

190 MIO. €

UMSATZERLÖSE

+34 %

EBIT

1,81 €

ERGEBNIS JE AKTIE

3,2 MRD. €

BILANZSUMME

45,7 %

EIGENKAPITALQUOTE

27,64 €

NAV JE AKTIE



Deutsche EuroShop

IM ÜBERBLICK

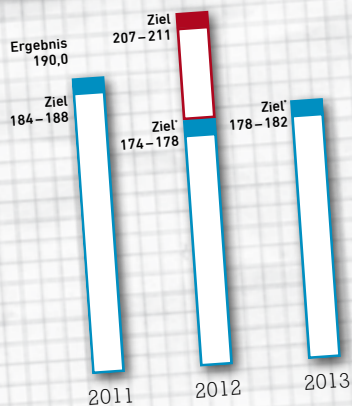
Kennzahlen

in Mio. €	2011	2010	Differenz
Umsatzerlöse	190,0	144,2	32%
EBIT	165,7	124,0	34%
Finanzergebnis	-79,1	-60,2	-31%
Bewertungsergebnis	41,9	33,1	26%
EBT	128,4	97,0	32%
Konzernergebnis	93,4	-7,8	
FFO je Aktie in €	1,61	1,35	19%
Ergebnis je Aktie in €	1,81	-0,17	
Eigenkapital*	1.473,1	1.441,5	2%
Verbindlichkeiten	1.752,0	1.522,1	15%
Bilanzsumme	3.225,1	2.963,6	9%
Eigenkapitalquote in %*	45,7	48,6	
LTV-Verhältnis in %	47	47	
Gearing in %*	119	106	
Liquide Mittel	64,4	65,8	-2%
Net Asset Value (EPRA)	1.427,3	1.361,1	5%
Net Asset Value je Aktie in € (EPRA)	27,64	26,36	5%
Dividende je Aktie in €	1,10**	1,10	0%

* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital
** Vorschlag

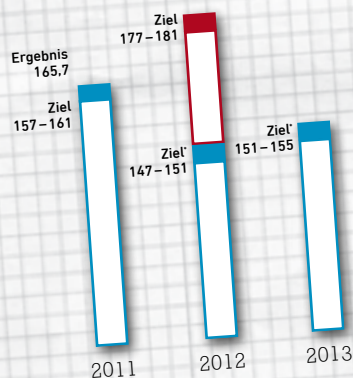
Umsatz

in Mio. €



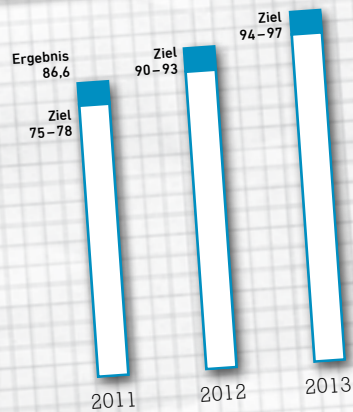
EBIT

in Mio. €



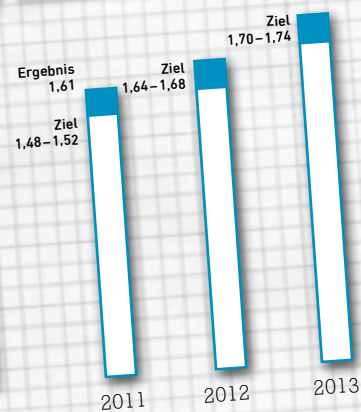
EBT ohne Bewertung

in Mio. €



FFO je Aktie

in €



* At-equity-Konsolidierung

INHALT

5

Konzernlagebericht

Geschäft und Rahmenbedingungen	5
Vergütungsbericht	6
Überblick über den Geschäftsverlauf	7
Ertrags-, Finanz - und Vermögenslage	10
Umwelt	17
Nachtragsbericht	18
Risiko- und Chancenmanagement, Internes Kontrollsystem	18
Prognosebericht	22

25

Konzernabschluss

Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Gesamtergebnisrechnung	29
Kapitalflussrechnung	30
Eigenkapitalveränderungsrechnung	31
Anhang	32
Bestätigungsvermerk	66

72

Bericht des Aufsichtsrats

68

Corporate Governance

76

Service

Glossar	76
Finanzkalender	78
Mehrjahresübersicht	79
Kontakt	79

Konzern-

2011

LAGEBERICHT

- 5 Geschäft und Rahmenbedingungen
- 6 Vergütungsbericht
- 7 Überblick über den Geschäftsverlauf
- 10 Ertrags-, Finanz - und Vermögenslage
- 17 Umwelt
- 18 Nachtragsbericht
- 18 Risiko- und Chancenmanagement, Internes Kontrollsystem
- 22 Prognosebericht

GESCHÄFT UND RAHMEN- BEDINGUNGEN

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Deutsche EuroShop AG ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Sie war am 31. Dezember 2011 an 19 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 2011 zu 10,0% im Besitz von Herrn Alexander Otto (2010: 11,64%).

Das Grundkapital betrug zum 31. Dezember 2011 51.631.400,00 €. und war in 51.631.400 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 16. Juni 2015 durch Ausgabe von bis zu 14.540.467 auf den Namen lautende (nennwertlose) Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 14.540.467,00 € erhöhen (Stand 31. Dezember 2011).

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200 Mio. € 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 nach näherer Maßgabe der vom Vorstand durch Zustimmung des Aufsichtsrats zu erlassenden Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen zu gewähren.

LEITUNG UND KONTROLLE

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

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

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

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

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

VERGÜTUNGSBERICHT

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

SYSTEM DER VORSTANDSVERGÜTUNG

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

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

Die erfolgsunabhängige Jahresgrundvergütung für Herrn Böge beträgt 300 T€ und für Herrn Borkers 168 T€. Für das Geschäftsjahr 2011 ergibt sich darüber hinaus für Herrn Böge ein Tantiemeanspruch von 374 T€ und für Herrn Borkers von 149 T€, die mit Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat zur Auszahlung gelangen.

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

Im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages durch die Gesellschaft, ohne dass hierfür ein wichtiger Grund vorliegt, haben die Vorstände Anspruch auf eine Abfindung in Höhe der bis zum Ende der vereinbarten Vertragslaufzeit ausstehenden Jahresvergütungen, begrenzt jedoch auf maximal zwei Jahresvergütungen (Jahresgrundvergütung zzgl. Tantieme). Für die Bemessung der Höhe der Jahresvergütungen ist der Durchschnitt der Jahresvergütung des letzten Geschäftsjahres und der voraussichtlichen Jahresvergütung des laufenden Geschäftsjahres maßgebend.

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

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

Seit dem 1. Juli 2010 erhöhte sich die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2011 auf 1.280,5 Mio. € (31. Dezember 2010: 1.496,3 Mio. €). Sie lag damit um 297 Mio. € (31. Dezember 2010: 512,8 Mio. €) über dem Stand vom 1. Juli 2010. Der Barwert des sich daraus ergebenden potenziellen Anspruchs aus dem LTI belief sich zum Jahresende auf 609 T€ (31. Dezember 2010: 960 T€). Im Geschäftsjahr wurden der gebildeten Rückstellung 96 T€ (2010: 85 T€) zugeführt.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS IN 2011

Die Bezüge des Vorstands betragen 1.066 T€ und verteilen sich wie folgt:

in T€	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsbezogene Vergütung	Nebenleistungen	Gesamt	Gesamt Vorjahr
Claus-Matthias Böge	300	374	65	739	803
Olaf G. Borkers	168	149	10	327	351
	468	523	75	1.066	1.154

Die Nebenleistungen umfassen 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 zeitaufteilig. Daneben werden nach § 8 Abs. 5 der Satzung die Auslagen erstattet.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS IN 2011

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

in T€	Gesamt 2011	Gesamt 2010
Manfred Zaß	59,50	59,50
Dr. Michael Gellen	44,62	44,62
Thomas Armbrust	29,75	29,75
Alexander Otto	29,75	29,75
Dr. Jörn Kreke	29,75	29,75
Dr. Bernd Thiemann	29,75	29,75
inkl. 19 % Umsatzsteuer	223,12	223,12

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

SONSTIGES

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

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

ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN DER DEUTSCHE EUROSHOP AG, DIE FÜR DEN FALL EINES KONTROLLWECHSELS MIT VORSTANDSMITGLIEDERN ODER ARBEITNEHMERN DER GESELLSCHAFT GETROFFEN SIND

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

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

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

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

ÜBERBLICK ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die deutsche Wirtschaft war sehr dynamisch in das Jahr 2011 gestartet und nahm lange Zeit die Rolle der Konjunkturlokomotive in Europa ein. Mit der Eskalation der Staatsschuldenkrise in Europa sowie infolge wachsender Unsicherheiten ist jedoch auch die Konjunktur in Deutschland ab dem Herbst ins Stocken geraten. Das reale (preisbereinigte) Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2011 ganzjährig um 3,0% (Vorjahr +3,7%). Bereinigt um die unterschiedliche Anzahl der Arbeitstage (kalenderbereinigt) ist das BIP real um 3,1% (Vorjahr 3,6%) gewachsen.

Damit hat die deutsche Wirtschaft die Erholung des Vorjahres auf breiter Basis 2011 fortgesetzt. Im Jahresverlauf haben sich die Auftriebskräfte vom Export und den Ausrüstungsinvestitionen zum privaten Konsum verlagert. Zudem waren die Bauinvestitionen (insbesondere im Wirtschafts- und Wohnungsbau) erfreulich stark. Die Budgetsituation des Staates war 2011 aufgrund sehr niedriger Zinsen und höherer Steuereinnahmen besser als erwartet.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich 2011 infolge der guten Konjunktur-entwicklung weiter belebt und im November mit 41,582 Mio. Beschäftigten einen neuen Rekordstand erreicht. Im Jahresdurchschnitt waren nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit 2,976 Mio. Personen arbeitslos gemeldet. Das waren 263.000 bzw. 8 % weniger als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt sank die Arbeitslosenquote von 7,7 % auf 7,1 %. Nach dem international vergleichbaren sogenannten ILO-Konzept (International Labour Organisation) sank die Erwerbslosenquote in Deutschland von Dezember 2010 bis Dezember 2011 um 1,1 Prozentpunkte auf 5,5 %.

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank sind die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer 2011 mit einem Anstieg von 3,4 % so stark gestiegen wie zuletzt 1993. In einem Umfeld mit hoher Beschäftigung und niedrigen Zinsen stieg die Konsumneigung der Verbraucher weiter an. Die Sparquote sank 2011 auf 10,9 % des verfügbaren Einkommens (2010: 11,3 %). Die privaten Konsumausgaben, die mehr als die Hälfte des BIP ausmachen, erhöhten sich 2011 nominal um 3,6 % (real: +1,5 %). Insbesondere die Ausgaben für Verkehr und Nachrichtenübermittlung stiegen mit einem Plus von 7,8 % kräftig an. Hier dürften sich u. a. die im Jahresvergleich deutlich erholten Pkw-Käufe niedergeschlagen haben.

Gemessen am Verbraucherpreisindex hat sich die Lebenshaltung in Deutschland um 2,3 % verteuert. Die Inflationsrate ist damit gegenüber den Vorjahren (2010: +1,1 %, 2009: +0,4 %) weiter gestiegen. Dabei verzeichnete die Preissteigerung durchgängig in jedem Monat eine Zwei vor dem Komma und lag somit leicht über der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 % p.a. Der wesentliche Treiber der höheren Teuerungsrate war Energie. Heizöl und Kraftstoffe verteuerten sich 2011 um 13,9 %, Haushaltsenergie (u. a. Strom und Gas) um 9,5 %. Ohne diese Effekte aus höheren Energiekosten betrug die Inflationsrate lediglich 1,3 %. Nahrungsmittel waren mit einem Preisanstieg von 2,8 % ebenfalls ein Treiber der Inflation. Dagegen stiegen die Preise für Bekleidung und Schuhe (+1,8 %), Wohnungsmieten (+1,2 %) und Körperpflege (+0,5 %) nur moderat. Die Tendenz fallender Preise für die Nachrichtenübermittlung (-2,7 %) setzte sich 2011 fort.

Die konjunkturelle Entwicklung innerhalb Europas verlief 2011 sehr heterogen. Einerseits glitten stark von der Staatsschuldenkrise betroffene Länder in die Rezession ab. Andererseits waren – neben einigen kleineren Mitgliedsländern – die großen Volkswirtschaften Frankreich und vor allem Deutschland die Stützen der Wirtschaftsentwicklung in Europa. Im Jahresverlauf hat sich die Konjunktur spürbar eingetrübt. Im Schlussquartal ist die Wirtschaftsleistung geschrumpft (EU und Euroraum jeweils -0,3 %). Gegenüber dem Vorjahr zeigte das Wirtschaftswachstum 2011 mit Anstiegen von 1,5 % in der EU und von 1,4 % im Euroraum dank des noch guten Jahresbeginns dennoch positive Raten, jeweils nur um 0,5 Prozentpunkte niedriger als 2010. Der Preisauftrieb hat sich in Europa beschleunigt: Die Inflationsrate stieg im Jahresdurchschnitt von 2,1 % auf 3,1 % für die EU und von 1,6 % auf 2,7 % im Euroraum. Infolge der Probleme in den Eurokrisenländern stieg die saisonbereinigte Zahl der Erwerbslosen im Euroraum binnen eines Jahres um 751.000 auf 16,469 Mio. im Dezember 2011. Die Arbeitslosenquote (ILO-Konzept) erhöhte sich parallel von 10,0 % auf 10,4 %.

BRANCHENWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Einzelhandel

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes hat der Einzelhandel in Deutschland 2011 den Umsatz um nominal 2,6 % gesteigert (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen). Real, d. h. bereinigt um Preisunterschiede, ist der Umsatz um 0,9 % gewachsen. Während der Lebensmittelhandel preisbereinigt um 0,2 % zulegen konnte, hat der Non-Food-Handel den Umsatz real um 1,6 % gesteigert. Nahezu alle Fachzweige und Vertriebsformen sind gewachsen, eine Ausnahme waren „Textilien, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren“ (Umsatz real -0,3 %). Kräftige preisbereinigte Zuwächse wurden dagegen mit „Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten, Baubedarf“ mit +2,6 % und im „Sonstigen Einzelhandel“ (z. B. Bücher, Schmuck) mit +3,2 % erzielt. Mit Blick auf die Vertriebsformen setzt sich der Trend zulasten des sog. „Sonstigen Einzelhandels mit Waren verschiedener Art“ (z. B. Waren- und Kaufhäuser) mit einem realen Umsatzminus von 0,5 % fort. Im Gegensatz dazu hat der „Internet- und Versandhandel“ den Umsatz 2011 real um 4,6 % gesteigert.

Nach Einschätzung des Handelsverbands Deutschland (HDE) hat die Branche die Erholung des Vorjahres fortgesetzt und befindet sich damit auf einem soliden Wachstumskurs. Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt, höhere Einkommen, niedrige Zinsen sowie die insgesamt stärkere Konsumneigung haben den Einzelhandel 2011 begünstigt. Der Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Kfz, Tankstellen, Apotheken) hat mit rd. 400.000 Unternehmen und 2,9 Mio. Beschäftigten im Berichtsjahr den Umsatz um 2,4 % auf 414,4 Mrd. € (Vorjahr: 404,7 Mrd. €) gesteigert und steht nach HDE-Angaben für 16,1 % des BIP bzw. 57,4 % der privaten Konsumausgaben.

Nach Berechnungen von Jones Lang LaSalle ist im Jahr 2011 der Vermietungsumsatz von Einzelhandelsflächen in Deutschland um 88 % auf 686.000 m² gestiegen und markiert damit einen neuen Rekordstand. Dabei sind zwei Entwicklungen zu beobachten. Zum einen ein überproportionales Wachstum internationaler Konzepte, auf die ein Anteil von 59 % (Vorjahr: 52 %) entfiel. Darüber hinaus setzt sich der Trend hin zu großflächigen Ladenlokalen weiter fort. Die durchschnittliche angemietete Fläche wuchs um 37 % auf 700 m². Der Anteil der Vermietungsabschlüsse über 1.000 m² hat sich von 14 % auf 18 % erhöht. Von den vermieteten Großflächen über 1.000 m² entfällt nunmehr über die Hälfte auf Ladengrößen über 2.000 m², verglichen mit etwa einem Viertel im Vorjahr. Mit einem Anteil von 49 % blieb die Bedeutung der Nachfrage nach kleineren Ladenflächen unter 250 m² jedoch unverändert groß.

Der Textilhandel war mit einem Flächenanteil von 42 % die größte Nachfragegruppe. Innerhalb dieser Gruppe dominieren die Kategorien Young Fashion (29,4 %), Textildiscounter (28,8 %) und Bekleidungshäuser (24,8 %). Nach dem Textilhandel folgen auf Rang 2 Telekommunikation/Elektronik mit 12 % und danach Food/Gastronomie mit 11 %.

Immobilienmarkt

Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 18 % auf 22,62 Mrd. € setzte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland nach Angaben von CBRE seinen Expansionskurs 2011 fort. Einzeltransaktionen dominierten den Markt, Portfoliotransaktionen standen für lediglich knapp ein Fünftel des Volumens.

Auf Einzelhandelsimmobilien, erneut die dominierende Nutzungsart, entfiel ein Anteil von knapp 47 %. Die Investitionen in diese Asset-Klasse erhöhten sich 2011 überproportional um 36 % auf 10,55 Mrd. €. CBRE wertet diese Entwicklung zugunsten der Retail-Immobilien als Beleg dafür, dass Immobilieninvestoren ihre Portfolios weiter in Richtung dieser tendenziell konjunkturstabileren Asset-Klasse diversifizieren. Ausländische Investoren – insbesondere aus den USA, Kanada und Großbritannien – erhöhten das Investitionsvolumen in deutsche Einzelhandelsobjekte um mehr als 50 % auf 4,3 Mrd. €. Ihr Anteil am Retail-Investmentvolumen stieg damit von 37 % auf 41 %. Die bedeutendsten Investorengruppen waren 2011 Asset-/Fondsmanager mit einem Anteil von 26 % und offene Immobilien- und Spezialfonds mit 25 % der Investitionen in Einzelhandelsimmobilien. Anders als bei Investments in Büroimmobilien, sind die Investitionen in Retail-Immobilien mit etwa 7,1 Mrd. € bzw. zu gut zwei Dritteln nicht auf die Top-5-Standorte fokussiert.

Innerhalb des Segments der Einzelhandelsimmobilien dominierten weiterhin Shoppingcenter mit einem Anteil von 44,6 %, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien in 1A-Lage (28,5 %) und von Fachmärkten und Fachmarktzentren (24,8 %). Das Transaktionsvolumen bei Shoppingcentern stieg 2011 im Vergleich zum schon starken Vorjahr um 32 % auf 4,7 Mrd. €.

Vor dem Hintergrund der weiterhin sicherheitsorientierten Anlagestrategie der Immobilieninvestoren gingen die Spitzenrenditen 2011 nochmals zurück. Eigenkapitalstarke Fonds – wie internationale Staats- und Pensionsfonds oder verschiedene inländische offene Immobilienfonds – sind häufig bereit, für eine zeitnahe Anlage ihrer Mittelzuflüsse niedrigere Renditen zu akzeptieren. Nach Cushman & Wakefield sanken die Spitzenrenditen für Shoppingcenter-Investments in Deutschland Ende 2011 auf 4,80 % nach 5,15 % im Vorjahr. Der aktuelle Wert stellt damit den unteren Rand der 10-Jahres-Spanne von 4,80 % bis 5,75 % dar.

