



DEUTSCHE EUROSHOP AG KONZERNLAGEBERICHT 2009



Geschäft und Rahmenbedingungen 76

Überblick über den Geschäftsverlauf 78

Ertrags-, Finanz - und Vermögenslage 80

Umwelt 87 Nicht relevante Teilberichte 87 Nachtragsbericht 87

Risiko- und Chancenmanagement, Internes Kontrollsystem 88

Prognosebericht 92



Geschäft und Rahmenbedingungen

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Deutsche EuroShop AG ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Sie war am 31. Dezember 2009 an 16 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

RECHTLICHE KONZERNSTRUKTUR

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

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

Die Aktien der Deutsche EuroShop werden unter anderem an der Börse in Frankfurt gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2009 zu 12,06 % im Besitz von Herrn Alexander Otto (2008: 12,45 %).

Das Grundkapital betrug zum 31. Dezember 2009 37.812.496 € und war in 37.812.496 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 20. Juni 2012 durch Ausgabe von bis zu 13.750.001 auf den Namen lautende (nennwertlose) Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 13.750.001 € erhöhen (Stand 31. Dezember 2009).

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

LEITUNG UND KONTROLLE

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

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

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

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

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

VERGÜTUNG

System der Vorstandsvergütung

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

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

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

System der Aufsichtsratsvergütung

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

Sonstiges

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite.

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

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 hat sich im vergangenen Jahr zum ersten Mal seit 2003 negativ entwickelt. Das reale (preisbereinigte) Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Deutschland um 5,0 % gesunken (nach +1,3 % im Vorjahr). Da das Jahr 2009 annähernd die gleiche Anzahl Arbeitstage wie das Vorjahr hatte, ergibt sich kalenderbereinigt keine sichtbare Veränderung der Wachstumsrate (-5,0 %).

Zu diesem stärksten Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) seit dem 2. Weltkrieg führte vor allem ein Einbruch der Exporte sowie der Ausrüstungsinvestitionen. Der Außenbeitrag, die Differenz zwischen Ex- und Importen, hatte wie im Vorjahr einen negativen Wachstumsbeitrag zum BIP und fiel mit -3,4 % stärker aus als 2008 (-0,3 %). Die Exporte sanken dabei preisbereinigt um 14,7 %, der Rückgang bei den Importen hingegen betrug nur 8,9 %. Ausrüstungsinvestitionen gingen um 20,0 % zurück.

Der private Konsum, die gewichtigste Verwendungskomponente des BIP, stieg im abgelaufenen Jahr um 0,4 % (2008: -0,1 %). Haupttreiber hierfür war vor allem die Abwrackprämie, die beim Absatz

von Kraftfahrzeugen zu einer erheblichen Steigerung geführt hat. Dagegen fielen fast alle Ausgaben für andere Verwendungszwecke geringer aus. Die staatlichen Konsumausgaben stiegen im vergangenen Jahr sogar um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die Sparquote erreichte mit 11,2 % erneut den hohen Wert des Vorjahres.

Mit 0,4 % erreichte die Inflationsrate den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Im vergangenen Jahr lag sie noch bei 2,6 %. Hauptgrund hierfür waren Preisrückgänge bei Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln. Die durchschnittliche Jahresteuersatzrate seit 1999 liegt bei 1,5 %.

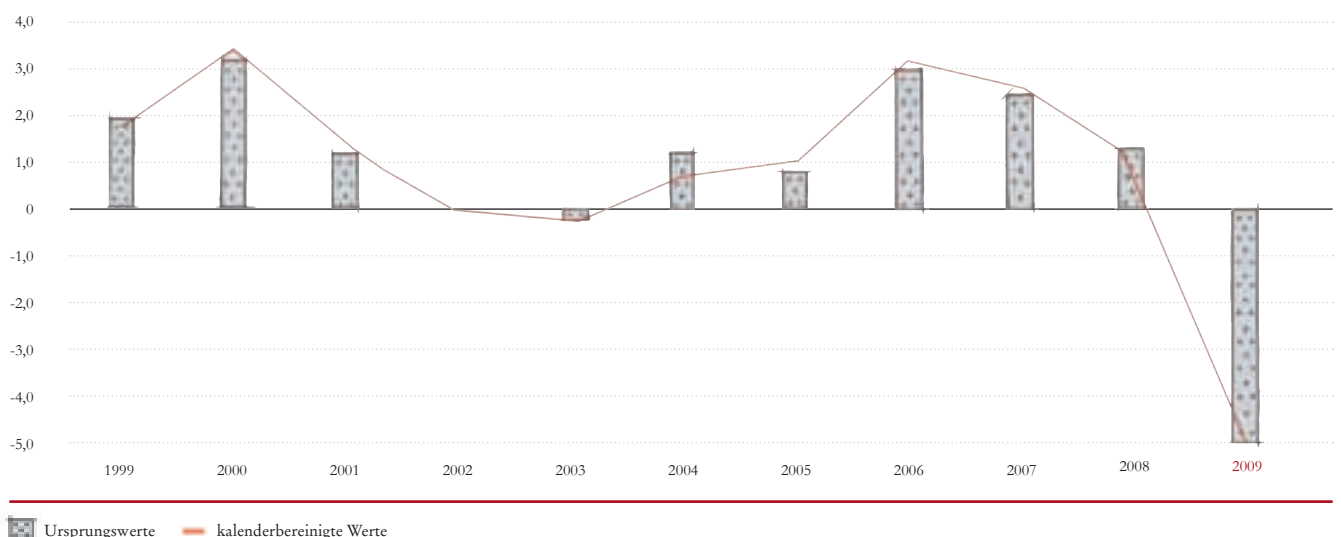
Im Jahresdurchschnitt erhöhte sich die Arbeitslosenquote 2009 auf 8,2 %, auch dies als Folge der tiefen Rezession. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Quote um 0,4 Prozentpunkte zu. 3,42 Mio. (2008: 3,27 Mio.) Menschen waren erwerbslos.

Die Europäische Währungsunion (EWU) erlebte 2009 nach Jahren des Aufschwungs einen Rückschlag: Nach Angaben des Statistischen Amtes der Europäischen Gemeinschaften (Eurostat) ergab sich für 2009 ein realer Rückgang des BIP von 4,2 % in der EU-27 (nach +0,8 % im Vorjahr).

Die Inflationsrate in der Eurozone ging ebenfalls deutlich zurück (+1,0 %, Vorjahr +3,7 %), dagegen erhöhte sich die Arbeitslosenquote auf 9,4 % (2008: 7,5 %).

BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DEUTSCHLAND (PREISBEREINIGT)

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



BRANCHENWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Einzelhandel

Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes sank der Umsatz des Einzelhandels in Deutschland im Jahr 2009 nominal um 2,4 %, während er real (preisbereinigt) um 1,8 % zurückging. Der Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) setzte mit 392,1 Mrd. € leicht weniger (-1,6 %) als im Vorjahr (398,6 Mrd. €) um. Somit konnte sich der Einzelhandel 2009 der Krisenstimmung in Bezug auf die Umsatzentwicklung nicht entziehen, war allerdings nicht so stark betroffen wie andere Branchen.

