

SHOPPING

## KONSUM 2011

Optimisten setzen auf Deutschland  
Konsumaussichten für 2011 sind  
vielversprechend » SEITE 14

DIE CENTER

## INVESTOREN wollen „grüne“ Center

Nachhaltigkeit gewinnt  
an Bedeutung » SEITE 38

AKTIE

## 10 GRÜNDE

für ein Investment in  
die DES-Aktie » SEITE 71



CEO/CFO  
**10 FRAGEN AN  
DEN VORSTAND**  
» SEITE 6

LAGE, LAGE, LAGE  
**DEUTSCHE EUROSHOP  
IN ZAHLEN**  
» SEITE 83

SHOPPING  
**DOS & DON'TS  
BEIM SHOPPEN**  
» SEITE 24

# DEUTSCHE EUROSHOP IM ÜBERBLICK

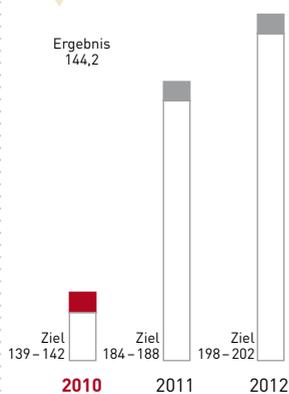
## KENNZAHLEN

in Mio. €	2010	2009	Differenz
Umsatzerlöse	144,2	127,6	13%
EBIT	124,0	110,7	12%
Finanzergebnis	-60,2	-55,9	-8%
EBT vor Bewertung	63,9	54,9	16%
Bewertungsergebnis	33,1	-14,8	
EBT	97,0	40,1	142%
Konzernergebnis	81,8	34,4	138%
FFO je Aktie in €	1,40	1,40	0%
Ergebnis je Aktie in €	1,80	0,88	105%
Eigenkapital*	1.527,4	1.044,4	46%
Verbindlichkeiten	1.436,1	1.067,8	34%
Bilanzsumme	2.963,6	2.112,1	40%
Eigenkapitalquote in %*	51,5	49,5	
LTV-Verhältnis in %	47	46	
Gearing in %*	94	102	
Liquide Mittel	65,8	81,9	-20%
Net Asset Value	1.350,7	1.006,9	34%
Net Asset Value je Aktie in €	26,16	26,63	-2%
Dividende je Aktie in €	1,10**	1,05	5%

\* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital \*\* Vorschlag

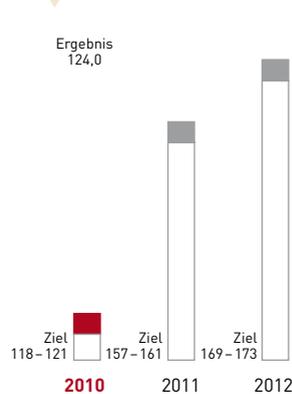
### UMSATZ

in Mio. €



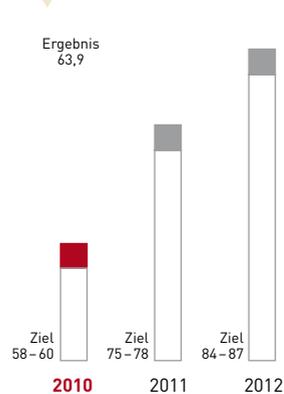
### EBIT

in Mio. €



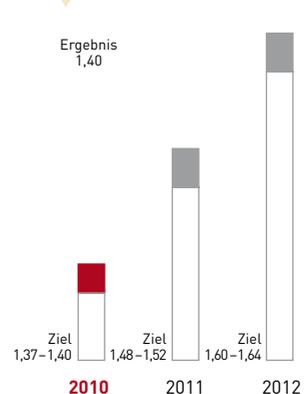
### EBT vor Bewertung

in Mio. €



### FFO JE AKTIE

in €



# UNSERE WERTE

Wir sind Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Nur ausgewählte Immobilien sind für uns Investitionsobjekte. Ein hoher Qualitätsanspruch und große Flexibilität sind für uns ebenso wichtig wie eine nachhaltige Ertragsentwicklung durch indexierte und umsatzgebundene Mietverträge. Hinzu kommt ein mit rund 99% überdurchschnittlich hoher Vermietungsstand und ein professionelles Centermanagement – das sind die Grundwerte unseres Erfolgs.

# UNSERE ZIELE

Für die Deutsche EuroShop zählt nicht der schnelle Erfolg, sondern langfristiges Wachstum und eine daraus resultierende solide Wertsteigerung des Portfolios. Unser Ziel ist, unseren Aktionären Jahr für Jahr eine attraktive Dividende aus langfristig gesicherten Erträgen auszuschütten. Dazu werden wir weitere Spitzenobjekte erwerben, um uns als eines der europaweit größten auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Unternehmen zu etablieren.

## HIGHLIGHTS 2010

### JANUAR

Erwerb des A10 Center, Wildau

### FEBRUAR

6.302.082 neue Aktien aus einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht werden bei den Aktionären platziert

### MAI

Deutsche EuroShop gewinnt „Deutschen Investor Relations Preis 2010“ in der Kategorie MDAX

### JUNI

Hauptversammlung am 17. Juni 2010

Ausschüttung einer Dividende von 1,05€ je Aktie am 18. Juni 2010

### JULI

Sachkapitalerhöhung ohne Bezugsrecht um 1.780.000 neue Aktien

Aufstockung der Anteile an den Shoppingcentern in Dresden, Kassel und Wuppertal

### OKTOBER

Erwerb des Billstedt-Center, Hamburg (zum Jahresanfang 2011)

### NOVEMBER

5.736.822 neue Aktien aus einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht werden bei den Aktionären platziert

### DEZEMBER

Erhöhung der Beteiligung am Main-Taunus-Zentrum auf 52%

## Einführung

**4**  
MEILENSTEINE –  
10 JAHRE  
DEUTSCHE EUROSHOP

**6**  
10 FRAGEN  
AN DEN VORSTAND

**10**  
BERICHT DES  
AUF SICHTSRATS

**14**  
KONSUM 2011 –  
OPTIMISTEN SETZEN  
AUF DEUTSCHLAND

**18**  
STATISTIK

**20**  
DAS HABE ICH  
MIR GEKAUFT

**22**  
TOP 10  
MÄNNER & FRAUEN

**22**  
10  
SHOPPING-GEBOETE

## Shopping



# INHALT

**62**  
DIE  
SHOPPINGCENTER-  
AKTIE

**68**  
10 JAHRE  
SHOPPINGCENTER-  
AKTIE

**70**  
KONFERENZEN UND  
ROADSHOWS 2010

**71**  
10 GRÜNDE FÜR EIN  
INVESTMENT IN DIE  
AKTIE DER DEUTSCHE  
EUROSHOP

**72**  
HÖR' MAL, WER  
DA ZWITSCHERT!

**74**  
IR-EVENTS  
2010

**75**  
JUBILÄUMSFEIER:  
10 JAHRE  
DEUTSCHE EUROSHOP

**76**  
MARKETING

## Investor Relations

23

10 SHOPPING-APPS

28

UNSER PORTFOLIO

## Die Center

42

CENTER NEWS

50

DIE CENTER

38

INVESTOREN WOLLEN „GRÜNE“ CENTER

48

SHOPPINGCENTER – DIE RICHTIGEN SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG

26

10 SHOPPING-BÜCHER

36

AKTIONEN IN DEN CENTERN



83

KONZERN-LAGEBERICHT

147

GLOSSAR

101

KONZERN-ABSCHLUSS

149

INDEX

151

ABOSERVICE

78

CORPORATE GOVERNANCE

## Konzernabschluss

## Service

150

IMPRESSUM

146

LESERBRIEFE

152

FINANZKALENDER MEHRJAHRESÜBERSICHT

## Konzernlagebericht

10 Jahre  
Deutsche  
EuroShop

# MEILENSTEINE – 10 JAHRE DEUTSCHE EUROSHOP

Das Motto unseres Geschäftsberichts lautet schlicht „10“. Allerdings hat dies eine doppelte Bedeutung: Wir berichten über das Geschäftsjahr 2010 und gleichzeitig feierte die Deutsche EuroShop ihr 10-jähriges Jubiläum. In diesem Bericht greifen daher viele Artikel das Thema „10“ auf. Was bisher geschah ...

## 2000

### \* SEPTEMBER 2000

Zulassung der Aktien zum amtlichen Börsenhandel  
Erwerb der ersten acht Beteiligungen am Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach, an der Altmarkt-Galerie in Dresden, dem City-Point in Kassel, der City-Galerie in Wolfsburg, dem Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim, den City-Arkaden in Wuppertal, des Centro Commerciale Friuli in Udine/Italien und des Centers Shopping Etrembières in Annemasse/Frankreich.

## 2001

### \* JANUAR 2001

Aufnahme der amtlichen Notierung an der Frankfurter Wertpapierbörse und im XETRA-Handel sowie im Freiverkehr an den Börsen von Berlin, Düsseldorf, München und Stuttgart  
Erster Spatenstich zur Optimierung und Erweiterung des Rhein-Neckar-Zentrums

### MÄRZ 2001

Erwerb des Centro Commerciale Tuscia in Viterbo, Italien

### APRIL 2001

Richtfest der City-Arkaden in Wuppertal

### MAI 2001

Richtfest des City-Point Kassel

### JUNI 2001

Richtfest der Altmarkt-Galerie Dresden

## 2001

### \* AUGUST 2001

Eröffnung der 1.000 neu geschaffenen Parkplätze im Main-Taunus-Zentrum

### SEPTEMBER 2001

Eröffnung der City-Galerie Wolfsburg

### OKTOBER 2001

Eröffnung der City-Arkaden Wuppertal

Eröffnung der neu gestalteten Flächen im Main-Taunus-Zentrum

### NOVEMBER 2001

Verstärkte Marktpräsenz der Aktie in Europa durch Aufnahme in den EPIX 30 und EPIX 50

### DEZEMBER 2001

Fertigstellung der neuen Parkflächen im Rhein-Neckar-Zentrum (insgesamt 3.800 kostenlose Parkplätze)

## 2002

### \* FEBRUAR 2002

Eröffnung des City-Point Kassel  
Erwerb der Mehrheitsbeteiligung des Allee-Centers in Hamm

### SEPTEMBER 2002

Eröffnung der Altmarkt-Galerie Dresden

### NOVEMBER 2002

Neueröffnung des Rhein-Neckar Zentrums in Viernheim nach Umbau und Modernisierung  
Erwerb einer 50%-Beteiligung an Árkád Pécs in Ungarn

## 2003

### \* APRIL 2003

Aufnahme in das Segment Prime Standard der Deutsche Börse AG

### JULI 2003

Aufnahme in den SDAX

### AUGUST 2003

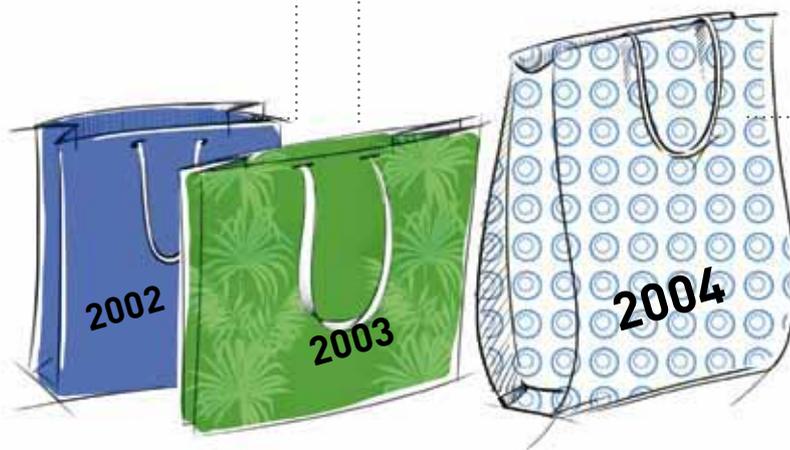
Erwerb einer 50%-Beteiligung am Phoenix-Center in Hamburg

### OKTOBER 2003

Erwerb einer 65%-Beteiligung am Shoppingcenter Forum Wetzlar

### DEZEMBER 2003

Erwerb einer 33,3%-Beteiligung an dem Shoppingcenter Galeria Dominikanska Breslau in Polen



## 2004

## \* JANUAR 2004

Aufnahme in den EPRA-Index

## MÄRZ 2004

Eröffnung des Shoppingcenters Árkád Pécs in Ungarn

## JUNI 2004

Richtfest des Forums in Wetzlar

## JULI 2004

Verkauf des Centro Commerciale Friuli im italienischen Udine

## AUGUST 2004

Erwerb einer 50%-Beteiligung an dem Shoppingcenter City Arkaden Klagenfurt in Österreich

## SEPTEMBER 2004

Aufnahme in den MDAX

Eröffnung des Phoenix-Centers Hamburg

## 2005

## \* FEBRUAR 2005

Eröffnung des Forum Wetzlar

## NOVEMBER 2005

Erwerb einer 94,9%-Beteiligung an der Stadt-Galerie Hameln

1.562.499 neue Aktien aus einer Kapitalerhöhung um rund 10% werden bei institutionellen Investoren platziert

Erwerb einer 94,9%-Beteiligung am Rathaus-Center Dessau

## 2006

## \* MÄRZ 2006

Eröffnung der City Arkaden Klagenfurt

## APRIL 2006

Verkauf des Centers Shopping Etrembières in Annemasse, Frankreich

## AUGUST 2006

Erwerb einer 74%-Beteiligung an der Galeria Baltycka in Danzig, Polen

## DEZEMBER 2006

Erwerb einer 75%-Beteiligung an der Stadt-Galerie Passau  
Verkauf des Centro Commerciale Tuscia in Viterbo, Italien

## 2007

## \* MAI 2007

Richtfest der Galeria Baltycka, Danzig

## JULI 2007

Richtfest der Stadt-Galerie Hameln

## AUGUST 2007

Aktiensplit im Verhältnis 1:2, die Anzahl der ausgegebenen Aktien verdoppelt sich von 17.187.499 auf 34.374.998 Stück

## OKTOBER 2007

Eröffnung der Galeria Baltycka, Danzig  
Richtfest der Stadt-Galerie Passau

## 2008

## \* MÄRZ 2008

Eröffnung der Stadt-Galerie Hameln

## SEPTEMBER 2008

Eröffnung der Stadt-Galerie Passau

## 2011

## \* JANUAR 2011

Aufstockung der Anteile an der Stadt-Galerie Hameln auf 100%

## MÄRZ 2011

Eröffnung der Erweiterung der Altmarkt-Galerie Dresden

## APRIL 2011

Eröffnung der A10 Triangel

## NOVEMBER 2011

Eröffnung der Norderweiterung des Main-Taunus-Zentrums

## 2010

## \* JANUAR 2010

Erwerb des A10 Center Wildau

## FEBRUAR 2010

6.302.082 neue Aktien aus einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht werden bei den Aktionären platziert

## JULI/AUGUST 2010

Sachkapitalerhöhung ohne Bezugsrecht um 1.780.000 neue Aktien

Aufstockung der Anteile an den Shoppingcentern in Dresden, Kassel und Wuppertal

## OKTOBER 2010

Erwerb des Billstedt-Center Hamburg (zum Jahresanfang 2011)

## NOVEMBER 2010

5.736.822 neue Aktien aus einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht werden bei den Aktionären platziert

## DEZEMBER 2010

Erhöhung der Beteiligung am Main-Taunus-Zentrum auf 52%

## 2009

## \* JULI 2009

3.437.498 neue Aktien aus einer Kapitalerhöhung um rund 10% werden bei institutionellen Investoren platziert



10 Fragen  
an den  
Vorstand

## „WIR HALTEN DIE AUGEN OFFEN.“

Was war, was kommt? Die Deutsche EuroShop ist nach einer dreijährigen Investitionspause wieder aktiv geworden und hat 2010 fast 500 Millionen Euro investiert. Die beiden Vorstände Claus-Matthias Böge und Olaf Borkers geben im Interview unter anderem Auskunft zu den neu gekauften Centern, zur Finanzierung des Wachstums, zu den Märkten und Zukunftsperspektiven des Shoppingcenter-Investors.

Fotos: Thomas Lorenz, Interview: Patrick Kiss

**Nach drei eher zurückhaltenden Jahren haben Sie 2010 den Schalter wieder auf Wachstum umgelegt. Können Sie uns über die Akquisitionen berichten?**

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Das ist richtig. Anfang 2010 haben wir das A10 Center in Wildau bei Berlin mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 265 Mio. € gekauft. Die erwartete Nettoanfangsrendite lag etwa bei 6,5%. Im Herbst haben wir den Vertrag zum Kauf des Billstedt-Centers in Hamburg abgeschlossen, das wir zum Jahresanfang 2011 mit einer Nettoanfangsrendite von 6,0% und einem Investitionsvolumen von etwa 160 Mio. € ins Portfolio übernommen haben.

**OLAF BORKERS:** Die beiden Akquisitionen sind zwar nicht direkt vergleichbar, aber in beiden Fällen zahlte sich unsere Verlässlichkeit als Vertragspartner aus. Unsere Fähigkeit, kurzfristig entscheiden und handeln zu können, war sicher hilfreich.

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Das sehe ich genauso. Verkäufer streben Transaktionssicherheit an. Und die können wir ihnen bieten, weil wir Angebote ohne Finanzierungsvorbehalt abgeben können. Das zählt manches Mal mehr als der höchste Preis. Darüber hinaus wurde in beiden Fällen die Kombination Deutsche EuroShop als Investor und ECE als Centermanager von der Verkäuferseite als positiv empfunden.

**Wie haben Sie die Akquisitionen finanziert?**

**OLAF BORKERS:** Zur Refinanzierung des Eigenmittelanteils für das A10 Center haben wir im Januar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6:1 durchgeführt. Bei einem Bezugskurs von 19,50 € je Aktie lag das Emissionsvolumen bei rund 123 Mio. € – und die Emission war fast fünffach überzeichnet.

Beim Billstedt-Center sind wir genauso vorgegangen und haben ebenfalls eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 8:1 zu 23,00 € je Aktie durchgeführt. In diesem Falle waren wir sogar mehr als sechsfach überzeichnet, die Gesamtnachfrage belief sich auf knapp 850 Mio. €. Unser Gesellschaft sind rund 132 Mio. € zugeflossen.

Daneben haben wir langfristige Darlehen in Höhe von insgesamt 230 Mio. € aufgenommen.

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Sehr gefreut hat uns bei beiden Kapitalerhöhungen die hohe Aufnahmebereitschaft unserer Aktionäre. Wir werten das als Bestätigung des Kapitalmarktes für den von uns eingeschlagenen Weg.

Wir haben auch erstmals eine Sachkapitalerhöhung durchgeführt. Im Juli konnten wir Anteile an den Shoppingcentern in Wuppertal (City-Arkaden, 25%) und in Dresden (Altmarkt-Galerie, 17%) kaufen und mit 1.780.000 neuen Aktien bezahlen. Der vereinbarte Preis lag mit jeweils 22,88 € leicht über dem damaligen Börsenkurs.

Mit allen drei Kapitalerhöhungen zusammen haben wir die Anzahl der Aktien im vergangenen Jahr um 36,5% erhöht. Und das hat unserem Aktienkurs nicht geschadet: Die Rendite 2010 lag für unsere Aktionäre bei 28,1%. Unsere Marktkapitalisierung stieg sogar um 67% auf rund 1,5 Mrd. €.

**Sind Sie zufrieden mit dem zurückliegenden Jahr?**

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Absolut. Wir konnten unsere Prognose erneut übertreffen. Einen maßgeblichen Beitrag leistete dabei gerade das A10 Center, das erstmals zum Ergebnis beitrug. Wir hatten Umsatzerlöse, also Mieteinnahmen von 139–142 Mio. € geplant und 144,2 Mio. € erreicht, was gegenüber 2009 einem Plus von 13% entsprach. Für das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hatten wir zwischen 118–121 Mio. € angesetzt. Am Ende konnten wir es auf 124,0 Mio. € steigern – 12% mehr als im Vorjahr. Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis, also beim tatsächlichen operativen und cashwirksamen Ergebnis, hatten wir 58–60 Mio. € auf der Rechnung. Dass schließlich eine Steigerung um 17% auf 63,9 Mio. € erreicht wurde, stimmt uns schon sehr zufrieden.

**Beim Ergebnis 2010 konnte die Deutsche EuroShop erneut positiv überraschen. Planen Sie zu konservativ?**

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Wir sind vorsichtige Kaufleute. Und dies gilt auch für unsere Planungen. Es bringt doch nichts, mit zu optimistischen Annahmen Erwartungen zu wecken, die bei der kleinsten Eintrübung der wirtschaftlichen Rahmendaten nicht mehr erfüllt werden können, nur um vielleicht kurzfristig in der öffentlichen Wahrnehmung als besonders erfolgreich dazustehen.

Da ist es mir lieber, wenn die Planung der einzelnen Ertrags- und Aufwandspositionen auf realistischen Annahmen und dem Grundsatz der Vorsicht beruht. Und wenn ich mir die letzten Jahre ins Gedächtnis rufe, dann resultierten die Planabweichungen immer aus der Summe einer Vielzahl kleinerer Abweichungen, die per saldo positiv waren.

#### Wie wird die Deutsche EuroShop weiter wachsen?

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** 2010 haben wir alle drei uns zur Verfügung stehenden Wege des Wachstums besprochen: Kauf von neuen Shoppingcentern, Aufstockung von Anteilen und Erweiterung bestehender, erfolgreicher Center. Im laufenden Jahr werden bzw. sind die Erweiterungen fertiggestellt und tragen zu weiterem Wachstum bei. Aber wir betonen stets: Uns geht es beim Wachstum nicht um Quantität, sondern um Qualität. Es muss gesund sein. Wir sind schnell bei sich bietenden Gelegenheiten handlungsfähig und halten die Augen offen. Es gibt einige Objekte auf dem Markt, aber die Preisvorstellungen gehen noch zu sehr auseinander.

## 99 HANDEL IST WANDEL. WIR BEOBACHTEN REGELMÄSSIG DAS KOMMEN UND GEHEN VON NEUEN TRENDS.

**OLAF BORKERS:** Mit unseren Barmitteln, der Kreditlinie und einer hälftigen, langfristigen Finanzierung könnten wir Shoppingcenter-Investments für ca. 300 Mio. € schnell realisieren.

#### Hat der Konkurrenzdruck nach der Finanzkrise nachgelassen?

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Leider nein, wir sehen weiter zunehmendes Interesse an Einzelhandelsimmobilien. Bei Objektgrößen bis zu 150 Mio. € sind relativ viele potenzielle Käufer am Markt. Für darüber hinaus gehende Objektgrößen allerdings lässt das Interesse aus verschiedenen Gründen deutlich nach. Als Käufer sind weiterhin einige offene Immobilienfonds aktiv, wobei auch zu erwähnen ist, dass andere offene Immobilienfonds auf der Verkäuferseite stehen. Neu hinzugekommen sind Staatsfonds, die sogenannten Sovereign Wealth Funds, die viel Eigenkapital anzulegen haben. Aber auch große Lebensversicherungsgesellschaften und Pensionsfonds sind auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten.

#### Wie reagieren Sie auf den Internet-Einzelhandel als Konkurrenten für Ihre Shoppingcenter?

**OLAF BORKERS:** Handel ist Wandel. Wir beobachten regelmäßig das Kommen und Gehen von neuen Trends. Nun ist das Internet kein neuer Trend. Als Vermieter sind unsere Möglichkeiten in Bezug auf die Shoppingcenter-Immobilie eingeschränkt, aber unsere Mietpartner können ihre Einzelhandelskonzepte variieren. Wir müssen ihnen daher den Raum bieten, der es ihnen ermöglicht, auf Trends zu reagieren und neue zu setzen. In den letzten Jahren stellen wir beispielsweise einen Trend zu größeren Ladenflächen fest. Erste Mieter testen aber bereits auch wieder kleinere Konzepte. Allen gemeinsam ist die erhöhte Betonung des Lifestyle-Gedankens, Shopping als Erlebnis. Trends können sich jederzeit und schnell ändern. Man muss als Vermieter mit flexiblen Grundrissen reagieren können. Mit unseren Shoppingcentern können wir das. ▶





**Die Deutsche EuroShop hat im vergangenen Jahr ihren zehnten Geburtstag gefeiert. Wenn Sie auf diese Zeit zurückblicken: Was hat sich geändert und was würden Sie heute vielleicht anders machen?**

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Ich hatte das Glück, schon von Anfang an die Deutsche EuroShop zu begleiten. Kurz vor dem Börsengang wurde ich Ende 2000 in den Aufsichtsrat der Gesellschaft berufen, um ein Jahr später meine Vorstandstätigkeit aufzunehmen. Damals hatten wir weder ein eigenes Büro noch Mitarbeiter. Das zu ändern, war eine meiner ersten Aufgaben.

Die ersten zwei Jahre waren sehr mühsam, weil sich am Kapitalmarkt niemand für uns zu interessieren schien. Das war ganz wesentlich auf das schwierige wirtschaftliche Umfeld zurückzuführen: Die Internetblase war geplatzt, die Aktienmärkte befanden sich im rasanten Sturzflug, die deutschen Banken hatten sich mit Immobilienfinanzierungen insbesondere in den neuen Bundes-

ländern verspekuliert und saßen auf hoffnungslosen Kreditengagements. Und nun kamen wir und versuchten Investoren davon zu überzeugen, dass die Deutsche EuroShop ein gutes Investment sei. Hinzu kam, dass die Deutsche Bank noch mit rund 45 % an unserer Gesellschaft beteiligt war, was beim Börsengang so nicht geplant war.

Erst nachdem der deutsche Aktienmarkt im März 2003 seinen Tiefpunkt erreicht und das Thema Dividende auf spürbares Interesse stieß, konnte sich die Deutsche Bank von ihrem Engagement vollständig trennen. Danach hatten wir einen so großen Streubesitz, dass erste Analysten und institutionelle Investoren auf uns aufmerksam und wir sofort in den SDAX aufgenommen wurden. Ein Jahr später folgte der Aufstieg in den MDAX.

Aber die Erfahrung aus dieser eher trüben Zeit hat uns bis heute vorsichtig, manches Mal vielleicht sogar etwas zu vorsichtig agieren lassen. Gerade in den Jahren 2003 bis 2005 konnte man gute Objekte zu vernünftigen Renditen erwerben. Von

diesen „guten“ Zeiten sind wir heute noch weit entfernt. Aber ich wünschte sie mir manches Mal zurück, weil wir jetzt ganz anders aufgestellt sind und uns – wie im vergangenen Jahr geschehen – zutrauen, größere Investitionen zu stemmen.

**Was können Sie uns für 2011 in Aussicht stellen?**

**OLAF BORKERS:** Für das Geschäftsjahr 2011 erwarten wir einen Umsatz in Höhe von 184–188 Mio. €. Hier wirken sich der Umsatzbeitrag des Billstedt-Centers und die Vollkonsolidierung des Phoenix-Centers sowie des Main-Taunus-Zentrums positiv aus. Darüber hinaus werden die drei Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen im A10 Center, in der Altmarkt-Galerie Dresden sowie im Main-Taunus-Zentrum zu dem deutlichen Umsatzanstieg beitragen.

Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern, das EBIT, wird nach unserer Prognose im laufenden Jahr bei 157–161 Mio. € liegen und demnach um 28 % steigen. Das operative Ergebnis vor Steuern, das sogenannte EBT, ohne Bewertungsergebnis kalkulieren wir 20 % höher mit 75–78 Mio. €. Und schließlich die Funds from Operations, kurz FFO: Wir erwarten diese Kennzahl 2011 in einer Größenordnung zwischen 1,48 € und 1,52 €.

**„ UNS GEHT ES BEIM WACHSTUM NICHT UM QUANTITÄT, SONDERN UM QUALITÄT. „**

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Und nicht zu vergessen: die Dividende. Für 2010 schütten wir im Juni 1,10 € je Aktie an unsere Aktionäre aus. Absolut gesehen erhöht sich die Ausschüttungssumme von 46,3 Mio. € um rund 23 % auf 56,8 Mio. €. Und in den kommenden Jahren soll es nach unserer langfristigen und auf Kontinuität ausgerichteten Dividendenpolitik auch nicht weniger werden.

**Das Thema „10“ spielt in diesem Geschäftsbericht eine große Rolle. Würden Sie einen Ausblick wagen: Wie sieht die Deutsche EuroShop in zehn Jahren aus?**

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Eigentlich halte ich wenig davon, für so lange Zeiträume irgendwelche Prognosen abzugeben. Wenn aber die

Immobilien- und Kapitalmärkte nicht verrücktspielen, unsere Aktionäre uns weiter unterstützen, sich die Partnerschaft mit der ECE langfristig weiter positiv entwickelt und wir die notwendige Fortune haben, könnten 2020 auch 30 Shoppingcenter zu unserem Portfolio gehören.

**Vielen Dank für das Gespräch. ■**

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE**  
Sprecher des Vorstands

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE** Nach dem erfolgreichen Abschluss seiner Banklehre und des Betriebswirtschaftsstudiums startete Herr Böge seine berufliche Tätigkeit 1987 beim Düsseldorfer Privatbankhaus Trinkaus & Burkhardt im Bereich Mergers & Acquisitions. Der Schwerpunkt seiner Tätigkeit, für die ihm bereits 1989 Prokura erteilt wurde, lag in der Beratung mittelständischer Unternehmen beim Kauf und Verkauf von Firmen und Firmenbeteiligungen. 1990 wurde Herr Böge in die Geschäftsführung der KST Stahltechnik GmbH, einer Tochtergesellschaft des österreichischen Industrieanlagenbaukonzerns VA Technologie AG, berufen, wo er die Bereiche Controlling, Personal, Recht, Steuern und Verwaltung leitete. Im Herbst 1993 wechselte Herr Böge zur ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG in Hamburg, dem europäischen Marktführer bei Entwicklung, Realisierung, Vermietung und Langzeitmanagement von Einkaufszentren und erlebte hier erstmalig die Faszination der Shoppingcenter-Welt. Neben einer Reihe von Geschäftsführungsmandaten bei Tochtergesellschaften der ECE-Gruppe befasste er sich vor allem mit der Konzeption, Finanzierung sowie laufenden Ergebnisoptimierung von Immobilieninvestitionen. Seit Oktober 2001 ist Herr Böge im Vorstand der Deutsche EuroShop AG. Er ist verheiratet und hat zwei Kinder.



**OLAF G. BORKERS**  
Mitglied des Vorstands

**OLAF G. BORKERS** Nach einer Dienstzeit als Schiffsoffizier bei der Bundesmarine absolvierte Herr Borkers 1990 eine Banklehre bei der Deutsche Bank AG. Es folgte ein Studium der Betriebswirtschaft in Frankfurt am Main. Ab 1995 war Herr Borkers für die Deutsche Bank AG als Kreditanalyst in Frankfurt und Hamburg tätig. Im Jahr 1998 wechselte er als Vorstandsassistent zur RSE Grundbesitz und Beteiligungs AG, Tegernsee und Hamburg. 1999 wurde Herr Borkers in den Vorstand der TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-AG, Tegernsee und Hamburg, berufen, wo er bis September 2005 die Bereiche Finanzen und Investor Relations verantwortete. Zusätzlich hatte Herr Borkers in der TAG-Gruppe verschiedene Aufsichtsrats- und Geschäftsführungsmandate inne. Olaf G. Borkers ist seit Oktober 2005 Mitglied des Vorstands der Deutsche EuroShop AG. Er ist verheiratet und hat zwei Kinder.



Manfred Zaß,  
Vorsitzender  
des Aufsichtsrats

Bericht des  
Aufsichtsrats

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2010 wahrgenommen und die Entwicklung der Deutsche EuroShop AG intensiv begleitet. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in der Geschäftsführung überwacht und beraten. Der Vorstand hat uns regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte unterrichtet.

///

### Schwerpunkte der Beratungen

Wir befassten uns regelmäßig und detailliert mit der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie mit dem Risikomanagement unserer Gesellschaft. In diesem Zusammenhang prüften wir das Vorliegen der formalen Voraussetzungen für die Umsetzung einer effizienten Überwachung unserer Gesellschaft sowie die Wirksamkeit unserer Kontrollmöglichkeiten. Über die wesentlichen Einflussgrößen für das Geschäft wurden wir ständig informiert.

Wir beschäftigten uns mit der Entwicklung der Bestandsobjekte, deren Umsatzentwicklung, den Außen- und Vermietungsständen, den baulichen Maßnahmen und der Liquiditätslage des Unternehmens sowie mit der Investitionskostenentwicklung der Neubauprojekte.

Intensiv und wiederholt wurde mit dem Vorstand über die Entwicklung an den Kapital-, Kredit-, Immobilien- und Einzelhandelsmärkten und die Auswirkungen auf die Strategie der Gesellschaft sowie vor allem die Eigenkapitalbeschaffung diskutiert. Daraus resultierten im Geschäftsjahr drei Kapitalerhöhungen. Dabei wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat auch verschiedene Investitionsmöglichkeiten erörtert. Regelmäßig wurde uns über die Umsatzentwicklung der Mieter und deren Zahlungsverhalten berichtet.

### Sitzungen

Im Geschäftsjahr 2010 fanden vier planmäßige Aufsichtsratssitzungen statt. Daneben traf sich der Aufsichtsrat zu einer außerplanmäßigen Sitzung. Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

In der ersten planmäßigen Sitzung am **28. April 2010** wurde die alljährliche Effizienzprüfung des Aufsichtsrats abgeschlossen und die Tagesordnung zur Hauptversammlung verabschiedet. In diesem

## ☛ WIR BEFASSTEN UNS REGELMÄSSIG UND DETAILLIERT MIT DER FINANZ-, VERMÖGENS- UND ERTRAGSLAGE SOWIE MIT DEM RISIKO- MANAGEMENT UNSERER GESELLSCHAFT.

Der Aufsichtsratsvorsitzende und das Aufsichtsratspräsidium haben mit dem Vorstand weitere aktuelle Themen bei Bedarf erörtert. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, haben wir in den planmäßigen Sitzungen besprochen und entschieden. Zudem wurden für zustimmungspflichtige Geschäfte des Vorstands schriftliche Umlaufbeschlüsse vom Aufsichtsrat oder vom Präsidium, im Zusammenhang mit den Kapitalerhöhungen vom Ausschuss „Kapitalmarkt“ gefasst. Bei Entscheidungen, die zu Interessenkonflikten hätten führen können, haben die betroffenen Aufsichtsratsmitglieder nicht an der Abstimmung teilgenommen. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig.

Zusammenhang haben wir den Abschlussprüfer ausgewählt, der den Aktionären zur Wahl vorgeschlagen wurde. Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung legten wir wieder besonderen Wert auf die Erläuterungen des Vorstands und des Abschlussprüfers zu den Immobilienbewertungen. Zudem berichtete uns der Vorstand insbesondere über die Erweiterung der Altmarkt-Galerie in Dresden und des Main-Taunus-Zentrums bei Frankfurt sowie die Übernahme des A10 Centers in Wildau bei Berlin. Beschlossen wurde die Änderung der Vorstandsvergütungen zur Anpassung an die gesetzlichen Regelungen des VorstAG. ▶

In der Sitzung am **17. Juni 2010** stellte uns der Vorstand neben dem aktuellen Stand der Baumaßnahmen weitere Akquisitionsmöglichkeiten vor. Ausführlich diskutiert wurden die längerfristigen Perspektiven, die betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten und möglichen Optionen der Gesellschaft. Wir haben in dieser Sitzung zugestimmt, Kommanditanteile gegen Ausgabe neuer Aktien bzw. gegen Geld an der City-Arkaden Wuppertal KG, der Altmarkt-Galerie Dresden KG sowie der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG zu erwerben. Zudem stimmte der Aufsichtsrat einer Rahmenvereinbarung mit der Kommanditgesellschaft CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co. (KG CURA) zu, die einerseits eine enge Zusammenarbeit der Gesellschaft mit der ECE und andererseits die Beteiligung an Kapitalerhöhungen der Gesellschaft durch die KG CURA für die folgenden zehn Jahre regelt.

In der dritten Sitzung am **23. September 2010** haben wir gemeinsam mit dem Vorstand ausführlich den beabsichtigten Kauf des Billstedt-Centers und die Finanzierung dieser Investition diskutiert. Der Vorstand berichtete uns auch über die zwischenzeitlich abgeschlossene Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen.

In der letzten Sitzung am **18. November 2010** berichtete uns der Vorstand über die konkrete Möglichkeit, die Beteiligung am DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG zu erhöhen. Daneben stellte er uns weitere Akquisitionsmöglichkeiten und den Stand der laufenden Baumaßnahmen vor. Ausführlich wurde auch über die vom Vorstand vorgelegte Hochrechnung und mittelfristige Erfolgsplanung der Gesellschaft sowie das Interne Kontrollsystem der Gesellschaft und des Konzerns auf der Grundlage einer vorgelegten Dokumentation gesprochen. Zudem wurde eine Verlängerung des Vorstandsvertrages mit Herrn Borkers bis 2016 beschlossen.

In einer außerplanmäßigen Sitzung am **18. November 2010** haben wir eine Anpassung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats an das VorstAG und zur Bildung eines dauerhaften Ausschusses „Kapitalmarkt“ beschlossen. Diesem Ausschuss gehören der Unterzeichner (Vorsitz), Herr Dr. Gellen (stellv. Vorsitz) und Herr Armbrust an. Die dem Aufsichtsrat bei der Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals zustehenden Befugnisse wurden zur selbstständigen Entscheidung und Erledigung auf diesen Ausschuss übertragen.

## IM RAHMEN DER JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG LEGTEN WIR WIEDER BESONDEREN WERT AUF DIE ERLÄUTERUNGEN DES VORSTANDS UND DES ABSCHLUSSPRÜFERS ZU DEN IMMOBILIENBEWERTUNGEN.

### Gremien / Ausschüsse

Der Aufsichtsrat hat mit dem Aufsichtsratspräsidium, dem Bilanzausschuss und dem Ausschuss „Kapitalmarkt“ drei Ausschüsse gebildet. Diese sind mit jeweils drei Mitgliedern besetzt. Die Anzahl der Ausschüsse und Mitglieder erscheint uns im Hinblick auf die Größe der Gesellschaft und der Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats angemessen.

Im Berichtszeitraum tagten das Präsidium und der Bilanzausschuss am 20. April 2010.

Der Bilanzausschuss erörterte die Quartalsfinanzberichte mit dem Vorstand am 28. April und in Telefonkonferenzen am 11. August und 3. November 2010.

Der Kapitalmarktausschuss fasste im Rahmen von Telefonkonferenzen am 11. Januar, 1. Februar, 6. Juli, 4. November und 23. November 2010 seine Beschlüsse zur Umsetzung der Kapitalerhöhungen.

///

### Corporate Governance

Im Dezember 2010 haben wir gemeinsam mit dem Vorstand eine aktualisierte Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission gemäß § 161 AktG abgegeben und auf der Internetseite der Deutsche EuroShop AG dauerhaft zugänglich gemacht. Über die Umsetzung des Corporate Governance Kodex wird in diesem Geschäftsbericht gesondert berichtet. Die Aufsichtsratsmitglieder und die Vorstandsmitglieder haben am Jahresanfang 2011 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte entstanden sind.

### Jahresabschluss der AG und des Konzerns zum 31. Dezember 2010

In der Bilanzausschusssitzung am 14. April 2011 und in der Aufsichtsratssitzung am 27. April 2011 haben sich der Bilanzausschuss und der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und dem Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), jeweils zum 31. Dezember 2010, sowie mit dem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2010 befasst.

Die Jahresabschlussunterlagen und die Berichte des Abschlussprüfers sowie der Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns wurden uns rechtzeitig vorgelegt. Der von der Hauptversammlung am 17. Juni 2010 gewählte Abschlussprüfer BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hatte die Abschlüsse zuvor geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer hat dabei die Übereinstimmung der Bilanzierung, Bewertung und Konsolidierung im Konzernabschluss mit den jeweiligen Rechnungslegungsvorschriften bestätigt. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer im Rahmen seiner Beurteilung des Risikomanagementsystems festgestellt, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen getroffen hat, um Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Die Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an der Beratung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses anlässlich der Bilanzausschusssitzung am 14. April 2011 und der Aufsichtsratssitzung am 27. April 2011 teil und erläuterten die wesentlichen Ergebnisse.

Nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses der AG, des Konzernabschlusses und der dazugehörigen Lageberichte, die keine Einwände ergab, stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung der Abschlussprüfer zu und billigte den Jahresabschluss der AG und den Konzernabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns, Ausschüttung einer Dividende von 1,10 € je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an.

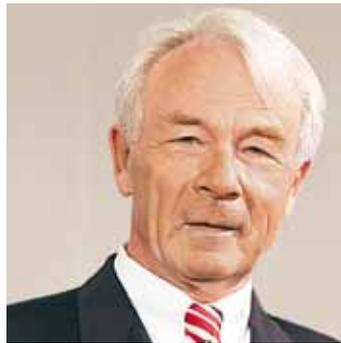
Das Geschäftsjahr 2010 war das zehnte unseres Unternehmens. Zugleich war es – geprägt von starkem Wachstum – ein sehr erfolgreiches Jahr. Die konservative Strategie unserer Gesellschaft bildete dafür eine gute Grundlage. Eine weitere Voraussetzung war der engagierte Einsatz des Vorstands sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für den der Aufsichtsrat besonders dankt.

Hamburg, 27. April 2011



Manfred Zaß, Vorsitzender

#### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS



**MANFRED ZASS**  
(Vorsitzender)



**DR. MICHAEL GELLEN**  
(Stellvertretender Vorsitzender)



**THOMAS ARMBRUST**



**DR. JÖRN KREKE**



**ALEXANDER OTTO**



**DR. BERND THIEMANN**





Shopping

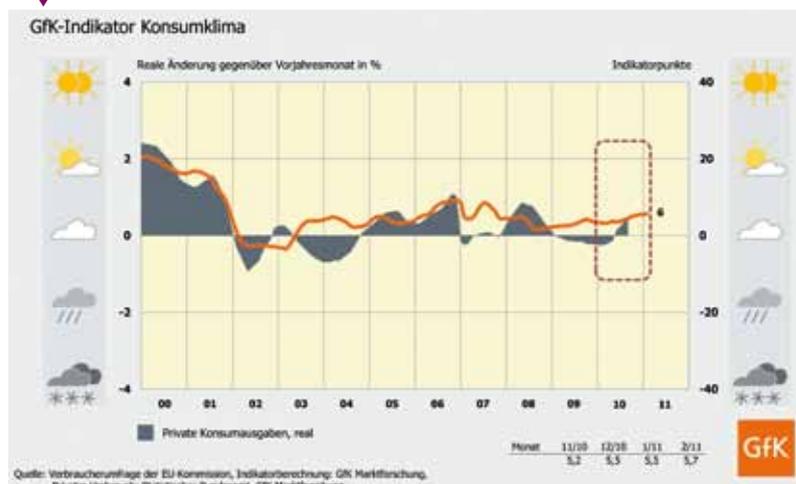
## KONSUM 2011 – OPTIMISTEN SETZEN AUF DEUTSCHLAND

Rolf Bürkl, Senior Research Consultant  
Business & Technology, GfK Marktforschung,  
verantwortlich für das GfK Konsumklima

**D**eutschland hat die Finanz- und Wirtschaftskrise mit beeindruckender Dynamik hinter sich gelassen. Während das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Krisenjahr 2009 noch um 4,7 % schrumpfte und das Land die schwerste Rezession der Nachkriegszeit durchlebte, schnellte das BIP im vergangenen Jahr um 3,6 % nach oben – so stark wie seit der deutschen Wiedervereinigung nicht mehr. Im gleichen Maße wie Wirtschaftsforscher ihre Prognosen nach oben revidierten, stiegen laut Erhebungen des GfK-Konsumklimas auch die Konjunkturerwartungen der Verbrau-

cher ab Sommer 2010 steil an. Der Aufschwung wirkte sich sehr positiv auf den Arbeitsmarkt aus. Laut Bundesagentur für Arbeit lag die Zahl der Erwerbslosen im Jahresdurchschnitt bei 3,244 Millionen und sank damit um 5,2 % gegenüber dem Vorjahr. Mit dem Unterschreiten der psychologisch wichtigen Drei-Millionen-Marke im Herbst 2010 lieferte die Arbeitsmarktentwicklung einen entscheidenden Schub für das Vertrauen der Verbraucher in die eigene wirtschaftliche und berufliche Zukunft. ►

### KONSUMKLIMA ZUM JAHRESWECHSEL 2010/11 AUF DREI-JAHRES-HOCH



## » BEI DEN VERBRAUCHERN IST EIN ANHALTEN- DER TREND HIN ZUR QUALITÄT FESTZUSTELLEN.

Auch die Einkommenserwartung legte im Jahresverlauf deutlich zu. Gestartet bei 12 Indikatorpunkten im Januar stieg der Wert auf 40 Punkte im Dezember an und erreichte damit fast das Hoch der Jahre 2000 und 2001. Die deutschen Verbraucher erhofften sich vom Aufschwung einen deutlich positiven Effekt bei den Löhnen und die letzten Tarifabschlüsse bestätigen diese Erwartungshaltung. Die positiven Rahmenbedingungen und die steigende Planungssicherheit der Verbraucher zeigten auch bei der Anschaffungsneigung ihre Wirkung, die sich von einem ohnehin hohen Niveau stabil nach oben entwickelte. Im Jahresdurchschnitt 2010 erreichte der Indikator einen Wert von 27 Punkten und stieg damit gegenüber dem bereits sehr erfreulichen Wert des Vorjahres erneut um sechs Zähler. Auch der GfK-Konsumklimaindex zeigte entsprechend einen kontinuierlichen Aufwärtstrend und erreichte zum Jahreswechsel 2010/2011 ein Drei-Jahres-Hoch.

### HANDEL WIEDER IM PLUS

Laut GfK-Berechnung legten der deutsche Lebensmittelhandel und die Drogeriemärkte im letzten Jahr beim Umsatz zu. Mit einem Plus von 1,2% erreichten sie ein Volumen von 154 Mrd. € und damit einen neuen Bestwert. Auch der sogenannte Non-Food-Handel, Bereiche wie Elektroartikel, Textilien, Möbel oder Heimwerkerbedarf konnten deutliche Umsatzgewinne verbuchen. Mit einer Steigerungsrate von geschätzten 2,6% und einem Gesamtumsatz von knapp 148 Mrd. € erzielte das Non-Food-Segment das beste Umsatzergebnis seit dem Jahr 2002. Besonders wachstumsstark zeigten sich hier die technischen Gebrauchsgüter, zu den unter anderem die Unterhaltungselektronik, Informationstechnologie (IT), Telekommunikationsprodukte, das Fotosegment sowie Haushaltsgeräte zählen. Ihr Umsatz steigerte sich um gut 8% auf 47 Mrd. €.

