



# Hamburg<sup>3</sup>



Bei diesem Dokument handelt es sich um einen Auszug aus unserem Geschäftsbericht 2012 zur Veröffentlichung auf der Website der Deutsche Börse (ERS, Exchange Reporting System). Den vollständigen Geschäftsbericht finden Sie auf [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir).

# Deutsche Euroshop im Überblick

## Kennzahlen

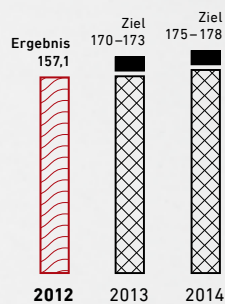
in Mio.€	2012	2011	DIFFERENZ
Umsatzerlöse	211,2	190,0	11 %
EBIT	181,0	165,7	9 %
Finanzergebnis	-86,0	-79,1	-9 %
Bewertungsergebnis	8,5	50,1	-83 %
EBT	103,5	136,7	-24 %
Konzernergebnis	122,5	99,0	24 %
FFO je Aktie in €	1,66	1,61	3 %
Ergebnis je Aktie in €*	2,36	1,92	23 %
Eigenkapital**	1.606,1	1.473,1	9 %
Verbindlichkeiten	1.942,8	1.752,0	11 %
Bilanzsumme	3.548,9	3.225,1	10 %
Eigenkapitalquote in %**	45,3	45,7	
LTV-Verhältnis in %	44	45	
Gearing in %**	121	119	
Liquide Mittel	167,5	64,4	160 %
Net Asset Value (EPRA)	1.538,9	1.427,3	8 %
Net Asset Value je Aktie in € (EPRA)	28,53	27,64	3 %
Dividende je Aktie in €	1,20***	1,10	9 %

\* unverwässert

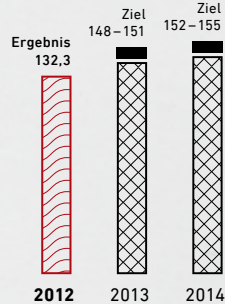
\*\* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital

\*\*\* Vorschlag

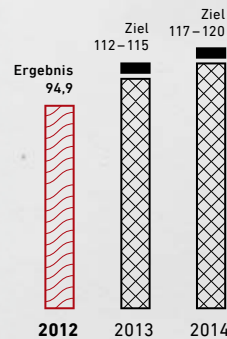
### Umsatz\* in Mio. €



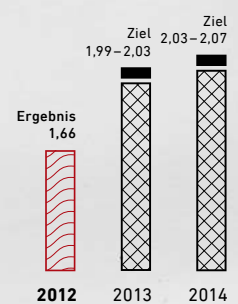
### EBIT\* in Mio. €



### EBT in Mio. €

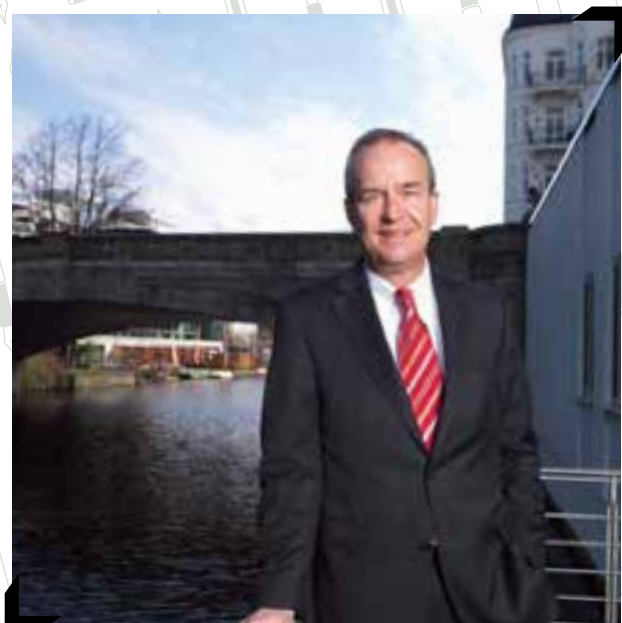


### FFO je Aktie in €



\* At-equity-Konsolidierung

# Editorial



*Liebe Leserin, lieber Leser,*

unseren diesjährigen Geschäftsbericht haben wir unserem „Heimathafen“ Hamburg gewidmet: Seit 2004 hat die Deutsche EuroShop hier ihren Sitz. Mit drei Shoppingcentern ist auch unser Portfolio eng mit der Hansestadt und ihrer Umgebung verbunden, der Titel dieses Berichts lautet deshalb schlicht „Hamburg<sup>3</sup>“.

Gerne möchten wir Ihnen Hamburg etwas näherbringen und Ihnen dabei unsere Center vor Ort sowie die Stadtteile vorstellen, in denen die DES-Teammitglieder wohnen und einkaufen. Zudem haben wir für Sie ein paar Zahlen und Fakten über die Stadt zusammengestellt, die uns teilweise selbst überrascht haben. Last but not least stellen wir Ihnen drei unserer Mieter mit Hamburger Ursprung vor.

Eines soll dabei aber selbstverständlich nicht zu kurz kommen, nämlich unsere Ergebnisse: Wir freuen uns, Ihnen in gewohnter Ausführlichkeit alle Fakten über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2012 vorstellen zu dürfen. Und ganz so, wie Sie es von uns gewohnt sind, wagen wir auch einen Blick in die Zukunft und stellen Ihnen unsere Prognose für die Jahre 2013 und 2014 vor.

Abschließend möchte ich Sie einladen, unsere Shoppingcenter in und um Hamburg in Billstedt, Harburg und Nordstedt zu besuchen. Genauso stehen für Sie in unseren 17 anderen Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn jederzeit die Türen offen. Und wenn Sie einmal in Hamburg-Poppenbüttel sind: Besuchen Sie uns in unseren neuen Büroräumen!

Beste Grüße,

Claus-Matthias Böge  
Sprecher des Vorstands

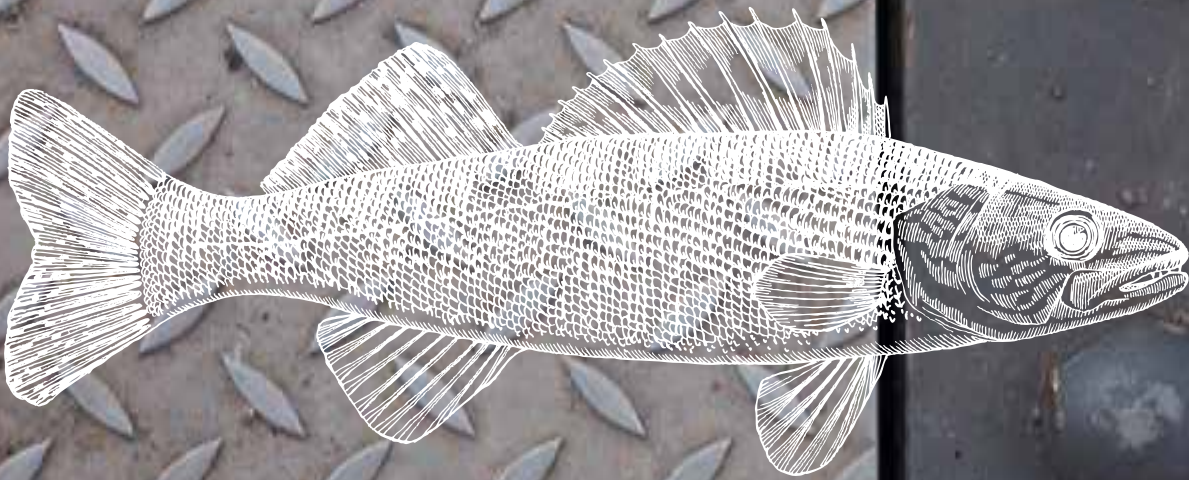




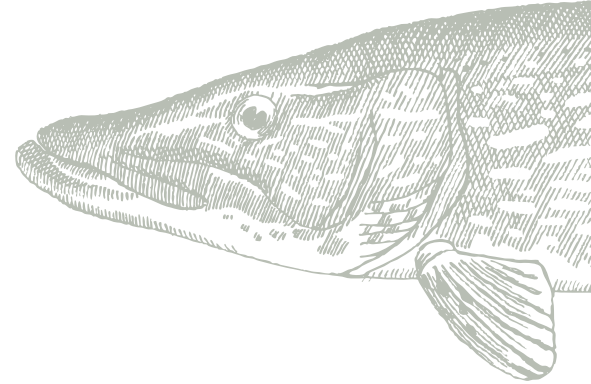
## Vorstandsinterview

*„Legg de Angel nich ut de Hand, wenn  
ok keen Fisch nich anbeten kett.“\**

*\*„Leg die Angel nicht aus der Hand, auch wenn noch kein Fisch angebissen hat.“*



EINE WICHTIGE EIGENSCHAFT ERFOLGREICHER EINZELHÄNDLER IST VERÄNDERUNGSBEREITSCHAFT. DIE REDEWENDUNG „HANDEL IST WANDEL“ IST JEDEM HÄNDLER GELÄUFIG. 2012 WAR AUCH VON DER DEUTSCHE EUROSHOP WANDLUNGSFÄHIGKEIT GEFORDERT – NICHT AUS OPERATIVER SICHT, ABER AUS STEUERLICHER SICHT. OBWOHL DIE KONZERNUMSTRUKTURIERUNG DIE KAPAZITÄTEN STARK AUSGELASTET HAT, KONNTEN DIE BEIDEN VORSTÄNDE CLAUS-MATTHIAS BÖGE UND OLAF BORKERS DAS WACHSTUM DES UNTERNEHMENS WEITER VORANTREIBEN. WIE DIE THEMEN IM EINZELNEN ABGEARBEITET WURDEN, LESEN SIE IM VORSTANDSINTERVIEW.



**? Die Deutsche EuroShop hat eine Umstrukturierung hinter sich. Was ist passiert?**

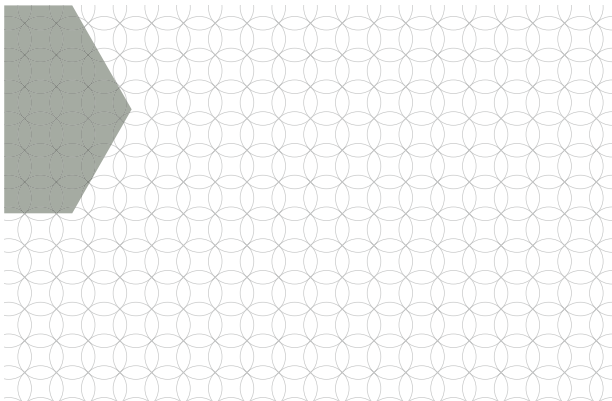
**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Wir haben auf ein überraschendes Urteil des Bundesfinanzhofs reagiert und den Deutsche EuroShop-Konzern so umstrukturiert, dass wir wenigstens für einen Teil unseres Shoppingcenter-Portfolios in Deutschland die „erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung“ zukünftig in Anspruch nehmen können.

Wir arbeiten weiter an einer nachhaltigen Optimierung, aber das ist ein mehrjähriges Unterfangen. Es war und bleibt hochkomplex – dafür ist das deutsche Steuerrecht leider bekannt.

**OLAF BORKERS:** Ein positiver Effekt dieser Umstrukturierung war, dass wir 49,3 Mio. € von den in den Vorjahren gebildeten latenten Gewerbesteuerrückstellungen wieder auflösen konnten.

**? Wenn wir schon beim Positiven sind: Wachstum konnten Sie auch vermelden?**

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Ja, wir haben kurz vor Jahresende das Herold-Center in Norderstedt gekauft. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 187 Mio. €, die Nettoanfangsrendite liegt bei ca. 6,1 % – eine durchaus attraktive Rendite im weiter beliebten Shoppingcenter-Markt.





{ 10 }

**OLAF BORKERS:** Unser Portfolio umfasst nun 20 Shoppingcenter mit einem Marktwert von 3,8 Mrd. €. Das Herold-Center bietet auf einer Verkaufsfläche von ca. 26.000 qm auf zwei Ebenen rund 130 Fachgeschäfte, die alle vermietet sind. Es wurde 1971 eröffnet und zuletzt 2003 erweitert.

**Bei der Fremdfinanzierung haben Sie diesmal neue Wege beschritten?**

**OLAF BORKERS:** Richtig, wir haben erstmals eine Wandelanleihe emittiert. 100 Mio. € haben wir uns für fünf Jahre zu einem Zins von 1,75 % gesichert. Das ist günstig für uns und dabei gleichzeitig attraktiv für die Anleihe-Investoren, die auf einen steigenden DES-Aktienkurs setzen.

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Parallel dazu haben wir uns mit einer kleinen Kapitalerhöhung 67,7 Mio. € Eigenkapital beschafft.

**Warum konnten Privataktionäre nicht an der Kapitalerhöhung teilnehmen?**

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Ich habe in der Vergangenheit schon mehrfach betont, dass wir Kapitalerhöhungen am liebsten mit Bezugsrecht für unsere vielen treuen Privataktionäre durchführen, wie wir es zuletzt 2010 zweimal getan haben.

Es gab aber eine Änderung im Wertpapierprospektgesetz. Seit Juli 2012 besteht auch für die bisher von uns gerne gewählte Variante einer Bezugsrechtskapitalerhöhung eine generelle Prospektspflicht. Da es einige Wochen dauert, einen Prospekt zu erstellen, kann das während eines Ankaufsprozesses aufgrund der damit verbundenen Verzögerung und Erfolgsunsicherheit in einem sich ändernden Kapitalmarktumfeld zu einem Dealbreaker werden. Das würden wir gerne vermeiden. Zudem ist die Prospekterstellung sehr teuer.

Im November haben wir nur rund 2,3 Mio. Aktien emittiert und dafür das schnelle Accelerated-Bookbuilding-Verfahren gewählt. Leider kann man bei diesem Verfahren, bei dem die neuen Aktien nahe am Börsenkurs platziert werden, nur sogenannte „qualifizierte Anleger“, in der Regel institutionelle Investoren, ansprechen und muss das Bezugsrecht für Aktionäre ausschließen.

Erfreulich war für uns aber letztendlich, dass beide Maßnahmen sehr wohlwollend vom Kapitalmarkt aufgenommen wurden, obwohl wir bislang am Anleihenmarkt ein unbeschriebenes Blatt waren. Nun können wir auch hier eine Erfolgsbilanz vorweisen, was für uns bei eventuellen Wiederholungstaten in Zukunft von Vorteil sein sollte.



**Aber Sie setzen auch weiterhin auf klassische Fremdfinanzierungsformen?**

**OLAF BORKERS:** Absolut! Und wir haben die günstigen Finanzierungsbedingungen für die Deutsche EuroShop genutzt und konnten den durchschnittlichen Zinssatz unserer Verbindlichkeiten von 4,59 % auf 4,16 % senken, also um 43 Basispunkte.



**?** – **Das klingt alles sehr gut. Wie ist das operative Geschäft gelaufen?**

**CLAUSS-MATTHIAS BÖGE:** Gut, wie immer, planmäßig. Genauer gesagt: Wir hatten einen Umsatz von 207 bis 211 Mio. € prognostiziert und 211,2 Mio. € erreicht. Besonders die Umsatzentwicklungen des Main-Taunus-Zentrums, der Altmarkt-Galerie Dresden und des A10 Centers mit ihren im Vorjahr eröffneten Erweiterungen haben uns dabei Freude gemacht.

Unser Ergebnis vor Steuern und Zinsen, das EBIT, sollte zwischen 177 und 181 Mio. € liegen. Mit einem Anstieg um 9 % auf 181,0 Mio. € landeten wir auch hier am oberen Ende.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) planen wir stets ohne ein Bewertungsergebnis und hatten mit 90 bis 93 Mio. € kalkuliert. Unterjährig hatten wir die Prognose auf 94 bis 97 Mio. € erhöht und haben diesen Korridor mit 95,0 Mio. € gut getroffen.

Die Funds from Operations, abgekürzt FFO, sahen wir ursprünglich in einer Prognosebandbreite von 1,64 bis 1,68 € je Aktie. Im Laufe des Jahres hatten wir auch hier erhöht und 1,70 bis 1,74 € je Aktie erwartet. Gelandet sind wir bei 1,66 €, also exakt in der Mitte der ersten Prognose.

**OLAF BORKERS:** Sie möchten sicher wissen, wie es zu dieser Abweichung kam. Im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Main-Taunus-Zentrums und der Umstrukturierung des

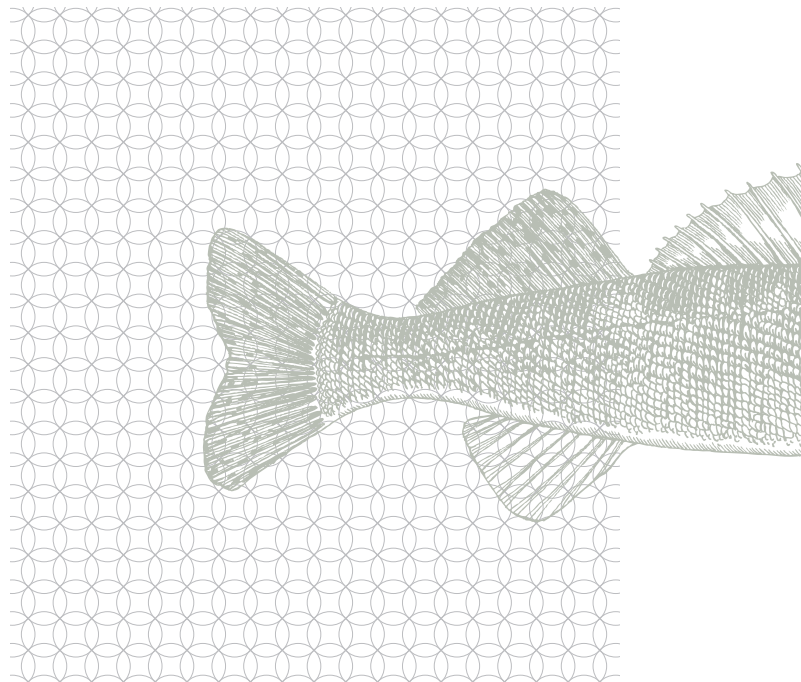
Konzerns sind Einmalkosten in Form von Vorfälligkeitsentschädigungen und Steuerzahlungen angefallen, die den FFO je Aktie mit 0,16 € belastet haben. Bereinigt um diese Effekte beliefte sich der FFO auf 1,82 € je Aktie, die Prognosen hätten wir demnach deutlich übertroffen.

**?** – **Das Bewertungsergebnis ist für manche unerwartet gering ausgefallen. Was waren die Gründe hierfür?**

**OLAF BORKERS:** Das Bewertungsergebnis lag bei 8,5 Mio. €. Unser ungarisches Shoppingcenter in Pécs, das ca. 1 % unserer Anlageimmobilien repräsentiert, wurde vorsorglich um rund 16 Prozent abgewertet. Das Main-Taunus-Zentrum dagegen wurde um 8 % aufgewertet, nachdem die Erweiterung sehr gut von den Kunden angenommen wurde. Das waren die Ausreißer. Bei den übrigen Objekten bewegten sich die Verkehrswertänderungen in einem sehr engen Korridor zwischen -1,9 bis +3,4 %.

**CLAUSS-MATTHIAS BÖGE:** Intern hatten wir beim Bewertungsergebnis mit einer „schwarzen Null“ gerechnet. Die Effekte aus Zinsentwicklung, Immobilienmarkt- und Mieterrisiko und rund 150 weiteren Faktoren sind eigentlich nicht prognostizierbar, was wir auch immer wieder betonen. Für uns zählt ohnehin nur das Cash, das wir mit unseren unternehmerischen Entscheidungen beeinflussen und als Dividende ausschütten können. Da wir nicht vorhaben, unser Centerportfolio zu verkaufen, ist das jährliche Bewertungsergebnis für uns nicht so bedeutsam. ▶

**„GUT, WIE IMMER,  
PLANMÄSSIG.“**



{ 12 }

## „UNSER PORTFOLIO UMFASST NUN 20 SHOPPINGCENTER MIT EINEM MARKTWERT VON 3,8 MRD €.“

Wenn man aber ein Bewertungsergebnis erwartet, das sich an jüngst getätigten Center-Transaktionen orientiert, lässt man außer Acht, dass unsere Gutachter keine Mark-to-Market-Methode nutzen, sondern eine Discounted-Cashflow-Methode. Da Shoppingcenter nur schwer vergleichbar sind, halte ich das auch für die bessere Methode.

### Wie werden die Aktionärinnen und Aktionäre an den erneut guten Ergebnissen beteiligt?

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Mit einer auf 1,20 € je Aktie erhöhten Dividende. Das zumindest wird unser Vorschlag auf der Hauptversammlung sein. Wir haben unseren Aktionären immer versprochen, dass die zuletzt gezahlte Dividende das Minimum zukünftiger Ausschüttungen sein wird. Bisher erfolgten diese Ausschüttungen – zumindest für unsere Altaktionäre – vollständig steuerfrei. Das ändert sich nun: Die Dividende für 2012 unterliegt erstmals mit einem Anteil von 0,31 € je Aktie dem Kapitalertragsteuerabzug. Das bedeutet, dass 31 Cent der Dividende mit 26,375 % (25 % Abgeltungsteuer zuzüglich 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag) Steuern belegt werden, also mit etwas mehr als 8 Cent. Diesen Effekt gleichen wir mit der Dividendenerhöhung um 10 Cent mehr als aus, sodass unsere Aktionäre netto nicht weniger erhalten.

### Könnten Sie kurz erläutern, warum der Umsatz und das EBIT in der Prognose für 2013 einknicken?

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Das ist die Folge der bereits im Vorjahr angekündigten Änderungen der internationalen Rechnungslegungsvorschriften IFRS, nach denen zukünftig die quotal Konsolidierung nicht mehr möglich ist. Dies ist gleichbedeutend mit einer geringeren Transparenz in der Ergebnisdarstellung, am Ergebnis ändert es aber nichts. Das betrifft auch nicht nur uns, sondern alle Unternehmen, die bisher Tochtergesellschaften quotal in den Konzernabschluss einbezogen haben.