Auf die einzelnen Wirtschaftszweige herunter gebrochen entwickelte sich – im Gegensatz zum Vorjahr – der Lebensmittelhandel mit real -1,6 % besser als der sogenannte Non-Food-Handel (real -1,9 %). Ein Grund hierfür sind sicher die deutlich gesunkenen Preise für Nahrungs- und Genussmittel. Von den Non-Food-Wirtschaftszweigen entwickelten sich nur „Kosmetische, pharmazeutische und medizinische Produkte“ mit real +1,2 % positiv, während die Umsätze bei „Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren“ (real -2,1 %), „Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte, Baubedarf“ (real -0,7 %), „Sonstiger Einzelhandel (zum Beispiel Bücher, Schmuck)“ (real -2,0 %) und „Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (zum Beispiel Waren- und Kaufhäuser)“ (real -6,7 %) rückläufig waren. Die deutlichsten Umsatzrückgänge musste im Übrigen der Internet- und Versandhandel mit real -5,6 % hinnehmen.

Nach Angaben des EHI Retail Institutes gehörten Shoppingcenter weiter zu den beliebtesten Einkaufsstätten der Deutschen. 14 meist innerstädtische Center wurden 2009 in Deutschland neu eröffnet. Diese sorgen für einen Flächenzuwachs von 474.000 m², so dass zum Stichtag 1. Januar 2010 eine Gesamtzahl von 428 Centern (ab 10.000 m² Mietfläche) mit einer Gesamtfläche von über 13,5 Mio. m² in Deutschland existierten.

Die höchsten Flächenanteile bei den Vermietungen im Jahr 2009 entfielen nach einer Untersuchung des auf Handelsimmobilien spezialisierten Beratungsunternehmens Kemper's Jones Lang LaSalle auf den Textileinzelhandel (über 50 %), Gastronomie / Food (10 %, inkl. Systemgastronomie, Coffee, Bäckereien, Lebensmittel und Süßwaren), Schuhe / Lederwaren (7 %) und auf den

weiter an Bedeutung gewinnenden Bereich Sport / Outdoor (6 %). Weitere wichtige Branchen in 1a-Lagen waren Optik, Friseure, Drogeriemärkte und Parfümerien aus dem Segment Gesundheit / Beauty (5 %).

Einzelhandelsflächen in der Größenklasse 100 bis 250 m² waren wie in den Vorjahren am stärksten nachgefragt (ca. 40 %). Auf die zweitstärkste Kategorie 250 bis 500 m² entfielen fast 20 %. Großflächen waren ebenfalls nachgefragt: Jede zehnte Vermietung lag im Bereich über 1.000 m².

Immobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen für Investitionen in kontinentaleuropäische Einzelhandelsimmobilien (Shoppingcenter, Fachmarktzentren und Factory Outlets; ohne Großbritannien und Irland) ist 2009 nach einer Untersuchung von Jones Lang LaSalle im Vergleich zum Vorjahr (12,4 Mrd. €) um 40 % auf 7,3 Mrd. € erneut eingebrochen (Rückgang im Vorjahr bereits -56 %). Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist sicher die weiter abwartende Haltung der Investoren, die angesichts der weltweiten Finanzkrise erschwerte Finanzierungsbedingungen akzeptieren müssen.

Mit einem Anteil von 66 % (2008: 55 %) des Transaktionsvolumens standen Shoppingcenter auch 2009 in Kontinentaleuropa im Fokus der Investoren, die weiter defensiv ausgerichtete Anlagemöglichkeiten suchen. Sie bevorzugen stabile Marktsegmente und achten auf erstklassige Lagen, sichere und langfristige Mietverträge sowie eine hohe Qualität der Mieter.

Der heimische Markt hat seine führende Stellung für Einzelhandelsimmobilien-Investitionen in Kontinentaleuropa behaupten können. Das Volumen in Deutschland repräsentierte mit 1,5 Mrd. € einen Anteil von 21 % (2008: 20 %).

Die Renditen von Einzelhandelsimmobilien sind im Jahresverlauf weiter gestiegen. Allerdings erschwerte die geringere Anzahl der Transaktionen eine marktgerechte Preisfindung. Investoren waren darüber hinaus in Einzelfällen bereit, weiterhin hohe Preise zu bezahlen und damit niedrigere Renditen zu akzeptieren. Die Rendite für deutsche Shoppingcenter in Top-Lagen lag Ende 2009 gemäß den Angaben des Immobiliendienstleistungsunternehmens CB Richard Ellis bei im Vergleich zum Vorjahr stabilen 5,75 %, mit allerdings sinkender Tendenz.

Entwicklung des Aktienkurses

Die Aktie der Deutsche EuroShop startete 2009 mit einem Kurs von 24,30 €. Wenige Tage später schon erreichte sie am 6. Januar mit 26,00 € das Jahreshoch auf Xetra-Schlusskursbasis. Anschließend entwickelte sich der Kurs der Aktie im Gleichklang mit den internationalen Kapitalmärkten rückläufig, bis er exakt zwei Monate nach dem Jahreshoch am 6. März 2009 seinen Tiefststand bei 18,66 € verzeichnete. Danach setzte eine kontinuierliche Erholung ein, die nur von der Dividendenausschüttung kurzzeitig unterbrochen wurde. Vom Tief konnte sich die Aktie so wieder um 27 % erholen; sie schloss das Jahr aber dennoch mit einem Kurs von 23,67 € leicht negativ (-2,6 %, ohne Berücksichtigung der Dividende) ab.

Zusammenfassende Bewertung des Geschäftsjahres

Der Vorstand der Deutsche EuroShop ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Aufgrund der guten Geschäftsentwicklung konnte die Prognose erneut erfüllt werden. Einen maßgeblichen Beitrag leisteten dabei die 2008 eröffneten Center in Hameln und Passau, die 2009 erstmals über das Gesamtjahr zum Ergebnis beitragen, und der City-Point Kassel, der nach der Anteilsaufstockung erstmals voll konsolidiert werden konnte.

Die Umsatzerlöse wurden mit 125-128 Mio. € geplant und beliefen sich zum Stichtag auf 127,6 Mio. € (2008: 115,3 Mio. €), was einem Plus von knapp 11 % entsprach. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sollte zwischen 105-108 Mio. € liegen. Am Ende konnte es um fast 13 % gesteigert werden und betrug 110,7 Mio. € (2008: 98,1 Mio. €). Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis wurde mit 50-52 Mio. € geplant. Es konnte um 13 % gesteigert werden und betrug 54,9 Mio. € (2008: 48,7 Mio. €).

Genauso wie im Vorjahr konnte die Ergebnisprognose übertroffen werden. Die Deutsche EuroShop beweist einmal mehr, dass sie über ein erstklassiges Shoppingcenter-Portfolio verfügt und auch in diesen schwierigen Zeiten für die Wirtschaft und die Immobilienmärkte gut aufgestellt ist.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Trotz des schwierigen Wirtschaftsumfeldes konnte die Deutsche EuroShop den Umsatz und das operative Ergebnis steigern. Die einzige größere Investitionsmaßnahme, die im Berichtsjahr getätigt wurde, war die Erhöhung unseres Anteils am City-Point in Kassel von 40 % auf 90 %. Dies führte zur Vollkonsolidierung der Objektgesellschaft – mit entsprechenden Einflüssen auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung. Des Weiteren waren die in 2008 eröffneten Shoppingcenter in Passau und Hameln für die positiven Ergebnisbeiträge verantwortlich.