Bei den Verbrauchern ist ein anhaltender Trend hin zu Qualität und weg von der reinen Fokussierung auf den günstigsten Preis festzustellen. Ein Beispiel ist der Textilhandel. Die Branche erzielte im vergangenen Jahr ein Umsatzvolumen von rund 40 Mrd. € wobei der Wertzuwachs 2,4% betrug und die verkaufte Menge gleichzeitig leicht zurückging. Die Verbraucher gaben im Schnitt mehr pro gekauften Artikel aus und griffen eher zu höheren Qualitäten.

### KONSUMAUSSICHTEN FÜR 2011 SIND VIELVERSPRECHEND

Zum Jahresbeginn 2011 verstärkt sich der Konsumoptimismus der Deutschen weiter. Die Anschaffungsneigung steigt im Januar auf einen Wert von 41,8 Zählern – den höchsten Stand seit Dezember 2006 – und das trotz der zuletzt angestiegenen Preiserwartung. Die positiven Aussichten am Arbeitsmarkt befeuern weiterhin die Konsumstimmung.



Die GfK erwartet, dass der private Konsum im Jahr 2011 mit einem Plus von 1,5 % deutlich zulegt und seine Wachstumsrate gegenüber dem Vorjahr verdreifacht. Die neue Konsumfreude der Deutschen beflügelt nicht nur den Aufschwung, sie entwickle sich zu einer nachhaltigen und verlässlichen Stütze der Binnenkonjunktur, erwarten die Forscher der GfK.

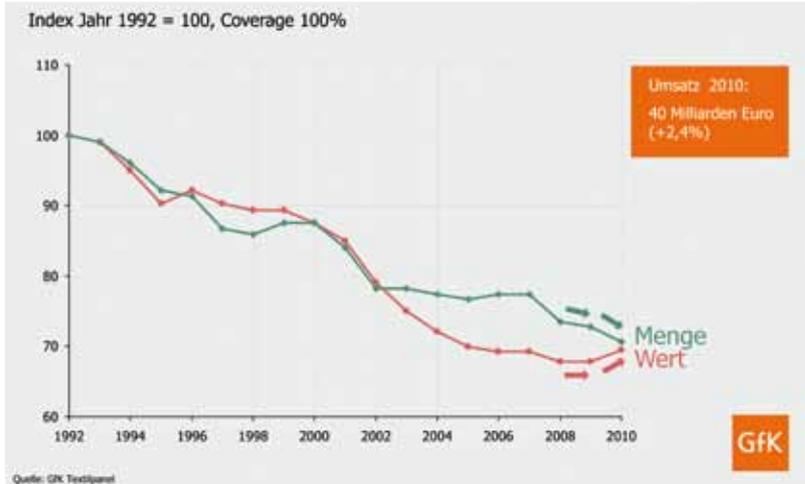
**VOM „KONSUM-MUFFEL“ ZUM „KONSUM-OPTIMISTEN“**

Deutschland nimmt im europäischen Vergleich derzeit eine Sonderstellung ein. Der Aufschwung beflügelt nicht nur die Unternehmen, auch die Stimmung der Verbraucher hat sich nachhaltig gebessert. Galten die Deutschen früher als Angstsparer und äußerst preissensible Konsumenten, so achten sie heute immer stärker auf Qualität und geben ihr Geld gerne aus. Die deutschen Verbraucher sind seit letztem Jahr die Konsum-Optimisten Europas. Der private Konsum ist mittlerweile eine stabile Säule für einen anhaltenden Aufschwung. ■



Galeria Baltycka, Danzig

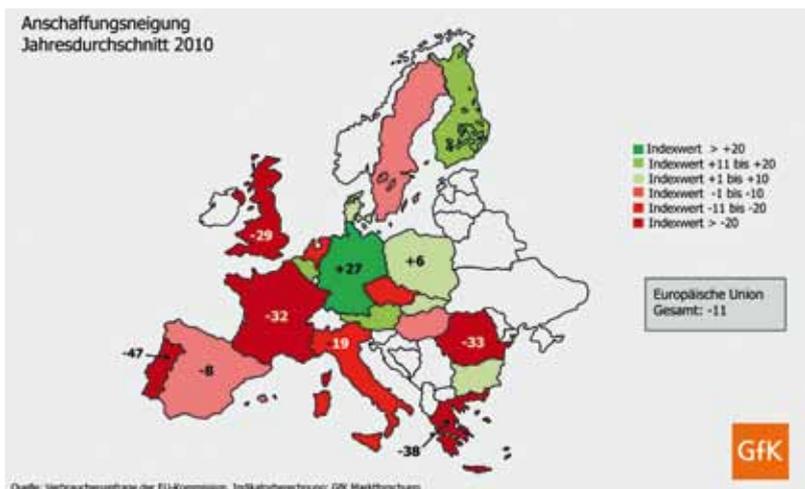
**TEXTILMARKT ZEIGT STEIGENDE QUALITÄTSORIENTIERUNG: STEIGENDE DURCHSCHNITTSPREISE – BEI FORTGESETZTEM MENGENRÜCKGANG**



**STABILE ANSCHAFFUNGSNEIGUNG AUF HOHEM NIVEAU – GUTER START 2011**



**VOM „KONSUM-MUFFEL“ ZUM „KONSUM-OPTIMISTEN“ EUROPAS**





Shopping

## STATISTIK

Kundenumfrage in der  
Galeria Baltycka, Danzig,  
Polen, im 4. Quartal 2010

### GESCHLECHT

weiblich	58%
männlich	42%

### ALTERSGRUPPEN

Bis 19 Jahre	17%
20 – 29 Jahre	33%
30 – 39 Jahre	28%
40 – 49 Jahre	13%
50 – 59 Jahre	4%
Über 60 Jahre	5%

### WO WOHNEN SIE

Bis 5 Minuten Fahrzeit	34%
Bis 15 Minuten Fahrzeit	21%
Bis 30 Minuten Fahrzeit	20%
Bis 45 Minuten Fahrzeit	6%
Sonstige Orte	19%

### AUS WELCHEN GRÜNDEN KOMMEN SIE VORWIEGEND IN DIE GALERIA BALTYCKA?

Einkaufen	71%
Bummeln	22%
Essen gehen	6%
Beruflich, geschäftlich	6%
Sonstiges	7%

### VERKEHRSMITTELWAHL

Auto / Pkw	34%
ÖPNV, Bus, Bahn	51%
Zu Fuß	13%
Sonstige	2%

### WIE OFT BESUCHEN SIE DIE GALERIA BALTYCKA?

Täglich	10%
Mehrmals in der Woche	15%
Einmal pro Woche	20%
Alle 14 Tage	15%
1 x im Monat	18%
4 x im Jahr	3%
2 x im Jahr	3%
Seltener	11%
Erster Besuch	5%

### DAS MODEANGEBOT IN DER GALERIA BALTYCKA IST IMMER BESONDERS VIELFÄLTIG

Trifft voll und ganz zu	46%
Trifft weitgehend zu	41%
Trifft weniger zu	11%
Trifft gar nicht zu	2%

### DIE GESCHÄFTE IN DER GALERIA BALTYCKA FÜHREN VIELE BEKANNTE MARKEN

Trifft voll und ganz zu	71%
Trifft weitgehend zu	26%
Trifft weniger zu	2%
Trifft gar nicht zu	1%

# DAS HABE ICH MIR GEKAUFT



**NICOLAS LISSNER, MANAGER  
INVESTOR & PUBLIC RELATIONS,  
DEUTSCHE EUROSHOP**

Für das neue Wohnzimmer gab es als Wandschmuck einen Kunstdruck des peruanischen Fotografen Mario Testino. Nun darf ich mich jeden Abend über die Anwesenheit von Kate Moss freuen. Bisher wird das von meiner Freundin auch ohne Beanstandung toleriert.



**DR. LUDWIG VOGEL, DIRECTOR TRANS-  
ACTION MANAGEMENT, ECE**

Der Kauf des Jahres war für mich der Erwerb eines iPhones als Geschenk für meine Frau. Sie ist total begeistert, insbesondere von den Internet-Applikationen. Und mein 6-jähriger Sohn teilt die Begeisterung – aufgrund der Spiele auf dem Gerät. Somit hat der Kauf gleich drei Personen glücklich gemacht.



**PATRICK KISS, HEAD OF INVESTOR & PUBLIC  
RELATIONS, DEUTSCHE EUROSHOP**

Ende 2010 habe ich mir für's Büro ein echtes Konsumgut gekauft: Ein Palette Cherry Coke in handlichen 0,33l-Dosen (ohne Pfand aus den Niederlanden). Damit kann ich in Jugenderinnerungen schwelgen und es dem großen Warren Buffett gleich tun. Natürlich führe ich die Alu-Dosen anschließend ordnungsgemäß dem Recycling zu.



**ANDREAS POHL, VORSTAND, DEUTSCHE  
HYPOTHEKENBANK**

Als leidenschaftlicher Motorradfahrer habe ich mir letzten Sommer eine BMW R1200-GS gekauft. Leider habe ich viel zu selten Gelegenheit, damit auf Tour zu gehen und mir den Wind um die Nase wehen zu lassen.



**BIRGIT SCHÄFER,  
VORSTANDSSEKRETÄRIN,  
DEUTSCHE EUROSHOP**

Ich habe meinen Balkon neu ausgestattet – alles frisch gestrichen, die Balkonmöbel ausgetauscht und neue Pflanzgefäße gekauft. Nun freue ich mich auf den nächsten Sommer.



**ROLF BÜRKL, SENIOR RESEARCH CONSULTANT BUSINESS & TECHNOLOGY, GFK MARKTFORSCHUNG**

Ich habe mir im Herbst 2010 neue Carving-Ski ("Race-Carver") von Atomic gegönnt, in der leisen Hoffnung, dass sich durch die neuen Ski mein Fahrstil noch etwas verbessert.



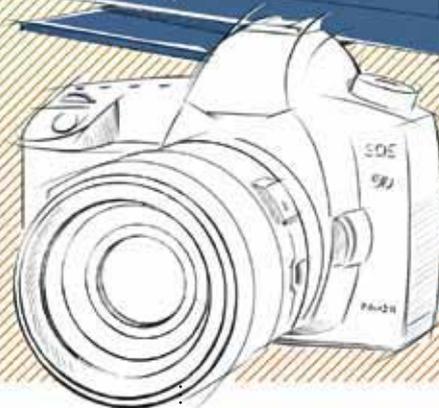
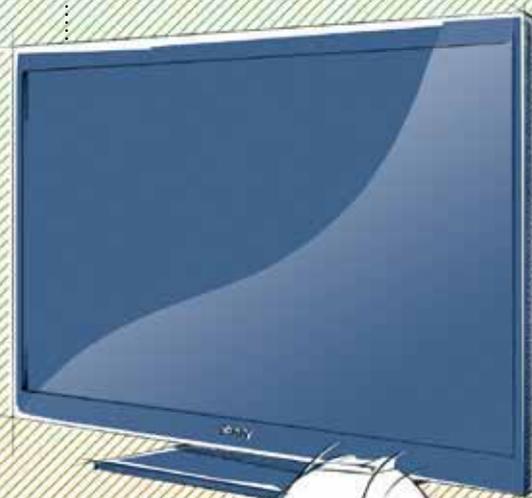
**OLAF G. BORKERS, MITGLIED DES VORSTANDS, DEUTSCHE EUROSHOP**

Meine Frau und die Jungs haben sich seit Jahren eine Katze gewünscht. Dieses Jahr habe ich nachgegeben. Wir haben jetzt zwei: Kleo und Luke. Gekauft haben wir für die beiden einen Kratzbaum. Er sieht aus wie eine große, schwarze Lautsprecherbox (Verkäufer: „So etwas wird nur zu Weihnachten gekauft.“). Die Katzen sind aber lieber im Garten und ich bin froh, dass der Kratzbaum nun im Keller steht.



**KIRSTEN KAISER, LEITERIN RECHNUNGSWESEN, DEUTSCHE EUROSHOP**

Die technische Aufrüstung bei mir zuhause nimmt kein Ende: Das Bildröhrenzeitalter gehört nun der Vergangenheit an. Mein neuer LCD-Fernseher von Sony hat nicht nur ein schickes Design sondern ist auch ein absolutes Multitalent.



**CLAUS-MATTHIAS BÖGE, SPRECHER DES VORSTANDS, DEUTSCHE EUROSHOP**

Bei Schuhen investiere ich gerne in Qualität. So habe ich mir nach 23 Jahren ein neues Paar Allen Edmonds Schuhe gekauft und mich von den alten getrennt, obgleich sie eigentlich noch tadellos waren.



**ALEX WOHLRAB, ILLUSTRATOR**

Letztes Jahr fielen umzugsbedingt viele Anschaffungen in die Kategorie „notwendig aber unglamourös“ – außer man interessiert sich für Waschmaschinen. Interessanter dürfte eher die „Canon 5DMKII“ sein, die auch im HD Videobereich einfach nur großartig ist.

TOP  
**10**  
FRAUEN

\*  
NAGELLACK IM  
HIGHTECHLOOK

\*  
TRENCHCOAT

\*  
COLOUR-BLOCKING

\*  
CHARMS  
ARMBÄNDER

\*  
MIAMI VICE  
SONNENBRILLE  
VON RAY BAN

\*  
PLATEAU-  
SANDALETTEN

\*  
IPHONE

\*  
KOCHBÜCHER

\*  
CHINOS

\*  
GROSSE SHOPPER





\*  
 "1 MILLION MEN"  
 VON PACO RABANNE

\*  
 GROSSE BRILLEN

\*  
 JUSTIN BIEBER  
 LOOK

TOP  
**10**  
 MÄNNER

\*  
 GROSSE KOPFHÖRER

\*  
 IPAD2

\*  
 KAROHEMDEN

\*  
 MOBILE  
 NAVIGATIONS-  
 GERÄTE

\*  
 SPIELEKONSOLEN

\*  
 KOCHMESSER

\*  
 CHRONOGRAPHEN

Shopping

# 10 SHOPPING- GEBOTE

**1**  
ZIEH BEQUEME  
SCHUHE AN.

**2**  
ZU ZWEIT  
SHOPPT ES SICH  
BESSER ALS  
ALLEIN.

**3**  
GIB DEN MANN  
IM ELEKTRONIK-  
MARKT AB.

**4**  
ES MUSS NICHT  
IMMER NÜTZLICH  
SEIN, HAUPT-  
SACHE SCHÖN.

**5**  
AUF DER  
ROLLTREPPE:  
RECHTS STEHEN,  
LINKS GEHEN.



**6**  
LASS DICH  
NICHT HETZEN.

**7**  
ZIEH ZU HAUSE  
ALLES NOCHMAL  
AN UND FREU  
DICH EIN  
ZWEITES MAL.

**8**  
IST DIR HEISS,  
KAUF DIR EIN EIS.

**9**  
KREDITKARTE  
NIEMALS  
VERGESSEN.

**10**  
PARKSCHEIN VOR  
VERLASSEN DES  
PARKHAUSES  
ENTWERTEN.

10

# SHOPPING-APPS

Apps (Englisches Kurzwort für Applications) sind Anwendungen/ Programme für das iPhone von Apple. Viele der Applications sind inzwischen auch für Smartphones anderer Hersteller erhältlich.



### I-CENTER

Mit dem i-Center App bekommen Sie das perfekte Tool, um über GPS in ganz Deutschland das nächstgelegene Shoppingcenter zu finden.

kostenlos



### KAUFDA NAVIGATOR

Finden Sie schnell und bequem die neuesten Angebote und Preisvorteils-Coupons der Geschäfte direkt in Ihrer Umgebung.

kostenlos



### SHOPPING LIST - EINKAUFLISTE

Die digitale Einkaufsliste organisiert jeden Shoppingausflug.

Preis: 2,39 €, auch als kostenlose Version erhältlich.



### PAYBACK MOBIL

Deutschlands größtes Bonusprogramm bietet regelmäßig aktuelle Coupons für unterwegs. Ein Filialfinder zeigt Ihnen den Weg zu den teilnehmenden Geschäften.

kostenlos



### AROUNDME

Zeigt eine komplette Liste der Geschäfte in Ihrer Umgebung und deren Entfernung.

kostenlos



### QYPE

Persönlicher Stadtführer mit Informationen und Bewertungen zu Shops, Restaurants, Hotels und Nachtleben weltweit.

kostenlos



### BARCOO

Bietet unabhängige Produktinformationen, Testberichte, Nachhaltigkeitsinformationen, lokale Shops und Preise.

kostenlos



### FOURSQUARE

Sie sind gerade im Shoppingcenter? Checken Sie sich über foursquare ein und Ihre Freunde wissen, wo sie Sie treffen können.

kostenlos



### CAR FINDER

Der Name ist Programm: Hilft Ihnen, den Parkplatz Ihres Autos wiederzufinden.

kostenlos



### BRIGITTE.DE

Jeden Tag neue Modetrends, Beauty-Tipps, Fotoshows über Stars, dazu Reise-, Gesundheits-, Figur-Tipps und vieles mehr.

kostenlos

Alle Apps sind über den iTunes-Store erhältlich.



Shopping

# 10 SHOPPING-BÜCHER

## WINDOW SHOPPING – EINE FOTOGESCHICHTE DES SCHAUFENSTERS

von Susanne Breuss



Die Begleitpublikation zur Ausstellung des Wien Museums (November 2010–März 2011) enthält einen Essay zur Bedeutung des Schaufensters für die moderne Konsum- und Stadtkultur. Der umfangreiche Bildteil versammelt fotografische Aufnahmen von Wiener Schaufenster- und Shoppingsszenen vom 19. Jahrhundert bis heute.

Verlag: Metroverlag, 96 Seiten, deutsch, ISBN-10: 3-9930002-5-0, Preis: ca. 15,00 €

## GO SHOPPING! WARUM WIR ES EINFACH NICHT LASSEN KÖNNEN

von Eva Tenzer



Was Frauen in die Schuhgeschäfte und Männer in den Baumarkt treibt. Geahnt haben wir es schon lange: Wir können nichts für unsere Leidenschaft fürs Shoppen. Schuld daran ist – die Evolution!

Verlag: Gustav Kiepenheuer, 306 Seiten, deutsch, ISBN-10: 3-378-01105-X, Preis: ca. 19,95 €

## FAIR EINKAUFEN – ABER WIE?

Der Ratgeber für Fairen Handel, für Mode, Geld, Reisen und Genuss

von Martina Hahn und Frank Herrmann

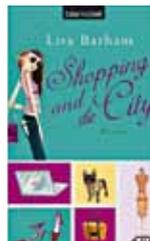


Fairer Konsum boomt. Er entspricht einer nahezu weltweiten Bewegung und Lebenseinstellung, die Konsum nicht verdammt, solange mit Herz und Verstand eingekauft wird. Mit Hilfe dieses Ratgebers kann jeder fair konsumieren – vom Szenekenner über den Fairtrade-Einsteiger bis hin zum Bio-Käufer.

Verlag: Brandes + Apsel, 248 Seiten, deutsch, ISBN-10: 3-86099-610-X, Preis: ca. 19,90 €

## SHOPPING AND THE CITY

von Lisa Barham



Freche, junge Frauenunterhaltung für alle Shopping-Queens von einer Insiderin aus der Branche verfasst!

Verlag: Blanvalet, 348 Seiten, deutsch, ISBN-10: 3-442-37245-3, Preis: ca. 7,95 €

**CORNER SHOP**

von Roopa Farooki



Der Charmeur und Lebemann Zaki hat jahrelang seine Familie mit seinem kleinen Laden über Wasser gehalten. Nun will er endlich frei sein und seine eigenen Träume leben. Das ist aber gar nicht so leicht, wenn die eigene Schwiegertochter sich nach einer leidenschaftlichen Affäre mit ihm sehnt und der vierzehnjährige Enkel sein Herz ausgerechnet an die Aushilfe im Laden verschenkt hat...

Verlag: Lübbe, erscheint im Juli 2011, 352 Seiten, deutsch,  
ISBN-10: 3-593-38929-0, Preis: ca. 7,99 €

**HOW TO SHOP FOR A HUSBAND: A CONSUMER GUIDE TO GETTING A GREAT BUY ON A GUY**

von Janice Lieberman und Bonnie Teller



Janice Lieberman führt in diesem Buch ihr umfangreiches Shopping-Wissen und ihre persönliche Dating-Erfahrung zusammen und gibt der Leserin Tipps, wie sie die wichtigste „Anschaffung“ ihres Lebens tätigt – ihren Ehemann. „How to Shop for a Husband“ formuliert anhand pfiffiger Shopping-Grundsätze Regeln, mit deren Hilfe Frauen einen Ehemann finden und „bei ihm landen“ können. Dieser raffinierte Einkaufsführer enthält eine Checkliste, die alle Frauen auf ihrer

Jagd nach dem ultimativen Schnäppchen verwenden können. Auch mögliche Fettnäpfchen werden darin aufgezeigt.

Verlag: Griffin, 210 Seiten, englisch,  
ISBN-10: 0-312-63837-X, Preis: ca. 10,99 €

**NO SHOPPING!**

von Judith Levine



Voller Esprit erzählt Levine von den Auswirkungen der Shoppingverweigerung auf ihren Alltag, ihre Beziehung, ihre Psyche und ihren Kleiderschrank. Schon bald gibt es Schwierigkeiten, das Experiment durchzuhalten: Sie sieht sich Sabotageversuchen ausgesetzt, und mehr als einmal steht sie am Scheideweg, bis sie sich sogar dem kommerziellen Sündenfall ergibt. Eine pointierte Darstellung des zutiefst menschlichen Hangs, sich selbst etwas vorzumachen: Voll Selbstironie und einmalig komisch, ist dies ein Buch für alle Frauen, die schon einmal Einkaufstüten in die Wohnung geschmuggelt haben.

Verlag: Aufbau Taschenbuch, 301 Seiten, deutsch,  
ISBN-10: 3-7466-2493-2, Preis: ca. 9,95 €

**WAS FRAUEN WOLLEN –****WARUM SIE KAUFEN, WAS SIE KAUFEN**

von Paco Underhill



Frauen kaufen anders als Männer. Das kommt Ihnen bekannt vor? Aber warum ist das so? Der weltweit führende Marketingexperte und Bestsellerautor Paco Underhill macht die vier Faktoren aus, die die Kaufentscheidungen weiblicher Konsumenten maßgeblich steuern: Sauberkeit, Kontrolle, Sicherheit und Rücksichtnahme. Diese vier Faktoren machen eine Marke oder eine Dienstleistung für Frauen attraktiv und sind für Männer bei der Kaufentscheidung in der Regel unbedeutend. Mit Charme und Humor nimmt uns Underhill mit auf eine Reise durch den globalen Markt, der immer mehr von Frauen eingenommen wird, und zeigt uns, warum sie kaufen, was sie kaufen.

Verlag: Campus, 274 Seiten, deutsch,  
ISBN-10: 3-593-39127-9, Preis: ca. 24,90 €

**THE SHOPPING EXPERIENCE**

von Pasi Falk und Colin Campbell



Im vergangenen Jahrzehnt hat das Interesse an der Konsumkultur deutlich zugenommen. Viele Beobachter vertreten nun die Auffassung, nicht die Produktion, sondern der Konsum sei ausschlaggebend für die eigene Identität und ein sinnvolles soziales Handeln. Dieser Standpunkt steht im Gegensatz zur traditionellen Ansicht, der Konsum sei ein beiläufiges Nebenprodukt der zeitgenössischen Kultur.

Verlag: Sage, 224 Seiten, englisch,  
ISBN-10: 0-7619-5067-2, Preis: ca. 43,99 €

**MEIN ERSTES BUCH VOM EINKAUFEN**

von Norbert Golluch und Dorothea Tust



Die Leser begleiten Familie Lohmann und lernen mehr über die verschiedenen Arten von Läden. Was ist „Quengelware“ und wie sieht ein typischer Tagesablauf im Supermarkt aus? Wo werden die Waren gelagert? Anschaulich und spannend werden außerdem Ernte und Weg eines Produkts in den Läden beschrieben.

Verlag: Betz Annette, 32 Seiten, deutsch, Altersempfehlung: 4–5 Jahre,  
ISBN-10: 3-219-11425-3, Preis: ca. 12,95 €

**Alle Bücher sind u. a. bei Thalia in unseren Shoppingcentern erhältlich.**

Phoenix-Center, Hamburg





Die Center

## UNSER PORTFOLIO

Das Jubiläumsjahr 2010 stand für unser Portfolio voll und ganz im Zeichen des Wachstums.

Im Januar haben wir das A10 Center in Wildau übernommen, im Oktober konnten wir den Erwerb des Billstedt-Centers in Hamburg verkünden. Damit ist unser Portfolio nunmehr auf 18 Center angewachsen. Zusätzlich haben wir 2010 die Anteile an der Altmarkt-Galerie in Dresden, am City-Point in Kassel, an den City-Arkaden in Wuppertal sowie am Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach erhöht. Zum Jahresbeginn 2011 haben wir dann schließlich unsere Anteile an der Stadt-Galerie Hameln aufgestockt.

Und auch 2011 wollen wir weiter wachsen: Unser Erweiterungsprojekt in Dresden und die Entwicklung der Triangel in Wildau wurden Ende März

bzw. Anfang April eröffnet. Voraussichtlich im November wird die Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums für die Kunden eröffnet. Unter Berücksichtigung dieser drei Projekte besteht unser Portfolio nun aus 14 Centern in Deutschland, zwei in Polen und jeweils einem in Österreich und Ungarn. Diese bieten insgesamt 2.170 Geschäfte auf 848.800 m<sup>2</sup>.

Mit 89 % liegt der Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit deutlich in Deutschland. Wie bereits in den Vorjahren sind wir besonders stolz auf unseren konstant hohen Vermietungsstand von durchschnittlich 99%, der die Qualität unseres Portfolios verdeutlicht. ►



Stand: März 2010	Inland	Ausland	Gesamt
Mietfläche in m <sup>2</sup> *	704.200	144.600	848.800
Anzahl Geschäfte*	1.620	550	2.170
Vermietungsstand**	99%	99%	99%
Einwohner im Einzugsgebiet in Mio.	11,7	3,3	15,0
Anzahl Center	14	4	18

\* inklusive Erweiterungen  
 \*\* inklusive Büroflächen

**MASSARBEIT AUF MEHREREN 10.000 m<sup>2</sup>**

In der Immobilienwelt wie auch im Einzelhandel spielt die Lage seit jeher die zentrale Rolle. Unsere Mieter möchten da sein, wo ihre Kunden auf sie warten. Jedes unserer 18 Shoppingcenter stellt für sich eine 1a-Lage dar: Die Mehrzahl unserer Objekte befindet sich in Innenstädten, also dort, wo sich die Menschen schon seit Jahrhunderten treffen, um Handel zu betreiben. Oftmals sind die Center direkt an die örtlichen Fußgängerzonen angeschlossen. Zudem gehören zu unserem Portfolio Shoppingcenter an etablierten Standorten außerhalb der Stadtgrenzen. Dies sind Objekte, die für die Kunden seit vielen Jahren eine willkommene Abwechslung zum Einkaufsbummel in der Innenstadt darstellen und jeweils eine überregionale Bedeutung haben.

Von Beginn an liegt unser Hauptaugenmerk bei neuen Projekten auf der Verkehrsanbindung jedes einzelnen Objekts: In den Innenstädten suchen wir dabei die Nähe zu Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs. Dies können etwa zentrale Omnibusbahnhöfe sein, die in Hameln und Passau beispielsweise direkte Nachbarn unserer Immobilien sind. Zudem ist jedes unserer Center mit eigenen Parkplätzen ausgestattet, die den Besuchern auch in der Innenstadt komfortables Parken zu günstigen Konditionen bieten und damit auch eine optimale Erreichbarkeit mit dem Auto ermöglichen. Unsere Objekte außerhalb der Innenstädte hingegen bieten kostenlose Parkplätze in sehr großer Anzahl. Diese Autofahrerstandorte liegen jeweils sehr bequem erreichbar an Autobahnen. Behinderten- und Frauenparkplätze gehören bei allen Shoppingcentern zum Serviceangebot.

Die Mieterstruktur in jedem unserer 18 Objekte ist das Ergebnis eines langen und intensiven Prozesses, bei dem es darum geht, das Angebot der jeweiligen Innenstadt gezielt zu ergänzen.

Unser Ziel bleibt immer, mit den Händlern in der Nachbarschaft den gesamten Standort attraktiver zu machen, um gemeinsam von der dadurch erhöhten Attraktivität der gesamten Innenstadt profitieren zu können. Unsere Center beteiligen sich oftmals aktiv am Stadtmarketing und City-Management der jeweiligen Stadt, sowohl finanziell wie auch durch personellen und kreativen Input. Wir legen dabei stets Wert auf eine faire und partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Bei der Konzeption unserer Standorte hat die Architektur immer einen besonderen Einfluss: Die vorgegebenen Grundstücksverhältnisse spielen genauso eine Rolle wie die funktionellen Anforderungen unserer Mieter. Zusätzlich wollen wir aber auch unserer Verantwortung der Stadt gegenüber gerecht werden. Die Shoppingcenter sollen städtebaulich bestmöglich integriert werden und dabei auch äußerlich den Ansprüchen einer modernen Architektur genügen. Hierbei arbeiten wir eng mit den jeweiligen Stadtverwaltungen zusammen. Das Ergebnis sind oftmals architektonische Schmuckstücke, bei denen nach Möglichkeit auch historische Gebäude vorsichtig in das Center integriert werden, wie z. B. beim denkmalgeschützten Intecta-Haus, das nun Bestandteil der Altmarkt-Galerie in Dresden ist.

Auch im Inneren sollen unsere Shoppingcenter überzeugen und dabei den Besuchern und Kunden in erster Linie ein angenehmes Einkaufs- sowie ein besonderes Raumerlebnis vermitteln. Hierfür wird eine schlichte und zeitlose Architektur eingesetzt bei der edle Materialien zum Einsatz kommen. Ruhezonen und Brunnenanlagen laden zum Verweilen ein, innovative Beleuchtungskonzepte schaffen je nach Tageszeit die passende Stimmung in der Mall, modernste Klimatechnik garantiert das ganze Jahr über eine angenehme Temperatur. Alles ist darauf ausgelegt, dass sich jeder Besucher wohlfühlt und immer gerne wiederkommt. Dabei wird die Wettbewerbsfähigkeit und Werterhaltung unserer Center durch eine kontinuierliche Modernisierung und Optimierung garantiert.

Für uns ist es selbstverständlich, dass wir unsere Objekte generationsübergreifend gestalten und jeder Besucher sich unabhängig vom Alter gut aufgehoben fühlt. Durch breite Ladenstraßen, Rolltreppen und Aufzüge ist es auch ohne große Mühe mit Kinderwagen oder Rollstühlen möglich, jeden Winkel des Centers zu erkunden. Spielecken erwarten unsere kleinsten Besucher und laden zu

## 99 FÜR UNS IST ES SELBSTVERSTÄNDLICH, DASS WIR UNSERE OBJEKTE GENERATIONSÜBERGREIFEND GESTALTEN UND JEDER BESUCHER SICH UNABHÄNGIG VOM ALTER GUT AUFGEHOBEN FÜHLT.

einer Auszeit ein. Massagesitze in der Mall stehen den Kunden für ein geringes Entgelt zur Verfügung und sorgen für die notwendige Entspannung zwischendurch.

### GRÜNE ENERGIE

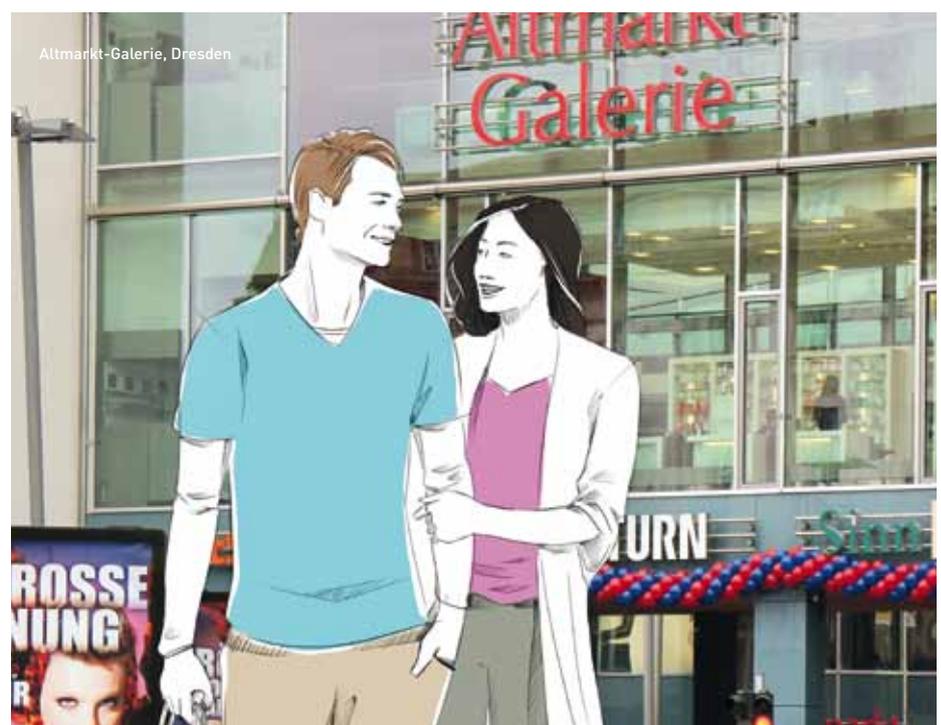
Besonders stolz sind wir darauf, dass ab 2011 alle unsere deutschen Center mit Ökostrom versorgt werden. Bei unseren ausländischen Objekten planen wir in den nächsten Jahren eine Umstellung auf Energie aus regenerativen Quellen. Zudem ist es unser Ziel, den Energieverbrauch unserer Objekte insgesamt und damit auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß kontinuierlich weiter zu senken. Hierzu setzen wir hochmoderne Technologien wie Wärmetauscher und umweltgerechte Beleuchtungssysteme ein. Zusätzlich versuchen wir gemeinsam mit unseren Mietern fortlaufend auch den Energieverbrauch in den einzelnen Geschäften zu senken.

### FLEXIBILITÄT BIETET CHANCEN

Einzelhandel bedeutet immer Veränderung. Besonders in den letzten Jahren fällt auf, dass viele

Anbieter ihre Flächen großzügig erweitern. Damit gelingt es ihnen, das Ladenlokal vom reinen Verkaufsraum hin zu einem Ort des Erlebnisses umzugestalten. Hierzu gehört, dass dem Kunden mehr und mehr die Möglichkeit geboten wird, das gewünschte Produkt in Ruhe und ausgiebig vor Ort zu testen (z. B. bei Unterhaltungselektronik). Ein weiterer Trend ist die Tendenz zu intensiveren Beratungsgesprächen, die beispielsweise an einer in das Geschäft integrierten Kaffeebar stattfinden.

Den Nachfragen nach immer unterschiedlicheren Flächen können wir mit maßgeschneiderten Lösungen begegnen: In unseren Centern können wir jedem Mieter genau den Grundriss bieten, den er zur Umsetzung seines Konzeptes benötigt, und sogar im Laufe der Jahre flexibel agieren. Ohne großen Aufwand ist es durch eine Verschiebung der Innenwände möglich, nahezu jede Verkaufsfläche anzupassen, ob größer oder kleiner. Somit bietet beispielsweise die Reduzierung einer größeren Verkaufsfläche die Möglichkeit, ein neues Konzept in das Shoppingcenter zu integrieren. ►



Dies ist einer der größten Unterscheidungs- punkte zwischen unserem Konzept und der traditionellen Geschäftsstraße mit starren Grundrissen, die so hingenommen werden müssen, wie sie sind. So kommt es oftmals vor, dass bestimmte Einzelhändler erst mit der Errichtung eines Shoppingcenters den Markteintritt in eine Stadt wagen, da es zuvor in der Innenstadt keine geeigneten Flächen für sie gab. Von der dadurch erreichten Ausweitung des Angebots profitiert letztendlich der gesamte innerstädtische Einzelhandel.

**BESTE LAGEN**

In den Einzugsgebieten unserer Center leben 15 Millionen Menschen, knapp 12 Millionen davon in Deutschland. Damit erreichen wir theoretisch 13 % der bundesdeutschen Bevölkerung.

Das Einzugsgebiet eines Standortes ist für uns bei der Auswahl eines Investments von ganz besonderer Bedeutung: Es wird nach einheitlichen Regeln für jedes Shoppingcenter ermittelt und stellt die Anzahl von potenziellen Kunden des jeweiligen Standortes dar. Hierbei wird unter anderem

berücksichtigt, welche Anfahrtszeiten ein potenzieller Kunde in der Region bei dem entsprechenden Sortiment in Kauf nehmen würde. Der Einfluss der jeweiligen Wettbewerbssituation in der Umgebung muss hierbei mit einbezogen werden.

**UNSERE 10 GRÖSSTEN MIETER**

Mit einem Anteil von 7,1 % ist die Metro Group unser größter Mietpartner. Sie gehört zu den bedeutendsten internationalen Handelsunternehmen und ist mit ihren Vertriebsmarken Media Markt und Saturn Elektrofachmärkte, Real-SB-Warenhaus sowie Galeria Kaufhof Warenhaus in einer Vielzahl unserer Shoppingcenter vertreten. An zweiter Stelle folgt die Douglas-Gruppe, einer der führenden europäischen Einzelhändler, der mit seinen Geschäftsbereichen Douglas-Parfümerien, Thalia-Buchhandlungen, Christ-Juweliergeschäfte, AppelrathCüpper-Modehäuser und Hussen-Confiserien unser Mieter ist und einen Anteil von 4,6% an unserem gesamten Mietvolumen hat.

Dabei ist unser Mietvertragsportfolio sehr diversifiziert aufgestellt: Die Top 10 unserer Mieter sind für deutlich weniger als ein Drittel unserer Mieteinnahmen verantwortlich. Damit bestehen keinerlei Abhängigkeiten zu einzelnen Mietern.

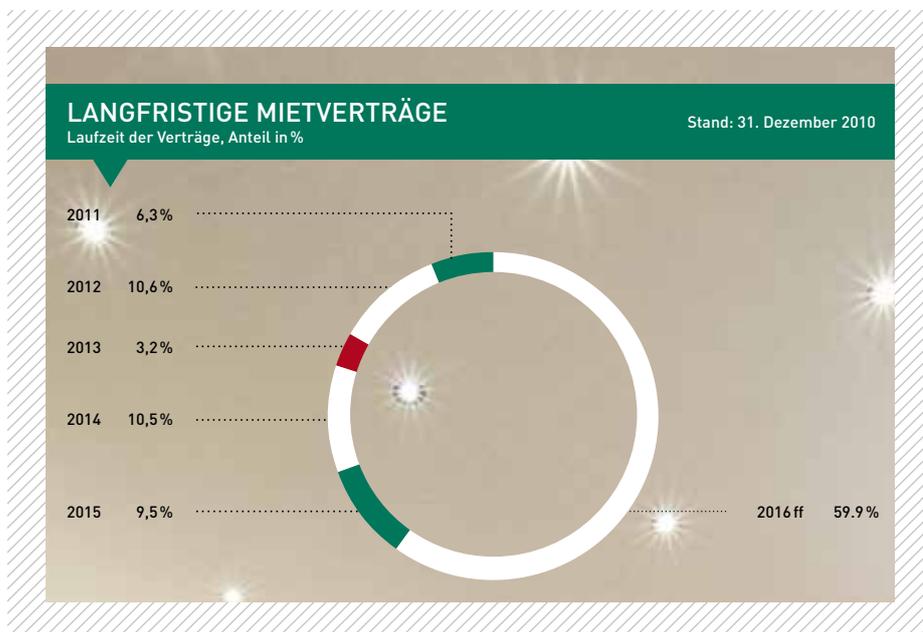
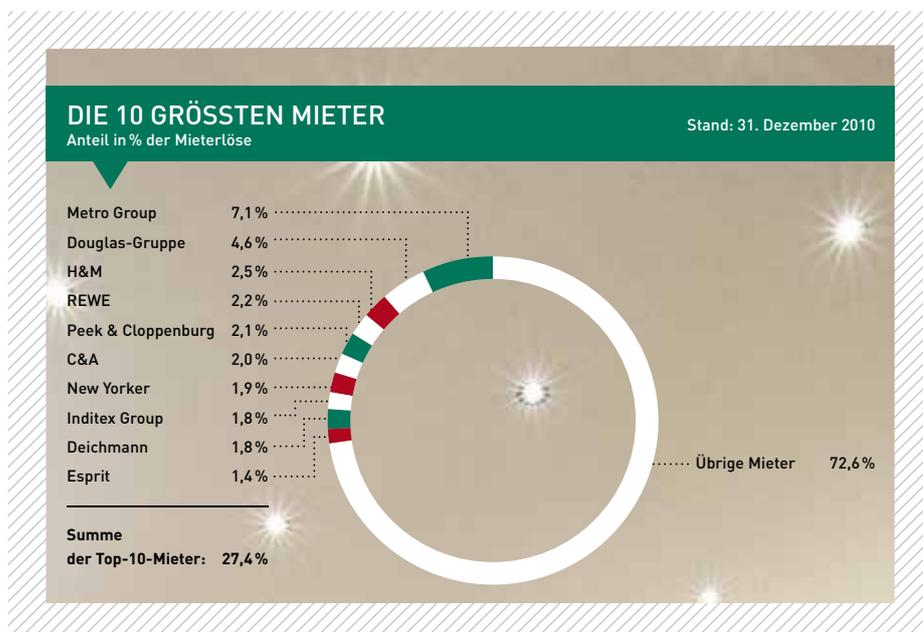
**LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE**

Die Mietverträge, die wir mit unseren Mietpartnern abschließen, haben überwiegend eine Standardlaufzeit von zehn Jahren. Per Stand 31. Dezember 2010 betrug die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in unserem Portfolio 6,4 Jahre. 59,9% unserer Mietverträge sind bis mindestens 2016 gesichert.

**EXTERNER MANAGEMENT DER SHOPPINGCENTER**

Das Management unserer 18 Shoppingcenter ist an unseren Partner ECE Projektmanagement ausgliedert. Gleichzeitig ist die ECE mit der Realisation der Erweiterung unserer Center in Dresden und Sulzbach sowie der Entwicklung der A10 Triangel in Wildau beauftragt.

Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt Einkaufszentren seit 1965. Mit aktuell 132 Centern im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer bei Shopping-Galerien.



Wir als Deutsche EuroShop profitieren von dieser Erfahrung im In- und Ausland. Mit unserer schlanken Struktur können wir uns damit auf unsere Kernaufgabe und -kompetenz konzentrieren, das Portfolio-Management.

[www.ece.com](http://www.ece.com)

### OPTIMIERUNG STATT MAXIMIERUNG

Eine der Hauptaufgaben des Centermanagements ist die Zusammenstellung einer speziell auf das Objekt und seine Umgebung abgestimmten Mischung von Geschäften. Dieser Mieter- und Branchenmix wird jeweils perfekt auf den Standort zugeschnitten und permanent verfeinert. Er ist das Ergebnis einer genauen Analyse des lokalen Einzelhandels.

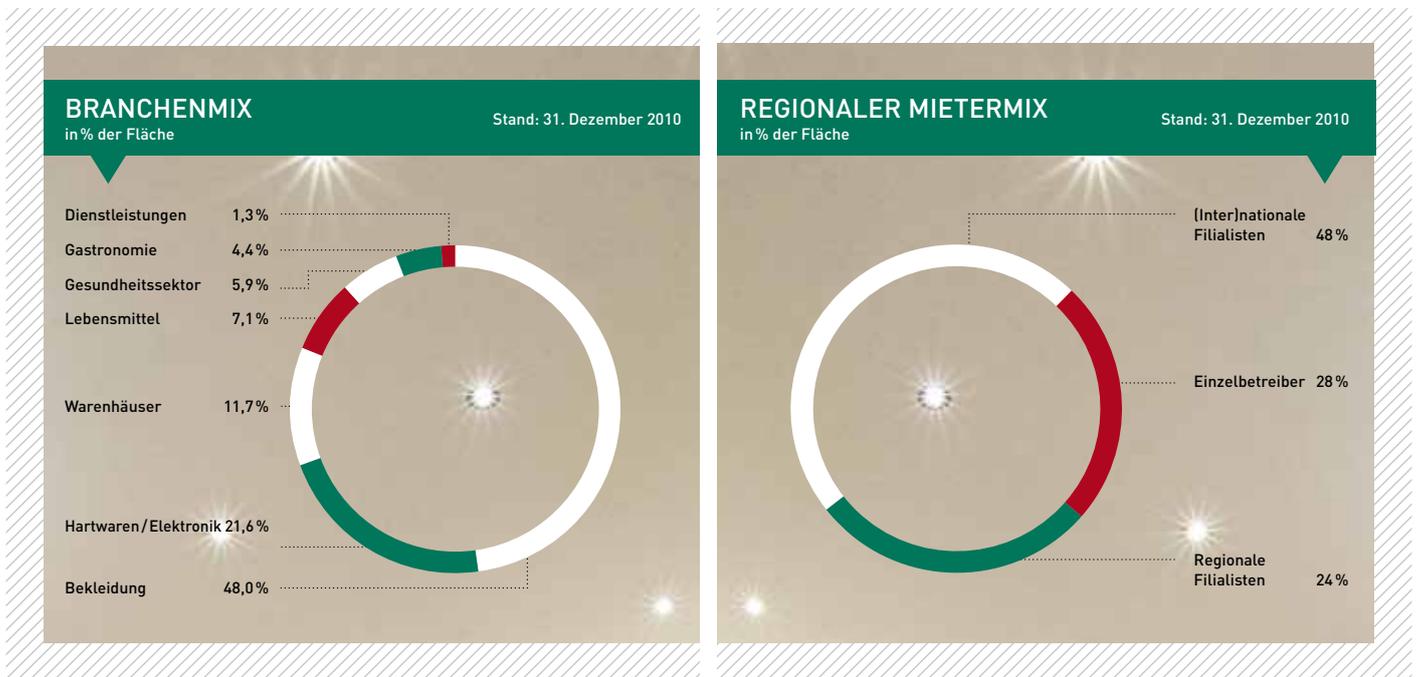
Dabei geht es auch darum, die Wünsche und Bedürfnisse der Kunden zu erkennen. So siedeln wir in unseren Centern auch immer Einzelhändler aus Branchen an, die aufgrund des heutigen Mietniveaus in 1a-Lagen nahezu nicht mehr in den Innenstädten zu finden sind, z. B. Spielwaren- und Porzellanhandlungen. Auch Existenzgründern und Nischenkonzepten können wir damit eine Chance geben.

