

**DES**  
Deutsche EuroShop

# DES

GESCHÄFTSBERICHT

# 13

feelestate.de



## Einkaufserlebnis der Zukunft

Das Leben ist nicht nur online

# Grundlagen des Konzerns

## **GESCHÄFTSMODELL DES KONZERNS, ZIELE UND STRATEGIE**

Die Deutsche EuroShop AG ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Sie war am 31. Dezember 2013 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.

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 oder at-equity in den Konzernabschluss einbezogen. Weitere Informationen zu indirekten oder direkten Beteiligungen sind im Konzernanhang aufgeführt.

### **ZIELE UND STRATEGIE**

Die Unternehmensführung konzentriert sich auf Investments in qualitativ hochwertige Shoppingcenter in Innenstadtlagen und an etablierten Standorten, die das Potenzial für eine dauerhaft stabile Wertentwicklung haben. Daneben gilt die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung der Shoppingcenter, der als jährliche Dividende an die Aktionäre ausgeschüttet werden kann, als wichtiges Anlageziel. Zur Erreichung dieser Ziele wird das Kapital der Gesellschaft nach dem Grundsatz der Risikosteuerung in Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Regionen investiert; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbemieten gewährleisten die gewünschte hohe Rentabilität.

Mit bis zu zehn Prozent des Eigenkapitals kann sich die Gesellschaft im Rahmen von Joint Ventures an Shoppingcenter-Projektentwicklungen im Frühstadium beteiligen.

Die Finanzierung neuer Investments soll in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und der Fremdfinanzierungsanteil im Konzern 55 % dauerhaft nicht übersteigen. Grundsätzlich werden Zinssätze bei der Aufnahme oder Prolongation von Darlehen langfristig gesichert. Ziel ist es, die Duration (durchschnittliche Zinsbindungsdauer) bei über fünf Jahren zu halten.

### **ERTRAGSSTARKES UND WERTBESTÄNDIGES PORTFOLIO**

Die Deutsche EuroShop verfügt über ein ausgewogen diversifiziertes Portfolio aus deutschen und europäischen Shoppingcentern. Bei Investitionen konzentriert sich die Unternehmensführung auf 1A-Lagen von Städten mit einem Einzugsgebiet von mindestens 300.000 Einwohnern, um weiterhin einen hohen Grad an Investitionsicherheit zu gewährleisten.

### **GELEGENHEITEN NUTZEN, WERTE MAXIMIEREN**

Im Rahmen einer „Buy & Hold“-Strategie legt das Management stets mehr Wert auf die Qualität und Rendite der Shoppingcenter als auf die Wachstumsgeschwindigkeit des Portfolios. Es beobachtet den Markt kontinuierlich und agiert als Käufer, wenn sich eine Gelegenheit ergibt. Durch kurze Entscheidungswege und hohe Flexibilität in Bezug auf mögliche Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen kann sich die Deutsche EuroShop auf jede Wettbewerbssituation einstellen. Parallel dazu engagiert sich die Konzernleitung für die Wertoptimierung der vorhandenen Objekte im Portfolio.

### **DIFFERENZIIERTES MIETENSYSTEM**

Ein wichtiger Bestandteil des Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgt das Management der Deutsche EuroShop mit einer Mischkalkulation für einen attraktiven Branchenmix und langfristig optimierte Mieterträge. Die Mietpartner zahlen eine branchen- und umsatzabhängige Miete. In Schwächephasen sind die Erträge der Deutsche EuroShop AG durch indexierte Mindestmieten (Basis: Verbraucherpreisindex) nach unten abgesichert.

### **KONZEPT DES ERLEBNIS-SHOPPINGS**

Das Centermanagement hat die Deutsche EuroShop an einen erfahrenen externen Partner, die Hamburger ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG (ECE), ausgelagert. Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Einkaufszentren. Mit derzeit 189 Einkaufszentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer. Die Deutsche EuroShop sieht in einem professionellen Centermanagement den Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsatmosphäre, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis. Die durchschnittlich 500.000 bis 600.000 Menschen, die täglich die 19 DES-Center besuchen, lassen sich von der Branchenvielfalt, aber auch Aktionen wie Autoausstellungen, Castingshows, Modeschauen und Kinderattraktionen verschiedenster Art begeistern. Die Einkaufszentren werden so zu Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird.

## STEUERUNGSSYSTEM, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

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.

Aus den Zielen, eine dauerhaft stabile Wertentwicklung der Shoppingcenter zu erzielen und einen hohen Liquiditätsüberschuss aus deren langfristiger Vermietung zu erwirtschaften, leiten sich die Steuerungsgrößen ab. Dies sind Umsatz, EBT (Earnings before Taxes) ohne Bewertungsergebnis und FFO (Funds from Operations).

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

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

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

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.

## Wirtschaftsbericht

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist 2013 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 0,4 % gestiegen. Dabei profitierte die deutsche Wirtschaft erneut von einem guten Außenhandel sowie einer stabilen Binnennachfrage. Auf dem Arbeitsmarkt hat sich die positive Lage auch im letzten Jahr weiter fortgesetzt. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt bei 2,95 Mio., was einer Quote von 6,9 % entsprach. Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2012 im Jahresdurchschnitt um 1,5 %. Der wesentliche Treiber für die gute Binnennachfrage waren die privaten Konsumausgaben, die das dritte Jahr in Folge gestiegen sind.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts sind die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer 2013 um 1,3 % gestiegen. In einem Umfeld mit hoher Beschäftigung und niedrigen Zinsen stieg die Konsumneigung der Verbraucher weiter an. Die Sparquote sank 2013 auf 10,0 % des verfügbaren Einkommens (2012: 10,3 %) – niedriger war die Sparquote zuletzt 2001 (9,5 %). Die privaten Konsumausgaben, die 57,5 % des BIP ausmachten, erhöhten sich 2013 nominal um 2,5 % (real: +0,9 %). Wir rechnen für 2014 insgesamt mit einer ähnlichen Entwicklung. Die Bundesregierung geht für das kommende Jahr von einem Wachstum der deutschen Wirtschaft von 1,8 % aus.

Basierend auf vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erzielte der deutsche Einzelhandel im Jahre 2013 nominal 1,4 % und real 0,1 % mehr Umsatz als 2012. Für Deutschland prognostiziert der Handelsverband Deutschland (HDE) 2014 einen Umsatzzuwachs von etwa 1,5 %. Preisbereinigt würde dies einer Stagnation auf dem Vorjahresniveau entsprechen.

Für die Umsatzentwicklung des stationären Einzelhandels ist die weitere Zunahme im Onlinehandel von weiterhin großem Interesse. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Umsatz im Onlinegeschäft nach Berechnungen des HDE erneut überdurchschnittlich um rund 12 % auf nunmehr ca. 33,1 Mrd. €. Für 2014 rechnet der Handelsverband Deutschland mit einem weiteren Anstieg des Onlineumsatzes auf 38,7 Mrd. €, was einem Zuwachs von ca. 17 % gegenüber dem Vorjahr entspräche. Eine Intensivierung des Wettbewerbs mit Onlineanbietern ist in einigen Branchen bereits jetzt festzustellen. So betrug der Onlineanteil am Gesamtumsatz im Weihnachtsgeschäft 2013 in den Bereichen (Unterhaltungs-)Elektronik, Spielwaren und Bücher jeweils bereits deutlich über 25 %.



Als Folge der nur gering steigenden beziehungsweise stagnierenden verfügbaren Einkommen sind dem möglichen Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel sehr enge Grenzen gesetzt. Da für immer mehr Kunden beim Einkauf die Komponenten „Freizeit“ und „Erlebnis“ im Vordergrund stehen, werden für die Inszenierung von „Shopping-Erlebnissen“ mehr Flächen als für den reinen Warenverkauf benötigt. Steigende Nebenkosten beispielsweise infolge der Erhöhung der EEG-Umlage üben zusätzlichen Margendruck auf die Einzelhändler aus. Dagegen stehen Investitionen unter immer größeren Renditeerwartungen.

Die Konkurrenzsituationen der Center werden zum einen durch die Geschäfte der jeweiligen Innenstädte bestimmt sowie im Fall des Billstedt-Centers Hamburg oder des Herold-Centers Norderstedt durch weitere Einkaufszentren in benachbarten Stadtteilen von Hamburg. Des Weiteren befinden sich die Center aber auch im Wettbewerb zu den Innenstädten benachbarter Oberzentren. So stellen z.B. die Innenstädte von Dortmund für das Allee-Center Hamm, Mannheim für das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim sowie Braunschweig für die City-Galerie Wolfsburg wichtige Wettbewerber dar.

Weiterer Wettbewerb für den innerstädtischen Einzelhandel entsteht zusätzlich durch die zunehmende Ansiedlung von Factory- / Designer-Outlet-Center außerhalb der Stadtgrenzen auf der grünen Wiese. Aktuell werden Projektentwicklungen neuer Outlet-Center in der Umgebung der Objekte in Hamm und Dessau verfolgt oder im Fall von Wolfsburg ein bestehendes Objekt erweitert.

## EINZELHANDEL

Nach Berechnungen von Jones Lang LaSalle ist im Jahr 2013 der Vermietungsumsatz von Einzelhandelsflächen in Deutschland um 17 % auf 492.000 m<sup>2</sup> zurückgegangen. Der Anteil der Vermietungsabschlüsse über 1.000 m<sup>2</sup> lag bei 12 %. Mit einem Anteil von 53 % blieb die Bedeutung der Nachfrage nach kleineren Ladenflächen unter 250 m<sup>2</sup> jedoch unverändert groß.

Der Textilhandel war mit einem Flächenanteil von 39 % die größte Nachfragegruppe. Innerhalb dieser Gruppe dominieren die Segmente Bekleidung Allgemein und Damenbekleidung. Nach dem Textilhandel folgen auf Rang 2 Gastronomie / Lebensmittel mit 21 % und danach Gesundheit / Beauty mit 12 %.

## IMMOBILIENMARKT

Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 21 % auf 30,7 Mrd. € setzte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland nach Angaben von Jones Lang LaSalle seinen Expansionskurs 2013 fort. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von knapp 26 %. Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich im Gesamtjahr 2013 auf 2,8 Mrd. €. Der Vorjahreswert mit 3,0 Mrd. € konnte damit annähernd erreicht werden, wobei dies nicht die Nachfrage widerspiegelt, die weitaus größer war als das Angebot geeigneter Verkaufsobjekte. Nach einem Anteil von fast 40 % 2012 wurde 2013 mehr als jeder dritte in Handelsimmobilien investierte Euro in Shoppingcenter angelegt.

Vor dem Hintergrund der weiterhin sicherheitsorientierten Anlagestrategie der Immobilieninvestoren verweilten die Spitzenrenditen für Shoppingcenter-Investments in Deutschland 2013 auf ihrem Rekordniveau. Nach Jones Lang LaSalle lagen sie Ende 2013 mit 4,70 % leicht unter Vorjahr (4,75 %).

## ENTWICKLUNG DES AKTIENKURSES

Die Aktie der Deutsche EuroShop startete 2013 mit einem Kurs von 31,64 €. In den ersten vier Monaten pendelte die Aktie zwischen 30,50 € und 32,00 €, bevor sie Mitte Mai ein neues Allzeithoch erreichte (34,48 € Xetra-Schlusskurs am 20. Mai 2013). In einem rückläufigen Börsenumfeld ging der Kurs der Shoppingcenter-Aktie bis auf 29,45 € am 24. Juni zurück. Kurz nach der Dividendenausschüttung erreichte die Aktie auf diesem Niveau auch das Jahrestief. In den darauffolgenden Wochen schwankte sie in einem etwas erweiterten Korridor zwischen 30,50 € und 33,20 €. Zum Ende des Jahres lag der Kurs bei 31,83 € und konnte das Jahr im Plus mit einer Performance von +4,5 % (inkl. Dividende) abschließen (2012: +32,7 %).

## ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DES GESCHÄFTS-JAHRES

Der Vorstand der Deutsche EuroShop ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Einen maßgeblichen Beitrag zum Wachstum leistete das Herold-Center in Norderstedt, das wir zum 1. Januar 2013 übernommen haben. Daneben trug auch die Übernahme der Fremdanteile an der Altmarkt-Galerie Dresden zum 1. Mai 2013 positiv zum Ergebnis bei.

Aus diesem Grund haben wir unsere im Geschäftsbericht 2012 veröffentlichte Prognose im Mai 2013 angepasst. Die Umsatzerlöse wurden danach mit 186 bis 189 Mio. € geplant und beliefen sich zum Stichtag auf 188,0 Mio. € (2012: 178,2 Mio. €), was einem Plus von 5,5 % entsprach. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sollte zwischen 162 und 165 Mio. € liegen. Mit 165,8 Mio. € übertraf es letztlich sogar leicht die Prognosebandbreite und das Vorjahr (151,6 Mio. €) um 9,4 %. Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis (inkl. at-equity-Beteiligungen) wurde mit 113 bis 116 Mio. € geplant. Mit 129,2 Mio. € lag es auch dank eines einmaligen Veräußerungsergebnis von 15,8 Mio. € deutlich oberhalb der Prognosebandbreite und 41 % über dem Vorjahreswert (2012: 95,1 Mio. €). Auch der FFO, der mit 1,99 bis 2,03 € je Aktie geplant war, lag mit 2,08 € über der Planung.

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

## GESCHÄFTSVERLAUF

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

Dies bedeutet, dass Umsatz- und Kostenanteile dieser Gesellschaften nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen werden, stattdessen werden nur noch die anteiligen Ergebnisse dieser Shoppingcenter im Finanzergebnis ausgewiesen. Diese Umstellung betrifft vier bisher als Gemeinschaftsunternehmen quotale einbezogene Gesellschaften. Diese Bilanzierungsänderung hatte eine retrospektive Umstellung des Konzernabschlusses 2012 zur Folge, die auch die Vergleichszahlen des nachfolgenden Berichtes betrifft. Die Änderungen des Konzernabschlusses 2012 werden im Anhang (Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) detailliert erläutert.

Darüber hinaus wurden die Stadt-Galerie Passau KG und die Immobilien KG FEZ Harburg, die bisher auf Basis einer Stimmrechtsbindungsvereinbarung voll in den Konzernabschluss einbezogen wurden, zum 1. Januar 2013 als Gemeinschaftsunternehmen auf at-equity umgestellt, nachdem die Stimmrechtsbindungsvereinbarungen zum Jahresende 2012 einvernehmlich aufgehoben wurden.

## LAGE

Die Deutsche EuroShop blickt erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Umsatz und Ergebnis konnten gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. Wesentlich hierzu beigetragen hat das Herold-Center in Norderstedt, das wir zum 1. Januar 2013 übernommen haben. Aber auch der Verkauf unserer 1/3-Beteiligung an der Galeria Dominikanska in Breslau hat sich sehr positiv auf das Ergebnis ausgewirkt. Mit der Übernahme der in Fremdbesitz befindlichen Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden und der damit verbundenen Vollkonsolidierung konnten wir zudem die Voraussetzung schaffen, die Konzernstruktur weiter zu optimieren.