Letztendlich ändert sich unter dem Strich aber nichts, denn die Ergebnisse der Beteiligungsunternehmen fließen in der Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis als Beteiligungserträge

ein. Somit sind optisch nur der Umsatz und das EBIT in unserer Prognose von diesen IFRS-Änderungen betroffen, beim EBT und FFO bleibt alles annähernd wie gehabt.

### Bitte stellen Sie uns die Prognose für 2013 und 2014 vor.

**OLAF BORKERS:** Es geht weiter aufwärts. Für unsere Mieteinnahmen, ausgewiesen als Umsatz, erwarten wir im laufenden Geschäftsjahr einen Anstieg von 9 % auf 170 bis 173 Mio. €. Im kommenden Jahr könnten es 175 bis 178 Mio. € werden. Das EBIT wird nach unserer Prognose 2013 zwischen 148 und 151 Mio. € liegen, was einem Plus von 13 % entspricht, 2014 könnte es nochmals um 3 % steigen auf 152 bis 155 Mio. €. Unser operatives Ergebnis vor Steuern und ohne Bewertungsergebnis erwarten wir dieses Jahr mit 112 bis 115 Mio. € um 19 Prozent, nächstes Jahr mit 117 bis 120 Mio. € um weitere 4 Prozent höher.

Nach den 2012 verbuchten Einmaleffekten ist der Sprung der Funds From Operations besonders beeindruckend. Für 2013 erwarten wir je Aktie einen Anstieg um 21 % auf 1,99 € bis 2,03 €. Das normalisiert sich 2014 wieder, wenn wir einen zweiprozentigen Anstieg auf 2,03 € bis 2,07 € prognostizieren.

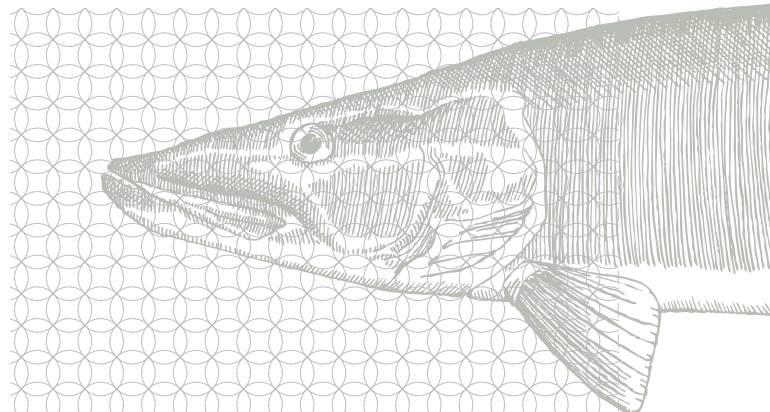
Bei all diesen Prognosen gehen wir von einem stabilen Geschäft ohne Überraschungen aus, und wie immer haben wir keine Akquisitionen eingeplant.

### Keine Akquisitionen?

**CLAUS-MATTHIAS BÖGE:** Wir sind weiterhin bereit, attraktive Gelegenheiten wahrzunehmen. Aber man sollte sich in Geduld üben können – wie beim Angeln. Als Kind hatte ich dazu öfter Gelegenheit als heute, aber die Erfahrung hilft mir auch im Berufsleben. Auf Plattdeutsch sagt man übrigens „Legg de Angel nich ut de Hand, wenn ok keen Fisch nich anbeten hett“, denn „irgendwann beißt einer an“.

Vielen Dank für das Gespräch.

XX





A professional photograph of two men in business suits. One man is seated in a red chair on the left, and the other is standing on the right. The background is a light-colored wood-paneled wall.

## Claus-Matthias Böge

### Sprecher des Vorstands

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 Borkers

### Mitglied des Vorstands

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, 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 Borkers ist seit Oktober 2005 Mitglied des Vorstands der Deutsche EuroShop AG. Er ist verheiratet und hat zwei Kinder.

# Bericht des Aufsichtsrats



## *Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2012 wahrgenommen und die Entwicklung der Deutsche EuroShop AG intensiv begleitet. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und der Status 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 fortlaufend informiert.

Wir beschäftigten uns mit der Entwicklung der Bestandsobjekte, insbesondere deren Umsatzentwicklung, den Außen- und Vermietungsständen sowie mit der Liquiditätslage des Unternehmens. Besonders intensiv erörterten wir im Geschäftsjahr die Planungen des Vorstands zur Umstrukturierung des Konzerns,

die nach Einschätzung des Vorstands und des Aufsichtsrats als Konsequenz aus dem Urteil des Bundesfinanzhofes zur erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung zu ziehen war.

Mit dem Vorstand wurde regelmäßig über die Entwicklungen an den Kapital-, Kredit-, Immobilien- und Einzelhandelsmärkten und die Auswirkungen auf die Strategie der Gesellschaft diskutiert. Dabei wurden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat auch verschiedene Investmentmöglichkeiten erörtert. Regelmäßig wurde uns über die Umsatzentwicklung der Mieter und deren Zahlungsverhalten sowie die Kreditpolitik der Banken berichtet.

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 gefasst. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig.

### ✦ SITZUNGEN

Im Geschäftsjahr 2012 fanden fünf planmäßige Aufsichtsratssitzungen statt. Lediglich in der konstituierenden Sitzung am 21. Juni 2012 fehlten drei Mitglieder des Aufsichtsrats entschuldigt. Sie haben vor der Sitzung entsprechende Wahlvollmachten erteilt.

In der ersten planmäßigen Sitzung am **26. April 2012** wurde die alljährliche Effizienzprüfung des Aufsichtsrats abgeschlossen und die Tagesordnung zur Hauptversammlung verabschiedet. In diesem 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. Daneben erläuterte der Vorstand die Möglichkeiten einer gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung und deren steuerliche Auswirkungen auf den Konzern. Zudem berichtete uns der Vorstand über die abgeschlossene Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums, den erfolgten Erwerb des Restanteils am Rathaus-Center in Dessau und verschiedene Verhandlungen für Anschlussfinanzierungen. Bei den Erläuterungen zur Vermietungssituation standen die Büroflächen in der erweiterten Altmarkt-Galerie in Dresden im Vordergrund. Der Vorstand stellte auch die Möglichkeit zum Erwerb eines Einkaufszentrums in Polen vor.

In der Sitzung am **21. Juni 2012 vor der Hauptversammlung** berichtete uns der Vorstand über umgesetzte Anschlussfinanzierungen sowie insbesondere über die Vermietungssituation des Shoppingcenters in Pécs / Ungarn. Über die aktuellen Erkenntnisse der Konzernstrukturierung informierte uns der Vorstand in Vorbereitung auf eine baldige Entscheidungsreife des Konzeptes und stellte die Möglichkeit vor, das Herold-Center in Norderstedt erwerben zu können.

Einen Schwerpunkt dieser Sitzung bildete auch die angestrebte Erweiterung unseres Gremiums im Hinblick auf geänderte Anforderungen des Corporate Governance Kodex. Wir diskutierten die geplante Erweiterung und Besetzung des Aufsichtsrats sowie der verschiedenen Funktionen in den Ausschüssen.

In der konstituierenden Sitzung am **21. Juni 2012 im Anschluss an die Hauptversammlung** wählten wir in einer offenen Wahl die Mitglieder für die verschiedenen Funktionen im Aufsichtsrat und seinen Ausschüssen. Die Wahl stand unter der aufschiebenden Bedingung der rechtsgültigen Satzungsänderung zur Erweiterung des Aufsichtsrats. Diese erfolgte dann am 13. Juli 2012.

**Es wurden gewählt**

Vorsitzender des Aufsichtsrats	Manfred Zaß
Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrats	Dr. Michael Gellen
Präsidium	Manfred Zaß (Vorsitz), Thomas Armbrust, Dr Michael Gellen
Financial Expert	Karin Dohm
Prüfungsausschuss	Karin Dohm (Vorsitz), Thomas Armbrust, Manfred Zaß
Kapitalmarktausschuss	Manfred Zaß (Vorsitz), Thomas Armbrust (stellv. Vorsitz), Reiner Strecker

In der vierten Sitzung am **20. September 2012** berichtete uns der Vorstand erneut über die Vermietungs- und Fremdfinanzierungssituation des Objektes in Pécs. Zudem berichtete uns der Vorstand über Erweiterungsmöglichkeiten in unserem Shoppingcenter-Portfolio. Ausführlicher berichtete uns der Vorstand über den Ankaufsprozess für das Herold-Center in Norderstedt und seine Überlegungen zur Finanzierung dieser Investition.

Schwerpunkt unserer Sitzung war erneut die Umstrukturierung des Konzerns. Der Vorstand stellte uns sein finales Konzept vor, und nach ausführlicher Diskussion erteilten wir unsere Zustimmung.

In der letzten Sitzung am **27. November 2012** berichtete uns der Vorstand über den laufenden Umstrukturierungsprozess des Konzerns und den erfolgten Kauf des Herold-Centers sowie die dafür durchgeführten Finanzierungsmaßnahmen (Kapitalerhöhung und Emission einer Wandelanleihe). Ausführlich erörterten wir zudem die vom Vorstand vorgelegte Hochrechnung für das laufende Geschäftsjahr und die mittelfristige Erfolgsplanung der Gesellschaft.

**\* GREMIEN / AUSSCHÜSSE**

Der Aufsichtsrat hat mit dem Aufsichtsratspräsidium, dem Prüfungsausschuss und dem Ausschuss „Kapitalmarkt“ drei Ausschüsse gebildet. Diese sind mit jeweils drei Mitgliedern besetzt. Das Aufsichtsratspräsidium bildet gleichzeitig den Nominierungsausschuss. Die Anzahl der Ausschüsse und der Ausschussmitglieder erscheint uns im Hinblick auf die Größe der Gesellschaft und die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats angemessen. Die Erweiterung des Aufsichtsrats war Anlass, die personelle Zusammensetzung der einzelnen Ausschüsse zu verändern. Die Entscheidungskompetenzen des Ausschusses „Kapitalmarkt“ wurden für die Ausgabe von Wandel- oder Optionsanleihen erweitert und zudem wählte der Ausschuss Thomas Armbrust zu seinem stellvertretenden Vorsitzenden.

Im Berichtszeitraum tagten das Präsidium und der Prüfungsausschuss am 18. April 2012.

Der Prüfungsausschuss erörterte zudem die Quartalsfinanzberichte mit dem Vorstand in einer Sitzung am 26. April und in Telefonkonferenzen am 9. August und 9. November 2012. Der Ausschuss „Kapitalmarkt“ wurde im Rahmen der Kapitalmaßnahmen im November in verschiedenen Telefonkonferenzen vom Vorstand informiert und um Zustimmung zu seinen Beschlüssen gebeten. Der Ausschuss fasste jeweils entsprechende Beschlüsse.





✦ **CORPORATE GOVERNANCE**

Im November 2012 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 2013 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte entstanden sind.

✦ **JAHRESABSCHLUSS DER AG UND DES KONZERNS ZUM  
31. DEZEMBER 2012**

In der Prüfungsausschusssitzung am 12. April 2013 und in der Aufsichtsratssitzung am 23. April 2013 haben sich der Prüfungsausschuss bzw. 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 2012, sowie mit dem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012 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 21. Juni 2012 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 Prüfungsausschusssitzung am 12. April 2013 und der Aufsichtsratssitzung am 23. April 2013 teil und erläuterten die wesentlichen Ergebnisse.

XX

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 1,20 € je Aktie, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Grundlage für das erfolgreiche Geschäftsjahr 2012 war die nachhaltige und langfristig orientierte Strategie der Gesellschaft und ein engagierter Einsatz des Vorstands sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, für den der Aufsichtsrat besonders dankt.

Hamburg, 23. April 2013

**MANFRED ZASS, VORSITZENDER**



# Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	MANFRED ZASS (VORSITZENDER)	DR. MICHAEL GELLEN (STELLVERTRETENDER VORSITZENDER)	THOMAS ARMBRUST
Geburtsjahr:	1941	1942	1952
Wohnort:	Königstein im Taunus	Köln	Reinbek
Nationalität:	deutsch	deutsch	deutsch
Ablauf der Bestellung:	Hauptversammlung 2013	Hauptversammlung 2014	Hauptversammlung 2014
Ausschusstätigkeit:	Vorsitzender des Präsidiums, Mitglied des Prüfungsausschusses, Vor- sitzender des Kapitalmarktausschusses	Mitglied des Präsidiums	Mitglied des Präsidiums, Mitglied des Prüfungsausschusses, stellvertretender Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:	–	–	C.J. Vogel Aktiengesellschaft für Betei- ligungen, Hamburg (Vorsitz) Platinum AG, Hamburg (Vorsitz) TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz) Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontroll- gremien von Wirtschafts- unternehmen:	–	–	ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
Beruf:	Bankkaufmann	Selbstständiger Rechtsanwalt	Mitglied der Geschäftsführung, CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg
Wesentliche berufliche Stationen:	1965–2002: DekaBank Deutsche Girozentrale, Frankfurt, davon: 1980–1999: Mitglied des Vorstands 1999–2002: Vorsitzender des Vorstands bis 2005: Deutsche Börse AG, Frankfurt, stellvertretender Vorsitzen- der des Aufsichtsrats 2008–2009: Hypo Real Estate Group AG, Unterschleißheim, Mitglied des Auf- sichtsrats	1971–1983: Deutsche Bank AG, Düsseldorf, Frankfurt 1984–1995: Deutsche Centralboden- kredit-AG, Köln, Mitglied des Vorstands 1995–1997: Europäische Hypo- thekenbank AG, Luxemburg, Mitglied des Vorstands 1997–2000: Deutsche Bank AG, Frankfurt, Managing Director 2001–2003: DB Real Estate GmbH, Frankfurt, Geschäftsführer	bis 1985: Wirtschaftsprüfer und Steuerberater 1985–1992: Gruner + Jahr AG & Co KG, Hamburg, Finanzprokurist seit 1992: Mitglied der Geschäftsfüh- rung der CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Hamburg (Family Office der Familie Otto)
Beziehung zu Haupt- anteilseignern / Großaktionären:	keine	keine	Aktionärsvertreter der Familie Otto
Deutsche EuroShop- Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2012:	10.000	0	



# Mitglieder des Aufsichtsrats - Fortsetzung

Name	KARIN DOHM	DR. JÖRN KREKE	ALEXANDER OTTO
Geburtsjahr:	1972	1940	1967
Wohnort:	Kronberg im Taunus	Hagen / Westfalen	Hamburg
Nationalität:	deutsch	deutsch	deutsch
Ablauf der Bestellung:	Hauptversammlung 2017	Hauptversammlung 2013	Hauptversammlung 2013
Ausschusstätigkeit:	Vorsitzende des Prüfungsausschusses / Financial Expert	–	–
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:	–	Capital Stage AG, Hamburg DOUGLAS HOLDING AG, Hagen / West- falen (Vorsitz)	Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontroll- gremien von Wirtschafts- unternehmen:	–	Kalorimeta AG & Co. KG, Hamburg Urbana Gruppe, Hamburg	Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf
Beruf:	Chief Accounting Officer, Head of Group External Reporting, Deutsche Bank AG, Frankfurt	Kaufmann	Vorsitzender der Geschäftsführung, Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg
Wesentliche berufliche Stationen:	1991–1997: Studium der Wirtschafts- wissenschaften und Volkswirtschafts- lehre in Münster, Zaragoza (Spanien) und Berlin 2002: Steuerberaterexamen 2005: Wirtschaftsprüferexamen 1997–2010: Deloitte & Touche GmbH, Berlin, London (Vereinigtes Königreich), Paris (Frankreich) 2010–2011: Deloitte & Touche GmbH, Berlin, Partner Financial Services seit 2011: Deutsche Bank AG, Frankfurt, Chief Accounting Officer, Head of Group External Reporting	Studium in den USA, Promotion an der Universität Frankfurt 1963 bis heute: DOUGLAS HOLDING AG, Hagen / Westfalen (vormals Rudolf Hussel Süßwaren AG) davon: 1963–1969: Assistent der Geschäftsleitung 1969–2001: Vorsitzender des Vorstands seit 2001: Vorsitzender des Aufsichtsrats	Studium an der Harvard University und Harvard Business School, Cambridge, USA 1994 bis heute: Verwaltung ECE Projekt- management G.m.b.H., Hamburg seit 2000: Vorsitzender der Geschäfts- führung
Beziehung zu Hauptan- teilseignern / Großaktionären:	keine	keine	Großaktionär
Deutsche EuroShop- Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2012:	0	0	5.136.390



REINER STRECKER	KLAUS STRIEBICH	DR. BERND THIEMANN
1961	1967	1943
Wuppertal	Besigheim	Kronberg im Taunus
deutsch	deutsch	deutsch
Hauptversammlung 2017	Hauptversammlung 2017	Hauptversammlung 2014
Mitglied des Kapitalmarktausschusses	–	–
akf Bank GmbH & Co. KG, Wuppertal	Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf (Vorsitzender des Beirats)	Deutsche Pfandbriefbank AG, Unterschleißheim (Vorsitz) Hypo Real Estate Holding AG, Unterschleißheim (Vorsitz) IVG Immobilien AG, Bonn M.M. Warburg & Co. KGaA, Hamburg (stellvertretender Vorsitz) Wave Management AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz) Hannoversche Direktversicherung AG, Hannover
–	–	Würth Finance International B.V., Amsterdam Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)
Persönlich haftender Gesellschafter, Vorwerk & Co. KG, Wuppertal	Managing Director Leasing, Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg	Unternehmensberater
1981 – 1985: Studium der Betriebswirtschaftslehre in Tübingen 1986 – 1990: Commerzbank AG, Frankfurt 1991 – 1997: STG-Coopers & Lybrand Consulting AG, Zürich (Schweiz) 1998 – 2002: British-American Tobacco Group, Hamburg, London (Vereinigtes Königreich), Auckland (Neuseeland) 2002 – 2009: British-American Tobacco (Industrie) GmbH, Hamburg, Vorstandsmitglied für Finanzen und IT 2009 bis heute: Vorwerk & Co. KG, Wuppertal seit 2010: persönlich haftender Gesellschafter	Studium der Betriebswirtschaftslehre in Mosbach 1990: Kriegbaum Gruppe, Böblingen, Assistent der Geschäftsführung 1992 bis heute: Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg seit 2003: Managing Director Leasing	1976 – 1991: NORD / LB Norddeutsche Landesbank Girozentrale, Hannover davon 1976 – 1981: Mitglied des Vorstands 1981 – 1991: Vorsitzender des Vorstands 1991 – 2001: DG Bank Deutsche Genossenschaftsbank AG, Frankfurt, Vorsitzender des Vorstands
keine	Mitglied der Geschäftsführung der Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg (Alexander Otto (Großaktionär), ist hier Vorsitzender der Geschäftsführung)	keine
3.975	20.000	6.597

# CORPORATE GOVERNANCE 2012

**D**ie Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlicht und zuletzt am 15. Mai 2012 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 2012 wahrgenommen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde 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 2012 informiert der Aufsichtsrat ausführlich in seinem Bericht auf den Seiten 14 bis 19.

Im Geschäftsjahr 2012 existierten keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- bzw. Werkverträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschaft.

### ZUSAMMENSETZUNG UND VIELFALT

Der Aufsichtsrat hat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele formuliert und sich an den Bedürfnissen einer börsennotierten Gesellschaft orientiert, die mit kleinem Personalstamm langfristige Investitionen mit hohem Kapitaleinsatz tätigt. Vor diesem Hintergrund soll sich der Aufsichtsrat zusammensetzen aus mehrheitlich unabhängigen Mitgliedern beiderlei Geschlechts, die über besondere Kenntnisse und Erfahrungen aus dem Einzelhandel, der Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie im Management von Shoppingcentern, der Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung börsennotierter Immobiliengesellschaften sowie der Rechnungslegung nach deutschen und internationalen Vorschriften verfügen. Der Aufsichtsrat ist weiterhin der Auffassung, dass für Aufsichtsratsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten sollen. Eine Altersgrenze ist daher nicht festgelegt, das 70. Lebensjahr sollte aber nicht wesentlich überschritten werden.

Zur Umsetzung dieser Ziele wurde durch Satzungsänderungsbeschluss und entsprechende Wahlen zum Aufsichtsrat auf der Hauptversammlung am 21.06.2012 der Aufsichtsrat mit Wirkung zum 13.07.2012 (Eintragung der Satzungsänderung in das Handelsregister) auf neun Mitglieder erweitert. Die neuen Mitglieder weisen die angestrebten Qualifikationen und Kenntnisse entsprechend der Zielsetzung auf. Frau Karin Dohm wurde zum Financial Expert des Aufsichtsrats gewählt. Mit den auslaufenden Mandatsperioden verschiedener Mitglieder des Aufsichtsrats in 2013 und 2014 sollen die Zielsetzungen weiterverfolgt werden.

### 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 und Verwaltungsrat verschiedener Gesellschaften im Deutsche EuroShop-Konzern.

#### **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 und Verwaltungsrat verschiedener Gesellschaften im Deutsche EuroShop-Konzern.

### AUFSICHTSRAT

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

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

Dem Aufsichtsrat gehören an:

**Manfred Zaß**, Vorsitzender

**Dr. Michael Gellen**, stellvertretender Vorsitzender

**Thomas Armbrust**

**Karin Dohm**

**Dr. Jörn Kreke**

**Reiner Strecker**

**Klaus Striebich**

**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. Das Aufsichtsratspräsidium nimmt gleichzeitig die Aufgaben eines Nominierungsausschusses wahr.

Dem **Prüfungsausschuss** gehören Frau Dohm als Financial Expert und Vorsitzende sowie die Herren Zaß und Armbrust an. Der Prüfungsausschuss ist für Fragen zur Rechnungslegung,





{ 116 }

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 Herr Zaß, Herr Armbrust und Herr Strecker an. Vorsitzender des Kapitalmarktausschusses ist Herr Zaß und sein Stellvertreter ist Herr Armbrust. Die dem Aufsichtsrat im Zusammenhang mit der Ausnutzung eines genehmigten und eines bedingten Kapitals zustehenden Befugnisse wurden dem Ausschuss zur Entscheidung und Erledigung übertragen.