Von den meisten Hauseigentümern in der Fußgängerzone unterscheiden wir uns hierbei in einem wesentlichen Punkt: Als langfristige Investoren ist unser Ziel eine dauerhafte Mietoptimierung und nicht die kurzfristige Maximierung. Unseren Kunden und Besuchern soll eine attraktive Mischung geboten werden. Dabei steht nicht jede einzelne Ladenfläche für sich sondern die Immobilie als Ganzes im Vordergrund. Die Berechnung jeder einzelnen Miete beruht vor allem auf der Leistungsfähigkeit der Branche, die der Mieter angehört, sowie seiner Lage innerhalb des Shoppingcenters.

Dieses System bietet allen Seiten Vorteile: Als Vermieter können wir so eine auf langfristige Zusammenarbeit und Vertrauen ausgerichtete Beziehung mit unseren Mietpartnern aufbauen. Unsere Mieter profitieren von hohen Besucherfrequenzen, die durch den vielfältigen Mix erzielt werden. Und unsere Kunden freuen sich über eine sehr reichhaltige Auswahl. Diese reicht von verschiedenen Modekonzepten über Accessoires und Drogeriemärkten bis hin zu Dienstleistungen wie Bank- und Postfilialen. Aber auch gastronomisch wird den Gästen etwas geboten: Cafés, Schnellrestaurants und Eisdielen sorgen für eine Erfrischung oder Stärkung zwischendurch. ►



Galeria Baltycka, Danzig



**BRANCHENVIELFALT**

Der Bereich Mode bildet mit 48,0% den Schwerpunkt in unserem Branchenmix. Die hohe Modekompetenz unserer Center bestätigt sich immer wieder bei Kundenumfragen. Sie ist mit dafür verantwortlich, dass die Kunden teilweise weite Anfahrtswege aus dem Umland in Kauf nehmen, um in den Genuss der großen Auswahl sowie der Qualität der Fachberatung zu kommen.

Der individuelle Mietermix gibt jedem unserer Center eine ganz individuelle Note. In unseren Shoppingcentern achten wir immer auf eine gesunde Mischung aus regionalen und örtlichen Händlern sowie nationalen und internationalen Franchiselisten. Ganz im Gegensatz zu Haupteinkaufsstraßen, die Studien zur Folge in Deutschland teilweise zu über 90 % von Franchiselisten dominiert werden. Die kleinteilige Struktur unserer Center bietet den Besuchern jedes Mal aufs neue Abwechslung und die Möglichkeit die verschiedensten Konsumbedürfnisse zu befriedigen.

**MIETER MIT NAMEN**

Ein maßgeblicher Erfolgsfaktor sind unsere Mieter. Hierzu zählen zum Beispiel Aldi, Apple, Bench, Bijou Brigitte, Breuninger, Burger King, C&A, Christ, dm-drogerie markt, Deutsche Post, Deutsche Telekom, Douglas, Esprit, Fielmann, Gerry Weber, Görtz, H&M, Hollister, Jack&Jones,

Media Markt, Marc O’Polo, New Yorker, Nordsee, Peek & Cloppenburg, REWE, Saturn, s.Oliver, Subway, Thalia, Timberland, TK Maxx, Tom Tailor, Tommy Hilfiger, Vero Moda, Vodafone, WMF und Zara.

**EINKAUFEN ALS FREIZEITVERGNÜGEN**

Bei unseren Centern können sich die Besucher immer auf einheitliche Öffnungszeiten verlassen, ganz im Gegensatz zur klassischen Innenstadt, bei der jeder Einzelhändler für sich selber entscheidet, wie lange er geöffnet hat. Egal ob Optiker oder Reisebüro, jeder Mieter steht den Besuchern über die volle Öffnungszeiten zur Verfügung. Auch dies ist ein strategischer Vorteil, der besonders von Kunden mit weiten Anfahrtswegen geschätzt wird.

Im Center selber steht der Service stets im Vordergrund. Service-Points mit freundlichen Mitarbeitern stehen bei Fragen rund um das Angebot zur Verfügung. Hier können Geschenkgutscheine erworben werden, oftmals besteht auch die Möglichkeit Kinderwagen auszuleihen. Durch den Einsatz von diskret agierendem Wachpersonal können sich die Kunden immer sicher fühlen. Kinder-Wickelräume, Kunden-WCs und EC-Bankautomaten runden das Angebot ab. Ständige Sauberkeit ist eine Selbstverständlichkeit.

Jeder unserer Mietpartner ist automatisch auch Mitglied in der Werbegemeinschaft des jeweiligen Centers. Dies bedeutet, dass er an den Marketingkosten des Centers beteiligt wird und aktiv in einem Ausschuss an der Marketing-Strategie mitarbeitet. Gemeinsam mit dem Centermanagement werden hier Veranstaltungen geplant. Dabei wird das Shoppingcenter zu einem lebendigen Marktplatz: Modenschauen, Bilder- und Kunstausstellungen, Länderwochen und Informationsveranstaltungen zu den unterschiedlichsten Themen sorgen bei den Besuchern immer wieder für neue Eindrücke und Erlebnisse. Auch lokale Vereine und die Veranstaltungen der Städte werden mit in die Planungen eingebunden und erhalten die Möglichkeit, sich im Center darzustellen. Die aufwändigen Centerdekorationen zur Oster- und Weihnachtszeit gehören ebenfalls zu den Projekten der Werbegemeinschaften.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit liegt in der Koordination eines einheitlichen Werbeauftritts für das ganze Center sowie der Redaktion einer Center-Zeitung, die als Beilage regionaler Tageszeitungen im Einzugsgebiet verteilt wird und die Leser professionell und regelmäßig über alle Veranstaltungen und Neuigkeiten rund um das Center informiert. Radio-Spots, Werbung auf und im öffentlichen Personennahverkehr und City-Light-Werbeplakate sorgen für eine hohe Reichweite der Werbemaßnahmen. ■

# ANLAGE RICHT LINIEN

Zu den wichtigsten Anlagerichtlinien der Deutsche EuroShop gehören:

- Die DES investiert ausschließlich in Shoppingcenter.
- Die Mindestobjektgröße beträgt 15.000 m<sup>2</sup>, von denen nicht mehr als 15 % auf Büroflächen oder sonstige nicht einzelhandelsbezogene Nutzungen entfallen dürfen.
- Die Standorte müssen ein Einzugsgebiet von mindestens 300.000 Einwohnern aufweisen.

- Ankäufe von Shoppingcenterprojekten erfolgen grundsätzlich erst, wenn eine vollziehbare Baugenehmigung vorliegt und 40 % der Mietflächen durch verbindliche Mietvertragsangebote langfristig abgesichert sind.

- Projektentwicklungen ohne Baurecht und Vorvermietung können im Rahmen von Joint Ventures übernommen werden. Die Projektentwicklungskosten dürfen im Einzelfall 5 % und die Summe aller Projektentwicklungen 10 % des Eigenkapitals der Deutsche EuroShop nicht übersteigen.

- Der Investitionsschwerpunkt liegt in Deutschland. Langfristig sollen Investitionen im europäischen Ausland einen Anteil von 25 % am Gesamtinvestitionsvolumen nicht überschreiten.



## Die Center

**TOPMODELS IN KASSEL** Am 24. und 25. September 2010 fand im City-Point Kassel das Modeevent des Jahres statt. Unter dem Motto „Shopping at City-Point“ wurden zwei Tage lang die modischen Highlights der Herbst-Winterkollektion bekannter Marken präsentiert. Doch neben musikalischen Showeinlagen wurde den Besuchern noch etwas ganz besonderes geboten: Das Finale des Kasseler Castingwettbewerbs Topmodel 2010, bei dem eine prominente Jury (u. a. mit Monica Ivancan und Jorge Gonzales) auf dem Catwalk mitten im Center die beiden Gewinner kürte. Als Preis erhielten sie ein professionelles Fotoshooting.

## AKTIONEN IN DEN CENTERN



**LEGENDEN AUS BLECH UND ALUMINIUM IN HAMBURG** Besonders Väter und Söhne kamen im Phoenix-Center in Hamburg vom 16.–28. August 2010 gar nicht mehr aus dem Staunen heraus: Die Ausstellung „Zeitreise der Innovationen“ von Mercedes-Benz Classic war mit allerhand wertvollen Schmuckstücken zu Gast in der Mall. Von der Erfindung durch Karl Benz und Gottlieb Daimler im Jahre 1886 bis heute hat das Automobil in jedem Jahrzehnt grundlegende Neuerungen erfahren, ob bei Sicherheit, Komfort, Umwelt, Design oder Antrieb. Zu bestaunen waren aus dieser Zeitreise u. a. ein Mercedes-Benz 260D (W 138) aus dem Jahr 1939 (der erste serienmäßig gebaute Diesel-Pkw der Welt) sowie ein 300 SL (W 198), Baujahr 1955, eine Legende mit Flügeltüren.

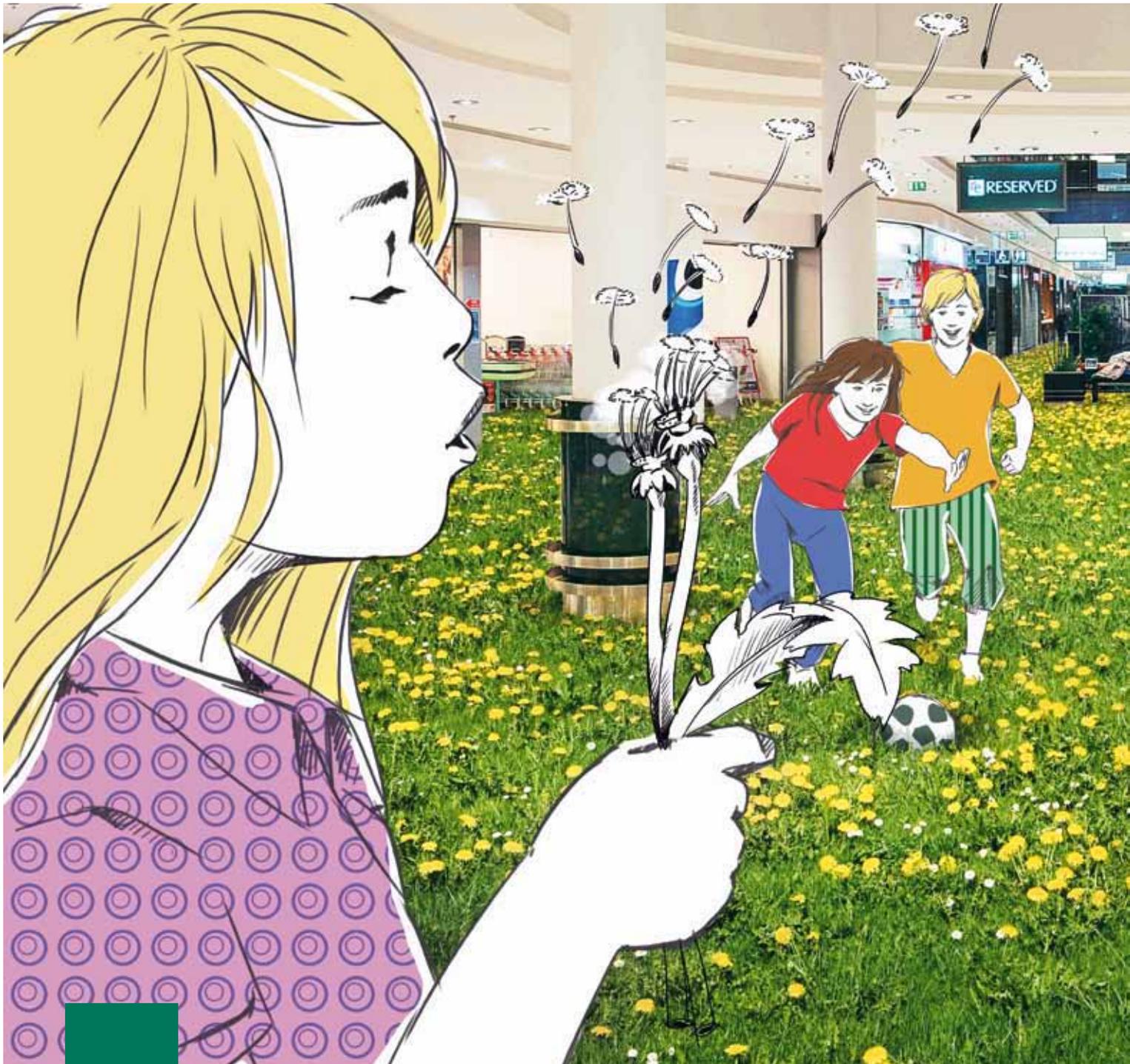


**VOLKSHOCHSCHULE LIVE IN HAMELN** Unter dem Motto „VHS Live – Mit Spaß dabei“ präsentierte sich vom 19.–28. August 2010 die Volkshochschule Hameln-Pyrmont mit einer Vielzahl von Vorführungen und Vorträgen, Mitmachangeboten, Spielen sowie Infoständen in der Ladenstraße der Stadt-Galerie Hameln. 80 Kursleiter präsentierten dabei über 100 Kurse aus den unterschiedlichsten Bereichen vom orientalischen Tanz bis zur Heilpraktikerausbildung. Dabei wurde den Besuchern das vielfältige Angebot in 15-Minuten-Schnellkursen in einem „gläsernen Klassenzimmer“ mitten in der Mall schmackhaft gemacht.



**HORROR IN HAMM** Das Allee-Center Hamm war vom 24.–26. September 2010 im Rahmen eines ganz besonderen Schauspiels Teil des Projekts „RUHR.2010 – Kulturhauptstadt Europas“: Ein überdachtes Parkdeck wurde zur Showbühne für das Kultmusical „Der kleine Horrorladen“. Rund 60 Personen sowie eine fünfköpfige Liveband gestalteten das stimmungsvolle Musical und begeisterten über 1.600 Zuschauer. Ein unvergessliches Ereignis sowohl für die Besucher wie auch für das Team des Centermanagements, das das Event gemeinsam mit der Musikschule Hamm mit viel Leidenschaft ausgerichtet hat.





Die Center

# INVESTOREN WOLLEN „GRÜNE“ CENTER

Nachhaltigkeit gewinnt an Bedeutung.  
von Dr. Ludwig Vogel MRICS

## DIE DREI SÄULEN DER NACHHALTIGKEIT

„Nachhaltigkeit ist die Konzeption einer dauerhaft zukunftsfähigen Entwicklung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimension menschlicher Existenz. Diese drei Säulen der Nachhaltigkeit stehen miteinander in Wechselwirkung und bedürfen langfristig einer ausgewogenen Koordination.“\*

Die vom 13. Deutschen Bundestag eingesetzte Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ stellt durch die Formulierung der

Galeria Baltycka, Danzig



Ziele nachhaltiger Entwicklung dar, dass soziale Verantwortung, ökonomische Leistungsfähigkeit und der Schutz der natürlichen Umwelt untrennbar zusammengehören. Nur durch eine ganzheitliche Betrachtung dieser drei Säulen der Nachhaltigkeit, durch eine Berücksichtigung wirtschaftlicher Anforderungen innerhalb der Grenzen der Ökosystems, lässt sich gesellschaftlicher Wohlstand erreichen (siehe Abb. 1). Jede isolierte Betrachtung einer der drei Dimensionen muss eine nachhaltige Entwicklung gefährden.

### NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Analyse der Möglichkeiten zur Implementierung ökologischer Nachhaltigkeitsgedanken in die Shoppingcenter Projektentwicklung hat die ECE eine Befragung von 165 Investoren durchgeführt, mit dem Ziel, den aktuellen Stand der Anforderungen von Investoren an eine ökologische Nachhaltigkeit zu erfragen und ihre Projekte einer hinreichenden Evaluation diesbezüglich zu unterziehen.

### Nachhaltigkeit stellt einen wichtigen Wettbewerbsfaktor dar – Werterhalt und Nebenkosten sind ausschlaggebende Gründe

Nachhaltigkeit hat für nahezu 50 % der Investoren einen hohen Stellenwert innerhalb der Geschäftspolitik. Für die zweite Hälfte der Investoren ist die Wirkung nachhaltiger Kriterien auf ihre Investitionsstrategie allerdings noch nicht wirklich absehbar. Eine Ursache dafür lässt sich in dem bisher nur als gering wahrzunehmenden Nachfragedruck auf Anlegerebene finden. ►

\* Abschlussbericht der Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt – Ziele und Rahmenbedingungen einer nachhaltig zukunftsverträglichen Entwicklung“, Deutscher Bundestag: Drucksache 13/11200 vom 26.06.1998

Als Gründe für eine Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit werden vor allem Einsparpotenziale von Nebenkosten und der Werterhalt der Immobilie genannt (siehe Abb. 2). Gerade hinsichtlich der Energieeffizienz steht die Auseinandersetzung mit nachhaltigen Maßnahmen in einem engen Zusammenhang zu der Entwicklung der Energiepreise. Die Tatsache, dass ca. 80% der Kosten einer Immobilie im Betrieb anfallen, der Einfluss auf diese Kosten nach der Planungsphase aber rapide abfällt, weist auf die Notwendigkeit hin, bereits in der Investitionsphase eine verstärkte Analyse des Energieeinsparpotenzials durchzuführen.

Diese Einsparung von Nebenkosten könnte möglicherweise langfristig zu einer Erhöhung der Nettomiete führen. Lediglich 19% geben die Gewinnsteigerungsmöglichkeit als Intention für eine Auseinandersetzung mit Nachhaltigkeit an. Imagesteigerung oder gesetzliche Einflussnahme nehmen als Gründe angabegemäß ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle ein.

**Geringere Anfangsrenditen sind akzeptabel**

Rund 37% der deutschen Investoren würden eine geringere Anfangsrendite aufgrund ökologisch-nachhaltiger Investitionen akzeptieren. Die

Bereitschaft internationaler Investoren ist da mit 65% weitaus höher. Betrachtet man die Antworten der einzelnen Investorentypen (siehe Abb. 3) zeigt sich die höchste Bereitschaft bei den Initiatoren Geschlossener Fonds sowie der Gruppe der sonstigen Investoren.

**Generelle Bereitschaft zur nachhaltigen „Sanierung“**

Nahezu alle Investoren sind bereit, in Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu investieren, davon die Hälfte allerdings nur, wenn durch die Maßnahmen Nebenkosteneinsparungen erreicht werden und 14% nur, wenn sich die Investitionen kurzfristig rentieren (siehe Abb. 4). Grundsätzlich müssen sich Investitionen für einen Großteil der Investoren innerhalb von 10–15 Jahren rentieren. Hinsichtlich einer nachhaltigen und damit vor allem langfristigen Wirkung ökologischer Maßnahmen werden diese Renditeanforderungen von 6,6–10% (entsprechen der Amortisationszeit innerhalb von 10–15 Jahren) häufig wohl nur schwer zu erzielen sein. Zumindest derzeit setzt eine Steigerung der Umweltverträglichkeit von Shoppingcentern (und Immobilien allgemein) vielmehr eine langfristige Betrachtung voraus und wird nicht ausschließlich mit kurz- bis mittelfristig rentablen Investitionen zu realisieren sein.



**MASSNAHMEN IM RAHMEN ÖKOLOGISCHER NACHHALTIGKEIT**

**Kühlung ist die größte Nebenkostenposition**

Nachhaltigkeit im Bereich von Shoppingcenter-Entwicklungen fokussiert sich häufig auf den effektiven Energieverbrauch, die Nutzung regenerativer Energie und den Einsatz innovativer Technologien zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission. Shoppingcenter weisen dabei zum Beispiel die Besonderheit auf, dass der Energieanteil zur Kühlung des Centers doppelt so hoch ist wie der zur Erwärmung eines Centers. Die Innenbeleuchtung, die Besucher der Center und das Sonnenlicht geben bereits so viel Wärme ab, dass sich eine Wärmedämmung weitestgehend kontraproduktiv auswirken würde. Die größten Nachhaltigkeitspotenziale stecken in einem optimierten Konzept zum Heizen und Kühlen eines Centers, der Energierückgewinnung, der Be- und Entlüftung des Centers und der Nutzung erneuerbarer Energien.

## Solarenergie und Geothermie stehen im Vordergrund

Von den technischen Maßnahmen in Hinblick auf das Energiemanagement bei Shoppingcenter-Projekten halten Investoren vor allem die Implementierung von Photovoltaikanlagen und geothermische Modelle, wie Erdwärmetauscher, Wärmepumpen und Erdwärmesonden, für zukunftssträftig (siehe Abb. 5).

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen ist derzeit allerdings nur unterstützend vorstellbar, da für den jährlichen Energiebedarf eines Centers mit 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Fläche von ca. 180.000 m<sup>2</sup> nach Süden gerichtete Außenfläche für Photovoltaikanlagen notwendig ist. Eine ausschließliche Nutzung von Solarenergie zur Energieversorgung eines Shoppingcenters scheint bei der derzeitigen Effizienz dieser Anlagen wenig sinnvoll, allerdings ist der unterstützende Einsatz aus nachhaltiger Sicht zu fördern.

Die Nutzung geothermischer Energien zur Deckung des Heiz-/Kühlbedarfs eines Shoppingcenters ist ein wesentlicher Schritt in Richtung eines „Green-Centers“, jedoch hinsichtlich der Energieversorgung ebenfalls zu relativieren. Lediglich 30 % der zur Kühlung benötigten Energie lässt sich durch diese Energieform abdecken, die restlichen 70 % müssen weiterhin noch durch konventionelle Energie geleistet werden. Der Heizwärmebedarf allerdings kann zu 100 % durch geothermische Anlagen erbracht werden.

Welche ökologische Maßnahme in der Praxis tatsächlich realistisch ist, hängt natürlich maßgeblich von den Rahmenbedingungen des Projektgrundstückes ab.

## Ein Streben nach dem „Green Center“ ist erkennbar. Die Anforderungen nehmen zu.

Grundsätzlich lässt sich durch die in der Erhebung getroffenen Aussagen erkennen, dass die Umsetzbarkeit von Nachhaltigkeitskriterien bei Shoppingcenter-Projekten grundsätzlich positiv eingeschätzt wird. 44 % der Investoren gehen sogar davon aus, dass insbesondere Shoppingcenter die Möglichkeit bieten, zukünftigen Nachhaltigkeitskriterien gerecht zu werden. Richtig ist auf jeden Fall, dass der Immobiliertyp Shoppingcenter aufgrund der Größe und Funktion ein enormes ökologisches Potenzial hat. Wo schon jetzt bei erfolgreichen Projektentwicklern die ökonomische Säule der Nachhaltigkeit fest verankert ist, muss

das Fundament der ökologischen Säule erst noch härten. Nachhaltigkeit hat ohne Zweifel einen hohen Stellenwert bei künftigen Investitionsentscheidungen, wenngleich eine tiefgreifendere Auseinandersetzung mit dem Thema und eine Formulierung von Standards notwendig erscheinen. Eine grundsätzliche Bereitschaft zur Investition in Nachhaltigkeit ist aber erkennbar. Dabei stehen vor allem Gründe wie Nebenkostensenkungen und Werterhalt beziehungsweise Wertsteigerung der Immobilien im Vordergrund der Investitionsentscheidungen.

Letztendlich zeigt sich Nachhaltigkeit als ein in der Investorengemeinschaft intensiv diskutiertes Thema, welches derzeit allerdings noch keinen maßgebenden Einfluss auf die Investmentstrategie aufweist. Die Anforderungen an nachhaltige Immobilien und damit auch an Shoppingcenter werden allerdings weiter zunehmen, nicht nur durch den Gesetzgeber, sondern auch durch Investoren und Mieter selbst. Dabei stellen auch Wirtschaftskrisen kein Argument gegen, sondern für eine konsequente Beachtung ökologischer Grundregeln dar. Ein Ignorieren dieser Regeln hätte schlimmere Folgen als jede Krise und deren Folgen wären unumkehrbar. ■



# A10 CENTER

## Wildau

**D**as A10 Center in Wildau gehört seit Anfang 2010 zu unserem Portfolio. Das großzügige Shoppingcenter vor den Toren Berlins wurde 1996 eröffnet und liegt verkehrsgünstig direkt an der Autobahn A10 und in unmittelbarer Nähe zum Schönefelder Flughafen Berlin-Brandenburg-International (BBI), der gerade zum Hauptstadtflughafen ausgebaut wird.

Nach der Übernahme des Centers war unser oberstes Anliegen die schnellstmögliche Fertigstellung des Projektes A10 Triangel, einer Neubaumaßnahme, die direkt an das Center anschließt und zahlreiche neue Geschäfte beherbergt. Seit der Eröffnung der Triangel am 6. April 2011 bietet das A10 Center ca. 200 Fachgeschäfte sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe auf einer Verkaufsfläche von 66.000 m<sup>2</sup>. Den Kunden stehen 4.000 Parkplätze zur Verfügung.

Bis Herbst 2011 wird die Ladenstraße des bisherigen Bestands modernisiert, so dass die Kunden insgesamt ein noch freundlicheres Ambiente erwarten wird. Durch den Neubau konnten rd. 400 neue Jobs geschaffen werden, insgesamt bietet das Center nun über 1.000 Menschen einen Arbeitsplatz.

Das Investitionsvolumen inkl. der Triangel und der Modernisierung beträgt rd. 265 Mio. €. Mehr als 630.000 Menschen leben im 30-Minuten-Radius des Standortes. Im 45-Minuten-Radius wohnen über 1,15 Mio. Menschen.

Neben den bereits ansässigen Fachgeschäften wie Real, Karstadt Sports, Peek & Cloppenburg und C&A bereichern nach der Eröffnung der Triangel zahlreiche neue Konzepte den Mietermix: Viele Mieter aus dem Bereich junge und hochwertige Mode konnten hinzugewonnen werden, dazu gehören Marken wie Tommy Hilfiger, Jack Wolfskin und Marc O'Polo. Weitere Fachgeschäfte wie Fielmann, Rossmann und myToys runden das Angebot zukünftig ab.

Das A10 Center verfügt neben der Shoppingwelt auch über die sogenannte Freizeitwelt, in der beispielsweise ein Großraumkino, ein Bowling-Center, ein Fitness-Center sowie das „Bambooland“ für Kinder mit ihren Angeboten locken.





# ALTMARKT-GALERIE

## Dresden



**Z**um 1. Juli 2010 haben wir weitere 17% der Gesellschaftsanteile der Altmarkt-Galerie Dresden übernommen und besitzen damit nun 67% des Shoppingcenters, dessen Erweiterung am 31. März 2011 feierlich eröffnet wurde.

Das anteilige Investitionsvolumen der Deutsche EuroShop an der Erweiterungsmaßnahme beträgt 110 Mio €. Die neue dreigeschossige Einkaufspromenade ermöglichte die Ansiedlung von rd. 100 neuen Fachgeschäften. Zur Erweiterung gehören neben 18.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche auch 2.900 m<sup>2</sup> Büroflächen und ein Hotel (Etap) mit rund 200 Zimmern, das im Herbst seinen Betrieb aufnehmen wird.

Insgesamt verfügt die Altmarkt-Galerie jetzt über rund 200 Shops auf etwa 44.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, rd. 2.000 Menschen haben hier ihren Arbeitsplatz.

Zahlreiche hochattraktive Mieter zeugen für die herausragende Qualität des Standortes. Die kalifornische Computermarke Apple sowie das US-Kultmodelabel Hollister sind mit ihren jeweils ersten Stores in Ostdeutschland dabei. Viele andere Marken sind zum ersten Mal in Dresden vertreten, darunter die Modeanbieter Boss und Gant.

Besondere Anziehungspunkte sind eine im nostalgischen Ladenbau eingerichtete Parfümerie

sowie ein Café im Stil der 1920er Jahre, das im denkmalgeschützten, ehemaligen Intecta-Gebäude eröffnet hat. Das Gebäude wurde umfassend saniert und liebevoll in das Gesamtkonzept des Centers integriert. Aber auch viele Bestandsmieter haben zur Eröffnung der Erweiterung ihre Geschäfte modernisiert sowie teilweise erweitert.

Eingänge am ÖPNV-Knotenpunkt Postplatz, am Altmarkt und an der Wilsdruffer Straße vernetzen die Altmarkt-Galerie nun noch besser mit dem historischen Herzen der Dresdner Innenstadt und schaffen zugleich neue attraktive Wegeverbindungen.

# WIR HABEN SIE ALLE MARKEN LABELS DESIGNER

**APPLE** ALDI ALEXANDER SEIDEL COIFFURE ANH CHRISTINE APOTHEKE ARKO ASIA FU LOI  
 BÄCKEREI REIMANN BAGSTADE BAGUETTERIE LA PROVENCE BARBARINO BASLER  
 BEARS + FRIENDS BIBA BIJOU BRIGITTE BLUMEN & FLORALES ZETZSCHKE BONITA  
 BREZELBÄCKEREI DITSCH BUILD A BEAR BUTLERS CAFE DREISSIG CAFE KREUTZKAMM CALIDA  
 CAMONDAS **BOSS** CAMP DAVID CECIL CHELSEA CLAIRE'S ACCESSOIRES COCOON COMMA  
 CONVENIENCE CUT & COLOR DE GOEY KAAS DECHMANN DEPOT DER REISEBÜRO

DEUTSCHE POST DIMENSION DITSCH LOUNGE **DOUGLAS**  
 DM - DROGERIEMARKT DR. WOK VITALRESTAURANT ENGERS ERONYA ESPRIT ETERNA  
 DRESDNER TEEHANDEL E-PLUS EDC BY ESPRIT **GANT** FAST FORWARD FERBO LEDERWAREN  
 EGO\_1ST ELA EMILIO ADANI ENERGY FOTO MOCH FRISCHERIE KORCH

FELDMANN FOOT LOCKER FOSSIL **GUESS**  
 FROODSTER FRUCHTCENTER G-STAR GABOR GAMESTOP GARCIA  
 GDM GRAIN DE MAUCE GELATI GERRY WEBER GOLDSCHMIEDE RÜTZE  
 GÖRTZ GRANATAPFELHAUS GRAZIE SCHUHE HAUTNAH HERZOG & BRÄUER

**HUGENDUBEL** HÖGL HUNKEMÖLLER  
 HUSSEL SÜSSWAREN IMAGO  
 IMMERGRÜN JACK & JONES

JACK WOLFSKIN JEANS LIVE JOHN BAKER & SON **LTB JEANS**  
 JOSEPH RIBKOFF JUWELIER CHRIST JUWELIER HOFFMANN  
 KAMPS KULT KUNST & HANDWERK L'TUR LAST MINUTE LACOSTE LAS TAPAS - RAPIDO LASCANA  
 LEINER LEONARDO

**MARC CAIN** LILI MODE MC PAPER MCDONALD'S  
 MEIN FOTOSTUDIO MEXX  
 MISS SIXTY MORE & MORE  
 MUSTANG NANU NANA

**NEW YORKER** NAVAJO NORDSEE O2 OLIVERIA OLYMP ONE GREEN ELEPHANT ONLY  
 ORSAY PANDORA PINKIE PLAY OFF PRALINEUM PROMOD QUENDTERIA  
 QUIKSILVER RATAGS KUNSTHANDWERK REFORMHAUS MEWALD RENO  
 RICC'S ORIGINAL HOT DOGS ROSSMANN  
 S. OLIVER SALUMERIA SCHLÜTER  
 SEGAFREDO SEKRETÄR AM WALL  
 SCHMUCKGALERIE C4 SCHMUCKKRAUSCH  
 SKANDAL SONS & DAUGHTERS SPIELXIE

**O'NEILL** STERNCHEN STILWAHL STREET ONE STYLISTA SUSHI-BAR SWAROVSKI  
 SWATCH STORE SYMPATKO SZ-TREFFPUNKT T-PUNKT TAMARIS  
 TAVERNA AKROPOLIS TCHIBO TEE-WÜRFEL TEXTILPFLEGE SALOW

**REWE** THE BODY SHOP THIEMANN THOMAS COOK  
 THOMAS SABO TOM TAILOR  
 TRAURINGSTUDIO BY TOMMY CRYSTAL TRIUMPH

**SATURN** UNDERWEAR LOUNGE  
 VERO MODA VIOLINO  
 VODAFONE

**SINN LEFFERS** **SPORT SCHECK**  
 TOMMY HILFIGER WEINKONTOR  
 WELTBILD PLUS

**TOMMY HILFIGER** **WE FASHION**  
 WIENER FEINBÄCKER WMF  
 WOLF, FLEISCHEREI & IMBISS  
 WOMEN'S IN XFRESH YVES ROCHER  
 ZERO  
 ZUMNORDE

**ZARA**



ALTMARKT  
**GALERIE**  
 DRESDEN

# MAIN-TAUNUS-ZENTRUM

## Sulzbach



**Z**um Jahresende 2010 hat die Deutsche EuroShop von einem institutionellen Investor rd. 9% der Anteile am Main-Taunus-Zentrum (MTZ) bei Frankfurt für rd. 17,2 Mio. € übernommen. Damit erhöht sich unsere Beteiligung an diesem Center auf 52%. Es gehört zum Ursprungsportfolio der Gesellschaft.

Das MTZ wurde 1964 als eines der ersten Shoppingcenter in Deutschland eröffnet und 2001–2004 umfassend modernisiert und vergrößert. Es befindet sich in Sulzbach am westlichen Stadtrand Frankfurts, direkt an der A66 (zwischen Frankfurt und Wiesbaden), einer

der meistbefahrenen Autobahnen Deutschlands, an einer eigenen Autobahnausfahrt. Im Einzugsgebiet leben 2,2 Mio. Menschen. Täglich besuchen bis zu 40.000 Kunden das Main-Taunus-Zentrum.

Nach Vollendung der momentan laufenden Erweiterungsmaßnahmen bietet das Center ab voraussichtlich November 2011 auf einer Verkaufsfläche von ca. 91.000 m<sup>2</sup> rund 170 Fachgeschäfte renommierter Einzelhandelsunternehmen (derzeit u. a. Ansons, Breuninger, H&M, Galeria Kaufhof, Media Markt, Peek & Cloppenburg und Zara). Viele prominente Marken aus dem In- und Ausland werden die

Attraktivität des Centers in der Region nochmals verstärken. Ein Schlemmerbereich mit Restaurants und Cafés sowie Delikatessengeschäften, verschiedene Servicebetriebe, Arztpraxen, ein Multiplex-Kino und eine Tankstelle sorgen dafür, dass das MTZ vielfach für Kunden eine Art „Innenstadtersatz“ darstellt.

Das Center wird den Besuchern nach Abschluss der sogenannten „Norderweiterung“ mehr als 4.500 Pkw-Stellplätze bieten. Wir gehen davon aus, dass wir bis zur Eröffnung einen Vermietungsstand von 100% erreichen.

# BILLSTEDT-CENTER

## Hamburg



**Z**um Jahresanfang 2011 haben wir das Billstedt-Center in Hamburg übernommen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 160 Mio. €, es ist das zweite Shoppingcenter der Gesellschaft in der Hansestadt und das 18. insgesamt im Portfolio.

Das Billstedt-Center ist ein alteingesessenes Center, das ursprünglich in zwei Teilen 1969 und 1977 eröffnet und 1996 grundlegend umstrukturiert wurde. Es befindet sich im östlichen Stadtgebiet Hamburgs, etwa acht Kilometer von der Innenstadt entfernt. Im Einzugsgebiet leben rd. 735.000 Menschen, täglich besuchen bis zu 40.000 Kunden das Center, das perfekt zwischen dem lokalen Omnibusbahnhof, einer U-Bahn-Haltestelle und dem Marktplatz liegt.

Es bietet auf einer Verkaufsfläche von ca. 40.000 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen rd. 110 Fachgeschäfte, die alle an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet sind. Die Magnetmieter des Centers sind ein SB-Warenhaus (REWE-Gruppe), ein Unterhaltungselektronik-Markt (Media Markt) und drei Modehäuser (C&A, TK Maxx und H&M). In das Center integriert ist ein Karstadt-Warenhaus, das sich im Eigentum Dritter befindet. Darüber hinaus verfügt das Center über rund 3.500 qm Wohn- und Bürofläche sowie über 1.500 Pkw-Stellplätze.





Die Center

# SHOPPINGCENTER – DIE RICHTIGEN SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG

von Andreas Pohl, Deutsche Hypothekenbank

Als in Deutschland in den 60er-Jahren die ersten Shoppingcenter eröffneten, hatte kaum jemand die in den kommenden Jahrzehnten stattfindende Entwicklung vorausgesehen. Gab es bis 1990 noch eine relativ moderate jährliche Zunahme auf rund 100 Center, nahm die Anzahl in der ersten Dekade nach der Wiedervereinigung rasant auf ca. 300 zu. Bis heute stieg die Fläche auf ca. 16 Mio. m<sup>2</sup>, verteilt auf über 400 Shoppingcenter, weitere – man spricht von bis zu 80 – sollen bis 2015 entstehen.

Gleichzeitig haben sich Shoppingcenter mittlerweile zu einer wichtigen Assetklasse für professionelle Investoren entwickelt und stehen damit natürlich auch für die Deutsche Hypo als Immobilienbank im Fokus ihrer vielfältigen Finanzierungsaktivitäten.

Im Wesentlichen werden vom Markt folgende Finanzierungsarten nachgefragt:

1. Bestandsfinanzierungen, d. h. Ankaufsfinanzierungen von bestehenden Shoppingcentern oder Umschuldung laufender Finanzierungen.

2. Finanzierungen von Projektentwicklungen, d. h. klassische Zwischenfinanzierungen für neu zu errichtende Center während der Bauphase bis zur Fertigstellung.

Sowie als Mischung aus beiden vorstehenden Finanzierungstypen:

3. Finanzierungen für den Ankauf bestehender Shoppingcenter sowie die anschließende Begleitung von Umbaumaßnahmen im Rahmen eines Revitalisierungsprojektes.

Während die Bank bei der Finanzierung bestehender Center auf die bisherigen Erfahrungen zurückgreifen und Entwicklungen für die Zukunft auf diese stützen kann, ist bei der Begleitung eines Neubauprojektes diese Einschätzung deutlich schwieriger.

Als Bank haben wir die Möglichkeit, durch Begrenzung der Finanzierungshöhe, Haftungseinbindung der Kreditnehmer, LTV (Loan-to-value) oder DSCR (Debt-Service Coverage Ratio) Covenants das wirtschaftliche Kreditrisiko adäquat zu limitieren.

Da bekannterweise nicht alle bestehenden oder sogar noch zu errichtenden Shoppingcenter eine positive Entwicklung zu verzeichnen haben, und somit die in sie gesetzten Erwartungen erfüllen, stellt sich für die finanzierende Bank genauso wie für den Investor die spannende Frage, welche relevanten Kriterien ausschlaggebend für den Erfolg eines Shoppingcenters sein können und damit im Rahmen einer Investitions- bzw. Finanzierungsentscheidung zu würdigen sind.

## ☞ DIE MISCHUNG DER BRANCHEN- UND MIETERSTRUKTUR IST EIN BAUSTEIN DES ERFOLGS

Zunächst einmal muss man unterscheiden, um welches Produkt es sich handelt. Im Gegensatz zu kleineren Centern in Mittelstädten, die als Ergänzung bzw. Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel zu sehen sind, muss bei regionalen Shoppingcentern eine angemessene Größe, Anziehungskraft und Attraktivität gegeben sein.

Dabei ist die kritische Masse, d. h. die Mindestgröße, entscheidend, die es ermöglicht, eine angemessene Eigenattraktivität und damit regionale Anziehungskraft erreichen zu können. Gleichzeitig ist natürlich die qualitativ und quantitativ richtige Mischung der Branchen- und Mieterstruktur des Centers ein wesentlicher Baustein des Erfolgs. Neben attraktiven Ankermietern, die für eine Grundfrequenz sorgen und entsprechend eine Magnetfunktion haben, braucht ein erfolgreiches Center eine ausgewogene Mischung aus kleinen

und mittelgroßen Läden, die die namhaften nationalen und internationalen Marken bieten.

Darüber hinaus ist für den Kunden neben dem reinen Einkaufsvergnügen eine Wohlfühlatmosphäre zu schaffen, die zum längeren Verweilen einlädt und damit auch entsprechende Effekte auf die Kaufentscheidung hat. Hierzu tragen insbesondere Architektur, Grundriss, Funktionalität und Zustand des Objektes bei. Ein gutes und vielfältiges Gastronomieangebot rundet das Angebot ab.

Neben diesen konzeptionellen Faktoren, die natürlich auch noch infrastrukturelle Elemente wie die Lage, Verkehrsanbindung und Parkplatzsituation umfassen, haben wirtschaftliche Rahmendaten entscheidenden Einfluss auf den nachhaltigen Erfolg eines Centers. Die Qualität der Mietverträge, Angemessenheit der Mieten zur Flächenproduktivität, Höhe der Nebenkosten, sichern für Eigentümer und Mieter gleichermaßen die dauerhafte wirtschaftliche Tragfähigkeit.

Um den permanenten Anforderungen des Wettbewerbs gerecht zu werden, bedarf es eines professionellen Betreibers, der Veränderungen früh erkennt und rechtzeitig mit entsprechenden Maßnahmen richtig auf diese reagiert.

Last but not least muss natürlich auch die Finanzierungsstruktur zum jeweiligen Projekt und den jeweiligen Besonderheiten passen. Dies umfasst insbesondere flexible Lösungen, die den ständigen Veränderungsprozessen bei dieser Art von Immobilien gerecht werden.

Die vorstehenden Faktoren erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, geben aber einen guten Überblick über die Komplexität und Vielfältigkeit dieser Art von Finanzierungen. Im Hinblick auf die Größenordnung der Einzelinvestitionen sind natürlich besondere Anforderungen an die Qualität der beteiligten Parteien, d. h. der Investoren sowie der Betreiber, zu stellen. ■



BILLSTEDT-CENTER,  
HAMBURG



PHOENIX-CENTER,  
HAMBURG



CITY-GALERIE,  
WOLFSBURG



ALLEE-CENTER,  
HAMM



STADT-GALERIE,  
HAMELN



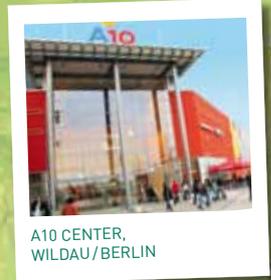
CITY-POINT,  
KASSEL



CITY-ARKADEN,  
WUPPERTAL



FORUM,  
WETZLAR



A10 CENTER,  
WILDAU/BERLIN



MAIN-TAUNUS-ZENTRUM,  
SULZBACH/FRANKFURT



RATHAUS-CENTER,  
DESSAU



RHEIN-NECKAR-ZENTRUM,  
VIERNHEIM



ALTMARKT-GALERIE,  
DRESDEN



STADT-GALERIE,  
PASSAU



# DIE CENTER

4 Länder, 18 Standorte



### Legende

- Staaten Europa
- Straßen Europa

Die Center

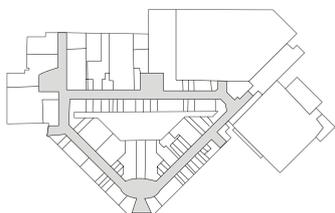
# ÜBERSICHT DER SHOPPINGCENTER INLAND

Stand: April 2011

1 WILDAU/BERLIN /// 2 SULZBACH/FRANKFURT /// 3 DRESDEN /// 4 VIERNHEIM /// 5 HAMBURG-BILLSTEDT  
 6 HAMBURG-HARBURG /// 7 WETZLAR /// 8 HAMM /// 9 WOLFSBURG /// 10 DESSAU /// 11 WUPPERTAL ///  
 12 KASSEL /// 13 PASSAU /// 14 HAMELN .....