Entwicklung des Aktienkurses

Die Aktie der Deutsche EuroShop startete 2011 mit einem Kurs von 28,98 €. Bis Mitte April fiel der Kurs auf ca. 26,00 €. Am 1. Juni 2011, knapp zwei Wochen vor der Hauptversammlung, notierte die Deutsche EuroShop-Aktie auf dem höchsten Kurs des Jahres bei 29,06 € (Xetra-Schlusskurs). Im Sommer und Herbst gingen die Kurse an den Börsen weltweit deutlich zurück und zeigten sich sehr volatil. Die meisten Immobilien-Aktien wurden davon nicht verschont. Den tiefsten Kurs des Jahres verzeichnete die Deutsche EuroShop-Aktie am 23. November mit 22,94 €. Von da an erholte sich der Kurs auf 24,80 € am letzten Handelstag des Jahres. Die Aktie schloss 2011 mit einer Performance von -11,1 % (inkl. Dividende) ab (2010: +28,1 %).

Zusammenfassende Bewertung des Geschäftsjahres

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

Die Umsatzerlöse wurden mit 184–188 Mio. € geplant und beliefen sich zum Stichtag auf 190,0 Mio. € (2010: 144,2 Mio. €), was einem Plus von 32 % entsprach. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sollte zwischen 157 und 161 Mio. € liegen. Am Ende konnte es um 34 % gesteigert werden und betrug 165,7 Mio. € (2010: 124,0 Mio. €). Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis wurde mit 75–78 Mio. € geplant. Es konnte um 35 % gesteigert werden und betrug 86,5 Mio. € (2010: 63,9 Mio. €).

Wie in den Vorjahren konnte damit die Ergebnisprognose übertroffen werden. Die Deutsche EuroShop hat einmal mehr bewiesen, dass sie über ein erstklassiges Shoppingcenter-Portfolio verfügt und gut aufgestellt ist.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

FEHLERKORREKTUR GEMÄSS IAS 8

Aufgrund eines Urteils des Bundesfinanzhofs besteht das Risiko, dass wir die sogenannte „erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung“ nicht mehr in Anspruch nehmen können. Infolge dessen würden unsere gesamten Inlandseinkünfte der Gewerbesteuer unterliegen. Dies beträfe auch vergangene Geschäftsjahre sowie die stillen Reserven der langfristigen inländischen Vermögenswerte. Daher wurde der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 gemäß IAS 8.41ff. berichtigt. Die Korrektur der Vorjahreswerte führte zu einem Konzernergebnis von -7,8 Mio. € (vor Korrektur: +81,8 Mio. €) und zu einer Eigenkapitalreduzierung um 85,9 Mio. € von 1.249,6 Mio. € auf 1.163,7 Mio. €. Wir verweisen hierzu auf die Erläuterungen im Anhang.

Soweit in den weiteren Erläuterungen zur Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage Vergleiche mit dem Vorjahr angestellt werden, wird zur besseren Übersicht auf die nach IAS 8 korrigierten Jahresabschlusszahlen 2010 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 einer Beteiligung am Allee-Center Magdeburg das Portfolio ausbauen können. Durch die Übernahme der in Fremdbesitz befindlichen Anteile an der Stadt-Galerie Hameln und der City-Galerie Wolfsburg konnte die Bereinigung der Beteiligungsverhältnisse bei zwei weiteren Shoppingcentern vorangetrieben werden. Am 1. Januar 2012 wurden bei drei weiteren Objekten unseres Portfolios (Rhein-Neckar-Zentrum, Allee-Center Hamm und Rathaus-Center Dessau) die ausstehenden Anteile übernommen, sodass uns nunmehr neun der 19 Shoppingcenter zu 100% gehören. Und dabei haben wir die solide Finanzierungsstruktur des Konzerns aufrechterhalten können.

Die Umsatzerlöse sind um 32% auf 190,0 Mio. € gestiegen und das Konzernergebnis lag bei 93,4 Mio. €, während im Vorjahr ein Konzernergebnis von -7,8 Mio. € ausgewiesen wurde. Der Gewinn je Aktie lag im Berichtsjahr bei 1,81 € gegenüber einem Verlust von 0,17 € je Aktie im Jahr 2010. Dabei erhöhte sich der operative Gewinn je Aktie von 0,98 € um 21% auf 1,19 €.

Das Bewertungsergebnis hat sich 2011 gegenüber dem Vorjahr (33,1 Mio. €) um 26% auf 41,8 Mio. € verbessert. Darüber hinaus ergab sich aus der Bewertung der At-equity konsolidierten Unternehmen ein Bewertungsgewinn von 0,1 Mio. €. Bereinigt um diese Effekte konnte das operative Ergebnis vor Steuern von 64,0 Mio. € im Vorjahr um rund 35% auf 86,5 Mio. € gesteigert werden.

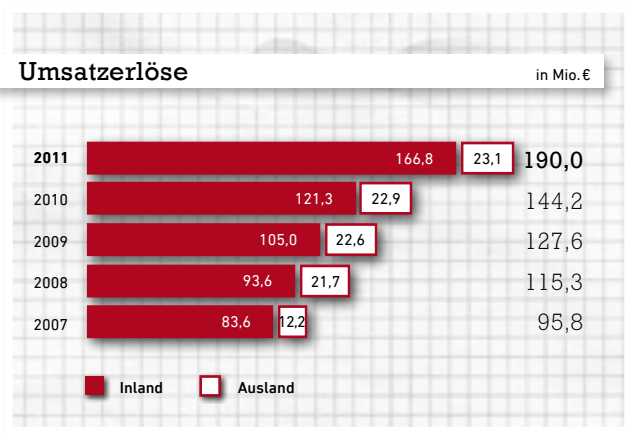
Der EPRA Net Asset Value je Aktie erhöhte sich um 4,9% von 26,36 € auf 27,64 €.

ERTRAGSLAGE

Im Berichtsjahr sind die Umsätze im deutschen Einzelhandel (ohne Kfz-Handel) nominal um 2,6% gewachsen. Dagegen sind die Umsätze bei den in unseren deutschen Shoppingcentern ansässigen Mietern um 4,4% gestiegen. Diese Entwicklung ist insbesondere auf zwei Standorte zurückzuführen. Aufgrund der Ende März 2011 abgeschlossenen Erweiterung konnten die Einzelhandelsumsätze in der Altmarkt-Galerie Dresden um rund 42% (vergleichbar +6,1%) gesteigert werden. Im A10 Center Wildau lag das Umsatzwachstum unserer Mieter infolge der Eröffnung der Triangel Anfang April 2011 bei rund 22% (vergleichbar -0,9%). In den übrigen Shoppingcentern hingegen gingen die Umsätze leicht um 0,7% zurück. Ursächlich hierfür waren ganz wesentlich die negativen Umsatzentwicklungen im Bekleidungsbereich und bei den Warenhäusern. In den Auslandsobjekten erhöhten sich die Einzelhandelsumsätze dagegen um 1,4%.

Umsatzerlöse des Konzerns um 32% gestiegen

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im Geschäftsjahr um 32% von 144,2 Mio. € auf 190,0 Mio. €. Zu diesem Umsatzwachstum haben ganz wesentlich die erstmaligen Vollkonsolidierungen des Main-Taunus-Zentrums, des Phoenix-Centers und des Billstedt-Centers (beide Hamburg) sowie die Erstkonsolidierung des Allee-Centers Magdeburg beigetragen. Darüber hinaus sind die Umsatzerlöse in der Altmarkt-Galerie sowie im A10 Center nach Eröffnung der Erweiterungsflächen deutlich gestiegen.



Bei zehn Objekten erhöhten sich die Umsatzerlöse im Wesentlichen im Rahmen von indexbedingten Mieterhöhungen. Dem standen leichte Umsatzeinbußen bei drei Objekten gegenüber. Insgesamt stiegen die vergleichbaren Umsatzerlöse im Berichtsjahr um 1,2%.

Umsatzerlöse

in T€	2011	2010	Veränderung	in %
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	24.671	10.230	14.441	141,2 %
A10 Center, Wildau	18.347	12.899	5.448	42,2 %
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.400	17.137	263	1,5 %
Altmarkt-Galerie, Dresden*	13.781	7.827	5.954	76,1 %
Phoenix-Center, Hamburg	11.810	5.928	5.882	99,2 %
Billstedt-Center, Hamburg	10.822	0	10.822	
Allee-Center, Hamm	9.925	9.763	162	1,7 %
Stadt-Galerie, Passau	9.017	8.823	194	2,2 %
City-Arkaden, Wuppertal	8.865	8.788	77	0,9 %
Forum, Wetzlar	8.727	8.583	144	1,7 %
City-Galerie, Wolfsburg	8.671	8.588	83	1,0 %
City-Point, Kassel	8.110	7.998	112	1,4 %
Rathaus-Center, Dessau	8.015	8.080	-65	-0,8 %
Stadt-Galerie, Hameln	6.679	6.687	-8	-0,1 %
Allee-Center, Magdeburg*	1.993	0	1.993	
Summe Inland	166.833	121.330	45.502	37,7 %
Galeria Baltycka, Danzig	13.728	13.411	317	2,4 %
City Arkaden, Klagenfurt*	5.478	5.409	69	1,3 %
Árkád, Pécs*	3.603	3.651	-48	-1,3 %
Sonstige	333	388	-55	-14,1 %
Summe Ausland	23.142	22.859	283	1,2 %
Summe gesamt	189.975	144.189	45.786	31,9 %

* quotenkonsolidiert

Leerstandsquote weiterhin unter 1 %

Die Leerstandsquote der Einzelhandelsflächen lag wie schon in den Vorjahren stabil unter 1 %. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen war mit 0,4 Mio. € (2010: 0,6 Mio. €) oder 0,2 % (2010: 0,4 %) der Umsatzerlöse erneut auf einem sehr niedrigen Niveau.

Anstieg der Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten

Die Grundstücksbetriebskosten lagen mit 8,5 Mio. € (2010: 7,3 Mio. €) um 1,2 Mio. € und die Grundstücksverwaltungskosten mit 9,8 Mio. € (2010: 7,9 Mio. €) um 1,9 Mio. € über den Vorjahreswerten. Die Erhöhungen sind im Wesentlichen Folge des erweiterten Konsolidierungskreises (+1,6 Mio. €), des Erwerbs des Billstedt-Centers und des Allee-Centers Magdeburg (+1,3 Mio. €) sowie der erhöhten Kosten im Zusammenhang mit den erweiterten Centern in Dresden und Wildau (+0,9 Mio. €). Im Gegensatz dazu konnten wir diese Kosten bei den übrigen Centern im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,7 Mio. € reduzieren. In Summe belief sich die Kostenquote auf 9,7 % vom Umsatz (2010: 10,5 %).

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 1,0 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau (0,9 Mio. €). Dagegen erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen deutlich um 1,1 Mio. € auf 7,0 Mio. € (2010: 5,9 Mio. €). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Finanzierungsnebenkosten im Zusammenhang mit der Aufnahme bzw. Prolongation von Darlehen sowie aus höheren realisierten Kursverlusten ausländischer Objekte.

Finanzergebnis erwartungsgemäß schwächer

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um 18,9 Mio. € auf -79,1 Mio. € (2010: -60,2 Mio. €). Der Rückgang ist durch zusätzliche Zinsaufwendungen bedingt, die im Zusammenhang mit der erstmaligen Vollkonsolidierung des Main-Taunus-Zentrums und des Phoenix-Centers, der Finanzierung des Erwerbs des Billstedt-Centers und des Allee-Centers Magdeburg sowie den Erweiterungsmaßnahmen in Dresden und Wildau stehen (13,6 Mio. €). Diesen Zinsaufwendungen stehen Zinseinsparungen aufgrund von Refinanzierungen und der Tilgung von Bestandsdarlehen in Höhe von 1,9 Mio. € gegenüber, so dass sich die Zinsaufwendungen per saldo um 11,7 Mio. € erhöhten.

Daneben stieg der Ergebnisanteil der Fremdgesellschafter als Folge des erweiterten Konsolidierungskreises um 7,8 Mio. € auf 15,7 Mio. €. Demgegenüber verbesserte sich das Ergebnis aus At-equity-Beteiligungen um 0,9 Mio. €, während die Erträge aus Beteiligungen sowie die Zinserträge in Summe um 0,3 Mio. € unter dem Vorjahr lagen.

Bewertungsergebnis über Vorjahr

Das Bewertungsergebnis stieg gegenüber dem Vorjahr (33,1 Mio. €) um 8,7 Mio. € auf 41,8 Mio. €. Die Bewertung der Bestandsobjekte führte zu einem Bewertungsgewinn in Höhe von 51,6 Mio. €. Dabei wurden die Bestandsobjekte im Durchschnitt um 1,9% aufgewertet, wobei die Verkehrswerte mit zwei Ausnahmen (Abwertung -2,3% bzw. -7,4%) in einer Bandbreite von +0,2% bis +8,4% über den Vorjahreswerten lagen.

Aus den Erst- und Folgebewertungen des Billstedt-Centers sowie des Allee-Centers Magdeburg resultierte ein Bewertungsgewinn in Höhe von 11,1 Mio. €. Dem standen Anschaffungsnebenkosten für das Billstedt-Center in Höhe von 8,4 Mio. € gegenüber.

Daneben ergab sich aus dem Erwerb weiterer Anteile an der Stadt-Galerie Hameln und der City-Galerie Wolfsburg ein Bewertungsverlust von 0,5 Mio. €. Der Kaufpreis der erworbenen Anteile an der City-Galerie Wolfsburg lag zum Übertragungszeitpunkt über den bilanzierten Abfindungsansprüchen der ausgeschiedenen Kommanditistin.

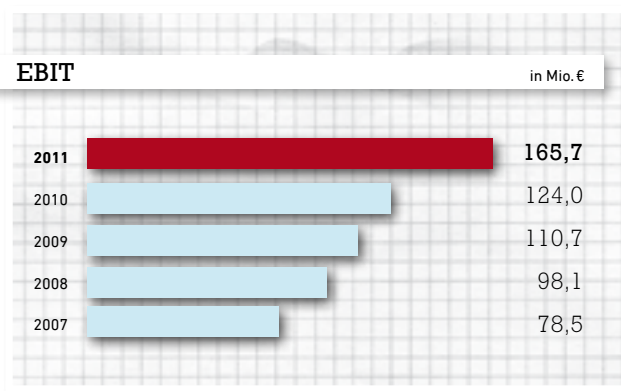
Der Anteil der Fremdgesellschafter am Bewertungsergebnis stieg im Berichtsjahr auf 11,9 Mio. € (2010: 3,0 Mio. €).

Steuerposition deutlich verändert

Die Steuerbelastung betrug im Berichtsjahr 35,0 Mio. € und lag damit um 69,8 Mio. € unter dem Vorjahr. Die Steueraufwandskorrektur im Vorjahr belief sich auf 89,6 Mio. €, wovon 87,5 Mio. € auf latente Gewerbesteuern und 2,1 Mio. € auf Gewerbesteuernachzahlungen für 2010 und die Vorjahre entfielen. Der Steueraufwand des Berichtsjahres setzt sich zusammen aus latenten Ertragsteuern in Höhe von 31,6 Mio. € und Ertragsteuerzahlungen auf das laufende Ergebnis in Höhe von 3,4 Mio. € (Inland: 2,8 Mio. €, Ausland: 0,6 Mio. €).

Konzernergebnis signifikant über Vorjahr

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Berichtsjahr von 124,0 Mio. € um 34% auf 165,7 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag mit 128,4 Mio. € um 32% über dem Vorjahreswert (97,0 Mio. €). Das Konzernergebnis betrug 93,4 Mio. € nach einem Verlust im Vorjahr von 7,8 Mio. €.

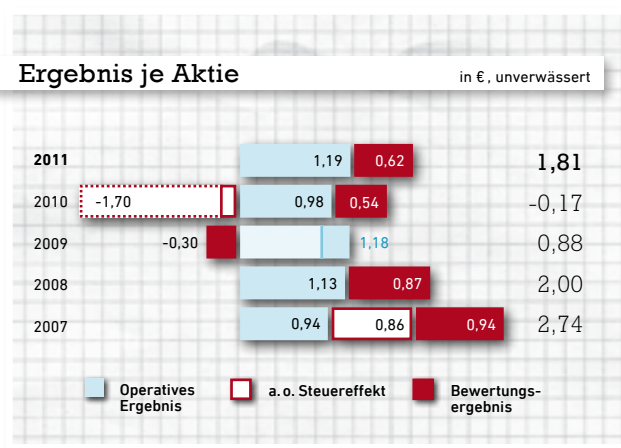


Operatives Geschäft und Bewertungsergebnis treiben das Ergebnis je Aktie

Der Gewinn je Aktie (Konzernjahresüberschuss je Aktie) erreichte im Berichtsjahr 1,81 € gegenüber einem Verlust von 0,17 € im Vorjahr. Davon entfielen 1,19 € (2010: 0,98 €) auf das operative Geschäft und 0,62 € (2010: 0,54 €) auf das Bewertungsergebnis. Der Gewinn je Aktie des Geschäftsjahres 2010 wurde darüber hinaus durch einmalige Steueraufwendungen für die Geschäftsjahre bis einschließlich 2009 mit 1,70 € je Aktie belastet.

in € je Aktie	2011	2010
Konzernjahresüberschuss	1,81	-0,17
Bewertung IAS 40	-0,81	-0,73
Latente Steuer	0,19	0,18
Steueraufwand Vorjahre	0,00	1,70
EPRA* Earnings	1,19	0,98
Gewichtete Aktienanzahl in Tsd.	51.631	45.545

* European Public Real Estate Association



Funds From Operations (FFO) um gut ein Drittel 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 83,1 Mio. € gegenüber 61,5 Mio. € im Vorjahr (+35%) erwirtschaftet. Der FFO je Aktie stieg um 19% von 1,35 € auf 1,61 €.

in T€	2011	2010
Konzernergebnis	93.396	-7.814
Bewertungsergebnis		
– At-equity-Gesellschaften	-94	122
– IAS 40 / IFRS 3	-41.811	-33.129
Latente Steuern	31.606	102.358
FFO	83.097	61.538
FFO je Aktie	1,61 €	1,35 €
Gewichtete Aktienanzahl in Tsd.	51.631	45.545

Dividendenvorschlag: 1,10 € 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 21. Juni 2012 in Hamburg stattfindet, für das Geschäftsjahr 2011 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von 1,10 € je Aktie vorschlagen.