### AKTIENBESITZ

#### Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2012 insgesamt 19.000 Stück Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop.

#### Aufsichtsrat

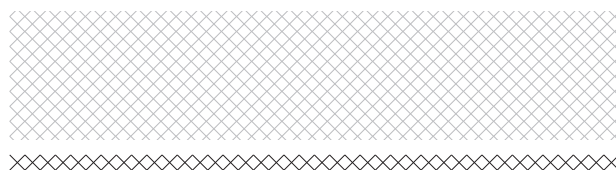
Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2012 insgesamt 5.197.187 Stück Aktien und damit mehr als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop.

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 2012 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden:

Directors' Dealings		DATUM	KURS IN €	VERKÄUFE IN STK.
Claus-Matthias Böge	Verkauf	21.05.2012	28,80	6.061
Olaf Borkers	Verkauf	21.05.2012	28,85	1.000
Manfred Zaß	Verkauf	19.07.2012	30,96	1.500
Manfred Zaß	Verkauf	23.07.2012	30,38	1.000



### 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 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 Prüfungsausschusses, wobei der Jahresabschlussprüfer zuvor von der Hauptversammlung gewählt wurde. Die erhöhten Anforderungen an die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers werden dabei erfüllt.

### AUSBLICK

Die Vielfalt im Management von Unternehmen wird weiter intensiv diskutiert. Die Deutsche EuroShop hat sich darauf eingestellt und den Aufsichtsrat von sechs auf neun Mitglieder erweitert. Den Anforderungen des Corporate Governance Kodex und der entsprechenden, vielfältigen Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird die Deutsche EuroShop auch nach den Wahlen zum Aufsichtsrat in den Jahren 2013 und 2014 nachkommen bzw. die Zielsetzung dafür erfüllen.

## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Im November 2012 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 2012 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

{ 117 }



### **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 15. Mai 2012 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 ist 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.

- Für Aufsichtsratsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt (Kodex Ziff. 5.4.1).

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

- 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. Untestierte, aber für den Kapitalmarkt wesentliche Kennzahlen werden vorab veröffentlicht.

Hamburg, 29. November 2012

Vorstand und Aufsichtsrat  
Deutsche EuroShop AG



# Konzern- Lagebericht

**Geschäft und Rahmenbedingungen 120**



**Vergütungsbericht 121**



**Überblick über den Geschäftsverlauf 122**



**Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage 124**



**Umwelt 132**



**Nachtragsbericht 133**



**Risiko- und Chancenmanagement, Internes Kontrollsystem 133**



**Prognosebericht 137**

## **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.

## **Rundungen und Veränderungsdaten**

Bei Prozentangaben und Zahlen in diesem Bericht können Rundungsdifferenzen auftreten. Die Vorzeichenangabe der Veränderungsdaten richtet sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-).



{ 120 }

## 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 2012 an 20 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 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 2012 zu 9,57 % im Besitz von Herrn Alexander Otto (2011: 10,0 %).

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

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 16. Juni 2015 durch Ausgabe von bis zu 12.226.331 auf den Namen lautende (nennwertlose) Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 12.226.331 € erhöhen („Genehmigtes Kapital 2010“, Stand 31. Dezember 2012).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € mit einer Laufzeit von längstens 10 Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu

10.000.000 Stück (10 Mio. €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren („Bedingtes Kapital 2011“). Die Wandelschuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann. Zwischenzeitlich hat die Deutsche EuroShop im November 2012 eine Wandelschuldverschreibung mit fünf Jahren Laufzeit emittiert, die einen Nennbetrag von 100.000.000 € hat und für die aktuell rund 2,8 Mio. Stückaktien aus dem bedingten Kapital reserviert sind.

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

## Vergütungsbericht

Das Vergütungsmodell der Deutsche EuroShop AG wurde 2010 vom Aufsichtsrat überprüft und an das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütungen (VorstAG) und den Corporate Governance Kodex angepasst.

### ✳ SYSTEM DER VORSTANDSVERGÜTUNG

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

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

Die erfolgsunabhängige Jahresgrundvergütung für Herrn Böge beträgt 300.000 € und für Herrn Borkers 168.000 €. Für das Geschäftsjahr 2012 ergibt sich darüber hinaus für Herrn Böge eine voraussichtliche Tantieme von 450.000 € und für Herrn Borkers von 180.000 €. Die endgültige Höhe der Tantieme liegt erst mit Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat vor und gelangt dann zur Auszahlung.

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

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags durch die Gesellschaft, ohne dass hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, haben die Vorstände Anspruch auf eine Abfindung in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Jahresvergütungen, begrenzt jedoch auf maximal zwei Jahresvergütungen (Jahresgrundvergütung zzgl. Tantieme). Für die Bemessung der Höhe der Jahresvergütungen ist der Durchschnitt der Jahresvergütung des letzten 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 Deutschen 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 Anstellungsvertrags durch die Gesellschaft werden bis dahin entstandene etwaige Ansprüche aus dem LTI vorzeitig ausbezahlt.

Seit dem 1. Juli 2010 erhöhte sich die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2012 auf 1.706,8 Mio. € (31. Dezember 2011: 1.280,5 Mio. €). Sie lag damit um 723,3 Mio. € (31. Dezember 2011: 297,0 Mio. €) über dem Stand vom 1. Juli 2010. Der Barwert des sich daraus ergebenden potenziellen Anspruchs aus dem LTI belief sich zum Jahresende auf 1.272 T€ (31. Dezember 2011: 609 T€). Im Geschäftsjahr wurde hierfür eine Zuführung zur Rückstellung in Höhe von 305 T€ (2011: 96 T€) berücksichtigt.

### ✳ VERGÜTUNG DES VORSTANDS IN 2012

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

in T€	ERFOLGS- UNABHÄNGIGE VERGÜTUNG	ERFOLGS- BEZOGENE VERGÜTUNG	NEBEN- LEISTUNGEN	<b>GESAMT</b>	GESAMT VORJAHR
Claus-Matthias Böge	300	464	65	829	739
Olaf Borkers	168	186	10	364	327
	<b>468</b>	<b>650</b>	<b>75</b>	<b>1.193</b>	<b>1.066</b>

Summe gesamt

{ 122 }

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

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

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

#### ✳ SYSTEM DER AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 8 Abs. 4 der Satzung der Deutsche EuroShop AG. Die Vergütung beträgt danach 50.000 € für den Vorsitzenden, 37.500 € für den stellvertretenden Vorsitzenden sowie je 25.000 € für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder. Die Mitgliedschaft in Ausschüssen wird bei der Aufsichtsratsvergütung nicht zusätzlich berücksichtigt. Zudem enthält die Vergütung keine erfolgsorientierten Anteile. Die Festsetzung der Vergütung orientiert sich am Geschäftsmodell sowie an der Größe des Unternehmens und der damit verbundenen Verantwortung. Zudem wird die wirtschaftliche und finanzielle Lage des Unternehmens berücksichtigt. Scheiden Mitglieder des Aufsichtsrats im Laufe eines Geschäftsjahres aus dem Aufsichtsrat aus, erhalten sie die Vergütung zeitanteilig. Daneben werden nach § 8 Abs. 5 der Satzung die Auslagen erstattet.

#### ✳ VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS IN 2012

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

in T€	<b>GESAMT 2012</b>	GESAMT 2011
Manfred Zaß	59,50	59,50
Dr. Michael Gellen	44,62	44,62
Thomas Armbrust	29,75	29,75
Karin Dohm	13,98	0,00
Dr. Jörn Kreke	29,75	29,75
Alexander Otto	29,75	29,75
Reiner Strecker	13,98	0,00
Klaus Striebich	13,98	0,00
Dr. Bernd Thiemann	29,75	29,75
	<b>265,06</b>	<b>223,12</b>

Inkl. 19% Umsatzsteuer

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

#### ✳ SONSTIGES

Es bestehen keine Vereinbarungen mit Mitgliedern des Vorstands, die bei Ablauf des bestehenden Anstellungsvertrags 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 Geschäftsverlauf

#### ✳ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist 2012 langsamer als in den beiden sehr dynamischen Vorjahren gewachsen. In einem europäischen Rezessionsumfeld erwies sie sich zwar als widerstandsfähig, verlor aber gerade zum Jahresende an Schwung. Das reale (preisbereinigte) Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2012 um 0,7 % (Vorjahr +3,0 %). Bereinigt um die unterschiedliche Anzahl der Arbeitstage (kalenderbereinigt) ist das BIP real um 0,9 % (Vorjahr 3,1 %) gewachsen.



Wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft war erneut der Export. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben trugen ebenfalls positiv zum BIP-Wachstum bei. Dagegen gingen die Investitionen zurück. Beispielsweise wurden in der Bauwirtschaft (insbesondere im Wirtschafts- und Wohnungsbau) 1,1 % weniger investiert.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat 2012 die langsamere konjunkturelle Gangart gut überstanden: Mit 41,6 Mio. Beschäftigten erreichte er im sechsten Jahr in Folge einen neuen Rekordstand. Im Jahresdurchschnitt waren nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit 2,897 Mio. Personen arbeitslos gemeldet. Das waren 79.000 bzw. 2,6 % weniger als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt sank die Arbeitslosenquote von 7,1 % auf 6,8 %. Nach dem international vergleichbaren sogenannten ILO-Konzept (International Labour Organization) sank die Erwerbslosenquote in Deutschland von Dezember 2011 bis Dezember 2012 um 0,2 Prozentpunkte auf 5,3 %.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts sind die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer 2012 um 2,6 % gestiegen. In einem Umfeld mit hoher Beschäftigung und niedrigen Zinsen stieg die Konsumneigung der Verbraucher weiter an. Die Sparquote sank 2012 auf 10,3 % des verfügbaren Einkommens (2011: 10,4 %). Die privaten Konsumausgaben, die 57,6 % des BIP ausmachten, erhöhten sich 2012 nominal um 2,4 % (real: +0,8 %).

Gemessen am Verbraucherpreisindex hat sich die Lebenshaltung in Deutschland um 2,0 % verteuert. Die Lebenshaltungskosten sind damit gegenüber dem Vorjahr (+2,3 %) weiter gestiegen, wenn auch nicht mehr so stark. Die Preissteigerung lag genau auf der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 % p. a. Der wesentliche Treiber der Teuerungsrate war Energie. Haushaltsenergie (u. a. Strom und Gas) verteuerte sich um 5,6 %. Ohne diese Effekte betrug die Inflationsrate 1,6 %. Nahrungsmittel sowie Bekleidung und Schuhe waren mit einem Preisanstieg von 3,2 % bzw. 2,7 % ebenfalls ein Treiber der Inflation. Dagegen stiegen die Preise für Wohnungsmieten (+1,2 %) nur moderat. Die Tendenz fallender Preise für die Nachrichtenübermittlung (-1,3 %) setzte sich auch 2012 fort.

Die konjunkturelle Entwicklung innerhalb Europas verlief 2012 sehr heterogen. Einerseits litten stark von der Staatsschuldenkrise betroffene Länder weiter unter einer Rezession. Andererseits war – neben einigen kleineren Mitgliedsländern – als große Volkswirtschaft vor allem Deutschland die Stütze der Wirtschaftsentwicklung in Europa. Die Wirtschaftsleistung ist sowohl in der EU (-0,3 %) als auch im Euroraum (-0,4 %) geschrumpft. Der Preisauftrieb hat sich in Europa abgeschwächt: Die Inflationsrate sank im Jahresdurchschnitt von 3,1 % auf 2,6 % für die EU und von 2,7 % auf 2,5 % im Euroraum. Infolge der Probleme in den Eurokrisenländern stieg die saisonbereinigte Zahl der Erwerbslosen im Euroraum binnen eines Jahres um 1,796 auf 18,715 Mio. im Dezember 2012. Die Arbeitslosenquote (ILO-Konzept) erhöhte sich parallel von 10,7 % auf 11,7 %.

## BRANCHENWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### EINZELHANDEL

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes hat der Einzelhandel in Deutschland 2012 den Umsatz um nominal 1,9 % gesteigert (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen). Real, d. h. bereinigt um Preisunterschiede, ist der Umsatz um 0,3 % gesunken. Nahezu alle Fachzeige und Vertriebsformen wiesen rückläufige Umsätze aus, eine der Ausnahmen war der „Sonstige Einzelhandel (z. B. Bücher, Schmuck)“ mit einem Umsatzanstieg von real 0,6 %. Einen deutlicheren preisbereinigten Umsatzrückgang verzeichnete dagegen der Einzelhandel mit „Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren“ mit -2,2 %. Mit Blick auf die Vertriebsformen setzt sich der Trend zulasten des sogenannten „Sonstigen Einzelhandels mit Waren verschiedener Art“ (z. B. Waren- und Kaufhäuser) mit einem realen Umsatzminus von 2,3 % fort. Im Gegensatz dazu hat der „Internet- und Versandhandel“ den Umsatz 2012 real um 1,4 % gesteigert; der Internethandel für sich betrachtet konnte seinen Umsatz um 13 % steigern.

Nach Einschätzung des Handelsverbands Deutschland (HDE) hat sich der Einzelhandel weiter erholt und ist ein stabilisierender Faktor für die deutsche Volkswirtschaft. Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt, höhere Einkommen und niedrige Zinsen erhöhten die Konsumneigung, was dem Einzelhandel 2012 geholfen hat. Der Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Kfz, Tankstellen, Apotheken) hat mit rund 400.000 Unternehmen und 3,0 Mio. Beschäftigten im Berichtsjahr den Umsatz um 1,5 % auf 427,9 Mrd. € (Vorjahr: 421,5 Mrd. €) gesteigert und bildet nach HDE-Angaben 16,2 % des BIP ab.

Nach Berechnungen von Jones Lang LaSalle ist im Jahr 2012 der Vermietungsumsatz von Einzelhandelsflächen in Deutschland um 13 % auf 590.000 m<sup>2</sup> zurückgegangen. Dabei waren zwei Entwicklungen zu beobachten. Zum einen ging der Anteil internationaler Konzepte von 60 % auf 55 % zurück. Darüber hinaus setzt sich der Trend hin zu Großstädten (> 100.000 Einwohner) abseits der sogenannten „BIG 10“<sup>1</sup> sowie hin zu Klein- und Mittelstädten weiter fort. Die durchschnittliche angemietete Fläche verkleinerte sich um 14 % auf 600 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Vermietungsabschlüsse über 1.000 m<sup>2</sup> lag bei 33 %. Mit einem Anteil von 38 % blieb die Bedeutung der Nachfrage nach kleineren Ladenflächen unter 350 m<sup>2</sup> jedoch unverändert groß.

Der Textilhandel war mit einem Flächenanteil von 28 % die größte Nachfragegruppe. Innerhalb dieser Gruppe dominieren die Segmente „Bekleidung Allgemein“ und „Damenbekleidung“. Nach dem Textilhandel folgen auf Rang 2 Lebensmittel mit 18 % und danach Gastronomie mit 12 %.

<sup>1</sup> Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart

{ 124 }

## IMMOBILIENMARKT

Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 11 % auf 25,2 Mrd. € setzte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland nach Angaben von CBRE seinen Expansionskurs 2012 fort. Einzeltransaktionen dominierten erneut den Markt, Portfoliotransaktionen standen für rund ein Viertel des Volumens (26 % gegenüber 20 % im Vorjahr).

Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von knapp 36 %. Die Investitionen in diese Asset-Klasse gingen 2012 um 13 % auf 9,15 Mrd. € zurück. CBRE sieht die Fokussierung der Investoren auf Core-Produkte in Verbindung mit einem geringen Angebot in diesem Segment als eine wesentliche Ursache für den Rückgang. Ausländische Investoren hatten nach Informationen von Jones Lang LaSalle einen Anteil von 50 % am Retail-Investitionsvolumen. Französische Investoren, die für die Hälfte der Investitionssumme aus dem Ausland zeichneten, verdrängten US-Investoren vom Spitzenplatz (8 % nach 39 % im Vorjahr). Die bedeutendsten Investorengruppen waren auch 2012 Asset-/Fondsmanager mit einem Anteil von 41 % und Immobilien-AGs/REITs mit 29 % der Investitionen in Einzelhandelsimmobilien.

Innerhalb des Segments der Einzelhandelsimmobilien dominierten weiterhin Shoppingcenter mit einem Anteil von 34 %, gefolgt von innerstädtischen Geschäftshäusern in den bevorzugten Einkaufslagen (31 %). Das Transaktionsvolumen bei Shoppingcentern sank 2012 im Vergleich zum starken Vorjahr um 34 % auf 3,1 Mrd. €.

Vor dem Hintergrund der weiterhin sicherheitsorientierten Anlagestrategie der Immobilieninvestoren verweilte die Spitzenrendite 2012 auf ihrem Rekordniveau. Eigenkapitalstarke Fonds – wie internationale Staats- und Pensionsfonds oder verschiedene inländische offene Immobilienfonds – sind häufig bereit, für eine zeitnahe Anlage ihrer finanziellen Mittel niedrigere Renditen zu akzeptieren. Nach Cushman & Wakefield lagen die Spitzenrenditen für Shoppingcenter-Investments in Deutschland Ende 2012 wie auch im Vorjahr bei 4,80 %. Der aktuelle Wert stellt damit weiterhin den unteren Rand der 10-Jahres-Spanne von 4,80 % bis 5,75 % dar.

## ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES

Die Aktie der Deutsche EuroShop startete 2012 mit einem Kurs von 24,80 €. In den ersten Handelstagen des Jahres fiel der Kurs am 6. Januar auf 23,72 €. Danach ging die Aktie in einen aufsteigenden Trendkanal über. Am 1. November 2012 notierte die Deutsche EuroShop-Aktie auf dem höchsten Kurs des Jahres bei 32,03 € (Xtra-Schlusskurs). Auf diesem Niveau stabilisierte sich der Kurs bis zum Jahresende. Am letzten Handelstag 2012 lag der Kurs bei 31,64 €. Die Aktie schloss das Jahr mit einer Performance von +32,7 % (inkl. Dividende) ab (2011: -11,1 %).

## ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DES GESCHÄFTSJAHRES

Der Vorstand der Deutsche EuroShop ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Einen maßgeblichen Beitrag zum Wachstum leisteten das Allee-Center Magdeburg sowie die Erweiterungen des Main-Taunus-Zentrums, der Altmarkt-Galerie und des A10 Centers, die erstmals ganzjährig zum Ergebnis beitrugen.

Die Umsatzerlöse wurden mit 207–211 Mio. € geplant und beliefen sich zum Stichtag auf 211,2 Mio. € (2011: 190,0 Mio. €), was einem Plus von 11 % entsprach. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sollte zwischen 177–181 Mio. € liegen. Am Ende lag es mit 181,0 Mio. € am oberen Ende der Prognosebandbreite und damit um 9 % über dem Vorjahr (2011: 165,7 Mio. €). Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis wurde mit 90–93 Mio. € geplant. Mit 95,0 Mio. € lag es oberhalb der Prognosebandbreite und 11 % über dem Vorjahreswert (2011: 86,5 Mio. €).

Damit konnte die Deutsche EuroShop einmal mehr beweisen, dass sie über ein erstklassiges Shoppingcenter-Portfolio verfügt und gut aufgestellt ist.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### FEHLERKORREKTUR GEMÄSS IAS 8

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin hat uns mitgeteilt, dass nach Prüfung der Rechnungslegung des Geschäftsjahres 2011 zwei Fehler festzustellen sind:

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist die Position „Bewertungsergebnis“ um 8,3 Mio. € zu gering ausgewiesen, weil der Aufwand für einen Unternehmenszusammenschluss im Zusammenhang mit dem Erwerb des „Billstedt-Center Hamburg“, der im Geschäftsjahr 2010 zu erfassen gewesen wäre, fälschlicherweise im Geschäftsjahr 2011 erfasst worden ist.

In der Konzernkapitalflussrechnung 2011 werden im „Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit“ Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von 155,2 Mio. € und im „Cashflow aus Investitionstätigkeit“ Zahlungsmittelabflüsse in gleicher Höhe jeweils im Zusammenhang mit dem Erwerb des „Billstedt-Center Hamburg“ ausgewiesen, ohne dass in dieser Höhe Zahlungsmittelzu- oder abflüsse tatsächlich stattgefunden haben.

Die hieraus korrespondierenden Korrekturbeträge sind im Konzernabschluss gemäß IAS 8.41 ff unter Berücksichtigung latenter Steuern dargestellt.

Soweit in den nachfolgenden Erläuterungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage Vergleiche mit dem Vorjahr angestellt werden, wird zur besseren Übersicht auf die nach IAS 8 korrigierten Jahresabschlusszahlen 2011 Bezug genommen.

**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 Herold-Center das Portfolio zum Jahresende ausbauen können. Mit der Übernahme der in Fremdbesitz befindlichen Anteile an drei weiteren Objekten unseres Portfolios (Rhein-Neckar-Zentrum, Allee-Center Hamm und Rathaus-Center Dessau) konnten wir die Voraussetzung schaffen, um den Konzern umzustrukturieren. In Folge konnten wir die in Vorjahren gebildeten Steuerrückstellungen zum Teil wieder auflösen, was zu einem einmaligen Ertrag von 49,3 Mio. € führte.

Die Finanzstruktur ist weiterhin solide. Mehrere günstige Refinanzierungen haben positiv zum Ergebnis beigetragen. Und mit der Emission einer Wandelanleihe im November haben wir eine weitere Möglichkeit der Finanzierung unseres Unternehmens erstmals ausschöpfen können.

Die Umsatzerlöse sind um 11 % auf 211,2 Mio. € gestiegen und das Konzernergebnis lag bei 122,5 Mio. € gegenüber 99,0 Mio. € im Vorjahr. Dies führte zu einem Gewinn je Aktie von 2,36 € gegenüber 1,92 € je Aktie im Jahr 2011. Dabei erhöhte sich der operative Gewinn je Aktie von 1,19 € um 14 % auf 1,35 €.