Die Umsätze stiegen von 115,3 Mio. € auf 127,6 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerung von 12,3 Mio. € oder 11 %. Das Konzernergebnis lag mit 34,4 Mio. € um 34,5 Mio. € unter dem Ergebnis des Vorjahres (68,9 Mio. €). Der Rückgang ist ausschließlich auf das Bewertungsergebnis zurückzuführen, das im Berichtsjahr mit -14,8 Mio. € um 53,0 Mio. € unter dem Vorjahr (+ 38,2 Mio. €) lag. Bereinigt um diesen Effekt ist das Konzernergebnis um 18 % gestiegen.

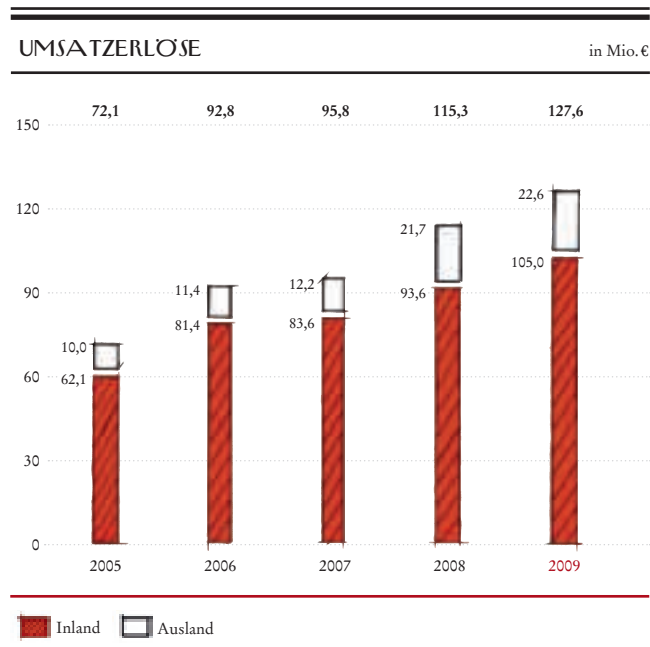
Der Net Asset Value je Aktie sank unter Berücksichtigung der im Juli 2009 durchgeführten Kapitalerhöhung um rund 2,9 % von 27,43 € auf 26,63 €. Der unverwässerte Gewinn je Aktie lag bei 0,93 € (Vorjahr 1,96 €).

ERTRAGSLAGE

Die Einzelhandelsumsätze sind im Berichtsjahr in Deutschland nominal um 2,4 % gesunken. Dieser Effekt hat sich auch bei den in unseren Shoppingcentern ansässigen Mietern bemerkbar gemacht, deren Umsätze auf vergleichbarer Fläche um 2,5 % gesunken sind. Unter Berücksichtigung der ausländischen Objekte lag das flächenbereinigte Umsatzminus unserer Mietpartner bei 2,0 %.

Umsatzerlöse des Konzerns um 11 % gestiegen

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im Geschäftsjahr um 11,0 % von 115,3 Mio. € auf 127,6 Mio. €. Zu diesem Umsatzwachstum trugen erstmals ganzjährig die Stadt-Galerien in Hameln und Passau sowie die Vollkonsolidierung der Objektgesellschaft in Kassel bei.



Fast alle Bestandsobjekte mit höheren Mieterlösen

Bei den Bestandsobjekten haben sich die Mieterlöse im Wesentlichen positiv entwickelt. In Summe stiegen die Umsatzerlöse vergleichbar um 2,0 %.

UMSATZERLÖSE in T€	2009	2008	2007
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	16.988	16.686	16.307
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach*	10.285	10.378	10.011
Allee-Center, Hamm	9.010	9.591	9.398
City-Arkaden, Wuppertal	8.655	8.559	8.233
City-Galerie, Wolfsburg	8.522	8.323	8.326
Forum, Wetzlar	8.498	8.265	8.137
Rathaus-Center, Dessau	8.195	8.149	8.207
Altmarkt-Galerie, Dresden*	6.673	6.548	6.386
Phoenix-Center, Hamburg*	5.758	5.634	5.538
Stadt-Galerie, Hameln	6.546	5.484	0
City-Point, Kassel**	7.285	3.057	3.031
Stadt-Galerie, Passau	8.588	2.925	0
Summe Inland	105.003	93.599	83.574
Galeria Baltycka, Danzig	13.150	12.794	3.439
City Arkaden, Klagenfurt*	5.329	5.256	5.159
Árkád, Pécs*	3.736	3.694	3.590
Sonstige Umsatzerlöse	345	0	0
Summe Ausland	22.215	21.744	12.188
Gesamt	127.563	115.343	95.762

* = quotenkonsolidiert

** = 2009 erstmals vollkonsolidiert

Leerstandsquote stabil unter 1 %

Die Leerstandsquote lag wie schon im Vorjahr unter 1 %. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen war mit 0,6 Mio. € (2008: 0,2 Mio. €) oder 0,4 % (2008: 0,2 %) erneut auf einem sehr niedrigen Niveau.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten unverändert

Die Betriebs- und Verwaltungskosten unserer Shoppingcenter haben sich per saldo gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die Grundstücksbetriebskosten beliefen sich auf 5,8 Mio. € (2008: 5,8 Mio. €), die Grundstücksverwaltungskosten betragen 7,2 Mio. € (2008: 7,2 Mio. €). Verschiedene höhere Kosten aufgrund der neuen Objekte wurden dabei insbesondere kompensiert durch den Wegfall der Eröffnungskosten des Vorjahres.

Finanzergebnis schwächer

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um 6,5 Mio. € auf -55,9 Mio. € (2008: -49,4 Mio. €). Der Rückgang ist zum einen auf höhere Zinsaufwendungen zurückzuführen (+3,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr), zum anderen fielen die Zinserträge um 1,7 Mio. € schlechter aus. Diese sanken von 2,4 Mio. € auf 0,7 Mio. €. Außerdem lagen die Anteile der Minderheitsgesellschafter am operativen Gewinn mit 8,2 Mio. € um 2,0 Mio. € über dem Vorjahr (6,2 Mio. €).

Die höheren Zinsaufwendungen als auch der höhere Ergebnisanteil der Minderheiten resultieren fast ausschließlich aus der erstmaligen Einbeziehung des City-Points Kassel und der im Vorjahr eröffneten Objekte in Hameln und Passau.

Erstmals wurden auch die Ergebnisse der at-equity-bewerteten Grundstücksgesellschaften, die im Vorjahr noch mit -1,3 Mio. € im Bewertungsergebnis enthalten waren, in Höhe von -0,1 Mio. € im Finanzergebnis ausgewiesen. Die Beteiligungserträge gingen von 1,7 Mio. € auf 1,5 Mio. € zurück.

Bewertungsergebnis niedriger

Das Bewertungsergebnis reduzierte sich im Vorjahresvergleich um 53,0 Mio. € von 38,2 Mio. € auf -14,8 Mio. €. Die Bewertung der Bestandsobjekte führte per saldo erstmals zu einem Bewertungsverlust von 20,5 Mio. €. Dies entspricht einer durchschnittlichen Abwertung der Shoppingcenter von rund 1,1 % auf die Verkehrswerte des Vorjahres. Höhere Verkehrswerte ergaben sich bei sechs Objekten in einer Bandbreite von +0 bis +4,7 %. Die Abwertungen betrafen neun Objekte, wobei die Verkehrswerte um 0,7 % bis 5,1 % unter dem Vorjahreswert lagen.