FINANZLAGE

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Die Deutsche EuroShop nutzt für die Finanzierung ihrer Investitionen grundsätzlich die Börse zur Beschaffung von Eigenkapital sowie die Kreditmärkte zur Beschaffung von Fremdkapital. Dabei fungieren innerhalb des Konzerns sowohl die einzelnen Objektgesellschaften als auch die Deutsche EuroShop AG als Darlehensnehmer der Banken. 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 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 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 2011 wies der Deutsche EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

in Mio. €	2011	2010	Veränderung
Bilanzsumme	3.225,1	2.963,6	+261,5
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	1.473,1	1.441,5	+31,6
Eigenkapitalquote in %	45,7	48,6	-2,9
Bankverbindlichkeiten	1.472,1	1.288,2	+183,9
Loan to value in %	47	47	0

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 1.473,1 Mio. €, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktionäre (1.193,0 Mio. €) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (280,1 Mio. €) zusammensetzt, stieg gegenüber dem Vorjahr um 31,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote ging um 2,9 Prozentpunkte auf 45,7% zurück, liegt aber weiterhin über der von uns gesetzten Zielgröße von mindestens 45%.

Bankverbindlichkeiten	2011	2010
in T€		
Langfristig	1.335.986	1.227.096
Kurzfristig	136.163	61.060
Gesamt	1.472.149	1.288.156

Die kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr von 1.288,2 Mio. € um 183,9 Mio. € auf 1.472,1 Mio. €. Hiervon dienten 80,1 Mio. € der langfristigen Finanzierung des im Vorjahr erworbenen Billstedt-Centers und 67,3 Mio. € der Finanzierung der Erweiterungsmaßnahmen im Main-Taunus-Zentrum, im A10 Center sowie in der Altmarkt-Galerie Dresden. Die Inanspruchnahme der Kreditlinie erhöhte sich um 53,6 Mio. € und diente der teilweisen Zwischenfinanzierung des Erwerbs der Beteiligung am Allee-Center Magdeburg. Demgegenüber wurden saldiert Kredite in Höhe von 15,3 Mio. € planmäßig zurückgeführt.

Daneben wurden im Berichtsjahr sieben Bestandsdarlehen mit einem Restvolumen von insgesamt 304,7 Mio. € vorzeitig prolongiert bzw. abgelöst und durch neue Darlehen ersetzt. Während die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Darlehen bei 2,4 Jahren und der Durchschnittszinssatz bei 5,42% lagen, haben die neuen Darlehen eine durchschnittliche Restlaufzeit von 8,6 Jahren bei einem Durchschnittszinssatz von 4,07%. Damit haben wir die Fälligkeits- und Zinsstruktur dieser Bankverbindlichkeiten deutlich verbessert.

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

Dem Konzern steht eine Kreditlinie in Höhe von 150 Mio. € bis 2014 zur Verfügung. Zum Bilanzstichtag waren hiervon 78,7 Mio. € in Anspruch genommen.

Insgesamt waren die Fremdfinanzierungskonditionen zum 31. Dezember 2011 noch für durchschnittlich 6,6 Jahre (2010: 6,5 Jahre) zu 4,59% p. a. (2010: 5,03% p. a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält Kreditverbindungen zu 24 Banken. Dabei handelt es sich neben einer österreichischen Bank ausschließlich um deutsche Kreditinstitute.

Von 31 Darlehen im Konzern sind bei elf Darlehen Kreditauflagen mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um insgesamt 15 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Höhe von Mieteinnahmen und zum Verhältnis von Darlehen zu Marktwert (LTV). Alle Auflagen wurden eingehalten. Auf Basis der Planzahlen ist auch im Berichtsjahr von einer Einhaltung der Auflagen auszugehen.

Anfang April 2012 wird ein Darlehen zur Finanzierung der Altmarkt-Galerie Dresden in Höhe von 36,9 Mio. € vorfristig zurückgezahlt

22,1 Mio. €. In den Jahren 2013 bis 2016 liegt die durchschnittliche Tilgungsleistung bei 17,4 Mio. € p. a. 2012 laufen keine Darlehen aus. Im Jahr 2013 stehen Darlehen in Höhe von 176,6 Mio. €, im Jahr 2014 in Höhe von 93,6 Mio. €, im Jahr 2015 in Höhe von 78,6 Mio. € und im Jahr 2016 in Höhe von 171,5 Mio. € zur Prolongation an.

In der Bilanz werden zum Stichtag kurz- und langfristige Bankverbindlichkeiten in Höhe von 1.472,1 Mio. € ausgewiesen. Bei der Differenz der Gesamtsumme zu den hier angegebenen Beträgen in Höhe von 5,1 Mio. € handelt es sich um abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2012 beglichen wurden.

Investitionsanalyse: Investitionen weiter auf hohem Niveau

Im Geschäftsjahr 2011 lagen die Investitionen bei 352 Mio. €. Das Billstedt-Center wurde am 1. Januar 2011 und das Allee-Center Magdeburg am 1. Oktober 2011 übernommen, was insgesamt zu Investitionen auf Fair-Value-Basis von 274,8 Mio. € führte. Daneben erforderten die Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Altmarkt-Galerie Dresden, im A10 Center und im Main-Taunus-Zentrum Investitionsmittel in Höhe von 77,1 Mio. €. Die laufenden Investitionen in die Bestandsobjekte beliefen sich auf insgesamt 6,8 Mio. €.

Darlehensstruktur per 31. Dezember 2011

Gesamtsumme = 1.467,0

in Mio. €

		in % der Darlehen	Duration (Jahre) in %	Durchschnittszinssatz in %
bis 1 Jahr	137,6	9,4	1,0	3,47
1 bis 5 Jahre	589,8	40,2	3,60	4,87
5 bis 10 Jahre	600,4	40,9	9,49	4,52
über 10 Jahre	139,3	9,5	15,27	4,73
Gesamt		100,0	6,58	4,59

Liquiditätsanalyse: deutlich höheren Cashflow erwirtschaftet

Der operative Cashflow des Konzerns in Höhe von 98,7 Mio. € (2010: 70,0 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 Fremdgesellschafter zu finanzieren.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug 249,4 Mio. € (2010: -94,2 Mio. €) und beinhaltet neben dem operativen Cashflow auch die Veränderungen der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie der sonstigen Verbindlichkeiten und der Rückstellungen. In den Sonstigen Vermögensgegenständen wird der Abgang des Kaufpreises (156,7 Mio. €) für das Billstedt-Center Hamburg ausgewiesen, der bereits Ende 2010 geleistet wurde. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine Umgliederung in den Cashflow aus der Investitionstätigkeit, da das Center im Berichtsjahr erstmals mit dem Fair Value bilanziert wurde und in den Investment Properties enthalten ist (Als-ob-Darstellung). Demgegenüber stehen Vorabzahlungen der Kaufpreise für die Aufstockung der Anteile am Allee-Center Hamm und dem Rhein-Neckar-Zentrum zum 1. Januar 2012 in Höhe von 9,1 Mio. €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist von 363,9 Mio. € auf 101,9 Mio. € zurückgegangen. Der Mittelzufluss aus langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 184,0 Mio. € resultiert vor allem aus der Neuaufnahme eines Darlehens im Zusammenhang mit dem Erwerb des Billstedt-Centers und der Finanzierung der Erweiterungsmaßnahmen im A10 Center und im Main-Taunus-Zentrum. Des Weiteren wurde die Kaufpreiszahlung für das Allee-Center Magdeburg durch Inanspruchnahme einer kurzfristigen Kreditlinie der Deutsche EuroShop AG finanziert. Die Dividendenzahlung an die Aktionäre betrug 56,8 Mio. €. Die Auszahlungen an Fremdgesellschafter beinhalten die Kaufpreise für die erworbenen Anteile an den beiden Centern in Hameln und Wolfsburg und im Berichtsjahr vorgenommene Ausschüttungen.

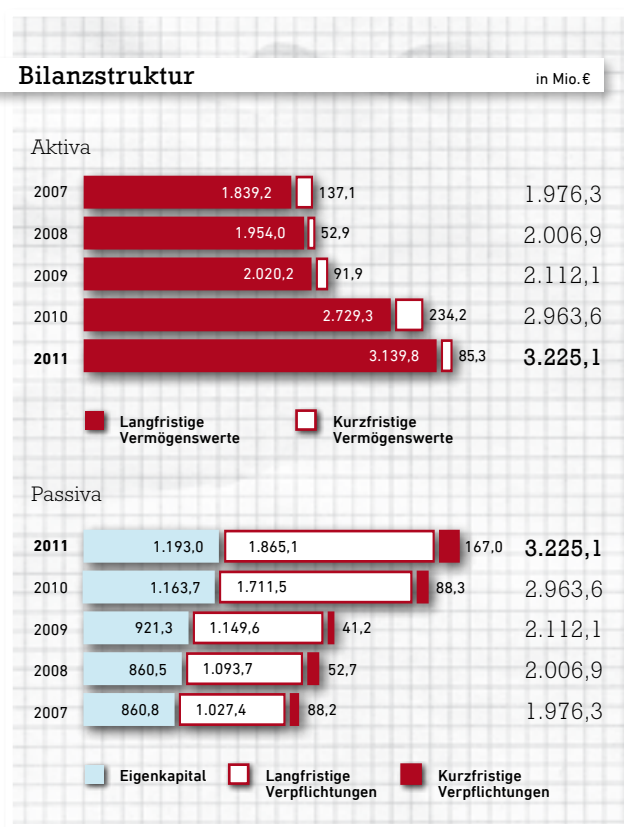
Der Finanzmittelbestand ermäßigte sich im Berichtsjahr geringfügig auf 64,4 Mio. € (2010: 65,8 Mio. €).

VERMÖGENSLAGE

Bilanzanalyse

Die Bilanzsumme des Konzerns ist um 261,5 Mio. € von 2.963,6 Mio. € auf 3.225,1 Mio. € gestiegen.

in T€	2011	2010	Veränderung
Kurzfristige Vermögenswerte	85.348	234.236	-148.888
Langfristige Vermögenswerte	3.139.777	2.729.340	410.437
Kurzfristige Verpflichtungen	166.982	88.294	78.688
Langfristige Verpflichtungen	1.865.102	1.711.545	153.557
Eigenkapital	1.193.041	1.163.737	29.304
Bilanzsumme	3.225.125	2.963.576	261.549



Kurzfristige Vermögenswerte durch Centerübernahme niedriger

Die kurzfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum Jahresende auf 85,3 Mio. €. Das entsprach einem Rückgang von 148,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (234,2 Mio. €). Diese Abnahme resultiert insbesondere aus der Übernahme des Billstedt-Centers zum 1. Januar 2011 in die Investment Properties, da der Kaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten (156,7 Mio. €) bereits im Vorjahr gezahlt und unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen wurde. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind aufgrund des erweiterten Konsolidierungskreises sowie des erhöhten Geschäftsvolumens von 3,5 Mio. € um 2,1 Mio. € auf 5,6 Mio. € angewachsen.

Die liquiden Mittel betragen am Bilanzstichtag 64,4 Mio. € und damit 1,4 Mio. € weniger als zum Ende des Vorjahres (65,8 Mio. €). Sie waren überwiegend als Termingelder kurzfristig angelegt.

Langfristige Vermögenswerte höher durch Konsolidierung und Investitionen

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 2.729,3 Mio. € auf 3.139,8 Mio. € und somit um 410,5 Mio. € erhöht.

Die Investment Properties erhöhten sich dabei um 406,1 Mio. €. Hiervon entfielen auf die erstmalige Konsolidierung des Billstedt-Centers und des Allee-Centers Magdeburg 274,8 Mio. €. Daneben führten die Erweiterungsmaßnahmen bei unseren Centern in Dresden, Sulzbach und Wildau zu Investitionen in Höhe von 70,2 Mio. €. Die Investitionskosten der Bestandsobjekte betragen 6,8 Mio. €. Darüber hinaus ergaben sich aus der Bewertung des Immobilienbestandes Aufwertungen in Höhe von 64,1 Mio. € sowie Abwertungen in Höhe von 9,8 Mio. €.

Die übrigen langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich bewertungsbedingt per saldo gegenüber dem Vorjahr um 4,3 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 78,7 Mio. € von 88,3 Mio. € auf 167,0 Mio. € gestiegen. Das ist insbesondere auf die Erhöhung der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten (+75,1 Mio. €) zurückzuführen. Diese betraf im Wesentlichen die höhere Inanspruchnahme einer Kreditlinie im Zusammenhang mit der Zwischenfinanzierung des Kaufpreises für die Beteiligung am Allee-Center Magdeburg.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind per saldo um 3,6 Mio. € gestiegen, wofür insbesondere eine Erhöhung der Steuerverbindlichkeiten verantwortlich war.

Langfristige Verpflichtungen finanzierungsbedingt angestiegen

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhten sich von 1.711,5 Mio. € um 153,6 Mio. € auf 1.865,1 Mio. €. Dies ist ganz wesentlich auf die um 108,9 Mio. € auf 1.336,0 Mio. € gestiegenen langfristigen Bankverbindlichkeiten zurückzuführen. Daneben stiegen auch die passiven latenten Steuern mit 210,6 Mio. € um 25,8 Mio. € und die Anteile der Fremdgegensehaffer am Eigenkapital der Objektgesellschaften mit 280 Mio. € um 2,3 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere durch die Bewertung der Swaps um 16,7 Mio. € auf 38,5 Mio. € (2010: 21,8 Mio. €).

Eigenkapital

Das Eigenkapital des Konzerns lag zum Ende des Berichtsjahres mit 1.193,0 Mio. € um 29,3 Mio. € über dem Eigenkapital des Vorjahres (1.163,7 Mio. €).

Die Veränderungen im Berichtsjahr ergaben sich u. a. aus der Bewertung der Zinsswaps (-16,4 Mio. €), den darauf entfallenden latenten Steuern (+5,6 Mio. €) und der Bewertung der nach IAS 39 bilanzierten Beteiligung an der Galeria Dominikanska Breslau (+3,9 Mio. €). Aus den sonstigen Veränderungen resultierte eine Erhöhung des Eigenkapitals von 36,2 Mio. €. Dies betraf insbesondere die Differenz zwischen dem Konzernergebnis von 93,4 Mio. € und der im Juni 2011 gezahlten Dividende von 56,8 Mio. €.

Net Asset Value weiter gesteigert

Im Berichtsjahr weisen wir erstmals den Net Asset Value (NAV) nach den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) aus. Der Unterschied zu der bisherigen Darstellung liegt ausschließlich in der Berücksichtigung der Barwerte der im Eigenkapital erfassten Swaps sowie den damit verbundenen latenten Steuern.

Danach lag der Net Asset Value zum 31. Dezember 2011 bei 1.427,3 Mio. € oder 27,64 € je Aktie gegenüber 1.361,1 oder 26,36 € je Aktie im Vorjahr. Damit ist der Net Asset Value um 66,2 Mio. € oder 4,9% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital	1.193.041	1.163.737
Latente Steuern	210.586	184.830
Negative Swapwerte	35.028	18.623
Darauf entfallende latente Steuern	-11.367	-6.088
EPRA NAV	1.427.289	1.361.102
EPRA NAV je Aktie	27,64 €	26,36 €

Net Asset Value

in €

2011	27,64*
2010	26,36*
2009	26,63
2008	27,43
2007	26,91

* EPRA NAV

Darüber hinaus empfiehlt die EPRA die Berechnung eines EPRA NNNAV (Triple NAV), der in etwa dem Liquidationswert der Gesellschaft entspricht. Dabei wird der EPRA NAV um stille Lasten bzw. stille Reserven aus der Marktbewertung der Bankverbindlichkeiten sowie um latente Steuern bereinigt. Zum 31. Dezember 2011 lag der EPRA NNNAV bei 1.153,6 Mio. € gegenüber 1.140,4 Mio. € im Vorjahr. Je Aktie ergab sich ein EPRA NNNAV von 22,35 € gegenüber 22,09 € im Vorjahr. Das entspricht einer Erhöhung um 1,2%. Der Grund für die im Vergleich zum EPRA NAV schwächere Steigerung (+4,9%) liegt in dem gesunkenen Kapitalmarktzinsniveau, durch das die stillen Lasten der Bankverbindlichkeiten erheblich angestiegen sind.

in T€	31.12.2011	31.12.2010
EPRA NAV	1.427.289	1.361.102
Negative Swapwerte	-35.028	-18.623
Negative Barwerte Bankverbindlichkeiten	-55.685	-33.533
Summe latente Steuern	-182.589	-168.554
EPRA NNNAV	1.153.589	1.140.391
EPRA NNNAV je Aktie	22,35 €	22,09 €

Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Das abgelaufene Geschäftsjahr hat wiederum die gute Aufstellung des Deutsche EuroShop-Konzerns bestätigt. Die ursprünglichen Prognosen haben wir – trotz veränderter steuerlicher Rahmenbedingungen – erneut übertroffen.

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 Umweltsengagement.

2011 hatten alle unsere deutschen Shoppingcenter Lieferverträge mit Versorgern, die regenerative Energiequellen wie z. B. Wasserkraft zur Stromerzeugung nutzen.



Der Verein „EnergieVision“ hat 2011 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 2011 insgesamt rund 59,4 Mio. kWh Ökostrom. Das entsprach 100% des Strombedarfs in diesen Einkaufszentren. Vergleichbar wurden 1,1 Mio. kWh weniger als im Vorjahr verbraucht. Der Kohlendioxid-Ausstoß hat sich damit nach vorsichtigen Berechnungen um rund 23.400 Tonnen reduziert – das entspricht dem CO₂-Jahresausstoß von rund 1.060 Zweipersonenhaushalten. In der Vergangenheit wurde der Energieverbrauch unserer Shoppingcenter bereits mit Wärmetauschern und Energiesparlampen reduziert.

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

NICHT RELEVANTE TEILBERICHTE

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

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

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

NACHTRAGSBERICHT

Mit Wirkung vom 1. Januar 2012 hat die Deutsche EuroShop AG 5,1 % an der Rathaus-Center Dessau KG erworben und 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. Die Deutsche EuroShop AG hält hier nun ebenfalls 100 % der Anteile. Die Kaufpreise wurden bereits Ende des Jahres 2011 gezahlt und sind am Bilanzstichtag in der Position Sonstige Vermögensgegenstände enthalten. Aus diesen Anteilskäufen ergeben sich aktive Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3 in Höhe von 0,5 Mio. €.

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

RISIKO- UND CHANCEN-MANAGEMENT, INTERNES KONTROLLSYSTEM

GRUNDSÄTZE

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

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

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

WESENTLICHE MERKMALE

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

1. Bestandsobjekte

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

2. Im Bau befindliche Objekte

- Entwicklung der Vorvermietung
- Bautenstand
- Budgetstand

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

PROZESS DER ABSCHLUSSERSTELLUNG

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

Nach dezentraler Erfassung der konzernrelevanten Berichte seitens des Dienstleisters erfolgt die Aggregation und Konsolidierung der einzelnen Jahresabschlüsse sowie die Aufbereitung der Informationen für die Berichterstattung im Anhang und Lagebericht im Rechnungswesen der Holdinggesellschaft mit Hilfe 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. Daher kann die Anwendung der eingesetzten Systeme keine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten.