Das Bewertungsergebnis verringerte sich 2012 gegenüber dem Vorjahr (50,1 Mio. €) deutlich auf 8,5 Mio. €. Ohne den Verlust aus der Erstbewertung des Herold-Center von 4,8 Mio. € hätte das Ergebnis 13,3 Mio. € betragen. Das operative Ergebnis vor Steuern konnte von 86,5 Mio. € im Vorjahr um rund 10 % auf 95,0 Mio. € gesteigert werden.

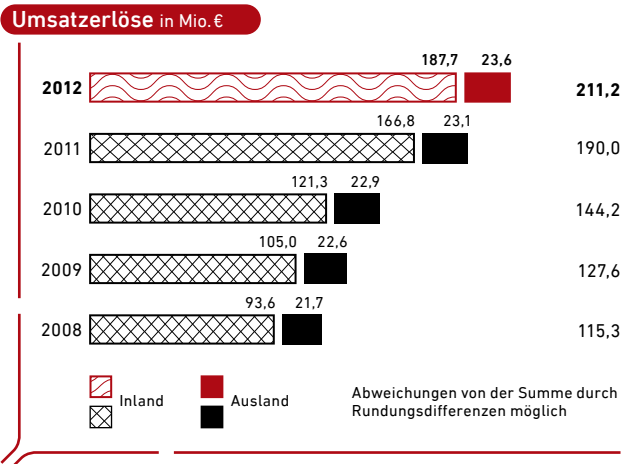
Der EPRA Net Asset Value je Aktie erhöhte sich um 3,2 % von 27,64 € auf 28,53 €.

**ERTRAGSLAGE**

Im Berichtsjahr sind die Umsätze im deutschen Einzelhandel (ohne Kfz-Handel) nominal um 1,9 % gewachsen. Die Umsätze der in unseren deutschen Shoppingcentern ansässigen Mieter sind dagegen um 5,2 % gestiegen. Diese Entwicklung ist ganz besonders auf die gute Umsatzentwicklung des Main-Taunus-Zentrums, der Altmarkt-Galerie Dresden und des A10 Centers zurückzuführen, bei denen im Vorjahr Erweiterungsmaßnahmen fertiggestellt wurden. In den übrigen Shoppingcentern hingegen stiegen die Umsätze nur leicht um 0,4 %. In den Auslandsobjekten erhöhten sie sich dagegen um 2,4 %.

**UMSATZERLÖSE DES KONZERNS UM 11 % GESTIEGEN.**

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im Geschäftsjahr um 11 % von 190,0 Mio. € auf 211,2 Mio. €. Zu diesem Umsatzwachstum haben im Wesentlichen das Main-Taunus-Zentrum, das im Vorjahr erworbene Allee-Center Magdeburg sowie die Altmarkt-Galerie Dresden und das A10 Center beigetragen.



Bei zwölf Objekten erhöhten sich die Umsatzerlöse überwiegend im Rahmen von indexbedingten Mieterhöhungen. Dem standen leichte Umsatzeinbußen beim City-Point Kassel und den Árkád Pécs gegenüber. Insgesamt stiegen die vergleichbaren Umsatzerlöse im Berichtsjahr um erfreuliche 2,6 % (Inland 2,7 %, Ausland 1,8 %).



{ 126 }

**Umsatzerlöse in T€**

	<b>31.12.2012</b>	31.12.2011	DIFF.	DIFF. %
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	33.184	24.671	8.513	34,5
A10 Center, Wildau	20.646	18.347	2.300	12,5
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.654	17.400	254	1,5
Altmarkt-Galerie, Dresden	16.096	13.781	2.315	16,8
Phoenix-Center, Hamburg	12.002	11.810	191	1,6
Billstedt-Center, Hamburg	11.040	10.822	218	2,0
Allee-Center, Hamm	9.975	9.925	50	0,5
Stadtgalerie, Passau	9.101	9.017	83	0,9
City-Arkaden, Wuppertal	8.929	8.865	64	0,7
Forum, Wetzlar	8.992	8.727	266	3,0
City-Galerie, Wolfsburg	9.290	8.671	619	7,1
City-Point, Kassel	7.934	8.110	-175	-2,2
Rathaus-Center, Dessau	8.166	8.015	151	1,9
Stadt-Galerie, Hameln	6.889	6.679	210	3,1
Allee-Center, Magdeburg	7.762	1.993	5.770	289,6
<b>Summe Inland</b>	<b>187.661</b>	<b>166.833</b>	<b>20.828</b>	<b>12,5</b>
Galeria Baltycka, Danzig	14.017	13.728	288	2,1
City-Arkaden, Klagenfurt	5.635	5.478	157	2,9
Árkád, Pécs	3.577	3.603	-26	-0,7
Caspia	341	333	8	2,4
<b>Summe Ausland</b>	<b>23.570</b>	<b>23.142</b>	<b>427</b>	<b>1,8</b>
	<b>211.231</b>	<b>189.975</b>	<b>21.255</b>	<b>11,2</b>

Summe gesamt

**LEERSTANDSQUOTE WEITERHIN UNTER 1 %**

Die Leerstandsquote der Einzelhandelsflächen lag wie schon in den Vorjahren stabil unter 1 %. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen war mit 0,8 Mio. € (2011: 0,4 Mio. €) oder 0,4 % (2011: 0,2 %) der Umsatzerlöse erneut auf einem sehr niedrigen Niveau.

**ANSTIEG DER GRUNDSTÜCKSBETRIEBS- UND -VERWALTUNGSKOSTEN**

Die Grundstücksbetriebskosten lagen mit 11,3 Mio. € (2011: 8,5 Mio. €) um 2,8 Mio. € und die Grundstücksverwaltungskosten mit 10,5 Mio. € (2011: 9,8 Mio. €) um 0,7 Mio. € über den Vorjahreswerten. Die Erhöhungen sind im Wesentlichen Folge der Erweiterungen (3,0 Mio. €) sowie des Erwerbs des Allee-Centers Magdeburg (0,6 Mio. €). Im Gegensatz dazu konnten die Kosten bei den übrigen Centern im Vergleich zum Vorjahr stabil gehalten werden. In Summe belief sich die Kostenquote auf 10,3 % vom Umsatz (2011: 9,7 %). Wesentlicher Grund waren die gegenüber dem Vorjahr erhöhten Instandhaltungsausgaben.

**SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN**

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 2,9 Mio. € über dem Vorjahresniveau (1,0 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich deutlich um 4,3 Mio. € auf 11,3 Mio. € (2011: 7,0 Mio. €). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einmaligen Grunderwerbsteuern in Höhe von 2,9 Mio. €, die im Zusammenhang mit einer Konzern-Umstrukturierung anfielen.

**FINANZERGEBNIS ERWARTUNGSGEMÄSS SCHWÄCHER**

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um 6,9 Mio. € auf -86,0 Mio. € (2011: -79,1 Mio. €). Der Rückgang ist ganz wesentlich auf einmalige Vorfälligkeitsentgelte für die Refinanzierung des Main-Taunus-Zentrums sowie erhöhte Zinsaufwendungen aufgrund der Erweiterungen und den Erwerb des Allee-Centers Magdeburg (+8,7 Mio. €) zurückzuführen. Diesen erhöhten Zinsaufwendungen stehen Zinseinsparungen aufgrund von Refinanzierungen und der Tilgung von Bestandsdarlehen in Höhe von 2,4 Mio. € gegenüber.

Daneben verschlechterte sich auch das Ergebnis aus At-equity-Beteiligungen um 0,9 Mio. €. Die Erträge aus Beteiligungen sowie die Zinserträge lagen in Summe um 0,2 Mio. € ebenfalls unter dem Vorjahr. Der Ergebnisanteil der Fremdgesellschafter reduzierte sich um 0,5 Mio. €.

**BEWERTUNGSERGEBNIS UNTER VORJAHR**

Das Bewertungsergebnis verringerte sich um 41,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (50,1 Mio. €) auf 8,5 Mio. €. Anders als in den Vorjahren lagen die Bewertungsergebnisse weit auseinander. Um rund 16 % abgewertet wurde insbesondere unser ungarisches Shoppingcenter. Mit dieser Abwertung wurde Vorsorge getroffen für die im kommenden Jahr anstehenden Nachvermietungen im Rahmen der 10-Jahres-Vermietung. Auf der anderen Seite wurde das Main-Taunus-Zentrum um 8 % aufgewertet, nachdem auch der Erweiterungsteil des Centers sehr gut von den Kunden angenommen wurde.

Bei den übrigen Objekten lagen die Verkehrswerte mit vier Ausnahmen, bei denen die Immobilienwerte zwischen -0,1 und -1,9 % abgewertet wurden, in einer Bandbreite von 0 % bis +3,4 % über den Vorjahreswerten. Im Durchschnitt ergab sich bei den Bestandsobjekten ein Plus von 1,4 %.

Die Bewertung der Bestandsobjekte führte zu einem Bewertungsgewinn in Höhe von 31,1 Mio. €. Aus der Erstbewertung des Herold-Center Norderstedt resultierte ein Bewertungsgewinn in Höhe von 3,5 Mio. €. Dem standen Anschaffungsnebenkosten für das Herold-Center in Höhe von 9,2 Mio. € gegenüber, so dass unter Berücksichtigung von latenten Steuern per Saldo ein Bewertungsverlust von 4,8 Mio. € entstand.

Daneben ergab sich aus dem Erwerb weiterer Anteile an der Allee-Center Hamm KG, der Rhein-Neckar-Zentrum KG sowie der Rathaus-Center Dessau KG ein Bewertungsgewinn von 0,9 Mio. €. Der Kaufpreis der erworbenen Anteile lag zum Übertragungszeitpunkt unter den bilanzierten Abfindungsansprüchen der ausgeschiedenen Kommanditisten.

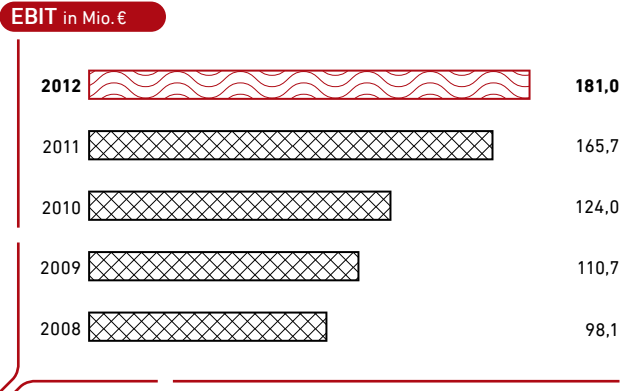
Der Anteil der Fremdgesellschafter am Bewertungsergebnis betrug im Berichtsjahr 18,7 Mio. € (2011: 11,9 Mio. €).

**STEUERPOSITION ERNEUT DEUTLICH VERÄNDERT**

In Folge der Umstrukturierung des Konzerns konnten die in den Vorjahren gebildeten Gewerbesteuerrückstellungen teilweise wieder aufgelöst werden. Die Auflösung führte zu einem Ertrag in Höhe von 49,3 Mio. €. Demgegenüber stehen Aufwendungen aus der Zuführung zu den latenten Ertragsteuern des Berichtsjahres von 21,7 Mio. €. Der Steueraufwand aus den Ertragssteuerzahlungen belief sich auf 8,6 Mio. € (Inland: 7,7 Mio. €. Ausland: 0,9 Mio. €). In Summe wird ein Steuerertrag von 19,0 Mio. € ausgewiesen gegenüber einem Steueraufwand von 37,7 Mio. € im Vorjahr.

**KONZERNERGEBNIS SIGNIFIKANT ÜBER VORJAHR**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Berichtsjahr von 165,7 Mio. € um 9 % auf 181,0 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag aus den vorbenannten Gründen mit 103,5 Mio. € um 24 % unter dem Vorjahreswert (136,7 Mio. €). Das Konzernergebnis betrug hingegen 122,5 Mio. € und lag damit 24 % über dem Vorjahreswert (99,0 Mio. €)



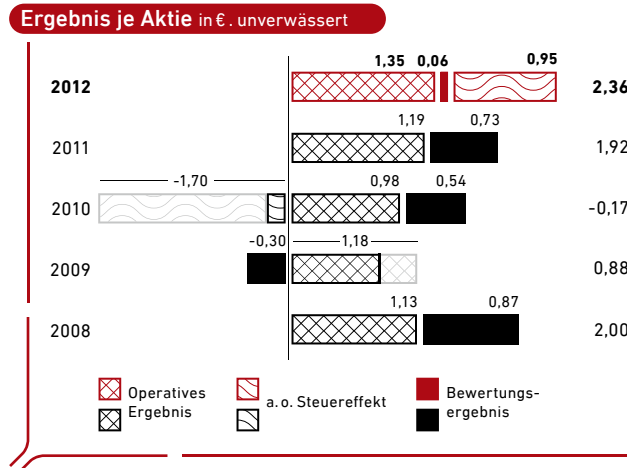
**OPERATIVES GESCHÄFT UND STEUERERTRAG TREIBEN DAS ERGEBNIS JE AKTIE**

Der Gewinn je Aktie (Konzernjahresüberschuss je Aktie) erreichte im Berichtsjahr 2,36 € gegenüber 1,92 € im Vorjahr (+23 %). Davon entfielen 1,35 € (2011: 1,19 €) auf das operative Geschäft und 0,06 € (2011: 0,73 €) auf das Bewertungsergebnis. Darüber hinaus war der Gewinn je Aktie des Geschäftsjahres 2012 durch einmalige Steuererträge in Höhe 0,95 € je Aktie positiv beeinflusst.

in € je Aktie	2012	2011
Konzernjahresüberschuss	2,36	1,92
Bewertung IAS 40 / IFRS 3	-0,16	-0,97
Latente Steuer	0,10	0,24
Steuerertrag Vorjahre	-0,95	0,00
<b>EPRA* Earnings</b>	<b>1,35</b>	<b>1,19</b>
Gewichtete Aktienanzahl in Tsd.	51.935	51.631

\* European Public Real Estate Association

{ 128 }



#### **FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) UM 4 % GESTEIGERT**

Die Funds From Operations (FFO) dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie der Dividende. Im Berichtsjahr wurde ein FFO von 86,4 Mio. € gegenüber 83,1 Mio. € im Vorjahr (+4 %) erwirtschaftet. Der FFO je Aktie stieg um 3 % von 1,61 € auf 1,66 €.

Der geringe Anstieg des FFO ist beeinflusst durch einmalige Kosten in Höhe von 0,16 € je Aktie, die im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Main-Taunus-Zentrums stehen sowie aus Steuerzahlungen resultieren, die aufgrund einer Umstrukturierung des Konzerns anfallen. Bereinigt um diese Effekte beläuft sich der FFO auf 1,82 € je Aktie (+13 %).

in € je Aktie	2012	2011
Konzernergebnis	122.484	99.038
Bewertungsergebnis		
- At-equity-Gesellschaften	-2	-94
- IAS 40 / IFRS 3	-8.495	-50.148
Latente Steuern	-27.545	34.301
FFO	86.442	83.097
<b>FFO je Aktie</b>	<b>1,66 €</b>	<b>1,61 €</b>
Gewichtete Aktienanzahl in Tsd.	51.935	51.631

#### **DIVIDENDENVORSCHLAG: 1,20 € JE AKTIE**

Das erfolgreiche Geschäftsjahr bildet die Basis für eine Fortsetzung der auf Kontinuität ausgerichteten Dividendenpolitik. Daher werden der Vorstand und der Aufsichtsrat den Aktionären auf der Hauptversammlung, die am 20. Juni 2013 in Hamburg stattfindet, für das Geschäftsjahr 2012 eine gegenüber dem Vorjahr um 9 % oder 0,10 € höhere Dividende von 1,20 € je Aktie vorschlagen. Aus der Dividende wird erstmalig ein Anteil von 0,31 € je Aktie dem Kapitalertragsteuerabzug unterliegen.

#### **FINANZLAGE**

#### **GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZMANAGEMENTS**

Die Deutsche EuroShop nutzt für die Finanzierung ihrer Investitionen grundsätzlich die Börse zur Beschaffung von Eigenkapital sowie die Kredit- und Kapitalmärkte zur Beschaffung von Fremdkapital. Dabei fungieren innerhalb des Konzerns sowohl die einzelnen Objektgesellschaften als auch die Deutsche EuroShop AG als Darlehensnehmer der Banken oder Anleiheschuldner. Durch die gute Bonität der Deutsche EuroShop können erfahrungsgemäß Vorteile bei den Darlehensbedingungen erreicht werden. Darüber hinaus kann der Konzern seine Finanzierung unabhängig und flexibel gestalten.

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

Die Finanzierung unserer Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich langfristig. Dabei setzen wir auch derivative Finanzinstrumente ein, um uns gegen steigende Kapitalmarktzinsen abzusichern. 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: ZINSKONDITIONEN  
VERBESSERT**

Zum 31. Dezember 2012 wies der Deutsche EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

in € je Aktie	2012	2011	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	3.548,9	3.225,1	+323,8
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	1.606,1	1.473,1	+133,0
Eigenkapitalquote in %	45,3	45,7	-0,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.489,7	1.407,7	+82,0
Loan to value in %	44	45	-1

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 1.606,1 Mio. €, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktionäre (1.321,9 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (284,2 Mio. €) zusammensetzt, stieg gegenüber dem Vorjahr um 133,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote ging dennoch leicht um 0,4 Prozentpunkte auf 45,3 % zurück, liegt aber weiterhin über der von uns gesetzten Zielgröße von mindestens 45 %.

in T€	2012	2011
Wandelanleihe	91.943	0
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.371.154	1.335.986
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	194.137	136.163
<b>Summe</b>	<b>1.657.234</b>	<b>1.472.149</b>
<b>Liquide Mittel / Termingelder</b>	<b>-167.511</b>	<b>-64.408</b>
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.489.723</b>	<b>1.407.741</b>

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr von 1.472,1 Mio. € um 185,1 Mio. € auf 1.657,2 Mio. €. Gleichzeitig erhöhten sich die liquiden Mittel um 103,1 Mio. €, so dass die Nettofinanzverbindlichkeiten um 82,0 Mio. € von 1.407,7 Mio. € auf 1.489,7 Mio. € stiegen. 126,7 Mio. € dienten der Finanzierung des Herold-Centers sowie 100,0 Mio. € der Erhöhung der liquiden Mittel. Demgegenüber wurden Kredite in Höhe von 38,5 Mio. € zurückgeführt.

Im Berichtsjahr wurden zwei Bestandsdarlehen mit einem Restvolumen von insgesamt 104,3 Mio. € vorzeitig prolongiert bzw. abgelöst und durch neue Darlehen ersetzt. Während die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Darlehen zum Ablösezeitpunkt bei 2,0 Jahren und der Durchschnittszinssatz bei 5,83 % lagen, wurden die neuen Darlehen über 10,0 Jahre zu einem Durchschnittszinssatz von 3,02 % abgeschlossen. Damit haben wir die Fälligkeits- und Zinsstruktur unseres Darlehensportfolios erneut verbessert.

Die zum Jahresende bestehenden Nettofinanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren im Berichtsjahr 44 % des langfristigen Vermögens fremdfinanziert.

Dem Konzern steht eine Kreditlinie in Höhe von 150 Mio. € bis 2014 zur Verfügung. Zum Bilanzstichtag waren hiervon 126,7 Mio. € in Anspruch genommen.

Insgesamt waren die Fremdfinanzierungskonditionen (einschließlich Wandelanleihe) zum 31. Dezember 2012 noch für durchschnittlich 6,3 Jahre (2011: 6,6 Jahre) zu 4,16 % p.a. (2011: 4,59 % p.a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält Kreditverbindungen zu 23 Banken. Dabei handelt es sich neben einer österreichischen Bank ausschließlich um deutsche Kreditinstitute.

Darlehensstruktur per 31. Dezember 2012		IN % DER DARLEHEN	IN MIO. €	Ø RLZ IN JAHREN	DURCHSCHNITTSS- ZINSSATZ
bis 1 Jahr		21	342,5	1,0	2,93 %
1 bis 5 Jahre		26	428,7	3,7	4,74 %
5 bis 10 Jahre		48	785,0	8,3	4,32 %
über 10 Jahre		6	93,0	14,6	5,05 %
		<b>100</b>	<b>1.649,3</b>	<b>6,3</b>	<b>4,16 %</b>

Gesamt

\* durchschnittliche Restlaufzeit

{ 130 }

Von 34 Darlehen im Konzern sind bei 14 Darlehen Kreditaufgaben mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um insgesamt 18 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Höhe von Mieteinnahmen und zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwert (LTV). Alle Auflagen wurden eingehalten. Auf Basis der Planzahlen ist auch im laufenden Geschäftsjahr von einer Einhaltung der Auflagen auszugehen.

Ende Februar 2013 wurden 13 Darlehen, die zur Finanzierung des Main-Taunus-Zentrums in der Vergangenheit aufgenommen wurden, durch ein neues Darlehen in Höhe von 220,0 Mio. € abgelöst. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgen darüber hinaus planmäßige Tilgungen, die aus dem laufenden Cashflow finanziert werden, in Höhe von 18,6 Mio. €. In den Jahren 2014 bis 2017 liegt die durchschnittliche Tilgungsleistung bei 18,1 Mio. € p. a.

In den nächsten beiden Geschäftsjahren laufen keine Darlehen aus. Im Jahr 2015 steht dann ein Darlehen in Höhe von 61,9 Mio. € und im Jahr 2016 drei Darlehen in Höhe von 173,0 Mio. € zur Prolongation an. Im Jahr 2017 ist die Wandelanleihe zurückzuzahlen, sofern die Wandelanleihegläubiger bis dahin nicht von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch gemacht haben.

In der Bilanz werden zum Stichtag kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.657,2 Mio. € ausgewiesen. Bei der Differenz der Gesamtsumme zu den hier angegebenen Beträgen in Höhe von 7,9 Mio. € handelt es sich um abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2013 beglichen wurden.