Die Vermögenslage und Finanzstruktur ist weiterhin solide. Günstige Refinanzierungen haben positiv zum Ergebnis beigetragen.

Die Umsatzerlöse sind um 5,5% auf 188,0 Mio. € gestiegen und das Konzernergebnis lag bei 171,0 Mio. € gegenüber 122,5 Mio. € im Vorjahr. Dies führte zu einem Gewinn je Aktie von 3,17 € gegenüber 2,36 € je Aktie im Jahr 2012. Dabei erhöhte sich der operative Gewinn je Aktie von 1,36 € um 28% auf 1,74 €.

Das Bewertungsergebnis erhöhte sich 2013 gegenüber dem Vorjahr (13,9 Mio. €) deutlich auf 56,0 Mio. €. Daneben lag auch das Bewertungsergebnis der at-equity-konsolidierten Gemeinschaftsunterneh-

men mit 2,4 Mio. € um 8,4 Mio. € über dem Vorjahr (-6,0 Mio. €). Das operative Ergebnis vor Steuern konnte von 95,1 Mio. € im Vorjahr um rund 36% auf 129,2 Mio. € gesteigert werden. Bereinigt um den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Anteile an der Ilwro Sp. z o.o. (Galeria Dominikanska) in Höhe von 15,8 Mio. € erhöhte sich das operative Ergebnis vor Steuern um rund 19% auf 113,4 Mio. €.

Der EPRA Net Asset Value je Aktie erhöhte sich um 7,2% von 28,53 € auf 30,59 €.

## ERTRAGSLAGE

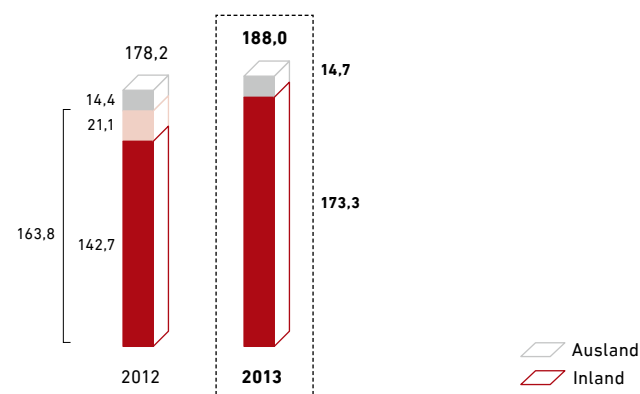
Im Berichtsjahr sind die Umsätze im deutschen Einzelhandel (ohne Kfz-Handel) nominal um 1,4% gewachsen. Die Umsätze der in unseren deutschen Shoppingcentern ansässigen Mieter sind dagegen um 0,1% gesunken. In den Auslandsobjekten erhöhten sie sich dagegen um 3,3%.

### UMSATZERLÖSE DES KONZERNS UM 5,5% GESTIEGEN

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im Geschäftsjahr um 5,5% von 178,2 Mio. € auf 188,0 Mio. €. Zum Umsatzwachstum haben im Wesentlichen das Herold-Center Norderstedt, das zum 1. Januar 2013 übernommen wurde, sowie die Altmarkt-Galerie Dresden, die seit dem 1. Mai 2013 voll konsolidiert wird, beigetragen. Demgegenüber wurden die Umsatzerlöse der Stadt-Galerie Passau und des Phoenix-Centers in Hamburg aufgrund der Umstellung auf at-equity im Berichtsjahr nicht mehr erfasst. Im Vorjahr leisteten diese noch einen Umsatzbeitrag von 21,1 Mio. €.

### UMSATZERLÖSE

IN MIO. €



Bei zehn Objekten erhöhten sich die Umsatzerlöse überwiegend im Rahmen von indexbedingten Mieterhöhungen. Dem standen umbaubedingt leichte Umsatzeinbußen beim Rhein-Neckar-Zentrum sowie aufgrund eines Einmaleffektes beim A10 Center gegenüber. Insgesamt stiegen die vergleichbaren Umsatzerlöse im Berichtsjahr um 1,4% (Inland 1,3%, Ausland 2,4%).

**UMSATZERLÖSE IN T€**

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>Differenz</b>	<b>Abw. in %</b>
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach	33.646	33.184	462	1,4
A10 Center, Wildau	20.216	20.646	-430	-2,1
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	17.382	17.654	-272	-1,5
Altmarkt-Galerie, Dresden	16.129	0	16.129	
Herold-Center, Norderstedt	13.199	0	13.199	
Billstedt-Center, Hamburg	11.366	11.040	326	3,0
Allee-Center, Hamm	10.194	9.975	219	2,2
City-Galerie, Wolfsburg	9.647	9.290	357	3,8
Forum, Wetzlar	9.164	8.992	172	1,9
City-Arkaden, Wuppertal	9.016	8.929	87	1,0
Rathaus-Center, Dessau	8.291	8.166	125	1,5
City-Point, Kassel	8.141	7.934	206	2,6
Stadt-Galerie, Hameln	6.891	6.889	2	0,0
Phoenix-Center, Hamburg	0	12.003	-12.003	
Stadt-Galerie, Passau	0	9.101	-9.101	
<b>Summe Inland</b>	<b>173.282</b>	<b>163.803</b>	<b>9.478</b>	<b>5,8</b>
Galeria Baltycka, Danzig	14.489	14.017	472	3,4
Caspia	216	341	-125	-36,7
<b>Summe Ausland</b>	<b>14.705</b>	<b>14.358</b>	<b>347</b>	<b>2,4</b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>187.987</b>	<b>178.161</b>	<b>9.825</b>	<b>5,5</b>

**LEERSTANDSQUOTE WEITERHIN UNTER 1 %**

Die Leerstandsquote der Einzelhandelsflächen lag wie schon in den Vorjahren stabil unter 1 %. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen war mit 0,6 Mio. € (2012: 0,6 Mio. €) oder 0,3 % (2012: 0,4 %) der Umsatzerlöse erneut auf einem sehr niedrigen Niveau.

**ANSTIEG DER GRUNDSTÜCKSBETRIEBS- UND -VERWALTUNGSKOSTEN**

Die Grundstücksbetriebskosten lagen mit 8,5 Mio. € (2012: 10,0 Mio. €) um 1,5 Mio. € unter dem Vorjahr, während die Grundstücksverwaltungskosten mit 9,3 Mio. € (2012: 8,5 Mio. €) um 0,8 Mio. € über dem Vorjahreswert lagen. Der Rückgang bei den Grundstücksbetriebskosten ist insbesondere auf deutlich geringere Instandhaltungskosten (-2,6 Mio. €) im Berichtsjahr zurückzuführen. Diesen Einsparungen standen höhere nicht umlagefähige Nebenkosten gegenüber. Außerdem veränderten sich die Grundstücksbetriebskosten durch die im Berichtsjahr erstmals einbezogenen Objekte (Herold-Center ab 1. Januar 2013 und Altmarkt-Galerie ab 1. Mai 2013) sowie die im Berichtsjahr nicht mehr konsolidierten Objekte (Passau, Hamburg-Harburg). Auch die höheren Grundstücksverwaltungskosten sind im Wesentlichen auf die Berücksichtigung dieser vier Objekte zurückzuführen. In Summe belief sich die Kostenquote auf 9,5 % vom Umsatz (2012: 10,4 %).

**SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN**

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 2,8 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau (2,7 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken hingegen deutlich um 3,5 Mio. € auf 7,3 Mio. € (2012: 10,8 Mio. €). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus einmaligen Grunderwerbsteuern in Höhe von 2,9 Mio. € im Vorjahr, die im Zusammenhang mit einer Konzern-Umstrukturierung anfielen sowie aus niedrigeren Finanzierungsnebenkosten.

**FINANZERGEBNIS DEUTLICH BESSER**

Das Finanzergebnis verbesserte sich deutlich um 28,0 Mio. € auf -34,1 Mio. € (2012: -62,1 Mio. €). Dies ist auf den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Anteile an der Ilwro Sp. z o.o. (Galeria Dominińska) in Höhe von 15,8 Mio. € ebenso zurückzuführen wie auf den Einfluss der Bilanzierungsumstellung sowie auf die Erstkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden.

Die Zinserträge (0,4 Mio. €) lagen auf Vorjahresniveau. Aufgrund der Entkonsolidierung der Objekte in Passau und Hamburg-Harburg entfielen Zinsaufwendungen in Höhe von 5,8 Mio. €, sodass diese auf vergleichbarer Basis mit 57,8 Mio. € um 0,5 Mio. € über dem Vorjahr lagen. Im Rahmen der Erstkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden zum 1. Mai 2013 ergab sich ein einmaliger Aufwand aus der Ausbuchung einer kumulierten und bis dahin erfolgsneutral erfassten Wertveränderung eines Zinssicherungsgeschäftes (Swap) in Höhe von 6,8 Mio. €, dem ein laufender Ertrag aus der Bewertung dieses Swaps bis zum Bilanzstichtag von 2,3 Mio. € gegenübersteht. Per Saldo belief sich der Aufwand aus diesem Swap daher im Berichtsjahr auf 4,5 Mio. €. Diesem Aufwand werden bis zum Ende der Zinssicherung 2018 entsprechende Erträge gegenüber stehen.

Das Ergebnis der at-equity einbezogenen Beteiligungsunternehmen verbesserte sich entsprechend deutlich um 12,7 Mio. € und lag bei 27,0 Mio. € (2012: 14,3 Mio. €). Dies ist auch auf ein deutlich höheres Bewertungsergebnis zurückzuführen, das mit 2,4 Mio. € um 8,4 Mio. € über dem Vorjahr lag (2012: -6,0 Mio. €). Außerdem wirkt sich die geänderte Bilanzierung auf diese Zahlen aus.

Die Ergebnisanteile der Fremdgesellschafter erhöhten sich von 15,3 Mio. € um 0,6 Mio. € auf 15,9 Mio. €.

## BEWERTUNGSERGEBNIS ÜBER VORJAHR

Das Bewertungsergebnis verbesserte sich um 42,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (13,9 Mio. €) auf 56,0 Mio. €. Im Durchschnitt wurden die Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen um 2,1 % aufgewertet, wobei die Bandbreite der Bewertungsergebnisse zwischen 0,0 % und 4,8 % lag.

Die Bewertung der Bestandsobjekte führte zu einem Bewertungsgewinn in Höhe von 60,5 Mio. €. Der Anteil der Fremdgesellschafter am Bewertungsergebnis betrug im Berichtsjahr 4,5 Mio. € (2012: 18,7 Mio. €).

## STEUERPOSITION ERNEUT DEUTLICH VERÄNDERT

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lagen bei 16,6 Mio. € gegenüber einem Steuerertrag im Vorjahr von 19,1 Mio. €. Nachdem im Vorjahr latente Gewerbesteuerrückstellungen in Höhe von 49,1 Mio. € aufgelöst wurden, konnten im Berichtsjahr die latenten Gewerbesteuerrückstellungen um 12,6 Mio. € reduziert werden, nachdem für eine weitere Gesellschaft die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung geschaffen wurden. Demgegenüber stehen Aufwendungen aus der Zuführung zu den latenten Ertragsteuern des Berichtsjahres von 28,7 Mio. €. Der Steueraufwand aus den Ertragssteuerzahlungen des Berichtsjahres belief sich auf 2,4 Mio. € (Inland: 1,5 Mio. €, Ausland: 0,9 Mio. €).

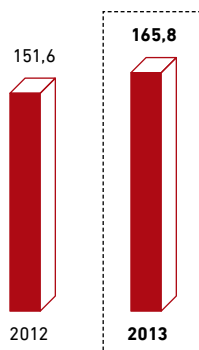
IN T€	31.12.2013	31.12.2012	Differenz	Abw. in %
Allee-Center, Magdeburg	7.945	7.762	183	2,4
Phoenix-Center, Hamburg	6.144	0	-6.144	100
Stadt-Galerie, Passau	6.938	0	6.938	100
Altmarkt-Galerie, Dresden	5.636	16.096	-10.460	-65,0
City-Arkaden, Klagenfurt	5.890	5.635	255	4,5
Árkád, Pécs	3.487	3.577	-90	-2,5
sonstige	676	678	-2	-0,3
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>36.716</b>	<b>33.748</b>	<b>2.969</b>	<b>8,8</b>
Grundstücksbetriebskosten	-1.739	-1.415	-324	
Grundstücksverwaltungskosten	-1.904	-2.079	175	
<b>Nettobetriebsergebnis</b>	<b>33.073</b>	<b>30.253</b>	<b>2.820</b>	
sonstige betriebliche Erträge	65	204	-139	
sonstige betriebliche Aufwendungen	-322	-906	584	
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>32.816</b>	<b>29.551</b>	<b>3.265</b>	
Zinserträge	19	40	-21	
Zinsaufwendungen	-8.147	-9.110	963	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-8.127</b>	<b>-9.070</b>	<b>942</b>	
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>2.410</b>	<b>-6.029</b>	<b>8.439</b>	
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>27.099</b>	<b>14.453</b>	<b>12.646</b>	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-76	-107	32	
<b>Gewinn- oder Verlustanteil der Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>27.024</b>	<b>14.346</b>	<b>12.678</b>	

## KONZERNERGEBNIS SIGNIFIKANT ÜBER VORJAHR

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Berichtsjahr von 151,6 Mio. € um 9,4 % auf 165,8 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag aus den vorbenannten Gründen mit 187,6 Mio. € um 81 % über dem Vorjahreswert (103,4 Mio. €). Das Konzernergebnis betrug 171,0 Mio. € und lag damit 40 % über dem Vorjahreswert (122,5 Mio. €).

### EBIT

IN MIO. €

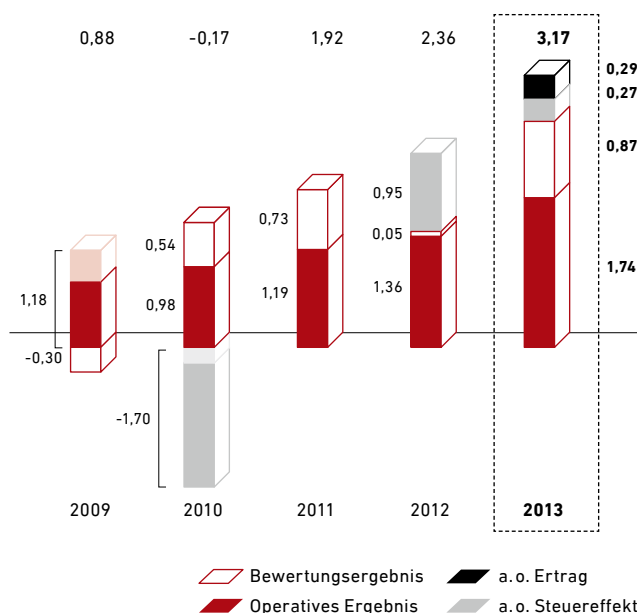


## STARKES OPERATIVES GESCHÄFT TREIBT DAS ERGEBNIS JE AKTIE

Der Gewinn je Aktie (Konzernjahresüberschuss je Aktie) erreichte im Berichtsjahr 3,17 € gegenüber 2,36 € im Vorjahr (+34 %). Davon entfielen 1,74 € (2012: 1,36 €) auf das operative Geschäft und 0,87 € (2012: 0,05 €) auf das Bewertungsergebnis. Darüber hinaus war der Gewinn je Aktie des Geschäftsjahres 2013 durch Steuererträge in Höhe 0,27 € (2012: 0,95 €) sowie den Veräußerungsgewinn in Höhe von 0,29 € positiv beeinflusst.