## 1 A10 CENTER, WILDAU/BERLIN

Beteiligung:	100 %
Ankauf Deutsche EuroShop:	Januar 2010
Mietfläche:	rd. 120.000 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 66.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 200 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	rd. 1,2 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 4.000
Eröffnung:	1996
Umstrukturierung/Modernisierung:	2010–2011
Ankermieter:	real, Karstadt Sports, C&A, H&M, Peek & Cloppenburg



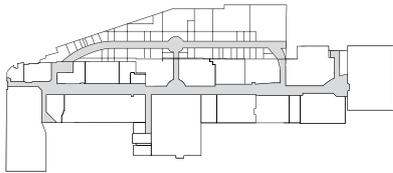
2

## MAIN-TAUNUS-ZENTRUM, SULZBACH / FRANKFURT

[www.main-taunus-zentrum.de](http://www.main-taunus-zentrum.de)

Beteiligung:	52,0%
Ankauf Deutsche EuroShop:	September 2000
Mietfläche:	rd. 117.000 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 91.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 170 Fachgeschäfte*
Vermietungsstand:	100% (Bestand)
Einzugsgebiet:	rd. 2,2 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 4.500*
Eröffnung:	1964
Umstrukturierung/Modernisierung:	2004
Erweiterung:	2011
Ankermieter:	Breuninger, Galeria Kaufhof, Karstadt, Media Markt

\* inkl. Erweiterung (Eröffnung November 2011)

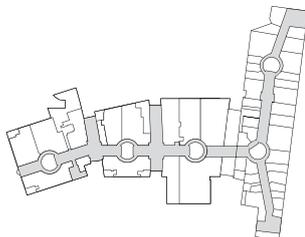


3

## ALTMARKT-GALERIE, DRESDEN

[www.altmarkt-galerie.de](http://www.altmarkt-galerie.de)

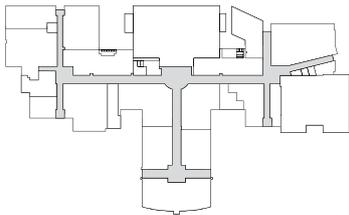
Beteiligung:	67,0%
Ankauf Deutsche EuroShop:	September 2000
Mietfläche:	rd. 76.500 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 44.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 220 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	95%
Einzugsgebiet:	rd. 1,0 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 520
Eröffnung:	2002
Erweiterung:	2011
Ankermieter:	Saturn, SinnLeffers, Zara, SportScheck



## 4 RHEIN-NECKAR-ZENTRUM, VIERNHEIM

[www.rhein-neckar-zentrum-viernheim.de](http://www.rhein-neckar-zentrum-viernheim.de)

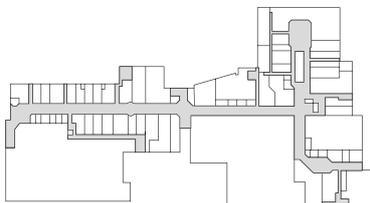
Beteiligung:	99,9%
Ankauf Deutsche EuroShop:	September 2000
Mietfläche:	rd. 69.000 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 59.400 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 100 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	100%
Einzugsgebiet:	rd. 1,4 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 3.500
Eröffnung:	1972
Umstrukturierung/Erweiterung:	2003
Ankermieter:	Engelhorn Active Town, Peek & Cloppenburg, H&M, Zara, C&A, TK Maxx



## 5 BILLSTEDT-CENTER, HAMBURG

[www.billstedt-center.de](http://www.billstedt-center.de)

Beteiligung:	100%
Ankauf Deutsche EuroShop:	Januar 2011
Mietfläche:	rd. 43.400 m <sup>2</sup> (ohne Karstadt)
davon Verkaufsfläche:	rd. 41.125 m <sup>2</sup> (ohne Karstadt)
Anzahl der Geschäfte:	rd. 110
Vermietungsstand:	99%
Einzugsgebiet:	rd. 0,7 Mio. Menschen
Parkplätze:	1.500
Eröffnung:	1969/1977
Umstrukturierung:	1996
Ankermieter:	REWE, Media Markt, C&A, TK Maxx, H&M

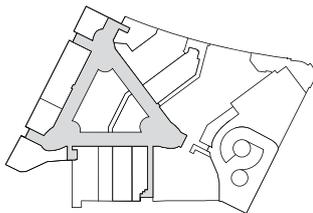


6

## PHOENIX-CENTER, HAMBURG

[www.phoenix-center-hamburg.de](http://www.phoenix-center-hamburg.de)

Beteiligung:	50,0%
Ankauf Deutsche EuroShop:	August 2003
Mietfläche:	rd. 38.700 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 30.300 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 110 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	100%
Einzugsgebiet:	rd. 0,6 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 1.600
Eröffnung:	2004
Ankermieter:	Media Markt, Karstadt Sports, New Yorker, H&M, C&A, REWE, SinnLeffers

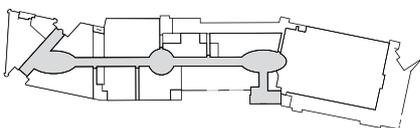


7

## FORUM, WETZLAR

[www.forum-wetzlar.de](http://www.forum-wetzlar.de)

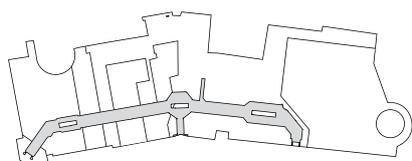
Beteiligung:	65,0%
Ankauf Deutsche EuroShop:	Oktober 2003
Mietfläche:	rd. 34.300 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 23.500 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 110 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	100%
Einzugsgebiet:	rd. 0,5 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 1.700
Eröffnung:	2005
Ankermieter:	Kaufland, Media Markt, Thalia



## 8 ALLEE-CENTER, HAMM

[www.allee-center-hamm.de](http://www.allee-center-hamm.de)

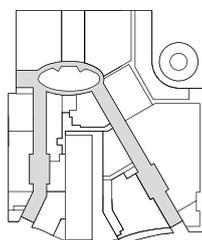
Beteiligung:	88,9 %
Ankauf Deutsche EuroShop:	April 2002
Mietfläche:	rd. 34.000 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 21.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 85 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	99 %
Einzugsgebiet:	rd. 1,0 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 1.300
Eröffnung:	1992
Umbau/Umstrukturierung:	2003, 2009
Ankermieter:	H&M, Peek & Cloppenburg, Saturn, C&A



## 9 CITY-GALERIE, WOLFSBURG

[www.city-galerie-wolfsburg.de](http://www.city-galerie-wolfsburg.de)

Beteiligung:	89,0 %
Ankauf Deutsche EuroShop:	September 2000
Mietfläche:	rd. 30.800 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 20.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 95 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	100 %
Einzugsgebiet:	rd. 0,3 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 800
Eröffnung:	2001
Ankermieter:	REWE, Saturn, New Yorker

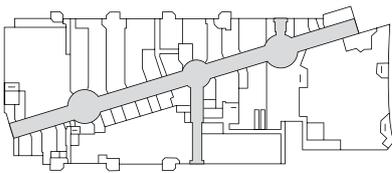


10

## RATHAUS-CENTER, DESSAU

[www.rathaus-center-dessau.de](http://www.rathaus-center-dessau.de)

Beteiligung:	94,9%
Ankauf Deutsche EuroShop:	November 2005
Mietfläche:	rd. 30.400 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 20.000 m <sup>2</sup> (ohne Karstadt)
Anzahl der Geschäfte:	rd. 80 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	97%
Einzugsgebiet:	rd. 0,5 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 840
Eröffnung:	1995
Ankermieter:	H&M, Thalia, TK Maxx

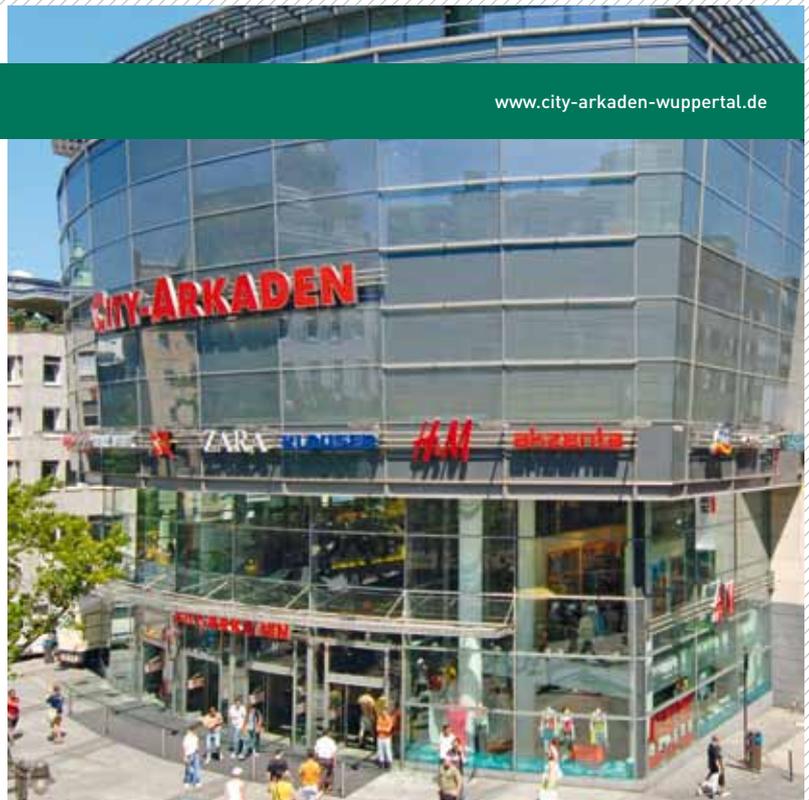
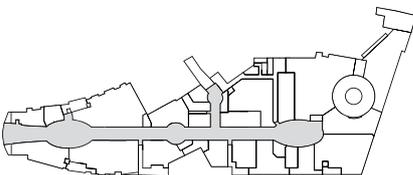


11

## CITY-ARKADEN, WUPPERTAL

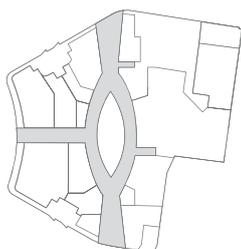
[www.city-arkaden-wuppertal.de](http://www.city-arkaden-wuppertal.de)

Beteiligung:	100%
Ankauf Deutsche EuroShop:	September 2000
Mietfläche:	rd. 28.700 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 20.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 90 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	100%
Einzugsgebiet:	rd. 0,7 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 650
Eröffnung:	2001
Ankermieter:	Akzenta, MediMax, Zara, H&M, Thalia



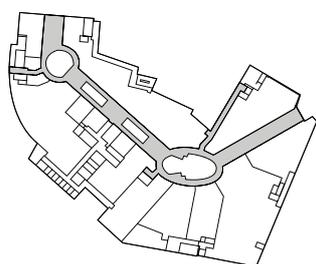
**12 CITY-POINT, KASSEL** [www.city-point-kassel.de](http://www.city-point-kassel.de)

**Beteiligung:** 100 %  
**Ankauf Deutsche EuroShop:** September 2000  
**Mietfläche:** rd. 28.200 m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** rd. 20.000 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Geschäfte:** rd. 70 Fachgeschäfte  
**Vermietungsstand:** 100 %  
**Einzugsgebiet:** rd. 0,8 Mio. Menschen  
**Parkplätze:** rd. 220  
**Eröffnung:** 2002  
**Umstrukturierung:** 2009  
**Ankermieter:** Hugendubel, Saturn, H&M, New Yorker



**13 STADT-GALERIE, PASSAU** [www.stadtgalerie-passau.de](http://www.stadtgalerie-passau.de)

**Beteiligung:** 75,0 %  
**Ankauf Deutsche EuroShop:** Dezember 2006  
**Mietfläche:** rd. 27.300 m<sup>2</sup>  
**davon Verkaufsfläche:** rd. 22.700 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Geschäfte:** rd. 90 Fachgeschäfte  
**Vermietungsstand:** 100 %  
**Einzugsgebiet:** rd. 0,4 Mio. Menschen  
**Parkplätze:** rd. 470  
**Eröffnung:** 2008  
**Ankermieter:** Saturn, C&A, Esprit, Thalia

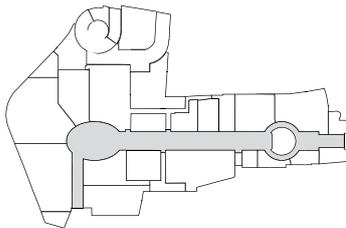


14

## STADT-GALERIE, HAMELN

[www.stadt-galerie-hameln.de](http://www.stadt-galerie-hameln.de)

Beteiligung:	100%
Ankauf Deutsche EuroShop:	November 2005
Mietfläche:	rd. 25.900 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 19.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 90 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	99%
Einzugsgebiet:	rd. 0,4 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 510
Eröffnung:	Frühjahr 2008
Ankermieter:	Müller Drogerie, New Yorker, Real



Die Center

# ÜBERSICHT DER SHOPPINGCENTER AUSLAND

Stand: April 2011

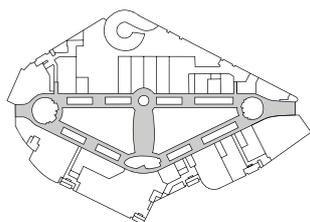


1 DANZIG, POLEN /// 2 KLAGENFURT, ÖSTERREICH /// 3 PÉCS, UNGARN /// 4 BRESLAU, POLEN

# 1 GALERIA BAŁTYCKA, DANZIG, POLEN

[www.galeriabaltycka.pl](http://www.galeriabaltycka.pl)

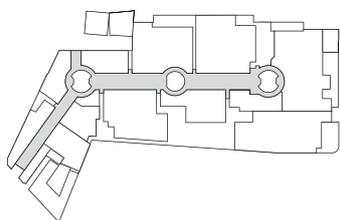
Beteiligung:	74,0%
Ankauf Deutsche EuroShop:	August 2006
Mietfläche:	rd. 39.500 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 39.500 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 200 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	100%
Einzugsgebiet:	rd. 1,1 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 1.100
Eröffnung:	2007
Ankermieter:	Saturn, Peek & Cloppenburg, Zara, H&M, Carrefour



# 2 CITY ARKADEN, KLAGENFURT, ÖSTERREICH

[www.city-arkaden.at](http://www.city-arkaden.at)

Beteiligung:	50,0%
Ankauf Deutsche EuroShop:	August 2004
Mietfläche:	rd. 36.900 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 27.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 120 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	100%
Einzugsgebiet:	rd. 0,4 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 880
Eröffnung:	2006
Ankermieter:	C&A, Peek & Cloppenburg, Saturn, Zara, H&M, Carrefour



3

### ÁRKÁD, PÉCS, UNGARN

[www.arkadpecs.hu](http://www.arkadpecs.hu)

Beteiligung:	50,0%
Ankauf Deutsche EuroShop:	November 2002
Mietfläche:	rd. 35.300 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 35.000 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 130 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	98%
Einzugsgebiet:	rd. 0,5 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 850
Eröffnung:	2004
Ankermieter:	C&A, Interspar, Media Markt, H&M

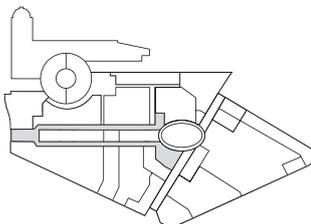


4

### GALERIA DOMINIKAŃSKA, BRESLAU, POLEN

[www.galeria-dominikanska.pl](http://www.galeria-dominikanska.pl)

Beteiligung:	33,3%
Ankauf Deutsche EuroShop:	Dezember 2003
Mietfläche:	rd. 32.900 m <sup>2</sup>
davon Verkaufsfläche:	rd. 30.500 m <sup>2</sup>
Anzahl der Geschäfte:	rd. 100 Fachgeschäfte
Vermietungsstand:	100%
Einzugsgebiet:	rd. 1,3 Mio. Menschen
Parkplätze:	rd. 920
Eröffnung:	2001
Ankermieter:	C&A, Media Markt, van Graaf, Varner, Reserved, Carrefour





# DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

## EUROPÄISCHE BENCHMARK UND PEER-GROUP OUTPERFORMT

Unter Einbeziehung der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie ergibt sich im Jahresvergleich eine Performance der Deutsche EuroShop-Aktie von 28,1% (2009: +2,1%). Der Aktienkurs stieg um 22,4%. Unsere Aktie hat damit 2010 die europäische Benchmark, den EPRA-Index (+18,6%, Vorjahr: +35,1%), und die europäischen Peer-Group-Unternehmen\* klar hinter sich gelassen.

Offene Immobilienfonds aus Deutschland – neben anderen Immobilienaktiengesellschaften unsere Hauptwettbewerber um Investorenkapital – haben im vergangenen Jahr eine durchschnittliche Performance von -1,3% (2009: +2,5%) erzielt und hatten Mittelzuflüsse in Höhe von rund 1,6 Mrd. € (2009: 3,2 Mrd. €).

Börsenentwicklung	2010	2009
DAX	16,1%	23,8%
MDAX	34,9%	34,0%
TecDAX	4,1%	60,8%
EURO STOXX 50 (Europa)	-5,9%	21,0%
Dow Jones (USA)	11,0%	18,8%
Nikkei (Japan)	-3,0%	19,0%

## HAUPTVERSAMMLUNGSPRÄSENZ GESTIEGEN

Die ordentliche Hauptversammlung fand am 17. Juni 2010 in Hamburg statt. Die etwa 280 in der Handwerkskammer anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre vertraten 61,5% (Vorjahr: 56,5%) des Kapitals und gaben allen Tagesordnungspunkten ihre Zustimmung. ►

\* Corio, Eurocommercial Properties, Klepierre, Mercialis und Unibail-Rodamco

## KURSVERLAUF

in €



## AKTIENKURS: JAHRESENDRALLYE BEGANN SCHON IM SOMMER

Unsere Aktie musste sich auch 2010 am Vorjahresschlusskurs messen lassen: 23,67 € war hierfür die Ausgangsbasis. Zunächst pendelte der Kurs bis April auf diesem Niveau. Im 2. Quartal wurde das Börsenklima etwas rauer und war von sinkenden Kursen für die meisten Immobilien-Aktien geprägt. Den tiefsten Kurs des Jahres verzeichnete die Aktie mit Beginn des 3. Quartals am 1. Juli 2010 mit 21,72 € auf

Xetra-Schlusskursbasis. Von da an startete eine Rallye, die den Kurs um rund 33% auf 28,98 € am letzten Handelstag des Jahres steigen ließ. Die Aktie schloss 2010 damit auf dem Jahreshoch ab und legte die Latte für 2011 nicht weit entfernt vom Allzeithoch (23. April 2007: 30,09 €) auf. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop erhöhte sich 2010 auch aufgrund der im Januar, Juli und November durchgeführten Kapitalerhöhungen von 895 Mio. € um rund 601 Mio. € (+67%) auf 1.496 Mio. €.

**KURSVERLAUF INDIZIERT**

in %



**ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNGEN**

Anfang Januar 2010 hat die Deutsche EuroShop das A10 Center in Wildau bei Berlin erworben. Zur Refinanzierung des Eigenmittelanteils haben wir im Februar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6:1 durchgeführt. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechts und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechts von bestehenden Aktionären übernommen. Insgesamt wurden 6.302.082 neue Aktien zu einem Bezugskurs von 19,50 € je Aktie ausgegeben. Dadurch sind der Deutsche EuroShop rund 123 Mio. € zugeflossen. Die Aufnahmebereitschaft der Investoren summierte sich auf über 600 Mio. €, was einer 5-fachen Überzeichnung entsprach.

Das gleiche Verfahren kam im November zur Anwendung, als zur Finanzierung des Erwerbs des Billstedt-Centers Hamburg 5.736.822 neue Aktien zu einem Bezugskurs von 23,00 € je Aktie ausgegeben wurden. Bestehende Aktionäre konnten an der Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 8:1 teilnehmen und hatten erneut ein Überbezugsrecht. Die Maßnahme stieß auf großes Interesse und die Gesamtnachfrage belief sich auf knapp 850 Mio. €, was einer 6,4-fachen Überzeichnung entsprach. Der Deutsche EuroShop flossen rund 132 Mio. € zu.

Zwischen diesen beiden Bezugsrechtskapitalerhöhungen haben wir im Juli das Grundkapital durch Ausgabe von 1.780.000 neuen Aktien gegen Sacheinlage erhöht. Diese neuen Aktien erhielten verschiedene Eigentümer von Anteilen an den Shoppingcentern in Wuppertal (City-Arkaden, 25%) und in Dresden (Altmarkt-Galerie, 17%), die ihre Anteile in die Deutsche EuroShop einbrachten.

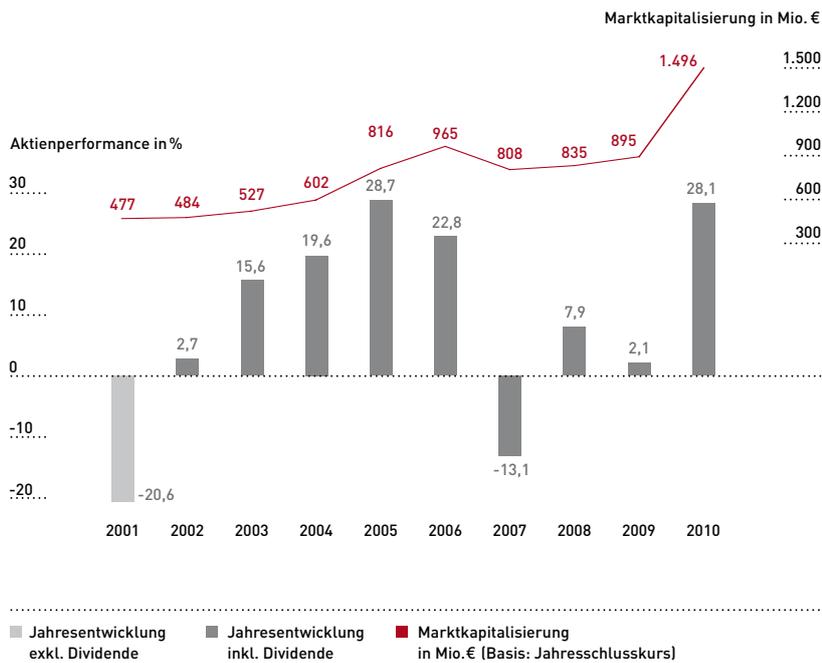
Wir werten die sehr erfolgreichen Kapitalerhöhungen als Bestätigung des Kapitalmarktes für den von uns eingeschlagenen Wachstumskurs, auf dem wir 2010 knapp 500 Mio. € investiert haben. Unsere Aktionäre haben uns dafür rund 255 Mio. € frisches Kapital anvertraut. Damit können wir unseren konservativen Finanzierungsansatz beibehalten und solide wachsen.

Die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien der Deutsche EuroShop stieg im Vergleich zum Jahresultimo 2009 um 13.818.904 Aktien bzw. 36,5% auf 51.631.400 Stück.

**KENNZAHLEN ZUR DEUTSCHE EUROSHOP-AKTIE**

WKN / ISIN	748 020 / DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ
Grundkapital in €	51.631.400,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	51.631.400
Indizes	MDAX, HDAX, DAX International Mid 100, EPRA, GPR 250, MSCI Small Cap, Dow Jones EURO STOXX TMI, EPIX 30, HASPAX
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart

## AKTIENPERFORMANCE UND MARKTKAPITALISIERUNG SEIT IPO



### ANERKANNTE QUALITÄT DER IR-ARBEIT

Die Investor Relations-Arbeit der Deutsche EuroShop ist im Juni mit dem 3. Platz des „**Capital-Investor-Relations-Preis**“ in der Kategorie MDAX ausgezeichnet worden. Das Wirtschaftsmagazin Capital würdigt mit dieser renommierten Auszeichnung jährlich Unternehmen, die nach den Kriterien Zielgruppenorientierung, Transparenz, Track Record und Extra-Financial-Reporting die beste Kommunikation mit den Finanzmärkten betreiben.

[www.capital.de](http://www.capital.de)

Beim „**BIRD 2010**“ (Beste Investor Relations Deutschland) ging die Deutsche EuroShop als Zweiter in der Kategorie MDAX aus dem Rennen, nachdem wir 2009 den 3. Platz belegt hatten. Das Anlegermagazin Börse Online kürte zum achten Mal die Unternehmen, deren Kapitalmarkt-kommunikation von Privatanlegern als besonders offen, ehrlich und fair erachtet wird. In der Gesamtwertung der 160 Unternehmen aus DAX, MDAX, SDAX und TecDAX landeten unsere Investor Relations-Aktivitäten auf Platz 5.

[www.boerse-online.de](http://www.boerse-online.de)

Des Weiteren hat das internationale Fachmagazin Institutional Investor die Deutsche EuroShop und ihre IR-Manager mit ersten Preisen „**Best European Investor Relations**“ ausgezeichnet. Daneben wurden wir erneut vom Deutschen Investor Relations Verband (DIRK) mit dem „**Deutschen Investor Relations Preis 2010**“ in der Kategorie MDAX geehrt.

[www.iimagazine.com](http://www.iimagazine.com)

[www.dirk.org](http://www.dirk.org)

Im europaweiten Vergleich „**Extel Survey**“ landete unser Kapitalmarktteam in den relevanten Kategorien erfreulicherweise stets unter den Top 10 des Sektors.

[www.extelsurveys.com](http://www.extelsurveys.com)

### BREITE COVERAGE DER AKTIE

26 Analysten (Stand: 31. März 2011, ein Jahr zuvor waren es 29) renommierter deutscher und internationaler Institute\* beobachten derzeit regelmäßig unsere Aktie und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise. Damit gehört die Deutsche EuroShop zu den bestbetreuten Immobilien-Gesellschaften in Europa und muss auch den Vergleich innerhalb des MDAX (Durchschnitt: 22 Analysten) nicht scheuen. Besonders erfreulich: Weitere Institute wollen die Coverage der Deutsche EuroShop-Aktie in 2011 starten. Informationen zu den Empfehlungen erhalten Sie unter: [www.deutsche-euroshop.de/analysen](http://www.deutsche-euroshop.de/analysen)



NEGATIV: 4



NEUTRAL: 11



POSITIV: 11

Die Analysten sehen die weitere Entwicklung der DES-Aktie eher positiv (Stand: 31. März 2011)

\* ABN Amro, Aurel, Bankhaus Lampe, Bank of America Merrill Lynch, Berenberg Bank, Close Brothers Seydler, Commerzbank, Credit Suisse, Deutsche Bank, DZ Bank, equinet, Hamburger Sparkasse, HSBC, ING, Kempen & Co., Kepler Capital Markets, Macquarie, Metzler, M.M. Warburg & Co, Petercam Bank, Rabobank, Silvia Quandt Bank, Societe Generale, UBS, Unicredit und West LB

**GESCHÄFTSBERICHT EBENFALLS PRÄMIERT**

Der Geschäftsbericht 2009 mit dem Motto „The EuroShopper“ erhielt beim **red dot design award**, einem der international größten und renommiertesten Designwettbewerbe, das begehrte Qualitätssiegel „red dot“. Es ist bereits der zweite „red dot“ für einen Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop: Schon 2007 hatte der Bericht „Feel Estate“ diese Auszeichnung erhalten.

[www.red-dot.de](http://www.red-dot.de)

Beim Wettbewerb „**LACP 2010 Vision Awards Annual Competition**“ der US-amerikanischen LACP (League of American Communications Professionals), einem Verband von Kommunikationsfachleuten, erhielt unser Geschäftsbericht mit 96 von möglichen 100 Punkten eine Auszeichnung in Bronze in der Kategorie „Immobilien“.

[www.lacp.com](http://www.lacp.com)

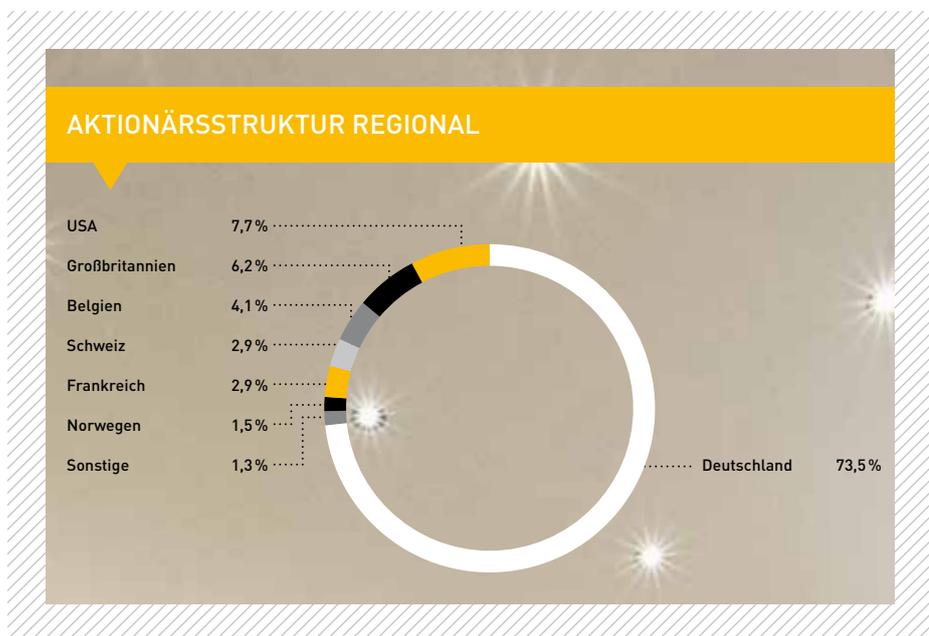
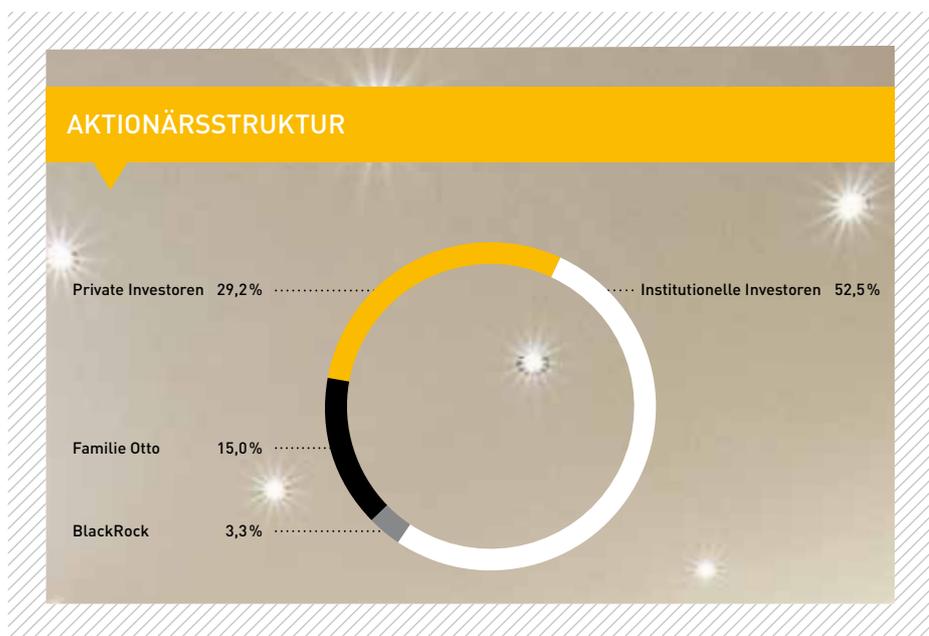
Weitere Auszeichnungen für unsere Kapitalmarkt-kommunikation finden Sie auf unserer Website unter:

[www.deutsche-euroshop.de/irkommunikation](http://www.deutsche-euroshop.de/irkommunikation)

**STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR**

Die Zahl der Investoren ist 2010 weiter angestiegen, die Deutsche EuroShop hat nun rund 10.000 Aktionäre (Stand: 31. März 2011, Vorjahr: 9.450, +6%). Die strukturelle Verteilung hat sich kaum verändert: Institutionelle Investoren halten etwa 52,5% (Vorjahr: 53,0%) der Aktien, private Investoren etwa 29,2% (Vorjahr: 29,0%). Der Anteil der Familie Otto beträgt 15%. Die Investmentgesellschaft BlackRock hält nach eigenen Angaben derzeit 3,3% der Aktien.

Der Anteil ausländischer Investoren ist um zwei Prozentpunkte gesunken. Innerhalb der Länderverteilung gab es kleinere Verschiebungen, vor allem der Anteil US-amerikanischer und belgischer Investoren ist wie im Vorjahr weiter (1,8 bzw. 0,7 Prozentpunkte) gestiegen. Am stärksten hat sich 2010 allerdings der Anteil britischer Aktionäre erhöht (2,3 Prozentpunkte). Auf der Verkäuferseite waren südafrikanische und französische Investoren.

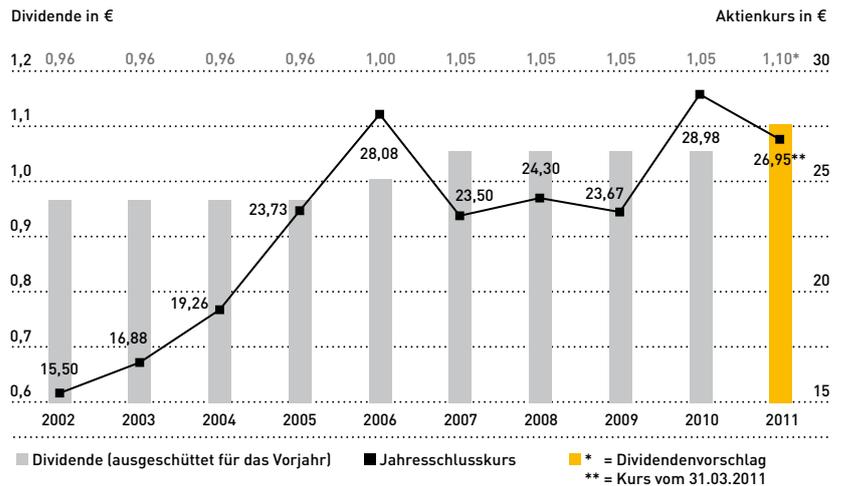


## DIVIDENDENKONTINUITÄT

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 16. Juni 2011 in Hamburg für das Geschäftsjahr 2010 die Zahlung einer Dividende von 1,10 € je Aktie vorschlagen. Mit unserer langfristigen Strategie einer auf Kontinuität basierenden Dividendenpolitik und einer Rendite von 3,8% (bezogen auf den Jahresschlusskurs 2010 von 28,98 €) möchten wir das Vertrauen unserer Aktionäre festigen und neue hinzugewinnen. Auch in Zukunft beabsichtigen wir, eine Dividende von mindestens 1,10 € je Aktie auszuschütten. ■



## DIVIDENDE



## STEUERFREIHEIT DER DIVIDENDE

Dividenden, die an in Deutschland ansässige Aktionäre gezahlt werden, unterliegen bei diesen normalerweise der Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Bei Privatanlegern beträgt der einheitliche Abgeltungssteuersatz ab dem Jahr 2009 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag. Ausnahmen gelten unter bestimmten Voraussetzungen für Dividendenzahlungen, die steuerlich als Eigenkapitalrückzahlung gelten (Ausschüttung aus EK04 bzw. seit 2001 aus dem steuerlichen Einlagekonto). Die Dividende der Deutsche EuroShop erfüllt diese Voraussetzung. Die Dividende der Deutsche EuroShop stellt bei den Aktionären gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 Einkommensteuergesetz nicht steuerbare (d. h. nicht zu versteuernde) Einkünfte dar.

Allerdings sind diese Ausschüttungen nach der geänderten Rechtslage seit 2009 steuerverstrickt, da Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, steuerpflichtig sind. In diesem Fall verringern die Ausschüttungen die Anschaffungskosten der Beteiligung an der Deutsche EuroShop und führen somit zu einem höheren Veräußerungsgewinn im Zeitpunkt der Veräußerung.

### Sie wünschen weitere Informationen?

Dann besuchen Sie uns im Internet oder rufen Sie uns an:

Patrick Kiss und Nicolas Lissner  
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20 / -22  
Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29  
E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)  
Internet: [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)



# 10 JAHRE SHOPPING-CENTER-AKTIE

**W**ir blicken zurück: 2010 feierte die Deutsche EuroShop zehnjähriges Jubiläum. Doch was sind schon zehn Jahre im Leben eines Unternehmens? Eigentlich nicht so viel. Dennoch: an der Börse sind schon drei Monate für manchen Akteur „langfristig“. Doch trotz aller am Kapitalmarkt nicht selten vorherrschenden kurzfristigen Sichtweise können zehn Jahre an der Börse eine Ewigkeit sein. Und genau so sehen wir das, denn innerhalb von zehn Jahren gab es zwei große Krisen an der Börse, die uns und allen anderen am Kapitalmarkt das Leben nicht gerade leichter gemacht haben.

Wie fing alles an? Im September 2000 wurde – unter Federführung der Deutsche Grundbesitz – eine Vorratsgesellschaft umbenannt und die Deutsche EuroShop mit operativem Leben gefüllt. Bereits wenige Tage später startete der Börsengang: In der Zeit vom 2. Oktober 2000

bis einschließlich 29. Dezember 2000 konnten Investoren Kaufaufträge für das IPO der Deutsche EuroShop abgeben. Mindestens 50 Aktien mussten Anleger zum Festpreis von 38,40 € (vor Aktiensplit am 6. August 2007 im Verhältnis 1:2) zeichnen. Wie es sich für eine einzelhandelsnahe Aktie gehört, gab's auch Rabatt: Frühzeichner erhielten bei einem Erwerb der Aktien im Oktober 2000 einen Preisnachlass von 0,30 € je Aktie, im November 0,15 € je Aktie.

Seit 2. Januar 2001 notieren die Aktien der Deutsche EuroShop im amtlichen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse.

Das Platzen der Internet-Blase vor knapp zehn Jahren führte dazu, dass die Anfänge der Deutsche EuroShop nicht gerade optimal verliefen. Es dauerte fast drei Jahre – wir hatten inzwischen unsere Kapitalmarkt-kommunikation professionell aufgestellt –,

sämtliche bis dahin noch im Besitz der Deutsche Bank befindlichen Aktien zu platzieren und den Streubesitz damit signifikant zu erhöhen. Bis dahin interessierte sich am Kapitalmarkt kaum ein Investor für uns. Erst mit dem kompletten Ausstieg der Deutsche Bank Mitte 2003 änderte sich das.

Die ersten Analysten nahmen die sogenannte Coverage zu unserer Aktie auf und die Umsätze an der Börse vervielfachten sich. So gelang uns der Aufstieg in den Aktienindex SDAX und ein Jahr später, im Herbst 2004, in den MDAX.

Seitdem gehören wir zu den 100 größten börsennotierten Gesellschaften in Deutschland, auch wenn wir personell als kleinste Gesellschaft am Börsenhimmel gelten. Da die Börse gerne Kennzahlen vergleicht, liegen wir bei Umsatz und Gewinn pro Kopf weit vor Daimler, Siemens, Deutsche Telekom & Co. Aber auch bei den Verbindlichkeiten pro Kopf sind wir im Spiel der großen Zahlen ganz weit oben auf dem Treppchen.

Ende 2004 entdeckten Banken das Thema Immobilienaktien als neues Wachstumsfeld, was zu einem weiteren Anstieg des Interesses führte. Immer mehr Analysten berichteten über die Deutsche EuroShop und auch die Presse nahm sich des Themas an. Mit einem Mal waren Immobilienaktien nicht mehr die Mauerblümchen, sondern die Stars der Börse. Das Gleiche konnte man an den realen Immobilienmärkten feststellen. Deutschland wurde Investoren weltweit zum „Place to be“. Das führte zu starken Preissteigerungen und im Umkehrschluss zu sinkenden Renditen. Wir hatten uns daher Ende 2006 entschieden, an diesem Wettlauf nicht mehr teilzunehmen

	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Marktkapitalisierung in Mio. € (Basis: Jahresschlusskurs)	1.496	895	835	808	965	816	602	527	484	477
Aktienzahl am Jahresende	51.631.400	37.812.496	34.374.998	34.374.998	34.374.998	34.374.998	31.250.000	31.250.000	31.250.000	31.250.000
Gewichtete durchschnittliche Aktienzahl	45.544.976	36.799.402	34.374.998	34.374.998	34.374.998	31.575.340	31.250.000	31.250.000	31.250.000	31.250.000
Höchstkurs in €	28,98 [30.12.10]	26,00 [06.01.09]	28,40 [13.05.08]	30,09 [23.04.07]	29,12 [31.03.06]	25,25 [27.07.05]	19,44 [29.12.04]	17,35 [18.11.03]	18,58 [28.05.02]	19,75 [12.03.01]
Tiefstkurs in €	21,72 [01.07.10]	18,66 [06.03.09]	18,50 [20.11.08]	23,22 [20.08.07]	23,89 [02.01.06]	19,12 [05.01.05]	16,45 [12.08.04]	14,85 [03.03.03]	13,90 [31.10.02]	15,00 [21.09.01]
Jahresschlusskurs (31.12.) in €	28,98	23,67	24,30	23,50	28,08	23,73	19,26	16,88	15,50	15,25
Dividende pro Aktie in €	1,10 <sup>1)</sup>	1,05	1,05	1,05	1,05	1,00	0,96	0,96	0,96	0,96
Dividendenrendite (31.12.) in %	3,8	4,4	4,3	4,5	3,7	4,2	5,0	5,7	6,2	6,3
Jahresentwicklung exkl. / inkl. Div.	22,4% / 28,1%	-2,6% / 2,1%	3,4% / 7,9%	-16,3% / -13,1%	18,4% / 22,8%	23,2% / 28,7%	14,1% / 19,6%	8,9% / 15,6%	1,6% / 2,7%	-20,6% / -
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag in Stück	116.084	113.008	143.297	144.361	93.744	76.786	36.698	12.438	3.558	5.512
EPS in € (unverwässert)	1,80	0,93	2,00	2,74	2,92	1,55	0,89	0,61	-0,09 <sup>2)</sup>	-0,48 <sup>2)</sup>
CFPS in € (unverwässert)	1,58	1,72	1,60	1,18	1,08	0,96	0,70	0,67	-	-

Alle Angaben zum Aktienkurs beziehen sich bis 2002 auf den Börsenplatz Frankfurt, ab 2003 auf Xetra.  
1) Vorschlag 2) HGB-Rechnungslegung

und die Investmentaktivitäten vorerst auf Eis zu legen. Damals ahnten wir noch nicht, dass es drei Jahre dauern würde, bis wir wieder attraktive Konditionen am Markt sehen würden. Ein halbes Jahr später kamen dann durch Bankenschieflagen einem breiteren Publikum erste Zweifel an der Nachhaltigkeit der Entwicklung auf. Bis zum Zusammenbruch von Lehman Brothers vergingen dann allerdings noch einmal 14 Monate.

Für die Deutsche EuroShop ist das Fazit nach zehn Lebensjahren, dass vier guten Jahren sechs schwierige gegenüberstehen. 2010 gehört zu den guten Jahren und wir setzen darauf, dass dies auch für 2011 gilt. Denn die Krise traf die Deutsche

EuroShop so gut wie gar nicht, unser Umfeld aber wurde erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Die Deutsche EuroShop hielt sich an der Börse vergleichsweise gut, so dass wir zeitweise nicht nur zur größten Immobiliengesellschaft auf dem deutschen Börsenzettel avancierten, sondern in der Öffentlichkeit auch gerne als Vorzeige-AG bezeichnet werden. Und das alles vor allem deswegen, weil wir uns in Zurückhaltung geübt haben.

Nun geht unser Unternehmen von der Kindheits- in die Jugendphase über und wir sehen uns momentan wieder in der Lage, die Deutsche EuroShop größer werden zu lassen. Die Preise für Shoppingcenter sind zwar schon wieder hoch, aber

zumindest auf einem Niveau, das noch akzeptabel erscheint. Zusammen mit der Fremdfinanzierungsseite können wir Investments darstellen, die man auch am Kapitalmarkt vorzeigen kann. Damit gelingt es uns, das notwendige Eigenkapital über die Börse einzusammeln. Und unser Ziel ist es, die wenigen guten Jahre zu nutzen, um unsere Gesellschaft nicht nur auf dem deutschen Börsenzettel ganz oben zu halten, sondern vor allem auch auf die großen europäischen Wettbewerber im Shoppingcenterbereich aufzuschließen. Denn Größe am Kapitalmarkt bedeutet auch, dass die Aktie zu einem Must-have wird und dies die Kapitalkosten weiter senkt. ■

## 10 Jahre Shoppingcenter-Aktie aus Aktionärssicht\*



\* Stand 31.12.2010, Performance-Rechner online unter [www.deutsche-euroshop.de/des/pages/index/p/34](http://www.deutsche-euroshop.de/des/pages/index/p/34)



## KAPITALMARKTKONFERENZ & ROADSHOWS

### KAPITALMARKT-KONFERENZ

Hauptsächlich von Banken organisierte Tagung, bei der sowohl Investoren wie auch Unternehmen die Möglichkeit gegeben wird, an einem Tag möglichst viele Termine absolvieren zu können. Bei Einzel- und Gruppengesprächen kann dabei detailliert auf Fragen eingegangen werden. Unternehmenspräsentationen geben die Möglichkeit, die Gesellschaft einem größeren Fachpublikum vorzustellen.

### ROADSHOW

Auf einer Roadshow reist ein Team, das meist aus einem Vorstand und einem Investor-Relations-Manager der Deutsche EuroShop besteht, gemeinsam mit Vertretern der organisierenden Bank (wie z. B. Analysten und Kundenbetreuern) an einen Finanzplatz, um vor Ort bestehende oder aber interessierte, potenzielle Investoren zu besuchen und sie über die aktuelle Entwicklung bzw. Strategie der Gesellschaft zu informieren. Dabei haben die Investoren die Möglichkeit, das Management persönlich zu treffen und ihm Fragen zu stellen. An einem einzigen Tag können so bis zu zehn Termine in einer Stadt wahrgenommen werden.

Investor  
Relations

# KONFERENZEN UND ROADSHOWS 2010

**A**uch 2010 haben Vorstand und Investor Relations-Team der Deutsche EuroShop auf zahlreichen Roadshows und Konferenzen den direkten Kontakt zu den Investoren gesucht. Unser Ziel ist es hierbei, bestehende Aktionäre über die aktuelle Lage der Gesellschaft zu informieren sowie neue Aktionäre von der Qualität eines Investments in unserer Aktie zu überzeugen.

Diese Gespräche mit Analysten sowie Fonds- und Portfoliomanagern geben uns wiederum die Möglichkeit, die Anforderungen und Wünsche des Kapitalmarktes zu verstehen. Viele unserer Gesprächspartner kennen uns bereits seit Jahren. Im Laufe der Zeit ist so eine sehr enge Beziehung entstanden, Kritikpunkte können dadurch offen und konstruktiv besprochen werden. Für viele institutionelle Anleger sind regelmäßige Treffen mit dem Vorstand einer Gesellschaft eine Voraussetzung für das Investment in eine Aktie.

Im Jahr 2010 haben wir auf Roadshows in Düsseldorf, Frankfurt, Köln, München, Amsterdam, Boston, Brüssel, Chicago, Dublin, Genf, Helsinki, Lissabon, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, New York, Paris, Wien und Zürich zahlreiche Termine wahrgenommen.

Hinzu kamen Konferenzen in Frankfurt, Hamburg, München, Amsterdam, London, Nizza und Wien. Neben Investorengesprächen und Unternehmenspräsentationen gehören teilweise auch Podiumsdiskussionen zum Konferenzprogramm. Bei der UBS Global Real Estate Conference, die vom 30. November bis 1. Dezember 2010 in London stattfand, diskutierte Claus-Matthias Böge, Sprecher des Vorstands, zum Beispiel mit anderen Vorständen von Immobilien-AGs über die Zukunftsaussichten des europäischen Immobiliensektors.

Insgesamt haben wir im vergangenen Jahr 22 Roadshows durchgeführt und an 14 Kapital-

marktkonferenzen teilgenommen. Dabei wurden von uns ca. 350 Einzelgespräche geführt. Hinzu kamen viele Telefonkonferenzen, diese finden beispielsweise regelmäßig zur Veröffentlichung der Jahres- und Quartalszahlen statt. Darüber hinaus haben wir erneut zahlreiche Investoren in unseren Büros in Hamburg begrüßt sowie bei verschiedenen Anlässen im Rahmen von Führungen bei sogenannten Property Touren unsere Shoppingcenter vor Ort vorgestellt.