#### INVESTITIONSANALYSE: INVESTITIONEN ÜBER VORJAHRESNIVEAU

Im Geschäftsjahr 2012 lagen die Investitionen bei 198,2 Mio. € nach 197,0 Mio. € im Vorjahr. Der überwiegende Teil entfällt auf den Erwerb des Herold-Centers, das am 31. Dezember 2012 übernommen wurde und insgesamt zu Investitionen von 185,4 Mio. € führte. Daneben erforderten die Restarbeiten in den Erweiterungsobjekten Investitionen in Höhe von 7,0 Mio. €. Die laufenden Investitionen in die Bestandsobjekte beliefen sich auf insgesamt 5,6 Mio. €.

#### LIQUIDITÄTSANALYSE: FINANZIERUNGSBEDINGTE HÖHERE LIQUIDITÄT

Der operative Cashflow des Konzerns in Höhe von 102,8 Mio. € (2011: 100,2 Mio. €) stellt den Betrag dar, den das Unternehmen nach Abzug aller Kosten aus der Vermietung der Shoppingcenterflächen für die Anteilseigner erwirtschaftet hat. Er dient vornehmlich dazu, die Dividende der Deutsche EuroShop AG sowie die Auszahlungen an Fremugesellschafter zu finanzieren.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug 121,4 Mio. € (2011: 103,4 Mio. €) und beinhaltet neben dem operativen Cashflow auch die Veränderungen der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie der sonstigen Verbindlichkeiten und der Rückstellungen. Die Erhöhung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass verschmelzungsbedingte Grunderwerbsteuerrückstellungen sowie Ertragsteuerrückstellungen auf das laufende Ergebnis zu bilden waren.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist von 92,8 Mio. € auf 180,0 Mio. € gestiegen. Der Mittelzufluss aus Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 191,7 Mio. € resultiert aus einer höheren Inanspruchnahme einer Kreditlinie und der im Berichtsjahr abgegebenen Wandelanleihe. Des Weiteren führte die im November durchgeführte Barkapitalerhöhung zu einem Nettoemissionserlös in Höhe von 66,2 Mio. €. Die Dividendenzahlung an die Aktionäre betrug 56,8 Mio. €. Die Auszahlungen an Fremugesellschafter beinhalten den Kaufpreis für die zu Beginn des Jahres erworbenen Anteile am Rathaus-Center Dessau und im Berichtsjahr vorgenommene Ausschüttungen.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um 103,1 Mio. € auf 167,5 Mio. € (2011: 64,4 Mio. €).

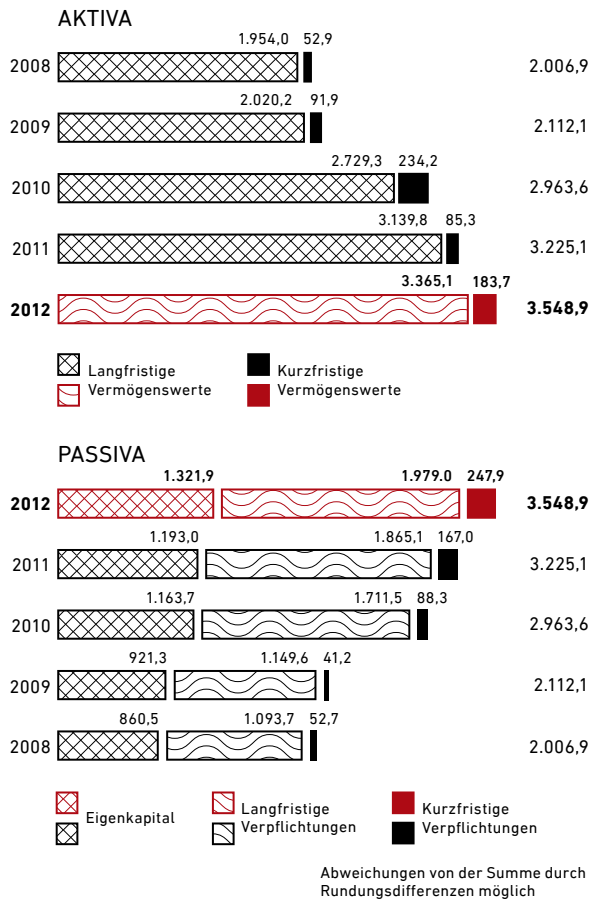
#### VERMÖGENSLAGE

##### BILANZANALYSE

Die Bilanzsumme des Konzerns ist um 323,8 Mio. € von 3.225,1 Mio. € auf 3.548,9 Mio. € gestiegen.

in T€	2012	2011	VERÄNDERUNG
Kurzfristige Vermögenswerte	183.719	85.348	98.371
Langfristige Vermögenswerte	3.365.135	3.139.777	225.358
Kurzfristige Verpflichtungen	247.900	166.982	80.918
Langfristige Verpflichtungen	1.979.040	1.865.102	113.938
Eigenkapital	1.321.914	1.193.041	128.873
	<b>3.548.854</b>	<b>3.225.125</b>	<b>323.729</b>
<b>Bilanzsumme</b>			

**Bilanzstruktur in Mio. €**



**KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE STICHTAGSBEDINGT HÖHER**

Die kurzfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum Jahresende auf 183,7 Mio. €. Das entsprach einem Anstieg von 98,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (85,3 Mio. €). Diese Zunahme resultiert ausschließlich aus den höheren liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen lagen mit 4,7 Mio. € hingegen um 0,9 Mio. € unter dem Vorjahr (5,6 Mio. €). Die sonstigen Vermögenswerte reduzierten sich ebenso von 15,3 Mio. € um 8,2 Mio. € auf 7,1 Mio. €.

Die liquiden Mittel betragen am Bilanzstichtag 167,5 Mio. € und damit 103,1 Mio. € mehr als zum Ende des Vorjahres (64,4 Mio. €). Darüber hinaus bestand zum Bilanzstichtag ein Termingeld, das als sonstige Finanzinvestition ausgewiesen wird.

**LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE HÖHER DURCH INVESTITIONEN**

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 3.139,8 Mio. € auf 3.365,1 Mio. € und somit um 225,3 Mio. € erhöht.

Die Investment Properties erhöhten sich dabei um 223,5 Mio. €. Hiervon entfielen auf die erstmalige Konsolidierung des Herold-Centers 179,8 Mio. €. Daneben führten die Restarbeiten aus den Erweiterungsmaßnahmen bei unseren Centern in Dresden, Sulzbach und Wildau zu Investitionen in Höhe von 7,0 Mio. €. Die Investitionskosten der Bestandsobjekte betrugen 5,6 Mio. €. Aus der Bewertung des Immobilienbestandes ergaben sich Aufwertungen in Höhe von 48,2 Mio. € sowie Abwertungen in Höhe von 17,1 Mio. €.

Die übrigen langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich bewertungsbedingt per Saldo gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. €. Das ist insbesondere auf die höhere Bewertung der Beteiligung an der Galeria Dominikanska in Breslau zurückzuführen.

**KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN TEMPORÄR ERHÖHT**

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind um 80,9 Mio. € von 167,0 Mio. € auf 247,9 Mio. € gestiegen. Das ist insbesondere auf die Erhöhung der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten (+58,0 Mio. €) sowie der Steuerverbindlichkeiten (+18,6 Mio. €) zurückzuführen.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich per Saldo um 4,3 Mio. €, wofür insbesondere eine Erhöhung der sonstigen Rückstellungen verantwortlich war.

**LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN FINANZIERUNGSBEDINGT ANGESTIEGEN**

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhten sich von 1.865,1 Mio. € um 113,9 Mio. € auf 1.979,0 Mio. €. Dies ist ganz wesentlich auf die begebene Wandelanleihe zurückzuführen (91,9 Mio. €). Daneben sind die langfristigen Bankverbindlichkeiten um 35,2 Mio. € auf 1.371,2 Mio. € angestiegen. Dagegen verminderten sich die passiven latenten Steuern um 30,1 Mio. € auf 180,5 Mio. €. Die Anteile der Fremdgeschafter am Eigenkapital der Objektgesellschaften lagen mit 284,2 Mio. € um 4,1 Mio. € über dem Vorjahr. Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere durch die Bewertung der Zinsswaps um 12,8 Mio. € auf 51,2 Mio. € (2011: 38,5 Mio. €).

**EIGENKAPITAL**

Das Eigenkapital des Konzerns lag zum Ende des Berichtsjahres mit 1.321,9 Mio. € um 128,9 Mio. € über dem Eigenkapital des Vorjahres (1.193,0 Mio. €).

Die Veränderungen im Berichtsjahr ergaben sich u. a. aus der Kapitalerhöhung, die zu einem Nettoemissionserlös von 66,7 Mio. € führte. Darüber hinaus wurde das Wandlungsrecht der im November ausgegebenen Wandelanleihe mit 7,1 Mio. € bewertet und dem Eigenkapital zugeführt. Das direkt im Eigenkapital erfasste Ergebnis führte zu einer



{ 132 }

Eigenkapitalminderung von 10,6 Mio. €. Aus den sonstigen Veränderungen resultierte eine Erhöhung des Eigenkapitals von 65,7 Mio. €. Dies betraf insbesondere die Differenz zwischen dem Konzernergebnis von 122,5 Mio. € und der im Juni 2012 gezahlten Dividende von 56,8 Mio. €.

#### NET ASSET VALUE NACH EPRA WEITER GESTEIGERT

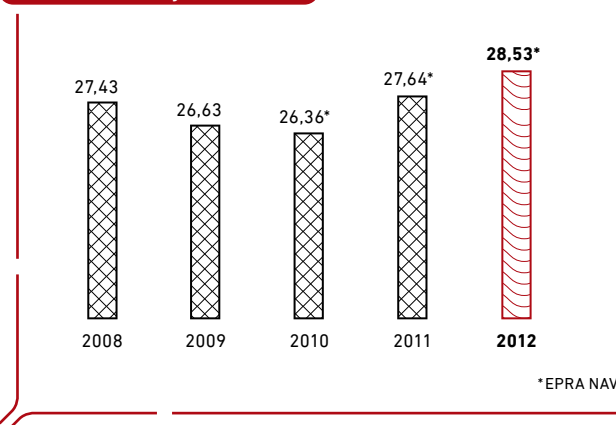
Der Net Asset Value zum 31. Dezember 2012 lag bei 1.538,9 Mio. € oder 28,53 € je Aktie gegenüber 1.427,3 oder 27,64 € je Aktie im Vorjahr. Damit ist der Net Asset Value um 111,6 Mio. € oder 3,2 % je Aktie gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

in T€

	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital	1.321.914	1.193.041
Latente Steuern	180.525	210.586
Negative Swapwerte	49.496	35.028
Darauf entfallende latente Steuern	-13.057	-11.367
EPRA NAV	1.538.878	1.427.289
	<b>28,53 €</b>	<b>27,64 €</b>

EPRA NAV je Aktie

#### Net Asset Value je Aktie in €



Darüber hinaus empfiehlt die EPRA die Berechnung eines EPRA NNNNAV (Triple NAV), der in etwa dem Liquidationswert der Gesellschaft entsprechen soll. Dabei wird der EPRA NAV um stille Lasten bzw. stille Reserven aus der Marktbewertung der Bankverbindlichkeiten sowie um latente Steuern bereinigt. Zum 31. Dezember 2012 lag der EPRA NNNNAV bei 1.250,3 Mio. € gegenüber 1.154,2 Mio. € im Vorjahr. Je Aktie ergab sich ein EPRA NNNNAV von 23,18 € gegenüber 22,36 € im Vorjahr. Das entspricht einer Erhöhung um 3,7 %.

in T€

	31.12.2012	31.12.2011
EPRA NAV	1.538.878	1.427.289
Negative Swapwerte	-49.496	-35.028
Negative Barwerte Bankverbindlichkeiten	-89.522	-55.685
Summe latente Steuern	-149.607	-182.349
EPRA NNNNAV	1.250.253	1.154.226
	<b>23,18 €</b>	<b>22,36 €</b>

EPRA NNNNAV je Aktie

#### GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Das abgelaufene Geschäftsjahr hat wiederum die gute Aufstellung des Deutsche EuroShop-Konzerns bestätigt. Die ursprünglichen Prognosen haben wir erneut erreicht.

## 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.

2012 hatten alle unsere deutschen Shoppingcenter Lieferverträge mit Versorgern, die regenerative Energiequellen wie z. B. Wasserkraft zur Stromerzeugung nutzen. Der Verein „EnergieVision“ hat 2012 den Ökostrom für unsere Center in Deutschland mit dem anerkannten Gütesiegel „ok-power“ zertifiziert. In den kommenden Jahren sollen auch die Center im Ausland auf Ökostrom umgestellt werden.

Die deutschen Center bezogen 2012 insgesamt rund 69,2 Mio. kWh Ökostrom. Das entsprach 100 % des Strombedarfs in diesen Einkaufszentren. Der Kohlendioxid-Ausstoß hat sich nach vorsichtigen Berechnungen um rund 25.800 Tonnen reduziert – das entspricht dem CO<sub>2</sub>-Jahresausstoß von rund 1.170 Zweipersonenhaushalten. Zusätzlich wird der Energieverbrauch unserer Shoppingcenter mit Wärmetauschern und Energiesparlampen reduziert.

Darüber hinaus unterstützt die Deutsche EuroShop vielfältige Aktivitäten auf lokaler und regionaler Ebene in den Bereichen Ökologie, Soziales / Gesellschaftliches und Ökonomie, die in unseren Shoppingcentern stattfinden.

## 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

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Konzernabschlusserstellung sind keine 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 Prüfungsauftrags 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.

{ 134 }

## ✱ 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 der Konsolidierungssoftware 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 und daher die Anwendung der eingesetzten Systeme keine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten kann.

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

## ✱ DARSTELLUNG WESENTLICHER EINZELRISIKEN

### 🔊 KONJUNKTURELLE UND VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

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

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

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

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



## MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

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

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

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

Die Umsätze im Einzelhandel entwickelten sich 2012 nominal um +1,9 % (real -0,3 %) und damit schwächer als im Vorjahr (+2,7 % nominal, +1,1 % real). Der HDE erwartet ein Umsatzwachstum von 1,0 % auf 432,1 Mrd. €. Wir gehen ebenfalls davon aus, dass die Binnennachfrage nach wie vor robust bleibt.

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

## MIETAUSFALLRISIKO

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge durch Mieter nicht mehr erfüllt oder bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In der Folge würden die Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert und eventuell Ausschüttungsreduzierungen nötig werden. Sofern die Mieteinnahmen für eine Objektgesellschaft nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen zu erfüllen, könnte dies zum Verlust des gesamten Objekts führen. Die Umsatzentwicklung der Mieter und die Entwicklung der Außenstände werden diesbezüglich regelmäßig analysiert und bei auftretenden Negativentwicklungen werden frühzeitig Nachvermietungsmaßnahmen ergriffen.

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

## KOSTENRISIKO

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

## BEWERTUNGSRISIKO

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängt. Eine Verringerung der Mieteinnahmen oder eine Verschlechterung des Standortrisikos hat zwangsläufig einen niedrigeren Ertragswert zur Folge. So wird die Wertentwicklung der Immobilien maßgeblich auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst, die nicht vorhersehbar oder von der Gesellschaft beeinflussbar sind. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. 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.

{ 136 }

### FINANZIERUNGS- UND ZINSÄNDERUNGSRIKEN

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

Auch ist nicht völlig auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage der Gesellschaft Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung oder Verlängerung von Kreditlinien bereit sind. Das Zinsumfeld wird eng überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder gegebenenfalls Absicherungen reagieren zu können. Damit ist aus heutiger Sicht bei einem Durchschnittzinssatz von 4,23 % (2011: 4,59 %) im Konzern kein wesentliches Risiko verbunden, zumal die letzten Anschlussfinanzierungen zu niedrigeren Zinssätzen als die Ursprungsfinanzierungen und der gegenwärtige Durchschnittzinssatz abgeschlossen werden konnten.

Die Deutsche EuroShop AG setzt derivative Finanzinstrumente im Sinne des Hedge Accounting von Zinsänderungsrisiken ein. Durch diese eingesetzten Zinsswapgeschäfte werden aus variablen Zinsen feste Zinsen. Ein Zinsswap ist ein wirksames Sicherungsgeschäft, wenn die Kapitalbeträge, Laufzeiten, Zinsanpassungs- bzw. Rückzahlungstermine, die Zeitpunkte für Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Zinsen beim Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft identisch sind und die Vertragspartei den Vertrag erfüllt. Liquiditätsrisiken sowie andere Risiken ergeben sich aus den Finanzinstrumenten nicht. Dem Ausfallrisiko begegnet der Konzern mit einer strengen Prüfung seiner Vertragspartner. Ein Effektivitätstest für die beschriebenen Sicherungsgeschäfte wird regelmäßig durchgeführt.

### SCHADENSRIKIKO

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

### IT-RISIKO

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

### PERSONALRIKIKO

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

### RECHTLICHES RISIKO

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

### EINSCHÄTZUNG DER GESAMTRIKIKOPOSITION

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

Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank ist 2013 mit einer vorübergehenden Schwächephase zu rechnen, bevor die Konjunktur auf ihren Wachstumskurs zurückfindet. Unter der Voraussetzung, dass die Weltwirtschaft wieder Fahrt aufnimmt und der Reformprozess im Euroraum weiter voranschreitet, erwartet die Deutsche Bundesbank für das Jahr 2013 einen moderaten Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes um 0,4%. Sollte sich die Banken- und Staatsschuldenkrise im Euroraum nicht weiter verschärfen und sich die Verunsicherung der Investoren und Verbraucher allmählich legen, könnte das reale Bruttoinlandsprodukt 2014 um 1,9% steigen. Die vorübergehende Konjunkturschwäche sollte keine negativen Auswirkungen auf die private Konsumnachfrage haben. Diese wird aus Sicht der Bundesbank von einer niedrigen Arbeitslosenquote (7,2% in 2013 bzw. 7,0% in 2014) und leicht steigenden Einkommen profitieren. Für die Jahre 2013 und 2014 erwartet die Deutsche Bundesbank daher eine Zunahme des privaten Konsums von real 1,0% bzw. 1,3%. Der Einzelhandel soll sich nach Einschätzung des Handelsverbandes Deutschland (HDE) 2013 stabil entwickeln. Der Verband erwartet leichtes Umsatzwachstum von nominal 1,0%. Auch das Konsumklima hat sich nach Angabe des Marktforschungsunternehmens GfK zuletzt wieder leicht verbessert.

### GUTE PERSPEKTIVEN FÜR UNSERE SHOPPINGCENTER

Wir gehen daher von einer weiter positiven Entwicklung unserer Shoppingcenter aus. Die Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Altmarkt-Galerie Dresden (Altbestand) sowie im Rhein-Neckar-Zentrum werden im laufenden Geschäftsjahr fertiggestellt. Mit Ausnahme weniger Kleinflächen konnten alle auslaufenden Mietverträge durch Anschlussmietverträge ersetzt werden. Der Vermietungsstand über alle Shoppingcenter wird daher aus heutiger Sicht weiterhin bei rund 99% liegen. Zum Jahresende 2012 lag dieser über alle Flächen mit 98,6% leicht über dem Vorjahreswert (98,5%). Bei den Einzelhandelsflächen lag der Vermietungsstand stabil bei 99,6%. Lediglich in den Árkád Pécs gibt es nennenswerte Leerstände bei den Einzelhandelsflächen. Die übrigen Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Büro- und Lagerflächen.

Die Mietaußenstände als auch erforderliche Wertberichtigungen befinden sich stabil auf einem niedrigen Niveau. Wir haben keine Indikationen für eine signifikante Änderung dieser zufriedenstellenden Situation.

### TRANSAKTIONSMARKT AUF HOHEM NIVEAU

Vor dem Hintergrund der bestehenden Unsicherheiten an den Finanzmärkten, der Angst vor steigenden Inflationsraten sowie dem niedrigen Kapitalmarktzinsniveau besteht weltweit unverändert der Wunsch nach wertgesicherten Kapitalanlagen, insbesondere in finanziell solide aufgestellten Ländern wie Deutschland. Dies treibt unverändert die Nachfrage nach Immobilien, der kein ausreichendes Angebot gegenüber steht. Insbesondere Einzelhandelsimmobilien stehen bei vielen institutionellen Investoren weiter im Fokus des Interesses. Dies führt bei sogenannten Core-Immobilien zu sehr hohen Transaktionspreisen und entsprechend niedrigen Renditeerwartungen. Wir werden daher die Entwicklung des Immobilienmarktes weiter sehr intensiv beobachten. Neue Investments werden wir – wie in der Vergangenheit – nur dann tätigen, wenn die langfristig erzielbare Rendite in einem vernünftigen Verhältnis zu den Risiken der Investition steht.

### VEREINBARTE GESCHÄFTE SIND GRUNDLAGE DER UMSATZ- UND ERTRAGSPLANUNG

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop-Konzerns für die Jahre 2013 und 2014 beinhaltet keine Objektkäufe oder -verkäufe. 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 Ertragsituation unseres Konzerns basiert auf

- der Umsatz- und Ergebnissituation der bestehenden Einkaufszentren,
- 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, und
- der Umstellung auf die At-equity-Konsolidierung

### UMSTELLUNG AUF AT-EQUITY-BILANZIERUNG

Wie bereits in der Vergangenheit mehrfach berichtet, sind nunmehr die Änderungen der internationalen Rechnungslegungsvorschriften im Hinblick auf die Zulässigkeit der quotalen Konsolidierung unserer Gemeinschaftsunternehmen verbindlich verabschiedet, aber erst ab 2014 anzuwenden. Unabhängig davon werden wir, wie angekündigt, in Ausübung eines Wahlrechtes des IAS 31 bereits ab dem 1. Januar 2013 auf die At-equity-Konsolidierung umstellen.