### ERGEBNIS JE AKTIE

IN €, UNVERWÄSSERT



IN € JE AKTIE	2013	2012
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>3,17</b>	<b>2,36</b>
Bewertung IAS 40	-1,03	-0,27
Bewertung at-equity-Gesellschaften	-0,04	0,12
latente Steuer	0,20	0,10
Steuerertrag Vorjahre	-0,27	-0,95
Veräußerungsgewinn	-0,29	0,00
<b>EPRA* Earnings</b>	<b>1,74</b>	<b>1,36</b>
Gewichtete Aktienanzahl in Tsd.	53.946	51.935

\* European Public Real Estate Association

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) UM 24 % 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 112,0 Mio. € gegenüber 87,0 Mio. € im Vorjahr erwirtschaftet. Der FFO je Aktie stieg um 24 % von 1,68 € auf 2,08 €.

IN T€	2013	2012
Konzernergebnis	171.043	122.484
Veräußerungsgewinn	-15.799	0
Bewertungsergebnis	-55.982	-13.934
Bewertungsergebnis at-equity-Gesellschaften	-2.410	6.029
Aufwand Wandlungsrecht	940	0
Latente Steuern	14.208	-27.545
<b>FFO</b>	<b>112.000</b>	<b>87.034</b>

**FFO je Aktie** 2,08 € 1,68 €

## DIVIDENDENVORSCHLAG: 1,25 € 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 18. Juni 2014 in Hamburg stattfindet, für das Geschäftsjahr 2013 eine gegenüber dem Vorjahr um 4 % oder 0,05 € höhere Dividende von 1,25 € je Aktie vorschlagen. Aus der Dividende wird ein Anteil von voraussichtlich 0,40 € je Aktie dem Kapitalertragssteuerabzug unterliegen.



## FINANZLAGE

### GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZMANAGEMENTS

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

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

Die Finanzierung unserer Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich langfristig. Dabei setzen wir auch derivative Finanzinstrumente ein, um uns gegen steigende Kapitalmarktzinsen abzusichern. Die Sicherungsgeschäfte dienen der Absicherung einzelner Kredite. 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 2013 wies der Deutsche EuroShop-Konzern folgende Finanzkennzahlen aus:

IN MIO. €	2013	2012	Veränderung
Bilanzsumme	3.394,9	3.347,6	+47,3
Eigenkapital (inkl. Fremdgesellschafter)	1.642,4	1.606,1	+36,3
Eigenkapitalquote in %	48,4	48,0	0,4
Nettofinanzverbindlichkeiten	1.445,9	1.306,6	+139,3
Loan to value in %	43	41	2

Das wirtschaftliche Eigenkapital des Konzerns in Höhe von 1.642,4 Mio.€, das sich aus dem Eigenkapital der Konzernaktionäre (1.428,9 Mio.€) und dem Eigenkapital der Fremdgesellschafter (213,4 Mio.€) zusammensetzt, stieg gegenüber dem Vorjahr um 36,3 Mio.€. Die Eigenkapitalquote lag mit 48,4 % leicht über dem Vorjahr.

FINANZVERBINDLICHKEITEN IN T€	2013	2012
Wandelanleihe	93.556	91.943
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.295.996	1.184.360
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	97.207	191.298
<b>Summe</b>	<b>1.486.759</b>	<b>1.467.601</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>-40.810</b>	<b>-161.006</b>
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>1.445.949</b>	<b>1.306.595</b>

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr von 1.467,6 Mio. € um 19,2 Mio. € auf 1.486,8 Mio. €. Dem gegenüber verringerten sich die liquiden Mittel um 120,2 Mio. €, sodass die Nettofinanzverbindlichkeiten um 139,4 Mio. € von 1.306,6 Mio. € auf 1.445,9 Mio. € stiegen. Durch die vollständige Übernahme der Altmarkt-Galerie in Dresden und der daraus resultierenden Vollkonsolidierung erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten um 187,1 Mio. €. Dem gegenüber wurden Kredite in Höhe von 109,9 Mio. € entkonsolidiert. Zurückgeführt wurden Kredite in Höhe von 59,7 Mio. €.





Im Berichtsjahr wurden 13 Bestandsdarlehen, die zur Finanzierung des Main-Taunus-Zentrums in der Vergangenheit aufgenommen wurden, durch ein neues Darlehen in Höhe von 220,0 Mio. € abgelöst. Während die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Darlehen zum Ablösezeitpunkt bei 0,9 Jahren und der Durchschnittszinssatz bei 3,88 % lagen, wurde das neue Darlehen über 10,0 Jahre zu einem Zinssatz von 2,99 % abgeschlossen. Damit haben wir die Fälligkeits- und Zinsstruktur unseres Darlehensportfolios erneut verbessert.

Die zum Jahresende bestehenden Nettofinanzverbindlichkeiten dienen ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte. Damit waren im Berichtsjahr 43 % des langfristigen Vermögens fremdfinanziert.

Dem Konzern steht eine Kreditlinie in Höhe von 150 Mio. € bis Ende 2016 zur Verfügung. Zum Bilanzstichtag waren hiervon 77,0 Mio. € in Anspruch genommen.

Insgesamt waren die Fremdfinanzierungskonditionen (einschließlich Wandelanleihe) zum 31. Dezember 2013 noch für durchschnittlich 7,0 Jahre (2012: 6,4 Jahre) zu 3,88 % p.a. (2012: 4,25 % p.a.) gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält Kreditverbindungen zu 21 Banken. Dabei handelt es sich ausschließlich um deutsche Kreditinstitute.

**DARLEHENSSTRUKTUR PER 31. DEZEMBER 2013**

	IN % DER DARLEHEN	IN MIO. €	Ø RESTLAUFZEIT IN JAHREN	DURCHSCHNITTS- ZINSSATZ
bis 1 Jahr 	6,4	95,2	1,0	1,67
1 bis 5 Jahre 	25,2	372,5	3,4	3,88
5 bis 10 Jahre 	62,3	924,4	7,9	3,72
über 10 Jahre 	6,1	91,0	13,7	5,07
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>1.483,1</b>	<b>7,0</b>	<b>3,88</b>

Von 19 Darlehen im Konzern sind bei zwölf Darlehen Kreditauflagen mit den finanzierenden Banken vereinbart. Dabei handelt es sich um insgesamt 18 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Höhe von Mieteinnahmen und zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwert (LTV). Alle Auflagen wurden eingehalten. Auf Basis der Planzahlen ist auch im laufenden Geschäftsjahr von einer Einhaltung der Auflagen auszugehen.

Im Geschäftsjahr 2014 erfolgen planmäßige Tilgungen, die aus dem laufenden Cashflow finanziert werden, in Höhe von 18,2 Mio. €. In den Jahren 2015 bis 2018 liegt die durchschnittliche Tilgungsleistung bei 17,0 Mio. € p. a.

Im Geschäftsjahr 2014 laufen keine Darlehen aus. Im Jahr 2015 steht dann ein Darlehen in Höhe von 61,9 Mio. € und im Jahr 2016 ein weiteres Darlehen in Höhe von 77,0 Mio. € zur Prolongation an. Im Jahr 2017 ist die Wandelanleihe zurückzuzahlen, sofern die Wandelanleihegläubiger bis dahin nicht von ihrem Wandlungsrecht Gebrauch gemacht haben. 2018 ist dann ein weiteres Darlehen in Höhe von 72,0 Mio. € zu prolongieren.

In der Bilanz werden zum Stichtag kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 1.486,8 Mio. € ausgewiesen. Bei der Differenz der Gesamtsumme zu den hier angegebenen Beträgen in Höhe von 3,7 Mio. € handelt es sich um abgegrenzte Zins- und Tilgungsleistungen, die Anfang 2014 beglichen wurden.

#### INVESTITIONSANALYSE: INVESTITIONEN ÜBER VORJAHRESNIVEAU

Im Geschäftsjahr 2013 lagen die Investitionen bei 89,4 Mio. € nach 197,4 Mio. € im Vorjahr. Abzüglich der übernommenen liquiden Mittel entfielen auf die vollständige Übernahme der Altmarkt-Galerie Dresden 59,4 Mio. €. Die laufenden Investitionen in die Bestandsobjekte beliefen sich auf 18,1 Mio. €. Auf übrige Investitionen entfielen 1,1 Mio. €.

#### LIQUIDITÄTSANALYSE: FINANZIERUNGSBEDINGTE HÖHERE LIQUIDITÄT

Der operative Cashflow des Konzerns in Höhe von 129,8 Mio. € (2012: 99,8 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 99,3 Mio. € (2012: 121,9 Mio. €) und beinhaltet neben dem operativen Cashflow auch die Veränderungen der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie der sonstigen Verbindlichkeiten und der Rückstellungen. Die Verminderung ist im Wesentlichen auf die Zahlung von Steuerverbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist von 178,9 Mio. € auf -136,8 Mio. € gesunken. Der Mittelabfluss aus Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 59,7 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung einer im Vorjahr in Anspruch genommenen Kreditlinie. Die Dividendenzahlung an die Aktionäre betrug 64,7 Mio. €. An die Fremdgesellschafter wurden 12,3 Mio. € ausgeschüttet.

Der Finanzmittelbestand verringerte sich im Berichtsjahr um 120,2 Mio. € auf 40,8 Mio. € (2012: 161,0 Mio. €).

## VERMÖGENSLAGE

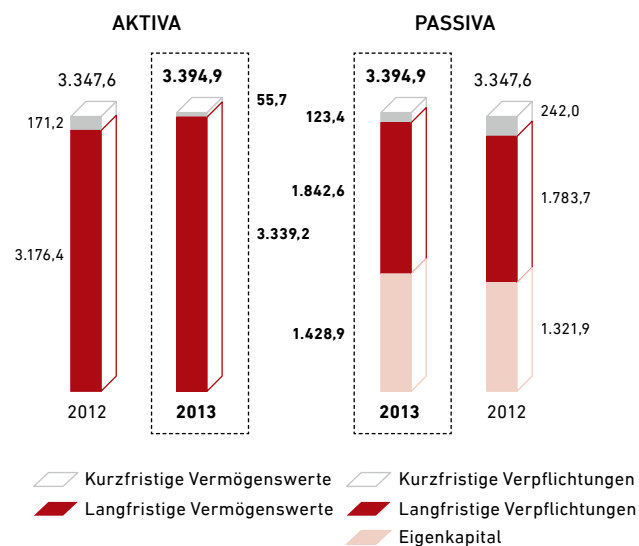
### BILANZANALYSE

Die Bilanzsumme des Konzerns ist um 47,3 Mio. € von 3.347,6 Mio. € auf 3.394,9 Mio. € gestiegen.

IN T€	2013	2012	Veränderung
kurzfristige Vermögenswerte	55.698	171.160	-115.462
langfristige Vermögenswerte	3.339.165	3.176.400	162.765
kurzfristige Verpflichtungen	123.353	241.958	-118.605
langfristige Verpflichtungen	1.842.561	1.783.688	58.873
Eigenkapital	1.428.949	1.321.914	107.035
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.394.863</b>	<b>3.347.560</b>	<b>47.303</b>

### BILANZSTRUKTUR

IN MIO. €



### KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE DEUTLICH NIEDRIGER

Die kurzfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum Jahresende auf 55,7 Mio. €. Das entsprach einem Rückgang von 115,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (171,2 Mio. €). Diese Abnahme resultiert ausschließlich aus den niedrigeren liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen hingegen lagen mit 5,6 Mio. € um 1,8 Mio. € über dem Vorjahr (3,8 Mio. €). Die sonstigen Vermögenswerte reduzierten sich leicht von 6,4 Mio. € um 0,1 Mio. € auf 6,3 Mio. €.

Die liquiden Mittel betragen am Bilanzstichtag 40,8 Mio. € und damit

120,2 Mio. € weniger als zum Ende des Vorjahres (161,0 Mio. €). Darüber hinaus bestand zum Bilanzstichtag ein Termingeld, das als sonstige Finanzinvestition ausgewiesen wird.

### LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE HÖHER DURCH INVESTITIONEN

Im Berichtsjahr haben sich die langfristigen Vermögenswerte von 3.176,4 Mio. € auf 3.339,2 Mio. € und somit um 162,8 Mio. € erhöht.

Die Investment Properties erhöhten sich dabei um 138,0 Mio. €. Hier-von entfielen auf die Altmarkt-Galerie 392,7 Mio. €, denen Abgänge aus der Entkonsolidierung der Objekte in Passau und Hamburg-Harburg von 333,4 Mio. € gegenüberstehen. Die Investitionskosten der Bestandsobjekte betragen 18,1 Mio. €. Aus der Bewertung des Immobilienbestandes ergaben sich Aufwertungen in Höhe von 60,5 Mio. €.

Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen erhöhten sich von 321,5 Mio. € um 20,4 Mio. € auf 341,9 Mio. €. Einem Zugang aus der Erfassung der Beteiligungen an den Objekten in Passau und Hamburg-Harburg von 148,9 Mio. € steht dabei ein Rückgang bedingt durch die Vollkonsolidierung der Altmarkt-Galerie zum 1. Mai 2013 von 134,6 Mio. € gegenüber. Aus der Differenz zwischen den anteiligen Ergebnissen und den Entnahmen resultiert ein Zugang zu den at-equity bilanzierten Finanzanlagen von 6,1 Mio. €.

Die übrigen langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich per Saldo gegenüber dem Vorjahr um 4,4 Mio. €.

### KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN GESUNKEN

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind um 118,6 Mio. € von 242,0 Mio. € auf 123,4 Mio. € gesunken. Das ist insbesondere auf den Rückgang der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten (-94,1 Mio. €) sowie der Steuerverbindlichkeiten (-23,2 Mio. €) zurückzuführen.

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten verminderten sich per Saldo um 1,3 Mio. €.

### LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN FINANZIERUNGS-BEDINGT ANGESTIEGEN

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhten sich von 1.783,7 Mio. € um 58,9 Mio. € auf 1.842,6 Mio. €. Dies ist ganz wesentlich auf die erstmalige Vollkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden sowie die Entkonsolidierungsmaßnahmen zurückzuführen (73,7 Mio. €). Insgesamt erhöhten sich die langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 113,3 Mio. €. Daneben erhöhten sich auch die passiven latenten Steuern um 18,0 Mio. € auf 198,5 Mio. €. Die Anteile der Fremdgesellschafter am Eigenkapital der Objektgesellschaften lagen hingegen aufgrund der Entkonsolidierungen mit 213,4 Mio. € um 70,8 Mio. € unter dem Vorjahr. Die sonstigen Verbindlichkeiten verminderten sich insbesondere durch die Bewertung der Zinsswaps um 1,6 Mio. € auf 41,1 Mio. € (2012: 42,7 Mio. €).

## EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital des Konzerns lag zum Ende des Berichtsjahres mit 1.428,9 Mio. € um 107,0 Mio. € über dem Eigenkapital des Vorjahres (1.321,9 Mio. €).

Die Veränderungen im Berichtsjahr ergaben sich im Wesentlichen aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis von 171,0 Mio. € und der im Juni 2013 gezahlten Dividende von 64,7 Mio. €.

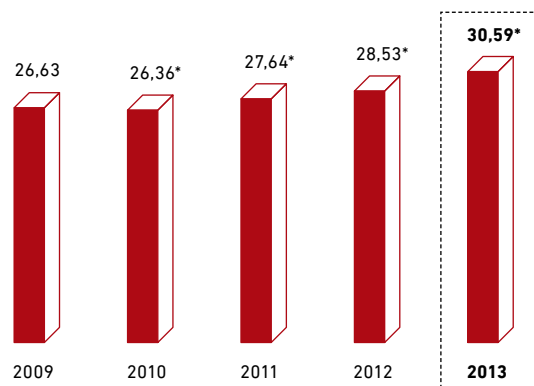
## NET ASSET VALUE NACH EPRA WEITER GESTEIGERT

Der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2013 lag bei 1.650,4 Mio. € oder 30,59 € je Aktie gegenüber 1.538,9 Mio. € oder 28,53 € je Aktie im Vorjahr. Damit ist der Net Asset Value um 7,2 % je Aktie gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital	1.428.949	1.321.914
latente Steuern	198.491	180.525
negative Swapwerte	30.760	49.496
darauf entfallende latente Steuern	-7.762	-13.057
EPRA NAV	1.650.438	1.538.878
<b>EPRA NAV je Aktie</b>	<b>30,59 €</b>	<b>28,53 €</b>

## NET ASSET VALUE JE AKTIE

IN €



\* EPRA NAV

Darüber hinaus empfiehlt die EPRA die Berechnung eines EPRA NNNAV (Triple NAV), der in etwa dem Liquidationswert der Gesellschaft entsprechen soll. Dabei wird der EPRA NAV um stille Lasten bzw. stille Reserven aus der Marktbewertung der Bankverbindlichkeiten sowie um latente Steuern bereinigt. Zum 31. Dezember 2013 lag der EPRA NNNAV bei 1.377,7 Mio. € gegenüber 1.250,3 Mio. € im Vorjahr. Je Aktie ergab sich ein EPRA NNNAV von 25,54 € gegenüber 23,18 € im Vorjahr. Das entspricht einer Erhöhung um 10,2%.

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
EPRA NAV	1.650.438	1.538.878
negative Swapwerte	-30.760	-49.496
negative Barwerte Bankverbindlichkeiten	-62.862	-89.522
Summe latente Steuern	-179.080	-149.607
EPRA NNNAV	1.377.736	1.250.253
<b>EPRA NNNAV je Aktie</b>	<b>25,54 €</b>	<b>23,18 €</b>

## GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Das abgelaufene Geschäftsjahr hat wiederum den Erfolg des Geschäftsmodells des Deutsche EuroShop-Konzerns bestätigt. Die ursprünglichen Prognosen haben wir erneut erreicht.

# Nachtragsbericht

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Konzernabschlussstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

# Prognosebericht

Die Bundesregierung geht für Deutschland in ihrem Wirtschaftsbericht für das Jahr 2014 von einem positiven Szenario aus – auch wenn sich in der Eurozone der Zustand wirtschaftlicher Ungleichgewichte fortsetzen dürfte. Demnach soll das Bruttoinlandsprodukt um 1,8 % wachsen. Die Wachstumsimpulse sollen von einer anhaltend guten Binnennachfrage und einem deutlich anziehenden Exportgeschäft ausgehen. Dabei soll die Arbeitslosenquote auf dem jetzigen Niveau bei gleichzeitig moderater Inflation verharren. Die Erwerbsquote könnte noch einmal leicht auf 42,1 Mio. Erwerbstätige zunehmen und die Arbeitseinkommen leicht steigen. Der Handelsverband HDE erwartet ein Plus von 1,1 % bei den Einzelhandelsumsätzen.

Der im Jahr 2012 zwischen den EU-Mitgliedsstaaten geschlossene Wachstumspakt und die damit verbundene Schuldenbremse führte vorrangig dazu, dass in einigen Ländern der Staat als Nachfrager von Investitionen ausfällt und so auch künftig keine großen Wachstumsimpulse in den südeuropäischen Mitgliedstaaten erwartet werden.

Die Weltwirtschaft zeichnet sich nach wie vor durch eine anhaltend hohe Fragilität aus. Obgleich sich die Turbulenzen an den Finanzmärkten im letzten Jahr deutlich gelegt haben, bleibt doch unerschwinglich immer noch das Misstrauen vieler Marktteilnehmer und der Bevölkerung, dass diese Krise noch nicht bewältigt ist.



Vor diesem Hintergrund besteht weltweit unverändert der Wunsch nach wertgesicherten Kapitalanlagen insbesondere in finanziell solide aufgestellten Ländern wie der Bundesrepublik Deutschland. Darüber hinaus führt das niedrige Zinsniveau dazu, dass insbesondere Lebensversicherungsgesellschaften weiter nach Anlagemöglichkeiten im Immobilienbereich suchen, um die Ansprüche der Versicherten langfristig erfüllen zu können. Die Nachfrage nach Immobilien wird dadurch auf einem Rekordniveau gehalten, der aber nur ein begrenztes Angebot gegenüber steht. Insbesondere Einzelhandelsimmobilien stehen bei vielen institutionellen Investoren unverändert im Fokus des Interesses. Dies führt bei sogenannten Core-Immobilien weiterhin zu sehr hohen Transaktionspreisen und entsprechend niedrigen Renditeerwartungen. Wir beobachten die Entwicklung des Immobilienmarktes intensiv. 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.

## **GUTE PERSPEKTIVEN FÜR UNSERE SHOPPING-CENTER**

Wir gehen von einer weiter positiven Entwicklung unserer Shoppingcenter aus. Der Vermietungsstand über alle Shoppingcenter wird aus heutiger Sicht weiterhin bei rund 99 % liegen. Zum Jahresende 2013 lag dieser über alle Flächen mit 98,6 % auf dem Niveau des Vorjahres (98,6 %). Bei den Einzelhandelsflächen lag der Vermietungsstand stabil bei 99,5 %. Die Leerstände resultieren im Wesentlichen aus Büro- und Lagerflächen.

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

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

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop-Konzerns für die Jahre 2014 und 2015 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 Ertragssituation unseres Konzerns basiert auf

- a) der Umsatz- und Ergebnissituation der bestehenden Einkaufszentren und
- 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 STEIGT 2014 UM 6 %**

Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir einen Umsatzanstieg um rund 6 % auf 198 bis 201 Mio. €. Hier wird sich insbesondere der Umsatzbeitrag der Altmarkt-Galerie positiv auswirken, die erstmals ganzjährig zu den Umsatzerlösen beiträgt. Im Geschäftsjahr 2015 sollte der Umsatz weiter leicht auf 202 bis 205 Mio. € steigen.

## **WEITERES ERGEBNISWACHSTUM IN DEN KOMMENDEN BEIDEN JAHREN**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag 2013 bei 165,8 Mio. €. Nach unserer Prognose wird das EBIT im laufenden Jahr bei 174 bis 177 Mio. € (+6 %) liegen. 2015 sollte das EBIT weiter auf 177 bis 180 Mio. € (+2 %) steigen.

Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern und bereinigt um den einmaligen Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Galeria Dominikanska in Breslau (EBT ohne Bewertungsergebnis) bei 113,4 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2014 kalkulieren wir mit 120 bis 123 Mio. € (+7 %) und mit 125 bis 128 Mio. € für das Geschäftsjahr 2015 (+4 %).

**UMSATZ**

IN MIO. €

**EBIT**

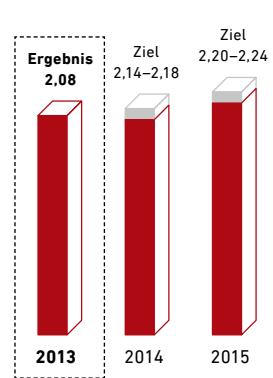
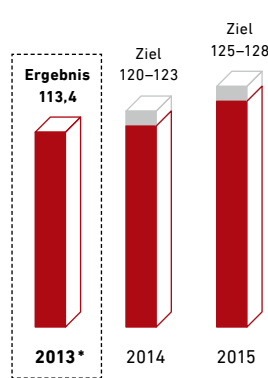
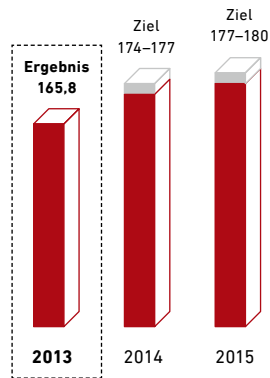
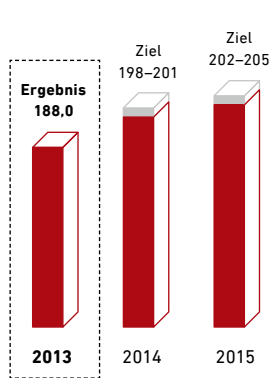
IN MIO. €

**EBT**  
ohne Bewertung

IN MIO. €

**FFO**  
je Aktie

IN €



\* Bereinigt um Verkaufserlöse

**LEICHTE STEIGERUNG DES FFO**

Die Funds From Operations (FFO) beliefen sich im Berichtsjahr auf 2,08 € je Aktie. Für 2014 erwarten wir diese Kennzahl in einer Größenordnung zwischen 2,14 € und 2,18 € (+4 %) und für das Geschäftsjahr 2015 zwischen 2,20 € und 2,24 € (+3 %).

**DIVIDENDENPOLITIK**

Wir beabsichtigen, unsere nachhaltig planbare Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, für das Jahr 2014 eine Dividende von 1,30 € pro Aktie und für das Jahr 2015 von 1,35 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

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.

**Risikobericht**

**GRUNDSÄTZE DES RISIKOMANAGEMENTSYSTEMS UND DES KONZERNWEITEN INTERNEN KONTROLLSYSTEMS**

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.

**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

Im Rahmen der Segmentbildung und -berichterstattung werden gemäß IFRS 8.12 geografische Segmente (Inland und Ausland) gebildet.

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

## EINSCHRÄNKENDE HINWEISE

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

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

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

## DARSTELLUNG WESENTLICHER EINZELRISIKEN

### KONJUNKTURELLE UND VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2013 nur moderat gewachsen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,4 % gegenüber 0,7 % im Jahr zuvor. Hauptimpulsgeber waren dabei der starke Export und die robuste Binnennachfrage. Die Bundesregierung rechnet für 2014 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 1,8 %.

Der Arbeitsmarkt zeichnete sich weiterhin durch seine relative Stärke aus. Noch nie zuvor waren so viele Menschen erwerbstätig (42,0 Mio.). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote, auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen, belief sich 2013 auf 6,9 % (2012: 6,8 %). Für 2014 wird ein leichter Rückgang der Arbeitslosenquote erwartet.

Das Bruttoinlandsprodukt im Euroraum fiel hingegen um 0,4 %. Dabei ist die wirtschaftliche Entwicklung in den einzelnen EU-Mitgliedstaaten sehr unterschiedlich. Gerade die südeuropäischen Länder haben nach wie vor mit hohen Defizitquoten und mangelnder Wettbewerbsfähigkeit zu kämpfen. Bisher ist es nicht gelungen, den Schuldenstand signifikant zu reduzieren. Die Arbeitslosenquote in der Eurozone ist mit 12 % auf Rekordniveau. Insbesondere die Jugendarbeitslosigkeit in Ländern wie Griechenland oder Spanien ist mit rund 50 % besorgniserregend. Allerdings soll es 2014 auch in der Eurozone wieder aufwärts gehen. Die Weltbank rechnet mit einem Anziehen der Wirtschaftsleistung um 1,1 %.

Der Preisauftrieb hat sich gegenüber dem Vorjahr 2013 verlangsamt. Die Inflationsrate war mit +1,5 % in Deutschland und in der Eurozone identisch. Besondere Preistreiber sind nach wie vor die Energiekosten und die Lebensmittelpreise.

Die wirtschaftlichen Ungleichgewichte in der Eurozone werden weiter anhalten. Der im Jahr 2012 zwischen den EU-Mitgliedsstaaten geschlossene Wachstumspakt und die damit verbundene Schuldenbremse führte vorrangig dazu, dass der Staat als Nachfrager von Investitionen ausfällt und so auch künftig keine großen Wachstumsimpulse von den südeuropäischen Mitgliedstaaten erwartet werden.

Die Deutsche EuroShop AG ist mit Blick auf ihr Geschäftsmodell, der langfristigen und inflationsgesicherten Vermietung von Einzelhandelsflächen sowie den damit verbundenen Risiken, nicht so stark von der kurzfristigen Wirtschaftsentwicklung abhängig wie Unternehmen anderer Branchen. Dennoch ist vor dem Hintergrund der Staatsschuldenkrise nicht auszuschließen, dass eine Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Einfluss auf das Geschäft der Deutsche EuroShop AG haben könnte.

Die Entwicklungen der Vergangenheit haben bisher gezeigt, dass wir mit der Ansiedlung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Lagen und mit einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center auch in wirtschaftlich schwierigeren Phasen Geschäftserfolge erzielen konnten.

## 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.

Die Umsätze im stationären Einzelhandel konnten 2013 nominal um 1,4 % und real um 0,1 % (2012: +1,9 % nominal, -0,3 % real) gesteigert werden. Für 2014 erwartet der Handelsverband Deutschland (HDE) ein nominales Umsatzwachstum von 1,5 % auf 439,7 Mrd. €.

Das Internet und der Onlinehandel sind mittlerweile wichtige Bestandteile unserer Wirtschaft. Die stationären Einzelhändler müssen sich mit den damit verbundenen Fragestellungen und Herausforderungen auseinandersetzen. Die Entwicklung und der immer größere Erfolg des E-Commerce werden nach und nach zu einem weiteren Strukturwandel im stationären Einzelhandel beitragen, denen die Händler u. a. mit veränderten Preismodellen, Sonderaktionen und vor allem dem Aufbau einer eigenen Internetpräsenz begegnen können. Mittelfristig wird aber auch das Standortnetz auf den Prüfstand gestellt werden müssen. Dabei können die Standorte in 1A-Lagen von dieser Entwicklung profitieren.