Dem gegenüber stand im Zusammenhang mit der erstmaligen Vollkonsolidierung unserer Objektgesellschaft City-Point-Kassel GmbH & Co. KG ein Gewinn in Höhe von 5,7 Mio. €, da der Kaufpreis der erworbenen Gesellschaftsanteile unter dem entsprechenden Verkehrswert lag.

Der Anteil der Minderheitsgesellschafter am Bewertungsergebnis lag bei +0,8 Mio. €. Aus unrealisierten Kursgewinnen und sonstigen Bewertungen ergab sich ein Gewinn von 0,5 Mio. €.

Steuerposition fast ausschließlich latente Ertragsteuern

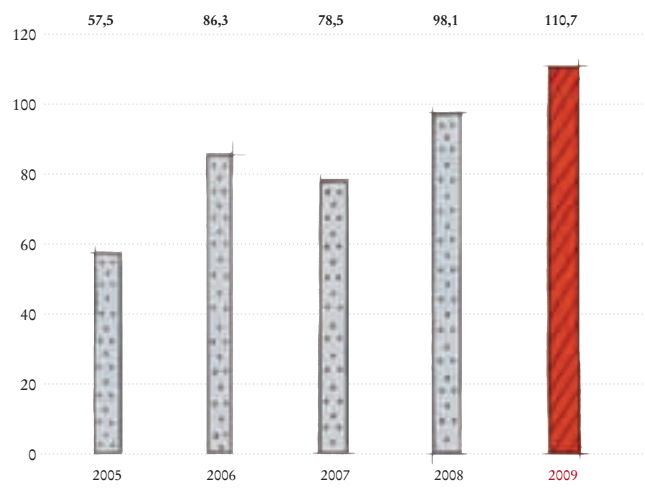
Die Steuerbelastung betrug im Berichtsjahr 5,7 Mio. € und betraf fast ausschließlich latente Ertragsteuern.

34,4 Mio. € Konzernergebnis

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Berichtsjahr von 98,1 Mio. € um 12,8 % auf 110,7 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag mit 40,1 Mio. € um 53,9 % unter dem Vorjahreswert (87,0 Mio. €). Das Konzernergebnis ging von 68,9 Mio. € um 50 % auf 34,4 Mio. € zurück.

EBIT

in Mio. €

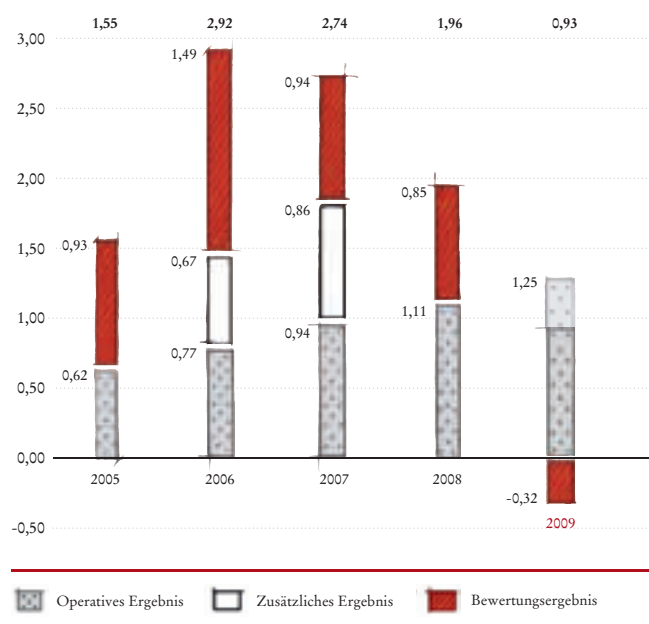


Ergebnis je Aktie

Der unverwässerte Gewinn je Aktie lag bei 0,93 € gegenüber 1,96 € im Vorjahr. Davon entfielen 1,25 € (+13 %) auf das operative Geschäft (2008: 1,11 €) und -0,32 € (-138 %) auf das Bewertungsergebnis (2008: 0,85 €).

ERGEBNIS JE AKTIE

in €, unverwässert



Funds from Operations (FFO)

Mit dem FFO werden die laufenden Investitionen der Bestandsobjekte, die planmäßige Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie die Dividende finanziert. Im Berichtsjahr wurde ein FFO von 54,8 Mio. € oder 1,49 € je Aktie erwirtschaftet. Im Vorjahr lag diese Kennzahl bei 49,8 Mio. € bzw. 1,38 € je Aktie.

in T€	2009	2008
Periodenergebnis	34.367	68.872
zzgl. latente Steuern	5.664	18.010
zzgl./abzgl. Bewertungsergebnis	14.772	-38.326
FFO	54.803	48.556
FFO je Aktie in €	1,49	1,38

Dividendenvorschlag: 1,05 € je Aktie

Aufgrund des erfolgreichen Geschäftsjahres werden der Vorstand und der Aufsichtsrat den Aktionären auf der Hauptversammlung, die am 17. Juni 2010 in Hamburg stattfindet, die Ausschüttung einer unveränderten Dividende von 1,05 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2009 vorschlagen.

FINANZLAGE

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

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

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

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

Finanzierungsanalyse

Zum 31. Dezember 2009 wies der Deutsche EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

in Mio. €	2009	2008	Veränderung
Bilanzsumme	2.112,1	2.006,9	+105,2
Eigenkapital (inkl. Minderheiten)	1.044,4	977,8	+66,6
Eigenkapitalquote (in %)	49,4	48,7	+0,7
Bankverbindlichkeiten	934,2	899,8	+34,4
Loan to value (in %)	46,0	46,0	0

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktionäre (921,3 Mio. €) und dem Eigenkapital der Minderheitsgesellschaften (123,1 Mio. €) zusammensetzt, liegt mit 1.044,4 Mio. € um 66,6 Mio. € über dem Vorjahr. Die Eigenkapitalquote hat sich leicht um 0,7 % auf 49,4 % verbessert.

Die kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr von 899,8 Mio. € um 34,4 Mio. € auf 934,2 Mio. €. Hiervon dienten 8,3 Mio. € der Finanzierung der Erweiterungsmaßnahme der Altmarkt-Galerie Dresden und 41,4 Mio. € resultierten aus der erstmaligen Vollkonsolidierung des City-Points Kassel. Dem gegenüber wurden per saldo Kredite in Höhe von 15,3 Mio. € zurückgeführt.

Daneben wurden im Berichtsjahr langfristige Kredite in Höhe von 77,0 Mio. € aufgenommen, mit denen auslaufende Kredite für das Rhein-Neckar-Zentrum und das Allee-Center Hamm abgelöst wurden.

Die zum Jahresende bestehenden Bankverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren 46 % des langfristigen Vermögens fremd finanziert.

Auch im Geschäftsjahr 2009 standen der Deutsche EuroShop Kreditlinien in Höhe von 100 Mio. € zur Verfügung, die seit Juli 2009 nicht mehr in Anspruch genommen wurden. Die durchschnittliche Ausnutzung der Kreditlinie in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres hat 30,1 Mio. € betragen.

Insgesamt waren die Fremdfinanzierungsbedingungen zum 31. Dezember 2009 noch für durchschnittlich 7,1 Jahre (im Vorjahr: 7,0 Jahre) zu 5,27 % p. a. (im Vorjahr: 5,33 % p. a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält Kreditverbindungen zu 17 Banken. Dabei handelt es sich neben einer österreichischen Bank ausschließlich um deutsche Kreditinstitute.

