmen		
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	5.907	6.207
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	3.532	3.108
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	3.085	2.962
Einkaufs-Center Galeria Baltycka GmbH & Co. KG, Hamburg	6.848	633
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	2.000	1.460
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	1.176	1.124
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	211	268
Forum Wetzlar KG, Hamburg	1.059	694
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	3.003	2.861
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	38	56
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	0	0
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	1.997	3.038
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	952	1.049
Main-Taunus Zentrum Wieland KG, Hamburg	492	651
City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	159	0
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	780	3.329
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	1	1
Gesamt	31.240	27.441

Bei den ausgewiesenen **Beteiligungserträgen** handelt es sich um anteilige Handelsbilanzgewinne der Beteiligungsgesellschaften des Jahres 2010. Die Beteiligungsgesellschaften sind in der Aufstellung über den Anteilsbesitz gemäß § 285 HGB Nr. 11 enthalten.

Der Posten **sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beinhaltet Darlehenszinsen (T€ 346), Zinsen aus Termingeldanlagen (T€ 259) und Zinsen aus Steuererstattungen (T€ 3).

Der Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** beinhaltet Zinsaufwendungen für Darlehen und Kreditlinien in Höhe von T€ 4.834.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten Zuführungen zu passiven latenten Steuern auf das laufende Ergebnis in Höhe von T€ 3.746 sowie Gewerbesteuernachzahlungen für Vorjahre (T€ 124).

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€ 38.000) bzw. bis zum 30. Juni 2027 (T€ 49.000) 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 ein Effektivitätstest durchgeführt. Die Absicherungsmaßnahmen haben hierbei einen gegenläufigen Effekt zum Grundgeschäft. Der Test ist bestanden, wenn die Ergebnisse in der Bandbreite von 80% bis 125% liegen. Die Zinsswaps wurden zur Absicherung von Zinssätzen in Höhe von 5,25% und für eine Range von 4,12% - 4,84% abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2010 fielen Aufwendungen für die Jahresabschlussprüfung in Höhe von T€ 156 an. Weitere Leistungen wurden durch den Abschlussprüfer nicht erbracht.

Haftungsverhältnisse und Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen Haftungsverhältnisse gegenüber verbundenen Unternehmen aus dem Wiedererleben der Kommanditistenhaftung gemäß § 172 Abs 4 HGB in Höhe von 113,9 Mio. € sowie Bürgschaften aus Darlehensverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten für zwei verbundene Unternehmen in Höhe von 275,6 Mio. €. Eine Inanspruchnahme wird zum Bilanzstichtag als nicht wahrscheinlich eingestuft, allerdings ist auch ein vollständiger Ausschluss nicht möglich.

Für die teilweise Finanzierung der Erweiterungsmaßnahme in der Altmarkt-Galerie Dresden müssen im kommenden Jahr Einlagen in Höhe von 6 Mio. € geleistet werden. Für die Erweiterungsmaßnahme im A10 in Wildau werden noch 6,1 Mio.€ anfallen.

Für die Teilablösung eines Darlehens müssen in 2011 Einlagen in Höhe von 23,3 Mio. € in die City-Arkaden Wuppertal geleistet werden.

Insgesamt ergeben sich somit mögliche Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von € 424,9 Mio.

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 2010 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, 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 (bis 16.08.2010)
LBBW Equity Partners Verwaltungs GmbH, München (bis 16.08.2010)

Dr. Jörn Kreke, Hagen

Kaufmann

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

Alexander Otto, Hamburg

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

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

Dr. Bernd Thiemann, Kronberg im Taunus

Unternehmensberater

- a) Deutsche Pfandbriefbank AG, Unterschleißheim (Vorsitz)
EQC AG, Osnabrück (stellvertretender Vorsitz)
Hypo Real Estate Holding AG, Unterschleißheim (Vorsitz)
VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G., Hannover
VHV Leben AG, Hannover (bis 05.07.2010)
Wave Management AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
IVG Immobilien AG, Bonn (ab 20.05.2010)

- b) M.M. Warburg & Co. KGaA, Hamburg
Odewald & Company, Berlin (stellvertretender Vorsitz)
Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)

Vorstand

Claus-Matthias Böge, Hamburg, Sprecher des Vorstands

- b) Palladium Praha s.r.o.