Der Online-Handel ist im Jahr 2013 um 12 % auf 33,1 Mrd. € gestiegen. Der Handelsverband Deutschland rechnet für das kommende Jahr noch einmal mit einem Anstieg um weitere 17 % auf dann 38,7 Mrd. €.

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

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. Längerfristige Trends wie die wachsende Bedeutung des Online-Handels für den stationären Einzelhandel werden sich aber mittelfristig auf unser Geschäft auswirken. Die Entwicklungen der Vergangenheit haben bisher 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. Sofern der stationäre Einzelhandel beginnt, sein Standortnetz aufgrund des zunehmenden Online-Handels zu überprüfen und sich auf die starken Standorte zu konzentrieren, könnten unsere erstklassigen Shoppingcenter-Standorte gestärkt aus dem Strukturwandel hervorgehen.

## 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.



## WÄHRUNGSRIKIO

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 ZINSÄNDERUNGSRIKIOEN

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 3,88 % (2012: 4,25 %) im Konzern kein wesentliches Risiko verbunden, zumal die letzten Anschlussfinanzierungen zu niedrigeren Zinssätzen als die Ursprungsfinanzierungen und dem gegenwärtigen Durchschnittszinssatz abgeschlossen werden konnten.

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

## SCHADENSRIKIO

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-RISIKIO

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.

## PERSONALRIKIO

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

## RECHTLICHES RISIKIO

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.

# Vergütungsbericht

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

## SYSTEM DER VORSTANDSVERGÜTUNG

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

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

Die erfolgsunabhängige Jahresgrundvergütung für Herrn Böge beträgt 300.000 € und für Herrn Borkers 168.000 €. Für das Geschäftsjahr 2013 ergibt sich darüber hinaus für Herrn Böge eine Tantieme von 450.000 € (Tantiemegrenze) und für Herrn Borkers voraussichtlich von 231.000 €. Die endgültige Höhe der Tantieme liegt erst mit Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat vor und gelangt dann zur Auszahlung.

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

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

Als Komponente mit langfristiger Anreizwirkung wurde 2010 erstmalig ein sogenannter Long Term Incentive (LTI) vereinbart. Die Höhe des LTI basiert auf der Veränderung der Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop AG im Zeitraum vom 1. Juli 2010 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 ausbezahlt.

Seit dem 1. Juli 2010 erhöhte sich die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2013 auf 1.717,1 Mio. € (31. Dezember 2012: 1.706,8 Mio. €). Sie lag damit um 733,6 Mio. € (31. Dezember 2012: 723,3 Mio. €) über dem Stand vom 1. Juli 2010. Der Barwert des sich daraus ergebenden potenziellen Anspruchs aus dem LTI belief sich zum Jahresende auf 1.302 T€ (31. Dezember 2012: 1.272 T€). Im Geschäftsjahr wurde hierfür eine Zuführung zur Rückstellung in Höhe von 306 T€ (2012: 305 T€) berücksichtigt.

## VERGÜTUNG DES VORSTANDS 2013

Die Bezüge des Vorstands betragen 1.237 T€ und verteilen sich wie folgt:

IN T€	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsbezogene Vergütung	Nebenleistungen	Gesamt	Gesamt Vorjahr
Claus-Matthias Böge	300	447	80	827	829
Olaf Borkers	168	230	12	410	364
	<b>468</b>	<b>677</b>	<b>92</b>	<b>1.237</b>	<b>1.193</b>

Die erfolgsbezogene Vergütung beinhaltet neben den voraussichtlichen Tantiemen des Berichtsjahres auch die Differenz zwischen der voraussichtlichen und der endgültigen Tantieme des Vorjahres (-4 T€).

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

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

## SYSTEM DER AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

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

## VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS 2013

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 312 T€ und verteilen sich wie folgt:

IN T€	2013	2012
Manfred Zaß	59,50	59,50
Dr. Michael Gellen	44,62	44,62
Thomas Armbrust	29,75	29,75
Karin Dohm	29,75	13,98
Dr. Jörn Kreke	13,94	29,75
Dr. Henning Kreke	15,81	0
Alexander Otto	29,75	29,75
Reiner Strecker	29,75	13,98
Klaus Striebich	29,75	13,98
Dr. Bernd Thiemann	29,75	29,75
<b>inkl. 19 % Umsatzsteuer</b>	<b>312,37</b>	<b>265,06</b>

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

## SONSTIGES

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

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

## Übernahmerelevante Angaben

Die Aktien der Deutsche EuroShop werden unter anderem an der Börse in Frankfurt gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2013 zu 9,73 % im Besitz von Herrn Alexander Otto (2012: 9,57 %).

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

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 19. Juni 2018 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu € 26.972.768 durch Ausgabe von neuen auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2013) erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15. Juni 2016 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 200.000.000 € mit einer Laufzeit von längstens zehn Jahren zu begeben und den Inhabern der jeweiligen, unter sich gleichberechtigten Teilschuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue Stückaktien der Gesellschaft in einer Gesamtzahl von bis zu 10.000.000 Stück (10,0 Mio. €) nach näherer Maßgabe der Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen (Anleihebedingungen) zu gewähren (Bedingtes Kapital 2011). Die Wandelschuldverschreibungen können auch mit einer variablen Verzinsung ausgestattet werden, wobei die Verzinsung auch wie bei einer Gewinnschuldverschreibung vollständig oder teilweise von der Höhe der Dividende der Gesellschaft abhängig sein kann. Die Deutsche EuroShop hat im November 2012 eine Wandelschuldverschreibung mit fünf Jahren Laufzeit emittiert, die einen Nennbetrag von 100.000.000 € hat und für die aktuell rund 2,9 Mio. Stückaktien aus dem bedingten Kapital reserviert 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.

Die wesentlichen Vereinbarungen der Deutsche EuroShop AG, die eine Klausel für den Fall einer Übernahme (Change of Control) der Deutsche EuroShop AG enthalten, betreffen hauptsächlich bilaterale Kreditfazilitäten sowie mehrere Darlehensverträge. Im Übernahmefall haben die jeweiligen Kreditgeber das Recht, die Fazilität zu kündigen und gegebenenfalls fällig zu stellen bzw. die Rückzahlung der Darlehen zu verlangen. Dabei wird eine Übernahme angenommen, wenn ein Dritter die Kontrolle über die Deutsche EuroShop AG erlangt; dies kann auch eine gemeinschaftlich handelnde Gruppe sein.

## Erklärung zur Unternehmensführung (§ 289a HGB)

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

Hamburg, 15. April 2014

### ZUKUNFTSBEZOGENE AUSSAGEN

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

### RUNDUNGEN UND VERÄNDERUNGSRATEN

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



# Konzern- abschluss

138	Konzernbilanz
140	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
141	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
142	Kapitalflussrechnung
143	Eigenkapitalveränderungsrechnung
144	Anhang
190	Bestätigungsvermerk

# Konzernbilanz

AKTIVA IN T€	Anhang	31.12.2013	31.12.2012 nach Umstellung	01.01.2012 nach Umstellung
<b>VERMÖGENSWERTE</b>				
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Immaterielle Vermögenswerte	1.	8	16	20
Sachanlagen	2.	413	112	137
Investment Properties	3.	2.962.163	2.824.133	2.596.131
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	4.	341.907	321.534	326.699
Übrige Finanzanlagen	5.	34.519	30.293	27.815
Sonstige langfristige Vermögenswerte	6.	155	312	459
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>3.339.165</b>	<b>3.176.400</b>	<b>2.951.261</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.	5.595	3.772	4.912
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.	6.293	6.382	14.207
Sonstige Finanzinvestitionen	9.	3.000	0	0
Liquide Mittel	10.	40.810	161.006	57.613
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>55.698</b>	<b>171.160</b>	<b>76.732</b>
<b>Summe Aktiva</b>				
		<b>3.394.863</b>	<b>3.347.560</b>	<b>3.027.993</b>

<b>PASSIVA IN T€</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012 nach Umstellung</b>	<b>01.01.2012 nach Umstellung</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>				
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>				
Gezeichnetes Kapital		53.945	53.945	51.631
Kapitalrücklagen		961.970	961.987	890.482
Gewinnrücklagen		413.034	305.982	250.928
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>11.</b>	<b>1.428.949</b>	<b>1.321.914</b>	<b>1.193.041</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>				
Finanzverbindlichkeiten	12.	1.389.552	1.276.303	1.185.613
Passive latente Steuern	13.	198.491	180.525	210.587
Abfindungsansprüche von Kommanditisten		213.422	284.176	280.078
Sonstige Verbindlichkeiten	18.	41.096	42.684	32.288
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		<b>1.842.561</b>	<b>1.783.688</b>	<b>1.708.566</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>				
Finanzverbindlichkeiten	12.	97.207	191.298	97.962
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.	3.351	2.135	2.389
Steuerverbindlichkeiten	15.	1.357	24.569	5.913
Sonstige Rückstellungen	16.	6.804	12.495	8.281
Sonstige Verbindlichkeiten	17.	14.634	11.461	11.841
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>123.353</b>	<b>241.958</b>	<b>126.386</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>3.394.863</b>	<b>3.347.560</b>	<b>3.027.993</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IN T€	Anhang	2013	2012 nach Umstellung
Umsatzerlöse	19.	187.987	178.161
Grundstücksbetriebskosten	20.	-8.452	-9.983
Grundstücksverwaltungskosten	21.	-9.323	-8.502
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>		<b>170.212</b>	<b>159.676</b>
Sonstige betriebliche Erträge	22.	2.837	2.733
Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.	-7.285	-10.830
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>165.764</b>	<b>151.579</b>
Erträge aus Beteiligungen	24.	16.688	1.400
Zinserträge		448	500
Zinsaufwendungen		-57.827	-63.066
Übrige Finanzaufwendungen		-4.550	0
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen		23	0
Gewinn oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	25.	27.024	14.346
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	26.	-15.939	-15.271
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-34.133</b>	<b>-62.091</b>
<b>Bewertungsergebnis</b> davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3 T€ 0 (Vj. T€ 4.410)	27.	<b>55.982</b>	<b>13.934</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>187.613</b>	<b>103.422</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.	-16.570	19.062
<b>Konzernergebnis</b>		<b>171.043</b>	<b>122.484</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	32.	3,17	2,36
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	32.	3,05	2,35



# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IN T€	Anhang	2013	2012 nach Umstellung
<b>Konzernergebnis</b>		<b>171.043</b>	<b>122.484</b>
<b>Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:</b>			
Veränderungen Cashflow Hedge	11., 30.	11.217	-12.073
Veränderung der at-equity bilanzierten Finanzanlagen	11.	7.519	-2.395
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	4., 11., 30.	3.606	2.478
Abgang IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	11., 30.	-15.799	0
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	11., 13.	-5.354	1.344
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>		<b>1.189</b>	<b>-10.646</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>172.232</b>	<b>111.838</b>
Anteil Konzernaktionäre		172.232	111.838

# Konzern-Kapitalflussrechnung

IN €	Anhang	2013	2012
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>171.043</b>	<b>122.484</b>
Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	27.	0	-5.289
Erträge aus der Veräußerung von Beteiligungen	24.	-15.822	0
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	26., 27.	20.431	33.946
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1., 2.	65	40
Unrealisierte Marktwertveränderungen der Investment Properties	27.	-60.539	-36.518
Nettoverlust aus Derivaten		4.550	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		1.662	484
Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	25., 31.	-5.849	2.984
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen	27.	64	9.198
Latente Steuern	28.	14.208	-27.545
<b>Operativer Cashflow</b>		<b>129.813</b>	<b>99.784</b>
Veränderungen der Forderungen	6., 7., 8., 30.	-1.402	-128
Veränderung Sonstige Finanzinvestitionen		-3.000	0
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	16.	-29.657	22.871
Veränderungen der Verbindlichkeiten	14., 15., 17., 18., 30.	3.642	-667
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>99.396</b>	<b>121.860</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	2., 3.	-18.491	-11.735
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen		-64	-9.198
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten		-59.438	-176.250
Ein-/Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen		-600	-210
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-78.593</b>	<b>-197.393</b>
Auszahlung aus der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	12.	-59.739	190.684
Einzahlungen von Konzernaktionären	11., 29.	0	66.198
Auszahlungen an Kommanditisten	29.	-12.285	-21.161
Auszahlungen an Konzernaktionäre	11., 29.	-64.735	-56.795
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-136.759</b>	<b>178.926</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>		<b>-115.956</b>	<b>103.393</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>		<b>161.006</b>	<b>57.613</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		-4.240	0
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		<b>40.810</b>	<b>161.006</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	Anhang	Anzahl Aktien im Umlauf	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetz- liche Gewinn- rücklage	Gewinn- rücklage Available- For-Sale	Gewinn- rücklage Cashflow- Hedges	Summe
<b>01.01.2012</b>		<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.482</b>	<b>262.538</b>	<b>2.000</b>	<b>9.715</b>	<b>-23.325</b>	<b>1.193.041</b>
IAS 8 Anpassung					-3.136			3.136	0
<b>01.01.2012 nach Anpassung</b>		<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.482</b>	<b>259.402</b>	<b>2.000</b>	<b>9.715</b>	<b>-20.189</b>	<b>1.193.041</b>
Summe des direkt im Eigen- kapital erfassten Ergebnisses					-1.968		2.478	-11.156	-10.646
Konzernergebnis					122.484				122.484
Gesamtergebnis					120.516	0	2.478	-11.156	111.838
Dividendenauszahlungen	11.				-56.795				-56.795
Wandlungsrecht Anleihe	12.			7.140					7.140
Kapitalerhöhung		2.314.136	2.314	64.365					66.679
Übrige Veränderungen					11				11
<b>31.12.2012</b>		<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.987</b>	<b>323.134</b>	<b>2.000</b>	<b>12.193</b>	<b>-31.345</b>	<b>1.321.914</b>
<b>01.01.2013</b>		<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.987</b>	<b>323.134</b>	<b>2.000</b>	<b>12.193</b>	<b>-31.345</b>	<b>1.321.914</b>
Summe des direkt im Eigen- kapital erfassten Ergebnisses				0	5.034		-12.193	8.348	1.189
Konzernergebnis					171.043				171.043
Gesamtergebnis			0	0	176.077	0	-12.193	8.348	172.232
Dividendenauszahlungen	11.				-64.735				-64.735
Übrige Veränderungen				-17	-445				-462
<b>31.12.2013</b>		<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>434.031</b>	<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>-22.997</b>	<b>1.428.949</b>

# KONZERNANHANG

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

### ALLGEMEINE ANGABEN

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Firmensitz der Gesellschaft befindet sich im Heegbarg 36, 22391 Hamburg und ist im Handelsregister Hamburg (HRB 91799) eingetragen.

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

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Dabei wurde von der going-concern-Prämisse ausgegangen. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2013 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind.

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

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

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

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 wird vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats am 15. April 2014 freigegeben. Die Billigung des Konzernabschlusses erfolgt voraussichtlich in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats am 23. April 2014. 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 2013, erstellt.

# KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

### TOCHTERUNTERNEHMEN

In den Konzernabschluss werden alle Tochtergesellschaften einbezogen, an denen der Deutsche EuroShop AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zustehen.

Zum 31. Dezember 2013 umfasst der Konsolidierungskreis neben dem Mutterunternehmen zwölf (i. Vj. zwölf) vollkonsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen.

### Aufhebung der Stimmrechtsbindungsvereinbarung bei zwei Objektgesellschaften

Bis zum 31. Dezember 2012 bestand bei der Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg und bei der Stadt-Galerie Passau KG eine Stimmrechtsbindungsvereinbarung mit einem Mitgesellschafter, durch die die Deutsche EuroShop beherrschenden Einfluss bei diesen Unternehmen erlangte. Diese Stimmrechtsbindungsvereinbarungen wurden einvernehmlich mit Ablauf des 31. Dezember 2012 aufgehoben. Damit besitzt die Deutsche EuroShop nicht mehr die jeweils erforderliche Stimmrechtsmehrheit. Die beiden Gesellschaften, an denen die Deutsche EuroShop AG mit 50 % bzw. 75 % beteiligt ist, wurden bisher voll konsolidiert und wurden ab 1. Januar 2013 nach ihrer Entkonsolidierung auf die Einbeziehung at-equity umgestellt. Dabei sind folgende Vermögens- und Schuldposten aus der Konzernbilanz erfolgsneutral abgegangen:

<b>IN T€</b>	
Investment Properties	333.370
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.114
Liquide Mittel	2.812
Rückstellungen	124
Finanzverbindlichkeiten	109.872
Übrige Verbindlichkeiten	581
Anteile in Fremdbesitz	77.666

Der beizulegende Zeitwert des abgegangenen Nettovermögens wurde als „Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen“ bilanziert.

### Ausscheiden der Deutsche EuroShop AG aus dem DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg

Die Deutsche EuroShop ist mit Ablauf des 31. Dezember 2012 aus der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG (DB 12 KG) als Kommanditistin ausgeschieden. Als Abfindung hat die Deutsche EuroShop ihre bisher über die DB 12 KG mittelbar gehaltene Kommanditbeteiligung an der Main-Taunus-Zentrum KG und darüber hinaus anteilige liquide Mittel in Höhe von 1,5 Mio. € erhalten. Die DB 12 KG wurde bisher vollkonsolidiert. Die Gesellschaft wurde auf den 1. Januar 2013 entkonsolidiert. Dabei sind folgende Vermögens- und Schuldposten aus der Konzernbilanz per 31. Dezember 2012 abgegangen:



IN T€

Liquide Mittel	-2.973
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	155
Entkonsolidierungsbetrag	-2.818

Ergebniseffekte entstanden aus diesem Vorgang nicht. Die direkt an der Main-Taunus-Zentrum KG gehaltene Beteiligung erhöht sich damit von 5,74% auf 52,01%.

#### Aufstockung der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden KG

Mit Wirkung zum 1. Mai 2013 hat die Deutsche EuroShop AG 33% an der Altmarkt-Galerie Dresden KG erworben und ihren Anteil auf 100% aufgestockt. Der Kaufpreis betrug 70,2 Mio. €. Die Objektgesellschaft wurde ab 1. Mai 2013 vollkonsolidiert. Aus der Erstkonsolidierung entstand kein Unterschiedsbetrag. Im Gesamtjahr 2013 erzielte die Gesellschaft einen Umsatz in Höhe von 24.540 T€ und einen Jahresüberschuss in Höhe von 31.639 T€. In der Zeit vom 1. Mai bis 31. Dezember 2013 betrug der Umsatz 16.129 T€ und der Jahresüberschuss 28.592 T€.

IN T€	Buchwerte	beizulegender Zeitwert
Kaufpreis	70.216	70.216
Fair Value Nettovermögen vor Anteilserwerb	111.637	111.637
Gesamtbetrag der Gegenleistung	<b>181.853</b>	<b>181.853</b>
Erworbenes Nettovermögen:		
Immobilienvermögen	392.735	392.735
Liquide Mittel	10.778	10.778
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.342	1.342
Darlehensverbindlichkeiten	187.107	187.107
Latente Steuern	21.743	21.743
Rückstellungen	885	885
Sonstige Verbindlichkeiten	13.267	13.267
<b>Unterschiedsbetrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Verkauf der Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co.

Mit Wirkung zum 30. September 2013 wurden die Anteile an der Kommanditgesellschaft PANTA Achtundvierzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg für einen Kaufpreis von 25 T€ verkauft. Der bis dahin at-equity bilanzierte Net Asset Value in Höhe von 437 T€ wurde mit noch zu leistenden Einlageverpflichtungen in Höhe von 435 T€ verrechnet, sodass ein Veräußerungsgewinn in Höhe von 23 T€ entstand. Die Gesellschaft erzielte bis 30. September 2013 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 6 T€, der im Finanzergebnis enthalten ist.

#### GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, werden at-equity bilanziert. Es handelt sich am Bilanzstichtag um sechs Unternehmen. Wir verweisen hierzu auch auf die Erläuterungen der „Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“.

#### ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Soweit die Deutsche EuroShop AG entsprechend IAS 28 auf Unternehmen einen maßgeblichen, aber keinen beherrschenden Einfluss ausüben kann, werden diese Beteiligungen at-equity bilanziert. Es handelt sich am Bilanzstichtag um fünf 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 Holding B.V., Amsterdam, in die im Berichtsjahr die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp zo.o. eingebracht wurde.

## 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.

Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen werden at-equity bilanziert. Dabei werden die Anschaffungskosten der Beteiligung um die dem Kapitalanteil der Deutsche EuroShop AG entsprechenden Eigenkapitalveränderungen erfolgswirksam erhöht oder vermindert.

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

## WÄHRUNGSUMRECHNUNG

---

Konzernwährung ist der Euro (€).

Die außerhalb des Gebiets der Europäischen Währungsunion gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften, werden als rechtlich selbstständige, aber wirtschaftlich unselbstständige, integrierte Unternehmen angesehen. Daher weicht die Berichtswährung dieser Einheit (polnischer Zloty) 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 296,91 HUF (i. Vj. 291,29 HUF) und ein Durchschnittskurs von 296,92 HUF (i. Vj. 289,42 HUF) angewandt. Bei der Umrechnung des Einzelabschlusses der polnischen Objektgesellschaft wurde ein Stichtagskurs von 4,1472 PLN (i. Vj. 4,0822 PLN) und ein Durchschnittskurs von 4,1975 PLN (i. Vj. 4,185 PLN) zugrunde gelegt.

# ÄNDERUNGEN VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

## Umstellung von der Quotenkonsolidierung auf die at-equity-Bilanzierung ab 1. Januar 2013

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, wurden bisher als Joint Venture quotaal in den Konzernabschluss einbezogen. Mit der Einführung des IFRS 11 ist die Quotenkonsolidierung nicht mehr zulässig. Gemeinschaftsunternehmen sind künftig at-equity zu bilanzieren. Der Standard ist verpflichtend ab 1. Januar 2014 anzuwenden. Unabhängig davon wurde in Ausübung des Wahlrechts des IAS 31 bereits am 1. Januar 2013 rückwirkend auf at-equity umgestellt.

Die Vergleichsbeträge des Geschäftsjahres 2012 sind so angepasst worden, als ob schon in 2012 und in Vorperioden at-equity bilanziert worden ist. Hierdurch wird dem Kapitalmarkt bereits jetzt im Hinblick auf die bevorstehenden Änderungen durch IFRS 11 ein klareres Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns gegeben.

Der Übergang von der Quotenkonsolidierung zur at-equity-Bewertung hat Auswirkungen auf die Struktur des Konzernabschlusses. Die Vermögenswerte, Schulden, Aufwendungen und Erträge werden nicht mehr anteilig in den entsprechenden Bilanz- und GuV-Posten ausgewiesen.

Folgende Gesellschaften sind von der Umstellung betroffen:

- Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg (bis 30. April 2013)
- Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg
- CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg
- EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien
- Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg

## KONZERNBILANZ ÜBERLEITUNG AUF AT-EQUITY ZUM 1. JANUAR 2012

AKTIVA IN T€	01.01.2012 vor Umstellung	01.01.2012 Umstellung	01.01.2012 nach Umstellung
VERMÖGENSWERTE			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	20	0	20
Sachanlagen	137	0	137
Investment Properties	3.106.832	-510.701	2.596.131
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	4.514	322.185	326.699
Übrige Finanzanlagen	27.815	0	27.815
Sonstige langfristige Vermögenswerte	459	0	459
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.139.777</b>	<b>-188.516</b>	<b>2.951.261</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.606	-694	4.912
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	15.334	-1.127	14.207
Liquide Mittel	64.408	-6.795	57.613
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>85.348</b>	<b>-8.616</b>	<b>76.732</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.225.125</b>	<b>-197.132</b>	<b>3.027.993</b>

PASSIVA IN T€	01.01.2012 vor Umstellung	01.01.2012 Umstellung	01.01.2012 nach Umstellung
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital	51.631	0	51.631
Kapitalrücklagen	890.482	0	890.482
Gewinnrücklagen	250.928	0	250.928
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.193.041</b>	<b>0</b>	<b>1.193.041</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	1.335.986	-150.373	1.185.613
Passive latente Steuern	210.587	0	210.587
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	280.078	0	280.078
Sonstige Verbindlichkeiten	38.451	-6.163	32.288
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.865.102</b>	<b>-156.536</b>	<b>1.708.566</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	136.163	-38.201	97.962
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.835	-446	2.389
Steuerverbindlichkeiten	5.935	-22	5.913
Sonstige Rückstellungen	8.859	-578	8.281
Sonstige Verbindlichkeiten	13.190	-1.349	11.841
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>166.982</b>	<b>-40.596</b>	<b>126.386</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.225.125</b>	<b>-197.132</b>	<b>3.027.993</b>

## KONZERNBILANZ ÜBERLEITUNG AUF AT-EQUITY ZUM 31. DEZEMBER 2012

<b>AKTIVA IN T€</b>	<b>31.12.2012 vor Umstellung</b>	<b>31.12.2012 Umstellung</b>	<b>31.12.2012 nach Umstellung</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	16	0	16
Sachanlagen	112	0	112
Investment Properties	3.330.289	-506.156	2.824.133
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	4.109	317.425	321.534
Übrige Finanzanlagen	30.293	0	30.293
Sonstige langfristige Vermögenswerte	316	-4	312
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.365.135</b>	<b>-188.735</b>	<b>3.176.400</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.738	-966	3.772
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.115	-733	6.382
Sonstige Finanzinvestitionen	4.355	-4.355	0
Liquide Mittel	167.511	-6.505	161.006
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>183.719</b>	<b>-12.559</b>	<b>171.160</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.548.854</b>	<b>-201.294</b>	<b>3.347.560</b>

<b>PASSIVA IN T€</b>	<b>31.12.2012 vor Umstellung</b>	<b>31.12.2012 Umstellung</b>	<b>31.12.2012 nach Umstellung</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital	53.945	0	53.945
Kapitalrücklagen	961.987	0	961.987
Gewinnrücklagen	305.982	0	305.982
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.321.914</b>	<b>0</b>	<b>1.321.914</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	1.463.097	-186.794	1.276.303
Passive latente Steuern	180.525	0	180.525
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	284.176	0	284.176
Sonstige Verbindlichkeiten	51.242	-8.558	42.684
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.979.040</b>	<b>-195.352</b>	<b>1.783.688</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	194.137	-2.839	191.298
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.331	-196	2.135
Steuerverbindlichkeiten	24.572	-3	24.569
Sonstige Rückstellungen	12.749	-254	12.495
Sonstige Verbindlichkeiten	14.111	-2.650	11.461
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>247.900</b>	<b>-5.942</b>	<b>241.958</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.548.854</b>	<b>-201.294</b>	<b>3.347.560</b>



## KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ÜBERLEITUNG AUF AT-EQUITY ZUM 31. DEZEMBER 2012

IN T€	01.01.–31.12.2012 vor Umstellung	01.01.–31.12.2012 Umstellung	01.01.–31.12.2012 nach Umstellung
Umsatzerlöse	211.231	-33.070	178.161
Grundstücksbetriebskosten	-11.256	1.273	-9.983
Grundstücksverwaltungskosten	-10.547	2.045	-8.502
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>189.428</b>	<b>-29.752</b>	<b>159.676</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.905	-172	2.733
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.316	486	-10.830
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>181.017</b>	<b>-29.438</b>	<b>151.579</b>
Erträge aus Beteiligungen	1.400	0	1.400
Zinserträge	540	-40	500
Zinsaufwendungen	-72.064	8.998	-63.066
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-15.271	0	-15.271
Gewinn- oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	-589	14.935	14.346
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-85.984</b>	<b>23.893</b>	<b>-62.091</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>			
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3 T€ 4.410	<b>8.495</b>	<b>5.439</b>	<b>13.934</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>103.528</b>	<b>-106</b>	<b>103.422</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	18.956	106	19.062
<b>Konzernergebnis</b>	<b>122.484</b>	<b>0</b>	<b>122.484</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	2,36	0	2,36
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	2,35	0	2,35

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG ÜBERLEITUNG AUF AT-EQUITY ZUM 31. DEZEMBER 2012

IN T€	01.01.–31.12.2012 vor Umstellung	01.01.–31.12.2012 Umstellung	01.01.–31.12.2012 nach Umstellung
Veränderungen Cashflow Hedge	-14.468	2.395	-12.073
Veränderung der at-equity bilanzierten Finanzanlagen	0	-2.395	-2.395

## ANWENDUNG DER BISHERIGEN RECHNUNGSLEGUNGSMETHODE

Der Konzernabschluss wurde unter Ausübung des Wahlrechts nach IAS 31 ab 2012 auf at-equity umgestellt. Bei Anwendung der bisherigen Rechnungslegungsmethode wären die auf at-equity umgestellten Unternehmen quotal in den Konzernabschluss einbezogen worden. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2013 hätten sich dann wie folgt dargestellt:

## KONZERNBILANZ

<b>AKTIVA IN T€</b>	<b>31.12.2013 vor Umstellung</b>	<b>31.12.2013 Umstellung</b>	<b>31.12.2013 nach Umstellung</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	8		8
Sachanlagen	413		413
Investment Properties	3.413.203	-451.040	2.962.163
Nach at-equity bilanzierte Finanzanlagen	4.080	337.827	341.907
Übrige Finanzanlagen	34.519		34.519
Sonstige langfristige Vermögenswerte	155		155
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.452.378</b>	<b>-113.213</b>	<b>3.339.165</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.327	-732	5.595
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.006	-713	6.293
Sonstige Finanzinvestitionen	3.000		3.000
Liquide Mittel	44.624	-3.814	40.810
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>60.957</b>	<b>-5.259</b>	<b>55.698</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.513.335</b>	<b>-118.472</b>	<b>3.394.863</b>