DARLEHENSSTRUKTUR				
per 31. Dezember 2009				
Zinsbindung	Duration (Jahre)	Darlehensbeträge in T€	in % der Darlehen	Durchschnittszinssatz
bis 1 Jahr:	1	13.399	1,4	5,27%
1 bis 5 Jahre:	4,3	424.071	45,7	5,48%
5 bis 10 Jahre:	7,8	382.151	41,1	5,10%
über 10 Jahre:	16,8	109.400	11,8	5,06%
Gesamt	7,1	929.022	100,0	5,27%

Gegenwärtig enthalten neun von insgesamt 33 Darlehensverträgen Regelungen zu Covenants. Dabei handelt es sich um Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit, zur Verschuldung und in einem Fall um eine Auflage zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwert. Alle Auflagen wurden eingehalten.

2010 läuft bei einem Darlehen in Höhe von 82 Mio. €, das der Finanzierung des Rhein-Neckar-Zentrums dient, die Zinsbindung aus. Dafür wurde bereits in 2009 ein neues Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung vereinbart. Daneben steht in 2010 die Kreditlinie zur Prolongation an. Zudem werden planmäßige Tilgungen in Höhe von 13,4 Mio. € im Geschäftsjahr 2010 aus dem laufenden Cashflow geleistet. In den Jahren 2011 bis 2014 werden die Darlehen jährlich durchschnittlich mit 15,1 Mio. € getilgt. Für Darlehen in Höhe von 26,9 Mio. € laufen die Zinsbindungen in 2012, für 179,5 Mio. € in 2013 und für 155,7 Mio. € in 2014 aus.

In der Bilanz werden zum Stichtag Bankverbindlichkeiten in Höhe von 934,2 Mio. € ausgewiesen. Bei der Differenz zu den hier angegebenen Beträgen in Höhe von 929,0 Mio. € handelt es sich um abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2010 beglichen wurden.

Investitionsanalyse

Für die Erweiterung der Altmarkt-Galerie in Dresden wurde das Investitionsbudget von 150 Mio. € auf 165 Mio. € erhöht, nachdem das Konzept so geändert wurde, dass auch ein Hotel, für das ein langfristiger Mietvertrag bereits vorliegt, im Rahmen der Erweiterung angesiedelt werden kann. Der auf den Konzern entfallende Anteil beträgt insgesamt 82,5 Mio. €. Nachdem bereits 2008 21,2 Mio. € investiert wurden, fielen im Geschäftsjahr 2009 weitere Investitionen in Höhe von 14,0 Mio. € an. Die Fertigstellung soll im Frühjahr 2011 erfolgen.

Die Deutsche EuroShop hat ihren Anteil am City-Point in Kassel im Januar 2009 von 40 % auf 90 % erhöht. Der Kaufpreis für die Anteile lag bei 16,4 Mio. €. Im Zusammenhang mit einer sich daran anschließenden Umbaumaßnahme wurden im Berichtsjahr 2,5 Mio. € investiert.

Für die Erweiterung des Main-Taunus-Zentrum ist ein Investitionsbudget von 72 Mio. € geplant. Mit den Baumaßnahmen wurde im Oktober 2009 begonnen. Der auf den Konzern entfallende Anteil am Investitionsbudget beträgt 31 Mio. €, davon entfielen auf das Berichtsjahr 2,4 Mio. €. Die Fertigstellung soll im Spätherbst 2011 erfolgen.

Für die übrigen Bestandsobjekte fielen Investitionsausgaben in Höhe von 2,2 Mio. € an.

Liquiditätsanalyse

Der operative Cashflow des Konzerns in Höhe von 63,2 Mio. € (2008: 55,1 Mio. €) ist der Betrag, der für die Anteilseigner nach Abzug aller Kosten aus der Vermietung der Shoppingcenterflächen erwirtschaftet wurde. Er dient auch dazu, die Dividende der Deutsche EuroShop AG sowie die Auszahlungen an die Minderheitsgesellschafter zu finanzieren. Der Anstieg um 8,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den Shoppingcentern in Hameln und Passau, die im Vorjahr eröffnet wurden.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beinhaltet neben dem operativen Cashflow auch die Veränderungen der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie der sonstigen Verbindlichkeiten und der Rückstellungen. Mit 62,1 Mio. € lag der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit um 17,7 Mio. € unter dem Vorjahr (79,8 Mio. €).

Die Investitionen im Berichtsjahr beliefen sich auf 35,9 Mio. € und lagen damit deutlich unter der Vorjahresperiode, in dem 91,2 Mio. € für Investitionen ausgegeben wurden.

Aus der Finanzierungstätigkeit resultiert ein Mittelzufluss von 15,5 Mio. €. Einer Rückführung der Bankverbindlichkeiten um 7,2 Mio. € sowie Auszahlungen an Konzernaktionäre und Minderheitsgesellschafter unserer Objektgesellschaften von rund 43,8 Mio. € stehen Einzahlungen aus der im Juli 2009 durchgeführten Kapitalerhöhung von 66,5 Mio. € gegenüber.

Der Finanzmittelbestand hat sich so im Berichtsjahr um 40,2 Mio. € erhöht und belief sich zum Bilanzstichtag auf 81,9 Mio. €.

VERMÖGENSLAGE

Bilanzanalyse

Die Bilanzsumme des Konzerns ist im Geschäftsjahr 2009 um rund 105,3 Mio. € gestiegen.

Kurzfristige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum Jahresende auf 91,9 Mio. €, was einer Erhöhung von 39,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dies ist im Wesentlichen auf die höheren liquiden Mittel zurückzuführen.

Die liquiden Mittel lagen zum Bilanzstichtag bei 81,9 Mio. € gegenüber 41,7 Mio. € im Vorjahr. Die liquiden Mittel werden als kurzfristige Termin- und Festgelder angelegt.

Langfristige Vermögenswerte

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 1.954,0 Mio. € um 66,2 Mio. € auf 2.020,2 Mio. € erhöht.

Das Sachanlagevermögen des Vorjahres in Höhe von 21,2 Mio. € wurde fast vollständig im Berichtsjahr in die Investment Properties umbucht, nachdem ab dem Geschäftsjahr 2009 geänderte Ausweisungsvorschriften für im Bau befindliche Objekte anzuwenden sind. Dies betraf die bis Ende 2008 angefallenen Kosten der Erweiterungsmaßnahmen der Altmarkt-Galerie Dresden.

Die Investment Properties erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 93,2 Mio. €. Hiervon entfallen 68,5 Mio. € auf die erstmalige Vollkonsolidierung des City-Points Kassel und 21,2 Mio. € auf die Umbuchung aus dem Sachanlagevermögen. Durch die erstmalige Konsolidierung unserer polnischen Tochtergesellschaft CASPIA Investment Sp. z o.o, die im Vorjahr noch unter den Finanzanlagen ausgewiesen wurde, erhöhten sich die Investment Properties um 2,7 Mio. €. Daneben fielen im Berichtsjahr für die Erweiterungsmaßnahmen in der Altmarkt-Galerie Dresden sowie im Main-Taunus-Zentrum Investitionen in Höhe von 16,5 Mio. € an. Die Investitionskosten der Bestandsobjekte einschließlich der Umstrukturierungsmaßnahme in Kassel beliefen sich auf 4,7 Mio. €. Dem gegenüber stand eine Abwertung des Immobilienbestandes um 20,5 Mio. €.