Olaf Borkers, Hamburg

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

Die Bezüge des Vorstands betragen insgesamt 1.154 T€ (i. Vj. 893 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Vergütungen von 611 T€ (i. Vj. 350 T€).

Als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung wurde erstmalig ein so genannter Long Term Incentive (LTI) in 2010 vereinbart. Im Berichtsjahr wurde für den Vorstand eine Rückstellung in Höhe von 85 T€ gebildet.

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

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine 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 Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg, der Allee-Center Hamm KG, Hamburg, der Forum Wetzlar KG, Hamburg, der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg, der Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg, der Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg, der Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg, der DES Beteiligungs GmbH, Hamburg, der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus Zentrum Wieland KG, Hamburg, der 1. DES Grundbesitz KG, 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 13. April 2011

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand

Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB zum 31. Dezember 2010:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon		Eigenkapital zum 31.12.2010	HGB- Ergebnisse 2010
		mittelbar	unmittelbar		
				Euro	Euro
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	100.00%	-	100.00%	41,349,938.68	-61,668.22
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	100.00%	-	100.00%	58,658.85	33,658.85
DES Beteiligungs GmbH, Hamburg	100.00%		100.00%	97,366,705.92	221,905.92
A 10 Center Wildau KG, Hamburg	100.00%	100.00%		100,201,481.66	-3,394,019.16
1. DES Grundbesitz KG, Hamburg	100.00%		100.00%	155,194,269.38	-10,730.62
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	100.00%	100.00%	-	17,013,528.30	-707,817.52
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	100.00%	-	100.00%	-7,877,640.89	266,459.14
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	99.90%	-	99.90%	13,665,193.25	2,001,806.57
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	94.90%	-	94.90%	66,853,050.90	3,251,147.29
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	94.90%	-	94.90%	25,264,455.45	6,224,591.70
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	89.00%	-	89.00%	-8,253,952.36	1,320,791.65
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	88.93%	-	88.93%	-35,155,859.85	3,972,263.62
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75.00%	-	75.00%	124,253,193.04	4,003,745.16
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74.00%	-	74.00%	43,557,588.69	9,253,522.47
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	67.00%	-	67.00%	55,677,016.02	-1,903,267.11
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65.00%	-	65.00%	13,691,685.77	1,629,031.15
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	52.01%	46.27%	5.74%	-30,073,125.83	8,570,961.41
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	50.47%	-	50.47%	93,433,217.22	4,898,866.51
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50.00%	-	50.00%	17,362,954.39	318,668.52
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	50.00%	50.00%	-	7,915,940.97	373,084.35
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50.00%	-	50.00%	-13,847,355.11	1,559,874.75
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücks- gesellschaft mbH & Co., Hamburg	50.00%	50.00%		1,780,729.56	3,786.74
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50.00%	50.00%		1,003,061.84	28,010.50
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50.00%	50.00%		2,907,666.32	-882,495.44
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50.00%	50.00%		1,958,158.30	-1,489,307.37
Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücks- gesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50.00%	50.00%		-1,384,494.98	-1,532,933.40
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50.00%	-	50.00%	24,729,129.16	1,917,746.85
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	40.00%	-	40.00%	28,119.59	2,554.99
				PLN	PLN
Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau, Polen	33.33%	-	33.33%	283,774,968.84	-3,870,271.44
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	74.00%	74.00%	-	465,242,715.17	32,300,873.07
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	74.00%	74.00%	-	11,875,074.08	516,559.20