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

DARSTELLUNG WESENTLICHER EINZELRISIKEN

Konjunkturelle und volkswirtschaftliche Risiken

Deutschlands Wirtschaft ist im Jahr 2011 stärker gewachsen als der Durchschnitt der Länder der Europäischen Union und ist damit nach wie vor die Konjunkturlokomotive Europas. Getragen von einem breiten und sehr dynamischen Aufschwung in nahezu allen Wirtschaftsbereichen stieg das Bruttoinlandsprodukt um 3 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutschen Unternehmen konnten durch ihre hohe Wettbewerbsfähigkeit einmal mehr an ihre Exporterfolge aus dem Vorjahr anknüpfen, aber auch der private Konsum und ein robuster Arbeitsmarkt, auf dem bereits ein Fachkräftemangel zu verzeichnen ist, stützten die binnenwirtschaftliche Entwicklung im vergangenen Jahr. Deutschland ist und bleibt Hauptprofiteur einer anhaltend hohen Grunddynamik Chinas und der Schwellenländer. Die Unsicherheiten für die Weltkonjunktur bestehen aber nach wie vor. Es wird erwartet, dass das weltwirtschaftliche Wachstum in diesem Jahr etwas an Fahrt verlieren wird. Die Deutsche Bundesbank rechnet für Deutschland mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 0,6 %.

Die Preise aller Waren und Dienstleistungen für den privaten Verbrauch lagen im Jahr 2011 durchschnittlich um 2,3 % höher als im Vorjahr. Nachdem in den Jahren 2009 und 2010 moderate Teuerungsraten zu verzeichnen waren (2010: +1,1 %, 2009: +0,4 %), wurde für das Jahr 2011 der stärkste Preisanstieg gegenüber dem Vorjahr seit 2008 beobachtet. Die Teuerungsrate lag in jedem einzelnen Monat des Jahres 2011 bei 2 % oder darüber, was vor allem auf die Entwicklungen an den Energie- und Rohstoffmärkten zurückzuführen war.

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 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.

Nach vorläufigen Berechnungen sind die Umsätze im Einzelhandel im Jahr 2011 nominal um 2,6% und damit stärker als im Vorjahr (+2,3%) gestiegen. Wir gehen 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 Bewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und können daher zu einer höheren Volatilität des Konzernergebnisses führen. Dies hat aber in der Regel keinen Einfluss auf die Zahlungsfähigkeit des Konzerns.

Währungsrisiko

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

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

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

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

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

Schadensrisiko

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

IT-Risiko

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

Personalrisiko

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

Rechtliches Risiko

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

EINSCHÄTZUNG DER GESAMTRISIKO-POSITION

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

Privater Konsum ist wichtige Konjunkturstütze in Deutschland

Nachdem die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen ist und damit die Prognosen vom Jahresanfang übertroffen wurden, sind die Aussichten auch für 2012 und 2013 insgesamt positiv, sofern ein Ausufern der Euroschuldenkrise verhindert werden kann. Wirtschaftsexperten rechnen allerdings damit, dass sich der Aufwärtstrend der Konjunktur nur moderat fortsetzt. Nach einem schwachen Jahresbeginn wird für den weiteren Verlauf 2012 mit einer leichten konjunkturellen Erholung gerechnet. Damit zeichnet sich ein reales BIP-Wachstum auf Jahresbasis von weniger als 1 % nach 3 % im letzten Jahr ab. Für 2013 wird für Deutschland mit einem Wachstum zwischen 1 % und 2 % gerechnet. Große Hoffnungen werden dabei auf eine anhaltend positive Entwicklung der Binnenkonjunktur insbesondere bei den privaten Konsumausgaben gesetzt. Dabei wird von einer spürbaren Realloohnerhöhung in Deutschland ausgegangen. Darüber hinaus profitiert Deutschland von seinem robusten Arbeitsmarkt. Die Beschäftigungszunahme der letzten Monate und der Abbau der Arbeitslosigkeit auf Niveaus, die seit Jahrzehnten nicht mehr erreicht wurden, unterstreichen den positiven Ausblick.

Gute Perspektiven für unsere Shoppingcenter

Wir gehen daher von einer positiven Entwicklung unserer Shoppingcenter aus. Die Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen im A10 Center, in der Altmarkt-Galerie Dresden sowie im Main-Taunus-Zentrum wurden im Berichtsjahr fertiggestellt und die Umsätze der Einzelhändler entwickeln sich bisher sehr erfreulich. Die Nachvermietungen in den City-Arkaden Wuppertal sowie der City-Galerie Wolfsburg, 10 Jahre nach Eröffnung, konnten erfolgreich abgeschlossen werden. In diesem Jahr sowie 2013 laufen im City-Point Kassel, in der Altmarkt-Galerie Dresden (Altbestand) sowie im Rhein-Neckar-Zentrum viele Mietverträge aus. Für den überwiegenden Teil dieser Mietverträge liegen bereits heute Anschlussmietverträge vor. Der Vermietungsstand über alle Shoppingcenter wird daher aus heutiger Sicht wiederum über 99 % liegen. Zum Jahresende 2011 lag dieser mit 98,5 % über alle Flächen leicht unter dem Vorjahreswert (99,3 %).

Auch bei den Einzelhandelsflächen war ein leichter Rückgang von 99,9 % auf 99,6 % festzustellen. Diese Rückgänge resultieren vor allem aus einem Leerstand von rd. 4.000 m² Büroflächen in der Altmarkt-Galerie Dresden, die im Rahmen der Erweiterung errichtet wurden, sowie aus einem Leerstand von rd. 2.500 m² in den Árkád Pécs. Hier wirken sich die schwierigen wirtschaftlichen Verhältnisse in Ungarn aus. Dennoch befinden sich sowohl die Mietaußenstände als auch erforderliche Wertberichtigungen 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 und der Angst vor deutlich steigenden Inflationsraten besteht weltweit unverändert der Wunsch nach wertgesicherten Kapitalanlagen insbesondere in finanziell solide aufgestellten Ländern wie Deutschland. Dies treibt die Nachfrage nach Immobilien, der kein ausreichendes Angebot gegenübersteht. Insbesondere Einzelhandelsimmobilien stehen bei vielen institutionellen Investoren 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 2012 und 2013 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

- a) der Umsatz- und Ergebnissituation der bestehenden Einkaufszentren,
- b) der Annahme, dass es im Einzelhandel zu keinem erheblichen Umsatzrückgang kommt, in dessen Folge eine Vielzahl von Einzelhändlern die bestehenden Mietverträge nicht mehr erfüllen können und
- c) der Umstellung der bisher quotal einbezogenen Gesellschaften auf eine At-equity-Konsolidierung ab dem Geschäftsjahr 2013.

Umstellung auf At-equity-Bilanzierung zum 1. Januar 2013

Durch eine Neuregelung der Internationalen Rechnungslegungsvorschriften ist die quotal Konsolidierung unserer Gemeinschaftsunternehmen ab 2013 voraussichtlich nicht mehr zulässig. Die Umsatz- und Kostenanteile dieser Gesellschaften werden nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen, stattdessen werden nur noch die anteiligen Ergebnisse dieser Shoppingcenter im Finanzergebnis ausgewiesen.

Umsatz 2012 steigt um 10 %

Für das Geschäftsjahr 2012 erwarten wir einen Umsatzanstieg um rund 10% auf 207–211 Mio. €. Hier werden sich insbesondere der Umsatzbeitrag des Allee-Centers Magdeburg sowie die zusätzlichen Umsatzerlöse aus den im Jahr 2011 fertiggestellten Erweiterungsmaßnahmen positiv auswirken. Bei einer Umstellung auf die At-equity-Bilanzierung bereits im Geschäftsjahr 2012 läge die Umsatzerwartung bei 174–178 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2013 sollte der Umsatz weiter leicht steigen, d. h. nach Umstellung auf die At-equity-Bilanzierung dann 178–182 Mio. € erreichen.

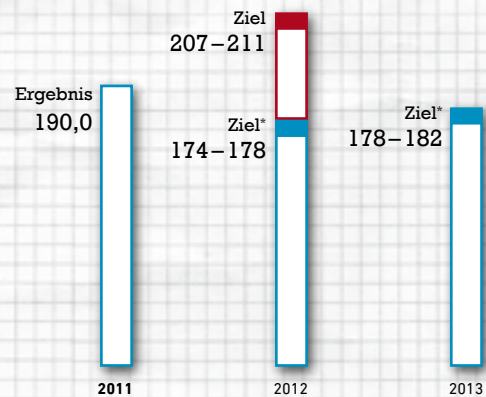
Weiteres Ergebniswachstum in den kommenden beiden Jahren

Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag 2011 bei 165,7 Mio. €. Nach unserer Prognose wird das EBIT im laufenden Jahr bei 177–181 Mio. € (+8%) bzw. bei einer At-equity-Bilanzierung bereits im Geschäftsjahr 2012 bei 147–151 Mio. € liegen. 2013 sollte das EBIT unter Berücksichtigung der Bilanzierungsumstellung auf 151–155 Mio. € (+3%) steigen.

Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) bei 86,6 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2012 kalkulieren wir mit 90–93 Mio. € (+6%) und mit 94–97 Mio. € für das Geschäftsjahr 2013 (+4%). Da bei einer At-equity-Konsolidierung die Ergebnisse der betroffenen Gesellschaften über das Finanzergebnis einfließen, ist das Ergebnis vor Steuern ohne Bewertungsergebnis von der Umstellung auf die At-equity-Bilanzierung nicht betroffen.

Umsatz

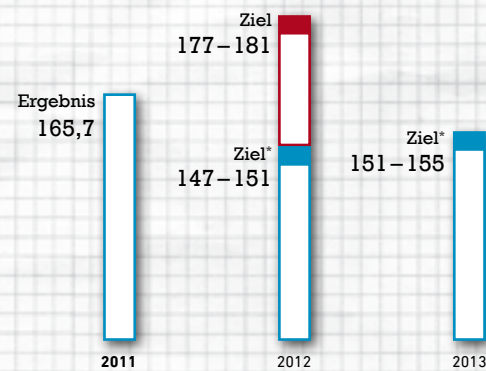
in Mio.€



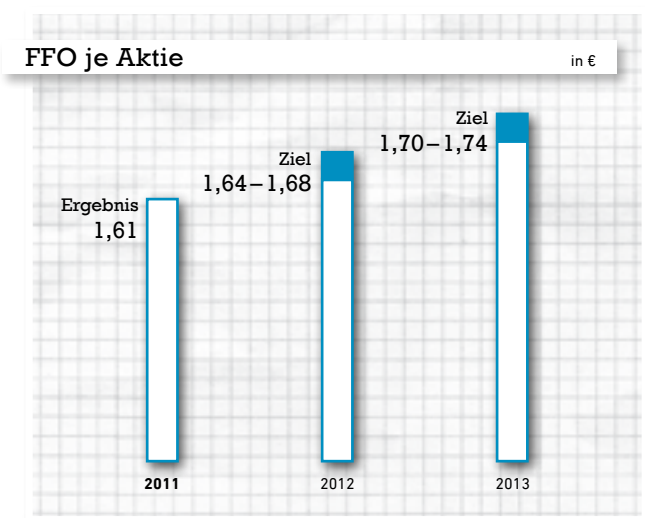
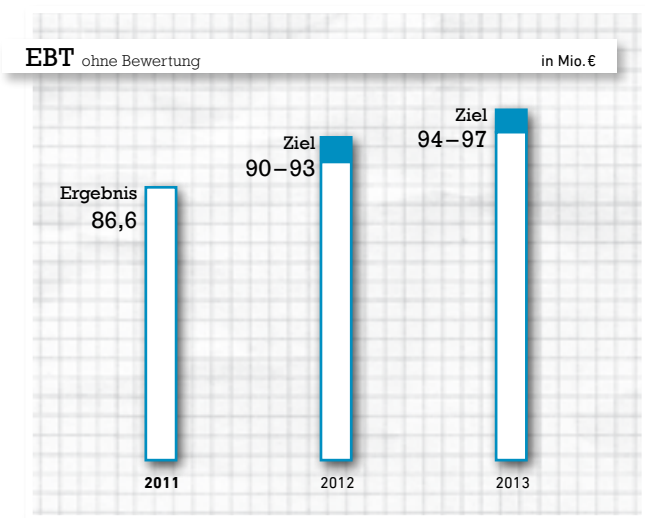
* At-equity-Konsolidierung

EBIT

in Mio.€



* At-equity-Konsolidierung



Positive FFO-Entwicklung

Die Funds From Operations (FFO) beliefen sich im Berichtsjahr auf 1,61 € je Aktie. Für 2012 erwarten wir diese Kennzahl in einer Größenordnung zwischen 1,64 € und 1,68 € (+3%) und für das Geschäftsjahr 2013 zwischen 1,70 € und 1,74 € (+4%).

Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen. Daher gehen wir davon aus, auch für die Jahre 2012 und 2013 eine Dividende von jeweils 1,10 € pro Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

Zukunftsbezogene Aussagen

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

Konzern-

2011

ABSCHLUSS

Deutsche EuroShop AG
Konzernabschluss für
das Geschäftsjahr 2011

- 26 Bilanz
- 28 Gewinn- und Verlustrechnung
- 29 Gesamtergebnisrechnung
- 30 Kapitalflussrechnung
- 31 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 32 Anhang
- 66 Bestätigungsvermerk

PASSIVA

in T€	Anhang	31.12.2011	31.12.2010 vor Korrektur	31.12.2010 Korrektur	31.12.2010 nach Korrektur
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN					
Eigenkapital und Rücklagen					
Gezeichnetes Kapital		51.631	51.631		51.631
Kapitalrücklagen		890.482	890.130	485	890.615
Gewinnrücklagen		250.928	307.891	-86.400	221.491
Summe Eigenkapital	10.	1.193.041	1.249.652	-85.915	1.163.737
Langfristige Verpflichtungen					
Bankverbindlichkeiten	11.	1.335.986	1.227.096		1.227.096
Passive latente Steuern	12.	210.587	101.052	83.778	184.830
Abfindungsansprüche von Kommanditisten		280.078	277.780		277.780
Sonstige Verbindlichkeiten	17.	38.451	21.839		21.839
Langfristige Verpflichtungen		1.865.102	1.627.767	83.778	1.711.545
Kurzfristige Verpflichtungen					
Bankverbindlichkeiten	11.	136.163	61.060		61.060
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.	2.835	6.145		6.145
Steuerverbindlichkeiten	14.	5.935	450	2.137	2.587
Sonstige Rückstellungen	15.	8.859	7.329		7.329
Sonstige Verbindlichkeiten	16.	13.190	11.173		11.173
Kurzfristige Verpflichtungen		166.982	86.157	2.137	88.294
Summe Passiva		3.225.125	2.963.576	0	2.963.576

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	Anhang	2011	2010 vor Korrektur	2010 Korrektur	2010 nach Korrektur
Umsatzerlöse	18.	189.975	144.189	0	144.189
Grundstücksbetriebskosten	19.	-8.519	-7.320	0	-7.320
Grundstücksverwaltungskosten	20.	-9.814	-7.892	0	-7.892
Nettobetriebsergebnis (NOI)		171.642	128.977	0	128.977
Sonstige betriebliche Erträge	21.	1.010	946	0	946
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22.	-6.991	-5.891	0	-5.891
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		165.661	124.032	0	124.032
Erträge aus Beteiligungen	23.	1.261	1.413	0	1.413
Zinserträge		862	1.040	0	1.040
Zinsaufwendungen		-65.761	-54.075	0	-54.075
Erträge aus At-equity-bewerteten assoziierten Unternehmen	24.	270	-593	0	-593
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	25.	-15.730	-7.948	0	-7.948
Finanzergebnis		-79.098	-60.163	0	-60.163
Bewertungsergebnis	26.	41.811	33.129	0	33.129
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: 7.888 T€ (i.Vj. 13.298 T€)					
Ergebnis vor Steuern (EBT)		128.374	96.998	0	96.998
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.	-34.978	-15.180	-89.631	-104.811
Sonstige Steuern		0	-1	0	-1
Konzernergebnis		93.396	81.817	-89.631	-7.814
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	31.	1,81	1,80	-1,97	-0,17
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	31.	1,81	1,80	-1,97	-0,17

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	Anhang	2011	2010 vor Korrektur	2010 Korrektur	2010 nach Korrektur
Konzernergebnis		93.396	81.817	-89.631	-7.814
Veränderungen aus der Währungsumrechnung		-373	246	0	246
Veränderungen Cashflow-Hedge	29.	-16.405	-864	0	-864
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 29.	3.930	-870	0	-870
Übrige Veränderungen		0	0	0	0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	12.	5.684	94	3.716	3.810
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		-7.164	-1.394	3.716	2.322
Gesamtergebnis		86.232	80.423	-85.915	-5.492
Anteil Konzernaktionäre		86.232	80.423	-85.915	-5.492

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	Anhang	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2010
Ergebnis nach Steuern		93.396	-7.814
Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	26.	-7.888	-13.298
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	25., 26.	27.596	10.917
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	1.2.	36	24
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	26.	-54.302	-31.431
Jahresergebnisse At-equity bilanzierte Unternehmen	24.	-270	593
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen*	26.	8.512	8.631
Latente Steuern	27.	31.606	102.358
Operativer Cashflow		98.686	69.980
Veränderungen der Forderungen*	6., 7., 8., 29.	147.660	-158.096
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen		0	1.600
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	15.	1.482	-14.091
Veränderungen der Verbindlichkeiten	13., 14., 16., 17., 29.	1.593	6.440
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit		249.421	-94.167
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	2., 3.	-77.201	-77.975
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen*		-8.512	-8.631
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten*		-266.323	-201.376
Ein- / Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen		-150	145
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-352.186	-287.837
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	11.	183.993	166.244
Auszahlungen an Konzernaktionäre		-56.795	-46.320
Einzahlungen von Konzernaktionären		0	253.675
Einzahlungen von Fremdgegesellschaftern		0	4.225
Auszahlungen an Fremdgegesellschafter		-25.319	-13.951
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		101.879	363.873
Veränderungen des Finanzmittelbestandes		-886	-18.131
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		65.784	81.914
Währungsbedingte Veränderungen		-487	330
Übrige Veränderungen		-3	1.671
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	9.	64.408	65.784

* Den Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten (156,7 Mio. €) für den Erwerb des Billstedt-Centers Hamburg wurde im Vorjahr im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erfasst. Um eine periodenübergreifende und sachgerechte Darstellung dieser Transaktion zu gewährleisten, wurden die Veränderungen im Rahmen der Erstkonsolidierung im Berichtsjahr brutto dargestellt.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Summe
01.01.2010		37.812.496	37.812	609.364	272.149	2.000	921.325
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 29.				-870		-870
Veränderung Cashflow-Hedge	29.				-864		-864
Veränderung aus der Währungs- umrechnung					246		246
Veränderung latente Steuer	12.				94		94
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			0	0	-1.394	0	-1.394
Konzernergebnis					81.817		81.817
Gesamtergebnis					80.423		80.423
Dividendenauszahlungen	10.				-46.320		-46.320
Übrige Veränderungen					-361		-361
Kapitalerhöhung	10.	13.818.904	13.819	280.766	0		294.585
Gewerbesteuer (IAS-8-Fehler- korrektur)				485	-86.400		-85.915
31.12.2010		51.631.400	51.631	890.615	219.491	2.000	1.163.737
01.01.2011		51.631.400	51.631	890.615	219.491	2.000	1.163.737
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 29.				3.930		3.930
Veränderung Cashflow-Hedge	29.				-16.405		-16.405
Veränderung aus der Währungs- umrechnung					-373		-373
Veränderung latente Steuer	12.				5.684		5.684
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses			0		-7.164	0	-7.164
Konzernergebnis					93.396		93.396
Gesamtergebnis					86.232		86.232
Veränderung latente Steuer	12.			-133	0		-133
Dividendenauszahlungen	10.				-56.795		-56.795
31.12.2011		51.631.400	51.631	890.482	248.928	2.000	1.193.041

Konzern- **ANHANG**

2011

Deutsche EuroShop AG
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2011

ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Dabei wurde von der Going-Concern-Prämisse ausgegangen. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2011 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€.