{ 138 }

Dies bedeutet, dass Umsatz- und Kostenanteile dieser Gesellschaften zukünftig nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen werden, stattdessen werden nur noch die anteiligen Ergebnisse dieser Shoppingcenter im Finanzergebnis ausgewiesen. Diese Umstellung betrifft nicht nur die fünf bisher als Gemeinschaftsunternehmen quotale einbezogenen Gesellschaften, sondern darüber hinaus auch die Stadt-Galerie Passau KG und die Immobilien KG FEZ Harburg, die grundsätzlich die Merkmale eines Gemeinschaftsunternehmens erfüllen, aber auf Basis einer Stimmrechtsvereinbarung bisher voll in den Konzernabschluss einbezogen werden konnten. Diese Stimmrechtsvereinbarungen wurden nun zum Jahresende 2012 einvernehmlich aufgehoben.

Auf diese sieben Gesellschaften entfielen 2012 Umsatzerlöse von 54,2 Mio. €, ein EBIT von 48,7 Mio. € und ein Ergebnis vor Steuern und Bewertung von 29,3 Mio. €. Bei einer At-equity-Bilanzierung bereits in 2012 hätten die Umsatzerlöse somit 157,1 Mio. € und das EBIT 132,3 Mio. € betragen. Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung wäre mit 94,9 Mio. € nahezu unverändert ausgefallen. Im Nachfolgenden werden diese Kennzahlen der Prognose für die kommenden zwei Geschäftsjahre zugrunde gelegt.

**UMSATZ 2013 STEIGT UM 9%**

Für das Geschäftsjahr 2013 erwarten wir einen Umsatzanstieg um rund 9% auf 170–173 Mio. €. Hier wird sich insbesondere der Umsatzbeitrag des Herold-Centers positiv auswirken. Im Geschäftsjahr 2014 sollte der Umsatz weiter leicht auf 175–178 Mio. € steigen.

**WEITERES ERGEBNISWACHSTUM IN DEN KOMMENDEN BEIDEN JAHREN**

Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag 2012 bei 132,3 Mio. €. Nach unserer Prognose wird das EBIT im laufenden Jahr bei 148–151 Mio. € (+13%) liegen. 2014 sollte das EBIT weiter auf 152–155 Mio. € (+3%) steigen.

Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) bei 94,9 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2013 kalkulieren wir mit 112–115 Mio. € (+19%) und mit 117–120 Mio. € für das Geschäftsjahr 2014 (+4%).

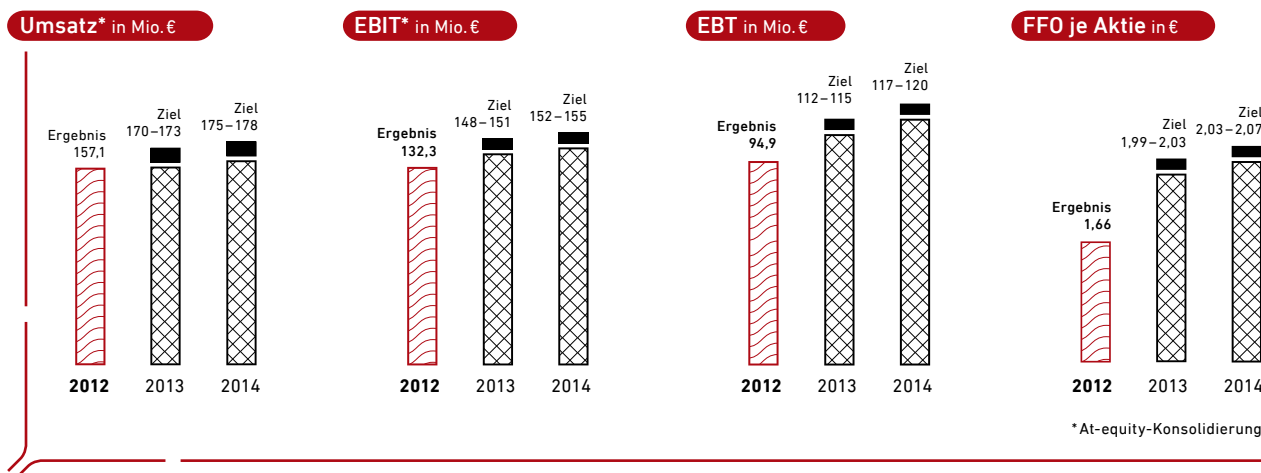
**POSITIVE FFO-ENTWICKLUNG**

Die Funds From Operations (FFO) beliefen sich im Berichtsjahr auf 1,66 € je Aktie. Für 2013 erwarten wir diese Kennzahl in einer Größenordnung zwischen 1,99 € und 2,03 € (+21%) und für das Geschäftsjahr 2014 zwischen 2,03 € und 2,07 € (+2%).

**DIVIDENDENPOLITIK**

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen. Daher gehen wir davon aus, auch für die Jahre 2013 und 2014 eine Dividende von mindestens 1,20 € pro Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

Hamburg, 12. April 2013







# Konzern: Abschluss

Bilanz	140
○	
Gewinn- und Verlustrechnung	142
○	
Gesamtergebnisrechnung	143
○	
Kapitalflussrechnung	144
○	
Eigenkapitalveränderungsrechnung	145
○	
Anhang	146
○	
Bestätigungsvermerk	182

# Konzernbilanz

## Aktiva

in T€	ANHANG	▶ 31.12.2012	31.12.2011 NACH KORREKTUR	01.01.2011 NACH KORREKTUR
<b>VERMÖGENSWERTE</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Immaterielle Vermögenswerte	1.	16	20	29
Sachanlagen	2.	112	137	30
Investment Properties	3.	3.330.289	3.106.832	2.700.697
Finanzanlagen	4.	30.293	27.815	23.885
Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	5.	4.109	4.514	4.094
Sonstige langfristige Vermögenswerte	6.	316	459	605
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>3.365.135</b>	<b>3.139.777</b>	<b>2.729.340</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.	4.738	5.606	3.481
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.	7.115	15.334	156.634
Sonstige Finanzinvestitionen	9.	4.355	0	0
Liquide Mittel	10.	167.511	64.408	65.784
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>183.719</b>	<b>85.348</b>	<b>225.899</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>3.548.854</b>	<b>3.225.125</b>	<b>2.955.239</b>

## Passiva

in T€	ANHANG	31.12.2012	31.12.2011 NACH KORREKTUR	01.01.2011 NACH KORREKTUR
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>				
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>				
Gezeichnetes Kapital		53.945	51.631	51.631
Kapitalrücklagen		961.987	890.482	890.615
Gewinnrücklagen		305.982	250.928	215.849
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>11.</b>	<b>1.321.914</b>	<b>1.193.041</b>	<b>1.158.095</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>				
Finanzverbindlichkeiten	12.	1.463.097	1.335.986	1.227.096
Passive latente Steuern	13.	180.525	210.587	182.135
Abfindungsansprüche von Kommanditisten		284.176	280.078	277.780
Sonstige Verbindlichkeiten	18.	51.242	38.451	21.839
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		<b>1.979.040</b>	<b>1.865.102</b>	<b>1.708.850</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>				
Finanzverbindlichkeiten	12.	194.137	136.163	61.060
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.	2.331	2.835	6.145
Steuerverbindlichkeiten	15.	24.572	5.935	2.587
Sonstige Rückstellungen	16.	12.749	8.859	7.329
Sonstige Verbindlichkeiten	17.	14.111	13.190	11.173
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>247.900</b>	<b>166.982</b>	<b>88.294</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>3.548.854</b>	<b>3.225.125</b>	<b>2.955.239</b>

{ 142 }

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	ANHANG	2012	2011 VOR KORREKTUR	2011 KORREKTUR	2011 NACH KORREKTUR
Umsatzerlöse	19.	211.231	189.975	0	189.975
Grundstücksbetriebskosten	20.	-11.256	-8.519	0	-8.519
Grundstücksverwaltungskosten	21.	-10.547	-9.814	0	-9.814
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>		<b>189.428</b>	<b>171.642</b>	<b>0</b>	<b>171.642</b>
Sonstige betriebliche Erträge	22.	2.905	1.010	0	1.010
Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.	-11.316	-6.991		-6.991
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>181.017</b>	<b>165.661</b>	<b>0</b>	<b>165.661</b>
Erträge aus Beteiligungen	24.	1.400	1.261	0	1.261
Zinserträge		540	862	0	862
Zinsaufwendungen		-72.064	-65.761	0	-65.761
Erträge aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	25.	-589	270	0	270
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	26.	-15.271	-15.730	0	-15.730
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-85.984</b>	<b>-79.098</b>	<b>0</b>	<b>-79.098</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	27.	<b>8.495</b>	<b>41.811</b>	<b>8.337</b>	<b>50.148</b>
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: 4.410 T€ (i. Vj. 7.888 T€)					
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>103.528</b>	<b>128.374</b>	<b>8.337</b>	<b>136.711</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.	18.956	-34.978	-2.695	-37.673
<b>Konzernergebnis</b>		<b>122.484</b>	<b>93.396</b>	<b>5.642</b>	<b>99.038</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	32.	2,36	1,81	0,11	1,92
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	32.	2,35	1,81	0,11	1,92



# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

{ 143 }

in T€	ANHANG	2012	2011 VOR KORREKTUR	2011 KORREKTUR	2011 NACH KORREKTUR
<b>Konzernergebnis</b>		<b>122.484</b>	<b>93.396</b>	<b>5.642</b>	<b>99.038</b>
Veränderungen aus der Währungsumrechnung		0	-373		-373
Veränderungen Cashflow Hedge	11., 30.	-14.468	-16.405		-16.405
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 11., 30.	2.478	3.930		3.930
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	11., 13.	1.344	5.684		5.684
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>		<b>-10.646</b>	<b>-7.164</b>	<b>0</b>	<b>-7.164</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>111.838</b>	<b>86.232</b>	<b>5.642</b>	<b>91.874</b>
Anteil Konzernaktionäre		111.838	86.232	5.642	91.874

{ 144 }

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	ANHANG	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011 VOR KORREKTUR	01.01.– 31.12.2011 KORREKTUR	01.01.– 31.12.2011 NACH KORREKTUR
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>122.484</b>	93.396	5.642	<b>99.038</b>
Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	27.	-5.289	-7.888		-7.888
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	26., 27.	33.946	27.596		27.596
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagevermögen	1., 2.	40	36		36
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	27.	-31.079	-54.302		-54.302
Jahresergebnisse At-equity bilanzierte Unternehmen	25.	589	-270		-270
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge		484	0		0
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen	27.	9.198	8.512	-8.337	175
Latente Steuern	28.	-27.545	31.606	2.695	34.301
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>102.828</b>	98.686	0	<b>98.686</b>
Veränderungen der Forderungen	6., 7., 8., 30.	-12	147.660	-147.611	49
Veränderung der sonstigen Finanzinvestitionen		-4.355	0		0
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	16.	22.528	1.482		1.482
Veränderungen der Verbindlichkeiten	14., 15., 17., 18., 30.	390	1.593		1.593
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>121.379</b>	249.421	-147.611	<b>101.810</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	2., 3.	-12.628	-77.201		-77.201
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen		-9.198	-8.512	8.337	-175
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten		-176.250	-266.323	148.375	-117.948
Ein-/Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen		-184	-150		-150
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-198.260</b>	352.186	156.712	<b>-195.474</b>
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	12.	191.742	183.993		183.993
Einzahlungen von Konzernaktionären	11., 29.	66.198	0		0
Auszahlungen an Konzernaktionäre	11., 29.	-56.795	-56.795		-56.795
Auszahlungen an Kommanditisten	29.	-21.161	-25.319	-9.101	-34.420
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>179.984</b>	101.879	-9.101	<b>92.778</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>		<b>103.103</b>	-886	0	<b>-886</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>		<b>64.408</b>	65.784		<b>65.784</b>
Währungsbedingte Veränderungen		0	-487		-487
Übrige Veränderungen		0	-3		-3
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>10.</b>	<b>167.511</b>	<b>64.408</b>	<b>0</b>	<b>64.408</b>

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

{ 145 }

in T€	ANHANG	ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	GRUND- KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	ANDERE GEWINN- RÜCKLAGEN	GESETZ- LICHE GEWINN- RÜCKLAGE	SUMME
01.01.2011		51.631.400	51.631	890.615	219.491	2.000	1.163.737
Korrektur IAS 8					-5.642		-5.642
01.01.2011 korrigiert		51.631.400	51.631	890.615	213.849	2.000	1.158.095
Direkt im Eigenkapital erfasstes Ergebnis			0	0	-7.164	0	-7.164
Konzernergebnis (inklusive Korrektur IAS 8.41f.)					99.038		99.038
Gesamtergebnis					91.874		91.874
Veränderung latente Steuer				-133			-133
Dividendenauszahlungen	11.				-56.795		-56.795
Übrige Veränderungen							0
Kapitalerhöhung					0		0
31.12.2011		51.631.400	51.631	890.482	248.928	0	1.193.041
01.01.2012		51.631.400	51.631	890.482	248.928	2.000	1.193.041
Direkt im Eigenkapital erfasstes Ergebnis			0	0	-10.646	0	-10.646
Konzernergebnis					122.484		122.484
Gesamtergebnis				0	111.838		111.838
Dividendenauszahlungen	11.				-56.795		-56.795
Wandlungsrecht Anleihe	12.			7.140			7.140
Kapitalerhöhung	11.	2.314.136	2.314	64.365			66.679
Übrige Veränderungen					11		11
31.12.2012		53.945.536	53.945	961.987	303.982	2.000	1.321.914

# Konzern-Anhang



## Allgemeine Angaben

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Firmensitz der Gesellschaft befindet sich in der Wandsbeker Straße 3–7, 22179 Hamburg und ist im Handelsregister Hamburg (HRB 91799) eingetragen.

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

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 2012 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€.



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 2012 wird vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats am 12. April 2013 freigegeben. Die Billigung des Konzernabschlusses erfolgt voraussichtlich in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 23. April 2013. 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 2012, erstellt.

## Konsolidierungskreis und Konsolidierungskreisgrundsätze

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

#### TOCHTERUNTERNEHMEN

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

Zum 31. Dezember 2012 umfasst der Konsolidierungskreis neben dem Mutterunternehmen zwölf (i. Vj. 19) vollkonsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen sowie fünf (i. Vj. fünf) quotenkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen im In- und Ausland.

Mit Wirkung vom 1. Januar 2012 hat die Deutsche EuroShop AG 5,1 % an der Rathaus-Center Dessau KG erworben und damit ihren Anteil auf 100 % aufgestockt. Der Kaufpreis betrug 5,9 Mio. € und wurde Anfang 2012 geleistet. Des Weiteren wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2012 rund 11 % an der Allee-Center Hamm KG (Kaufpreis 8,9 Mio. €) und 0,1 % an der Rhein-Neckar-Zentrum KG (Kaufpreis 0,2 Mio. €) erworben und damit die Beteiligungen auf jeweils 100 % aufgestockt. Die Kaufpreise wurden bereits Ende des Jahres 2011 gezahlt. Aus diesen Anteilskäufen ergeben sich Unterschiedsbeträge in Höhe von 0,8 Mio. €, die ertragswirksam in das Bewertungsergebnis einbezogen wurden.

Am 23. August 2012 wurde die DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG mit einer Kommanditeinlage von 10 T€ gegründet. Gegenstand der Gesellschaft sind der Erwerb und die Bewirtschaftung von Grundbesitz sowie alle damit zusammenhängenden Geschäfte. Mit den Verschmelzungsverträgen vom 27. Dezember 2012 übertrugen die Billstedt-Center Hamburg GmbH & Co. KG, die Allee-Center Hamm GmbH & Co. KG, die City-Arkaden Wuppertal GmbH & Co. KG, die City-Galerie Wolfsburg GmbH & Co. KG, die Rathaus-Center Dessau GmbH & Co. KG sowie die Rhein-Neckar-Zentrum GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten unter Auflösung ohne Abwicklung im Wege der Verschmelzung zur Aufnahme gemäß §§ 2 Nr. 1, 4 ff., §§ 39 ff. UmwG auf die DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG und wurden folglich auf diese verschmolzen. Die Gesellschaft wurde somit Eigentümerin der Einkaufszentren Allee-Center Hamm, Billstedt-Center Hamburg, City-Galerie Wolfsburg, City-Arkaden Wuppertal, Rathaus-Center Dessau und Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim.

{ 148 }

Mit Grundstückskaufvertrag vom 16. November 2012 erwarb die Gesellschaft zusätzlich das Eigentum am Herold-Center Norderstedt. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgten zum 31. Dezember 2012. Der Fair Value der erworbenen Immobilie betrug 179,80 Mio. €. Aus der Kaufpreisallokation ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 4,4 Mio. €, der ertragswirksam im Bewertungsergebnis vereinnahmt wurde. Dem gegenüber stehen Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Höhe von 9,2 Mio. €, die im Bewertungsergebnis ausgewiesen werden. Informationen zum Umsatz und Ergebnis der erworbenen Immobilie für das Geschäftsjahr 2012 waren nicht verfügbar.

2012 in T€	BUCHWERTE	BEIZULEGENDER ZEITWERT
Erworbenes Immobilienvermögen	179.760	179.760
Kaufpreis	-176.250	-176.250
Latente Steuern	900	900
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>4.410</b>	<b>4.410</b>

#### GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

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.

Es handelt sich am Bilanzstichtag um fünf Unternehmen.

#### ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Soweit die Deutsche EuroShop AG entsprechend IAS 28 auf Unternehmen einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann, werden diese Anteile unabhängig von der Anteilsquote at-equity bewertet. Es handelt sich am Bilanzstichtag um sechs Unternehmen.

#### BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

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.

#### 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 aktivischer 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 Equity-Methode zulässig. Die Vermögenswerte 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 AG 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 291,29 HUF (i. Vj. 311,13 HUF) und ein Durchschnittskurs von 289,42 HUF (i. Vj. 279,28 HUF) angewandt. Bei der Umrechnung des Einzelabschlusses der polnischen Objektgesellschaft wurde ein Stichtagskurs von 4,0822 PLN (i. Vj. 4,4168 PLN) und ein Durchschnittskurs von 4,185 PLN (i. Vj. 4,1189 PLN) zugrunde gelegt.

## Änderung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### ✦ KORREKTUR DER VORJAHRESWERTE GEMÄSS IAS 8 (FEHLERKORREKTUR)

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin hat uns mitgeteilt, dass nach Prüfung der Rechnungslegung des Geschäftsjahres 2011 zwei Fehler festzustellen sind:

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist die Position „Bewertungsergebnis“ um 8,3 Mio. € zu gering ausgewiesen, weil der Aufwand für einen Unternehmenszusammenschluss im Zusammenhang mit dem Erwerb des „Billstedt-Center Hamburg“, der im Geschäftsjahr 2010 zu erfassen gewesen wäre, fälschlicherweise im Geschäftsjahr 2011 erfasst worden ist.

In der Konzernkapitalflussrechnung 2011 werden im „Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit“ Zahlungsmittelzuflüsse in Höhe von 155,2 Mio. € und im „Cashflow aus Investitionstätigkeit“ Zahlungsmittelabflüsse in gleicher Höhe jeweils im Zusammenhang mit dem Erwerb des „Billstedt-Center Hamburg“ ausgewiesen, ohne dass in dieser Höhe Zahlungsmittelzu- oder abflüsse tatsächlich stattgefunden haben.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Korrektur der Kapitalflussrechnung auch die Abbildung der Kaufpreisvorauszahlungen im Zusammenhang mit den Anteilsaufstockungen an der Allee-Center Hamm KG und an der Rhein-Neckar-Zentrum KG in 2011 korrigiert.

{ 150 }

Die hieraus resultierenden Korrekturbeträge sind in den übrigen Konzernabschlussbestandteilen unter Berücksichtigung latenter Steuern verarbeitet und stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

### \* KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	2011 VOR KORREKTUR	IAS 8 KORREKTUR	2011 NACH KORREKTUR
Bewertungsergebnis	41.811	8.337	50.148
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-34.978	-2.695	-37.673

### \* KONZERNERGEBNIS JE AKTIE

in €	2011 VOR KORREKTUR	IAS 8 KORREKTUR	2011 NACH KORREKTUR
Unverwässert	1,81	0,11	1,92
Verwässert	1,81	0,11	1,92

### \* KONZERNEIGENKAPITAL

in T€	2011 VOR KORREKTUR	IAS 8 KORREKTUR	2011 NACH KORREKTUR
Gewinnrücklagen zum 1.1.	221.491	-5.642	215.849
Konzernergebnis	93.396	5.642	99.038
Übrige Veränderungen der Gewinnrücklagen	-63.959	0	-63.959
<b>Gewinnrücklagen zum 31.12.</b>	<b>250.928</b>	<b>0</b>	<b>250.928</b>

### \* KONZERNBILANZ

in T€	01.01.2011 VOR KORREKTUR	IAS 8 KORREKTUR	01.01.2011 NACH KORREKTUR
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	164.971	-8.337	156.634
Gewinnrücklagen	221.491	-5.642	215.849
Passive latente Steuern	184.830	-2.695	182.135



## ✱ KAPITALFLUSSRECHNUNG

{ 151 }

in T€	2011 VOR KORREKTUR	IAS 8 KORREKTUR	2011 NACH KORREKTUR
Ergebnis nach Steuern	93.396	5.642	99.038
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen	8.512	-8.337	175
Latente Steuern	31.606	2.695	34.301
Operativer Cashflow	98.686	0	98.686
Veränderungen der Forderungen	147.660	-147.611	49
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	249.421	-147.611	101.810
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen	-8.512	8.337	-175
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten	-266.323	148.375	-117.948
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-352.186	156.712	-195.474
Auszahlungen an Kommanditisten	-25.319	-9.101	-34.420
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	101.879	-9.101	92.778
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-886	0	-886

## Grundlagen der Berichterstattung

Die folgenden Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an diesen waren im Geschäftsjahr 2012 erstmals anzuwenden:

- IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ – Übertragung finanzieller Vermögenswerte (Änderung) (seit 1. Juli 2011)

Die Änderungen oder neuen Verlautbarungen hatten keine beziehungsweise keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

{ 152 }

In 2012 hat das IASB Standards sowie Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die im Konzernabschluss für diesen Zeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.

- IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Änderungen der Darstellung des sonstigen Ergebnisses (seit 1. Juli 2012)
- IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“: Behandlung leistungsorientierter Versorgungspläne und von Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses (ab 1. Januar 2013)
- IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ (ab 1. Januar 2014)
- IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ (ab 1. Januar 2014)
- IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an Unternehmen“ (ab 1. Januar 2014)
- IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“ (ab 1. Januar 2013)
- IAS 27 „Separate Abschlüsse“ (ab 1. Januar 2014)
- IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“ (ab 1. Januar 2014)
- IAS 12 „Latente Steuern“: Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte (Beginn des ersten bei oder nach Inkrafttreten der Verordnung beginnenden Geschäftsjahres)
- Änderungen an IFRS 1 „Bedeutende Hochinflation und Aufhebung fester Übergangstermine für Erstanwender“ (Beginn des ersten bei oder nach Inkrafttreten der Verordnung beginnenden Geschäftsjahres)
- Änderungen an IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (ab 1. Januar 2013)
- Änderungen an IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Schulden (ab 1. Januar 2014)
- IFRIC 20 „Abraumkosten in der Produktionsphase einer Tagebauminerale“ (ab 1. Januar 2013)

Die Umsetzung der in 2012 noch nicht anzuwendenden Verlautbarungen erfolgt im Jahr der erstmalig verpflichtenden Anwendung. Die einzelnen Auswirkungen der Änderungen werden vom Konzern geprüft.

Folgende Standards sowie Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards wurden vom IASB herausgegeben, sind aber im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Die Anwendung setzt voraus, dass sie im Rahmen des IFRAS-Übernahmeverfahrens („Endorsement“) der EU angenommen werden.

- IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (ab 1. Januar 2015)
- Änderungen an IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ – Beihilfen der öffentlichen Hand (ab 1. Januar 2013)
- Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2009 – 2011 (ab 1. Januar 2013)
- Änderungen an IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12: Übergangleitlinien (ab 1. Januar 2013)
- Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27: Investmentgesellschaften (ab 1. Januar 2014)

Die Umsetzung der in 2012 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 gebucht. Zinserträge und Zinsaufwendungen werden periodengerecht erfasst.

### ✦ IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Unter den immateriellen Vermögenswerten 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 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 betrieblich genutzten PKW, 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. Im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, fallen auch in den Anwendungsbereich des IAS 40. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können entweder zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) oder mit dem Fair Value (Modell des beizulegenden Zeitwerts) 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) 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 wurden von den Mieterträgen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten in Höhe von 11,0 % (2011: 11,8 %) abgezogen, sodass sich Einzahlungsüberschüsse von 89,0 % (2011: 88,2 %) ergaben. Im Geschäftsjahr lagen die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten bei 10,3 % (2011: 9,7 %) der Mieterträge.

{ 154 }

Der angewandte 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 6,67 % gegenüber 6,68 % im Vorjahr. Dieser setzte sich zusammen aus einer Rendite 10-jähriger Bundesanleihen von durchschnittlich 4,30 % (2011: 4,34 %) und einem Risikozuschlag von 2,37 % (2011: 2,34 %).

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2013 eine Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,98 % gegenüber 5,92 % im Vorjahr.

Eine Differenzierung zwischen In- und Ausland unterbleibt, da die Unterschiede nicht wesentlich sind.

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 Leasingvertrags 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 Cash-Flow 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.

#### ✱ A. 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.

#### ✱ B. 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.

#### ✱ C. 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.

#### ✱ D. 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 Fremdgesellschafter 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.

{ 156 }

**\* E. FINANZVERBINDLICHKEITEN**

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.

Die Bewertung der Fremdkapitalkomponente von Wandelanleihen wird unter Anwendung des Marktzinssatzes für eine gleichartige, nicht wandelbare Schuldverschreibung bestimmt.

Diese Fremdkapitalkomponente wird als Verbindlichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet, bis die Wandlung erfolgt oder die Rückzahlung fällig wird. Der verbleibende Teil des Emissionserlöses verkörpert den Wert des Wandlungsrechts. Dieser wird im Eigenkapital innerhalb der Kapitalrücklage erfasst. Die finanzielle Verbindlichkeit erhöht sich erfolgswirksam im Zeitablauf in Höhe der Differenz zwischen dem effektiven Zinsaufwand und dem Nominalzins.

**\* F. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN**

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

**\* G. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN**

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

**\* H. FLÜSSIGE MITTEL**

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

**\* 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.

**\* 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 wurde für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer angesetzt. Für die ausländischen Gesellschaften werden die lokal gültigen Steuersätze zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorräte mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

**\* SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

Sonstige 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 VERMÖGENSWERTE

#### 🔗 KONZESSIONEN, GEWERBL. SCHUTZRECHTE U.Ä. RECHTE SOWIE LIZENZEN AN SOLCHEN RECHTEN U. WERTEN

in T€	2012	2011
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>64</b>	<b>62</b>
Zugänge	9	2
Abgänge	-9	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>64</b>	<b>64</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-44</b>	<b>-33</b>
Zugänge	-12	-11
Abgänge	8	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-48</b>	<b>-44</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>20</b>	<b>29</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>16</b>	<b>20</b>

In dieser Position werden im Wesentlichen Softwarelizenzen ausgewiesen.

### ✳ 2. SACHANLAGEN

#### 🔗 ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

in T€	2012	2011
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>204</b>	<b>77</b>
Zugänge	2	132
Abgänge	-1	-5
<b>Stand 31.12.</b>	<b>205</b>	<b>204</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-67</b>	<b>-47</b>
Zugänge	-28	-24
Abgänge	2	4
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-93</b>	<b>-67</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>137</b>	<b>30</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>112</b>	<b>137</b>

Hierunter fällt die Büroausstattung der Deutsche EuroShop AG sowie zwei Firmenfahrzeuge.

{ 158 }  GRUNDSTÜCKE, GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IN BAU

in T€	2012	2011
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>230</b>	<b>230</b>
Zugänge	0	0
Abgänge	-230	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>230</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>-230</b>	<b>-230</b>
Zugänge	0	0
Abgänge	230	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>-230</b>
Buchwert 01.01.	0	0
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## \* 3. INVESTMENT PROPERTIES

in T€	2012	2011
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>3.106.832</b>	<b>2.700.697</b>
Zugänge	12.618	77.067
Zugänge zum Konsolidierungskreis	179.760	274.767
Unrealisierte Marktwertveränderungen	31.079	54.301
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>3.330.289</b>	<b>3.106.832</b>

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.565.291 T€ (Vj. 1.472.149 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 211.231 T€ (Vj. 189.975 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 21.803 T€ (i. Vj. 18.333 T€).

Die Zugänge beinhalten noch angefallene Baukosten für unsere Erweiterungsmaßnahmen in Dresden, Wildau und Sulzbach sowie laufende Investitionen in die Bestandsobjekte.

Das Herold-Center Norderstedt wurde am 31. Dezember 2012 erworben. Der Fair Value am Bilanzstichtag ist als Zugang zum Konsolidierungskreis dargestellt.

Die unrealisierten Marktwertveränderungen betreffen die nach IAS 40 vorgenommenen Auf- und Abwertungen auf den Shoppingcenterimmobilienbestand.



#### ✦ 4. FINANZANLAGEN

in T€	2012	2011
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>15.381</b>	<b>15.381</b>
<b>Stand 31.12.</b>	<b>15.381</b>	<b>15.381</b>
<b>Zu-/Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>12.434</b>	<b>8.504</b>
Zuschreibungen	2.478	3.930
<b>Stand 31.12.</b>	<b>14.912</b>	<b>12.434</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>27.815</b>	<b>23.885</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>30.293</b>	<b>27.815</b>

Im Berichtsjahr wurde eine ergebnisneutrale Zuschreibung auf die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau, in Höhe von 2.478 T€ vorgenommen, sodass der Beteiligungsbuchwert am Stichtag 30.293 T€ beträgt.

#### ✦ 5. ANTEILE AN AT-EQUITY BEWERTETEN, ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in T€	2012	2011
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>4.514</b>	<b>4.094</b>
Einlagen/Entnahmen	184	150
Anteiliges Ergebnis	-590	177
Aufwertungen	1	93
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>4.109</b>	<b>4.514</b>

Bei den Buchwertveränderungen der nach At-equity bewerteten, assoziierten Unternehmen handelt es sich um geleistete Einlagen und anteilige Ergebnisse kleinerer Grundstücksgesellschaften, die aus Gesamtkonzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind.

#### ✦ 6. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Sonstige langfristige Vermögenswerte	316	459
<b>Summe</b>	<b>316</b>	<b>459</b>

Die Position enthält im Wesentlichen den Barwert einer langfristigen Forderung in Höhe von 282 T€ (i. Vj. 422 T€) unserer polnischen Objektgesellschaft. Der Gesellschaft fließen bis zum Jahr 2016 jährliche Cashflows in Höhe von 207 T€ zu.

{ 160 }

## ✳ 7. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.031	6.617
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-1.293	-1.011
	<b>4.738</b>	<b>5.606</b>

### Summe

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen für Investitionen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses überwiegend beglichen waren. Die Absicherung der am Bilanzstichtag ausgewiesenen Beträge erfolgt durch Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronatserklärungen.

## ✳ 8. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Kaufpreisvorauszahlungen	0	9.101
Forderungen aus Umsatzsteuer	43	3
Anrechenbare Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag	136	133
Zinsswap	207	207
Übrige Vermögenswerte	6.729	5.890
	<b>7.115</b>	<b>15.334</b>

### Summe

Die übrigen Vermögenswerte beinhalten überwiegend sonstige Forderungen gegen Mieter sowie vorausgezahlte Standortsicherungskosten.

## ✳ FORDERUNGSSPIEGEL

in T€	GESAMT	BIS 1 JAHR	ÜBER 1 JAHR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.738	4.738	0
	(5.606)	(5.606)	(0)
Sonstige Vermögenswerte	7.431	7.115	316
	(15.793)	(15.334)	(459)
	<b>12.169</b>	<b>11.853</b>	<b>316</b>
Vorjahreswerte in Klammern	(21.399)	(20.940)	(459)

### ✱ FÄLLIGKEIT VON FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSWERTEN

in T€	BUCHWERT	NICHT ÜBERFÄLLIG
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.738	4.738
	(5.606)	(5.606)
Sonstige Vermögenswerte	7.431	7.431
	(15.793)	(15.793)
	<b>12.169</b>	<b>12.169</b>
Vorjahreswerte in Klammern	<b>(21.399)</b>	<b>(21.399)</b>

### ✱ 9. SONSTIGE FINANZINVESTITIONEN

in T€	31.12.2012	31.12.2011
<b>Festgelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten</b>	<b>4.355</b>	<b>0</b>

### ✱ 10. LIQUIDE MITTEL

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Termin- / Festgelder kurzfristig	33.527	45.783
Konten in laufender Rechnung	133.969	18.611
Kassenbestände	15	14
	<b>167.511</b>	<b>64.408</b>
<b>Summe</b>		

## Erläuterungen zur Konzernbilanz – Passiva

### ✱ 11. EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Das Grundkapital beträgt 53.945.536 € und ist in 53.945.536 nennwertlose Namensaktien eingeteilt.

Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

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

{ 162 }

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 16. Juni 2015 einmal oder mehrfach um insgesamt noch bis zu 12.226.331 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2010) erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10,0 Mio. €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren (Bedingtes Kapital 2011). Die Wandelschuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann.

Die Deutsche EuroShop AG als Konzernmutter weist einen Bilanzgewinn von 80.643 T€ aus.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 20. Juni 2013 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn 64.735 T€ zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,20 € je Aktie zu verwenden und den Rest in Höhe von 15.908 T€ auf neue Rechnung vorzutragen. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde in voller Höhe an die Aktionäre ausgeschüttet. Die geleistete Dividende betrug 1,10 € je Aktie.

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

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

Das sonstige Gesamteinkommen gliedert sich auf die folgenden Komponenten:

2012 in T€	VOR STEUER	STEUERN	NETTO
Bewertung von Beteiligungen (Afs) IAS 39	2.478	0	2.478
Cashflow-Hedges	-14.468	1.344	-13.124
	<b>-11.990</b>	<b>1.344</b>	<b>-10.646</b>
<b>Summe</b>			

2011 in T€	VOR STEUER	STEUERN	NETTO
Bewertung von Beteiligungen (Afs) IAS 39	3.930	0	3.930
Cashflow-Hedges	-16.405	5.613	-10.792
Währungsumrechnung ausl. Gesellschaften	-373	71	-302
	<b>-12.848</b>	<b>5.684</b>	<b>-7.164</b>
<b>Summe</b>			

## ✳ 12. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.371.154	1.335.986
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	194.137	136.163
Anleihen	91.943	0
	<b>1.657.234</b>	<b>1.472.149</b>
<b>Summe</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 1.667.307 T€ (i. Vj. 1.539.641 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 1.565.291 T€ (i. Vj. 1.472.149 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 3.149 T€ (i. Vj. 4.954 T€) aufwandswirksam erfasst.

Gegenwärtig enthalten vierzehn von insgesamt 34 Darlehensverträgen Regelungen zu Kreditaufgaben. Dabei handelt es sich um insgesamt 18 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV). Die Kreditaufgaben wurden bisher nicht verletzt und werden nach den aktuellen Planungen auch 2013 bis 2015 nicht verletzt werden.

Die Deutsche EuroShop hat am 14. November 2012 eine Wandelanleihe emittiert. Insgesamt wurden Wandelanleihen mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Gesamtbetrag von 100 Mio. € platziert. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt 35,10 €; der Kupon beträgt 1,75 % p. a. und ist halbjährlich nachschüssig zahlbar. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % ihres Nennwerts von je 100.000,00 € begeben und sind nach dem Wandlungsverhältnis und entsprechend den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen in anfänglich 2.849.003 Aktien der Deutsche EuroShop AG wandelbar. Der Emissionserlös betrug 100 Mio. €. Bis zum 31. Dezember 2012 wurde vom Wandlungsrecht kein Gebrauch gemacht.

Der Betrag der Wandelanleihe wurde in eine Eigenkapital- und eine Fremdkapitalkomponente aufgeteilt. Auf den Eigenkapitalanteil entfällt ein Betrag in Höhe von 7.140 T€, der in die Kapitalrücklage eingestellt wurde.

### ✳ 13. PASSIVE LATENTE STEUERN

in T€	STAND	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	STAND
	01.01.2012				31.12.2012
Latente Steuer auf Immobilien	223.985		-51.376	21.707	194.316
Ergebnisneutrale latente Steuer	-13.398	0	3.001	-3.394	-13.791
	<b>210.587</b>	<b>0</b>	<b>-48.375</b>	<b>18.313</b>	<b>180.525</b>
Summe					

Die passiven latenten Steuerrückstellungen entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien, die nach IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt werden. Sie betragen am Bilanzstichtag 206.012 T€ (i. Vj. 238.376 T€) und wurden mit aktiven latenten Steuern auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 11.696 T€ (i. Vj. 14.391 T€) verrechnet. Die ergebnisneutralen latenten Steuern werden im Wesentlichen für die Zinsswaps gebildet, die mit dem Eigenkapital verrechnet sind.

Nach der Verschmelzung von sechs inländischen Shoppingcentergesellschaften auf die neu gegründete DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG werden ab 2013 die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung erfüllt. Aus diesem Grund konnte ein Teilbetrag der in den Vorjahren gebildeten passiven latenten Gewerbesteuer in Höhe von 49,3 Mio. € aufgelöst werden.



{ 164 }

in T€	STAND 01.01.2012	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	STAND 31.12.2012
Latente Steuer auf Inlandsgesellschaften	182.223		-46.322	17.526	153.427
Latente Steuer auf Auslandsgesellschaften	28.364	0	-2.053	787	27.098
	<b>210.587</b>	<b>0</b>	<b>-48.375</b>	<b>18.313</b>	<b>180.525</b>
<b>Summe</b>					

#### \* 14. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Bauleistungen	451	1.027
Übrige	1.880	1.808
	<b>2.331</b>	<b>2.835</b>
<b>Summe</b>		

#### \* 15. STEUERVERBINDLICHKEITEN

in T€	STAND 01.01.2012	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	STAND 31.12.2012
Ertragsteuern	5.263	69	75	7.612	12.731
Grunderwerbsteuer	635		635	11.753	11.753
Grundsteuer	37		22	73	88
	<b>5.935</b>	<b>69</b>	<b>732</b>	<b>19.438</b>	<b>24.572</b>
<b>Summe</b>					

Die Ertragsteuern betreffen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 2.272 T€ sowie Gewerbesteuer in Höhe von 10.459 T€. Die Grunderwerbsteuer entfällt im Wesentlichen auf den Erwerb des Herold-Centers.

#### \* 16. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	STAND 01.01.2012	VERBRAUCH	AUFLÖSUNG	ZUFÜHRUNG	STAND 31.12.2012
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	5.399	4.781	434	3.081	3.265
Honorare	86	83	3	151	151
Übrige	3.373	2.607	325	8.892	9.333
	<b>8.858</b>	<b>7.471</b>	<b>762</b>	<b>12.124</b>	<b>12.749</b>
<b>Summe</b>					

In den übrigen Rückstellungen ist die Vorfälligkeitsentschädigung für die vorzeitige Ablösung eines Darlehens in Höhe von 5,8 Mio. € enthalten. Des Weiteren enthält diese Position den Barwert (650 T€) für einen Long-Term-Incentive-Plan, der mit Wirkung zum 1. Juli 2010 mit dem Vorstand und 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.

## ✦ 17. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Umsatzsteuer	4.447	3.472
Mietkautionen	896	829
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	431	819
Kreditorische Debitoren	269	636
Übrige	8.068	7.434
<b>Summe</b>	<b>14.111</b>	<b>13.190</b>

### Summe

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

## ✦ 18. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Zinsswaps	50.897	38.075
Übrige	345	376
<b>Summe</b>	<b>51.242</b>	<b>38.451</b>

### Summe

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 50.897 T€ betragen.

## ✦ VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

in T€	GESAMT	KURZFRISTIG	LANGFRISTIG
Finanzverbindlichkeiten	1.657.234	194.137	1.463.097
	(1.472.149)	(136.163)	(1.335.986)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.331	2.331	0
	(2.835)	(2.835)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	65.353	14.111	51.242
	(51.641)	(13.190)	(38.451)
davon aus Steuern	4.561	4.561	0
	(3.502)	(3.502)	(0)
<b>Summe</b>	<b>1.724.918</b>	<b>210.579</b>	<b>1.514.339</b>
Vorjahreswerte in Klammern	(1.526.625)	(152.188)	(1.374.437)

{ 166 }

## Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### ★ 19. UMSATZERLÖSE

in T€	2012	2011
Mindestmieteinnahmen	206.914	185.405
Umsatzmieteinnahmen	2.906	3.313
Übrige	1.411	1.257
	<b>211.231</b>	<b>189.975</b>
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties		
direkt zurechenbare Mieteinnahmen	211.231	189.975

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Nutzungsentschädigungen, Wohnungsmieten sowie Abfindungen ausgeschiedener Mieter.

Die hier als Operatingleasingverhältnisse ausgewiesenen Beträge beziehen sich auf Mieteinnahmen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Die künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietverträgen weisen folgende Fälligkeiten auf:

in T€	2012	2011
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	219.463	202.950
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	744.107	712.207
Fälligkeit nach 5 Jahren	433.325	479.696
	<b>1.396.895</b>	<b>1.394.853</b>
<b>Summe</b>		

### ★ 20. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2012	2011
Center-Marketing	-3.010	-2.860
Instandhaltungen und Reparaturen	-4.169	-1.619
Grundsteuer	-754	-979
Versicherungen	-354	-406
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-797	-441
Übrige	-2.172	-2.214
	<b>-11.256</b>	<b>-8.519</b>
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties		
direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-11.256	-8.519

## \* 21. GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2012	2011
<b>Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten</b>	<b>-10.547</b>	<b>-9.814</b>
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-10.547	-9.814

## \* 22. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2012	2011
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	762	202
Währungsgewinne	995	83
Übrige	1.148	725
<b>Summe</b>	<b>2.905</b>	<b>1.010</b>

## \* 23. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2012	2011
Grunderwerbsteuer	-2.937	0
Personalkosten	-2.135	-1.733
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	-1.888	-1.521
Finanzierungsnebenkosten	-1.567	-1.285
Währungsverluste	-473	-323
Marketingkosten	-399	-442
Gutachterkosten	-330	-287
Aufsichtsratsvergütungen	-265	-223
Abschreibungen	-40	-35
Übrige	-1.282	-1.142
<b>Summe</b>	<b>-11.316</b>	<b>-6.991</b>

In der Position Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 344 T€ enthalten.

## \* 24. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

in T€	2012	2011
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>1.400</b>	<b>1.261</b>

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

{ 168 }

## ✳ 25. ERTRÄGE AUS NACH AT-EQUITY BEWERTETEN, ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in T€	2012	2011
<b>Ergebnisse aus At-equity-Gesellschaften</b>	<b>-589</b>	<b>270</b>

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

## ✳ 26. KOMMANDITISTEN ZUSTEHENDE ERGEBNISANTEILE

in T€	2012	2011
<b>Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile</b>	<b>-15.271</b>	<b>-15.730</b>

## ✳ 27. BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2012	2011
Unrealisierte Marktwertveränderungen	31.079	54.302
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-18.675	-11.866
Anschaffungsnebenkosten	-9.198	-176
Unterschiedsbetrag IFRS 3 und Anteilsaufstockungen	5.289	7.888
<b>Summe</b>	<b>8.495</b>	<b>50.148</b>

Die Anschaffungsnebenkosten betreffen den Erwerb des Herold-Centers Norderstedt.

Der Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3 ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ansatz des Herold-Centers mit dem Verkehrswert gemäß IAS 40 und aus der Aufstockung der Anteile an unseren Objekten in Dessau, Hamm und Viernheim.

## ✳ 28. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

in T€	2012	2011
Tatsächlicher Steueraufwand	-8.589	-3.372
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	28.791	-33.329
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-1.246	-972
<b>Summe</b>	<b>18.956</b>	<b>-37.673</b>

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, zu dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden.

Im Jahr 2012 wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % kalkuliert. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer berücksichtigt.