Anlagenspiegel nach § 268 Abs. 2 HGB

31. Dezember 2010

in Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten am 01.01.2010	Zu- gänge	Ab- gänge	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Abschreibungen kumuliert	Abgänge Abschreibungen kumuliert	Buchwert 31.12.2010	Abschreibungen lfd. Jahr	Buchwert 31.12.2009
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	48.356,23	13.917,57	0,00	62.273,80	33.090,66	0,00	29.183,14	8.461,81	23.727,38
II. Sachanlagen									
Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.237,00	5.468,42	12.493,65	77.211,77	57.529,54	10.467,11	30.149,34	14.269,64	40.977,12
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen									
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	125.579,292.35	0,00	4.281,432.42	121,297,859.93	3,248,670.20	0,00	118,049,189.73	0,00	122,330,622.15
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	33,912,085.30	0,00	1,794,576.60	32,117,508.70	0,00	0,00	32,117,508.70	0,00	33,912,085.30
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	25,564,685.57	13,197,184.00	2,195,006.80	36,566,862.77	0,00	0,00	36,566,862.77	0,00	25,564,685.57
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	36,178,512.39	518,235.01	0,00	36,696,747.40	0,00	0,00	36,696,747.40	0,00	36,178,512.39
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	36,039,600.00	10,880,000.00	1,500,000.00	45,419,600.00	0,00	0,00	45,419,600.00	0,00	36,039,600.00
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
DES Beteiligungs GmbH, Hamburg	26,000.00	108,000,000.00	10,880,000.00	97,146,000.00	0,00	0,00	97,146,000.00	0,00	26,000.00
1. DES Grundbesitz KG	0,00	155,205,000.00	0,00	155,205,000.00	0,00	0,00	155,205,000.00	0,00	0,00
Forum Wetzlar KG, Hamburg	19,480,751.77	0,00	1,734,347.99	17,746,403.78	0,00	0,00	17,746,403.78	0,00	19,480,751.77
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	71,860,780.86	0,00	2,473,935.58	69,386,845.28	0,00	0,00	69,386,845.28	0,00	71,860,780.86
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	93,491,669.42	0,00	874,801.84	92,616,867.58	0,00	0,00	92,616,867.58	0,00	93,491,669.42
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H & Co. KG, Hamburg	48,304,674.85	0,00	0,00	48,304,674.85	0,00	0,00	48,304,674.85	0,00	48,304,674.85
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	86,414,002.74	12,675,000.00	3,043,914.59	96,045,088.15	0,00	0,00	96,045,088.15	0,00	86,414,002.74
	576,877,055.25	300,475,419.01	28,778,015.82	848,574,458.44	3,248,670.20	0,00	845,325,788.24	0,00	573,628,385.05
2. Beteiligungen									
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus- Zentrum Wieland KG, Hamburg	60,562,138.59	17,168,000.00	1,993,969.88	75,736,168.71	0,00	0,00	75,736,168.71	0,00	60,562,138.59
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	11,139,193.31	0,00	350,018.64	10,789,174.67	0,00	0,00	10,789,174.67	0,00	11,139,193.31
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	52,007,895.14	49,588,200.00	2,889,951.45	98,706,143.69	0,00	0,00	98,706,143.69	0,00	52,007,895.14
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	16,067,777.16	0,00	764,600.08	15,303,177.08	0,00	0,00	15,303,177.08	0,00	16,067,777.16
Ilwro Joint Venture Sp. z o. o, Warschau	8,777,512.11	0,00	1,412,201.67	7,365,310.44	0,00	0,00	7,365,310.44	0,00	8,777,512.11
City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	12,567,378.30	0,00	2,159,925.26	10,407,453.04	0,00	0,00	10,407,453.04	0,00	12,567,378.30
Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	16,378,344.39	0,00	1,357,177.93	15,021,166.46	0,00	0,00	15,021,166.46	0,00	16,378,344.39
	177,513,192.40	66,756,200.00	10,927,844.91	233,341,547.49	0,00	0,00	233,341,547.49	0,00	177,513,192.40
	754.390,247.65	367,231,619.01	39,705,860.73	1,081,916,005.93	3,248,670.20	0,00	1,078,667,335.73	0,00	751,141,577.45
Gesamt	754,522,840.88	367,251,005.00	39,718,354.38	1,082,055,491.50	3,339,290.39	10,467.11	1,078,726,668.21	22,731.44	751,206,281.95

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Hamburg, 13. April 2011

Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

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 2010 bis zum 31. Dezember 2010 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, 14. April 2011

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dyckerhoff
Wirtschaftsprüfer

Dr. Probst
Wirtschaftsprüfer