2011 stehen – über das ganze Jahr verteilt – wieder zahlreiche Investor-Relations-Aktivitäten auf dem Programm. Wir möchten damit weiterhin den Kontakt zu unseren bestehenden und potenziellen Investoren pflegen und intensivieren. Eine Übersicht über diese Planungen finden Sie auf unserem Finanzkalender auf Seite 152, eine jeweils aktuelle Version steht Ihnen auf unserer Website unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir) zur Verfügung. ■

# 10 GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT IN DIE AKTIE DER DEUTSCHE EUROSHOP

**1**

Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter investiert

**2**

Erstklassige Standorte

**3**

Bewährte, konservative Strategie

**4**

Stabiler, langfristig planbarer Cashflow

**5**

Aktionärsfreundliche Dividendenpolitik

**6**

Erfahrenes Management

**7**

Exzellente Leistungsbilanz

**8**

Nahezu 100%ige Vollvermietung

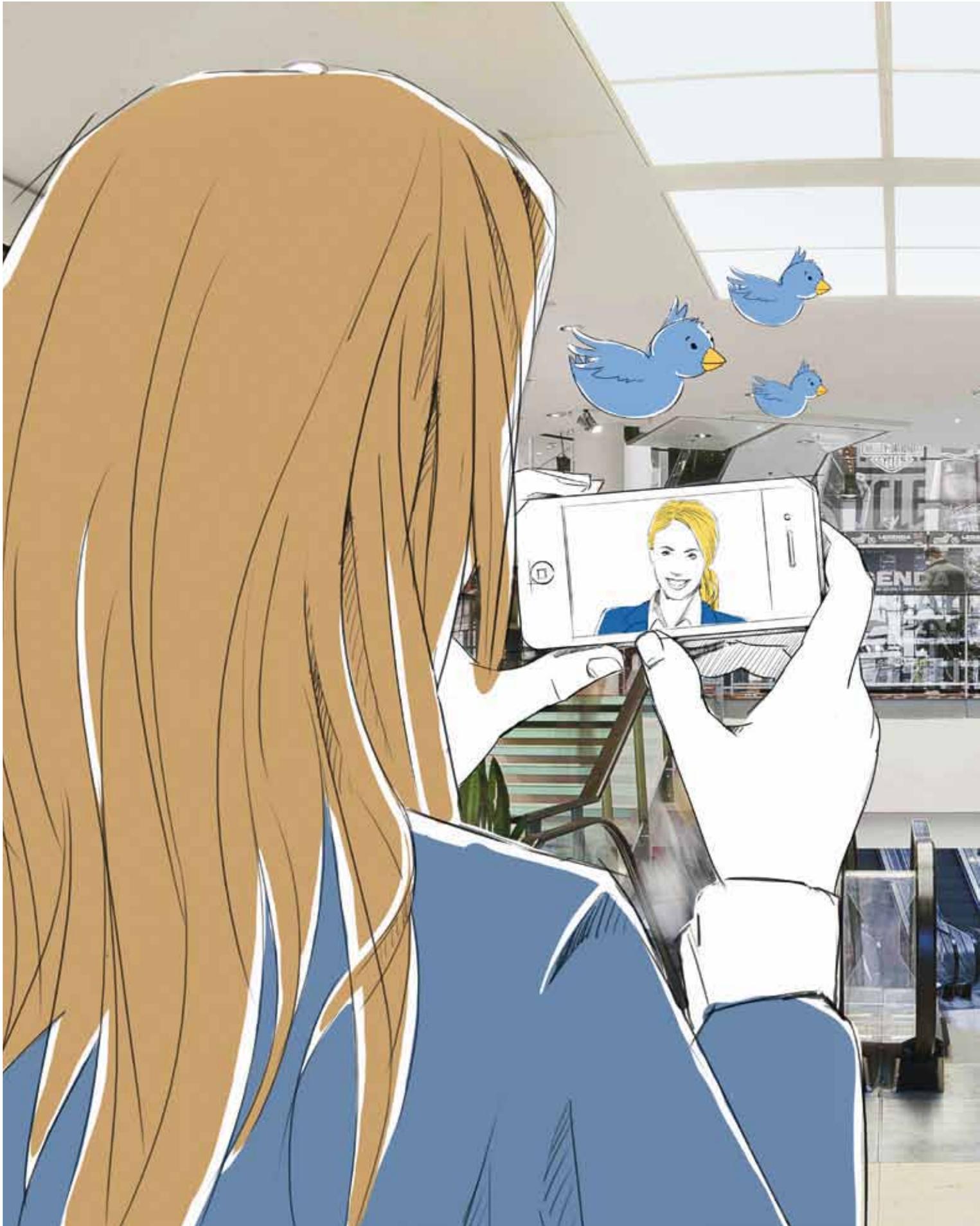
**9**

Inflationsgesicherte Mietverträge

**10**

Substanz mit Wachstumspotenzial





# HÖR' MAL, WER DA ZWITSCHERT!

**D**ie Deutsche EuroShop zeigt sich bereits seit Jahren sehr offen für technische Innovationen und nutzt diese aktiv, um Investoren und Interessenten mit Neuigkeiten und ergänzenden Informationen rund um das Unternehmen und seine Märkte zu versorgen.

Nach gründlicher Vorbereitungszeit haben wir im März 2011 unsere Website [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) neu gestaltet. Der Internetauftritt setzt nun stark auf interaktive und multimediale Inhalte. Darüber hinaus haben wir die Dialogorientierung großgeschrieben und bieten über diverse soziale Medien Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme an.

Im Bereich „Shoppingcenter“ können u. a. auf einer interaktiven Landkarte Detailinformationen zu unseren Shoppingcentern abgerufen werden. Alles zur Strategie, zur Historie, zum

Thema Nachhaltigkeit und zum Management haben wir im Bereich „Konzern“ gebündelt.

Einen Schwerpunkt bildet nach wie vor der Bereich „Investor Relations“ (IR). Die Deutsche EuroShop bietet als eines der ersten Unternehmen in Deutschland einen sogenannten IR-Blog an, dem wir den Namen „IR Mall“ gegeben haben. Der Blog soll künftig zentrale Informations- und Diskussionsplattform des IR-Bereichs werden.

Die Pflege der Website wird komplett durch die Kommunikationsabteilung der Deutsche EuroShop vorgenommen, um sie jederzeit auf dem aktuellsten Stand halten zu können.

Zu erreichen ist der Internet-Auftritt unter der Adresse:

[www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

## SOCIAL MEDIA @ DES



Diskutieren Sie mit uns im IR Mall Blog:  
[www.deutsche-euroshop.de/IRmall](http://www.deutsche-euroshop.de/IRmall)



Werden Sie ein Fan auf Facebook:  
[www.facebook.com/euroshop](http://www.facebook.com/euroshop)



Unsere Fotos auf der Online-Plattform Flickr:  
[www.flickr.com/desag](http://www.flickr.com/desag)



Unsere Präsentationen und Berichte auf SlideShare:  
[www.slideshare.net/desag](http://www.slideshare.net/desag)



Folgen Sie uns auf Twitter:  
[www.twitter.com/DES\\_AG](http://www.twitter.com/DES_AG)



Unsere Videos auf YouTube:  
[www.youtube.com/DeutscheEuroShop](http://www.youtube.com/DeutscheEuroShop)



# IR-EVENTS 2010



## INITIATIVE IMMOBILIEN-AKTIE

Die Initiative Immobilien-Aktie e.V. hat zwei große Ziele: Zum einen soll das Verständnis für indirekte Investments in Immobilien über börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften und REITs sowie deren Wahrnehmung in der Öffentlichkeit gefördert werden. Zum anderen soll ein regelmäßiger Erfahrungs- und Informationsaustausch mit nationalen und internationalen Verbänden und Interessenvertretungen angeregt werden.

Der Verein, dessen Gründungsmitglied die Deutsche EuroShop ist, organisiert mit seinen Mitgliedern die jährliche Konferenz „Initiative Immobilien-Aktie“. Als etablierte Plattform liefert die IIA nicht nur Informationen aus erster Hand, sondern bietet im Rahmen der Jahresveranstaltung auch die Möglichkeit für persönliche Gespräche. Workshops, Podiumsdiskussionen und Unternehmenspräsentationen informieren über die aktuellsten Trends und Entwicklungen rund um die Immobilien-Aktie.

Die 10. Konferenz der Initiative Immobilien-Aktie fand am 19. Oktober 2010 in Frankfurt am Main statt. Vorstand und Investor Relations-Team der Deutsche EuroShop haben zahlreiche Hintergrundgespräche mit Analysten, Investoren und Journalisten geführt und Kontakte gepflegt.

2011 findet die Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie am 19. Oktober in Frankfurt statt.

[www.initiative-immobilien-aktie.de](http://www.initiative-immobilien-aktie.de)

## BÖRSENTAG

Der Börsentag ist eine Veranstaltung der Börsen AG Hamburg-Hannover und dem Hanseatischen Börsenkreis der Universität Hamburg in Kooperation mit der Handelskammer und dem Finanzplatz Hamburg e.V., die bei vielen Privatanlegern bereits zum jährlichen Pflichtprogramm gehört. Am 6. November 2010 fand sie bereits zum 16. Mal statt.

Die größte Finanzmesse Norddeutschlands bot den ca. 6.500 Besuchern im vergangenen Jahr rund 70 Vorträge, die ein breites Spektrum von Bundeswertpapieren über Präsentationen börsennotierter Unternehmen bis zu Aktien- und Fondsanlagen abdeckten. Auf der begleitenden Messe präsentierten sich ca. 100 Aussteller. Gerade in Krisenzeiten schien der Informationsbedarf privater Investoren zu Themen der Geldanlage und Alterssicherung groß.

Bei der nun bereits 6. Teilnahme der Deutsche EuroShop am Börsentag konnten wir uns erneut über ein reges Interesse und viele Besuche an unserem Stand freuen. Zahlreiche Aktionäre und Interessenten haben sich mit Infoflyern und Geschäftsberichten versorgt sowie viele Detailfragen gestellt, u. a. zu den jüngsten Zuwächsen im Portfolio. Der große Handelsaal bot dazu eine prächtige Kulisse und ließ die Anwesenden echte Börsenparkettluft schnuppern.

Auch 2011 wird die Deutsche EuroShop wieder mit einem eigenen Stand am Börsentag teilnehmen, dieser wird am 5. November stattfinden. Der Eintritt ist wie immer frei und eine Anmeldung für Besucher nicht erforderlich.

[www.boersentag.de](http://www.boersentag.de)

## HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop fand am 17. Juni 2010 in den historischen Räumen der Handwerkskammer Hamburg statt.

In seiner Rede informierte Claus-Matthias Böge, Sprecher des Vorstands, die ca. 280 anwesenden Aktionäre ausführlich über die Ereignisse des abgelaufenen Geschäftsjahres und ging dabei auch auf aktuelle Ereignisse wie die Kapitalmaßnahmen sowie den Kauf des A10 Centers in Wildau bei Berlin ein.

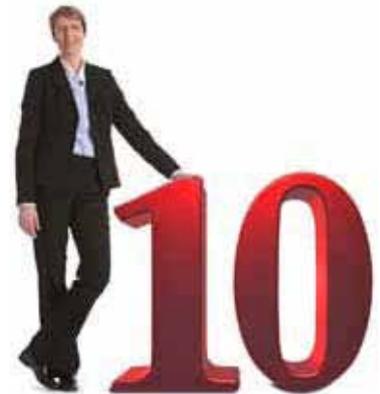
Ein Mitschnitt der Rede war bereits kurz nach der Veranstaltung unter der unten genannten Internetadresse als Videocast verfügbar, zudem finden Interessenten hier ein umfangreiches Archiv mit Präsentationen, Reden und Informationen rund um unsere letzten Hauptversammlungen.

Die Tagesordnung sah unter anderem die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals sowie Anpassungen zur Satzung an das „ARUG“ (Gesetz zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie) vor. Bei einer Präsenz von 61,5% zum Zeitpunkt der Abstimmung wurde sämtlichen Punkten die Zustimmung erteilt.

Wie bei unseren Hauptversammlungen üblich, standen Vorstand und die Mitarbeiter vor und nach der Veranstaltung für einen Informationsaustausch zur Verfügung. Bei sommerlichem Wetter nutzen im Anschluss viele Aktionäre den sich direkt gegenüber der Handwerkskammer befindlichen Hamburger Park „Planten un Blomen“ für einen Spaziergang.

Die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010 wird am 16. Juni 2011 erneut in der Hamburger Handwerkskammer stattfinden.

[www.deutsche-euroshop.de/hv](http://www.deutsche-euroshop.de/hv)



**A**m 23. September 2010 luden wir anlässlich unseres zehnjährigen Jubiläums zu einem abendlichen Empfang in eine schöne Jugendstilvilla an der Hamburger Außenalster ein. Ca. 150 Gäste, darunter Analysten, Bankenvertreter, Dienstleister und Geschäftsfreunde genossen gemeinsam mit Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeitern der Deutsche EuroShop einen lauwarmen Spätsommerabend mit Blick auf das Wasser. In seiner Rede berichtete Claus-Matthias Böge, Sprecher des Vorstands, aus der jungen Geschichte der Gesellschaft und trug die eine oder andere Anekdote vor.

Als „Geburtstagsgeschenk“ erhielt der Jamliner, ein Projekt der staatlichen Jugendmusikschule Hamburg,

## JUBILÄUMSFEIER: 10 JAHRE DEUTSCHE EUROSHOP

sowie dessen Förderverein, eine Spende von 10.000€ überreicht. Der Jamliner ist ein ehemaliger Linienbus, der zu einem mobilen Bandprobenraum mit Tonstudio umgebaut wurde. Er fährt an vier Einsatztagen in der Woche in soziale Brennpunkte Hamburgs. Im Rahmen eines Workshop-Konzepts können hier Jugendliche ab zwölf Jahren auch ohne musikalische Vorbildung Erfahrungen in der Musikwelt sammeln. Der Bandunterricht steht vor allem Jugendlichen offen, die sonst keine Gelegenheit haben, selbst Musik zu machen.

Einer der Höhepunkte des Abends war der Auftritt der Band „Les Kadetts“, die ihren selbstkomponierten Song „Rappen für den Frieden“ spielte. Im Anschluss erläuterte Projektleiter Thomas Himmel das pädagogische Konzept und die ebenfalls zehnjährige Historie des Jamliners.

Mehr Informationen zum Jamliner unter:

[www.jamliner.de](http://www.jamliner.de)



Investor  
Relations

# MARKETING

## WERBUNG DIREKT IN CENTERN

Im vergangenen Jahr haben wir unser bescheidenes Werbebudget fast ausschließlich auf die Schaltung von Spots im digitalen Flatscreen-Netzwerk der ECE flatmedia konzentriert. Über 40 Mio. Mal wurden unsere „Börsen-News“ in mehr als 40 Centern (also auch in vielen, die nicht zu unserem Portfolio gehören) auf rund 900 Flachbildschirmen gezeigt. Das Format wurde eigens für uns entwickelt, damit sich die Deutsche EuroShop wirkungsvoll in ihren Centern präsentiert und



den Centerbesuchern durch Informationen über die aktuellen Börsentrends einen informativen Mehrwert im Shopping-Umfeld bieten kann.

#### WEBSITE MIT STABILEN ZUGRIFFSZAHLLEN

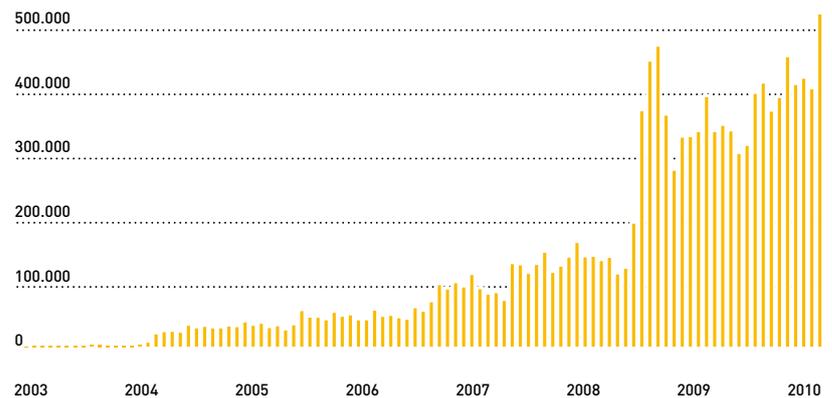
Unsere barrierefreie Website erfreute sich einer tendenziell wieder steigenden Beliebtheit, nachdem in den beiden Vorjahren die Besucherzahlen etwas rückläufig waren. Zu erreichen ist der im März 2011 neu gestaltete Internet-Auftritt unter der Adresse [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

#### MEDIENRESONANZ MIT WEITEREM POSITIVEM TREND

Die Deutsche EuroShop erfreute sich weiter einer steigenden Medienpräsenz. Vor allem Wirtschafts- und Finanzjournalisten schrieben regelmäßig über unser Unternehmen. Darüber hinaus widmeten sich diverse TV- und Hörfunksender sowie Online-Publikationen mit Reportagen

und Interviews der Deutsche EuroShop. Die gedruckte Auflage dieser Medien stieg von 28,9 Mio. im Vorjahr auf 31,5 Mio. um rund 9% und erreichte damit wieder das bisherige Spitzenniveau von 2005. Der Anzeigenäquivalenzwert der Berichterstattung in Zeitungen und Magazinen sank allerdings von rund 4,5 Mio. € auf knapp 3,8 Mio. € (-16%). ■

#### WEBSITE-SEITENAUFRUFE PRO MONAT

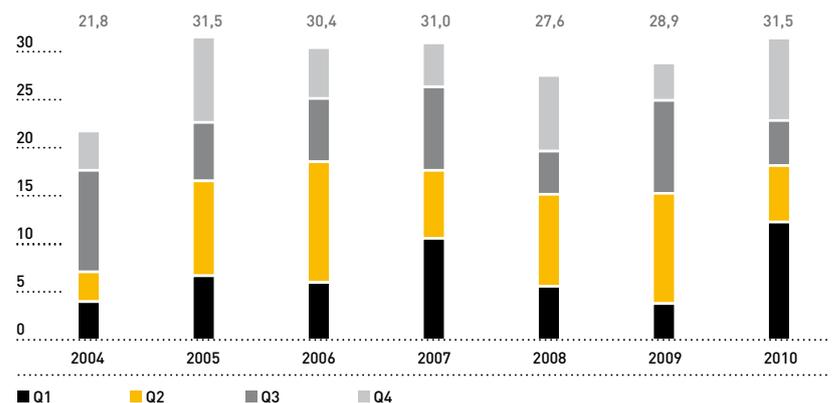


#### INFOBOX

Neben dem Aktienmarketing beschäftigen wir uns mit der Weiterentwicklung und der Pflege der Marke Deutsche EuroShop. Unser Ziel hierbei ist, die Bekanntheit der Marke und den Wiedererkennungswert weiter zu steigern. Deutsche EuroShop soll sich als die Marke für ein Investment in Shoppingcenter etablieren.

#### ENTWICKLUNG DER MEDIENPRÄSENZ

Auflage der berichtenden Zeitungen und Magazinen in Mio.



Investor  
Relations

# CORPORATE GOVERNANCE 2010

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlicht und zuletzt am 26. Mai 2010 Änderungen und Ergänzungen einzelner Empfehlungen und Anregungen beschlossen. Die Regierungskommission wird auch zukünftig die Entwicklung von Corporate Governance in Gesetzgebung und Praxis verfolgen und notwendige Anpassungen des Kodex vornehmen.

Die Deutsche EuroShop begrüßt den von der Regierungskommission vorgelegten Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Kodex schafft nicht nur transparente rechtliche Rahmenbedingungen für die Unternehmensleitung und -kontrolle in Deutschland, sondern es werden darin auch allgemein anerkannte Standards für gute und verantwortungsbewusste Unternehmensführung dokumentiert.

## ARBEITSWEISEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Aufsichtsrat und Vorstand haben die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2010 wahrgenommen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte und die Risikosituation informiert. Über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im Geschäftsjahr 2010 informiert der Aufsichtsrat ausführlich in seinem Bericht auf den Seiten 10 bis 13.

Im Geschäftsjahr 2010 existierten keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- bzw. Werkverträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschaft.

## ZUSAMMENSETZUNG UND VIELFALT

Aufsichtsrat und Vorstand sollen sich aus Mitgliedern zusammensetzen, die über Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrungen aus den Bereichen Immobilien, Einzelhandel, Finanzierung und Rechnungswesen/Bilanzierung verfügen und dieses Amt kompetent ausüben können. Aufsichtsrat und Vorstand sind nach ihrem Selbstverständnis offen für jeden qualifizierten Kandidaten ungeachtet des Geschlechts oder der Nationalität.

## VORSTAND

Der Vorstand der Deutsche EuroShop leitet das Unternehmen nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und einer Geschäftsordnung. Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Geschäftsverfahren des Vorstands sind in einer Geschäftsordnung sowie einem Geschäftsverteilungsplan festgelegt. Zu den Geschäftsführungsaufgaben des Vorstands zählen in erster Linie die Festlegung der strategischen Ausrichtung und die Führung des Konzerns, die Planung sowie die Einrichtung und die Durchführung eines Risikomanagements.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop besteht aktuell aus zwei Mitgliedern.

### Claus-Matthias Böge

geb. am 13. Februar 1959  
Erste Bestellung: 2001  
Bestellt bis: 2015

Claus-Matthias Böge wurde mit seinem Eintritt 2001 in die Deutsche EuroShop Mitglied des Vorstands. 2003 übernahm er seine jetzige Funktion als Sprecher des Vorstands. Er fungiert gleichzeitig als Geschäftsführer der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, der Deutsche EuroShop Management GmbH und der DES Beteiligungs GmbH.

### Olaf Borkers

geb. am 10. Dezember 1964  
Erste Bestellung: 2005  
Bestellt bis: 2016

Olaf Borkers wurde mit seinem Eintritt in die Deutsche EuroShop in 2005 Mitglied des Vorstands. Er fungiert ebenfalls gleichzeitig als Geschäftsführer der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, der Deutsche EuroShop Management GmbH und der DES Beteiligungs GmbH.

## AUFSICHTSRAT

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

Der Aufsichtsrat hat die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands festgelegt. Neben einem dreiköpfigen **Aufsichtsratspräsidium** und einem dreiköpfigen **Bilanzausschuss** wurde ein dreiköpfiger **Kapitalmarktausschuss** gebildet.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

**Manfred Zaß**, Vorsitzender

**Dr. Michael Gellen**, stellvertretender Vorsitzender

**Thomas Armbrust**

**Dr. Jörn Kreke**

**Alexander Otto**

**Dr. Bernd Thiemann**

Dem **Aufsichtsratspräsidium** gehören Herr Zaß, Herr Dr. Gellen und Herr Armbrust an. Vorsitzender des Präsidiums ist der Aufsichtsratsvorsitzende. Das Präsidium berät bei eiligen Geschäftsangelegenheiten und fasst entsprechende Beschlüsse. Zudem ist es zuständig für die Vorbereitung von Personalangelegenheiten des Vorstands und die Prüfung der Corporate-Governance-Grundsätze des Unternehmens.

Dem **Bilanzausschuss** gehören ebenfalls Herr Zaß, Herr Dr. Gellen und Herr Armbrust an. Vorsitzender des Bilanzausschusses ist Herr Armbrust. Der Bilanzausschuss ist für Fragen zur Rechnungslegung, Prüfung und Aufstellung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zuständig. Ehemalige Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und der Aufsichtsratsvorsitzende übernehmen generell nicht den Vorsitz des Bilanzausschusses, damit Interessenkonflikte vermieden werden.

Dem **Kapitalmarktausschuss** gehören auch Herr Zaß, Herr Dr. Gellen und Herr Armbrust an. Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses ist Herr Zaß. Die dem Aufsichtsrat im Zusammenhang mit der Ausnutzung eines genehmigten Kapitals zustehenden Befugnisse wurden dem Ausschuss zur Entscheidung und Erledigung übertragen.

## AKTIENBESITZ

### Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2010 insgesamt 27.761 Stück Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop.

### Aufsichtsrat

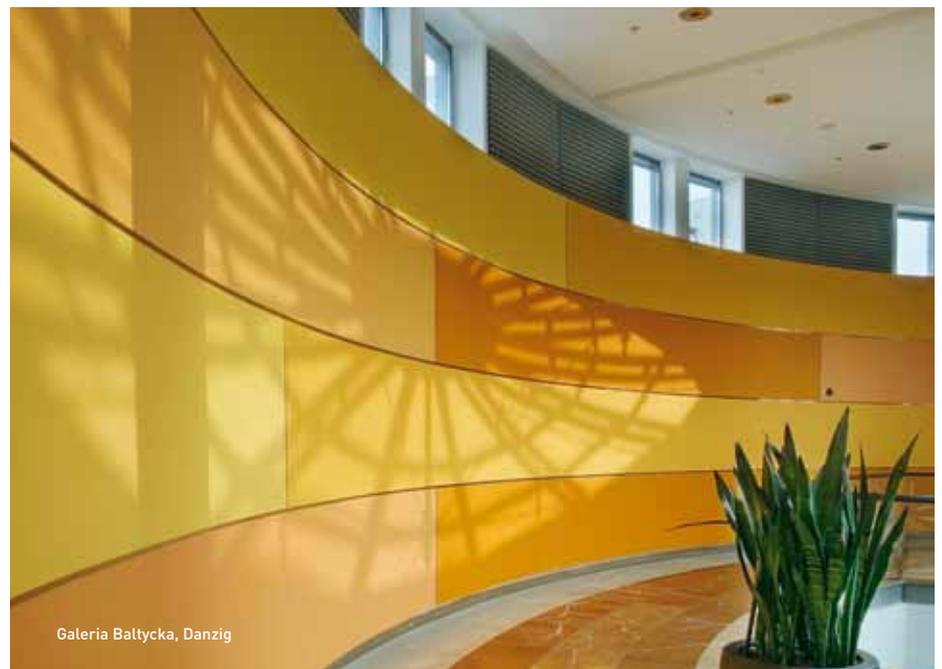
Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2010 insgesamt 6.074.062 Stück Aktien und damit mehr als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop.

Neben den allgemeinen rechtlichen Bestimmungen zur Information der Öffentlichkeit regeln zusätzlich die Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats die Berichtspflichten der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder bei Geschäften mit Aktien der Gesellschaft oder darauf bezogenen Erwerbs- oder Veräußerungsrechten sowie Rechten, die unmittelbar vom Börsenkurs der Gesellschaft abhängen.

## DIRECTORS' DEALINGS

Der Deutsche EuroShop sind im Geschäftsjahr 2010 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden: ▶

		Käufe in Stk.	Kurse in €	Verkäufe in Stk.	Kurse in €
Claus-Matthias Böge	Aktie	6.062	19,50 – 23,00		
Carlotta Böge	Aktie	913	19,50 – 23,00		
Henry Böge	Aktie	913	19,50 – 23,00		
CMB Böge Vermögensverwaltung GmbH	Aktie	631	19,50 – 23,00	2.631	27,12
Olaf G. Borkers	Aktie	848	19,50 – 23,00	2.548	27,30 – 28,26
	Optionsschein			27.000	0,94
Thomas Armbrust	Aktie	7.025	19,50 – 23,00		
Gabriele Armbrust-Cattarius	Aktie	2.200	19,50 – 23,00		
Annette Armbrust	Aktie	5.481	19,50 – 23,00		
Alexander Otto	Aktie	2.210.080	19,50 – 23,00	759.836	22,80
Dr. Jörn Kreke	Aktie	21.250	19,50 – 23,00	25.000	28,50 – 28,52
Dr. Bernd Thiemann	Aktie	1.597	19,50 – 23,00		
Manfred Zass	Aktie	4.120	19,50 – 23,00	1.600	28,99
<b>Gesamt</b>		<b>2.261.120</b>		<b>791.615</b>	



Galeria Baltycka, Danzig



### BEZIEHUNGEN ZU DEN AKTIONÄREN

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Rechte in Angelegenheiten der Gesellschaft aus. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats und beschließt über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Sie entscheidet über die Verwendung des Bilanzgewinns, ferner über die Vergütung des Aufsichtsrats sowie über Satzungsänderungen der Gesellschaft. Die Hauptversammlung, in der Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ablegen, findet jährlich statt. Bei der Beschlussfassung in der Hauptversammlung gewährt jede Aktie eine Stimme („one share, one vote“). Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, dort zur Tagesordnung zu sprechen und Fragen zu stellen.

Viermal jährlich berichtet die Gesellschaft den Aktionären und der Öffentlichkeit nach einem Finanzkalender über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens. Daneben wird durch Mitteilungen direkt an die Öffentlichkeit und die Medien über Aktivitäten der Gesellschaft berichtet. Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden nach rechtlichen Vorgaben als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht.

Im Rahmen der Investor Relations-Aktivitäten präsentiert der Vorstand regelmäßig vor Analysten sowie auf Investorenveranstaltungen. Analystenkonferenzen anlässlich des Jahresabschlusses und der Quartalsabschlüsse werden im Internet, für alle Interessenten zugänglich, übertragen. Zudem bietet die Deutsche EuroShop über ihre Internetseiten Finanzinformationen und weitere Informationen über den Deutsche EuroShop-Konzern.

### RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Rechnungslegung des Deutsche EuroShop-Konzerns erfolgt auf der Grundlage des § 292a Handelsgesetzbuch (HGB) in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG wird weiterhin nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB erstellt. Für die Aufstellung der Abschlüsse ist der Vorstand verantwortlich. Die Beauftragung des Jahresabschlussprüfers übernimmt der Vorsitzende des Bilanzausschusses, wobei der Jahresabschlussprüfer zuvor von der Hauptversammlung gewählt wurde. Die erhöhten Anforderungen an die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers werden dabei erfüllt.

### AUSBLICK

Der Deutsche Corporate Governance Kodex wurde im letzten Jahr in Teilen erneut geändert und entspricht nun in weiteren Punkten unserer bisherigen Handhabung. Wir sehen uns damit in unserer praxisorientierten Umsetzung des Kodex bestätigt und konnten in der Folge eine zunehmende Entsprechung zum Kodex erklären.

### ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Im Dezember 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft gemeinsam ihre aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2010 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

**Gemeinsame Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG**

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz am 4. Juli 2003 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 26. Mai 2010 mit wenigen nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG handeln seit Gründung der Gesellschaft und damit bereits vor der offiziellen Einführung einer Corporate Governance verantwortlich und für eine auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle der Gesellschaft. Daher war aus Sicht der Gesellschaft die Vereinbarung eines Selbstbehaltes entbehrlich, zumal dieses keinen Einfluss auf die Höhe der Versicherungsprämie hat

- **Für Vorstandsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt (Kodex Ziff. 5.1.2).**

Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass für Vorstandsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten. Eine Altersgrenze könnte eine qualifizierte und erfolgreiche Vorstandsarbeit beenden.

- **Der Aufsichtsrat hat keinen Nominierungsausschuss gebildet (Kodex Ziff. 5.3.3).**

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus nur sechs Mitgliedern, die zudem alle Vertreter der Anteilseigner sind. Aufgrund der Größe und Struktur übernimmt daher das Präsidium des Aufsichtsrates die Aufgaben eines Nominierungsausschusses.

- **Die Aufsichtsratsvergütung enthält keine erfolgsorientierten Elemente (Kodex Ziff. 5.4.6).**

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass eine feste Vergütung des Aufsichtsrats das Geschäftsmodell am besten abbildet. Der langfristige Unternehmenserfolg resultiert wesentlich aus der Wahl der zu erwerbenden und im Bestand zu haltenden Einkaufszentren sowie der Qualität der langfristigen Mietverträge.

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

Die Gesellschaft legt Wert darauf, geprüfte und vom Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschlüsse zu veröffentlichen. Aufgrund der zeitlichen Abläufe für die Erstellung, Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses ist ein früherer Termin für die Veröffentlichung nicht möglich.

Hamburg, 1. Dezember 2010

Vorstand und Aufsichtsrat  
Deutsche EuroShop AG



# KENNZAHLEN

## 10 JAHRE DEUTSCHE EUROSHOP AG

ANZAHL SHOPPINGCENTER

**+125 %**

2001: 8    2010: 18

DIVIDENDE JE AKTIE

**+15 %**

2001: 0,96 €    2010: 1,10 €

UMSATZ

**+535 %**

2001: 22,7 Mio. €    2010: 144,2 Mio. €

EBT VOR BEWERTUNG

**+264 %**

2001: 17,6 Mio. €    2010: 63,9 Mio. €

FFO

**+271 %**

2001: 17,1 Mio. €    2010: 63,6 Mio. €

FFO JE AKTIE

**+155 %**

2001: 0,55 €    2010: 1,40 €

BILANZSUMME

**+218 %**

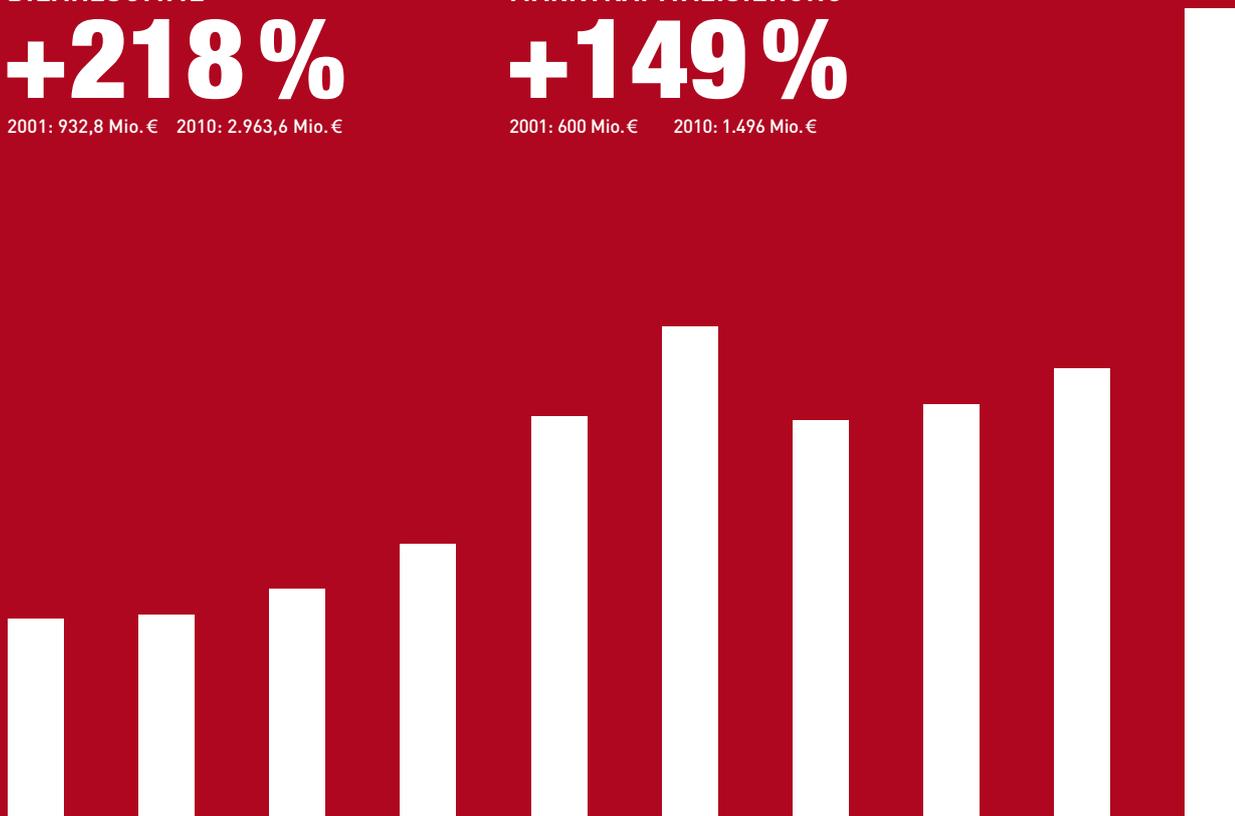
2001: 932,8 Mio. €    2010: 2.963,6 Mio. €

MARKTKAPITALISIERUNG

**+149 %**

2001: 600 Mio. €    2010: 1.496 Mio. €

ENTWICKLUNG DER MARKTKAPITALISIERUNG seit 2001



# DEUTSCHE EUROSHOP AG KONZERNLAGEBERICHT 2010

Geschäft und Rahmenbedingungen	83
Überblick über den Geschäftsverlauf	86
Ertrags-, Finanz - und Vermögenslage	88
Umwelt	95
Nicht relevante Teilberichte	95
Nachtragsbericht	95
Risiko- und Chancenmanagement, Internes Kontrollsystem	95
Prognosebericht	99

## GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

///

### Geschäftstätigkeit

Die Deutsche EuroShop AG ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Sie war am 31. Dezember 2010 an 17 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

///

### Rechtliche Konzernstruktur

Der Deutsche EuroShop-Konzern ist aufgrund der personell schlanken Struktur und der Konzentration auf nur zwei berichtspflichtige Segmente (In- und Ausland) zentral organisiert. Konzernführende Gesellschaft ist die Deutsche EuroShop AG. Sie ist verantwortlich für Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation.

Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die einzelnen Shoppingcenter werden als eigene Gesellschaften geführt, diese werden je nach Anteil am Nominalkapital voll, quotal oder at-equity in den Konzernabschluss einbezogen. Weitere Informationen zu indirekten oder direkten Beteiligungen sind im Konzernanhang aufgeführt.

Die Aktien der Deutsche EuroShop 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 %).

Das Grundkapital betrug zum 31. Dezember 2010 51.631.400,00 € und war in 51.631.400 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 16. Juni 2015 durch Ausgabe von bis zu 14.540.467 auf den Namen lautende (nennwertlose) Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 14.540.467,00 € erhöhen (Stand 31. Dezember 2010).

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.

///

### Leitung und Kontrolle

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

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

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

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

///

## 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](http://www.deutsche-euroshop.de) veröffentlicht.

///

## Vergütung

Im Hinblick auf das 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 T€ und für Herrn Borkers 168 T€. 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 Anstellungsvertrages 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 Geschäftsjahres und der voraussichtlichen Jahresvergütung des laufenden Geschäftsjahres maßgebend.

Als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung wurde 2010 erstmalig ein sogenannter Long Term Incentive (LTI) vereinbart. Die Höhe des LTI basiert auf der Veränderung der Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG im Zeitraum vom 1. Juli 2010 bis zum 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. Davon entfällt auf Herrn Böge ein Betrag in Höhe von 75 T€ und auf Herrn Borkers ein Betrag in Höhe von 10 T€.

## Vergütung des Vorstands 2010

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

in T€	Erfolgs- unabhängige Vergütung	Erfolgsbezogene Vergütung	Neben- leistungen	<b>Gesamt 2010</b>	Gesamt Vorjahr
Claus-Matthias Böge	300	439	65	804	615
Olaf G. Borkers	168	172	10	350	278
	<b>468</b>	<b>611</b>	<b>75</b>	<b>1.154</b>	<b>893</b>

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 T€ für den Vorsitzenden, 37,5 T€ für den stellvertretenden Vorsitzenden sowie je 25 T€ 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 Aufsichtsrats 2010

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

in T€	<b>Gesamt 2010</b>	Gesamt Vorjahr
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
<b>Inkl. 19% Umsatzsteuer</b>	<b>223,12</b>	<b>223,12</b>

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.

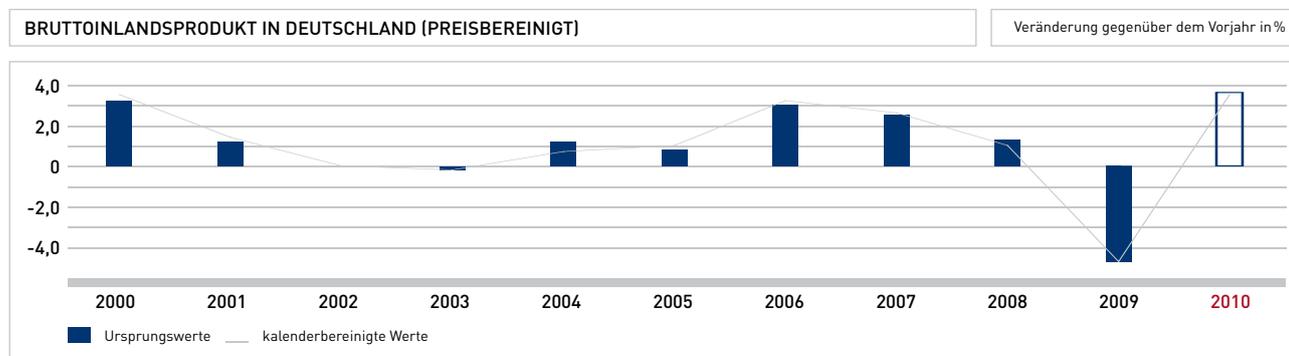
Im Übrigen gibt es derzeit im Deutsche EuroShop-Konzern keine Entschädigungsvereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands oder weiteren Arbeitnehmern für den Fall eines Kontrollwechsels.

## ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTS- VERLAUF



### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr deutlich besser als 2009 entwickelt. Das reale (preisbereinigte) Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Deutschland um 3,6% gestiegen (nach -4,7% im Vorjahr). Da das Jahr 2010 mehr Arbeitstage als das Vorjahr hatte, ergibt sich kalenderbereinigt eine leichte Veränderung der Wachstumsrate (3,5%).



Dieser starke Umschwung der Entwicklung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) ist vor allem auf den Außenbeitrag, die Differenz zwischen Ex- und Importen, zurückzuführen, der in den Vorjahren bremsend wirkte. Zusätzlich stärkten im Inland Ausrüstungsinvestitionen und der Konsum das BIP. Dadurch konnte insbesondere der witterungsbedingte Rückgang der Bauinvestitionen ausgeglichen werden.

Im Jahr 2010 wurde laut Statistischem Bundesamt auch mehr konsumiert als im Vorjahr: Die privaten Konsumausgaben, gewichtigste Verwendungskomponente des BIP, stiegen preisbereinigt um 0,5% an. Dabei waren die Ausgaben für nahezu alle Verwendungszwecke höher als 2009. Lediglich für Verkehr und Nachrichtenübermittlung wurde deutlich weniger ausgegeben als im Vorjahr. Haupttreiber hierfür war, dass zu diesem Bereich auch die privaten Kraftfahrzeugkäufe zählen, die nach dem durch die Abwrackprämie 2009 ausgelösten Boom im Jahr 2010 stark rückläufig waren. Die staatlichen Konsumausgaben konnten 2010 ebenfalls einen Anstieg verzeichnen (+2,2%). Mit 11,4% übertraf die Sparquote den hohen Wert des Vorjahres um 0,3 Prozentpunkte.

Der deutsche Verbraucherpreisindex ist im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber dem Vorjahr um 1,1% gestiegen. Damit lag die Inflationsrate deutlich höher als im Vorjahr (0,4%), jedoch im längerfristigen

Vergleich seit 1999 unter den jährlichen Teuerungsraten der meisten Jahre (1,5%). Ein Hauptgrund für den starken Anstieg war der Preisanstieg von Kraftstoffen. Die Preise für Nahrungsmittel zogen 2010 um 1,6% an, Preissenkungen wurden u. a. bei der Nachrichtenübermittlung gemessen (-2,0%).

Nach dem Krisenjahr 2009 konnte der Arbeitsmarkt im Jahr 2010 von der starken wirtschaftlichen Erholung profitieren. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Arbeitslosenquote in Deutschland 2010 um 0,5 Prozentpunkte auf 7,7%. Die Zahl der Arbeitslosen fiel im Jahresdurchschnitt um 179.000 auf 3,24 Mio.

Innerhalb Europas standen die Vorzeichen 2010 nach dem konjunkturellen Dämpfer des Vorjahres wieder auf Wachstum. Nach Angaben von Eurostat, dem Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaft, ist das BIP in der EU-27 im vergangenen Jahr um 1,8% gewachsen, nachdem 2009 ein deutlicher Rückgang um 4,2% zu verzeichnen war. Die Inflationsrate hat sich im Jahresdurchschnitt dagegen erhöht: Nach einem Preisanstieg von 1,0% im Jahr 2009 stieg dieser Wert 2010 auf 2,1% an. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich im Euroraum leicht auf 10,0% (2009: 9,4%).

## Branchenwirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Einzelhandel

Der Einzelhandel in Deutschland hat nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes 2010 nominal 2,3% und real (preisbereinigt) 1,2% mehr umgesetzt als im Vorjahr. Damit konnten die Einzelhandelsunternehmen ihre Umsätze nach dem durch die Finanz- und Wirtschaftskrise geprägten Jahr 2009 (nominal -3,7%, real -3,1%) wieder steigern. Der jahrzehntelange Trend eines rückläufigen Anteils des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben scheint mit dem Anstieg auf über 28% vorerst gestoppt zu sein. Der Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) setzte mit 406,7 Mrd. € 1,8% mehr um als im Vorjahr (399,5 Mrd. €).

Auf die einzelnen Wirtschaftszweige heruntergebrochen entwickelte sich – im Gegensatz zum Vorjahr – der Lebensmittelhandel mit real -0,6% schlechter als der sogenannte Non-Food-Handel (real +2,6%). Von den Non-Food-Wirtschaftszweigen entwickelten sich „Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren“ (real +3,7%) am besten, gefolgt von „kosmetischen, pharmazeutischen und medizinischen Produkten“ mit real +3,6% und „Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten, Baubedarf“ (real +3,0%). Der „Sonstige Einzelhandel (zum Beispiel Bücher, Schmuck)“ schloss das Jahr mit einem realen Zuwachs von 2,4% ab. Rückläufig hingegen waren der Internet- und Versandhandel mit real -1,3% und der „Sonstige Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (zum Beispiel Waren- und Kaufhäuser)“ mit real -0,2%.

Nach Angaben von CB Richard Ellis waren im Jahr 2010 Ladenflächen in Shoppingcentern von Einzelhändlern sehr nachgefragt. Das größte Interesse galt Einzelhandelsflächen in der Größenklasse 150 bis 349 m<sup>2</sup> (ca. 22%). Auf die zweitstärksten Kategorien (0 bis 149 m<sup>2</sup> und 500 bis 999 m<sup>2</sup>) entfielen 38% (jeweils 19%). Großflächen waren ebenfalls nachgefragt: Ein Drittel der Vermietungen lag im Bereich über 1.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt ist ein Trend zu großflächigeren Läden zu beobachten, da neue Warengruppen- und Ladenbaukonzepte mehr Fläche benötigen. Einzelhändler gehen über von einer klassischen Funktionalitätsorientierung des Verkaufsraums hin zu Konzepten, die mehr von werblichen Aspekten geprägt sind.

Die höchsten Flächenanteile bei den Vermietungen im Jahr 2010 entfielen laut CB Richard Ellis auf die Bereiche Bekleidung (31%), Super-/Verbraucher-/Getränkemärkte (9%), Gastronomie (8%) und Schuhe/Lederwaren (8%). Weitere wichtige Branchen in 1a-Lagen waren Drogeriemärkte und Parfümerien aus dem Segment Gesundheit/Beauty (5%).

### Immobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen für Investitionen in kontinentaleuropäische Einzelhandelsimmobilien (Shoppingcenter, Fachmarktzentren und Factory Outlets) ist 2010 nach einer Untersuchung von Jones Lang LaSalle im Vergleich zum Vorjahr (12,3 Mrd. €) um 68% auf 20,7 Mrd. € emporgeschwungen.

Mit einem Anteil von 64% (13,2 Mrd. €) des Transaktionsvolumens standen Shoppingcenter 2010 in Europa im Fokus der Investoren, die weiter defensiv ausgerichtete Anlagemöglichkeiten im sogenannten Core-Bereich suchen. Sie bevorzugen stabile Marktsegmente und achten auf erstklassige Lagen, sichere und langfristige Mietverträge sowie eine hohe Qualität der Mieter.