<b>PASSIVA IN T€</b>	<b>31.12.2013 vor Umstellung</b>	<b>31.12.2013 Umstellung</b>	<b>31.12.2013 nach Umstellung</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital	53.945		53.945
Kapitalrücklagen	961.970		961.970
Gewinnrücklagen	413.034		413.034
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.428.949</b>	<b>0</b>	<b>1.428.949</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	1.505.054	-115.502	1.389.552
Passive latente Steuern	198.491		198.491
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	213.422		213.422
Sonstige Verbindlichkeiten	41.096		41.096
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.958.063</b>	<b>-115.502</b>	<b>1.842.561</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	98.657	-1.450	97.207
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.495	-144	3.351
Steuerverbindlichkeiten	1.357		1.357
Sonstige Rückstellungen	7.074	-270	6.804
Sonstige Verbindlichkeiten	15.740	-1.106	14.634
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>126.323</b>	<b>-2.970</b>	<b>123.353</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.513.335</b>	<b>-118.472</b>	<b>3.394.863</b>

## KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IN T€	01.01.–31.12.2013 vor Umstellung	01.01.–31.12.2013 Umstellung	01.01.–31.12.2013 nach Umstellung
Umsatzerlöse	224.027	-36.040	187.987
Grundstücksbetriebskosten	-10.081	1.629	-8.452
Grundstücksverwaltungskosten	-11.191	1.868	-9.323
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>202.755</b>	<b>-32.543</b>	<b>170.212</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.899	-62	2.837
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.572	287	-7.285
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>198.082</b>	<b>-32.318</b>	<b>165.764</b>
Erträge aus Beteiligungen	16.688	0	16.688
Zinserträge	467	-19	448
Zinsaufwendungen	-65.866	8.039	-57.827
Aufwand Derivate	-4.550	0	-4.550
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	23	0	23
Gewinn oder Verlustanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach at-equity bilanziert werden	428	26.596	27.024
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-15.939		-15.939
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-68.749</b>	<b>34.616</b>	<b>-34.133</b>
<b>Bewertungsergebnis</b> davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3 T€ 0 (Vj. T€ 4.410)	<b>58.355</b>	<b>-2.373</b>	<b>55.982</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>187.688</b>	<b>-75</b>	<b>187.613</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16.645	75	-16.570
<b>Konzernergebnis</b>	<b>171.043</b>	<b>0</b>	<b>171.043</b>

IN T€	01.01.–31.12.2013 vor Umstellung	01.01.–31.12.2013 Umstellung	01.01.–31.12.2013 nach Umstellung
Veränderungen Cashflow Hedge	18.736	-7.519	11.217
Veränderung der at-equity bilanzierten Finanzanlagen	0	7.519	7.519

## GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Die folgenden Standards und Interpretationen bzw. Änderungen an diesen waren im Geschäftsjahr 2013 erstmals anzuwenden:

1. Darstellung von Posten des Other Comprehensive Income (Änderung an IAS 1)
2. Leistungen an Arbeitnehmer (Änderungen an IAS 19)
3. IFRS 13 Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
4. Latente Steuern: Realisation zugrundeliegender Vermögenswerte (Änderung an IAS 12)
5. Hochinflation und Beseitigung des fixen Anwendungsdatums für Erstanwender (Änderung an IFRS 1)
6. Anhangangaben – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Änderung an IFRS 7)
7. Darlehen der öffentlichen Hand (Änderung an IFRS 1)
8. Jährliche Verbesserungen an den IFRS 2009 – 2011
9. IFRIC 20 Bilanzierung von Abraumbeseitigungskosten im Tagebau

## **ÜBERARBEITUNG VON IAS 1: DARSTELLUNG VON POSTEN DES OTHER COMPREHENSIVE INCOME (SEIT 1. JULI 2012)**

Durch die Änderungen an IAS 1 wird eine neue Terminologie für die vormals als Gesamtergebnisrechnung bezeichnete Ergebnisrechnung eingeführt. Demnach wurde der Begriff der Gesamtergebnisrechnung durch „Gewinn- und Verlustrechnung und sonstiges Ergebnis“ ersetzt. Diese ist jedoch nicht verpflichtend. Die Gesellschaft hat die neue Terminologie nicht übernommen.

Der geänderte IAS 1 behält die Möglichkeit zum Ausweis der Gewinn- und Verlustrechnung und des sonstigen Ergebnisses in einer Ergebnisrechnung oder in zwei direkt aufeinander folgenden Ergebnisrechnungen bei. Gleichwohl verlangen Änderungen an IAS 1 die Gruppierung der Posten des sonstigen Ergebnisses in zwei Kategorien:

- a) Posten, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden und
- b) Posten, die unter bestimmten Bedingungen nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern sind.

Den Posten des sonstigen Ergebnisses sind die auf diese entfallenden Ertragsteuern zuzuordnen. Dies schließt die Möglichkeit der Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses vor Steuern indes nicht aus. Die Änderungen wurden vom Konzern rückwirkend angewendet und die Posten des sonstigen Ergebnisses entsprechend angepasst. Abgesehen von den o.g. Darstellungsänderungen ergeben sich aus der Anwendung des geänderten IAS 1 keine Konsequenzen für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung und des sonstigen Ergebnisses.

## **LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER, ÄNDERUNGEN AN IAS 19 (SEIT 1. JULI 2012)**

Die Neufassung von IAS 19 verlangt eine sofortige erfolgsneutrale Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne / Verluste aus Pensionsverpflichtungen im Other Comprehensive Income. Auch darf das Management u. a. zukünftig den Planvermögensbestand nicht mehr mit der erwarteten Rendite des Planvermögens verzinsen, sondern mit dem für die Verbindlichkeit verwendeten Diskontierungszinssatz. Außerdem müssen Unternehmen zukünftig mehr Anhangangaben leisten. So ist u. a. die Finanzierungsstrategie zu beschreiben und zu quantifizieren. Zudem wird eine Sensitivitätsanalyse gefordert, um den Einfluss von wesentlichen Parameteränderungen auf die Pensionsverbindlichkeit zu verdeutlichen.

## **IFRS 13 BEWERTUNG ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT (SEIT 1. JANUAR 2013)**

In IFRS 13 werden einheitliche Leitlinien hinsichtlich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert sowie zu den damit verbundenen Angaben geregelt. Der Anwendungsbereich von IFRS 13 ist weitreichend und umfasst sowohl finanzielle als auch nicht-finanzielle Posten. IFRS 13 gelangt immer dann zur Anwendung, wenn ein anderer IFRS eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorschreibt oder gestattet bzw. Angaben über die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verlangt werden. Dies gilt nicht bei anteilsbasierten Vergütungen, die in den Anwendungsbereich von IFRS 2 Anteilsbasierte Vergütung fallen, Leasingverhältnissen, die in den Anwendungsbereich von IAS 17 Leasingverhältnisse fallen und Bewertungen, die Ähnlichkeiten mit einem beizulegenden Zeitwert aufweisen, aber kein beizulegender Zeitwert sind (z. B. Nettoveräußerungswert in IAS 2 Vorräte oder der Nutzungswert in IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten).

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, den der Bilanzierende in einer gewöhnlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern auf dem Hauptmarkt (oder dem vorteilhaftesten Markt) am Bewertungsstichtag unter aktuellen Marktbedingungen beim Verkauf eines Vermögenswertes erhalten würde oder bei der Übertragung einer Schuld zu zahlen hätte. Der beizulegende Zeitwert gemäß IFRS 13 ist ein Preis auf dem Absatzmarkt, unabhängig davon, ob dieser Preis direkt beobachtbar ist oder unter Verwendung eines anderen Bewertungsverfahrens zu schätzen ist. Daneben enthält IFRS 13 weitreichende Angabepflichten. IFRS 13 ist ab dem 1. Januar 2013 prospektiv anzuwenden.

## **LATENTE STEUERN: REALISATION ZUGRUNDELIEGENDER VERMÖGENSWERTE, ÄNDERUNGEN AN IAS 12**

**(Anwendungszeitpunkt: Beginn des ersten bei oder nach Inkrafttreten der Verordnung beginnenden Geschäftsjahres)**

Die Bewertung von latenten Steuerschulden und -ansprüchen hängt davon ab, ob der Buchwert des Vermögenswerts durch die Nutzung oder die Veräußerung realisiert wird. Immobilien, die als Finanzinvestition, zum fair value bewertet, gehalten werden, unterliegen in besonderer Weise der Beurteilungsproblematik bzw. einem besonders hohem Ermessen. Die Änderung führt die widerlegbare Vermutung ein, dass auch solche Immobilien durch Veräußerung realisiert werden. Dies gilt allerdings nicht für Vermögenswerte, die nach IAS 16 oder 38 Neubewertet werden.

## **AUSGEPRÄGTE HOCHINFLATION UND BESEITIGUNG DER FESTEN ZEITPUNKTE FÜR ERSTANWENDER, ÄNDERUNGEN AN IFRS 1**

**(Anwendungszeitpunkt: Beginn des ersten bei oder nach Inkrafttreten der Verordnung beginnenden Geschäftsjahres)**

Durch die Änderung wurde u. a. der bislang verwendete Verweis auf das Datum 1.1.2004 als fester Umstellungszeitpunkt durch die allgemeine Formulierung „Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS“ ersetzt. Zudem werden erstmals Regelungen geschaffen für Fälle, in denen Unternehmen einige Zeit vor der Umstellung die IFRS Regelungen nicht befolgen konnten, weil die funktionale Währung hochinflationär war (Hochinflation).

## **SALDIERUNG FINANZIELLER VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN, ÄNDERUNG AN IFRS 7 (SEIT 1. JANUAR 2013)**

Die Änderung führt umfangreiche Anhangangabepflichten ein, die das Ziel verfolgen, die Wirkungsweise der Aufrechnungsvereinbarungen deutlicher zu machen.

## **DARLEHEN DER ÖFFENTLICHEN HAND, ÄNDERUNG AN IFRS 1 (SEIT 1. JANUAR 2013)**

Die Änderungen beziehen sich auf Darlehen der öffentlichen Hand zu Zinssätzen, die nicht marktüblichen Zinssätzen entsprechen. IFRS-Erstanwender wird durch die Änderung eine Ausnahmeregelung zur vollen retrospektiven Anwendung der IFRS bei der Bilanzierung solcher Darlehen im Übergang auf IFRS geboten.

## **JÄHRLICHE VERBESSERUNGEN AN DEN IFRS 2009-2011 (SEIT 1. JANUAR 2013)**

### **IFRS 1 ERSTMALIGE ANWENDUNG DER INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS: WIEDERHOLTE ANWENDUNG VON IFRS 1 UND FREMDKAPITALZINSEN**

Wiederholte Anwendung von IFRS 1 – Klarstellung des Anwendungsbereichs: IFRS ist auch von Unternehmen anzuwenden, deren letzter Abschluss nicht im Einklang mit den IFRS stand. Fremdkapitalzinsen – Aktivierte Fremdkapitalkosten in Bezug auf qualifizierte Vermögenswerte, bei denen der Aktivierungszeitpunkt vor dem Übergang auf IFRS liegt, dürfen fortgeführt werden. Ab dem Übergangszeitpunkt dürfen nur noch Fremdkapitalkosten im Einklang mit IAS 23 aktiviert werden.

### **IAS 1 DARSTELLUNG DES ABSCHLUSSES: VORJAHRESZAHLEN**

Klarstellung der Frage, wann die Aufstellung einer dritten Bilanz auf den Beginn der Vergleichsperiode und die dazugehörigen Anhangangaben erforderlich sind. Durch die Änderungen an IAS 1 wird klargestellt, dass eine Verpflichtung zur Aufstellung einer dritten Bilanz nur dann besteht, wenn

- (a) ein Unternehmen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze rückwirkend anwendet oder Bilanzposten rückwirkend anpasst oder umgliedert und
- (b) sich eine rückwirkende Änderung, Anpassung oder Umgliederung wesentlich auf die Informationen der dritten Bilanz auswirkt.

Ferner wird klargestellt, dass Anhangangaben zur dritten Bilanz nicht vorgenommen werden müssen.



Im aktuellen Geschäftsjahr hat der Konzern eine Änderung der Bilanzierungsmethode durchgeführt, was zu einer wesentlichen Auswirkung auf die Informationen in der Konzernbilanz zum 1. Januar 2012 geführt hat. In Übereinstimmung mit dem geänderten IAS 1 hat der Konzern deshalb eine dritte Bilanz zum 1. Januar 2012 aufgestellt. Anhangangaben, die über die Anforderungen von IAS 8 hinausgehen, wurden nicht vorgenommen.

#### IAS 16 SACHANLAGEVERMÖGEN: KLASSIFIZIERUNG VON WARTUNGS- / ERSATZTEILEN

Wartungsgeräte werden zukünftig gem. IAS 16.8 als Sachanlagen bilanziert, sofern diese erwartungsgemäß länger als eine Periode genutzt werden. Andernfalls stellen diese Vorräte dar.

#### IAS 32 FINANZINSTRUMENTE: ANGABEN UND DARSTELLUNG

Klarstellung von IAS 32.35a, dass die Bilanzierung von Steuereffekten bei Ausschüttungen an Eigenkapitalgeber und bei Kosten im Zusammenhang mit einer Eigenkapitaltransaktion im Einklang mit IAS 12 zu erfolgen hat. Hierbei handelt es sich um die Beseitigung einer Redundanz.

#### IAS 34 ZWISCHENBERICHTERSTATTUNG: GESAMTVERMÖGEN DER SEGMENTE

Klarstellung in IAS 34.16A (iv) hinsichtlich des Gesamtvermögens der Segmente in der Zwischenberichterstattung. Dieses muss nur dann dargestellt werden, wenn das Vermögen der verantwortlichen Unternehmensinstanz zur Verfügung gestellt wird und wesentlich vom Wert im Abschluss für das letzte Geschäftsjahr abweicht.

#### IFRIC 20 BILANZIERUNG VON ABRAUMBESEITIGUNGSKOSTEN IM TAGEBAU (SEIT 1. JANUAR 2013)

Die Interpretation bezieht sich ausschließlich auf die Kosten der Abraumbeseitigung in der Abbauphase einer Tagebauminerale. Deren unterschiedliche bilanzielle Behandlung in der Praxis erfordert einheitliche Leitlinien. IFRIC 20 beschreibt die Aktivierungsvoraussetzungen für Abraumbeseitigungskosten und die Erst- bzw. Folgebewertung. Im Umfang, in dem der Nutzen aus der Abraumbeseitigung als erwirtschafteter Vorrat anzusehen ist, sind die damit verbundenen Kosten als Vorräte zu aktivieren (IAS 2). Spiegelt der Nutzen einen verbesserten Zugang zu den abbaubaren Erzen oder Mineralien wider, sind die Kosten des Abbaus ggf. als langfristiger Vermögenswert anzusetzen. Die Interpretation ist anzuwenden auf Abraumbeseitigungskosten, die zu Beginn der frühesten dargestellten Berichtsperiode oder danach anfallen.