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

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

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 wird vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats am 18. April 2012 freigegeben. Die Billigung des Konzernabschlusses erfolgt voraussichtlich auf der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 26. April 2012. 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 2011, erstellt.

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSATZE

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 2011 umfasst der Konsolidierungskreis neben dem Mutterunternehmen 19 (i. Vj. 20) vollkonsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen sowie fünf (i. Vj. vier) quotenkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen im In- und Ausland.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat die Deutsche EuroShop AG über eine Tochtergesellschaft das Billstedt-Center in Hamburg erworben. Der Kaufpreis betrug 148,4 Mio. € und wurde bereits Ende 2010 gezahlt. Der Fair Value der erworbenen Immobilie betrug 156,0 Mio. €. Aus der Kaufpreisallokation ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 7,9 Mio. €, der ergebniswirksam im Bewertungsergebnis vereinnahmt wurde. Dem gegenüber stehen Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Höhe von 8,4 Mio. €, die im Bewertungsergebnis ausgewiesen werden. Die Objektgesellschaft erzielte im Berichtsjahr einen Umsatz in Höhe von 10,8 Mio. € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 9,1 Mio. €.

in T€	Buchwerte	Beizulegender Zeitwert
Erworbenes Immobilienvermögen	155.977	155.977
Kaufpreis	-148.375	-148.375
Latente Steuern	272	272
Unterschiedsbetrag	7.874	7.874

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat die Deutsche EuroShop AG 5,1 % der Kommanditanteile an der Stadt-Galerie Hameln KG zu einem Kaufpreis von 4,9 Mio. € erworben und damit ihre Beteiligung auf 100 % aufgestockt. Aus dem Erwerb der Anteile ergab sich ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,2 Mio. €, der ertragswirksam im Bewertungsergebnis vereinnahmt wurde.

Mit Wirkung zum 1. Juli 2011 hat die Deutsche EuroShop AG 11 % der Kommanditanteile an der City-Galerie Wolfsburg KG zu einem Kaufpreis von 6,5 Mio. € erworben und damit ihre Beteiligung auf 100 % aufgestockt. Aus dem Erwerb der Anteile ergab sich ein Unterschiedsbetrag von rund 0,8 Mio. €, der aufwandswirksam im Bewertungsergebnis verbucht wurde.

Gemeinschaftsunternehmen

Am 30. August 2011 hat die Deutsche Euroshop AG einen Anteil von 50 % an der Einkaufscenter Allee-Center Magdeburg KG für rund 118,7 Mio. € erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. Oktober 2011 statt. Der Kaufpreis wurde Anfang Oktober gezahlt. Aus der erstmaligen quotalen Konsolidierung der Gesellschaft entstand ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,6 Mio. €, der ertragswirksam im Bewertungsergebnis vereinnahmt wurde. Die Gesellschaft erzielte im Berichtsjahr (nach IFRS) einen Umsatz in Höhe von 2,0 Mio. € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,8 Mio. €. Wäre der Erwerbsstichtag der 1. Januar 2011 gewesen, wären Umsätze in Höhe von 7,8 Mio. € und ein Ergebnis in Höhe von 8,1 Mio. € in die Konzernergebnisrechnung eingeflossen.

in T€	Buchwerte	Beizulegender Zeitwert
Immobilienvermögen	118.790	118.790
Liquide Mittel	634	634
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	164	164
Latente Steuern	-233	-233
Rückstellungen	-47	-47
Sonstige Verbindlichkeiten	-168	-168
Übernommenes Nettovermögen	119.140	119.140
Kaufpreis	-118.583	-118.583
Unterschiedsbetrag	557	557

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

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 entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erfolgswirksam erhöht oder vermindert.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden im Rahmen der Schulden-, 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 311,13 HUF (i. Vj. 278,75 HUF) und ein Durchschnittskurs von 279,28 HUF (i. Vj. 275,48 HUF) angewandt. Bei der Umrechnung des Einzelabschlusses der polnischen Objektgesellschaft wurde ein Stichtagskurs von 4,4168 PLN (i. Vj. 3,9603 PLN) und ein Durchschnittskurs von 4,1189 PLN (i. Vj. 3,9947 PLN) zugrunde gelegt.

ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

KORREKTUR DER VORJAHRESWERTE GEMÄSS IAS 8 (FEHLERKORREKTUR)

Die Deutsche EuroShop AG als Konzernmutter ist eine vermögensverwaltende Holding, die bisher die sogenannte „erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung“ (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG) in Anspruch genommen hat. Aufgrund der langjährigen Anerkennung durch die Finanzverwaltung bestand bis Ende Februar 2011 aus Sicht der Deutsche EuroShop AG kein Anlass, die künftige Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung in Frage zu stellen.

Durch ein Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 19. Oktober 2010, veröffentlicht auf der Website des BFH am 23. Februar 2011, ergab sich jedoch eine andere Einschätzung. Von einer künftigen Möglichkeit zur Kürzung der Gewerbesteuer war danach nicht mehr auszugehen. Die Information war zeitgleich mit der Veröffentlichung vorläufiger Jahresabschlusszahlen am 24. Februar 2011 verfügbar. Verlässliche Zahlen zur Höhe der zu bildenden latenten Gewerbesteuerrückstellungen lagen aufgrund der komplexen Konzernstrukturen bis zum Tag der Aufstellung nicht vor. So fand die Information unter Abwägung der Umstände keinen Eingang in den Abschluss der Gesellschaft. Gemäß IAS 8.41 ff. ist das ein Fehler, der nachträglich berichtigt wird.

Unter der Annahme des Wegfalls der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung wurden im Jahresabschluss die Vorjahreswerte per 31. Dezember 2010 angepasst. Die Auswirkungen auf den veröffentlichten Konzernabschluss werden nachfolgend erläutert. Von einer Darstellung der Bilanzwerte zum 1. Januar 2010 wurde abgesehen, da die Änderungen sich ausschließlich auf den Stichtag zum 31. Dezember 2010 beziehen.

Aufgrund von temporären Bewertungsunterschieden, insbesondere durch die Marktwertbewertung der Immobilien nach IAS 40 im Vergleich mit den jeweiligen Steuerbilanzansätzen, sind passive latente Gewerbesteuern auf die aufgelaufenen stillen Reserven zu bilden. Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 wurden bisher unter Berücksichtigung verrechenbarer aktiver latenter Steuern auf Verlustvorräte nur passive latente Körperschaftsteuer in Höhe von 105,2 Mio. € bilanziert.

Für latente Gewerbesteuer wurden nun ergebnisbeeinflussende Rückstellungen auf die Bewertungsunterschiede der Vorjahre in Höhe von 87,5 Mio. € und noch zu zahlende Gewerbesteuer auf das laufende Ergebnis für den benannten Zeitraum in Höhe von 2,1 Mio. € gebildet. Ergebnisneutral wurden den Rückstellungen 3,7 Mio. € entnommen und dem Eigenkapital zugeführt.

Die einzelnen Auswirkungen auf die Bilanz, das Konzernergebnis, den NAV und FFO sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

BILANZ in T€	31.12.2010 vor Korrektur	IAS 8 Korrektur	31.12.2010 nach Korrektur
Eigenkapital (Gewinnrücklagen)	1.249.652	-85.915	1.163.737
Latente Steuer	101.052	83.778	184.830
Steuerverbindlichkeiten	450	2.137	2.587
Bilanzsumme	2.963.576	0	2.963.576

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG in T€	2010 vor Korrektur	IAS 8 Korrektur	2010 nach Korrektur
Steuern vom Einkommen und Ertrag			
Tatsächlicher Steueraufwand	-316	-2.137	-2.453
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	-11889	-87.494	-99.383
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-2.975	0	-2.975
Summe	-15.180	-89.631	-104.811

KONZERNERGEBNIS in T€ und je Aktie	2010 vor Korrektur	je Aktie vor Korrektur	IAS 8 Korrektur	2010 nach Korrektur	je Aktie nach Korrektur
Steueraufwand bis 2009	0		-77.377	-77.377	-1.70€
Bewertungsergebnis	27.691	0,61€	-2.952	24.739	0,54€
Laufendes Ergebnis	54.126	1,19€	-9.302	44.824	0,98€
Konzernjahresüberschuss	81.817	1,80€	-89.631	-7.814	-0,17€

NET ASSET VALUE (NAV) in T€ und je Aktie	31.12.2010 vor Korrektur	je Aktie vor Korrektur	IAS 8 Korrektur	31.12.2010 nach Korrektur	je Aktie nach Korrektur
Eigenkapital	1.249.652	24,20€	-85.915	1.163.737	22,54€
Latente Steuer	101.052	1,96€	83.778	184.830	3,58€
Summe	1.350.704	26,16€	-2.137	1.348.567	26,12€

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) in T€ und je Aktie	31.12.2010 vor Korrektur	IAS 8 Korrektur	31.12.2010 nach Korrektur
Konzernergebnis	81.817	-89.631	-7.814
Bewertungsergebnis At-equity-Gesellschaften	122		122
Bewertungsergebnis	-33.129		-33.129
Latente Steuer	14.864	87.494	102.358
FFO	63.674	-2.137	61.537
FFO je Aktie	1,40€	-0,05€	1,35€

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Die folgenden Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an diesen waren im Geschäftsjahr 2011 erstmals anzuwenden:

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (Änderung, seit 1. Juli 2010)
- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards durch Verbesserungen an IFRSs (AIP 2010, seit 1. Januar 2011)
- IFRS 3 Business Combinations durch Verbesserungen an den IFRSs (AIP 2010, seit 1. Juli 2010)
- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben durch Verbesserungen an den IFRSs (AIP 2010, seit 1. Januar 2011)
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses durch Verbesserung an den IFRSs (AIP 2010, seit 1. Januar 2011)
- IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen (Überarbeitung, seit 1. Januar 2011)

Folgeänderungen durch IAS 27 Konzernabschlüsse und Bilanzierung von Anteilen an Tochterunternehmen an IAS 21, IAS 28 und IAS 31 (seit 1. Juli 2010)

- IAS 32 Finanzinstrumente – Darstellung (Änderung, seit 1. Februar 2010)
- IAS 34 Zwischenberichterstattung durch Verbesserungen an IFRSs (AIP 2010, seit 1. Januar 2011)
- IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme durch Verbesserungen an IFRSs (AIP 2010, seit 1. Januar 2011)
- IFRIC 14/IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung (Änderung, seit 1. Januar 2011)
- IFRIC 19 Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente (seit 1. Juli 2010)

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

In 2011 hat das IASB Standards sowie Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die im Konzernabschluss für diesen Zeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.

IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben (seit 1. Juli 2011)

Die Umsetzung der in 2011 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 mit 20 % abgeschrieben. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

SACHANLAGEN

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

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

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

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden wie in den Vorjahren durch das Gutachterteam Feri EuroRating Services AG und GfK GeoMarketing GmbH nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) 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 11,8% (2010: 11,7%) abgezogen, sodass sich Einzahlungsüberschüsse von 88,2% (2010: 88,3%) ergaben. Im Geschäftsjahr lagen die Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten bei 9,7% der Mieterträge.

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 6,68% gegenüber 6,65% im Vorjahr. Dieser setzte sich zusammen aus einer Rendite 10-jähriger Bundesanleihen von durchschnittlich 4,34% (2010: 4,44%) und einem Risikozuschlag von 2,34% (2010: 2,21%).

Auf Basis der Gutachten ergab sich für das Geschäftsjahr 2011 eine Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,92% gegenüber 5,89% 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 Leasingvertrages erfolgswirksam erfasst. Für den Leasingnehmer besteht keine Möglichkeit, die Immobilien am Ende der Laufzeit zu erwerben.

FINANZINSTRUMENTE

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

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

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

Level 2: Wenn kein aktiver Markt für ein Instrument besteht, bestimmt ein Unternehmen den beizulegenden Zeitwert mithilfe von Bewertungsmodellen. Zu den Bewertungsmodellen gehören die Verwendung der jüngsten Geschäftsvorfälle zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern, der Vergleich mit dem aktuellen beizulegenden Zeitwert eines anderen, im Wesentlichen identischen Finanzinstruments, die Verwendung der Discounted-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.

1. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

2. FINANZANLAGEN

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

3. ANTEILE AN AT-EQUITY BEWERTETEN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

4. FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

6. ABFINDUNGSANSPRÜCHE VON KOMMANDITISTEN

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

7. BANKVERBINDLICHKEITEN

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

8. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

9. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

10. FLÜSSIGE MITTEL

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

LATENTE STEUERN

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

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

in T€

2011

2010

Anschaffungskosten Stand 01.01.	62	48
Zugänge	2	14
Stand 31.12.	64	62
Abschreibungen Stand 01.01.	-33	-24
Zugänge	-11	-9
Stand 31.12.	-44	-33
Buchwert 01.01.	29	24
Buchwert 31.12.	20	29

In dieser Position werden im Wesentlichen Softwarelizenzen ausgewiesen.

2. SACHANLAGEN

2010	Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
in T€			
Anschaffungskosten Stand 01.01.	237	84	321
Zugänge	0	5	5
Abgänge	0	-12	-12
Umbuchungen	-7	0	-7
Stand 31.12.	230	77	307
Abschreibungen Stand 01.01.	-230	-43	-273
Zugänge	0	-14	-14
Abgänge	0	10	10
Stand 31.12.	-230	-47	-277
Buchwert 01.01.	7	41	48
Buchwert 31.12.	0	30	30
2011	Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
in T€			
Anschaffungskosten Stand 01.01.	230	77	307
Zugänge	0	132	132
Abgänge	0	-5	-5
Stand 31.12.	230	204	434
Abschreibungen Stand 01.01.	-230	-47	-277
Zugänge	0	-24	-24
Abgänge	0	4	4
Stand 31.12.	-230	-67	-297
Buchwert 01.01.	0	30	30
Buchwert 31.12.	0	137	137

Die Zugänge des laufenden Jahres betreffen im Wesentlichen zwei Firmenfahrzeuge, die über eine Nutzungsdauer von fünf Jahren abgeschrieben werden.

3. INVESTMENT PROPERTIES

Investment Properties in T€	2011	2010
Buchwert zum 01.01.	2.700.697	1.990.980
Zugänge	77.067	77.956
Zugänge zum Konsolidierungskreis	274.767	600.323
Unrealisierte Marktwertveränderungen	54.301	31.333
Umbuchungen	-	105
Buchwert zum 31.12.	3.106.832	2.700.697

Die Darstellung der Entwicklung der Investment Properties wurde im Berichtsjahr in Bezug auf Zugänge/Investitionen geändert.

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.472.149 T€ (Vj. 1.288.156 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 189.975 T€ (Vj. 144.189 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 18.333 T€ (i. Vj. 15.212 T€).

Die Zugänge beinhalten Investitionen für die Erweiterungsmaßnahmen in Dresden, Wildau und Sulzbach sowie laufende Investitionen in die Bestandsobjekte. Das Billstedt-Center (Erwerb zum 1. Januar 2011) und das Allee-Center Magdeburg (Erwerb zum 1. Oktober 2011) wurden erstmals im Berichtsjahr mit dem Fair Value bilanziert und als Zugang zum Konsolidierungskreis dargestellt.

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

4. FINANZANLAGEN

Finanzanlagen in T€	2011	2010
Anschaffungskosten Stand 01.01.	15.381	15.381
Stand 31.12.	15.381	15.381
Zu- / Abschreibungen Stand 01.01.	8.504	9.374
Zuschreibungen	3.930	0
Abschreibungen	0	-870
Stand 31.12.	12.434	8.504
Buchwert 01.01.	23.885	24.755
Buchwert 31.12.	27.815	23.885

Im Berichtsjahr wurde eine ergebnisneutrale Zuschreibung auf die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau in Höhe von 3.930 T€ vorgenommen, sodass der Beteiligungsbuchwert am Stichtag 27.815 T€ beträgt.

5. ANTEILE AN AT-EQUITY BEWERTETEN, ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Anteile an At-equity bewerteten, assoziierten Unternehmen in T€	2011	2010
Buchwert zum 1. Januar	4.094	3.532
Einlagen / Entnahmen	150	1.155
Anteiliges Ergebnis	177	-471
Aufwertungen	93	0
Abwertungen	0	-122
Buchwert zum 31. Dezember	4.514	4.094

Die Darstellung der Entwicklung der nach At-equity bewerteten, assoziierten Unternehmen wurde sowohl für das Vorjahr als auch für das Berichtsjahr geändert. Es handelt sich um geleistete Einlagen und anteilige Ergebnisse kleinerer Grundstücksgesellschaften, die aus Gesamtkonzernsicht von untergeordneter Bedeutung sind.

6. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Sonstige langfristige Vermögenswerte	459	605

Die Position enthält im Wesentlichen den Barwert einer langfristigen Forderung in Höhe von 422 T€ (i. Vj. 585 T€) unserer polnischen Objektgesellschaft. Der Gesellschaft fließen bis zum Jahr 2016 jährliche Cashflows in Höhe von 207 T€ zu.

7. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.617	4.534
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-1.011	-1.053
	5.606	3.481

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€	31.12.2011	31.12.2010
Kaufpreisvorauszahlungen	9.101	156.713
Forderungen aus Umsatzsteuer	3	2.312
Anrechenbare Kapitalertragsteuer / Solidaritätszuschlag	133	60
Zinsswap	207	207
Übrige Vermögenswerte	5.890	5.679
	15.334	164.971

Mit Wirkung zum 1. Januar 2012 wurden die Anteile am Rhein-Neckar-Zentrum und dem Allee-Center Hamm auf 100 % aufgestockt. Die Kaufpreise wurden Ende des Jahres 2011 geleistet. Im Vorjahr beinhaltete diese Position den in 2010 vorausgezählten Kaufpreis für das Billstedt-Center Hamburg. Die übrigen Vermögenswerte beinhalten überwiegend sonstige Forderungen gegen Mieter sowie vorausgezahlte Standort-sicherungskosten.

FORDERUNGSSPIEGEL

in T€, Vorjahreswerte in Klammern	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.606	5.606	0
	(3.481)	(3.481)	(0)
Sonstige Vermögenswerte	15.793	15.334	459
	(165.576)	(164.971)	(605)
	21.399	20.940	459
	(169.057)	(168.452)	(605)

FÄLLIGKEIT VON FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSWERTEN

in T€, Vorjahreswerte in Klammern	Buchwert	nicht überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.606	5.606
	(3.481)	(3.481)
Sonstige Vermögenswerte	15.793	15.793
	(165.576)	(165.576)
	21.399	21.399
	(169.057)	(169.057)

9. LIQUIDE MITTEL

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Termin- / Festgelder kurzfristig	45.783	51.742
Konten in laufender Rechnung	18.611	14.030
Kassenbestände	14	12
	64.408	65.784

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

10. EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

Das Grundkapital beträgt 51.631.400 € und ist in 51.631.400 nennwertlose Namensaktien eingeteilt.