Die übrigen langfristigen Vermögenswerte verringerten sich insbesondere durch die erstmalige Konsolidierung der CASPIA Investments Sp. z o.o sowie eine Abwertung unserer Beteiligung an der polnischen Ilwro Joint Venture Sp. z o.o (Galeria Dominikanska Breslau) um 5,8 Mio. €

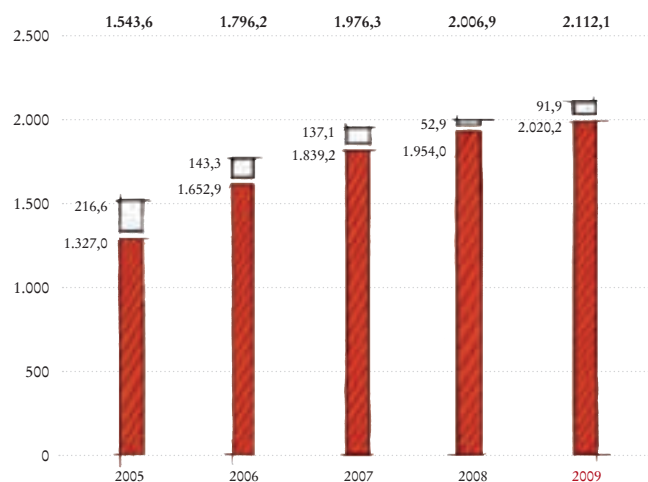
Kurzfristige Verpflichtungen

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind um 11,5 Mio. € von 52,7 Mio. € auf 41,2 Mio. € gesunken, was insbesondere aus dem Rückgang der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten (- 7,7 Mio. €) resultiert.

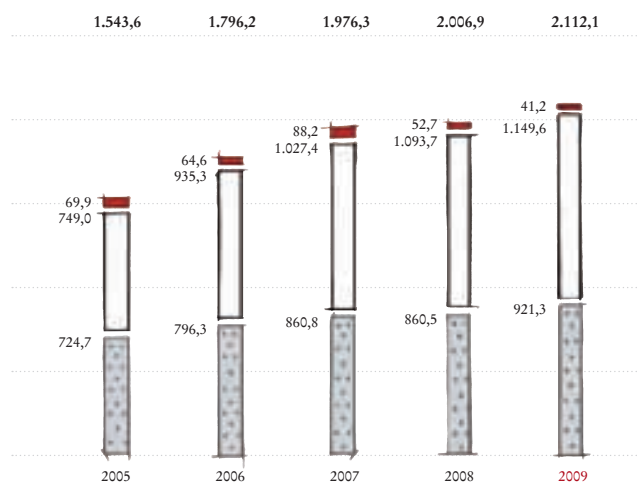
BILANZSTRUKTUR

in Mio. €

Aktiva



Passiva



■ Langfristige Vermögenswerte
 Kurzfristige Vermögenswerte
 Eigenkapital
 Langfristige Verpflichtungen
 ■ Kurzfristige Verpflichtungen

Langfristige Verpflichtungen

Die langfristigen Verpflichtungen sind von 1.093,7 Mio. € um 55,9 Mio. € auf 1.149,6 Mio. € gestiegen. Dies ist zum Einen auf höhere langfristige Bankverbindlichkeiten (+42,1 Mio. €) sowie die Bildung weiterer latenter Steuerrückstellungen (+3,3 Mio. €) zurückzuführen. Zum Anderen haben sich die Abfindungsansprüche der Minderheitsgesellschafter unserer Objektgesellschaften (+5,7 Mio. €) insbesondere aufgrund der erstmaligen Vollkonsolidierung der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking, (Anteil Minderheitsgesellschafter: 10 %) und die sonstigen langfristigen Verpflichtungen (+4,9 Mio. €) erhöht.

Eigenkapital

Das Eigenkapital des Konzerns lag im Berichtsjahr mit 921,3 Mio. € um 60,9 Mio. € über dem Vorjahr (860,4 Mio. €). Wesentliche Veränderungen ergaben sich aus der im Juli 2009 durchgeführten Kapitalerhöhung um 66,6 Mio. €. Die Bewertung der Zinsswaps und die Bewertung der nach IAS 39 zu bewertenden Beteiligung verminderte das Eigenkapital um 3,6 Mio. €. Aus den sonstigen Veränderungen insbesondere der Differenz zwischen dem Konzernergebnis von 34,4 Mio. € und der im Juni 2009 gezahlten Dividende von 36,1 Mio. € resultierte eine Minderung des Eigenkapitals um 2,3 Mio. €.

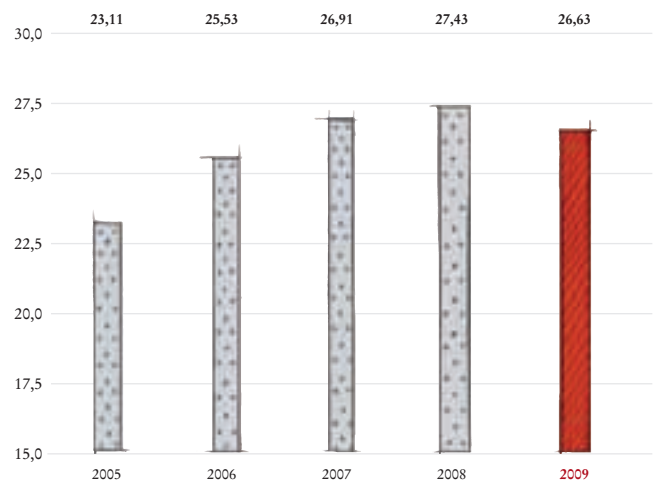
Net Asset Value

Zum 31. Dezember 2009 ergab sich ein Net Asset Value von 1.006,9 Mio. € oder 26,63 € je Aktie gegenüber 942,8 Mio. € oder 27,43 € je Aktie im Vorjahr. Dies entspricht einem Rückgang von 2,9 % zum Vorjahr.

NET ASSET VALUE in T€	2009	2008
Eigenkapital	921.325	860.450
zzgl. latente Steuern	85.600	82.313
Nettovermögen Deutsche EuroShop AG = Net Asset Value	1.006.925	942.763
Anzahl Aktien in Stück	37.812.496	34.374.998
Net Asset Value je Aktie in €	26,63	27,43

NET ASSET VALUE

je Aktie in €



GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

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

Umwelt

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

2009 hatten alle unsere deutschen Shoppingcenter Lieferverträge mit Versorgern, die regenerative Energiequellen wie z. B. Wasserkraft zur Stromerzeugung nutzen. Der Verein „EnergieVision“ hat den Ökostrom für elf unserer deutschen Center in 2009 mit dem anerkannten Gütesiegel „ok-power“ zertifiziert. In den kommenden Jahren sollen auch die Center im Ausland auf Ökostrom umgestellt werden.



Die zwölf beteiligten Center bezogen insgesamt rund 49 Mio. kWh des Ökostroms. Das entsprach 100 % des Strombedarfs in unseren deutschen Einkaufszentren. Der Kohlendioxid-Ausstoß hat sich damit nach vorsichtigen Berechnungen um rund 19.300 Tonnen reduziert – das entspricht dem CO₂-Jahresausstoß von knapp 900 Zweipersonenhaushalten. In der Vergangenheit haben wir bereits mit Wärmetauschern und Energiesparlampen den Energieverbrauch unserer Shoppingcenter reduziert.