Für die ausländischen Gesellschaften wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze in Ansatz gebracht.



Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die Auflösung von in Vorjahren gebildeter passiver latenter Gewerbesteuer in Höhe von 49,3 Mio. €.

{ 169 }

### ✳ STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 18.956 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 sowie einem Gewerbesteuersatz von 16,45 % gerechnet.

in T€	2012	2011
<b>Konzernergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>103.528</b>	<b>136.711</b>
<b>Theoretische Ertragsteuer 32,28 %</b>	<b>-33.414</b>	<b>-44.123</b>
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	2.190	2.161
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	2.057	967
Steuerfreie Erträge / nicht abzugsfähige Aufwendungen	460	3.126
Aperiodischer Steuerertrag	49.357	-107
Übrige	-1.694	303
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>18.956</b>	<b>-37.673</b>

Nach der Verschmelzung von sechs inländischen Shoppingcentergesellschaften auf die neu gegründete DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG werden ab 2013 die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung erfüllt. Aus diesem Grund konnte ein Teilbetrag der in den Vorjahren gebildeten passiven latenten Gewerbesteuern in Höhe von T€ 49.323 aufgelöst werden, der im aperiodischen Steuerertrag enthalten ist. Des Weiteren ist in dieser Position eine Gewerbesteuernachzahlung für Vorjahre in Höhe von T€ 34 enthalten.

Im Geschäftsjahr 2012 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 28,5 %. Dabei wurde der aperiodische Steuerertrag in Höhe von 49,3 Mio. € (Auflösung Gewerbesteuer) nicht mit einbezogen.

## 29. 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.

### ✳ ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELBESTANDS

in T€	31.12.2012	31.12.2011
<b>Liquide Mittel</b>	<b>167.511</b>	<b>64.408</b>

{ 170 }

**\* OPERATIVER CASHFLOW**

Nach Korrektur des Jahresergebnisses um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein operativer Cashflow in Höhe von 102.828 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.

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

- Zinseinnahmen in Höhe von 0,5 Mio. € (i. Vj. 0,9 Mio. €)
- Zinsausgaben in Höhe von 67,7 Mio. € (i. Vj. 60,8 Mio. €)
- Gezahlte Ertragsteuern in Höhe von 1,1 Mio. € (i. Vj. 3,3 Mio. €)
- Nettozuführungen zu Rückstellungen in Höhe von 11,4 Mio. € (i. Vj. 8,2 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 sowie Investitionen bei den Bestandsobjekten in Höhe von 12,6 Mio. € getätigt.

Der Kaufpreis für das Herold-Center Norderstedt betrug 185,4 Mio. € (inklusive Erwerbsnebenkosten) und wurde Ende Dezember 2012 gezahlt.

**\* CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT**

Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten enthalten Einzahlungen aus der Begebung einer Wandelanleihe in Höhe von 100 Mio. € abzüglich Transaktionskosten in Höhe von 1,4 Mio. €. Des Weiteren erfolgte ein Mittelzufluss aus der Aufnahme von Bankdarlehen in Höhe von 93,1 Mio. €.

Im Berichtsjahr wurde eine Barkapitalerhöhung durchgeführt. Hieraus flossen der Deutsche EuroShop AG 67,7 Mio. € abzüglich Transaktionskosten in Höhe von 1,5 Mio. € zu.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde eine Dividende an die Aktionäre in Höhe von 56,8 Mio. € ausgeschüttet.

Die Auszahlungen an Fremdgemeinschaftler beinhalten geleistete Ausschüttungen in Höhe von 15,3 Mio. € sowie die Kaufpreiszahlungen für die Aufstockung der Anteile an der Rathaus-Center Dessau KG in Höhe von 5,9 Mio. €.

## Segmentberichterstattung

{ 171 }

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, so dass die Gesellschaften ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Die Gesellschaften werden individuell gesteuert.

Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) erfolgt gemäß IFRS 8.12 eine Segmentdifferenzierung nach Inland und Ausland.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungsträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente 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.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

in T€	INLAND	AUSLAND	ÜBERLEITUNG	GESAMT
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>187.661</b>	<b>23.570</b>	<b>0</b>	<b>211.231</b>
(Vorjahreswerte)	(166.832)	(23.143)	(0)	(189.975)

in T€	INLAND	AUSLAND	ÜBERLEITUNG	GESAMT
<b>EBIT</b>	<b>163.221</b>	<b>21.781</b>	<b>-3.985</b>	<b>181.017</b>
(Vorjahreswerte)	(148.652)	(20.698)	-(3.689)	(165.661)

in T€	INLAND	AUSLAND	ÜBERLEITUNG	GESAMT
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-62.086</b>	<b>-7.679</b>	<b>-1.759</b>	<b>-71.524</b>
(Vorjahreswerte)	-(55.972)	-(7.516)	-(1.411)	-(64.899)

in T€	INLAND	AUSLAND	ÜBERLEITUNG	GESAMT
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>106.318</b>	<b>5.561</b>	<b>-8.351</b>	<b>103.528</b>
(Vorjahreswerte)	(127.734)	(17.754)	-(8.777)	(136.711)

in T€	INLAND	AUSLAND	GESAMT
<b>Segmentvermögen</b>	<b>3.203.587</b>	<b>345.267</b>	<b>3.548.854</b>
(Vorjahreswerte)	(2.874.224)	(350.901)	(3.225.125)
<b>davon Investment Properties</b>	<b>2.991.616</b>	<b>338.673</b>	<b>3.330.289</b>
(Vorjahreswerte)	(2.763.626)	(343.206)	(3.106.832)

{ 172 }

## Sonstige Angaben

### ✳ 30. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

#### 🔗 BUCHWERTE, WERTANSÄTZE UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

WERTANSATZ BILANZ NACH IAS 39

in T€	BEWERTUNGSKATEGORIE NACH IAS 39	BUCHWERTE 31.12.2012	FORTGEFÜHRTE ANSCHAFKUNGSKOSTEN	ANSCHAFKUNGSKOSTEN	FAIR VALUE ERFOLGS-NEUTRAL
<b>Finanzielle Vermögenswerte*</b>					
Finanzanlagen	AfS	30.293		15.381	14.912
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	4.738	4.738		
Sonstige Vermögenswerte	LAR	2.188	1.698		490
Sonstige Finanzinvestitionen	HtM	4.335	4.335		
Liquide Mittel	LaR	167.511	167.511		
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten*</b>					
Finanzverbindlichkeiten	FLAC	1.657.234	1.657.234		
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	284.176	284.176		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.331	2.331		
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	58.558	7.661		50.897
Aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:					
Loans and Receivables (LaR)		174.437	173.947		490
Held to Maturity (HtM)		4.335	4.335		
Available-for-Sale (AfS)		30.293	0	15.381	14.912
Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)		2.002.299	1.951.402		50.897

\* Entspricht Level 2 der Fair-Value-Hierarchie des IFRS 7

Die nach At-equity bewerteten Beteiligungen sind mit ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Die im Berichtsjahr vorgenommenen Aufwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte sowie die liquiden Mittel und sonstige Finanzinvestitionen 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 130 T€ (i. Vj. 162 T€).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten Verpflichtungen aus Wandelanleihen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bewertet wurden. Die angefallenen Zinsaufwendungen betragen 483 T€ und sind im Finanzergebnis erfasst.

Die Bankverbindlichkeiten haben kurz- und langfristige Laufzeiten und wurden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Der Zeitwert für die Konzerndarlehen wurde im Anhang unter Position 12. Finanzverbindlichkeiten angegeben. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von 71.230 T€ (i. Vj. 65.761 T€) im Finanzergebnis enthalten.

## WERTANSATZ BILANZ NACH IAS 39

FAIR VALUE ERFOLGS- WIRKSAM	FAIR VALUE 31.12.2012	BUCHWERTE 31.12.2011	FORT- GEFÜHRTE ANSCHAF- FUNGS- KOSTEN	ANSCHAF- FUNGS- KOSTEN	FAIR VALUE ERFOLGS- NEUTRAL	FAIR VALUE ERFOLGS- WIRKSAM	FAIR VALUE 31.12.2011
30.293	27.815	0	15.381	12.434			27.815
4.738	5.606	5.606					5.606
2.188	1.783	1.153		630			1.783
4.335	0						0
167.511	64.408	64.408					64.408
1.759.250	1.472.149	1.472.149					1.539.651
284.176	280.078	280.078					280.078
2.331	2.835	2.835					2.835
58.558	45.999	7.924		38.075			45.999
174.437	71.797	71.167		630			71.797
4.335	0	0					0
30.293	27.815	0	15.381	12.434			27.815
2.104.315	1.801.061	1.762.986		38.075			1.868.563

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen Verbindlichkeiten haben bis auf die Zins-swaps, die mit dem Barwert bilanziert sind, regelmäßig kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert.

Bei der Bewertung der Zinsswaps wurden die zum Abschlussstichtag gültigen Zins- und Marktpreisparameter verwendet.

Zinsen aus Finanzinstrumenten werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Des Weiteren sind Ergebnisanteile von Fremd-gesellschaftern in Höhe von 15.271 T€ (i. Vj. 15.730 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Wertberichtigungen auf Forderungen werden in den Grundstücksbetriebskosten ausgewiesen.

## ✳ 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.



{ 174 }

## ✦ 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 stellten sich zum 31. Dezember 2012 wie folgt dar:

in T€	BUCHWERT 31.12.2012	CASHFLOWS 2013	CASHFLOWS 2014 BIS 2017	CASHFLOWS AB 2018
Wandelanleihen	91.943	1.750	106.803	0
Bankverbindlichkeiten	1.565.291	404.269	541.433	1.016.316

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2013 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 797 T€ (i. Vj. 441 T€) in den Grundstücksbetriebskosten enthalten.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 12.169 T€ (i. Vj. 12.298 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.

Eine Veränderung wesentlicher Parameter der Immobilienbewertung um 25 Basispunkte hätte folgende Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis vor Steuern:

in T€	BASIS	-0,25 %	+0,25 %
Mietsteigerungsrate	1,70 %	-110,2	+113
Diskontierungsrate	6,67 %	+101,9	-97
Kostenquote	11,00 %	+9,5	-9,5

### 🔗 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 die damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäfte, die als Cashflow-Hedge ergebnisneutral mit ihrem Barwert bilanziert wurden. Eine Erhöhung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung um 19.112 T€ (i. Vj. 18.320 T€) führen. Der wesentliche Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 194.651 T€ (i. Vj. 198.651 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€	31.12.2012	31.12.2011
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.606.090</b>	<b>1.473.119</b>
Eigenkapitalquote in %	45,3	45,7
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>1.489.723</b>	<b>1.407.741</b>

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Anteile der Fremdgesellschafter.

Die Nettofinanzverschuldung ermittelt sich aus den Finanzverbindlichkeiten am Bilanzstichtag abzüglich liquider Mittel.

## 31. 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€	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte	506.584	510.701
Kurzfristige Vermögenswerte	12.565	9.065
Langfristige Schulden	195.353	149.874
Kurzfristige Schulden	5.942	46.479
Erträge	35.529	30.024
Aufwendungen	-20.588	-16.315

### NACH AT-EQUITY-BEWERTETE ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Zum Konzern gehören kleinere Grundstücksgesellschaften, an denen die Deutsche EuroShop entweder mittelbar oder unmittelbar 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. Die anteiligen Jahresergebnisse dieser Gesellschaften wurden dem Segment Inland zugeordnet.

{ 176 }

Im Geschäftsjahr weisen die nach At-equity-bewerteten Unternehmen folgende Vermögens- und Schuldposten sowie Aufwendungen und Erträge aus:

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte	8.551	9.811
Kurzfristige Vermögenswerte	1.577	1.167
Langfristige Schulden	5.940	0
Kurzfristige Schulden	93	6.476
Erträge	826	730
Aufwendungen	-1.416	-554

### ✳ 32. ERGEBNIS JE AKTIE

in T€	31.12.2012	31.12.2011
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	122.484	99.038
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	51.934.893	51.631.400
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>2,36</b>	<b>1,92</b>
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	122.484	99.038
Anpassung des Zinsaufwandes für die Wandelanleihe (T€)	327	0
Jahresergebnis zur Bestimmung des verwässerten Ergebnisses je Aktie (T€)	122.811	99.038
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	51.934.893	51.631.400
Gewichtete Anpassung der potenziell umwandelbaren Stückaktien	326.935	0
Durchschnittliche gewichtete Anzahl von Aktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	52.261.828	51.631.400
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)</b>	<b>2,35</b>	<b>1,92</b>

#### 🔗 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:

Das verwässerte Ergebnis ergibt sich, indem die durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien um sämtliche Optionsrechte aus der Wandelanleihe erhöht wird. Im Berichtsjahr bestanden 2,8 Mio. Optionsrechte. Aufgrund der unterjährigen Emission der Wandelanleihe wurden die daraus resultierenden Optionsrechte der Wandelanleihe zeitanteilig berücksichtigt. Es wird angenommen, dass die Wandelanleihen vollständig in Aktien getauscht werden. Das Jahresergebnis wird entsprechend um den Zinsaufwand und Steuereffekte bereinigt.

## Sonstige Finanzielle Verpflichtungen

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 108,8 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen, die im Folgejahr in unseren Shoppingcentern anfallen werden, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 19,7 Mio. €.

## Sonstige Angaben

{ 177 }

Im Geschäftsjahr waren im Konzern durchschnittlich vier (i. Vj. fünf) Angestellte beschäftigt.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine 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**, Reinbek  
Mitglied der Geschäftsführung der KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg

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

**Karin Dohm**, Kronberg im Taunus (seit 13.07.2012)  
Head of Group External Reporting der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main

**Dr. Jörn Kreke**, Hagen  
Kaufmann

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

**Reiner Strecker**, Wuppertal (seit 13.07.2012)  
Geschäftsführender Gesellschafter der Vorwerk & Co. KG, Wuppertal

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

**Klaus Striebich**, Besigheim (seit 13.07.2012)  
Managing Director Leasing der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

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

{ 178 }

**Alexander Otto**, Hamburg

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

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

**Dr. Bernd Thiemann**, Kronberg im Taunus

Unternehmensberater

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

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

 **VORSTAND****Claus-Matthias Böge**, Hamburg, Sprecher des Vorstands

- a) Douglas Holding AG, Hagen

**Olaf Borkers**, Hamburg

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

Der Long Term Incentive Rückstellung (LTI) für den Vorstand wurden im Berichtsjahr T€ 305 (i. Vj. T€ 96) zugeführt. Der Aufzinsungsbetrag betrug 10 T€.

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 November 2012 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

## Nahestehende Personen nach IAS 24

Die Tochtergesellschaften, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen sowie 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 Abschnitt Aufsichtsrat und Vorstand sowie im Vergütungsbericht des Konzernlageberichts erläutert.



Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit der ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich im Berichtsjahr auf 19.566 T€ (i. Vj. 23.454 T€). Demgegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 6.935 T€ (i. Vj. 5.983 T€). Die Forderungen gegenüber der ECE beliefen sich auf 4.305 T€ und die Verbindlichkeiten betragen 1.255 T€.

{ 179 }

Die Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit nahestehenden Personen erfolgten zu marktüblichen Konditionen.

Hamburg, 12. April 2013

Deutsche EuroShop AG  
Der Vorstand



Claus-Matthias Böge



Olaf 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 STIMM- RECHTS- ANTEIL IN %	DAVON IM EIGEN- BESITZ IN %	DAVON ZUZU- RECH- NEN IN %
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	0,00	7,74
„Bravo-Alpha“ Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5)	7,74	3,71	4,03
Gemeinnützige Hertie-Stiftung, Frankfurt	15.08.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	3,02	0,00
BlackRock Inc., New York, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A.	23.01.2012	Schwellenunterschreitung (3)	2,97	0,00	2,97
BlackRock Inc., New York, U.S.A.	22.03.2012	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	0,00	3,02
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	22.03.2012	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	0,00	3,02
BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A.	22.03.2012	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	0,00	3,02
Alexander Otto, Hamburg	14.11.2012	Schwellenunterschreitung (10)	9,57	0,65	8,92

Das von dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses im Geschäftsjahr 2012 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf 344 T€ (i. Vj. 321 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 2012:

NAME UND SITZ DES UNTERNEHMENS	ANTEIL AM EIGEN- KAPITAL	DAVON MITTELBAR	DAVON UN- MITTELBAR	EIGEN- KAPITAL ZUM 31.12.2012	HGB- ERGEBNISSE 2012
				<b>in €</b>	<b>in €</b>
<b>Vollkonsolidierte Unternehmen:</b>					
DES Verwaltung GmbH, Hamburg (vormals Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH)	100,00 %	-	100,00 %	30.940.407,30	1.127.568,93
DES Management GmbH, Hamburg (vormals Deutsche EuroShop Management GmbH)	100,00 %	-	100,00 %	67.614,67	42.614,67
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG	100,00 %	-	100,00 %	437.109.917,63	-331.300,41
A10 Center Wildau GmbH	100,00 %		100,00 %	91.167.005,25	3.796.874,73
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pullach	100,00 %	100,00 %	-	-22.747.883,73	732.343,73
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	62.364.731,43	3.992.284,74
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00 %	-	75,00 %	116.569.429,89	4.646.620,32
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	74,00 %	-	74,00 %	40.517.713,82	6.729.707,68
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00 %	-	65,00 %	11.162.819,04	2.588.474,27
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	97,43 %	91,69 %	5,74 %	-89.415.949,97	10.127.259,44
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	50,47 %	-	50,47 %	86.009.968,21	7.705.184,30
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	18.007.523,19	2.223.635,07
				<b>in PLN</b>	<b>in PLN</b>
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99 %	99,99 %	-	539.519.874,61	-797.892,59
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00 %	100,00 %	-	15.593.388,85	524.531,42
				<b>in €</b>	<b>in €</b>
<b>Quotenkonsolidierte Unternehmen:</b>					
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	67,00 %	-	67,00 %	50.799.394,45	7.064.440,98
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	76.102.744,07	9.940.106,00
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	8.971.918,42	914.762,72
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	50,00 %	50,00 %	-	-440.801,23	951.235,49
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	22.725.689,10	1.541.590,13

NAME UND SITZ DES UNTERNEHMENS	ANTEIL AM EIGEN- KAPITAL	DAVON MITTELBAR	DAVON UN- MITTELBAR	EIGEN- KAPITAL ZUM 31.12.2012	HGB- ERGEBNISSE 2012
<b>At-equity / Assoziierte Unternehmen:</b>				<b>in €</b>	<b>in €</b>
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		1.884.780,55	-37.621,57
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50,00 %	50,00 %		804.080,10	30.673,29
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		2.186.295,91	-1.445.846,38
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		2.443.931,31	270.561,95
Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		886.501,50	29.008,76
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach	40,00 %	-	40,00 %	27.642,15	2.077,55
<b>Beteiligungsunternehmen:</b>				<b>in PLN</b>	<b>in PLN</b>
Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau, Polen	33,33 %	-	33,33 %	371.531.496,72	21.157.631,99

## Bestätigungsvermerk

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 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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 Rechnungslegungsinformationen der in den Konzernabschluss einbezogenen Teilbereiche, 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, 12. April 2013

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dyckerhoff  
Wirtschaftsprüfer

gez. Dr. Probst  
Wirtschaftsprüfer

## Versicherung der gesetzlichen Vertreter

{ 183 }

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, 12. April 2013



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers



# Mehrjahresübersicht

in Mio. €	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Umsatzerlöse	57,9	61,4	72,1	92,9	95,8	115,3	127,6	144,2	190,0	211,2
EBIT	39,5	49,8	57,5	86,3	78,5	98,1	110,7	124,0	165,7	181,0
Finanzergebnis	-17,8	-19,2	-39,3	-41,0	-39,6	-49,4	-55,9	-60,2	-79,1	-86,0
Bewertungsergebnis	5,6	8,0	40,0	68,8	39,0	38,3	-14,8	33,1	50,1	8,5
EBT	27,3	38,6	68,1	117,7	77,8	87,0	40,1	97,0	136,7	103,5
Konzernergebnis	19,0	27,7	48,7	100,3	94,2	68,9	34,4	-7,8	99,0	122,5
FFO je Aktie in €	0,82	0,86	0,97	1,08	1,12	1,38	1,40	1,35	1,61	1,66
Ergebnis je Aktie in €*	0,61	0,89	1,55	2,92	2,74	1,96	0,88	-0,17	1,92	2,36
Eigenkapital**	695,3	684,4	787,4	897,9	974,0	977,8	1.044,4	1.441,5	1.473,1	1.606,1
Verbindlichkeiten	545,2	685,8	756,1	898,3	1.002,3	1.029,1	1.067,8	1.522,1	1.752,0	1.942,8
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	3.225,1	3.548,9
Eigenkapitalquote in %**	56,1	49,9	51,0	50,0	49,3	48,7	49,5	48,6	45,7	45,3
Gearing in %**	78	100	96	100	103	105	102	106	119	121
Liquide Mittel	102,0	150,3	197,2	94,2	109,0	41,7	81,9	65,8	64,4	167,5
Net Asset Value	682,5	686,8	794,5	877,4	925,1	942,8	1.006,9	1.361,1****	1.427,3****	1.538,9****
Net Asset Value je Aktie in €	21,84	21,98	23,11	25,53	26,91	27,43	26,63	26,36****	27,64****	28,53****
Dividende je Aktie in €	0,96	0,96	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10	1,20****

\* unverwässert

\*\* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital

\*\*\* EPRA

\*\*\*\* Vorschlag

in Mio. €	Q1 / 2012	Q2 / 2012	Q3 / 2012	Q4 / 2012
Umsatzerlöse	51,9	52,5	52,6	54,2
EBIT	45,9	45,3	46,1	43,7
Finanzergebnis	-21,4	-20,7	-21,3	-22,6
Bewertungsergebnis	-0,9	-1,0	-1,0	11,4
EBT	23,6	23,6	23,8	32,5
Konzernergebnis	16,5	16,0	17,4	72,6
Ergebnis je Aktie in €	0,32	0,31	0,34	1,39