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

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

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 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). Die Laufzeiten der 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 56.795 T€ aus.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 21. Juni 2012 vorschlagen, diesen Betrag zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,10 € je Aktie zu verwenden. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde in voller Höhe an die Aktionäre ausgeschüttet. Die geleistete Dividende betrug 1,10 € je Aktie.

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

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

Das sonstige Gesamteinkommen gliedert sich in die folgenden Komponenten:

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

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 ausländischer Gesellschaften	-373	71	-302
	-12.848	5.684	-7.164

11. BANKVERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.335.986	1.227.096
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	136.163	61.060
	1.472.149	1.288.156

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 1.539.651 T€ (i. Vj. 1.330.746 T€). Der Vorjahreswert wurde geändert.

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 1.472.149 T€ (i. Vj. 1.288.156 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 4.954 T€ (i. Vj. 4.592 T€) aufwandswirksam erfasst.

Gegenwärtig enthalten elf von insgesamt 31 Darlehensverträgen Regelungen zu Kreditauflagen. Dabei handelt es sich um insgesamt 15 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV). Die Kreditauflagen wurden bisher nicht verletzt und werden nach den aktuellen Planungen auch 2012 bis 2014 nicht verletzt werden.

12. PASSIVE LATENTE STEUERN

in T€	Stand 01.01.2011	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2011
Passive latente Steuern	184.830	0	0	25.757	210.587

Die passiven latenten Steuerrückstellungen entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien, die nach IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt werden. Sie betragen am Bilanzstichtag 238.376 T€ (i. Vj. 205.014 T€) und wurden mit aktiven latenten Steuern auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 14.391 T€ (i. Vj. 16.053 T€) sowie ergebnisneutralen Eigenkapitalpositionen in Höhe von 13.399 T€ (i. Vj. 7.847 T€) verrechnet.

Auf die inländischen Gesellschaften entfällt im Berichtsjahr ein Zuführungsbetrag in Höhe von 24.878 T€ (i. Vj. 12.476 T€) für die ausländischen Gesellschaften beträgt der Zuführungsanteil 879 T€ (i. Vj. 2.976).

13. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Bauleistungen	1.027	3.056
Übrige	1.808	3.089
	2.835	6.145

14. STEUERVERBINDLICHKEITEN

in T€	Stand 01.01.2011	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2011
Ertragsteuer	2.568	136	230	3.061	5.263
Grunderwerbsteuer	0	0	0	635	635
Grundsteuer	19	0	0	18	37
	2.587	136	230	3.714	5.935

Die Ertragsteuern betreffen Körperschaftsteuern und Solidaritätszuschlag in Höhe von 400 T€ sowie Gewerbesteuern in Höhe von 4.863 T€.

15. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Stand 01.01.2011	Zugang zum Konsolidie- rungskreis	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2011
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	3.824	0	3.508	60	5.143	5.399
Honorare	413	0	413	0	86	86
Übrige	3.091	13	2.719	142	3.130	3.373
	7.329	13	6.640	202	8.359	8.859

In den übrigen Rückstellungen ist ein Barwert in Höhe von 244 T€ für einen Long-Term-Incentive-Plan enthalten, 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.

16. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Mietkautionen	829	837
Umsatzsteuer	3.472	2.521
Gewerbesteuer	0	1.795
Einlageverpflichtungen	0	1.300
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	819	507
Kreditorische Debitoren	636	402
Übrige	7.434	3.811
	13.190	11.173

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

17. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Zinsswaps	38.075	21.168
Übrige	376	671
	38.451	21.839

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinnsicherungsgeschäfte abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 38.075 T€ betragen.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

in T€, Vorjahreswerte in Klammern	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Bankverbindlichkeiten	1.472.149	136.163	1.335.986
	(1.288.156)	(61.060)	(1.227.096)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.835	2.835	0
	(6.145)	(6.145)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	51.641	13.190	38.451
	(33.012)	(11.173)	(21.839)
davon aus Steuern	3.502	3.502	0
	(4.316)	(4.316)	(0)
	1.526.625	152.188	1.374.437
	(1.327.313)	(78.378)	(1.248.935)

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

18. UMSATZERLÖSE

in T€	2011	2010
Mindestmieteinnahmen	185.405	140.658
Umsatzmieteinnahmen	3.313	2.571
Übrige Erlöse	1.257	960
	189.975	144.189
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	189.975	144.189

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. Bei derartigen Leasingverhältnissen sind die künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietverträgen bis zum Ende der Laufzeit anzugeben.

Aus den Mindestleasingzahlungen ergeben sich folgende Fälligkeiten: in T€	2011	2010
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	202.950	172.457
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	712.207	552.637
Fälligkeit nach 5 Jahren	479.696	308.328
	1.394.853	1.033.422

19. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

in T€	2011	2010
Center-Marketing	-2.860	-2.325
Instandhaltungen und Reparaturen	-1.619	-944
Grundsteuer	-979	-838
Versicherungen	-406	-393
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-441	-578
Übrige	-2.214	-2.242
	-8.519	-7.320
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-8.519	-7.320

20. GRUNDSTÜCKSV ERWALTUNGSKOSTEN

in T€	2011	2010
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	-9.814	-7.892
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-9.814	-7.892

21. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2011	2010
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	202	349
Währungsgewinne	83	33
Übrige	725	564
	1.010	946

22. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in T€	2011	2010
Personalkosten	-1.733	-1.836
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	-1.521	-1.432
Finanzierungsnebenkosten	-1.285	-548
Marketingkosten	-442	-486
Aufsichtsratsvergütungen	-223	-223
Gutachterkosten	-287	-227
Währungsverluste	-323	-177
Abschreibungen	-35	-24
Übrige	-1.142	-938
	-6.991	-5.891

In der Position Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 321 T€ enthalten.

23. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

in T€	2011	2010
Erträge aus Beteiligungen	1.261	1.413

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

24. ERTRÄGE AUS NACH AT-EQUITY BEWERTETEN, ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in T€	2011	2010
Ergebnisse aus At-equity-Gesellschaften	270	-593

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

25. KOMMANDITISTEN ZUSTEHENDE ERGEBNISANTEILE

in T€	2011	2010
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-15.730	-7.948

26. BEWERTUNGSERGEBNIS

in T€	2011	2010
Unrealisierte Marktwertveränderungen	54.302	31.431
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-11.866	-2.969
Anschaffungsnebenkosten	-8.513	-8.631
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung IFRS 3	7.888	13.298
	41.811	33.129

Die Anschaffungsnebenkosten betreffen im Wesentlichen den Erwerb des Billstedt-Centers. Der Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3 ergibt sich im Wesentlichen aus der erstmaligen Vollkonsolidierung des Billstedt-Center Hamburg und der Quotenkonsolidierung des Allee-Center Magdeburg.

27. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

in T€	2011	2010
Tatsächlicher Steueraufwand	-3.372	-2.453
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	-30.634	-99.383
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-972	-2.975
	-34.978	-104.811

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 2011 wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % kalkuliert. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer sowie 16,45 % für die Gewerbesteuer berücksichtigt.

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

STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 34.978 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€	2011	2010
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	128.374	96.998
Theoretische Ertragsteuer 32,275 %	-41.433	-31.306
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	2.161	1.759
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	972	-591
Steuerfreie Erträge / nicht abzugsfähige Aufwendungen	3.126	2.223
Aperiodischer Steuerertrag	196	0
Aperiodischer Steueraufwand	0	-76.896
Tatsächliche Ertragsteuer	-34.978	-104.811

Im Geschäftsjahr 2011 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 27,25 %.

Die Vorjahreswerte wurden geändert, da durch die rückwirkende Einbuchung der Gewerbesteuer für Vorjahre die Werte für die steuerliche Überleitungsrechnung 2010 neu ermittelt werden mussten.

28. 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	31.12.2011	31.12.2010
in T€		
Liquide Mittel	64.408	65.784

OPERATIVER CASHFLOW

Nach Korrektur des Jahresergebnisses um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein operativer Cashflow in Höhe von 98.686 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 0,9 Mio. € (i. Vj. 1,0 Mio. €)
- Zinsausgaben in Höhe von 60,8 Mio. € (i. Vj. 49,5 Mio. €)
- Gezahlte Ertragsteuern in Höhe von 3,3 Mio. € (i. Vj. 2,4 Mio. €)
- Zuführungen von Rückstellungen in Höhe von 8,2 Mio. € (i. Vj. 6,8 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 77,2 Mio. € getätigt.

Der Kaufpreis für das Allee-Center Magdeburg betrug 118,7 Mio. € (inkl. Erwerbsnebenkosten) und wurde im Oktober 2011 gezahlt. Die übernommenen liquiden Mittel betragen 0,6 Mio. €. Zu den übernommenen Vermögens- und Schuldposten verweisen wir auf die detaillierten Erläuterungen zum Konsolidierungskreis. Des Weiteren wird hier die Umgliederung des Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit für den Erwerb des Billstedt-Center Hamburg in Höhe von 156,7 Mio. € (inkl. Erwerbsnebenkosten) dargestellt, da der Kaufpreis bereits Ende 2010 gezahlt wurde, die Gesellschaft jedoch erst in 2011 als Zugang zum Konsolidierungskreis enthalten ist.

CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2011 wurde eine Dividende in Höhe von 56.795 T€ an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Auszahlungen an die Fremdgegeschafter beinhalten geleistete Ausschüttungen in Höhe von 13,9 Mio. € sowie die Kaufpreiszahlungen für die Aufstockung der Anteile an der Stadt-Galerie Hameln und der City-Galerie Wolfsburg in Höhe von 11,4 Mio. €.

WÄHRUNGSBEDINGTE UND ÜBRIGE VERÄNDERUNGEN

Dieser Posten resultiert aus ergebnisneutral dargestellten Veränderungen aus der Währungsumrechnung von ausländischen Beteiligungen in Höhe von 487 T€ sowie übrige kleinere Veränderungen.

CASHFLOW JE AKTIE

in T€		2011	2010
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (verwässert)	Stück	51.631.400	45.544.976
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (unverwässert)	Stück	51.631.400	45.544.976
Operativer Cashflow	T€	98.686	69.980
Operativer Cashflow je Aktie (verwässert)	€	1,91	1,54
Operativer Cashflow je Aktie (unverwässert)	€	1,91	1,54
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	T€	249.421	-94.167
Cashflow je Aktie (verwässert)	€	4,83	-2,07
Cashflow je Aktie (unverwässert)	€	4,83	-2,07

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an Einkaufszentren innerhalb der Europäischen Union. Bei den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um reine Haltegesellschaften ohne eigenes Personal. Das operative Management ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben, sodass die Gesellschaften ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Die Gesellschaften werden individuell gesteuert.

Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) erfolgt 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.

Die Vorjahreswerte bei der Überleitung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) und des Zinsergebnisses wurden geändert.

AUFTEILUNG NACH GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Umsatzerlöse	166.832	23.143	0	189.975
(Vorjahreswerte)	(121.330)	(22.859)	(0)	(144.189)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
EBIT	148.652	20.698	-3.689	165.661
(Vorjahreswerte)	(107.951)	(20.431)	-(4.350)	(124.032)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Zinsergebnis	-55.972	-7.516	-1.411	-64.899
(Vorjahreswerte)	-(45.644)	-(7.606)	(215)	-(53.035)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
Ergebnis vor Steuern (EBT)	119.397	17.754	-8.777	128.374
(Vorjahreswerte)	(84.759)	(14.809)	-(2.570)	(96.998)

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
Segmentvermögen	2.874.224	350.901	3.225.125
(Vorjahreswerte)	(2.621.311)	(342.265)	(2.963.576)
Davon Investment Properties	2.763.626	343.206	3.106.832
(Vorjahreswerte)	(2.367.696)	(333.001)	(2.700.697)

SONSTIGE ANGABEN

29. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte nach Bewertungskategorien

in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Wertansatz Bilanz nach IAS 39			
		Buchwerte 31.12.2011	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral
Finanzielle Vermögenswerte *					
Finanzanlagen	AfS	27.815		15.381	12.434
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	5.606	5.606		
Sonstige Vermögenswerte **	LaR	1.783	1.153		630
Liquide Mittel	LaR	64.408	64.408		
Finanzielle Verbindlichkeiten *					
Bankverbindlichkeiten	FLAC	1.472.149	1.472.149		
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	FLAC	280.078	280.078		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	2.835	2.835		
Sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	45.999	7.924		38.075
Aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:					
Loans and Receivables (LaR)		71.797	71.167		630
Available-for-Sale (AfS)		27.815	0	15.381	12.434
Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)		1.801.061	1.762.986		38.075

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

** Der Vorjahreswert wurde geändert.

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 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 162 T€ (i. Vj. 161 T€).

Die Bankverbindlichkeiten haben langfristige Laufzeiten und wurden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Der Zeitwert für die Konzerndarlehen wurde im Anhang unter Position 11. Bankverbindlichkeiten angegeben. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von 65.761 T€ (i. Vj. 54.075 T€) im Finanzergebnis enthalten.

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

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value 31.12.2011	Buchwerte 31.12.2010	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value 31.12.2010
	27.815	23.885	0	15.381	8.505		23.886
	5.606	3.481	3.481				3.481
	1.783	1.493	701		792		1.493
	64.408	65.784	65.784				65.784
	1.539.651	1.288.156	1.288.156				1.324.096
	280.078	277.780	277.780				277.780
	2.835	6.145	6.145				6.145
	45.999	27.641	6.473		21.168		27.641
	71.797	70.758	69.966		792		70.758
	27.815	23.886		15.381	8.505		23.886
	1.868.563	1.599.722	1.578.554		21.168		1.635.662

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 Fremdgesellschaftern in Höhe von 15.730 T€ (i. Vj. 7.948 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.

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 2011 wie folgt dar:

in T€	Buchwert 31.12.2011	Cashflows 2012	Cashflows 2013 bis 2016	Cashflows ab 2017
Bankverbindlichkeiten	1.472.149	161.311	786.134	937.875

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2012 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 441 T€ (i. Vj. 578 T€) in den Grundstücksbetriebskosten enthalten.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 12.298 T€ (i. Vj. 12.344 T€).

Währungs- und Bewertungsrisiko

Die Konzerngesellschaften agieren ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum und wickeln den größten Teil ihrer Geschäfte in Euro ab. Hieraus entstehen keine Währungsrisiken.

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2011 eine Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,92 % (i. Vj. 5,89 %). Eine Veränderung wesentlicher Parameter um 25 Basispunkte auf die Marktwerte der Immobilien hätte folgende Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis vor Steuern:

in T€	Basis	-0,25 %	+0,25 %
Mietsteigerungsrate	1,70 %	-106,3	+111,7
Diskontierungsrate	6,68 %	+98,1	-93,3
Nettoanfangsverzinsung	5,92 %	+138,0	-126,8
Kostenquote	11,80 %	+9,0	-9,0

Zinsrisiko

Zur Ermittlung der Auswirkung von potenziellen Zinsänderungen wurde eine Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Diese gibt, basierend auf den zum Bilanzstichtag einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, die Auswirkung einer Änderung auf das Eigenkapital des Konzerns an. Zinsrisiken bestanden am Bilanzstichtag nur für aufgenommene Kredite und den damit im Zusammenhang stehenden Zinssicherungsgeschäften, die als Cashflow-Hedge ergebnisneutral mit ihrem Barwert bilanziert wurden. Eine Erhöhung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung um 18.320 T€ (i. Vj. 17.628 T€) führen. Der wesentliche Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 198.651 T€ (i. Vj. 201.780 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€	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital	1.473.119	1.441.517
Eigenkapitalquote in %	45,7	48,6
Nettofinanzverschuldung	-1.407.741	-1.222.372

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Anteile der Fremdgesellschafter.

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

30. 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€	31.12.2011	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte	510.701	375.587
Kurzfristige Vermögenswerte	9.065	18.357
Langfristige Schulden	149.874	190.741
Kurzfristige Schulden	46.479	3.615
Erträge	30.024	21.316
Aufwendungen	-16.315	-9.298

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.

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

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Langfristige Vermögenswerte	9.811	9.716
Kurzfristige Vermögenswerte	1.167	2.115
Langfristige Schulden	0	7.204
Kurzfristige Schulden	6.476	449
Erträge	730	686
Aufwendungen	-554	-1.157

31. ERGEBNIS JE AKTIE

in T€		2011	2010
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (verwässert)	Stück	51.631.400	45.544.976
Durchschnittliche Aktien im Umlauf (unverwässert)	Stück	51.631.400	45.544.976
Konzernergebnis der Konzernaktionäre	T€	93.396	-7.814
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	€	1,81	-0,17
Ergebnis je Aktie (verwässert)	€	1,81	-0,17

Unverwässertes Ergebnis je Aktie:

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie wird mittels Division des den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zustehenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Aktien ermittelt.

Verwässertes Ergebnis je Aktie:

Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie müssen potenzielle Stammaktien bei der Ermittlung der im Umlauf befindlichen Aktienanzahl berücksichtigt werden sowie das den Aktionären der Deutsche EuroShop AG zurechenbare Periodenergebnis bereinigt werden. Da es keine potenziellen Stammaktien bei der Deutsche EuroShop AG gibt, entspricht die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie der Berechnungsweise des unverwässerten Ergebnisses je Aktie.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 87,7 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen im Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach, in der Altmarkt-Galerie Dresden und im A10 Center in Wildau bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 22,6 Mio. €.

Für den Erwerb der Anteile am Rathaus-Center Dessau besteht am Bilanzstichtag eine sonstige finanzielle Verpflichtung in Höhe des gezahlten Kaufpreises in Höhe von 5,9 Mio. €.

SONSTIGE ANGABEN

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

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit Wirkung zum 1. Januar 2012 hat die Deutsche EuroShop AG 5,1 % an der Rathaus-Center Dessau KG erworben und ihren Anteil auf 100 % aufgestockt. Der Kaufpreis betrug 5,9 Mio. € und wurde Anfang 2012 gezahlt.

Des Weiteren wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2012 rund 11 % an der Allee-Center Hamm KG (Kaufpreis 8,9 Mio. €) und 0,1 % der Anteile an der Rhein-Neckar Zentrum KG (Kaufpreis 0,2 Mio. €) erworben. Die Deutsche EuroShop hält hier nun ebenfalls 100 % der Anteile. Die Kaufpreise wurden bereits Ende des Jahres 2011 gezahlt und sind am Bilanzstichtag in der Position Sonstige Vermögenswerte enthalten.

Aus diesen Anteilskäufen ergeben sich positive Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3 in Höhe von 0,5 Mio. €.

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

AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

AUFSICHTSRAT

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Manfred Zaß, Königstein im Taunus, Vorsitzender
Bankkaufmann

Dr. Michael Gellen, Köln, stellvertretender Vorsitzender
Selbstständiger Rechtsanwalt

Thomas Armbrust, 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)

Dr. Jörn Kreke, Hagen

Kaufmann

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

Alexander Otto, Hamburg

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

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

Dr. Bernd Thiemann, Kronberg im Taunus

Unternehmensberater

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

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

VORSTAND

Claus-Matthias Böge, Hamburg, Sprecher des Vorstands

- a) Douglas Holding AG, Hagen (seit 23.03.2011)
- b) Palladium Praha s.r.o., Prag/Tschechien (bis 30.03.2011)

Olaf Borkers, Hamburg

Die Bezüge des Vorstands betragen insgesamt 1.066 T€ (i. Vj. 1.154 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Vergütungen von 523 T€ (i. Vj. 611 T€).