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

Nicht relevante Teilberichte

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

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

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

Nachtragsbericht

Am 6. Januar 2010 hat die PANTA Neunundneunzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co KG, eine Tochtergesellschaft der Deutsche EuroShop, das Einkaufszentrum A10 in Wildau bei Berlin für rund 205 Mio. € (inkl. Anschaffungsnebenkosten) erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. Februar 2010 statt.

Das 1996 eröffnete Center verfügt derzeit über rund 120 Mietbereiche und wird bis zum Frühjahr 2011 um 60 Mietbereiche auf dann 180 Mietbereiche mit einer vermietbaren Fläche von 120.000 m² erweitert. Das Bestandscenter wird teilweise umstrukturiert und modernisiert. Insgesamt gehen wir von einem zusätzlichen Investitionsvolumen von rund 60 Mio. € aus.

Das Gesamtinvestitionsvolumen von 265 Mio. € wird in Höhe von 150 Mio. € über ein langfristiges Bankdarlehen und in Höhe von 115 Mio. € durch Eigenmittel finanziert. Von diesem Darlehen wurden im Rahmen des Ankaufs bereits 125 Mio. € zu einem Zinssatz von 4,65 % p. a. mit 10-jähriger Zinsfestschreibung in Anspruch genommen. Die verbleibenden 25 Mio. € dienen der teilweisen Finanzierung der Modernisierungs- und Erweiterungsinvestitionen.

Für 2010 erwarten wir aus der Vermietung des A10 Centers (seit 1. Februar 2010) einen Umsatzbeitrag von rund 12,9 Mio. €.

Zur Refinanzierung des Eigenmittelanteils in Höhe von 115 Mio. € hat die Deutsche EuroShop AG im Februar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6:1 durchgeführt. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechts und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechts von bestehenden Aktionären übernommen. Insgesamt wurden 6.302.082 neue Aktien zu einem Bezugskurs von 19,50 € je Aktie ausgegeben. Dadurch sind der Gesellschaft rund 123 Mio. € zugeflossen.

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

Risiko- und Chancenmanagement, Internes Kontrollsystem

GRUNDSÄTZE

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

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

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

WESENTLICHE MERKMALE

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

1. Bestandsobjekte

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

2. Im Bau befindliche Objekte

- » Entwicklung der Vorvermietung
- » Bautenstand
- » Budgetstand

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

KONZERNRECHNUNGSLEGUNG

Die Konzernrechnungslegungsprozesse sind ein weiterer wichtiger Bestandteil des internen Kontrollsystems, deren Überwachungs- und Kontrollfunktion auf Ebene der Konzernholding erfolgt. Dabei stellen konzerninterne Regelungen und Leitlinien die Konformität des Konzernabschlusses sicher. Das Risikomanagement gewährleistet, dass Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität entgegenstehen könnten, frühzeitig erkannt, bewertet, zeitnah kommuniziert und begrenzt werden.

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

EINSCHRÄNKENDE HINWEISE

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

Insbesondere persönliche Ermessungsentscheidungen, fehlerhafte Kontrollen, kriminelle Handlungen oder sonstige Umstände können allerdings der Natur der Sache nach nicht ausgeschlossen werden und führen dann zur eingeschränkten Wirksamkeit und Verlässlichkeit des eingesetzten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems, so dass auch die Anwendung der eingesetzten Systeme nicht absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung gewährleisten kann.

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

DARSTELLUNG WESENTLICHER EINZELRISIKEN

Konjunkturelle und volkswirtschaftliche Risiken

Die Bundesrepublik Deutschland hat im Berichtsjahr die schwerste Rezession seit dem 2. Weltkrieg erlebt. Die Wirtschaftsleistung ist nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes real um 5 % geschrumpft. Dabei waren fast alle Wirtschaftszweige gleichermaßen vom Abschwung betroffen. Der Außenhandel brach durch einen deutlichen Rückgang der Auslandsnachfrage massiv ein. Die einzigen positiven Impulse kamen 2009 von den Konsumausgaben, die preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % zulegen konnten. Durch die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen verharnte der Beschäftigungsstand auf dem Niveau des Vorjahres. Für das laufende Jahr rechnet die Bundesregierung wieder mit einem Wachstum von 1,4 %.

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

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

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

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

Markt- und Branchenrisiken

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

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

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

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

Mietausfallrisiko

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

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

Kostenrisiko

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

Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängt. Eine Verringerung der Mieteinnahmen oder eine Verschlechterung des Standortrisikos hat zwangsläufig einen niedrigeren Ertragswert zur Folge. So wird die Wertentwicklung der Immobilien maßgeblich auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst, die nicht vorhersehbar oder von der Gesellschaft beeinflussbar sind. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 im Konzernabschluss ergebniswirksam erfasst und können daher zu einer höheren Volatilität des Konzernergebnisses führen. Dies hat aber in der Regel keinen Einfluss auf die Zahlungsfähigkeit des Konzerns.

Währungsrisiko

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

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken

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

Auch ist nicht völlig auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage der Gesellschaft Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung oder Verlängerung von Kreditlinien bereit sind. Das Zinsumfeld wird eng überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder gegebenenfalls Absicherungen reagieren zu können. Aus heutiger Sicht ist damit bei einem Durchschnittzinssatz von 5,27 % im Konzern kein wesentliches Risiko verbunden, zumal die letzten Anschlussfinanzierungen zu niedrigeren Zinssätzen als die Ursprungsfinanzierungen und dem gegenwärtigen Durchschnittzinssatz abgeschlossen werden konnten.

Die Deutsche EuroShop AG setzt derivative Finanzinstrumente im Sinne des Hedge Accounting von Zinsänderungsrisiken ein. Ein Zinsswap ist ein wirksames Sicherungsgeschäft, wenn die Kapitalbeträge, Laufzeiten, Zinsanpassungs- bzw. Rückzahlungstermine, die Zeitpunkte für Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Zinsen beim Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft identisch sind und die Vertragspartei den Vertrag erfüllt. Demzufolge werden derzeit die laufenden Wertveränderungen dieser Positionen im Konzernabschluss ergebnisneutral im Eigenkapital dargestellt. Ein Effektivitätstest für die beschriebenen Sicherungsgeschäfte wird regelmäßig durchgeführt.

Schadensrisiko

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

IT-Risiko

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

Personalrisiko

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

Rechtliches Risiko

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

EINSCHÄTZUNG DER GESAMTRISIKOPOSITION

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

Prognosebericht

Trotz der anhaltenden Turbulenzen auf den internationalen Kapitalmärkten und dem deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung haben wir keine Anzeichen dafür, dass sich 2010 die wirtschaftliche Situation des Deutsche EuroShop-Konzerns wesentlich eintrüben wird. Alle bisher verfügbaren Zahlen deuten zwar darauf hin, dass die Konsumneigung zurückgeht, aber der von vielen Experten befürchtete Einbruch der Konsumausgaben ist bisher ausgeblieben. Hierzu hat sicherlich auch der sehr robuste Arbeitsmarkt beigetragen. Sollte sich im Laufe des Jahres das wirtschaftliche Umfeld weiter verschlechtern, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhändler in unseren Shoppingcentern in wirtschaftliche Schwierigkeiten gelangen und ihre Mietverträge nicht mehr oder nicht mehr vollständig erfüllen können. In Summe gehen wir aber davon aus, dass der Deutsche EuroShop-Konzern in einem solchen Fall nur vergleichsweise moderate Einbußen hinzunehmen hätte.