Der heimische Markt hat seine führende Stellung für Einzelhandelsimmobilien-Investitionen in Europa behaupten können. Das Volumen in Deutschland repräsentierte mit 4,7 Mrd. € einen Anteil von knapp 23%. Shoppingcenter standen laut Jones Lang LaSalle auch in Deutschland an der Spitze des Interesses: Das Transaktionsvolumen summierte sich auf 3,2 Mrd. € und entsprach damit 68% des Gesamttransaktionsvolumens von Handelsimmobilien (ohne Geschäftshäuser). Die stärkste Investorengruppe stellten Immobilien-Aktiengesellschaften wie beispielsweise die Deutsche EuroShop dar. Dicht darauf folgten sogenannte Asset- und Fondsmanager sowie offene Immobilienfonds. Die Verkäuferseite wurde von Entwicklern dominiert, die fast die Hälfte des Verkaufsvolumens darstellten.

Die Renditen von Einzelhandelsimmobilien sind im Jahresverlauf weiter gesunken. Transaktionen benötigen aber längere Vermarktungszeiten als vor der Finanzkrise, was auf ein gestiegenes Risikobewusstsein der Investoren schließen lässt. Aber auch die Beschaffung der Fremdfinanzierungsmittel erfordert mehr Zeit als noch vor einigen Jahren. Eigenkapitalstarke Investoren wie internationale Staats- (Sovereign Funds) und Pensionsfonds und einige deutsche offene Immobilienfonds können hingegen schneller agieren und sind außerdem bereit, niedrigere Renditen zu akzeptieren, weil sie nur so die Mittelzuflüsse zeitnah anlegen können. Die Rendite für deutsche Shoppingcenter in Top-Lagen lag Ende 2010 nach Angaben von Cushman & Wakefield bei 5,15%. Damit sind sie nicht mehr weit entfernt vom Spitzenwert der letzten zehn Jahre, der bei 5,0% lag.

## Entwicklung des Aktienkurses

Die Aktie der Deutsche EuroShop startete 2010 mit einem Kurs von 23,67 €. Zunächst pendelte der Kurs bis April auf diesem Niveau. Im 2. Quartal wurde das Börsenklima etwas rauer und war von sinkenden Kursen für die meisten Immobilien-Aktien geprägt. Den tiefsten Kurs des Jahres verzeichnete die Aktie mit Beginn des 3. Quartals am 1. Juli 2010 mit 21,72 € auf Xetra-Schlusskursbasis. Von da an startete eine Rallye, die den Kurs um rund 33 % auf 28,98 € am letzten Handelstag des Jahres steigen ließ. Die Aktie schloss 2010 mit einer Performance von +28,1 % (inkl. Dividende, 2009: +2,1 %) auf dem Jahreshoch ab. Damit war 2010 in der 10-jährigen Geschichte der Deutsche EuroShop AG für die Aktionäre das beste Jahr nach 2005 (28,7 %).

Aktionäre, die sich im Januar 2001 zum Emissionskurs von 19,20 € an der Deutsche EuroShop beteiligt und an den Bezugsrechtskapitalerhöhungen im vergangenen Jahr teilgenommen haben, erzielten über zehn Jahre eine Rendite von durchschnittlich 11 % p. a. nach Steuern. 4,7 Prozentpunkte entfallen dabei auf die Dividenden der letzten zehn Jahre und 6,3 Prozentpunkte auf den Kursgewinn. In einem Fünfjahreszeitraum, in dem sowohl Aktieneuphorie als auch Finanzkrise stattfanden, lag die Gesamtrendite bei 50,6 %. Das entspricht einer durchschnittlichen Verzinsung von 8,5 % p. a.

## Zusammenfassende Bewertung des Geschäftsjahres

Der Vorstand der Deutsche EuroShop ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Aufgrund der guten Geschäftsentwicklung konnte die Prognose erneut erfüllt werden. Einen maßgeblichen Beitrag leistete dabei das A10 Center, das im Februar 2010 übernommen wurde und erstmals zum Ergebnis beitrug.

Die Umsatzerlöse wurden mit 139–142 Mio. € geplant und beliefen sich zum Stichtag auf 144,2 Mio. € (2009: 127,6 Mio. €), was einem Plus von 13 % entsprach. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sollte zwischen 118–121 Mio. € liegen. Am Ende konnte es um 12 % gesteigert werden und betrug 124,0 Mio. € (2009: 110,7 Mio. €). Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis wurde mit 58–60 Mio. € geplant. Es konnte um 17 % gesteigert werden und betrug 63,9 Mio. € (2009: 54,9 Mio. €).

Wie im Vorjahr konnte damit die Ergebnisprognose übertroffen werden. Die Deutsche EuroShop hat einmal mehr bewiesen, dass sie über ein erstklassiges Shoppingcenter-Portfolio verfügt und auch für schwierige Phasen der Wirtschafts- und Immobilienmarktentwicklung gut aufgestellt ist.

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Die Deutsche EuroShop blickt erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Umsatz und Ergebnis konnten gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. Auf der Investitionsseite haben wir mit dem Erwerb des A10 Centers, des Billstedt-Centers und der Anteilsaufstockungen bei den City-Arkaden Wuppertal, der Altmarkt-Galerie Dresden, dem City-Point in Kassel sowie dem Main-Taunus-Zentrum die Basis für ein kräftiges Wachstum in den kommenden Jahren legen können. Dabei haben wir die solide Finanzierungsstruktur des Konzerns aufrechterhalten. Neben der Aufnahme weiterer Darlehen haben wir die Investitionen auch über drei Kapitalerhöhungen refinanziert.

Die Umsatzerlöse sind um 13,0 % auf 144,2 Mio. € gestiegen und das Konzernergebnis lag mit 81,8 Mio. € um 138 % über dem Vorjahr (34,4 Mio. €). Hierzu hat auch das Bewertungsergebnis beigetragen, das sich gegenüber dem Vorjahr (-14,8 Mio. €) um 47,9 Mio. € auf 33,1 Mio. € verbesserte. Bereinigt um diesen Effekt konnte das Konzernergebnis um rund 16 % gesteigert werden. Der Gewinn je Aktie lag bei 1,80 € und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr verdoppelt (0,88 €).

Der Net Asset Value je Aktie verminderte sich leicht um 1,8 % von 26,63 € auf 26,16 €. Dies ist ausschließlich auf die im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen zurückzuführen, durch die sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien um 36,5 % erhöhte.

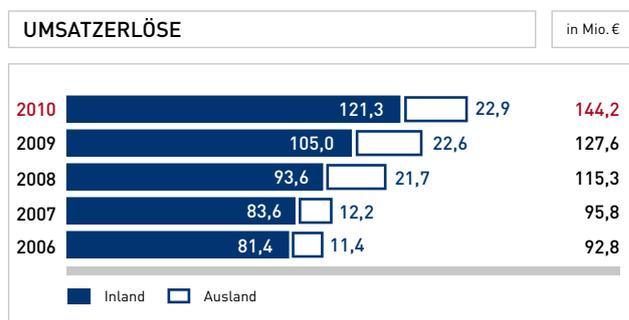
///

## Ertragslage

Die Einzelhandelsumsätze (im engeren Sinne) sind im Berichtsjahr in Deutschland nominal um 1,8 % gewachsen. Dem gegenüber stagnierten die Umsätze bei den in unseren Shoppingcentern ansässigen Mietern. Dieses Ergebnis ist insbesondere auf zwei Standorte zurückzuführen. In Dresden haben die Eröffnungen von zwei neuen Wettbewerbern zu Umsatzeinbußen in der Altmarkt-Galerie geführt und im Main-Taunus-Zentrum bestanden baustellenbedingt eingeschränkte Parkmöglichkeiten, was sich ebenfalls negativ in der Umsatzentwicklung bemerkbar machte. In den übrigen Shoppingcentern hingegen stiegen die flächenbereinigten Einzelhandelsumsätze um 2,6 % und entwickelten sich damit besser als der Gesamtmarkt. In den Auslandsobjekten erhöhten sich die Einzelhandelsumsätze um 1,2 %.

### Umsatzerlöse des Konzerns um 13 % gestiegen

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im Geschäftsjahr um 13 % von 127,6 Mio. € auf 144,2 Mio. €. Zu diesem Umsatzwachstum hat ganz wesentlich das A10 Center beigetragen, das zum 1. Februar 2010 übernommen wurde. Die Anteilsaufstockung in der Altmarkt-Galerie Dresden zum 1. Juli 2010 sowie das Allee-Center in Hamm und der City-Point in Kassel, bei denen im Vorjahr umbaubedingte Leerstände zu verzeichnen waren, trugen ebenfalls zum kräftigen Umsatzwachstum bei.



Bei acht Objekten erhöhten sich die Umsatzerlöse im Wesentlichen im Rahmen von indexbedingten Mieterhöhungen. Demgegenüber standen leichte Umsatzeinbußen bei vier Objekten, die größtenteils umbaubedingt waren. In Summe stiegen die vergleichbaren Umsatzerlöse um 1,1 %.

### UMSATZERLÖSE

in T€	2010	2009	Differenz	in %
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.137	16.988	149	0,90
A10 Center, Wildau	12.899	0	12.899	
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	10.230	10.286	-56	-0,50
Allee-Center, Hamm	9.763	9.010	753	8,40
Stadt-Galerie, Passau	8.823	8.588	235	2,70
City-Arkaden, Wuppertal	8.788	8.655	133	1,50
City-Galerie, Wolfsburg	8.588	8.522	66	0,80
Forum, Wetzlar	8.583	8.498	85	1,00
Rathaus-Center, Dessau	8.080	8.195	-115	-1,40
City-Point, Kassel	7.998	7.285	713	9,80
Altmarkt-Galerie, Dresden*	7.827	6.673	1.154	17,30
Stadt-Galerie, Hameln	6.687	6.546	141	2,20
Phoenix-Center, Hamburg	5.928	5.757	171	3,00
<b>Summe Inland</b>	<b>121.330</b>	<b>105.003</b>	<b>16.327</b>	<b>15,50</b>
Galeria Baltycka, Danzig	13.411	13.150	261	2,00
City Arkaden, Klagenfurt*	5.409	5.328	81	1,50
Árkád, Pécs*	3.651	3.736	-85	-2,30
Sonstige	388	345	43	12,5
<b>Summe Ausland</b>	<b>22.859</b>	<b>22.560</b>	<b>299</b>	<b>1,30</b>

\* = quotenkonsolidiert

### Leerstandsquote stabil unter 1 %

Die Leerstandsquote lag wie schon in den Vorjahren stabil unter 1 %. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen war mit 0,6 Mio. € (2009: 0,6 Mio. €) oder 0,4 % (2009: 0,4 %) erneut auf einem sehr niedrigen Niveau.

### Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten auf Vorjahresniveau

Die Grundstücksbetriebskosten lagen mit 7,3 Mio. € (2009: 5,8 Mio. €) um 1,5 Mio. € und die Grundstücksverwaltungskosten mit 7,9 Mio. € (2009: 7,2 Mio. €) um 0,7 Mio. € über den Vorjahreswerten. Die Erhöhung ist ausschließlich Folge des Erwerbs des A10 Centers, durch die sich die Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten allein um 2,4 Mio. € erhöhten. Demgegenüber lagen diese Kosten bei den übrigen Centern um rund 0,2 Mio. € unter dem Vorjahr. In Summe lag die Kostenquote mit 10,5 % vom Umsatz leicht über dem Vorjahr (10,2 %).

### Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 0,9 Mio. € auf Vorjahresniveau, dagegen erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 1,2 Mio. € auf 5,9 Mio. € (2009: 4,7 Mio. €). Dieser Anstieg resultiert einerseits aus deutlich höheren Finanzierungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Aufnahme bzw. Prolongation von Darlehen einerseits, andererseits aus höheren Personalkosten.

### Finanzergebnis schwächer

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um 4,3 Mio. € auf -60,2 Mio. € (2009: -55,9 Mio. €). Der Rückgang ist durch zusätzliche Zinsaufwendungen bedingt, die im Zusammenhang mit der Finanzierung des Erwerbs des A10 Centers sowie der Erweiterungsmaßnahme in Dresden aufgenommen wurden (+5,8 Mio. €). Diesen Zinsaufwendungen stehen Zinseinsparungen aufgrund von Refinanzierungen und der Tilgung von Bestandsdarlehen in Höhe 1,4 Mio. € gegenüber, sodass sich die Zinsaufwendungen per saldo lediglich um 4,4 Mio. € erhöhten.

Während die Erträge aus Beteiligungen auf Vorjahresniveau lagen, stiegen die Zinserträge um knapp 0,4 Mio. €. Demgegenüber standen um 0,5 Mio. € höhere Verluste aus At-equity-Beteiligungen sowie mit 7,9 Mio. € ein um 0,2 Mio. € geringerer Ergebnisanteil der Fremdgesellschafter.

### Bewertungsergebnis positiv

Das Bewertungsergebnis lag mit 33,1 Mio. € um 47,9 Mio. € über dem Vorjahr, das einen Bewertungsverlust von 14,8 Mio. € ausgewiesen hatte. Die Bewertung der Bestandsobjekte führte zu einem Bewertungsgewinn von 25,4 Mio. €. Dabei wurden die Bestandsobjekte im Durchschnitt um 1,3% aufgewertet, wobei die Verkehrswerte mit einer Ausnahme (Abwertung -0,7%) in einer Bandbreite von +0,3% bis +3,7% über den Vorjahreswerten lagen.

Aus der Bewertung des A10 Centers resultierte ein Bewertungsgewinn von 14,7 Mio. €, dem Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 8,6 Mio. € gegenüber standen.

Daneben resultiert aus dem Erwerb weiterer Anteile am City-Point Kassel, den City-Arkaden Wuppertal sowie von mittelbaren Anteilen am Main-Taunus-Zentrum ein Bewertungsgewinn von 4,7 Mio. €, da insbesondere die erworbenen Anteile am Main-Taunus-Zentrum unter dem entsprechenden Verkehrswert lagen.

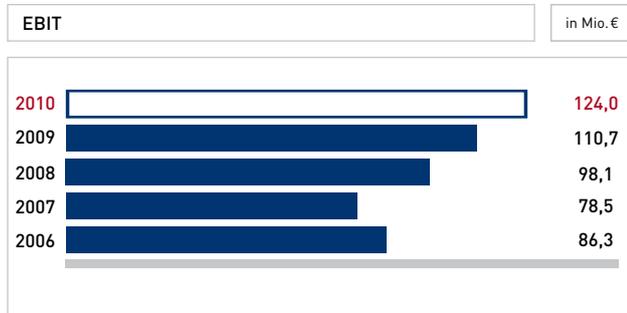
Der Anteil der Fremdgesellschafter am Bewertungsergebnis lag bei rund 3,0 Mio. €.

### Steuerposition fast ausschließlich latente Ertragsteuern

Die Steuerbelastung betrug im Berichtsjahr 15,2 Mio. €. Hiervon entfielen 14,9 Mio. € auf latente Ertragsteuern und 0,3 Mio. € auf gezahlte Ertragsteuern.

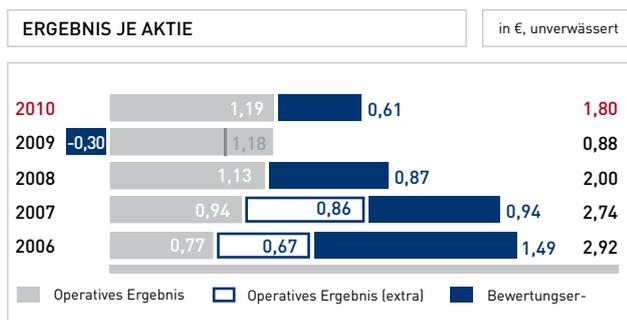
### Konzernergebnis mehr als verdoppelt

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Berichtsjahr von 110,7 Mio. € um 12% auf 124,0 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag mit 97,0 Mio. € sogar um 142% über dem Vorjahreswert (40,1 Mio. €). Das Konzernergebnis erhöhte sich um 138% und betrug 81,8 Mio. € (2009: 34,4 Mio. €).



### Ergebnis je Aktie

Der Gewinn je Aktie lag bei 1,80 € gegenüber 0,88 € im Vorjahr. Davon entfielen 1,19 € auf das operative Geschäft (2009: 1,18 €) und 0,61 € auf das Bewertungsergebnis (2009: -0,30 €). Die zugrunde gelegte Aktienanzahl für das Vorjahr wurde gemäß IAS 33 angepasst.



### Funds From Operations (FFO)

Mit dem FFO werden die laufenden Investitionen der Bestandsobjekte, die planmäßige Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie die Dividende finanziert. Im Berichtsjahr wurde ein FFO von 63,6 Mio. € gegenüber 54,8 Mio. € im Vorjahr (+16%) erwirtschaftet. Der FFO je Aktie blieb mit 1,40 € konstant, wobei die zugrunde gelegte Aktienanzahl für das Vorjahr gemäß IAS 33 angepasst wurde.

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Konzernergebnis	81,817	34,367
Bewertungsergebnis	-33,129	14,772
Latente Steuern	14,864	5,664
FFO	63,552	54,803
Gewichtete Aktienzahl	45,545	39,066
<b>FFO je Aktie</b>	<b>1,40 €</b>	<b>1,40 €</b>

### Dividendenvorschlag: 1,10 € je Aktie

Aufgrund des erfolgreichen Geschäftsjahres werden der Vorstand und der Aufsichtsrat den Aktionären auf der Hauptversammlung, die am 16. Juni 2011 in Hamburg stattfindet, für das Geschäftsjahr 2010 die Ausschüttung einer um 0,05 € erhöhten Dividende von 1,10 € je Aktie vorschlagen.

## Finanzlage

### Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Für die Finanzierung ihrer Investitionen nutzt die Deutsche EuroShop grundsätzlich die Börse zur Beschaffung von Eigenkapital sowie die Kreditmärkte zur Beschaffung von Fremdkapital. Innerhalb des Konzerns treten dabei die einzelnen Objektgesellschaften wie auch die Deutsche EuroShop als Darlehensnehmer bei Banken auf. Erfahrungsgemäß können durch die Bonität der Deutsche EuroShop Vorteile bei den Darlehensbedingungen erreicht werden. Zudem kann der Konzern seine Finanzierung unabhängig und flexibel gestalten.

Darlehen werden für alle Konzerngesellschaften in Euro aufgenommen. Die Verwendung von Eigen- und Fremdkapital für Investitionen soll prinzipiell gleich gewichtet werden und die Eigenkapitalquote im Konzern (inklusive Fremddanteilen) soll dabei 45 % nicht unterschreiten.

Die Finanzierung unserer Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich langfristig. Dabei kommen auch derivative Finanzinstrumente zum Einsatz, die der Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen dienen. Über eine verfügbare Kreditlinie wird die Deutsche EuroShop in die Lage versetzt, kurzfristig auf Investitionsmöglichkeiten zu reagieren. Nicht benötigte Liquidität wird bis zur Verwendung für Investitionen, zur Finanzierung laufender Kosten oder zur Auszahlung von Dividenden kurzfristig als Termingeld angelegt.

### Finanzierungsanalyse

Zum 31. Dezember 2010 wies der Deutsche EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

in Mio. €	2010	2009	Veränderung
Bilanzsumme	2.963,6	2.112,1	+851,8
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	1.527,4	1.044,4	+483,2
Eigenkapitalquote in %	51,5	49,4	+2,1
Bankverbindlichkeiten	1.288,2	934,2	+354,0
Loan to value in %	47	46	1

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 1.527,4 Mio. €, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktiönäre (1.249,6 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (277,8 Mio. €) zusammensetzt, lag 483,2 Mio. € über dem Vorjahr. Die Eigenkapitalquote hat sich leicht um 2,1 Prozentpunkte auf 51,5 % verbessert.

Die kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr von 934,2 Mio. € um 354 Mio. € auf 1.288,2 Mio. €. Hiervon dienten 31,5 Mio. € der Finanzierung der Erweiterungsmaßnahme der Altmarkt-Galerie Dresden und des Main-Taunus-Zentrums. Weitere 186,0 Mio. € resultierten aus der erstmaligen Vollkonsolidierung des Phoenix-Centers und des Main-Taunus-Zentrums sowie aus der Anteilserhöhung an der Altmarkt-Galerie Dresden. Auf die Fremdfinanzierung des Kaufs des A10 Centers (125,0 Mio. €) und des Billstedt-Centers (19,0 Mio. €) entfielen 144,0 Mio. €. Dem gegenüber wurden Kredite in Höhe von 13,7 Mio. € zurückgeführt.

Daneben wurde im Berichtsjahr ein langfristiger Kredit in Höhe von 82,0 Mio. € aufgenommen, mit dem ein auslaufender Kredit für das Rhein-Neckar-Zentrum abgelöst wurde.

Die zum Jahresende bestehenden Bankverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren 47 % des langfristigen Vermögens fremdfinanziert.

Die bisherige Kreditlinie in Höhe von 100 Mio. € wurde auf 150 Mio. € erhöht. Diese steht der Gesellschaft bis 2014 zur Verfügung.

Insgesamt waren die Fremdfinanzierungsbedingungen zum 31. Dezember 2010 noch für durchschnittlich 6,5 Jahre (2009: 7,1 Jahre) zu 5,03 % p. a. (2009: 5,27 % p. a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält Kreditverbindungen zu 17 Banken. Dabei handelt es sich neben einer österreichischen Bank ausschließlich um deutsche Kreditinstitute.

#### DARLEHENSSTRUKTUR PER 31. DEZEMBER 2010

Gesamtsumme = 1.277,3

in Mio. €

	in % der Darlehen	Duration (Jahre) in %	Durchschnittszinssatz in %
bis 1 Jahr <b>62,9</b>	4,9	1,0	3,30
1 bis 5 Jahre <b>552,8</b>	43,3	3,6	5,38
5 bis 10 Jahre <b>492,4</b>	38,5	7,9	4,96
über 10 Jahre <b>169,2</b>	13,3	14,3	4,74
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>6,5</b>	<b>5,03</b>

Von 34 Darlehen im Konzern sind bei acht Darlehen Kreditauflagen mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit, zur Verschuldung und in einem Fall um eine Auflage zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwert. Alle Auflagen wurden eingehalten.

Anfang 2011 wurde ein Darlehen in Höhe von 85,1 Mio. € zur Finanzierung der City-Arkaden Wuppertal KG vorfristig zurückgezahlt und durch zwei neue Darlehen in Höhe von 81 Mio. € teilweise ersetzt. Der Kauf des Billstedt-Centers soll ebenfalls teilweise über ein Darlehen in Höhe von 80 Mio. € finanziert werden, das voraussichtlich Mitte 2011 zur Auszahlung gelangt. Im Geschäftsjahr 2011 erfolgen planmäßige Tilgungen aus dem laufenden Cashflow in Höhe von 17,9 Mio. €, Zinsbindungen für Darlehen laufen nicht aus. In den Jahren 2012 bis 2015 liegt die durchschnittliche Tilgungsleistung bei 19,8 Mio. € p. a. Für Darlehen in Höhe von 54,6 Mio. € laufen die Zinsbindungen in 2012, für 137,3 Mio. € in 2013, für 205,3 Mio. € in 2014 und für 76,8 Mio. € in 2015 aus.

In der Bilanz werden zum Stichtag kurz- und langfristige Bankverbindlichkeiten in Höhe von 1.288,2 Mio. € ausgewiesen. Bei der Differenz der Gesamtsumme in obiger Tabelle zu den hier angegebenen Beträgen in Höhe von 10,9 Mio. € handelt es sich um abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2011 beglichen wurden.

### Investitionsanalyse

Das Geschäftsjahr 2010 war durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Investitionsmaßnahmen geprägt. Insgesamt wurden 360,8 Mio. € investiert, davon 55,0 Mio. € durch die Übernahme weiterer Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden, die im Rahmen einer Sacheinlage in den Konzern eingebracht wurden. 305,8 Mio. € waren zahlungswirksam. Auf das A10 Center entfielen davon bis zum 31. Dezember 2010 233,1 Mio. €. Für die Erweiterungsmaßnahmen in Dresden und Sulzbach wurden 46,6 Mio. € investiert und für den Erwerb der Anteile am Main-Taunus-Zentrum 17,2 Mio. €. Die laufenden Investitionen in die Bestandsobjekte betragen 2,6 Mio. €.

### Liquiditätsanalyse

Der operative Cashflow des Konzerns in Höhe von 72,1 Mio. € (2009: 63,2 Mio. €) ist der Betrag, der für die Anteilseigner nach Abzug aller Kosten aus der Vermietung der Shoppingcenterflächen erwirtschaftet wurde. Er dient auch dazu, die Dividende der Deutsche EuroShop AG sowie die Auszahlungen an Fremdgesellschafter zu finanzieren. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf den erstmaligen Ergebnisbeitrag des A10 Centers zurückzuführen.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beinhaltet neben dem operativen Cashflow auch die Veränderungen der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie der sonstigen Verbindlichkeiten und der Rückstellungen. Im Wesentlichen bedingt durch die Kaufpreiszahlung für das Billstedt-Center in Höhe von 156,7 Mio. € lag der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit mit -94,2 Mio. € um 154,7 Mio. € unter dem Vorjahr (60,5 Mio. €).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug im Berichtsjahr 287,8 Mio. € und lag damit deutlich über der Vorjahresperiode, in der 35,9 Mio. € für Investitionen ausgegeben wurden. Zum einen beinhaltet diese Position den Kaufpreis für das A10 Center in Wildau, zum anderen sind hier auch die Investitionen für die Erweiterungsmaßnahmen unserer Bauobjekte in Dresden, Sulzbach und Wildau enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stieg von 15,5 Mio. € im Vorjahr auf 363,9 Mio. €. Der Mittelzufluss aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 166,2 Mio. € resultiert vor allem aus der Neuaufnahme eines Darlehens beim A10 Center, weiteren Auszahlungen für die Erweiterungsmaßnahmen in Dresden und Sulzbach sowie der Aufnahme einer kurzfristigen Kreditlinie der Deutsche EuroShop AG zur Finanzierung des Kaufpreises des Billstedt-Centers. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr drei Kapitalerhöhungen durchgeführt, von denen zwei cashwirksam waren und zu Mittelzuflüssen in Höhe von 253,7 Mio. € führten. Die Dividendenzahlung an die Aktionäre betrug 46,3 Mio. €. Außerdem wurde bei der Stadt-Galerie Passau eine Kapitalerhöhung durchgeführt, an denen die Fremdgesellschafter mit 4,2 Mio. € teilnahmen. Die Auszahlungen an Fremdgesellschafter beinhalten die Kaufpreise für die zum 1. Juli 2010 erworbenen Anteile an den beiden Centern in Wuppertal und Kassel und im Berichtsjahr vorgenommene Ausschüttungen.

Der Finanzmittelbestand fiel im Berichtsjahr auf 65,8 Mio. €, nachdem er im Vorjahr 81,9 Mio. € betrug.



### Langfristige Verpflichtungen

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhten sich von 1.149,6 Mio. € um 478,2 Mio. € auf 1.627,8 Mio. €. Dies ist ganz wesentlich auf die erstmalige Konsolidierung des Main-Taunus-Zentrums und des Phoenix-Centers sowie die Anteilsaufstockung an der Altmarkt-Galerie zurückzuführen. Dadurch stiegen allein die langfristigen Bankverbindlichkeiten um 186 Mio. € und die Anteile der Fremdgesellschafter am Eigenkapital der Objektgesellschaften, die als Abfindungsansprüche von Kommanditisten unter den langfristigen Verpflichtungen ausgewiesen werden, um 165,2 Mio. €. Demgegenüber führte die Übernahme der Anteile in Fremdbesitz bei den City-Arkaden Wuppertal und dem City-Point Kassel durch die Deutsche EuroShop AG sowie laufende Ausschüttungen zu einer Verminderung, sodass per saldo die Abfindungsansprüche gegenüber Kommanditisten mit 277,8 Mio. € um 154,8 Mio. € über dem Vorjahr (123,0 Mio. €) lagen.

Neben der konsolidierungsbedingten Erhöhung der langfristigen Bankverbindlichkeiten ist der Anstieg auch auf die Aufnahme eines langfristigen Darlehens in Höhe von 125,0 Mio. € für den Erwerb des A10 Centers zurückzuführen. Unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen stiegen die langfristigen Bankverbindlichkeiten per saldo daher von 921,2 Mio. € um 305,9 Mio. € auf 1.227,1 Mio. €.

Die übrigen langfristigen Verpflichtungen, d. h. die passiven latenten Steuern sowie die sonstigen Verpflichtungen, erhöhten sich um 17,4 Mio. €.

### Eigenkapital

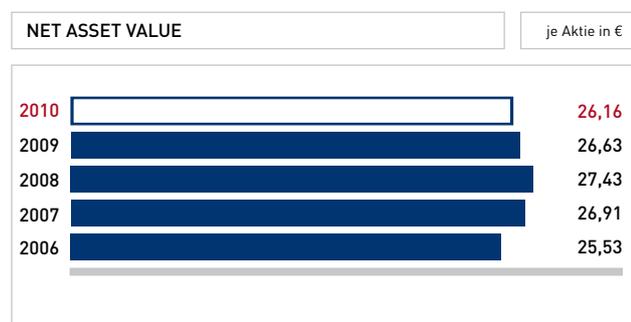
Das Eigenkapital des Konzerns lag im Berichtsjahr mit 1.249,7 Mio. € um 328,4 Mio. € über dem Vorjahr (921,3 Mio. €). Wesentliche Veränderungen ergaben sich aus zwei Barkapitalerhöhungen im Februar und November sowie einer Sachkapitalerhöhung im Juli 2010, durch die das Eigenkapital um 294,6 Mio. € gestiegen ist. Die Bewertung der Zinsswaps und die Bewertung der nach IAS 39 zu bewertenden Beteiligung führte zu einer Verminderung des Eigenkapitals von 1,7 Mio. €. Aus den sonstigen Veränderungen, insbesondere der Differenz zwischen dem Konzernergebnis von 81,8 Mio. € und der im Juni 2010 gezahlten Dividende von 46,3 Mio. € resultierte eine Erhöhung des Eigenkapitals von 35,5 Mio. €.

### NET ASSET VALUE

	<b>31.12.2010</b> in T€	pro Aktie in €	31.12.2009 in T€	pro Aktie in €	Veränderung in %
Eigenkapital	1.249.651	24.20	921.325	24.37	-0.7
latente Steuern	101.052	1.96	85.600	2.26	-13.6
<b>Summe</b>	<b>1.350.703</b>	<b>26.16</b>	<b>1.006.925</b>	<b>26.63</b>	<b>-1.8</b>
Aktienanzahl	51,631,400		37.812.496		

### Net Asset Value

Zum 31. Dezember 2010 ergab sich ein Net Asset Value von 1.350,7 Mio. € oder 26,16 € je Aktie gegenüber 1.006,9 Mio. € oder 26,63 € je Aktie im Vorjahr. Damit ist der Net Asset Value um 343,8 Mio. € oder 34,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Hiervon entfallen 294,6 Mio. € auf die im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalmaßnahmen, die zu einer Erhöhung der Anzahl der ausgegebenen Aktien um 36,5 % führten. Infolge ist der Net Asset Value je Aktie um 1,8 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.



### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Das abgelaufene Geschäftsjahr hat die gute Aufstellung des Deutsche EuroShop-Konzerns bestätigt. Die eigenen Prognosen haben wir ohne besondere Vorkommnisse erneut erfüllt.

## UMWELT

Das Thema Klimaschutz hat für die Deutsche EuroShop einen hohen Stellenwert. Wir sind überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit, Shopperlebnis und Umweltbewusstsein keine Gegensätze sind. Langfristiges Denken ist Teil unserer Strategie, auch in Bezug auf unser Umweltengagement.

2010 hatten bis auf das A10 Center alle unsere deutschen Shoppingcenter Lieferverträge mit Versorgern, die regenerative Energiequellen wie



z. B. Wasserkraft zur Stromerzeugung nutzen. Der Verein „EnergieVision“ hat den Ökostrom für elf unserer deutschen Center 2010 mit dem anerkannten Gütesiegel „ok-power“ zertifiziert. Ab 2011 werden alle Center aus dem deutschen Portfolio der Deutsche EuroShop mit Ökostrom versorgt.

In den kommenden Jahren sollen auch die Center im Ausland auf Ökostrom umgestellt werden.

Die zwölf beteiligten Center bezogen 2010 insgesamt rund 48 Mio. kWh Ökostroms. Das waren 1,3 Mio. kWh weniger als im Vorjahr und entsprach 100 % des Strombedarfs in unseren deutschen Einkaufszentren. Der Kohlendioxid-Ausstoß hat sich damit nach vorsichtigen Berechnungen um rund 18.800 Tonnen reduziert – das entspricht dem CO<sub>2</sub>-Jahresausstoß von rund 850 Zweipersonenhaushalten. In der Vergangenheit wurde der Energieverbrauch unserer Shoppingcenter bereits mit Wärmetauschern und Energiesparlampen reduziert.

Darüber hinaus unterstützt die Deutsche EuroShop über ihre Shoppingcenter vielfältige Aktivitäten auf lokaler und regionaler Ebene in den Bereichen Ökologie, Soziales/ Gesellschaftliches und Ökonomie.

## NICHT RELEVANTE TEILBERICHTE

Ein Bericht über Forschung und Entwicklung (F&E) ist im Lagebericht entbehrlich, da die Deutsche EuroShop für ihren ursächlichen Unternehmensgegenstand keine Forschung und Entwicklung benötigt und betreibt.

Der vermögensverwaltende Geschäftszweck erfordert keine Beschaffung im originären Sinne. Daher wurde hierzu kein gesondertes Kapitel in den Lagebericht aufgenommen.

Die Deutsche EuroShop AG beschäftigte zum Bilanzstichtag lediglich vier Mitarbeiter. Aus diesem Grund wurde auf einen separaten Personalbericht verzichtet.

## NACHTRAGSBERICHT

Zum 1. Januar 2011 wurde das Billstedt-Center übernommen. Bis zum Jahresende wurden Erwerbskosten (Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten) von insgesamt 156,7 Mio. € geleistet. Der Fair Value des Centers wurde zum 1. Januar 2011 mit 156,0 Mio. € von Feri/GfK Geomarketing bewertet.

Nach dem Bilanzstichtag sind keine weiteren Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

## 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.

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. das „Vier-Augen-Prinzip“ seitens der für die Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung beauftragten Mitarbeiter sowie des Vorstands. Der Konzernabschlussprüfer führt zudem im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit externe, prozessunabhängige Prüfungstätigkeiten durch, auch in Bezug auf die Rechnungslegung.

## Einschränkende Hinweise

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

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

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

///

## Darstellung wesentlicher Einzelrisiken

### Konjunkturelle und volkswirtschaftliche Risiken

Nachdem die gesamte Weltwirtschaft zwei Jahre lang einen massiven Schrumpfungsprozess durchlaufen hat, wurde 2010 die Trendwende im konjunkturellen Verlauf geschafft. Deutschland konnte wieder positive Wachstumsraten erzielen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 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 2011 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 nach wie vor 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 moderate Inflation bei. 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 sogenannten Katastrophenhaushalt 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.

Die Umsätze im Einzelhandel sind 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 Kapitalmarktzins 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. 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. Dem Ausfallrisiko begegnet die Gesellschaft mit einer strengen Prüfung ihrer Vertragspartner. Ein Effektivitätstest für die beschriebenen Sicherungsgeschäfte wird regelmäßig durchgeführt.

### Schadensrisiko

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

### IT-Risiko

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung, die im Berichtsjahr auf eine virtualisierte Lösung umgestellt wurde. 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.

## PROGNOSEBERICHT

Nachdem die deutsche Volkswirtschaft 2010 wieder kräftig gewachsen ist und damit die Prognosen vom Jahresanfang deutlich übertroffen wurden, sind die Aussichten für 2011 weiter positiv. Wirtschaftsexperten rechnen allerdings damit, dass sich der Anstieg etwas flacher fortsetzt. Große Hoffnungen liegen dabei auf einem stärkeren Anspringen der Binnenkonjunktur und insbesondere den privaten Konsumausgaben. Dabei wird von einer spürbaren Realloohnerhöhung in Deutschland ausgegangen. Erste Lohnabschlüsse lassen darauf schließen, dass es nach Jahren rückläufiger oder stagnierender Reallöhne erstmals wieder zu einem Anstieg kommen wird. Darüber hinaus überrascht Deutschland mit seinem robusten Arbeitsmarkt. Die Beschäftigungszunahme und der Abbau der Arbeitslosigkeit auf Niveaus, die seit Jahrzehnten nicht mehr erreicht wurden, unterstreichen den positiven Ausblick.

Wir gehen ebenfalls von einer positiven Entwicklung unserer Shoppingcenter aus. Die Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen im A10 Center, in der Altmarkt-Galerie Dresden sowie im Main-Taunus-Zentrum liegen im Plan und werden 2011 fertiggestellt. Die Vermietung der zusätzlichen Flächen ist weitestgehend sichergestellt. Dies gilt ebenso für die Mietverträge, die im zweiten Halbjahr 2011 nach Ablauf der ersten zehn Jahre zur Prolongation anstehen. Der Vermietungsstand über alle Shoppingcenter wird daher aus heutiger Sicht weiterhin über 99% liegen. Zum Jahresende 2010 lag dieser unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 99,3% und bei den Einzelhandelsflächen sogar bei 99,9%. Die Mietaußenstände als auch erforderliche Wertberichtigungen befinden sich stabil auf niedrigem Niveau. Wir haben keine Indikationen für eine signifikante Änderung dieser zufriedenstellenden Situation.

### Transaktionsmarkt kommt in Schwung

Aufgrund der immer noch 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. Dieser Nachfrage steht derzeit kein ausreichendes Angebot gegenüber. 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 nachhaltig 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.

### Altmarkt-Galerie

Die Erweiterung der Altmarkt-Galerie Dresden wurde Ende des ersten Quartals 2011 fertiggestellt und am 31. März für Kunden und Besucher eröffnet. Mit Ausnahme einer Fläche konnten alle Einzelhandelsflächen vermietet werden, sodass sich die Anzahl der Shops um rund 95 über 200 erhöht. Die Hotelflächen sind ebenfalls langfristig vermietet. Die Eröffnung des Hotels ist für den Sommer 2011 geplant. Die Büroflächen sind noch nicht vermietet, aber die Vermietungsaktivitäten sind in vollem Gange. Erfahrungsgemäß ist 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. Im laufenden Geschäftsjahr fallen für die Maßnahmen voraussichtlich noch Investitionsausgaben in Höhe von 20,7 Mio. € an.

### A10 Center

Ebenso im Plan liegen die Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahme im A10 Center. Die neuen Einzelhandelsflächen in der sogenannten A10 Triangel sind alle vermietet und wurden Anfang April 2011 eröffnet. Mit ersten Modernisierungsmaßnahmen im Bestand wurde begonnen. Abgeschlossen wird die Modernisierung der Bestandsimmobilie bis zum Jahresende 2011. Bis dahin werden in 2011 voraussichtlich noch Investitionsausgaben von 32,5 Mio. € erwartet. Die Mietertragsprognose liegt beim A10 Center ebenfalls über Plan, die Investitionskosten können eingehalten werden.

### Main-Taunus-Zentrum

Die Erweiterungsmaßnahme im Main-Taunus-Zentrum wird bis Ende 2011 fertiggestellt sein. Bis auf wenige Restflächen (Vermietungsstand März 2010: > 80%) konnten für die Einzelhandelsflächen der rund 80 neuen Shops bereits Mieter gefunden werden. Die Mietertragsprognose liegt spürbar über den Erwartungen, während die Investitionskosten im Plan liegen. Hiervon entfallen auf das laufende Geschäftsjahr voraussichtlich 37,0 Mio. €.

### Planmäßige Neuvermietung

Bei den Bestandsobjekten erwarten wir eine stabile Entwicklung. In den City-Arkaden Wuppertal und der City-Galerie Wolfsburg laufen 2011 (zehn Jahre nach Eröffnung) planmäßig 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 (3,3 Mio. €) werden aus vorhandenen Liquiditätsreserven bzw. aus dem laufenden Cashflow finanziert.

## Vereinbarte Geschäfte sind Grundlage der Umsatz- und Ertragsplanung

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop-Konzerns für die Jahre 2011 und 2012 beinhaltet keine Objektkäufe oder -verkäufe. Das Billstedt-Center, das am 1. Januar 2011 übernommen wurde, ist in den Planungen berücksichtigt. Ebenso enthalten sind die Effekte, die sich aus der Vollkonsolidierung des Phoenix-Centers sowie des Main-Taunus-Zentrums ergeben. Ergebniseinflüsse aus der jährlichen Bewertung unserer Einkaufszentren und Währungseinflüsse sind nicht Teil unserer Planung, da diese nicht vorhersehbar sind.

Die Prognose der zukünftigen Umsatz- und Ertragssituation unseres Konzerns basiert auf

- a) der Umsatz- und Ergebnissituation der bestehenden Einkaufszentren,
- b) der Annahme, dass es im Einzelhandel zu keinem erheblichen Umsatzrückgang kommt, in dessen Folge eine Vielzahl von Einzelhändlern die bestehenden Mietverträge nicht mehr erfüllen können.

## Umsatz 2011 steigt um 29 %, 2012 Plus von 6 % erwartet

Für das Geschäftsjahr 2011 erwarten wir einen Umsatz in Höhe von 184–188 Mio. €. Hier wirken sich insbesondere der Umsatzbeitrag des Billstedt-Centers und die Vollkonsolidierung des Phoenix-Centers sowie des Main-Taunus-Zentrums positiv aus. Darüber hinaus tragen die Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen im A10 Center, in der Altmarkt-Galerie Dresden sowie im Main-Taunus-Zentrum zu dem deutlichen Umsatzanstieg bei. Im Geschäftsjahr 2012 sollte der Umsatz dann weiter auf 198–202 Mio. € steigen.

## Deutliches Ergebniswachstum in den nächsten beiden Geschäftsjahren

Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag 2010 bei 124,0 Mio. €. Nach unserer Prognose wird das EBIT im laufenden Jahr bei 157–161 Mio. € liegen (+28 %). 2012 sollte es auf 169–173 Mio. € (+7,5 %) steigen.

Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis bei 63,9 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2011 kalkulieren wir mit 75–78 Mio. € (+20 %) und mit 84–87 Mio. € für das Geschäftsjahr 2012 (+11 %).

## Positive FFO-Entwicklung

Die Funds From Operations (FFO) beliefen sich im Berichtsjahr auf 1,40 € je Aktie. Für 2011 erwarten wir diese Kennzahl in einer Größenordnung zwischen 1,48 € und 1,52 € (+7 %) und im Geschäftsjahr 2012 zwischen 1,60 € und 1,64 € (+8 %).

## Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, auch für die Jahre 2011 und 2012 eine Dividende von 1,10 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

### Zukunftsbezogene Aussagen

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

Konzern-  
Abschluss

## **DEUTSCHE EUROSHOP AG KONZERNABSCHLUSS 2010**

Bilanz 102

Gewinn- und Verlustrechnung 104

Gesamtergebnisrechnung 105

Kapitalflussrechnung 106

Eigenkapitalveränderungsrechnung 107

Anhang 108

Bestätigungsvermerk 145



## KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

### Aktiva

in T€	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.	29	24
Sachanlagen	2.	30	48
Investment Properties	3.	2.700.697	1.990.980
Finanzanlagen	4.	23.885	24.755
Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	5.	4.094	3.532
Sonstige langfristige Vermögenswerte	6.	605	865
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>2.729.340</b>	<b>2.020.204</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.	3.481	2.557
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.	164.971	5.870
Sonstige Finanzinvestitionen	9.	0	1.600
Liquide Mittel	10.	65.784	81.914
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>234.236</b>	<b>91.941</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>2.963.576</b>	<b>2.112.145</b>

## Passiva

in T€	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
<b>Eigenkapital und Schuldposten</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital		51.631	37.812
Kapitalrücklagen		890.130	609.364
Gewinnrücklagen		307.891	274.149
<b>Summe Eigenkapital</b>	11.	<b>1.249.652</b>	<b>921.325</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	12.	1.227.096	921.170
Passive latente Steuern	13.	101.052	85.600
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	14.	277.780	123.035
Sonstige Verbindlichkeiten	19.	21.839	19.845
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		<b>1.627.767</b>	<b>1.149.650</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	12.	61.060	13.025
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.	6.145	1.071
Steuerrückstellungen	16.	450	1.981
Sonstige Rückstellungen	17.	7.329	19.688
Sonstige Verbindlichkeiten	18.	11.173	5.405
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>86.157</b>	<b>41.170</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>2.963.576</b>	<b>2.112.145</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

in T€	Anhang	2010	2009
Umsatzerlöse	20.	144.189	127.563
Grundstücksbetriebskosten	21.	-7.320	-5.843
Grundstücksverwaltungskosten	22.	-7.892	-7.181
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>		<b>128.977</b>	<b>114.539</b>
Sonstige betriebliche Erträge	23.	946	916
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.	-5.891	-4.748
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>124.032</b>	<b>110.707</b>
Erträge aus Beteiligungen	25.	1.413	1.455
Zinserträge		1.040	674
Zinsaufwendungen		-54.075	-49.680
Erträge aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	26.	-593	-141
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	27.	-7.948	-8.164
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-60.163</b>	<b>-55.856</b>
<b>Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung)</b>		<b>63.869</b>	<b>54.851</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	28.	<b>33.129</b>	<b>-14.772</b>
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: 13.298 T€ (i.Vj. 6.007 T€)			
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>96.998</b>	<b>40.079</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	29.	-15.180	-5.711
Sonstige Steuern		-1	-1
<b>Konzernergebnis</b>		<b>81.817</b>	<b>34.367</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	33.	1,80	0,88
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	33.	1,80	0,88

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2010

in T€	Anhang	2010	2009
<b>Konzernergebnis</b>		<b>81.817</b>	<b>34.367</b>
Veränderungen aus der Währungsumrechnung		246	-350
Veränderungen Cashflow Hedge	31.	-864	-4.602
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 31.	-870	-2.417
Übrige Veränderungen		0	13
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	13.	94	3.370
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>		<b>-1.394</b>	<b>-3.986</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>80.423</b>	<b>30.381</b>
Anteil Konzernaktionäre		80.423	30.381

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

in T€	Anhang 30.	01.01.-31.12.2010	01.01.-31.12.2009
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>81.817</b>	<b>34.367</b>
Aufwendungen/Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	28.	-13.298	-6.007
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	27., 28.	10.917	8.949
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	1., 2.	24	23
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	28.	-31.431	20.467
Jahresergebnisse At-equity bilanzierter Unternehmen	26.	593	245
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		0	-471
Überleitung Cashflow aus operativer Tätigkeit	28.	8.631	0
Latente Steuern	29.	14.864	5.664
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>72.117</b>	<b>63.237</b>
Veränderungen der Forderungen	7., 8., 31.	-158.096	1.378
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	9.	1.600	140
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	16., 17.	-16.228	2.754
Veränderungen der Verbindlichkeiten	15., 18.	6.440	-6.986
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>-94.167</b>	<b>60.523</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/Investment Properties	3.	-77.975	-20.493
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten		-210.007	-15.362
Ein-/Auszahlungen von nach At-equity bilanzierten Unternehmen		145	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-287.837</b>	<b>-35.855</b>
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten		166.244	-7.212
Auszahlungen an Konzernaktionäre		-46.320	-36.094
Einzahlungen von Konzernaktionären		253.675	66.505
Einzahlungen von Fremdgegesellschaftern		4.225	0
Auszahlungen an Fremdgegesellschafter		-13.951	-7.660
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	11.	<b>363.873</b>	<b>15.539</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>		<b>-18.131</b>	<b>40.207</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>		<b>81.914</b>	<b>41.671</b>
Währungsbedingte Veränderungen		330	119
Übrige Veränderungen		1.671	-83
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		<b>65.784</b>	<b>81.914</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2010

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Summe
<b>01.01.2009</b>		<b>34.374.998</b>	<b>34.375</b>	<b>546.213</b>	<b>277.862</b>	<b>2.000</b>	<b>860.450</b>
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 31.				-2.417		-2.417
Veränderung Cashflow Hedge	31.				-4.602		-4.602
Veränderung aus der Währungsumrechnung					-350		-350
Veränderung latente Steuer	13.				3.370		3.370
Übrige Veränderungen					13		13
Summe des direkt im Eigen- kapital erfassten Ergebnisses			0	0	-3.986	0	-3.986
Konzernergebnis					34.367		34.367
Gesamtergebnis					30.381		30.381
Kapitalerhöhung	11.	3.437.498	3.437	63.151			66.588
Dividendenauszahlungen	11.				-36.094		-36.094
<b>31.12.2009</b>		<b>37.812.496</b>	<b>37.812</b>	<b>609.364</b>	<b>272.149</b>	<b>2.000</b>	<b>921.325</b>
<b>01.01.2010</b>		<b>37.812.496</b>	<b>37.812</b>	<b>609.364</b>	<b>272.149</b>	<b>2.000</b>	<b>921.325</b>
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 31.				-870		-870
Veränderung Cashflow Hedge	31.				-864		-864
Veränderung aus der Währungsumrechnung					246		246
Veränderung latente Steuer	13.				94		94
Summe des direkt im Eigen- kapital erfassten Ergebnisses			0	0	-1.394	0	-1.394
Konzernergebnis					81.817		81.817
Gesamtergebnis				0	80.423		80.423
Dividendenauszahlungen	11.				-46.320		-46.320
Übrige Veränderungen					-361		-361
Kapitalerhöhung	11.	13.818.904	13.819	280.766	0		294.585
<b>31.12.2010</b>		<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.130</b>	<b>305.891</b>	<b>2.000</b>	<b>1.249.652</b>



Konzern-  
Anhang

# DEUTSCHE EUROSHOP AG KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

---

## ALLGEMEINE ANGABEN

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Firmensitz der Gesellschaft befindet sich in der Oderfelder Straße 23, 20149 Hamburg und ist im Handelsregister Hamburg (HRB 91799) eingetragen.