Der Long-Term-Incentive-Rückstellung (LTI) für den Vorstand wurden im Berichtsjahr 96 T€ (i. Vj. 85 T€) zugeführt. Der Aufzinsungsbetrag betrug 5 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 2011 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Die Tochtergesellschaften und die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG gelten als nahestehende Personen im Sinne des IAS 24. Die Bezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands sind im Abschnitt Aufsichtsrat und Vorstand sowie im Vergütungsbericht des Konzernlageberichts erläutert.

Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit der ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich im Berichtsjahr auf 23.454 T€ (i. Vj. 27.772 T€). Dem gegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 5.983 T€ (i. Vj. 5.278 T€). Die Forderungen gegenüber der ECE beliefen sich auf 2.992 T€ und die Verbindlichkeiten betragen 943 T€.

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

Hamburg, 17. April 2012

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- rechtsanteil in %	davon im Eigenbesitz in %	davon zuzurech- 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
Alexander Otto, Hamburg	25.11.2005	Schwellenüberschreitung (5,10)	12,27	0,91	11,36
Gemeinnützige Hertie-Stiftung, Frankfurt	15.08.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,02	3,02	0,00
Dexia S.A., Brüssel, Belgien	20.10.2011	Schwellenunterschreitung (3)	0,48	0,00	0,48
BlackRock Inc., New York, U.S.A.	20.12.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,06	0,00	3,06
BlackRock Holdco 2, Inc., Wilmington, Delaware, U.S.A.	20.12.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,05	0,00	3,05
BlackRock Financial Management, Inc., New York, U.S.A.	20.12.2011	Schwellenüberschreitung (3)	3,05	0,00	3,05
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

Das von dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses im Geschäftsjahr 2011 berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf 321 T€ (i. Vj. 328 T€). Zusätzlich wurden 7 T€ (i. Vj. 0 €) für sonstige Beratungsleistungen geleistet. Weitere Leistungen wurden durch den Konzernabschlussprüfer nicht erbracht.

ANTEILSBESITZ**AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES GEMÄSS § 313 ABS. 2 NR. 1 – 4 HGB
ZUM 31. DEZEMBER 2011:**

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigen- kapital zum 31.12.2011	HGB- Ergebnisse 2011
Vollkonsolidierte Unternehmen:					
				in €	in €
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	32.612.838,37	1.552.899,69
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	63.419,31	38.419,31
DES Beteiligungs GmbH, Hamburg (künftig A10 Center Wildau GmbH)	100,00 %		100,00 %	90.640.130,52	-1.126.325,76
Billstedt-Center Hamburg KG, Hamburg (vormals 1. DES Grundbesitz KG, Hamburg)	100,00 %		100,00 %	73.756.424,68	3.695.930,65
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	100,00 %	100,00 %	-	-20.403.382,09	710.677,70
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	13.069.103,01	2.155.409,99
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	99,90 %	-	99,90 %	13.403.104,35	4.159.544,95
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	64.611.445,12	3.842.775,89
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	94,90 %	-	94,90 %	24.432.765,61	5.324.193,18
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	100,00 %	-	100,00 %	-7.093.628,49	2.766.365,11
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	88,93 %	-	88,93 %	-33.913.917,12	4.631.387,07
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00 %	-	75,00 %	120.476.693,76	4.505.329,41
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74,00 %	-	74,00 %	42.059.702,09	7.438.674,17
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00 %	-	65,00 %	12.428.364,83	2.345.651,32
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	52,01 %	46,27 %	5,74 %	-33.574.456,31	10.537.989,68
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	50,47 %	-	50,47 %	90.321.854,58	6.640.850,00
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg*	50,00 %	-	50,00 %	-16.240.577,76	2.099.818,38
Quotenkonsolidierte Unternehmen:					
				in €	in €
Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	80.367.177,82	10.134.714,42
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg**	67,00 %	-	67,00 %	53.391.527,92	671.163,06
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	13.470.386,69	501.691,97
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien	50,00 %	50,00 %	-	4.023.400,79	556.065,05
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00 %	-	50,00 %	23.485.842,88	1.611.869,47
in PLN					
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	74,00 %	74,00 %	-	575.991.262,21	143.072.087,15
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	74,00 %	74,00 %	-	11.468.857,43	522.638,35

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigen- kapital zum 31.12.2011	HGB- Ergebnisse 2011
At-equity / assoziierte Unternehmen				in €	in €
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		1.798.415,38	17.761,16
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien	50,00 %	50,00 %		826.264,73	5.702,89
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsiebzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		3.332.171,80	125.333,98
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		2.173.653,67	216.811,41
Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %		857.502,20	-357.818,40
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	40,00 %	-	40,00 %	27.651,19	2.086,59
				in PLN	in PLN
Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau, Polen	33,33 %	-	33,33 %	368.560.473,85	101.227.556,26

* Mutter-Tochter-Beziehung aufgrund von Stimmbindungsvereinbarung

** Kein Beherrschungsverhältnis aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, 18. April 2012

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dyckerhoff
Wirtschaftsprüfer

Dr. Probst
Wirtschaftsprüfer

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Hamburg, 17. April 2012



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers

Corporate GOVERNANCE 2011

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

Die Deutsche EuroShop begrüßt den von der Regierungskommission vorgelegten Deutschen Corporate Governance Kodex. Der

Kodex schafft nicht nur transparente rechtliche Rahmenbedingungen für die Unternehmensleitung und -kontrolle in Deutschland, sondern es werden darin auch allgemein anerkannte Standards für gute und verantwortungsbewusste Unternehmensführung dokumentiert.

ARBEITSWEISEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Aufsichtsrat und Vorstand haben die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2011 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 2011 informiert der Aufsichtsrat ausführlich in seinem Bericht auf den Seiten 72 bis 73.

Im Geschäftsjahr 2011 existierten keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- bzw. Werkverträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschaft.

ZUSAMMENSETZUNG UND VIELFALT

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

VORSTAND

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



Altmarkt-Galerie
Dresden



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 sechs Mitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

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

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Manfred Zaß**, Vorsitzender
- Dr. Michael Gellen**, stellvertretender Vorsitzender
- Thomas Armbrust**
- Dr. Jörn Kreke**
- Alexander Otto**
- Dr. Bernd Thiemann**

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

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

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

AKTIENBESITZ

Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2011 insgesamt 26.061 Stück Aktien und damit weniger als 1% am Grundkapital der Deutsche EuroShop.

Aufsichtsrat

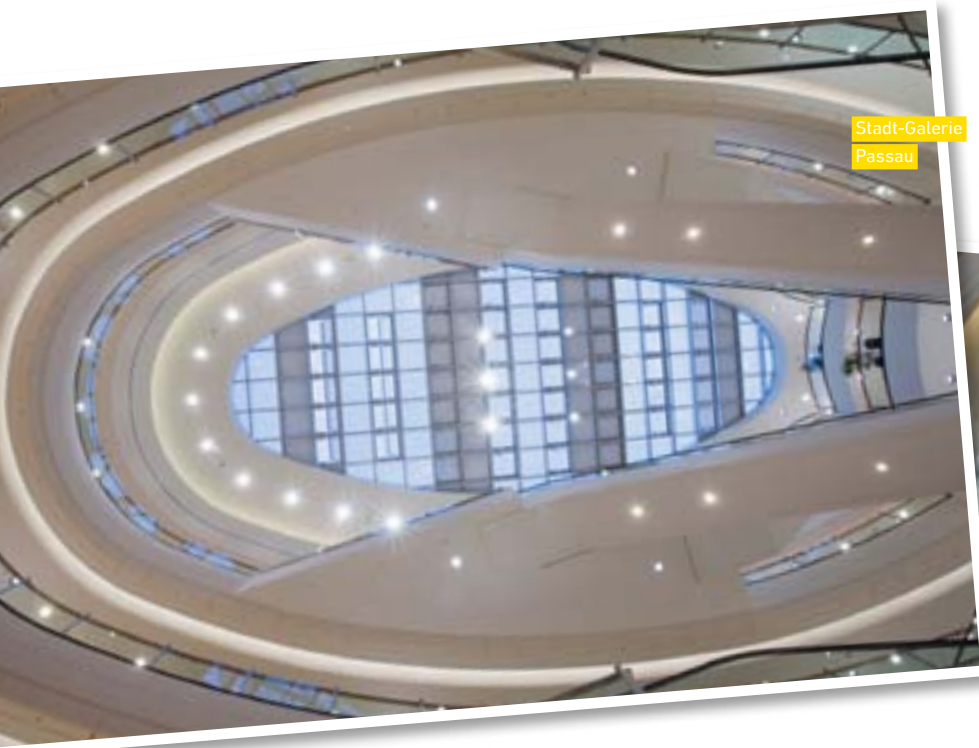
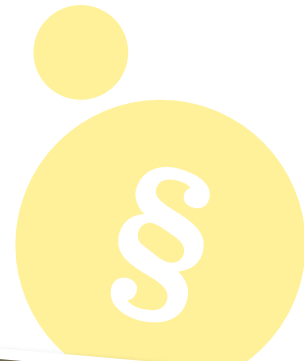
Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2011 insgesamt 5.199.687 Stück Aktien und damit mehr als 1% am Grundkapital der Deutsche EuroShop.

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 2011 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden:

Directors' Dealings 2011		Käufe in Stk.	Kurse in €	Verkäufe in Stk.	Kurse in €
Henry Böge	Aktie	288	23,00		
Carlotta Böge	Aktie	588	23,00		
Thomas Armbrust	Aktie	4.375	22,51		
Kreke Immobilien KG	Aktie			31.250	28,57
Olaf Borkers	Aktie			1.700	27,30
Manfred Zaß	Aktie			1.600	28,99
AROSA Vermögens- verwaltungs m.b.H.	Aktie			845.899	27,00
Gesamt		5.251		880.449	

Stadt-Galerie
Passau

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, für alle Interessenten zugänglich, im Internet übertragen. Zudem bietet die Deutsche EuroShop über ihre Internetseiten Finanzinformationen und weitere Informationen über den Deutsche EuroShop-Konzern.

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSS-PRÜFUNG

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

Der Deutsche Corporate Governance Kodex blieb im letzten Jahr unverändert. Die Vielfalt im Management von Unternehmen wurde weiter intensiv diskutiert. Die Deutsche EuroShop wird sich verstärkt darauf einstellen. So ist u. a. beabsichtigt, den Aufsichtsrat von sechs auf neun Mitglieder zu vergrößern, um die Expertise vor allem in den Bereichen Einzelhandel und Rechnungswesen auszuweiten. Mindestens eine Frau soll dem Aufsichtsrat zukünftig angehören. Der Hauptversammlung im Juni 2012 sollen eine entsprechende Änderung der Satzung und drei Kandidaten für die Wahl des Aufsichtsrats vorgeschlagen werden.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Im November 2011 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 2011 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.deutsche-euroshop.de dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

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

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG handeln seit Gründung der Gesellschaft und damit bereits vor der offiziellen Einführung einer Corporate Governance verantwortlich und für eine auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle der Gesellschaft. Daher 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, 30. November 2011

Vorstand und Aufsichtsrat
Deutsche EuroShop AG



Galeria Baltycka,
Danzig, Polen

Bericht des AUF SICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2011 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 ständig informiert. Wir beschäftigten uns mit der Entwicklung der Bestandsobjekte, deren Umsatzentwicklung, den Außen- und Vermietungsständen, der Liquiditätslage des Unternehmens sowie mit der Entwicklung der Erweiterungsprojekte.

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. Bei Entscheidungen, die zu Interessenkonflikten hätten führen können, haben die betroffenen Aufsichtsratsmitglieder nicht an der Abstimmung teilgenommen. Alle Beschlüsse im Berichtszeitraum erfolgten einstimmig.

SITZUNGEN

Im Geschäftsjahr 2011 fanden vier planmäßige Aufsichtsratssitzungen statt. Lediglich in einer Sitzung fehlte ein Mitglied des Aufsichtsrats entschuldigt.

In der ersten planmäßigen Sitzung am **27. April 2011** 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 Dokumentation des Internen Risikokontrollsystems (IKS) und die Dokumentation zur Überprüfung von Geschäften mit nahe stehenden Personen. Zudem berichtete uns der Vorstand insbesondere über die Erweiterung der Altmarkt-Galerie in Dresden, des Main-Taunus-Zentrums bei Frankfurt und des A10 Centers in Wildau bei Berlin sowie den vollzogenen Erwerb des Billstedt-Centers in Hamburg. Bei den Erläuterungen zur Vermietungssituation standen die City-Arkaden in Wuppertal und die City-Galerie in Wolfsburg im Vordergrund. Bei beiden Centern erfolgten im zehnten Jahr des Bestehens bedeutende Nachvermietungen. Erstmals stellte der Vorstand die Möglichkeit zum Erwerb eines Anteils am Allee-Center Magdeburg vor.

In der Sitzung am **16. Juni 2011** informierte uns der Vorstand über die Vermietungsaktivitäten im Erweiterungsteil des Main-Taunus-Zentrums sowie in der City-Galerie in Wolfsburg und den City-Arkaden in Wuppertal. Zudem stellte uns der Vorstand die Möglichkeit vor, einen 11 %-Anteil an der City-Galerie in Wolfsburg zu erwerben. Diesem Erwerb stimmten wir zu. Daneben wurde in Anlehnung an das BilMoG beschlossen, die Bezeichnung „Bilanzausschuss“ zu ändern in „Prüfungsausschuss“. Ferner wurde die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats an aktuelle Regelungen angepasst. Im Hinblick auf das Ende verschiedener Mandatsperioden für Mitglieder des Aufsichtsrats in den Jahren 2013 und 2014 sowie auf die Anforderungen an die Vielseitigkeit eines Aufsichtsrats diskutierten wir ausführlich die zukünftige Zusammensetzung unseres Gremiums.

In der dritten Sitzung am **22. September 2011** berichtete uns der Vorstand über den Fortgang des Erwerbs des 50 %-Anteils am Allee-Center Magdeburg nachdem wir diesem vom Vorstand vorgeschla-

genen Investment in einem schriftlichen Umlaufbeschluss bereits im Juli 2011 einstimmig zugestimmt haben. Zudem berichtete uns der Vorstand über verschiedene weitere Investitionsmöglichkeiten, die geprüft wurden. Ausführlich wurde über die Auswirkungen der neuesten Rechtsprechung zur erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für unsere Gesellschaft diskutiert, nachdem uns der Vorstand ein einschlägiges Urteil und unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten für die Deutsche EuroShop AG aufgezeigt hat. Die angestrebte zukünftige Zusammensetzung des Aufsichtsrats unserer Gesellschaft haben wir hinsichtlich der Kompetenzen und der Diversifikation in dieser Sitzung konkretisiert und das weitere Vorgehen dafür bestimmt.

Die letzte Sitzung am **17. November 2011** fand im Main-Taunus-Zentrum anlässlich der Eröffnung der dortigen Erweiterung statt. Zudem berichtete uns der Vorstand über die weiteren Akquisitionsmöglichkeiten und den Abschluss von bedeutenden Anschlussfinanzierungen für unsere Bestandsobjekte, u.a. für die Altmarkt-Galerie in Dresden. In dieser Sitzung erläuterte der Vorstand darüber hinaus den Stand der Untersuchungen einer gewerbsteuerlichen Umstrukturierung. In diesem Zusammenhang war der Vorstand bemüht, bei weiteren Objektgesellschaften die Position des Alleingeschafters zu erlangen. Angestrebt wurde dieses kurzfristig bei drei Gesellschaften. Ausführlich erörterten wir zudem die vom Vorstand vorgelegte Hochrechnung und mittelfristige Erfolgsplanung der Gesellschaft sowie das Interne Kontrollsystem der Gesellschaft und des Konzerns auf der Grundlage der vorgelegten Dokumentation.

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 Mitglieder erscheint uns im Hinblick auf die Größe der Gesellschaft und die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats angemessen. Im Berichtszeitraum tagten das Präsidium und der Prüfungsausschuss am 14. April 2011. Der Prüfungsausschuss erörterte zudem die Quartalsfinanzberichte mit dem Vorstand in Telefonkonferenzen am 10. Mai, 9. August und 4. November 2011.

CORPORATE GOVERNANCE

Im November 2011 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 2012 schriftlich erklärt, dass keine Interessenkonflikte entstanden sind.

JAHRESABSCHLUSS DER AG UND DES KONZERNS ZUM 31. DEZEMBER 2011

In der Prüfungsausschusssitzung am 18. April 2012 und in der Aufsichtsratsitzung am 26. April 2012 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 2011, sowie mit dem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2011 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 16. Juni 2011 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 18. April 2012 und der Aufsichtsratsitzung am 26. April 2012 teil und erläuterten die wesentlichen Ergebnisse.

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

Grundlage für das erfolgreiche Geschäftsjahr 2011 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, 26. April 2012

Manfred Zaß, Vorsitzender



Manfred Zaß
(Vorsitzender)



Dr. Michael Gellen
(Stellvertretender Vorsitzender)



Thomas Armbrust

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, Vorsitzender des Kapitalmarkt- ausschusses	Mitglied des Präsidiums, Mitglied des Prüfungsausschusses, Mitglied des Kapitalmarktausschusses	Mitglied des Präsidiums, Vorsitzender des Prüfungsausschusses, Mitglied des Kapitalmarktausschusses
Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten	-	-	C.J. Vogel Aktiengesellschaft für Beteiligungen, 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 der KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., 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 Vorsitzender des Aufsichtsrats 2008-2009: Hypo Real Estate Group AG, Unterschleißheim, Mitglied des Aufsichtsrats	1971-1983: Deutsche Bank AG, Düsseldorf, Frankfurt (diverse Funktionen) 1984-1995: Deutsche Centralboden- kredit-AG, Köln, Mitglied des Vorstands 1995-1997: Europäische Hypothekenbank 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 Geschäftsführung der KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg (Family Office der Familie Otto)
Beziehung zu Haupt- anteilseignern / Großaktionären:	keine	keine	Aktionärsvertreter der Familie Otto
Deutsche EuroShop- Wertpapierbestand zum 31. Dezember 2011:	12.500	0	



Dr. Jörn Kreke

Dr. Jörn Kreke



Alexander Otto

Alexander Otto



Dr. Bernd Thiemann

Dr. Bernd Thiemann

	1940	1967	1943
	Hagen	Hamburg	Kronberg im Taunus
	Deutsch	Deutsch	Deutsch
	Hauptversammlung 2013	Hauptversammlung 2013	Hauptversammlung 2014
	-	-	-
Capital Stage AG, Hamburg Douglas Holding AG, Hagen (Vorsitz)		Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg	Deutsche Pfandbriefbank AG, Unterschleißheim (Vorsitz) EQC AG, Osnabrück (stellvertretender Vorsitz), Hypo Real Estate Holding AG, Unterschleißheim (Vorsitz) IVG Immobilien AG, Bonn, VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G., Hannover, M.M. Warburg & Co. KGaA, Hamburg (stellvertretender Vorsitz), Wave Management AG, Hamburg, (stellvertretender Vorsitz)
Kalorimeta AG & Co. KG, Hamburg Urbana Gruppe, Hamburg		Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf	Würth Finance International B.V., Amsterdam Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)
Kaufmann	Vorsitzender der Geschäftsführung der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	Ehemaliger Vorsitzender des Vorstands der DG Bank Deutsche Genossenschaftsbank AG, Frankfurt am Main	
Studium in den USA, Promotion an der Universität Frankfurt 1963-2001: Rudolf Hüssel Süßwaren AG, Hagen (später Douglas Holding 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 1994-2000: ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg seit 2000: Vorsitzender der Geschäftsführung	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	Großaktionär	keine	
0	5.136.390	6.597	

GLOSSAR

A

ANKERMIETER Auch „Magnetbetreiber“. Der Mieter, mit dem andere Mieter angezogen werden sollen. Mit seiner hohen Kundenfrequenz sorgt er für eine Belebung des gesamten Shoppingcenters. Die kleineren Mieter, die sich um den Magnetmieter herum ansiedeln, profitieren von der hohen Kundenfrequenz des größeren. Die sinnvolle Struktur eines Centers hinsichtlich räumlicher Anordnung der Läden und Zusammenstellung des angebotenen Sortiments trägt entscheidend zu seinem Erfolg bei.