Weiterhin nahezu Vollvermietung

Unsere Shoppingcenter sind fast vollständig vermietet. Zum Jahresende lag der Vermietungsstand bei den Einzelhandelsflächen bei 99,9 % und über alle Flächen bei 99,3 %. Die 2010 auslaufenden Mietverträge (rund 3 % der Mieterlöse) sind bereits teilweise nachvermietet oder prolongiert worden. Die Mietaußenstände als auch erforderliche Wertberichtigungen befinden sich immer noch auf einem niedrigen Niveau. Wir haben keine Indikation für eine signifikante Änderung dieser zufriedenstellenden Situation.

Transaktionsmarkt belebt sich wieder

Der Transaktionsmarkt für Shoppingcenter war im vergangenen Jahr deutlich rückläufig. Seit Ende des Jahres zeichnet sich aber ab, dass eine zunehmende Anzahl von Shoppingcentern in 2010 zum Verkauf angeboten werden, so dass mit einem erheblich höheren Transaktionsvolumen in diesem Jahr zu rechnen ist. Auf der Nachfrageseite stehen wir im Wettbewerb mit eigenkapitalstarken offenen Immobilienfonds und Versicherungsgesellschaften. Aber auch ausländische Investoren mit Private Equity Hintergrund beobachten den Markt bereits wieder. Es bleibt allerdings abzuwarten, ob Investoren mit hohem Fremdkapitalbedarf bereits wieder in der Lage sind, im Wettbewerb zu bestehen, denn die Finanzkraft und Bonität des Erwerbers haben heute eine erhebliche Bedeutung. Mit der Akquisition und Finanzierung des A10 Centers haben wir gezeigt, dass wir als verlässlicher Partner in der Lage sind, auch größere Transaktionen schnell und kompetent realisieren zu können. Wir sind daher zuversichtlich, im laufenden Geschäftsjahr zumindest eine weitere Shoppingcenterbeteiligung erwerben zu können.

A10 Center

Mit dem Erwerb des A10 Centers Anfang Januar 2010 haben wir erstmals nach drei Jahren wieder ein neues Shoppingcenter erworben. Das A10 Center verfügt über 120 Mietbereiche und wird bis zum Frühjahr 2011 um 60 neue Mietbereiche auf dann 120.000 m² vermietbare Fläche erweitert. Daneben wird das Bestandscenter teilweise umstrukturiert und modernisiert. Für den Erwerb sowie die Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden wir rund 265 Mio. € investieren. Davon werden 150 Mio. € über ein langfristiges Bankdarlehen finanziert. Die Eigenmittel von 115 Mio. € wurden über die im Februar 2010 erfolgte Bezugsrechtskapitalerhöhung aufgebracht.

Altmarkt-Galerie Dresden

Im Sommer 2009 wurde mit der Erweiterungsmaßnahme in der Altmarkt-Galerie in Dresden begonnen. Bis zum Frühjahr 2011 wird die Altmarkt-Galerie um rund 32.500 m² Mietfläche erweitert. Davon entfallen rund 24.300 m² auf Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie Nebenflächen, rund 2.900 m² auf Büroflächen sowie rund 5.300 m² auf ein Hotel. Gegenwärtig sind bereits rund 70 % der geplanten Mietererträge durch langfristige Mietverträge abgesichert. Insgesamt beläuft sich das Investitionsvolumen auf rund 165 Mio. €, wovon 82,5 Mio. € auf die Deutsche EuroShop entfallen. Das Investment wird zu rund 46 % über ein bereits abgeschlossenes langfristiges Bankdarlehen und zu 54 % aus Eigenmitteln finanziert. Für das laufende und kommende Geschäftsjahr sind Investitionsausgaben der Deutsche EuroShop für diese Maßnahme von insgesamt 47,3 Mio. € vorgesehen. Aus diesem Investment erwarten wir nach Fertigstellung eine Nettoanfangsrendite von 5,6 % p. a.

Main-Taunus-Zentrum

Im Oktober 2010 konnte nach langen rechtlichen Auseinandersetzungen mit der Nachbargemeinde endlich mit der Erweiterungsmaßnahme im Main-Taunus-Zentrum begonnen werden. Das Center wird bis zum Spätherbst nächsten Jahres um rund 14.000 m² für Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie Nebenflächen erweitert. Gegenwärtig liegen bereits für über 30 % der geplanten Mieterträge langfristige Mietverträge vor. Das Investitionsvolumen wird aus heutiger Sicht rund 72 Mio. € betragen, davon entfallen 43,1 % auf die Deutsche EuroShop. Finanziert wird dieses Investment mit 61 Mio. € über ein bereits abgeschlossenes langfristiges Bankdarlehen sowie mit 11 Mio. € Eigenmitteln. 2010 und 2011 sind von Seiten der Deutsche EuroShop für die Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums noch Investitionsausgaben in Höhe von 28,6 Mio. € geplant. Nach Fertigstellung im Spätherbst 2011 erwarten wir aus der Erweiterungsmaßnahme eine Nettoanfangsverzinsung von 8,9 % p. a.

Vereinbarte Geschäfte sind Grundlage der Umsatz- und Ertragsplanung

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop-Konzerns für die Jahre 2010 und 2011 beinhaltet keine Objektkäufe oder -verkäufe mit Ausnahme des im Januar 2010 erworbenen A10 Centers. Ebenso sind Ergebniseinflüsse aus der jährlichen Bewertung unserer Einkaufszentren und Währungseinflüsse 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.

Umsatz 2010 steigt um 10 %, 2011 Plus von 7 % erwartet

Für das Geschäftsjahr 2010 erwarten wir einen Umsatz in Höhe von 139-142 Mio. €. Hier wirkt sich insbesondere der Umsatzbeitrag des A10 Centers (seit 01. Februar 2010) positiv aus, da bei den übrigen Bestandsobjekten in Summe nur von einer geringen Ertragssteigerung ausgegangen wird. Im Geschäftsjahr 2011 sollte der Umsatz auf 149-152 Mio. € steigen.

Ergebniswachstum in den nächsten beiden Geschäftsjahren

Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag 2009 bei 110,7 Mio. €. Nach unserer Prognose wird das EBIT im laufenden Jahr bei 118-121 Mio. € liegen. 2011 sollte es auf 127-130 Mio. € steigen.

Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis bei 54,9 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2010 kalkulieren wir mit 58-60 Mio. € und mit 64-66 Mio. € für das Geschäftsjahr 2011.

FFO-Entwicklung durch Kapitalerhöhungen beeinflusst

Die Funds from Operation (FFO, unverwässert) beliefen sich im Berichtsjahr auf 1,49 € je Aktie. Für 2010 erwarten wir diese Kennzahl in einer Größenordnung zwischen 1,33 € und 1,38 € und im Geschäftsjahr 2011 zwischen 1,45 € und 1,50 €.

Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, auch für die Jahre 2010 und 2011 eine Dividende von mindestens 1,05 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

Zukunftsbezogene Aussagen

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