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Dabei wurde von der Going-concern-Prämisse ausgegangen. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2010 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind.

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung als weitere Bestandteile die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung, die Kapitalflussrechnung und den Konzernanhang.

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

Seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit konzentriert sich die Deutsche EuroShop AG auf den Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Beteiligungen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen. Bei der Bewertung der Investment Properties stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme und der Diskontierungsfaktor wesentliche Bewertungsparameter dar.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 wird am 14. April 2011 zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben. Die Billigung des Konzernabschlusses erfolgt voraussichtlich auf der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 27. April 2011. Bis zum Zeitpunkt der Feststellung besteht die Möglichkeit einer Änderung des Konzernabschlusses.

Eine detaillierte Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist Bestandteil des Anhangs.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2010, erstellt.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

### Konsolidierungskreis

#### Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss werden alle Tochtergesellschaften, an denen der Deutsche EuroShop AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zustehen, sowie die Gesellschaften, die einer gemeinschaftlichen Leitung unterstehen, einbezogen.

Zum 31. Dezember 2010 umfasst der Konsolidierungskreis neben dem Mutterunternehmen 20 (i. Vj. 16) vollkonsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen sowie vier (i. Vj. sieben) quotenkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen im In- und Ausland.

Am 6. Januar 2010 hat die Kommanditgesellschaft PANTA Neunundneunzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co KG, eine Tochtergesellschaft der Deutsche EuroShop AG, das Einkaufszentrum A 10 in Wildau bei Berlin für rund 195,7 Mio. € erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. Februar 2010 statt. Der Kaufpreis wurde in bar entrichtet. Aus der erstmaligen Konsolidierung der Gesellschaft entstand ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 8,6 Mio. €. Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Umsatz in Höhe von 12,9 Mio. € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 11,1 Mio. €. Da die operative Tätigkeit der Gesellschaft erst im Februar aufgenommen wurde, wären Umsatz und Jahresüberschuss nur unwesentlich anders ausgefallen, wenn der Unternehmenszusammenschluss zum Jahresbeginn erfolgt wäre.

in T€	Buchwerte	Beizulegender Zeitwert
Kaufpreis	195.750	195.750
Erworbenes Immobilienvermögen	204.381	204.381
<b>Negativer Unterschiedsbetrag</b>	<b>-8.631</b>	<b>-8.631</b>

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2010 hat die Deutsche EuroShop AG im Rahmen eines Kauf- und Übertragungsvertrages 9,7 % der Kommanditanteile am DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg zu einem Kaufpreis von 17,2 Mio. €, der in bar entrichtet wurde, erworben. Damit besitzt die Deutsche EuroShop AG 50,47 % der Anteile an der Gesellschaft.

Gleichzeitig erhöht sich dadurch der indirekte Anteil an der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg von 37,38 % auf 46,27 %. Die Deutsche EuroShop AG besitzt durch direkte und indirekte Beteiligung 52,01 % der Anteile an der Gesellschaft.

Beide Gesellschaften wurden bisher quotal in den Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG einbezogen. Erstmals zum 31. Dezember 2010 wurden beide Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Aus dem Erwerb des Kommanditanteils ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3 in Höhe von 4,6 Mio. €, der ergebniswirksam vereinnahmt wurde. Die Main-Taunus-Zentrum Wieland KG erzielte einen Umsatz in Höhe von 23,9 Mio. € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 25,3 Mio. €. Der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG erzielte keinen Umsatz und einen Jahresüberschuss in Höhe von 4,9 Mio. €.

in T€	Buchwerte	Beizulegender Zeitwert
Kaufpreis	17.168	17.168
Fair Value Nettovermögen vor Kontrollbesitz	98.841	98.841
Anteile in Fremdbesitz	123.503	123.503
<b>Gesamtbetrag der Gegenleistung</b>	<b>239.512</b>	<b>239.512</b>
Erworbenes Nettovermögen:		
Immobilienvermögen	431.141	431.141
Liquide Mittel	13.370	13.370
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.866	1.866
Darlehensverbindlichkeiten	180.213	180.213
Latente Steuern	14.639	14.639
Rückstellungen	2.023	2.023
Sonstige Verbindlichkeiten	5.378	5.378
	<b>244.124</b>	<b>244.124</b>
<b>Negativer Unterschiedsbetrag (Lucky buy)</b>	<b>-4.612</b>	<b>-4.612</b>

Die Deutsche EuroShop AG ist mit 50 % an der Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg beteiligt. Mit Wirkung zum 31. Dezember 2010 hat die Deutsche EuroShop eine Stimmrechtsvereinbarung mit einem Mitgesellschafter geschlossen und erlangt dadurch „control“ bei diesem Unternehmen. Bisher wurde die Gesellschaft quotaal in den Konzernabschluss einbezogen. Zum Bilanzstichtag wurde die Bilanz erstmals voll konsolidiert. Zum Konzernvermögen sind ein Immobilienvermögen in Höhe von 95,7 Mio. € und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 1,9 Mio. € hinzugekommen. Des Weiteren wurden Schuldposten in Höhe von 55,9 Mio. € übernommen. Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Umsatz in Höhe von 11,9 Mio. € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 7,2 Mio. €.

in T€	Buchwerte	Beizulegender Zeitwert
Fair Value Nettovermögen vor Kontrollbesitz	41.668	41.668
Anteile im Fremdbesitz	41.668	41.668
<b>Gesamtbetrag der Gegenleistung</b>	<b>83.336</b>	<b>83.336</b>
Erworbenes Nettovermögen:		
Immobilienvermögen	191.440	191.440
Liquide Mittel	3.155	3.155
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	604	604
Darlehensverbindlichkeiten	111.330	111.330
Rückstellungen	167	167
Verbindlichkeiten	366	366
	<b>83.336</b>	<b>83.336</b>
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Die Deutsche EuroShop AG hat mit Wirkung zum 23. September 2010 die 1. DES Grundbesitz KG, Hamburg mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 10 T€ gegründet. Der beizulegende Zeitwert des identifizierten Nettovermögens betrug zum Erwerbsstichtag 10 T€. Aus der Erstkonsolidierung ergab sich kein Unterschiedsbetrag.

Die beizulegenden Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden der dargestellten Unternehmenserwerbe wurden auf der Basis vorliegender Immobiliengutachten sowie durch Anwendung kostenorientierter Verfahren ermittelt.

Mit Wirkung zum 1. Juli 2010 hat die Deutsche EuroShop AG ihre Beteiligung an der City-Arkaden Wuppertal KG von 72 % auf 97 % erhöht. Der Kaufpreis der Kommanditanteile betrug 11,8 Mio. € und wurde durch Ausgabe neuer Aktien erbracht. Der sich daraus ergebende positive Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,1 Mio. € wurde ergebnisneutral im Eigenkapital erfasst.

Des Weiteren wurden zum 1. Juli 2010 im Rahmen eines Kauf- und Übertragungsvertrages 3 % der Kommanditanteile an der City-Arkaden Wuppertal KG zu einem Kaufpreis von 1,4 Mio. €, der in bar entrichtet wurde, erworben. Der positive Unterschiedsbetrag in Höhe von 7 T€ wurde ins Bewertungsergebnis einbezogen. Damit besitzt die Deutsche EuroShop AG 100 % der Anteile an der Gesellschaft.

Des Weiteren wurden zum 1. Juli 2010 im Rahmen eines Kauf- und Übertragungsvertrages seitens der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH 10 % der Kommanditanteile an der City-Point Kassel KG zu einem Kaufpreis von 5,1 Mio. €, der in bar entrichtet wurde, erworben. Damit besitzt die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH 100 % der Anteile an der Gesellschaft. Aus dem Erwerb der Anteile ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 62 T€, der ergebniswirksam vereinnahmt wurde.

### Gemeinschaftsunternehmen

Mit Wirkung zum 1. Juli 2010 hat die Deutsche EuroShop AG ihre Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden KG von 50 % auf 67 % erhöht. Der Kaufpreis der Kommanditanteile betrug 28,9 Mio. € und wurde durch Ausgabe neuer Aktien erbracht. Als Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem beizulegenden Zeitwert der übernommen Vermögens- und Schuldposten verbleibt ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,3 Mio. €, welcher ergebnisneutral ins Eigenkapital einbezogen wurde.

Obwohl die Deutsche EuroShop AG nun über mehr als die Hälfte der Stimmrechte verfügt, wird das Unternehmen weiterhin quotaal konsolidiert, da aufgrund vertraglicher Regelungen die Beherrschung der Gesellschaft nicht gegeben ist.

in T€	Buchwerte	Beizulegender Zeitwert
Kaufpreis	28.943	28.943
Fair Value Nettovermögen vor Anteilserwerb	71.432	71.432
<b>Gesamtbetrag der Gegenleistung</b>	<b>100.375</b>	<b>100.375</b>
Erworbenes Nettovermögen:		
Immobilienvermögen	216.859	216.859
Liquide Mittel	14.839	14.839
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.198	1.198
Darlehensverbindlichkeiten	111.678	111.678
Latente Steuern	12.593	12.593
Rückstellungen	4.373	4.373
Sonstige Verbindlichkeiten	4.177	4.177
	<b>100.075</b>	<b>100.075</b>
<b>Positiver Unterschiedsbetrag</b>	<b>300</b>	<b>300</b>

Die beizulegenden Zeitwerte der Vermögenswerte und Schulden des dargestellten Anteilserwerbs wurden auf der Basis vorliegender Immobilien-gutachten sowie durch Anwendung kostenorientierter Verfahren ermittelt.

Gemäß den Vorschriften des IAS 39 werden Beteiligungen, auf die die Deutsche EuroShop AG weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss hat, zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Hierzu zählt die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau.

### Assoziierte Unternehmen

Soweit die Deutsche EuroShop AG entsprechend IAS 28 auf Unternehmen einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann und in der Regel 20 bis 50 % der Anteile hält, werden diese Anteile At-equity bewertet. Es handelt sich am Bilanzstichtag um sechs Unternehmen.

## Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem anteiligen, neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer erstmaligen Einbeziehung. Ein sich eventuell ergebender aktiverischer Unterschiedsbetrag wird bei Werthaltigkeit als Geschäfts- oder Firmenwert unter den Immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen. Negative Unterschiedsbeträge werden nach einer erneuten Prüfung (Reassessment) ergebniswirksam vereinnahmt.

Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß IAS 31 auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Alternativ ist auch die At-equity-Methode zulässig. Die Vermögensgegenstände und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein. Die quotale Kapitalkonsolidierung und die Behandlung von Firmenwerten erfolgt analog der Vorgehensweise bei der Einbeziehung von Tochterunternehmen.

Bei assoziierten Unternehmen, die im Konzernabschluss At-equity bewertet werden, werden die Anschaffungskosten der Beteiligung um die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erfolgswirksam erhöht oder vermindert.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden im Rahmen der Schulden- und Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert.

## WÄHRUNGSUMRECHNUNG

Konzernwährung ist der Euro (€).

Die außerhalb des Gebiets der Europäischen Währungsunion gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden als rechtlich selbstständige, aber wirtschaftlich unselbstständige, integrierte Unternehmen angesehen. Daher weicht die Berichtswährung dieser Einheiten (polnischer Zloty und ungarischer Forint) von der funktionalen Währung (€) ab. Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach dem Konzept der funktionalen Währung, sodass die Bilanz so umzurechnen ist, als wären die Geschäftsvorfälle beim Konzern selbst angefallen, da die lokale Währung der integrierten Unternehmen schon für diese selbst als Fremdwährung gilt.

Daher werden die monetären Werte zum Stichtagskurs und die nichtmonetären Posten zum Kurs des Erstverbuchungszeitpunktes umgerechnet. Nichtmonetäre Posten, die zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen sind, sind zum Stichtagskurs umzurechnen. Die Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die erfolgswirksam erfasst werden, werden zu Jahresdurchschnittskursen bzw. bei stärkeren Schwankungen mit dem Kurs am Transaktionstag umgerechnet. Eine Umrechnungsdifferenz, die entstehen kann, wenn die Umrechnungskurse der Bilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung differieren, wird erfolgswirksam berücksichtigt.

Für die Umrechnung der ungarischen Abschlussbestandteile der Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg von Forint in Euro wurde ein Stichtagskurs von 278,75 HUF (i. Vj. 270,84 HUF) und ein Durchschnittskurs von 275,48 HUF (i. Vj. 280,33 HUF) angewandt. Bei der Umrechnung des Einzelabschlusses der polnischen Objektgesellschaft wurde ein Stichtagskurs von 3,9603 PLN (i. Vj. 4,1082 PLN) und ein Durchschnittskurs von 3,9947 PLN (i. Vj. 4,3276 PLN) zugrunde gelegt.

## ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die folgenden Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an diesen waren im Geschäftsjahr 2010 erstmals anzuwenden:

- » IFRS 1 (rev. 2008) – First Time Adoption of IFRS (seit 01.01.2010)
- » Amendment to IFRS 1 Additional Exemptions for First-time Adopters (seit 01.01.2010)
- » Amendments to IFRS 2 Group Cash-settled Share-based Payment Transactions (seit 01.01.2010)
- » IFRS 3 (rev. 2008) – Business Combinations (seit 01.07.2009)
- » IAS 27 (rev. 2008) – Amendments to IAS 27 Consolidated and Separate Financial Statements (seit 01.07.2009)
- » Amendment to IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement: Eligible Hedged Items (seit 01.07.2009)
- » Improvements to IFRSs (issued by the IASB in April 2009) (seit 01.01.2010)
- » IFRIC 12 – Service Concession Arrangements (seit 30. März 2009)
- » IFRIC 15 – Agreements for the Construction of Real Estate (seit 01.01.2010)
- » IFRIC 16 – Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation (seit 01.07.2009)
- » IFRIC 17 – Distributions of Non-Cash Assets to Owners (seit 01.11.2009)
- » IFRIC 18 – Transfer of Assets from Customers

Revised IFRS 3 „Business Combinations“ and Amendments to IAS 27 „Consolidated and Separate Financial Statements“:

Die Überarbeitung von IFRS 3 sowie die Änderungen zu IAS 27 wurden am 10. Januar 2008 veröffentlicht, am 3. Juni 2009 in EU-Recht übernommen und sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 30. Juni 2009 beginnen. Änderungen sind u. a. die Erweiterung des Anwendungsbereiches auf Unternehmenszusammenschlüsse von Gegenseitigkeitsunternehmen und solche ohne Gegenleistung. Die mit einem Unternehmenserwerb verbundenen Kosten für die Ausgabe von Schuld- bzw. Eigenkapitaltiteln sind nun nach IAS 39 bzw. IAS 32 zu erfassen, alle anderen erwerbsbezogenen Aufwendungen aufwandswirksam. Des Weiteren wird das Wahlrecht zur „Full Goodwill-Methode“ eingeführt. Bei sukzessivem Erwerb finden Goodwill-Bestimmung und Neubewertung der Nettovermögenswerte erst zum Zeitpunkt der Beherrschung statt. Die Regelungen des IFRS 3 und IAS 27 sind für den Deutsche EuroShop-Konzern relevant. Die übrigen Änderungen oder neuen Verlautbarungen hatten keine beziehungsweise keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

In 2010 hat das IASB Standards sowie Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die im Konzernabschluss für diesen Zeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.

- » Amendment to IFRS 1 Limited Exemption from Comparative IFRS 7
- » Disclosures for First-time Adopters (seit 01.07.2010)
- » Revised IAS 24 Related Party Disclosures (ab 01.01.2011)
- » Amendment to IAS 32 Classification of Rights Issues (seit 01. Februar 2010)
- » Improvements to IFRS (issued May 2010) (seit 01. Juli 2010)
- » Amendment to IFRIC 14 Prepayments of a Minimum Funding (ab 01.01.2011)
- » IFRIC 19 Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments (seit 01. Juli 2010)

Die Umsetzung der 2010 noch nicht anzuwendenden Verlautbarungen erfolgt im Jahr der erstmalig verpflichtenden Anwendung. Die einzelnen Auswirkungen der Änderungen werden vom Konzern geprüft.

## WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### Ertrags- und Aufwandsrealisation

Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert. Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst.

### Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen wird ausschließlich erworbene Software der Deutsche EuroShop AG ausgewiesen. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Diese werden auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer von fünf Jahren verteilt und entsprechend linear mit 20 % abgeschrieben. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und, soweit zutreffend, außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die Büroausstattung, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen drei und dreizehn Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

## Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Seit 1. Januar 2009 fallen auch im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, in den Anwendungsbereich des IAS 40. Derartige Immobilien können entweder zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) oder mit dem Fair Value (Modell des beizulegenden Zeitwertes) bilanziert werden.

Die Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien mit dem Marktwert (Fair Value), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam (per saldo) im Bewertungsergebnis ausgewiesen sind. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden wie in den Vorjahren durch das Gutachterteam Feri EuroRating Services AG und GfK GeoMarketing GmbH nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) ermittelt. Nach der DCF-Methode werden künftige Zahlungsmittelüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von zehn Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Für das Ende der zehnjährigen Detailplanungsphase wird ein Wiederverkaufswert prognostiziert. Hierzu werden die Einzahlungsüberschüsse über die Restlebensdauer kapitalisiert. Der Wiederverkaufswert wird in einem zweiten Schritt auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Im Durchschnitt aller Objekte liegen die Einzahlungsüberschüsse bei 88,3 % (2009: 88,6 %) der Mieterträge, d. h. für Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten wurden 11,7 % (2009: 11,4 %) der Mieterträge in Abzug gebracht. Im Geschäftsjahr 2010 lagen diese bei 10,5 % der Mieterträge.

Der Kapitalisierungszinssatz setzt sich aus einem prognostizierten Zinssatz für eine 10-jährige Bundesanleihe sowie einem Zuschlag zusammen, der dem individuellen Risikoprofil des Objektes Rechnung trägt. Für die Bestimmung des Risikoprofils werden rund 150 Einzelindikatoren herangezogen. Diese umfassen zum Beispiel die Prognose der langfristigen Bevölkerungsentwicklung und der Beschäftigungsquote, ebenso wie die daraus resultierenden Einflüsse auf die Einzelhandelsnachfrage, die Entwicklung des wettbewerblichen Umfeldes sowie der Bautätigkeit.

Der Kapitalisierungszinssatz betrug durchschnittlich 6,65 % gegenüber 6,80 % im Vorjahr. Dieser setzt sich zusammen aus einer Rendite 10-jähriger Bundesanleihen von 4,44 % (2009: 4,48 %) gegenüber aktuell 3,4 % (Stand: 31. Dezember 2010) und einem durchschnittlichen Risikozuschlag von 2,21 % (2009: 2,32 %).

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2010 eine Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,89 % gegenüber 5,82 % im Vorjahr.

Fremdkapital- und Erstvermietungskosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzurechnen sind, werden bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre vorgesehene Nutzung bereit sind, zu den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet. Erwirtschaftete Erträge aus der zeitweiligen Anlage speziell aufgenommenen Fremdkapitals bis zu dessen Ausgabe für qualifizierte Vermögenswerte werden von den aktivierbaren Kosten dieser Vermögenswerte abgezogen.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst. Maßnahmen zur Erhaltung von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

Aufgrund der nachrangigen Bedeutung der Immobilie der CASPIA Investments Sp. z o.o. Warschau für den Konzern wurde kein Bewertungsgutachten erstellt. Die Immobilie wurde ebenfalls mit dem Verkehrswert gemäß IAS 40 bilanziert.

## Leasingvereinbarungen

Die Mietverhältnisse im Deutsche EuroShop-Konzern werden gemäß IAS 17 als Operatingleasingverhältnisse klassifiziert. Die Operatingleasingvereinbarungen beziehen sich auf im Eigentum des Konzerns stehende, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Mieteinnahmen aus Operatingleasingverhältnissen werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingvertrages erfolgswirksam erfasst. Für den Leasingnehmer besteht keine Möglichkeit, die Immobilien am Ende der Laufzeit zu erwerben.

## FINANZINSTRUMENTE

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

Finanzinstrumente werden generell mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird zwischen drei Bewertungskategorien unterschieden:

Level 1: Auf der ersten Ebene der „Fair Value-Hierarchie“ werden die beizulegenden Zeitwerte anhand von öffentlich notierten Marktpreisen bestimmt, da auf einem aktiven Markt der bestmögliche objektive Hinweis für den beizulegenden Zeitwert eines finanziellen Vermögenswerts oder der finanziellen Verbindlichkeiten beobachtbar ist.

Level 2: Wenn kein aktiver Markt für ein Instrument besteht, bestimmt ein Unternehmen den beizulegenden Zeitwert mithilfe von Bewertungsmodellen. Zu den Bewertungsmodellen gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, die Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode oder von Optionspreismodellen. Der beizulegende Zeitwert wird auf Grundlage der Ergebnisse einer Bewertungsmethode geschätzt, die im größtmöglichen Umfang Daten aus dem Markt verwendet und so wenig wie möglich auf unternehmensspezifischen Daten basiert.

Level 3: Den auf dieser Ebene verwendeten Bewertungsmodellen liegen auch nicht am Markt beobachtbare Parameter zugrunde.

### 1. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge-Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IAS 39 erfüllen. Es handelt sich hierbei um Festsatzswaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen, deren Laufzeit bis 2026 reicht. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den sonstigen Vermögenswerten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Veränderungen werden, solange die Konditionen des Grund- und des Sicherungsgeschäftes identisch sind, erfolgsneutral erfasst. Ein Effektivitätstest für die Sicherungsmaßnahmen wird regelmäßig durchgeführt. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die Zinssicherungsgeschäfte und Darlehensverträge haben gleichlautende Endfälligkeiten.

### 2. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind der Bewertungskategorie „Available-for-Sale“ zugeordnet und umfassen die Beteiligung an einer polnischen Kapitalgesellschaft, die von der Deutsche EuroShop gemeinschaftlich mit Partnerunternehmen als Joint Venture geführt wird. Da die Deutsche EuroShop mit Blick auf die gesellschaftsvertraglichen Regelungen weder einen maßgeblichen noch einen beherrschenden Einfluss an dieser Gesellschaft hat, wird die Beteiligung gemäß den Vorschriften des IAS 39 mit ihrem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Das Bewertungsergebnis wird erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Für die Finanzinstrumente, für die es keine Kurse gibt, wird eine Schätzung des beizulegenden Zeitwertes, basierend auf den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten der Immobilien (Bewertung analog zu Investment Properties) abzüglich der Nettoverschuldung erstellt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte wird von einer Unternehmensfortführung (going concern) ausgegangen.

### 3. Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen

Unternehmen mit einem geringen Geschäftsumfang, an denen die Deutsche EuroShop in der Regel mit 20 bis 50 % beteiligt ist und einen maßgeblichen aber keinen beherrschenden Einfluss ausübt, werden als assoziierte Unternehmen At-equity bewertet. Dabei werden die Veränderungen des Eigenkapitals dieser Gesellschaften, die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop entsprechen, ergebniswirksam bilanziert.

#### 4. Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden wertberichtigt, wenn mit ihrem Zahlungseingang nicht mehr sicher gerechnet werden kann. Dies wird im Einzelfall am Bilanzstichtag überprüft. Sie werden abgeschrieben, sofern die Forderung uneinbringlich wird.

#### 5. Sonstige Finanzinvestitionen

In diese Position werden Geldanlagen mit einer Laufzeit von mehr als drei Monaten mit ihrem beizulegenden Zeitwert einbezogen, deren Zinserträge im Finanzergebnis enthalten sind.

#### 6. Abfindungsansprüche von Kommanditisten

Die Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital nach den internationalen Rechnungslegungsstandards ist im Standard IAS 32 Financial Instruments „Disclosure and Presentation“ geregelt. Danach werden die Eigenkapitalanteile der Fremdgegesellschafter von Personenhandelsgesellschaften aufgrund eines möglichen Rückzahlungsanspruchs der Gesellschafter in Fremdkapital umklassifiziert. Den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft steht nach §§ 131 ff. HGB ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Zeitwert zu bilanzieren ist.

#### 7. Bankverbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Davon abgesetzt sind Disagien, die nach IAS 39 über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung zu verteilen sind und jährlich als Aufwand erfasst werden.

#### 8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

#### 9. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

#### 10. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Bargeld und Bankguthaben (Laufzeit bis zu drei Monaten) mit ihren jeweiligen Nennbeträgen.

#### Latente Steuern

Nach IAS 12 werden für alle Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig gültigen Steuersatzes latente Steuern bilanziert. Gegenwärtig werden im Wesentlichen auf die Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten der Immobilien und ihren steuerlichen Buchwerten latente Steuern gebildet. Dabei werden für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und für ausländische Gesellschaften die lokal gültigen Steuersätze zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorträge gegenwärtig mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

## Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen dürfen nach IFRS nur passiviert werden, wenn eine Außenverpflichtung besteht und mehr Gründe für eine Inanspruchnahme als dagegen sprechen. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

### 1. Immaterielle Vermögensgegenstände

in T€

Konzessionen, gewerbl. Schutzrechte u.ä. Rechte  
sowie Lizenzen an solchen Rechten u. Werten

	2010	2009
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>48</b>	<b>53</b>
Währungsdifferenzen	0	0
Zugänge	14	1
Abgänge	0	-6
Umbuchungen	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>62</b>	<b>48</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-24</b>	<b>-21</b>
Währungsdifferenzen	0	0
Zugänge	-9	-9
Zuschreibungen	0	0
Abgänge	0	6
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-33</b>	<b>-24</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>24</b>	<b>32</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>29</b>	<b>24</b>

In dieser Position werden im Wesentlichen Softwarelizenzen ausgewiesen.

## 2. Sachanlagen

2009 in T€	Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>21.387</b>	<b>115</b>	<b>21.502</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	14	14
Zugänge zum Konsolidierungskreis	7	0	7
Abgänge	0	-45	-45
Umbuchungen	-21.157	0	-21.157
<b>Stand 31.12.</b>	<b>237</b>	<b>84</b>	<b>321</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-230</b>	<b>-73</b>	<b>-303</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	-14	-14
Zuschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	44	44
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-230</b>	<b>-43</b>	<b>-273</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>21.157</b>	<b>42</b>	<b>21.199</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>7</b>	<b>41</b>	<b>48</b>
<b>2010</b> in T€	<b>Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau</b>	<b>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung</b>	<b>Gesamt</b>
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>237</b>	<b>84</b>	<b>321</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	5	5
Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	0	-12	-12
Umbuchungen	-7	0	-7
<b>Stand 31.12.</b>	<b>230</b>	<b>77</b>	<b>307</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-230</b>	<b>-43</b>	<b>-273</b>
Währungsdifferenzen	0	0	0
Zugänge	0	-14	-14
Zuschreibungen	0	0	0
Abgänge	0	10	10
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-230</b>	<b>-47</b>	<b>-277</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>7</b>	<b>41</b>	<b>48</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

### 3. Investment Properties

in T€	Investment Properties	
	2010	2009
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>1.990.980</b>	<b>1.897.767</b>
Währungsdifferenzen	0	0
Zugänge	75.330	16.459
Zugänge zum Konsolidierungskreis	600.323	71.228
Investitionen des laufenden Jahres	2.626	4.703
Unrealisierte Marktwertveränderungen	31.333	-20.467
Umbuchungen	105	21.290
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>2.700.697</b>	<b>1.990.980</b>

Die Darstellung der Entwicklung der Investment Properties wurde im Berichtsjahr geändert. Die wesentlichen Veränderungen des Berichtsjahres sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

in T€	
<b>Investment Properties 01.01.</b>	<b>1.990.980</b>
Erstkonsolidierung	0
– Main-Taunus-Zentrum	245.198
– Phoenix-Center	95.720
– A 10 Center	204.381
	<b>545.299</b>
Anteilsaufstockung Altmarkt-Galerie Dresden	55.024
Zugänge zum Konsolidierungskreis	<b>600.323</b>
Zugänge Erweiterungsmaßnahmen	75.330
Laufende Investitionen/Erhaltungsmaßnahmen	2.626
Sonstiges	105
Aufwertungen	32.315
Abwertungen	-982
Veränderung Investment Properties	<b>709.717</b>
<b>Investment Properties 31.12.</b>	<b>2.700.697</b>

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.288.156 T€ (i. Vj. 934.195 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 144.189 T€ (i. Vj. 127.563 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 15.212 T€ (i. Vj. 13.024 T€).

## 4. Finanzanlagen

in T€	Finanzanlagen	
	2010	2009
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>15.381</b>	<b>18.526</b>
Währungsdifferenzen	0	-114
Zugänge	0	0
Abgänge	0	-3.031
Umbuchungen	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>15.381</b>	<b>15.381</b>
<b>Zu- / Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>9.374</b>	<b>11.790</b>
Währungsdifferenzen	0	0
Zugänge	0	0
Zuschreibungen	0	0
Abschreibungen	-870	-2.416
Abgänge	0	0
Umbuchungen	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>8.504</b>	<b>9.374</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>24.755</b>	<b>30.316</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>23.885</b>	<b>24.755</b>

Die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau wurde im Berichtsjahr um 870 T€ abgeschrieben, sodass der Beteiligungsbuchwert am Bilanzstichtag 23.885 T€ betrug.

## 5. Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen

in T€	Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	
	<b>2010</b>	2009
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>5.528</b>	<b>5.439</b>
Währungsdifferenzen	0	0
Zugänge	1.350	91
Abgänge	-195	-2
Umbuchungen	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>6.683</b>	<b>5.528</b>
<b>Zu- / Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-1.996</b>	<b>-1.699</b>
Währungsdifferenzen	0	0
Zugänge	0	0
Zuschreibungen	0	68
Abschreibungen	-593	-364
Abgänge	0	0
Umbuchungen	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-2.589</b>	<b>-1.996</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>3.532</b>	<b>3.740</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>4.094</b>	<b>3.532</b>

Bei den Zugängen handelt es sich um eine Einlageverpflichtung gegenüber der Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft GmbH & Co., Hamburg. Bei den Abschreibungen handelt es sich um vorgenommene Wertanpassungen bei vier Immobilienhaltungsgesellschaften, die für den Konzern unwesentlich sind.

## 6. Sonstige langfristige Vermögenswerte

in T€	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
Sonstige langfristige Vermögenswerte	605	865
	<b>605</b>	<b>865</b>

Die Position enthält im Wesentlichen den Barwert einer langfristigen Forderung in Höhe von 585 T€ unserer polnischen Objektgesellschaft. Der Gesellschaft fließen bis zum Jahr 2016 jährliche Cashflows in Höhe von 207 T€ zu.

## 7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.534	3.521
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-1.053	-964
	<b>3.481</b>	<b>2.557</b>

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen für Investitionen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses überwiegend beglichen waren. Als Sicherheit dienen Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronatserklärungen.

## 8. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Vorauszahlung Billstedt-Center Hamburg	156.713	0
Forderungen aus Umsatzsteuer	2.312	689
Anrechenbare Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag	60	159
Zinsswap	207	207
Übrige Vermögenswerte	5.679	4.815
	<b>164.971</b>	<b>5.870</b>

Der Kaufpreis sowie die Anschaffungsnebenkosten für das Billstedt-Center Hamburg wurden Ende des Jahres geleistet.

Die übrigen Vermögenswerte beinhalten überwiegend sonstige Forderungen gegen Mieter sowie vorausgezahlte Standortsicherungskosten. Des Weiteren wird in dieser Position eine besicherte Forderung gegenüber der ARCANDOR AG i.L. in Höhe von 1,8 Mio. € ausgewiesen, die Anfang 2011 beglichen wurde.

## Forderungsspiegel

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.481	3.481	0
	(2.557)	(2.557)	(0)
Sonstige Vermögenswerte	165.576	164.971	605
	(6.735)	(5.870)	(865)
	<b>169.057</b>	<b>168.452</b>	<b>605</b>
(Vorjahreswerte in Klammern)	<b>(9.292)</b>	<b>(8.427)</b>	<b>(865)</b>

## Fälligkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerten

in T€	Buchwert	nicht überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.481	3.481
	(2.557)	(2.557)
Sonstige Vermögenswerte	165.576	165.576
	(6.735)	(6.735)
	<b>169.057</b>	<b>169.057</b>
(Vorjahreswerte in Klammern)	<b>(9.292)</b>	<b>(9.292)</b>

## 9. Sonstige Finanzinvestitionen

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Festgelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten	0	1.600
	<b>0</b>	<b>1.600</b>

## 10. Liquide Mittel

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Termin- / Festgelder kurzfristig	51.742	62.448
Konten in laufender Rechnung	14.030	19.452
Kassenbestände	12	14
	<b>65.784</b>	<b>81.914</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

### 11. Eigenkapital und Rücklagen

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

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 von 37.812.496 auf 44.114.578 Aktien 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 ins 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 weiteren 1.780.000 Aktien gegen Sacheinlage erhöht. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 13. August 2010.

Im November 2010 hat die Gesellschaft eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 8:1 durchgeführt. Dadurch wurde das Grundkapital um 5.736.822 Aktien 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 ins 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 lautenden nennwertlosen 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 als Konzernmuttergesellschaft weist einen Bilanzgewinn von 56.795 T€ aus. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 16. Juni 2011 vorschlagen, diesen Betrag zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,10 € je Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde in voller Höhe an die Aktionäre ausgeschüttet. Die geleistete Dividende betrug 1,05 € je Aktie.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 und 4 HGB.

Die Position Gewinnrücklagen enthält im Wesentlichen die zum Zeitpunkt der IFRS-Umstellung gebildeten Neubewertungsrücklagen und Währungsposten.

## 12. Bankverbindlichkeiten

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.227.096	921.170
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	61.060	13.025
	<b>1.288.156</b>	<b>934.195</b>

Die Bankverbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten am Bilanzstichtag angesetzt. Die Barwerte der Darlehen werden jeweils zum Bilanzstichtag neu ermittelt. Dabei werden die bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Annuitäten sowie Restvaluten gemäß Tilgungsplan mit den Marktzinssätzen am Bilanzstichtag zuzüglich einer Marge abgezinst. Der Fair Value der Bankverbindlichkeiten am Bilanzstichtag beläuft sich auf 1.324.096 T€ (i. Vj. 968.000 T€).

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.288.156 T€ (i. Vj. 934.195 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 4.592 T€ (i. Vj. 5.555 T€) aufwandswirksam erfasst.

Gegenwärtig enthalten acht von insgesamt 34 Darlehensverträgen Regelungen zu Covenants. Es handelt sich in allen Fällen um Debt Service Cover Ratios (DSCR) mit vorgeschriebenen Mindestwerten zwischen 110 % und 165 %. Bei einem Darlehen gibt es zusätzlich die Auflage eines Loan-to-Value-Ratios von maximal 60 %. Diese Auflage wird alle drei Jahre überprüft. Die letzte Prüfung erfolgte im März 2010 auf der Grundlage eines Wertgutachtens. Die Kreditauflagen wurden bisher nicht verletzt und werden nach den aktuellen Planungen auch 2011 bis 2014 nicht verletzt werden.

## 13. Passive latente Steuern

in T€	Stand 01.01.2010	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2010
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>85.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.452</b>	<b>101.052</b>

Die passiven latenten Steuerrückstellungen entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien, die nach IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt werden. Sie betragen am Bilanzstichtag 121.236 T€ (i. Vj. 104.301 T€) und wurden mit den aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von 16.053 T€ (i. Vj. 15.248 T€) verrechnet. Des Weiteren werden aktive latente Steuern auf ergebnisneutrale Eigenkapitalpositionen in Höhe von 4.131 T€ (i. Vj. 3.784 T€) ausgewiesen.

Auf die inländischen Gesellschaften entfällt ein Zuführungsbetrag in Höhe von 12.476 T€ (i. Vj. 4.240 T€), für die ausländischen Gesellschaften beträgt der Zuführungsanteil 2.976 T€ (i. Vj. 2.699 T€).

Das sonstige Gesamteinkommen gliedert sich auf die folgenden Komponenten:

2009 in T€	vor Steuer	Steuer	Netto
Bewertung von Beteiligungen (AfS) IAS 39	-2.417	0	-2.417
Cashflow Hedges	-4.602	2.787	-1.815
Währungsumrechnung ausländische Gesellschaften	-350	583	233
	<b>-7.369</b>	<b>3.370</b>	<b>-3.999</b>

2010 in T€	vor Steuer	Steuer	Netto
Bewertung von Beteiligungen (AfS) IAS 39	-870	0	-870
Cashflow Hedges	-864	141	-723
Währungsumrechnung ausländische Gesellschaften	246	-47	199
	<b>-1.488</b>	<b>94</b>	<b>-1.394</b>

## 14. Abfindungsansprüche von Kommanditisten

in T€	
<b>Stand am 01.01.2010</b>	<b>123.035</b>
Gewinnanteile	
aus der Bewertung	2.969
am operativen Ergebnis	7.377
Einlagen	4.225
Entnahmen	-7.467
Auszahlungen durch Übernahme	-17.686
Erstkonsolidierungen	165.171
Übrige	156
<b>Stand am 31.12.2010</b>	<b>277.780</b>

## 15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Bauleistungen	3.056	145
Übrige	3.089	926
	<b>6.145</b>	<b>1.071</b>

## 16. Steuerrückstellungen

in T€	Stand 01.01.2010	Zugang zum Konsolidie- rungskreis	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2010
Sonstige Ertragsteuern	1.529	0	1.466	2	370	431
Grundsteuer	452	4	267	173	3	19
	<b>1.981</b>	<b>4</b>	<b>1.733</b>	<b>175</b>	<b>373</b>	<b>450</b>

Die übrigen Ertragsteuern beinhalten im Wesentlichen Gewerbesteuerzahlungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen an der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG.

Die Grundsteuerrückstellungen betreffen ausschließlich die inländischen Gesellschaften.

## 17. Sonstige Rückstellungen

in T€	Stand 01.01.2010	Zugang zum Konsolidie- rungskreis	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2010
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	1.293	0	1.096	154	3.781	3.824
Honorare	16.497	0	16.497	0	413	413
Übrige	1.898	608	2.191	196	2.973	3.091
	<b>19.688</b>	<b>608</b>	<b>19.785</b>	<b>349</b>	<b>7.167</b>	<b>7.329</b>

In den übrigen Rückstellungen ist ein Barwert in Höhe von 116 T€ für einen Long-Term-Incentive-Plan enthalten, der mit Wirkung zum 1. Juli 2010 mit dem Vorstand und den Mitarbeitern der Deutsche EuroShop AG vertraglich vereinbart wurde. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und richtet sich nach der Entwicklung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft in diesem Zeitraum. Wir verweisen hier auch auf die Angaben im Vergütungsbericht des Lageberichts.

Alle anderen Rückstellungen haben eine Laufzeit bis ein Jahr.

## 18. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Mietkautionen	837	873
Umsatzsteuer	2.521	1.850
Gewerbsteuer	1.795	0
Einlageverpflichtungen	1.300	0
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	507	639
Kreditorische Debitoren	402	110
Übrige	3.811	1.933
	<b>11.173</b>	<b>5.405</b>

Die Übrigen beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

## 19. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Zinsswaps	21.168	19.501
Übrige	671	344
	<b>21.839</b>	<b>19.845</b>

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 21.168 T€ betragen.

## Verbindlichkeitspiegel

in T€	<b>Gesamt</b>	kurzfristig	langfristig
Bankverbindlichkeiten	1.288.156	61.060	1.227.096
	(934.195)	(13.025)	(921.170)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.145	6.145	0
	(1.071)	(1.071)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	33.012	11.173	21.839
	(25.250)	(5.405)	(19.845)
davon aus Steuern	4.316	4.316	0
	(1.850)	(1.850)	(0)
	<b>1.327.313</b>	<b>78.378</b>	<b>1.248.935</b>
(Vorjahreswerte in Klammern)	<b>(960.516)</b>	<b>(19.501)</b>	<b>(941.015)</b>

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 20. Umsatzerlöse

in T€	<b>31.12.2010</b>	31.12.2009
Mindestmieteinnahmen	140.658	124.606
Umsatzmieteinnahmen	2.571	2.232
Übrige Erlöse	960	725
	<b>144.189</b>	<b>127.563</b>
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	144.189	127.563

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Nutzungschädigungen sowie Abfindungen ausgeschiedener Mieter.

Die hier als Operatingleasingverhältnisse ausgewiesenen Beträge beziehen sich auf Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Bei derartigen Leasingverhältnissen sind die künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietverträgen bis zum Ende der Laufzeit anzugeben.

<b>Aus den Mindestleasingzahlungen ergeben sich folgende Fälligkeiten:</b>	<b>2010</b>	2009
in T€		
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	172.457	125.562
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	552.637	401.426
Fälligkeit nach 5 Jahren	308.328	238.002
	<b>1.033.422</b>	<b>764.990</b>

## 21. Grundstücksbetriebskosten

in T€	2010	2009
Center-Marketing	-2.325	-2.078
Instandhaltungen und Reparaturen	-944	-937
Grundsteuer	-838	-805
Versicherungen	-393	-320
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-578	-563
Übrige	-2.242	-1.140
	<b>-7.320</b>	<b>-5.843</b>
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-7.320	-5.843

## 22. Grundstücksverwaltungskosten

in T€	2010	2009
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	-7.892	-7.181
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-7.892	-7.181

## 23. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2010	2009
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	349	300
Währungsgewinne	33	71
Übrige	564	545
	<b>946</b>	<b>916</b>

## 24. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2010	2009
Personalkosten	-1.836	-1.361
Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten	-1.432	-1.371
Marketingkosten	-486	-425
Aufsichtsratsvergütungen	-223	-223
Gutachterkosten	-227	-155
Währungsverluste	-177	-221
Abschreibungen	-24	-23
Übrige	-1.486	-969
	<b>-5.891</b>	<b>-4.748</b>

In der Position Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 376 T€ enthalten.

## 25. Erträge aus Beteiligungen

in T€	2010	2009
Erträge aus Beteiligungen	1.413	1.455
	<b>1.413</b>	<b>1.455</b>

Im Berichtsjahr sind in dieser Position die Ausschüttungen der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o. sowie der City-Point Beteiligungs GmbH enthalten.

## 26. Erträge aus nach At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen

in T€	2010	2009
Ergebnisse aus At-equity-Gesellschaften	-593	-141
	<b>-593</b>	<b>-141</b>

Ausgewiesen werden die anteiligen Jahresergebnisse und Wertanpassungen aus Grundstücksgesellschaften, die nach der At-equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.

## 27. Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile

in T€	2010	2009
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-7.948	-8.164
	<b>-7.948</b>	<b>-8.164</b>

Die Deutsche EuroShop AG hat mit Wirkung zum 1. Juli 2010 Anteile an der City-Arkaden Wuppertal KG und der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG erworben. Die Ergebnisanteile der Fremdgesellschafter bis zum Erwerbstichtag sind mit 571 T€ in dieser Position enthalten.

## 28. Bewertungsergebnis

in T€	2010	2009
Unrealisierte Marktwertveränderungen	31.431	-20.466
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-2.969	-784
Anschaffungsnebenkosten	-8.631	0
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung IFRS 3	13.298	6.007
Währungsgewinne	0	431
Übrige	0	40
	<b>33.129</b>	<b>-14.772</b>

Die Anschaffungsnebenkosten betreffen ausschließlich den Erwerb des A10 Centers. Der Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3 ergibt sich im Wesentlichen aus der erstmaligen Vollkonsolidierung der A10 Center Wildau KG sowie des DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG und der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG.

## 29. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2010	2009
Tatsächlicher Steueraufwand	-316	-47
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	-11.889	-3.165
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-2.975	-2.499
	<b>-15.180</b>	<b>-5.711</b>

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, in dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden. Im Jahr 2010 wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % kalkuliert. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer berücksichtigt. Für die ausländischen Gesellschaften wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze in Ansatz gebracht.

### Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 15.180 T€ leiten sich wie folgt von einem erwarteten Ertragsteueraufwand ab, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte. Dabei wurde mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag gerechnet.

in T€	2010	2009
<b>Konzernergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>96.998</b>	<b>40.079</b>
<b>Theoretische Ertragsteuer 15,825 %</b>	<b>-15.350</b>	<b>-6.343</b>
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	-631	-656
Steuerfreie Erträge / Nicht abzugsfähige Aufwendungen	1.001	1.151
Abweichende inländische Steuer	-202	-33
Aperiodischer Steuerertrag	52	0
Auflösung wegen Steuersatzreduzierung Ausland	0	199
Übrige	-50	-29
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>-15.180</b>	<b>-5.711</b>

Die Deutsche EuroShop AG ist ein Gewerbebetrieb kraft Rechtsform und unterliegt mit ihrem Gewerbeertrag der Gewerbesteuer.

Allerdings erfüllt die Deutsche EuroShop AG seit 2003 die Voraussetzungen der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Der beschriebene Tatbestand führt dazu, dass bisher keine nennenswerten Gewerbesteuerzahlungen geleistet wurden.

Gegenwärtig fällt Gewerbesteuer nur auf die nicht im Rahmen der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung begünstigten Erträge wie z. B. Zinserträge an. Im laufenden Jahr sind Gewerbesteueraufwendungen in Höhe von 202 T€ im tatsächlichen Steueraufwand enthalten.

Der Effekt aus steuerfreien Erträgen resultiert im Wesentlichen aus der Erfassung des für steuerliche Zwecke nicht relevanten negativen Unterschiedsbetrages nach IFRS 3 aus dem Erwerb der Anteile am DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG.

Im Geschäftsjahr 2010 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 15,6 % (Vorjahr 14,2%). Die Vorjahreszahlen wurden in Bezug auf die steuerfreien Erträge / nicht abzugsfähigen Aufwendungen in Höhe von 245 T€ korrigiert.

## 30. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

### Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist entsprechend den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich nach Zahlungsströmen aus der operativen und betrieblichen Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Finanzmittelbestand beinhaltet Kassenbestände und Bankguthaben sowie kurzfristige Termingelder.

Die Darstellung des Vorjahres wurde angepasst. Im Vorjahr in den übrigen Veränderungen enthaltene Beträge in Höhe von -1.607 T€ wurden im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit berücksichtigt.

### Zusammensetzung des Finanzmittelbestands

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Liquide Mittel	65.784	81.914
	<b>65.784</b>	<b>81.914</b>

### Operativer Cashflow

Nach Korrektur des Jahresergebnisses um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein operativer Cashflow in Höhe von 72.117 T€. Die gesamte Mittelveränderung aus dem Finanzergebnis wird der operativen Geschäftstätigkeit zugerechnet.

### Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit

Die Veränderung der Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten gehen in den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ein. Die Veränderung der Forderungen beinhaltet unter anderem den Ende des Jahres gezahlten Kaufpreis für das Billstedt-Center in Höhe von 156,7 Mio. € (inklusive Erwerbsnebenkosten).

Im Mittelabfluss aus der betrieblichen Tätigkeit sind u. a. enthalten:

- Zinsinnahmen in Höhe von 1,0 Mio. € (i. Vj. 0,7 Mio. €)
- Zinsausgaben in Höhe von 49,5 Mio. € (i. Vj. 44,1 Mio. €)
- Gezahlte Ertragsteuern in Höhe von 0,3 Mio. € (i. Vj. 0,0 Mio. €)

### Cashflow aus Investitionstätigkeit

Es werden die liquiditätswirksamen Zu- und Abgänge zu den langfristigen Vermögenswerten des laufenden Jahres gezeigt.

Im Berichtsjahr wurden Erweiterungsinvestitionen bei unseren Bauobjekten in Höhe von 78,0 Mio. € getätigt. Der Kaufpreis für das A 10 Center in Wildau betrug 204,4 Mio. € (inklusive Erwerbsnebenkosten) und wurde am 1. Februar 2010 in bar entrichtet.

Im Juli 2010 hat die Deutsche EuroShop AG ihre Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden von 50 % auf 67 % erhöht. Der Kaufpreis wurde gegen die Ausgabe neuer Aktien im Wege einer Sachkapitalerhöhung erbracht. Es wurden liquide Mittel in Höhe von 3,8 Mio. € übernommen.

Am 31. Dezember 2010 hat die Deutsche EuroShop AG 9,7 % der Kommanditanteile am DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg erworben. Der Kaufpreis betrug 17,1 Mio. € und wurde in bar entrichtet. Es wurden liquide Mittel in Höhe von 7,8 Mio. € übernommen.

## Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2010 wurde an die Aktionäre eine Dividende in Höhe von 46.320 T€ ausgeschüttet.

Es wurden drei Kapitalerhöhungen durchgeführt, davon eine im Wege einer Sachkapitalerhöhung. Insgesamt sind dem Konzern hieraus liquide Mittel in Höhe von 253,7 Mio. € zugeflossen.

Bei der Stadt-Galerie Passau wurde im September 2010 eine Kapitalerhöhung durchgeführt, an der sich die Fremdgegeschafter mit 4,2 Mio. € beteiligten.

Die Auszahlungen an die Fremdgegeschafter betragen 14,0 Mio. € und beinhalten geleistete Ausschüttungen in Höhe von 7,5 Mio. €, die Kaufpreiszahlungen für die Aufstockung der Anteile am City-Point Kassel in Höhe von 5,1 Mio. € und der City-Arkaden Wuppertal in Höhe von 1,4 Mio. €.

## Währungsbedingte und übrige Veränderungen

Dieser Posten resultiert aus ergebnisneutral dargestellten Veränderungen aus der Währungsumrechnung von ausländischen Beteiligungen in Höhe von 330 T€ sowie aus Effekten aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises in Höhe von 1.671 T€.

## Cashflow je Aktie

in T€		2010	2009
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (verwässert)	Stück	45.544.976	39.065.542
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (unverwässert)	Stück	45.544.976	39.065.542
Operativer Cashflow	T€	72.117	63.237
Operativer Cashflow je Aktie (verwässert)	€	1,58	1,62
Operativer Cashflow je Aktie (unverwässert)	€	1,58	1,62
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	T€	-94.167	60.523
Cashflow je Aktie (verwässert)	€	-2,07	1,55
Cashflow je Aktie (unverwässert)	€	-2,07	1,55

Zur Berücksichtigung der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen sind gemäß IAS 33 bei der Ermittlung von unverwässertem und verwässertem Ergebnis pro Aktie eine zeitanteilige Gewichtung sowie eine rückwirkende Anpassung der Aktienanzahl vorzunehmen. Wir verweisen hierzu auch auf unsere Erläuterungen zum Eigenkapital. Aus diesem Grund betrug die durchschnittliche im Umlauf befindliche Aktienanzahl 45.544.976 Stück für das Geschäftsjahr 2010. Die Vorjahreszahlen waren entsprechend von 36.799.402 Aktien auf 39.065.542 Aktien anzupassen.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an Einkaufszentren innerhalb der Europäischen Union. Bei den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um reine Haltegesellschaften ohne eigenes Personal. Das operative Management ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben, sodass die Gesellschaften ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Die Gesellschaften werden individuell gesteuert. Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) erfolgt aus Vereinfachungsgründen gemäß IFRS 8.12 eine Segmentdifferenzierung nur nach Inland und Ausland.

Die Deutsche EuroShop AG beurteilt die Leistung der Segmente im Wesentlichen nach dem EBIT der einzelnen Objektgesellschaften. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns. In der Überleitung werden die Eliminierungen konzerninterner Verflechtungen zwischen den Segmenten zusammengefasst.

### Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	<b>Gesamt</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>121.330</b>	<b>22.859</b>	<b>144.189</b>
(Vorjahreswerte)	(105.003)	(22.560)	(127.563)

Rund 10% der Mieteinnahmen des Vorjahres (13.495 T€) wurden in Polen erzielt. Im Berichtsjahr lagen die Umsätze in dieser Region unter diesem Schwellenwert.

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	<b>Gesamt</b>
<b>EBIT</b>	<b>107.951</b>	<b>20.431</b>	<b>-4.350</b>	<b>124.032</b>
(Vorjahreswerte)	(93.439)	(20.127)	(-2.859)	(110.707)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	<b>Gesamt</b>
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-45.644</b>	<b>-7.606</b>	<b>215</b>	<b>-53.035</b>
(Vorjahreswerte)	(-41.374)	(-7.537)	(-95)	(-49.006)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	<b>Gesamt</b>
<b>EBT (vor Bewertungsergebnis)</b>	<b>60.858</b>	<b>10.600</b>	<b>-7.589</b>	<b>63.869</b>
(Vorjahreswerte)	(32.771)	(15.275)	(6.805)	(54.851)

in T€	Inland	Ausland	<b>Gesamt</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2.621.311</b>	<b>342.265</b>	<b>2.963.576</b>
(Vorjahreswerte)	(1.775.305)	(336.840)	(2.112.145)
<b>davon Investment Properties</b>	<b>2.367.696</b>	<b>333.001</b>	<b>2.700.697</b>
(Vorjahreswerte)	(1.663.951)	(327.029)	(1.990.980)

## SONSTIGE ANGABEN

### 31. Finanzinstrumente und Risikomanagement

#### Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2010	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Wertansatz Bilanz nach IAS 39	
				Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral
<b>Finanzielle Vermögenswerte*</b>					
Finanzanlagen	AfS	23.885	0	15.381	8.505
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	3.481	3.481		
Sonstige Vermögenswerte	LAR	3.628	701		792
Sonstige Finanzinvestitionen	HtM	0			
Liquide Mittel	LaR	65.784	65.784		
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten*</b>					
Bankverbindlichkeiten	FLAC	1.288.156	1.288.156		
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	277.780	277.780		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	6.145	6.145		
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	27.641	6.473		21.168
Aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:					
Loans and Receivables (LaR)		72.893	69.966		792
Available-for-Sale (AfS)		23.885		15.381	8.505
Held-to-Maturity (HtM)		0			
Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)		1.599.722	1.578.554		21.168

\* Entspricht Level 2 der Fair Value Hierarchie des IFRS 7

Die Finanzanlagen beinhalten eine als Available-for-Sale definierte Beteiligung, die am Bilanzstichtag ergebnisneutral bewertet wurde.

Die nach At-equity bewerteten Beteiligungen sind mit ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Die im Berichtsjahr vorgenommenen Abschreibungen sind im Periodenergebnis erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte sowie die liquiden Mittel haben bis auf die Zinsswaps, die mit ihrem Barwert bilanziert sind, überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert. Die Barwertveränderung des langfristig angesetzten Zinsswaps betrug 161 T€ (i. Vj. 106 T€).

Die sonstigen Vermögenswerte und sonstigen Finanzinvestitionen enthalten langfristige Beträge, die mit dem Barwert unter Berücksichtigung der zum Abschlussstichtag gültigen Zins- und Marktpreisparameter angesetzt wurden.

Die Bankverbindlichkeiten haben langfristige Laufzeiten und wurden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Der Zeitwert für die Konzerndarlehen wurde im Anhang unter Position 12. Bankverbindlichkeiten angegeben. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von 54.075 T€ (i. Vj. 49.680 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten haben bis auf die Zinsswaps, die mit dem Barwert bilanziert sind, regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert.

Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2010	Wertansatz Bilanz nach IAS 39					Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2009
		Buchwerte 31.12.2009	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam		
	23.886	24.756		15.381	9.375		24.756	
	3.481	2.557	2.557				2.557	
	3.628	1.807	853		954		1.807	
	0	1.600	1.600				1.600	
	65.784	81.914	81.914				81.914	
	1.324.096	934.195	934.195				968.000	
	277.780	123.035	123.035				123.035	
	6.145	1.071	1.071				1.071	
	27.641	22.893	3.392		19.501		22.893	
	72.893	86.278	85.324		954		86.278	
	23.886	24.756		15.381	9.375		24.756	
	0	1.600	1.600				1.600	
	1.635.662	1.081.194	1.061.693		19.501		1.114.999	

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten langfristige Beträge, die mit dem Barwert unter Berücksichtigung der zum Abschlussstichtag gültigen Zins- und Marktpreisparameter angesetzt wurden.

Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Des Weiteren sind Ergebnisanteile von Fremdgesellschaftern in Höhe von 7.948 T€ (i. Vj. 8.164 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Wertberichtigungen auf Forderungen werden in den Grundstücksbetriebskosten erfasst.

## Risikomanagement

Der Schwerpunkt des Risikomanagements liegt in der Überwachung der Einhaltung der Strategie und hierauf aufbauend in der Erkennung und Beurteilung von Risiken und Chancen sowie der grundsätzlichen Entscheidung zur Handhabung dieser Risiken. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden. Die Risikoanalyse besteht im Erkennen und Analysieren derjenigen Faktoren, welche die Zielerreichung gefährden können.

## Marktrisiken

### Liquiditätsrisiko

Die Liquidität des Deutsche EuroShop-Konzerns wird fortlaufend überwacht und geplant. Die Tochtergesellschaften verfügen regelmäßig über ausreichende flüssige Mittel, um ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen nachkommen zu können. Des Weiteren können kurzfristig Kreditlinien sowie Kontokorrentkredite in Anspruch genommen werden.

Die vertraglich vereinbarten künftigen Zins- und Tilgungszahlungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten und derivativen Finanzinstrumente stellen sich zum 31. Dezember 2010 wie folgt dar:

in T€	Buchwert 31.12.2010	Cashflows 2011	Cashflows 2012 bis 2015	Cashflows ab 2016
Bankverbindlichkeiten	1.288.156	94.021	746.917	803.806

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2011 fällig.

### Kredit- und Ausfallrisiko

Im Konzern entstehen keine wesentlichen Kreditrisiken. Die am Stichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren überwiegend bis zum Tag der Abschlusserstellung beglichen. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 578 T€ (i. Vj. 563 T€) in den Grundstücksbetriebskosten enthalten.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögensgegenständen beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 11.772 T€ (i. Vj. 8.424 T€).

### Währungs- und Bewertungsrisiko

Die Konzerngesellschaften agieren ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum und wickeln den größten Teil ihrer Geschäfte in Euro ab. Hieraus entstehen keine Währungsrisiken.

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2010 eine theoretische Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,89 % (i. Vj. 5,82 %). Eine Erhöhung der Nettoanfangsrendite um 100 Basispunkte hätte eine Ergebnisreduzierung von 405 Mio. € zur Folge. Bei einer Reduzierung um 100 Basispunkte würde das Ergebnis um 571 Mio. € besser ausfallen. Die Wertveränderungen der Immobilien werden im Bewertungsergebnis dargestellt.

### Zinsrisiko

Zur Ermittlung der Auswirkung von potenziellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und den damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäften, die als Cashflow Hedge ergebnisneutral mit ihrem Barwert bilanziert wurden. Eine Erhöhung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung um 17.628 T€ führen. Der wesentliche Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 201.780 T€ (i. Vj. 195.700 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

### Kapitalmanagement

Das Kapitalmanagement des Konzerns ist auf die Erhaltung einer starken Eigenkapitalbasis ausgelegt. Ziel ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die jährliche Auszahlung einer Dividende ab.

in T€	31.12.2010	31.12.2009
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.527.432</b>	<b>1.044.360</b>
Eigenkapitalquote in %	51,5	49,5
<b>Cashflow je Aktie (unverwässert)</b>	<b>-1.222.372</b>	<b>-850.681</b>

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Anteile der Fremdgesellschafter.

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

## 32. Joint Ventures und nach At-equity bewertete assoziierte Unternehmen

### Joint Ventures

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden als Joint Venture quotaal in den Konzernabschluss einbezogen. Bei der Quotenkonsolidierung wird der Anteil der Vermögenswerte, die gemeinschaftlich beherrscht werden, und der Anteil der Schulden, für die die Deutsche EuroShop AG gemeinschaftlich einsteht, in die Konzernbilanz übernommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet den Anteil an den Erträgen und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen.

Im Geschäftsjahr wurden Vermögens- und Schuldposten sowie Aufwendungen und Erträge der als Joint Venture definierten Tochtergesellschaften gemäß IAS 31.56 folgendermaßen in den Konzernabschluss einbezogen:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Kurzfristige Vermögenswerte	18.357	14.140
Langfristige Vermögenswerte	375.587	545.498
Kurzfristige Schulden	3.615	4.781
Langfristige Schulden	190.741	261.002
Erträge	21.316	35.194
Aufwendungen	-9.298	-26.719

### Nach At-equity bewertete assoziierte Unternehmen

Zum Konzern gehören kleinere Grundstücksgesellschaften, an denen die Deutsche EuroShop AG entweder mittelbar oder unmittelbar mit 50 % beteiligt ist. Sie übt bei diesen Gesellschaften gemeinsam mit anderen Anteilseignern einen beherrschenden Einfluss aus. In Summe sind diese Gesellschaften unwesentlich für den Konzern.

Bei diesen Gesellschaften wird dem Beteiligungsbuchwert das anteilige Eigenkapital dieser Gesellschaften gegenübergestellt und ein etwaiger Differenzbetrag ergebniswirksam ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr weisen die nach At-equity bewerteten Unternehmen folgende Vermögens- und Schuldposten sowie Aufwendungen und Erträge aus:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Kurzfristige Vermögenswerte	2.115	655
Langfristige Vermögenswerte	9.716	10.128
Kurzfristige Schulden	449	89
Langfristige Schulden	7.204	7.200
Erträge	686	772
Aufwendungen	-1.157	-2.294

### 33. Ergebnis je Aktie

in T€		2010	2009
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (verwässert)	Stück	45.544.976	39.065.542
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (unverwässert)	Stück	45.544.976	39.065.542
Konzernergebnis der Konzernaktionäre	T€	81.817	34.367
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	€	1,80	0,88
Ergebnis je Aktie (verwässert)	€	1,80	0,88

#### Unverwässertes Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

#### Verwässertes Ergebnis je Aktie

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie müssen potenzielle Stammaktien bei der Ermittlung der im Umlauf befindlichen Aktienanzahl berücksichtigt werden sowie das den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zurechenbare Periodenergebnis bereinigt werden. Da es keine potenziellen Stammaktien bei der Deutsche EuroShop AG gibt, entspricht die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie der Berechnungsweise des unverwässerten Ergebnisses je Aktie.

Zur Berücksichtigung der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhungen sind gemäß IAS 33 bei der Ermittlung von unverwässertem und verwässertem Ergebnis pro Aktie eine zeitanteilige Gewichtung sowie eine rückwirkende Anpassung der Aktienanzahl vorzunehmen. Wir verweisen hierzu auch auf unsere Erläuterungen zum Eigenkapital. Aus diesem Grund betrug die durchschnittliche im Umlauf befindliche Aktienanzahl 45.544.976 Stück für das Geschäftsjahr 2010. Die Vorjahreszahlen waren entsprechend von 36.799.402 Aktien auf 39.065.542 Aktien anzupassen.

## SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 92,8 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen im Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach, in der Altmarkt-Galerie Dresden und im A10 Center in Wildau bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 69,2 Mio. €.

## SONSTIGE ANGABEN

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich vier Mitarbeiter beschäftigt.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Deutsche EuroShop AG hat mit Wirkung zum 23. September 2010 die 1. DES Grundbesitz KG, Hamburg mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 10 T€ gegründet. Zum 1. Januar 2011 hat diese Gesellschaft das Billstedt-Center Hamburg erworben. Der Kaufpreis betrug 148,4 Mio. € und wurde am 30. Dezember 2010 in bar entrichtet. Am Bilanzstichtag wird dieser Betrag unter den sonstigen kurzfristigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Der Fair Value der erworbenen Immobilie betrug zum Erwerbsstichtag 156,7 Mio. €. Aus der Kaufpreisallokation ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 8,3 Mio. €.

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

## 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
  - Odwald & Companie, 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 sogenannter 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.

## 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.

## NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Die Tochtergesellschaften und die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG gelten als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24. Die Bezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands sind im Anhang erläutert.

Mit der Douglas Unternehmensgruppe wurden im Rahmen bestehender Mietverträge Einnahmen im Geschäftsjahr in Höhe von 6.396 T€ (i. Vj. 6.248 T€) erzielt. Am Bilanzstichtag beliefen sich die Forderungen gegenüber der Douglas Unternehmensgruppe auf 292 T€.

Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit der ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich auf 27.772 T€ (i. Vj. 18.846 T€). Demgegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 5.278 T€ (i. Vj. 4.674 T€). Die Forderungen gegenüber der ECE beliefen sich auf 2.565 T€ und die Verbindlichkeiten betragen 3.644 T€.

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

Mit Wirkung zum 31. Dezember 2010 wurde mit der ARENA Vermögensverwaltung (G.m.b.H. & Co.), einem Unternehmen, das Herrn Alexander Otto zuzurechnen ist, eine Stimmbindungsvereinbarung in Bezug auf die Beschlussfassung bei der Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg geschlossen. Hierfür erhielt die ARENA Vermögensverwaltung (G.m.b.H. & Co.) ein Entgelt in Höhe von 10 T€.

Hamburg, 13. April 2011

Deutsche EuroShop AG  
Der Vorstand



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

## SONSTIGE ANGABEN

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

Aktionär	Bestands- meldung zum	Vorgang (Anteilsschwelle in %)	Neuer Stimmrechts- anteil 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

Das von dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses im Geschäftsjahr 2010 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf 328 T€ (i. Vj. 282 T€). Weitere Leistungen wurden durch den Konzernabschlussprüfer nicht erbracht.

## ANTEILSBESITZ

### Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 HGB zum 31. Dezember 2010

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2010	HGB-Ergebnisse 2010
<b>Vollkonsolidierte Unternehmen</b>					
				in €	in €
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 (vormals Kommanditgesellschaft PANTA Neunundneunzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., 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
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 %	93.432.818,60	4.898.866,51
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	-13.847.355,11	1.559.874,75
				in PLN	in PLN
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
<b>Quotenkonsolidierte Unternehmen</b>					
				in €	in €
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	67,00 %	-	67,00 %	55.677.016,02	-1.903.267,11
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
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	24.729.129,16	1.917.746,85

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2010	HGB-Ergebnisse 2010
<b>Quotenkonsolidierte Unternehmen</b>				in €	in €
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	67,00 %	-	67,00 %	55.677.016,02	-1.903.267,11
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
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	24.729.129,16	1.917.746,85
<b>At-equity/Assoziierte Unternehmen</b>				in €	in €
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		1.780.729,56	3.786,74
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		2.907.666,32	-882.495,44
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		1.958.158,30	-1.489.307,37
Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		-1.384.494,98	-1.532.933,40
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50,00 %	50,00 %		10.030.661,84	28.010,50
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	40,00 %	-	40,00 %	28.119,59	2.554,99
<b>Beteiligungsunternehmen</b>				in PLN	in PLN
Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau, Polen	33,33 %	-	33,33 %	283.774.968,84	-3.870.271,44

## 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 von der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 14. April 2011

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dyckerhoff  
Wirtschaftsprüfer

Dr. Probst  
Wirtschaftsprüfer



## LESERBRIEFE

### SEHR GEEHRTE FRAU SCHÄFER,

es dürfte wohl ziemlich einmalig in der Geschichte der Aktiengesellschaften sein, dass einem Aktionär zum Geburtstag gratuliert wird. Für mich war es jedenfalls eine Riesenüberraschung. Und ich habe mich über diese Geste sehr gefreut.

Da ich seit einem halben Jahr stolze Besitzerin eines Laptops bin, werden Sie es mir sicher nicht verübeln, wenn ich mir den Weg zum Briefkasten erspare und Ihnen auf diesem Wege mein herzliches Dankeschön sage.

**Gerda M.,**  
Berlin\*

### LIEBER HERR KISS,

ganz herzlichen Dank für die Übersendung des EuroShoppers. Zu dem Gesamtwerk kann ich Ihnen nur von Herzen gratulieren. Es ist toll gemacht, sehr ansprechend und hebt sich wohltuend von den sonst üblichen Geschäftsberichten ab.

**Rüdiger Pleus,**  
Beauftragter des Vorstands,  
German Council of  
Shopping Centers e.V.,  
Ludwigsburg

### LIEBER HERR BÖGE,

herzlichen Dank für die Übersendung Ihres Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2009.

Wie immer ist es Ihnen gelungen, neben guten, nachhaltigen Zahlen einen herrlich erfrischenden und „charmanten“ Geschäftsbericht zu präsentieren. Hierfür meine höchste Anerkennung!

**Ulrich Höller,**  
Vorsitzender des Vorstands,  
DIC Asset AG, Frankfurt

### SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

vielen Dank für Ihre Zeilen. Es wäre schön, wenn Sie Ihre hervorragende Berichterstattung so weiterführen würden wie bisher. Ich fühle mich sehr gut über das Geschehen im Unternehmen informiert, was dann letztendlich auch dazu führt, dass man an den Kapitalerhöhungen gerne teilnimmt, da man den Eindruck hat, dass dadurch Mehrwert geschaffen wird.

**Olaf Krieger,**  
Leipzig\*

### LIEBER HERR BÖGE, LIEBER HERR BORKERS,

herzliche Glückwünsche zu Ihrem 10-jährigen Firmenjubiläum. Wir sind fest davon überzeugt, dass Sie zu Recht mit Stolz auf die bisherige Firmenhistorie zurückblicken können.

Gehen Sie mit Zuversicht und Elan auf die kommende Dekade zu. Wir sind sicher, dass Sie unverändert erfolgreich am deutschen Kapitalmarkt agieren werden.

**René Parmantier,**  
CEO, Close Brothers Seydler  
Bank AG

Service

# GLOSSAR

## A

**ANKERMIETER** Auch „Magnetbetreiber“. Der Mieter, mit dem andere Mieter angezogen werden sollen. Mit seiner hohen Kundenfrequenz sorgt er für eine Belebung des gesamten Shoppingcenters. Die kleineren Mieter, die sich um den Magnetmieter herum ansiedeln, profitieren von der hohen Kundenfrequenz des größeren. Die sinnvolle Struktur eines Centers hinsichtlich räumlicher Anordnung der Läden und Zusammenstellung des angebotenen Sortiments trägt entscheidend zu seinem Erfolg bei.

**ANZEIGENÄQUIVALENZWERT** Kennzahl, um einen redaktionellen Beitrag monetär zu erfassen. Grundlage hierfür ist der Anzeigenpreis des jeweiligen Mediums.

**ASSET-KLASSE** Einteilung des Kapital- und Immobilienmarkts in unterschiedliche Anlage-segmente.

## B

**BENCHMARK** Vergleichsmaßstab, z. B. ein Index, der als Orientierungsgröße dient.

**BRUTTOINLANDSPRODUKT (BIP)** Wert aller Güter und Dienstleistungen, die im Inland einer Volkswirtschaft innerhalb eines bestimmten Zeitraums erwirtschaftet, das heißt gegen Entgelt hergestellt bzw. erbracht werden.

## C

**CASHFLOW PER SHARE (CFPS)** Englische Bezeichnung für: Liquiditätsüberschuss je Aktie. Er berechnet sich folgendermaßen: Cashflow dividiert durch die ausgegebenen Aktien einer Gesellschaft. Der Cashflow je Aktie dient als Grundlage zur Berechnung des Kurs-Cashflow-Verhältnisses (KCV).

**CORE** Kennzeichnung eines Immobilienmarktes und/oder einer einzelnen Immobilie sowie Bezeichnung für einen Investmentstil. Der Begriff bezieht sich auf das Verhältnis von Risiko und Rendite. Unter Core versteht man reife, transparente und ausreichend große Märkte bzw. hochwertige, vollständig und langfristig vermietete Objekte in sehr guter Lage mit bonitätsstarken Mietern. Weitere Rendite/Risiko-Klassen sind Value-Add(ed) und Opportunistic.

**CORPORATE GOVERNANCE** Regeln guter und wertorientierter Unternehmensführung. Ziel ist die Kontrolle des Unternehmensmanagements bzw. die Schaffung von Mechanismen, mit denen Führungskräfte angehalten werden, im Interesse der Aktionäre zu handeln.

**COVENANTS** Nebenbestimmungen in Kreditverträgen, die bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kredites betreffen und diese vertraglich festlegen.

**COVERAGE** Abdeckung einer börsennotierten Aktiengesellschaft mit Studien und Analysen von Banken und Finanzanalysten.

## D

**DAX** Wichtigster deutscher Aktienindex. Er wird von der Deutsche Börse AG aus den Aktienkursen der 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten deutschen Unternehmen ermittelt, die im Prime Standard notiert sind.

**DISCOUNTED-CASHFLOW-MODELL (DCF)** Methode zur Bewertung von Unternehmen, bei dem die zukünftigen Zahlungsüberschüsse bestimmt und auf den Bewertungsstichtag abdiskontiert werden.

**DIVIDENDE** Anteil am ausgeschütteten Bilanzgewinn einer Gesellschaft, der dem Aktionär entsprechend der von ihm gehaltenen Zahl von Aktien zusteht.

## E

**EARNINGS PER SHARE (EPS)** Englische Bezeichnung für „Ergebnis je Aktie“.

**EBIT** Earnings before Interest and Taxes. Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

**EBT** Earnings before Taxes. Ergebnis vor Steuern.

**E-COMMERCE** Unmittelbare Handels- oder Dienstleistungsbeziehung zwischen Anbieter und Abnehmer über das Internet.

**EPRA** European Public Real Estate Association. Die EPRA ist eine Organisation mit Sitz in Amsterdam, die die Interessen der großen europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz dieser unterstützt. Der gleichnamige und international anerkannte EPRA-Index beschreibt die Performance der größten europäischen und nordamerikanischen börsennotierten Immobiliengesellschaften.

## F

**FAIR VALUE** Ein nach IFRS hypothetischer Marktpreis unter idealisierten Bedingungen, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht oder eine Verpflichtung beglichen werden kann.

**FERI-RATING** Kurzform für FERI Immobilien Rating. Ein wissenschaftlich basiertes System zur Ermittlung eines nachhaltig erzielbaren Marktwerts (Kriterien: prognostizierte Nettoeinnahmen unter Berücksichtigung von Standort- und Objektattraktivität) und eines Objekt-Ratings (Rendite-Risiko-Relation).

**FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)** Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. DES-Berechnung: Periodenüberschuss, bereinigt um das Bewertungsergebnis und die Aufwendungen für latente Ertragsteuern.

**G**

**GRUNDKAPITAL** Das in der Satzung einer Aktiengesellschaft festgelegte Kapital. Die Satzung bestimmt auch, in wie viele Anteile das Grundkapital eingeteilt ist. In Höhe ihres Grundkapitals gibt die Gesellschaft Aktien aus.

**H**

**HEDGE ACCOUNTING** Bilanzielle Abbildung zweier oder mehrerer Finanzinstrumente, die in einem Sicherungszusammenhang stehen.

**I**

**INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS)** Internationaler Rechnungslegungsstandard; IFRS sind die Bezeichnungen für die neuen, vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen Standards und kollektiv auch für die bestehenden IAS des International Accounting Standards Committee (IASC). Die Anwendung von IFRS ist seit dem 1. Januar 2005 für börsennotierte Gesellschaften verpflichtend. Bei den IAS/IFRS steht die Informationsfunktion der Rechnungslegung im Mittelpunkt. Wesentliche Anforderung an den Jahresabschluss ist die faire Präsentation, die nicht durch Aspekte der Vorsicht und der Risikovor-sorge eingeschränkt werden soll.

**J**

**JAHRESABSCHLUSS** Umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat festgestellt.

**L**

**LEBENSHALTUNGSKOSTENINDEX** Auch „Preisindex für die Lebenshaltung“, der vom Statistischen Bundesamt monatlich berechnet wird. Wichtigste statistische Messzahl für die Veränderung der Preise im sogenannten Warenkorb zusammengefasster Güter innerhalb eines bestimmten Zeitraums und bezogen auf ein bestimmtes Basisjahr. Diese Veränderung wird auch als Inflationsrate bezeichnet.

**LOAN TO VALUE (LTV)** Verhältnis des Kreditbetrags zum Marktwert einer Immobilie.

**M**

**MALL** Die Ladenzeile in einem Shoppingcenter.

**MARKTKAPITALISIERUNG** Aktueller Kurswert einer Aktie multipliziert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien. Die Marktkapitalisierung wird für einzelne Unternehmen, aber auch für Branchen oder für gesamte Aktienmärkte ermittelt; dadurch werden diese miteinander vergleichbar.

**MDAX** Deutscher Nebenwerteindex (Mid-Cap-Index). Enthalten sind die 50 wichtigsten Aktien nach den DAX-Werten.

**MULTI-CHANNELLING** Die Nutzung einer Kombination von Online- und Offline-Kommunikationsmethoden in der Wirtschaft.

**N**

**NET ASSET VALUE (NAV)** Wert des Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten. Bezogen auf eine Aktie stellt der NAV deren inneren Wert dar. Zieht man vom NAV die latenten Steuern ab, erhält man den Net Net Asset Value (NNAV).

**P**

**PEER-GROUP** Vergleichsmaß für die Entwicklung von Aktienkursen branchenähnlicher Unternehmen. Sie wird nach individuellen Kriterien zusammengestellt.

**PERFORMANCE** Bezeichnung für die prozentuale Wertentwicklung eines Anlageobjekts oder eines Wertpapierdepots während eines bestimmten Zeitraums.

**PROLONGATION** Verlängerung eines aus der Zinsbindung kommenden Darlehens, auch Anschlussfinanzierung genannt. Die Zinsen werden lediglich neu angepasst, ein Wechsel des Darlehensgebers findet nicht statt.

**R**

**REIT** Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“. REITs sind börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften, die auf Ebene der Gesellschaft steuerbefreit sind. Dafür müssen ihre Erlöse zu mindestens 75 % aus Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Immobilien stammen und die Gewinne zu 90 % als Dividende an die Investoren ausgeschüttet werden.

**ROADSHOW** Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.

**S**

**SPARQUOTE** Anteil der Ersparnis am verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte.

**T**

**TECDAX** Nachfolger des NEMAX 50, der die 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten Technologiewerte umfasst.

**U**

**UMSATZMIETE** Mietbetrag, der sich nicht auf die Mietfläche, sondern auf den Umsatz bezieht, der auf dieser Fläche erzielt wird.

**V**

**VERKAUFSFLÄCHE** Fläche, die von einem Handelsbetrieb zum Verkauf in einem Gebäude und/oder auf einem Freigelände genutzt wird und den Kunden zugänglich ist. Betrieblich und gesetzlich notwendige Nebenflächen sowie Treppenhäuser und Schaufenster werden nicht dazugerechnet. Die Verkaufsfläche ist ein Teil der Mietfläche des Geschäfts.

**VOLATILITÄT** Statistisches Maß für Kursschwankungen. Je stärker ein Wert schwankt, desto höher ist seine Volatilität.

**X**

**XETRA** Elektronisches Börsenhandelssystem für den standortunabhängigen Kassahandel. Das zentrale, offene Orderbuch kann von allen Marktteilnehmern eingesehen werden und erhöht daher die Markttransparenz. Gehandelt wird zwischen 9.00 und 17.30 Uhr (Stand: März 2011).

**Z**

**ZINSSWAP** Tausch von festen und variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominellen Kapitalbeträgen für einen festgelegten Zeitraum. Durch einen Zinsswap können Zinsänderungsrisiken aktiv gemanagt werden.

# INDEX



<b>A</b>		<b>F</b>		<b>P</b>	
Abfindungsanspruch:	92, 114, 123,	FFO:	90, 100, 148	Performance:	63, 69, 144
Aktie:	6, 63, 67, 69, 71, 79, 81, 88,	Finanzierung:	91 f.	Portfolio:	29 ff.
	90, 94, 123, 132, 138,	Finanzierungsinstrumente:	115, 134	Prognose:	84, 100
Aktionärsstruktur:	66	Finanzlage:	91 ff.	<b>R</b>	
Anhang:	108 ff.	Forderungen:	116, 121 f.	Rechnungslegung:	80
Anteilsbesitz:	142 f.	<b>G</b>		Risiken:	95 ff., 135
Aufsichtsrat:	10 ff., 78 ff., 85, 139	Gewinn- und Verlustrechnung	104	Rücklagen:	123
Ausschüsse:	12, 79 ff., 85,	<b>I</b>		Rückstellungen:	116, 126
<b>B</b>		Investitionen:	40, 91 ff.	<b>S</b>	
Benchmark:	63	Investitionsvolumen:	108, 42, 44, 47	Segmentberichterstattung:	133
Bestätigungsvermerk:	145	Investment Properties:	91, 114 f., 119	Shoppingcenter:	1, 6 ff., 30 ff., 39 ff., 49 ff.,
Bewertungsergebnis:	88, 90, 129	Investor Relations:	114 ff.		83, 87
Bilanz:	92, 102 f., 117 ff.	Immobilienfonds:	63	Strategie:	95
Bilanzgewinn:	12, 119	Immobilienmarkt:	87	<b>U</b>	
Bruttoinlandsprodukt:	15, 82	<b>K</b>		Umsatz (-erlöse):	U2, 8, 88 f, 100, 104, 127
Buchwerte:	109 ff., 134 f.	Kapitalflussrechnung:	106, 131	<b>V</b>	
<b>C</b>		Kennzahlen:	U2, 64	Verbindlichkeiten:	116, 125 ff., 134 f.
Cashflow:	92, 106, 131	Konsolidierungskreis:	109	Vergütung:	82 ff.
Centermanagement:	1, 33 f.	Konzernbilanz:	102, 117 ff., 123 ff.	Vermögenslage:	93 ff.
Core:	87	<b>L</b>		Vermögenswerte:	93, 114 f., 116, 121 f.
Corporate Governance:	12, 78 ff., 140, 147	Latente Steuern:	116, 124	Vorstand:	10 ff., 78, 81 f., 139 f.
Covenants:	49, 124	Liquidität:	136	<b>W</b>	
<b>D</b>		<b>M</b>		Währung:	112
Dividende:	1, 8 f., 67 ff., 88, 90, 100	Marketing:	76 ff.	Website:	66, 70, 73, 77, 82
Dividendenvorschlag:	67, 90	Mieter:	30 ff., 97		
<b>E</b>		Mietermix:	34		
Eigenkapital:	91, 94, 103, 123, 142	<b>N</b>			
Eigenkapitalquote:	91	Nachhaltigkeit:	38 ff., 95		
Einzelhandel:	30 ff., 87, 97	Net Asset Value:	U2, 88, 94, 148		
Entsprechenserklärung:	12, 80, 140				
Erträge:	89 f., 113, 128 f.				
Ertragslage:	88 ff.				

# IMPRESSUM



Patrick Kiss, Birgit Schäfer,  
Kirsten Kaiser, Nicolas Lissner



Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

## Herausgeber

Deutsche EuroShop AG  
Oderfelder Straße 23  
20149 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 0  
Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29  
www.deutsche-euroshop.de  
ir@deutsche-euroshop.de

## Chefredakteur

Patrick Kiss

## Redaktionsleitung

Nicolas Lissner

## Gast-Redakteure

Rolf Bürkl  
Andreas Pohl  
Ludwig Vogel

## Konzept

Deutsche EuroShop AG

## Art Direction

Whitepark GmbH & Co.

## Grafik

Whitepark GmbH & Co.

## Illustrationen

Alex Wohlrab Illustration

## Fotos

Thomas Lorenz, Jürgen-M. Schuler,  
iStockphoto, shutterstock, ECE,  
Deutsche EuroShop

## Druck

Hartung Druck + Medien GmbH

## Digitale Vorstufe

NELLESmedia

## Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## DISCLAIMER

### Autorenbeiträge

Namentlich gekennzeichnete Texte geben nicht unbedingt die Meinung der Deutsche EuroShop AG wieder. Für den Inhalt der Texte sind die jeweiligen Autoren verantwortlich.

### Zukunftsbezogene Aussagen

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

### Marken

Alle in diesem Geschäftsbericht erwähnten Marken- und Warenzeichen oder Produktnamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Inhaber. Dies gilt insbesondere für DAX, MDAX, SDAX, TecDAX und Xetra als eingetragene Warenzeichen und Eigentum der Deutsche Börse AG.

### Publikationen für unsere Aktionäre

- Geschäftsbericht (deutsch und englisch)
- Zwischenberichte zum ersten, zweiten und dritten Quartal (deutsch und englisch)

### Geschäftsbericht im Internet

Der Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop ist im Internet unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) als PDF-Datei und als interaktiver Online-Geschäftsbericht abrufbar.



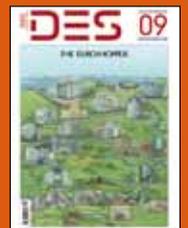
# VORAUSSCHAUEN. ZURÜCKBLICKEN.

Unser Leserservice: Deutsche EuroShop im Abo!

## DER AKTUELLE BERICHT



## DIE BERICHTE DER JAHRE 2001 – 2009



AUSSCHNEIDEN, ABSENDEN ODER  
FAXEN AN 040 - 41 35 79 29

**LESERSERVICE:** Deutsche EuroShop im Abo!  
Ich möchte regelmäßig weitere Informationen  
über die Deutsche EuroShop AG erhalten\*:

- E-Mail-Newsletter  
 Geschäftsbericht per Post (jährlich)

Ich bin

- DES-Aktionär  
 Interessent

Was ich Ihnen schon immer sagen wollte (Lob, Kritik etc.):

---

Name:

---

Straße:

---

PLZ, Ort:

---

E-Mail:

Aktionärsnummer (wenn bekannt): 20 \_ \_ \_ \_ \_

\* Aktionären und Interessenten senden wir den Geschäftsbericht auf Wunsch  
gerne kostenfrei zu. Quartalsberichte stehen auf unserer Website als  
interaktive Version sowie als PDF-Datei unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)  
zur Verfügung.

Bitte  
freimachen,  
falls Marke  
zur Hand

## ANTWORT

Deutsche EuroShop AG  
Investor & Public Relations  
Oderfelder Straße 23

20149 Hamburg

# FINANZKALENDER 2011

02.02.	Seydler Small & Midcap Conference, Frankfurt	25.05.	Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam
28.02.	Roadshow Zürich, WestLB	30.05.	Roadshow Kopenhagen, UniCredit
01.03.	HSBC S&M Real Estate & Construction Conference, Frankfurt	31.05.	Roadshow Helsinki, UniCredit
17. – 18.03.	Kempen & Co. Property Seminar, New York	31.05.	Roadshow Stockholm, ABN Amro
22.03.	Roadshow London, Metzler	09.06.	Roadshow Wien, Berenberg
23.03.	Roadshow Edinburgh, M.M. Warburg	<b>16.06.</b>	<b>Hauptversammlung, Hamburg</b>
25.03.	Roadshow Amsterdam, Kempen & Co.	16.06.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
31.03.	Eröffnung der Erweiterung der Altmarkt-Galerie, Dresden	21. – 22.06.	Bankhaus Lampe Hamburg Investment Conference, Hamburg
05. – 06.04.	Deutsche Bank's VIP Real Estate Event, Frankfurt, Berlin	<b>11.08.</b>	<b>Zwischenbericht H1 2011</b>
06.04.	Eröffnung der A10 Triangel, Wildau	22.09.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
12.04.	WestLB German Property Day, London	27. – 29.09	UniCredit German Investment Conference, München
14.04.	Bilanzausschusssitzung, Hamburg	04. – 06.10.	Expo Real, München
27.04.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg	19.10.	Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
<b>29.04.</b>	<b>Bilanzpressekonferenz, Hamburg</b>	05.11.	Hamburger Börsentag
02.05.	Roadshow München, Baader Bank	<b>10.11.</b>	<b>Zwischenbericht 9M 2011</b>
<b>13.05.</b>	<b>Zwischenbericht Q1 2011</b>	14.11.	Roadshow Zürich, Rabo
17.05.	Roadshow Luxemburg, Close Brothers Seydler	16. – 17.11.	WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
18.05.	Roadshow Paris, Bankhaus Lampe	17.11.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
24.05.	Metzler-Immobilientag, Frankfurt	23.11.	Roadshow Brüssel, Petercam
		29.11. – 02.12.	Berenberg European Conference, Pennyhill

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter <http://www.deutsche-euroshop.de/ir>.

# MEHRJAHRESÜBERSICHT

in Mio. €	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Umsatzerlöse	57,9	61,4	72,1	92,9	95,8	115,3	127,6	144,2
EBIT	39,5	49,8	57,5	86,3	78,5	98,1	110,7	124,0
Finanzergebnis	-17,8	-19,2	-39,3	-41,0	-39,6	-49,4	-55,9	-60,2
EBT vor Bewertung	21,7	30,6	28,2	48,8	38,9	48,7	54,9	63,9
Bewertungsergebnis	5,6	8,0	40,0	68,8	39,0	38,3	-14,8	33,1
EBT	27,3	38,6	68,1	117,7	77,8	87,0	40,1	97,0
Konzernergebnis	19,0	27,7	48,7	100,3	94,2	68,9	34,4	81,8
FFO je Aktie in €	0,82	0,86	0,97	1,08	1,12	1,38	1,40	1,40
Ergebnis je Aktie in €	0,61	0,89	1,55	2,92	2,74	1,96	0,88	1,80
Eigenkapital*	695,3	684,4	787,4	897,9	974,0	977,8	1.044,4	1.527,4
Verbindlichkeiten	545,2	685,8	756,1	898,3	1.002,3	1.029,1	1.067,8	1.436,1
Bilanzsumme	1.240,5	1.370,2	1.543,6	1.796,2	1.976,3	2.006,8	2.112,1	2.963,6
Eigenkapitalquote in %*	56,1	49,9	51,0	50,0	49,3	48,7	49,5	51,5
Gearing in %*	78	100	96	100	103	105	102	94
Liquide Mittel	102,0	150,3	197,2	94,2	109,0	41,7	81,9	65,8
Net Asset Value	682,5	686,8	794,5	877,4	925,1	942,8	1.006,9	1.350,7
Net Asset Value je Aktie in €	21,84	21,98	23,11	25,53	26,91	27,43	26,63	26,16
Dividende je Aktie in €	0,96	0,96	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10**

\* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital

\*\* Vorschlag

in Mio. €	Q1/2010	Q2/2010	Q3/2010	Q4/2010
Umsatzerlöse	34,6	35,8	36,2	37,6
EBIT	30,1	30,7	30,7	32,5
Finanzergebnis	-14,7	-14,9	-14,9	-15,7
EBT vor Bewertung	15,4	15,8	15,7	16,9
Bewertungsergebnis	0,0	0,0	-0,7	33,8
EBT	15,4	15,8	15,1	50,7
Konzernergebnis	12,8	13,2	12,3	43,5
Ergebnis je Aktie in €	0,31	0,29	0,27	0,93