ANZEIGENÄQUIVALENZWERT Kennzahl, um einen redaktionellen Beitrag monetär zu erfassen. Grundlage hierfür ist der Anzeigenpreis des jeweiligen Mediums.

ASSET-KLASSE Einteilung des Kapital- und Immobilienmarkts in unterschiedliche Anlage-segmente.

B

BENCHMARK Vergleichsmaßstab, z. B. ein Index, der als Orientierungsgröße dient.

BRUTTOINLANDSPRODUKT (BIP) Wert aller Güter und Dienstleistungen, die im Inland einer Volkswirtschaft innerhalb eines bestimmten Zeitraums erwirtschaftet, das heißt gegen Entgelt hergestellt bzw. erbracht werden.

C

CASHFLOW PER SHARE (CFPS) Englische Bezeichnung für: Liquiditätsüberschuss je Aktie. Er berechnet sich folgendermaßen: Cashflow dividiert durch die ausgegebenen Aktien einer Gesellschaft. Der Cashflow je Aktie dient als Grundlage zur Berechnung des Kurs-Cashflow-Verhältnisses (KCV).

CORE Kennzeichnung eines Immobilienmarktes und/oder einer einzelnen Immobilie sowie Bezeichnung für einen Investmentstil. Der Begriff bezieht sich auf das Verhältnis von Risiko und Rendite. Unter Core versteht man reife, transparente und ausreichend große Märkte bzw. hochwertige, vollständig und langfristig vermietete Objekte in sehr guter Lage mit bonitätsstarken Mietern. Weitere Rendite/Risiko-Klassen sind Value-Add(ed) und Opportunistic.

CORPORATE GOVERNANCE Regeln guter und wertorientierter Unternehmensführung. Ziel ist die Kontrolle des Unternehmensmanagements bzw. die Schaffung von Mechanismen, mit denen Führungskräfte angehalten werden, im Interesse der Aktionäre zu handeln.

COVENANTS Nebenbestimmungen in Kreditverträgen, die bindende Zusicherungen des Kreditnehmers während der Laufzeit eines Kredites betreffen und diese vertraglich festlegen.

COVERAGE Abdeckung einer börsennotierten Aktiengesellschaft mit Studien und Analysen von Banken und Finanzanalysten.

D

DAX Wichtigster deutscher Aktienindex. Er wird von der Deutsche Börse AG aus den Aktienkursen der 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten deutschen Unternehmen ermittelt, die im Prime Standard notiert sind.

DISCOUNTED-CASHFLOW-MODELL (DCF) Methode zur Bewertung von Unternehmen, bei dem die zukünftigen Zahlungsüberschüsse bestimmt und auf den Bewertungsstichtag abdiskontiert werden.

DIVIDENDE Anteil am ausgeschütteten Bilanzgewinn einer Gesellschaft, der dem Aktionär entsprechend der von ihm gehaltenen Zahl von Aktien zusteht.

E

EARNINGS PER SHARE (EPS) Englische Bezeichnung für „Ergebnis je Aktie“.

EBIT Earnings before Interest and Taxes. Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

EBT Earnings before Taxes. Ergebnis vor Steuern.

E-COMMERCE Unmittelbare Handels- oder Dienstleistungsbeziehung zwischen Anbieter und Abnehmer über das Internet. EPRA European Public Real Estate Association. Die EPRA ist eine Organisation mit Sitz in Amsterdam, die die Interessen der großen europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz dieser unterstützt. Der gleichnamige und international anerkannte EPRA-Index beschreibt die Performance der größten europäischen und nordamerikanischen börsennotierten Immobiliengesellschaften.

F

FAIR VALUE Ein nach IFRS hypothetischer Marktpreis unter idealisierten Bedingungen, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht oder eine Verpflichtung beglichen werden kann.

FERI-RATING Kurzform für FERI Immobilien Rating. Ein wissenschaftlich basiertes System zur Ermittlung eines nachhaltig erzielbaren Marktwerts (Kriterien: prognostizierte Nettoeinnahmen unter Berücksichtigung von Standort- und Objektattraktivität) und eines Objekt-Ratings (Rendite-Risiko-Relation).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. DES-Berechnung: Periodenüberschuss, bereinigt um das Bewertungsergebnis und die Aufwendungen für latente Ertragsteuern.

G
GRUNDKAPITAL Das in der Satzung einer Aktiengesellschaft festgelegte Kapital. Die Satzung bestimmt auch, in wie viele Anteile das Grundkapital eingeteilt ist. In Höhe ihres Grundkapitals gibt die Gesellschaft Aktien aus.

H
HEDGE ACCOUNTING
Bilanzielle Abbildung zweier oder mehrerer Finanzinstrumente, die in einem Sicherungszusammenhang stehen.

I
INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS (IFRS) Internationaler Rechnungslegungsstandard; IFRS sind die Bezeichnungen für die neuen, vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen Standards und kollektiv auch für die bestehenden IAS des International Accounting Standards Committee (IASC). Die Anwendung von IFRS ist seit dem 1. Januar 2005 für börsennotierte Gesellschaften verpflichtend. Bei den IAS / IFRS steht die Informationsfunktion der Rechnungslegung im Mittelpunkt. Wesentliche Anforderung an den Jahresabschluss ist die faire Präsentation, die nicht durch Aspekte der Vorsicht und der Risikovorsorge eingeschränkt werden soll.

J
JAHRESABSCHLUSS Umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat festgestellt.

L
LEBENSHALTUNGSKOSTENINDEX
Auch „Preisindex für die Lebenshaltung“, der vom Statistischen Bundesamt monatlich berechnet wird. Wichtigste statistische Messzahl für die Veränderung der Preise im sogenannten Warenkorb zusammengefasster Güter innerhalb eines bestimmten Zeitraums und bezogen auf ein bestimmtes Basisjahr. Diese Veränderung wird auch als Inflationsrate bezeichnet.

LOAN TO VALUE (LTV) Verhältnis des Kreditbetrags zum Marktwert einer Immobilie.

M
MALL Die Ladenzeile in einem Shopping center.

MARKTKAPITALISIERUNG Aktueller Kurswert einer Aktie multipliziert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien. Die Marktkapitalisierung wird für einzelne Unternehmen, aber auch für Branchen oder für gesamte Aktienmärkte ermittelt; dadurch werden diese miteinander vergleichbar.

MDAX Deutscher Nebenwerte index (Mid-Cap- Index). Enthalten sind die 50 wichtigsten Aktien nach den DAX-Werten.

MULTI-CHANNELLING Die Nutzung einer Kombination von Online- und Offline-Kommunikationsmethoden in der Wirtschaft.

N
NET ASSET VALUE (NAV) Wert des Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten. Bezogen auf eine Aktie stellt der NAV deren inneren Wert dar. Zieht man vom NAV die latenten Steuern ab, erhält man den Net Net Asset Value (NNAV).

D
PEER-GROUP Vergleichsmaß für die Entwicklung von Aktienkursen branchenähnlicher Unternehmen. Sie wird nach individuellen Kriterien zusammengestellt.

PERFORMANCE Bezeichnung für die prozentuale Wertentwicklung eines Anlageobjekts oder eines Wertpapierdepots während eines bestimmten Zeitraums.

PROLONGATION Verlängerung eines aus der Zinsbindung kommenden Darlehens, auch Anschlussfinanzierung genannt. Die Zinsen werden lediglich neu angepasst, ein Wechsel des Darlehensgebers findet nicht statt.

R
REIT Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“. REITs sind börsen notierte Immobilienaktiengesellschaften, die auf Ebene der Gesellschaft steuerbefreit sind. Dafür müssen ihre Erlöse zu mindestens 75 % aus Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Immobilien stammen und die Gewinne zu 90 % als Dividende an die Investoren ausgeschüttet werden.

ROADSHOW Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.

S
SPARQUOTE Anteil der Ersparnis am verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte.

T
TECDAX Nachfolger des NEMAX 50, der die 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten Technologiewerte umfasst.

U
UMSATZMIETE Mietbetrag, der sich nicht auf die Mietfläche, sondern auf den Umsatz bezieht, der auf dieser Fläche erzielt wird.

V
VERKAUFSFLÄCHE Fläche, die von einem Handelsbetrieb zum Verkauf in einem Gebäude und / oder auf einem Freigelände genutzt wird und den Kunden zugänglich ist. Betrieblich und gesetzlich notwendige Nebenflächen sowie Treppenhäuser und Schaufenster werden nicht dazugerechnet. Die Verkaufsfläche ist ein Teil der Mietfläche des Geschäfts.

VOLATILITÄT Statistisches Maß für Kurschwankungen. Je stärker ein Wert schwankt, desto höher ist seine Volatilität.

X
XETRA Elektronisches Börsenhandelssystem für den standortunabhängigen Kassahandel. Das zentrale, offene Orderbuch kann von allen Marktteilnehmern eingesehen werden und erhöht daher die Markttransparenz. Gehandelt wird zwischen 9.00 und 17.30 Uhr (Stand: März 2012).

Z
ZINSSWAP Tausch von festen und variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominalen Kapitalbeträgen für einen festgelegten Zeitraum. Durch einen Zinsswap können Zinsänderungsrisiken aktiv gemanagt werden.

2011

FINANZKALENDER

- | | | | |
|------------|---|------------|--|
| 09.03. | Vorläufige Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2011 | 11.06. | Roadshow Wien, Berenberg |
| 15.-16.03. | Kempen & Co. Property Seminar, New York | 21.06. | Hauptversammlung, Hamburg |
| 20.03. | Roadshow München, Baader Bank | 21.06. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg |
| 21.03. | Roadshow Zürich, WestLB | 14.08. | Halbjahresfinanzbericht 2012 |
| 22.03. | Roadshow Amsterdam, Commerzbank | 16.08. | Roadshow Edinburgh, M.M. Warburg |
| 22.03. | Roadshow Paris, Kepler | 04.-05.09. | Kempen & Co. German Property Seminar, Berlin |
| 23.03. | Roadshow London, Bank of America Merrill Lynch | 05.09. | Bank of America Merrill Lynch pre-EPRA Event, Berlin |
| 27.03. | Roadshow Hamburg, equinet | 06.-07.09. | EPRA Annual Conference, Berlin |
| 03.-04.04. | Deutsche Bank's VIP Real Estate Event, Frankfurt | 13.09. | Roadshow Amsterdam, Rabo |
| 18.04. | Credit Suisse Global Real Estate Conference, London | 18.09. | Roadshow Kopenhagen, equinet |
| 19.04. | Commerzbank Corporate Day, London | 19.09. | Roadshow Helsinki/Stockholm, Berenberg |
| 26.04. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg | 20.09. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg |
| 26.-27.04. | Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz, Baden-Baden | 26.09. | UniCredit Kepler German Investment Conference, München |
| 27.04. | Veröffentlichung Geschäftsbericht 2011 | 27.09. | Baader Investment Conference, München |
| 15.05. | Zwischenbericht Q1 2012 | 09.10. | ExpoREAL, München |
| 22.05. | Metzler Immobilientag, Frankfurt | 17.10. | Roadshow Brüssel, ING |
| 30.05. | Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam | 17.10. | Roadshow Zürich, Deutsche Bank |
| | | 18.10. | Roadshow Genf, Deutsche Bank |
| | | 13.11. | Neunmonatsbericht 2012 |
| | | 15.11. | Roadshow Paris, Metzler |
| | | 27.11. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg |

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter <http://www.deutsche-euroshop.de/ir>.

Check it
OUT!

Kontakt & Impressum

Deutsche EuroShop AG
Oderfelder Straße 23
20149 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 0
Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29
www.deutsche-euroshop.de
ir@deutsche-euroshop.de

MEHRJAHRES-

Übersicht

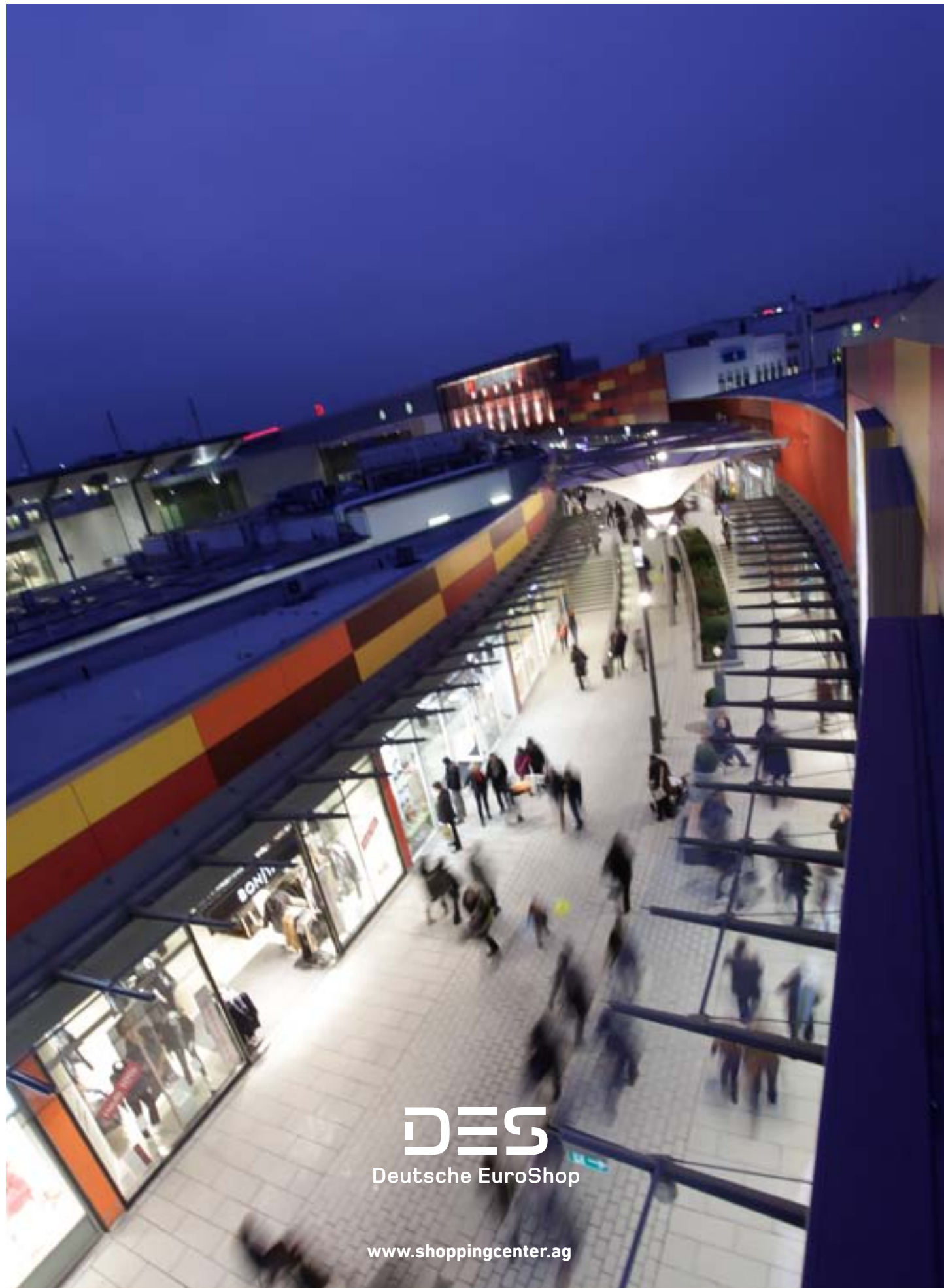
in Mio. €	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Umsatzerlöse	57,9	61,4	72,1	92,9	95,8	115,3	127,6	144,2	190,0
EBIT	39,5	49,8	57,5	86,3	78,5	98,1	110,7	124,0	165,7
Finanzergebnis	-17,8	-19,2	-39,3	-41,0	-39,6	-49,4	-55,9	-60,2	-79,1
Bewertungsergebnis	5,6	8,0	40,0	68,8	39,0	38,3	-14,8	33,1	41,9
EBT	27,3	38,6	68,1	117,7	77,8	87,0	40,1	97,0	128,4
Konzernergebnis	19,0	27,7	48,7	100,3	94,2	68,9	34,4	-7,8	93,40
FFO je Aktie in €	0,82	0,86	0,97	1,08	1,12	1,38	1,40	1,35	1,61
Ergebnis je Aktie in €	0,61	0,89	1,55	2,92	2,74	1,96	0,88	-0,17	1,81
Eigenkapital*	695,3	684,4	787,4	897,9	974,0	977,8	1.044,4	1.441,5	1.473,1
Verbindlichkeiten	545,2	685,8	756,1	898,3	1.002,3	1.029,1	1.067,8	1.522,1	1.752,0
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
Eigenkapitalquote in %*	56,1	49,9	51,0	50,0	49,3	48,7	49,5	48,6	45,7
Gearing in %*	78	100	96	100	103	105	102	106	119
Liquide Mittel	102,0	150,3	197,2	94,2	109,0	41,7	81,9	65,8	64,4
Net Asset Value	682,5	686,8	794,5	877,4	925,1	942,8	1.006,9	1361,1**	1427,3**
Net Asset Value je Aktie in €	21,84	21,98	23,11	25,53	26,91	27,43	26,63	26,36**	27,64**
Dividende je Aktie in €	0,96	0,96	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10***

* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital
 ** EPRA
 *** Vorschlag

Zukunftsbezogene Aussagen

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

in Mio. €	Q1/2011	Q2/2011	Q3/2011	Q4/2011
Umsatzerlöse	44,4	46,7	46,9	52,0
EBIT	38,6	39,7	39,6	47,8
Finanzergebnis	-19,1	-19,6	-20,1	-20,3
Bewertungsergebnis	-0,4	-0,5	-0,4	43,2
EBT	19,1	19,6	19,0	70,7
Konzernergebnis	16,0	16,4	7,7	53,3
Ergebnis je Aktie in €	0,31	0,32	0,15	1,03



DES

Deutsche EuroShop

www.shoppingcenter.ag