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

In 2013 hat das IASB Standards sowie Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, die im Konzernabschluss für diesen Zeitraum noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.

### KONZERNBILANZ

Änderung / Standard	Datum der Veröffentlichung	Datum der Übernahme in EU-Recht	Anwendungszeitpunkt EU
IFRS 10 Konzernabschlüsse	12. Mai 2011	11. Dezember 2012	1. Januar 2014
IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen	12. Mai 2011	11. Dezember 2012	1. Januar 2014
IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an Unternehmen	12. Mai 2011	11. Dezember 2012	1. Januar 2014
IAS 27 Separate Abschlüsse	12. Mai 2011	11. Dezember 2012	1. Januar 2014
IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen	12. Mai 2011	11. Dezember 2012	1. Januar 2014
Angaben zum erzielbaren Betrag bei nicht-finanziellen Vermögenswerten (Änderungen an IAS 36)	29. Mai 2013	20. Dezember 2013	1. Januar 2014
Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften (Änderungen an IAS 39)	27. Juni 2013	20. Dezember 2013	1. Januar 2014
Übergangleitlinien (Änderung an IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12)	28. Juni 2012	4. April 2013	1. Januar 2014
Investmentgesellschaften (Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27)	31. Oktober 2012	20. November 2013	1. Januar 2014
Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden (Änderungen an IAS 32)	16. Dezember 2011	13. Dezember 2012	1. Januar 2014

Die Umsetzung der in 2013 noch nicht anzuwendenden Verlautbarungen erfolgt im Jahr der erstmalig verpflichtenden Anwendung. Die einzelnen Auswirkungen der Änderungen werden vom Konzern geprüft. Aufgrund der Umstellung der Gemeinschaftsunternehmen von der Quotenkonsolidierung auf die at-equity-Bilanzierung in 2013 werden aus der Erstanwendung von IFRS 11 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern erwartet.

Folgende Standards sowie Interpretationen und Änderungen zu bestehenden Standards wurden vom IASB herausgegeben, sind aber im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Die Anwendung setzt voraus, dass sie im Rahmen des IFRS-Übernahmeverfahrens („Endorsement“) der EU angenommen werden.

Änderung / Standard	Datum der Veröffentlichung	Erwartete Übernahme in EU-Recht	Anwendungszeitpunkt IASB
IFRS 9 Financial Instruments and subsequent amendments (Amendments to IFRS 9 and IFRS 7)	2. November 2009 / 16. Dezember 2011	aufgeschoben	–
Defined Benefit Plans: Employee Contributions (Amendments to IAS 19)	21. November 2013	Q3 / 2014	1. Juli 2014
Annual Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle	12. Dezember 2013	Q3 / 2014	1. Juli 2014
Annual Improvements to IFRSs 2011-2013 Cycle	12. Dezember 2013	Q3 / 2014	1. Juli 2014
IFRIC Interpretation 21 Levies	20. Mai 2013	Q2 / 2014	1. Januar 2014

Die Umsetzung der in 2013 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 Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und, soweit zutreffend, außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert.

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

## INVESTMENT PROPERTIES

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, fallen auch in den Anwendungsbereich des IAS 40. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können entweder zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) oder mit dem Fair Value (Modell des beizulegenden 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 (wiederkehrende Fair Value Bewertung). 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 10,9 % (2012: 11,0 %) abgezogen, sodass sich Einzahlungsüberschüsse von 89,1 % (2012: 89,0 %) ergaben. Im Geschäftsjahr lagen die tatsächlichen Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten bei 9,5 % (2012: 10,3 %) 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 6,65 % gegenüber 6,67 % im Vorjahr. Dieser setzte sich zusammen aus einer Rendite 10-jähriger Bundesanleihen von durchschnittlich 4,24 % (2012: 4,30 %) und einem Risikozuschlag von 2,41 % (2012: 2,37 %).

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2014 eine Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,97 % gegenüber 5,98 % 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.

Nachfolgend sind gemäß IFRS 13 Einzelheiten und Angaben zu den Hierarchiestufen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Konzerns zum 31. Dezember 2013 dargestellt:

 IN T€	Level 1	Level 2	Level 3
Investment Properties			2.962.163

Im aktuellen Geschäftsjahr wurden keine Umgliederungen zwischen den Stufen der Hierarchie vorgenommen.

### 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. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der dem Preis zu Grunde liegende Geschäftsvorfall auf einem Hauptmarkt, zu dem der Konzern Zugang hat, stattfindet. Der Preis bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung zu Grunde legen würden.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird gemäß IFRS 13 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.

Bei Finanzinstrumenten, die regelmäßig zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, wird anhand einer Neubeurteilung zum Ende des Geschäftsjahres festgestellt, ob es zu einer Umgruppierung zwischen den Hierarchiestufen gekommen ist. Bei mit fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Finanzinstrumenten erfolgt die Bestimmung des Zeitwerts auf Grundlage der erwarteten Zahlungsströme unter Anwendung der zum Bilanzstichtag herrschenden risiko- und laufzeitkongruenten Referenzzinssätze.

#### **A. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE**

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge-Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IAS 39 erfüllen. Es handelt sich hierbei um Festsatzswaps zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos variabel verzinslicher Darlehen, deren Laufzeit bis 2026 reicht. Diese Zinssicherungsgeschäfte werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt (wiederkehrende Fair Value Bewertung) 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. Sofern die Effektivität zwischen dem Grund- und dem Sicherungsgeschäft nicht gegeben ist, wird das Sicherungsgeschäft als Derivat erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden. Die Zinssicherungsgeschäfte und Darlehensverträge haben gleichlautende Endfälligkeiten.

#### **B. FINANZANLAGEN**

Die Finanzanlagen sind der Bewertungskategorie „Available-for-Sale“ zugeordnet und umfassen die Beteiligung an einer holländischen 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 (wiederkehrende Fair Value Bewertung) bewertet. Die Beteiligungsgesellschaft hat im Berichtsjahr ihr wesentliches Vermögen veräußert. Der Beteiligungsbuchwert entspricht im Wesentlichen den anteiligen Guthaben bei Kreditinstituten.

#### **C. FORDERUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE**

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

#### **D. ABFINDUNGSANSPRÜCHE VON KOMMANDITISTEN**

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

#### **E. FINANZVERBINDLICHKEITEN**

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

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

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

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

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

## **G. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN**

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt.

## **H. FLÜSSIGE MITTEL**

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

## **AT-EQUITY BILANZIERTE FINANZANLAGEN**

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden mit ihren Anschaffungskosten in die Bilanz aufgenommen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Eigenkapital des assoziierten Unternehmens / Gemeinschaftsunternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden. Der Konzern überprüft zu jedem Bilanzstichtag, ob Anzeichen vorliegen, dass in Bezug auf die fortgeführten Buchwerte der Anteile Wertminderungsbedarf besteht. Wir verweisen hierzu auch auf die Erläuterungen der „Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“.

## **LATENTE STEUERN**

Nach IAS 12 werden für alle Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig gültigen Steuersatzes latente Steuern bilanziert. Gegenwärtig werden im Wesentlichen auf die Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten der Immobilien und ihren steuerlichen Buchwerten latente Steuern gebildet. Dabei wurde für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von 15 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer angesetzt. Für die ausländischen Gesellschaften werden die lokal gültigen Steuersätze zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorträge mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

## **SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

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



# ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – AKTIVA

## 1. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

IN T€	2013	2012
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	64	64
Zugänge	4	9
Abgänge	-4	-9
<b>Stand 31.12.</b>	<b>64</b>	<b>64</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	-48	-44
Zugänge	-11	-12
Abgänge	3	8
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-56</b>	<b>-48</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>16</b>	<b>20</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>8</b>	<b>16</b>

In dieser Position werden im Wesentlichen Softwarelizenzen ausgewiesen.

## 2. SACHANLAGEN

### ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

IN T€	2013	2012
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	205	204
Zugänge	361	2
Abgänge	-36	-1
<b>Stand 31.12.</b>	<b>530</b>	<b>205</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.</b>	-93	-67
Zugänge	-54	-28
Abgänge	30	2
<b>Stand 31.12.</b>	<b>-117</b>	<b>-93</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>112</b>	<b>137</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>413</b>	<b>112</b>

Hierunter fallen die Büroausstattung der Deutsche EuroShop AG, zwei Firmenfahrzeuge sowie Mietereinbauten.

### 3. INVESTMENT PROPERTIES

IN T€	2013	2012
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>2.824.133</b>	<b>2.596.131</b>
Zugänge	18.127	11.724
Abgänge aus Entkonsolidierungen	-333.370	0
Zugänge zum Konsolidierungskreis	392.735	179.760
Unrealisierte Marktwertveränderungen	<b>60.538</b>	<b>36.518</b>
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>2.962.163</b>	<b>2.824.133</b>

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 1.393.203 T€ (Vj. 1.375.658 T€). Die Mieteinnahmen der nach IAS 40 bewerteten Objekte betragen 187.987 T€ (Vj. 178.161 T€). Die direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen betragen 17.775 T€ (i.Vj. 18.485 T€).

Die Zugänge beinhalten im Wesentlichen laufende Investitionen in die Bestandsobjekte.

Die Abgänge aus Entkonsolidierungen betreffen die Stadt-Galerie Passau und die Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, die zum 1. Januar 2013 auf at-equity umgestellt wurden.

Durch die Aufstockung der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden KG wird die Gesellschaft seit 1. Mai 2013 vollkonsolidiert und als Zugang zum Konsolidierungskreis ausgewiesen.

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

### 4. NACH AT-EQUITY BILANZIERTE FINANZANLAGEN

IN T€	2013	2012
<b>Buchwert zum 01.01.</b>	<b>321.534</b>	<b>326.699</b>
Zugänge at-equity	148.949	0
Einlagen / Entnahmen	-21.188	-17.117
Anteiliges Ergebnis	27.024	14.344
Erfolgsneutrale Auf- / Abwertungen	670	-2.392
Abgänge	<b>-135.082</b>	<b>0</b>
<b>Buchwert zum 31.12.</b>	<b>341.907</b>	<b>321.534</b>

Die Stadt-Galerie Passau und die Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg wurden am 1. Januar 2013 auf at-equity umgestellt und sind in den Zugängen enthalten.

Des Weiteren werden in dieser Position geleistete Ausschüttungen, anteilige Jahresergebnisse sowie sonstige Eigenkapitalveränderungen der betroffenen Gesellschaften ausgewiesen.

Durch die Aufstockung der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden KG wird die Gesellschaft seit 1. Mai 2013 vollkonsolidiert und ist in den Abgängen mit 134.639 T€ enthalten.

## 5. ÜBRIGE FINANZANLAGEN

IN T€	2013	2012
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.</b>	<b>15.381</b>	<b>15.381</b>
Zugänge	34.519	0
Abgänge	-15.381	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>34.519</b>	<b>15.381</b>
<b>Zu- / Abschreibungen Stand 01.01.</b>	<b>14.912</b>	<b>12.434</b>
Zuschreibungen	3.606	2.478
Zugänge	0	0
Abgänge	-18.518	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>14.912</b>
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>30.293</b>	<b>27.815</b>
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>34.519</b>	<b>30.293</b>

Für das Berichtsjahr wurde auf die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. zo.o. eine ergebnisneutrale Zuschreibung in Höhe von 3.606 T€ vorgenommen.

Die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. zo.o. wurde im Berichtsjahr in die Ilwro Holding B.V. zum Fair Value eingebracht und Einlagen in Höhe von 620 T€ geleistet.

## 6. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Sonstige langfristige Vermögenswerte	155	312
	<b>155</b>	<b>312</b>

Diese Position enthält im Wesentlichen den Barwert einer langfristigen Forderung in Höhe von 127 T€ (i. Vj. 282 T€) der polnischen Objektgesellschaft.

## 7. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.880	4.760
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-1.285	-988
	<b>5.595</b>	<b>3.772</b>

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen, 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€	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Umsatzsteuer	230	43
Anrechenbare Kapitalertragsteuer / Solidaritätszuschlag	0	136
Zinsswap	207	207
Übrige Vermögenswerte	5.856	5.996
	<b>6.293</b>	<b>6.382</b>

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

**FORDERUNGSSPIEGEL**

IN T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.595 (3.772)	5.595 (3.772)	0 (0)
Sonstige Vermögenswerte	6.448 (6.694)	6.293 (6.382)	155 (312)
	<b>12.043</b>	<b>11.888</b>	<b>155</b>
Vorjahreswerte in Klammern	(10.466)	(10.154)	(312)

**FÄLLIGKEIT VON FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGEN VERMÖGENSWERTEN**

IN T€	Buchwert	nicht überfällig
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.595 (3.772)	5.595 (3.772)
Sonstige Vermögenswerte	6.448 (6.694)	6.448 (6.694)
	<b>12.043</b>	<b>12.043</b>
Vorjahreswerte in Klammern	(10.466)	(10.466)

**9. SONSTIGE FINANZINVESTITIONEN**

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Festgelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten	3.000	0

## 10. LIQUIDE MITTEL

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Termin- / Festgelder kurzfristig	24.378	29.462
Konten in laufender Rechnung	16.419	131.531
Kassenbestände	13	13
	<b>40.810</b>	<b>161.006</b>

# ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ – PASSIVA

## 11. EIGENKAPITAL UND RÜCKLAGEN

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

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

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

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 19. Juni 2018 einmal oder mehrfach um insgesamt bis zu 26.972.768 € durch Ausgabe von neuen, auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlage (Genehmigtes Kapital 2013) erhöhen.

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

Die Deutsche EuroShop AG als Konzernmutter weist einen Bilanzgewinn von 67.432 T€ aus. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 18. Juni 2014 vorschlagen, diesen Betrag zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,25 € je Aktie zu verwenden.

Der Bilanzgewinn des Vorjahres in Höhe von 80.643 T€ wurde in Höhe von 64.735 T€ an die Aktionäre ausgeschüttet. Die geleistete Dividende betrug 1,20 € je Aktie.

Die Kapitalrücklage beinhaltet Beträge gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 HGB. Des Weiteren sind in der Kapitalrücklage aktive latente Steuern auf Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von 1.441 T€ enthalten.

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

Das sonstige Gesamteinkommen gliedert sich auf die folgenden Komponenten:

2013 IN T€	vor Steuer	Steuern	Netto
Bewertung von Beteiligungen (AfS) IAS 39	3.606	0	3.606
Veränderung von Beteiligungen (AfS) IAS 39	-15.799	0	-15.799
Cashflow-Hedges	11.217	-2.869	8.348
At-equity bilanzierte Finanzanlagen	7.519	-2.427	5.092
Übrige	0	-58	-58
	<b>6.543</b>	<b>-5.354</b>	<b>1.189</b>

2012 IN T€	vor Steuer	Steuern	Netto
Bewertung von Beteiligungen (AfS) IAS 39	2.478	0	2.478
Cashflow-Hedges	-12.073	917	-11.156
At-equity bilanzierte Finanzanlagen	-2.395	438	-1.957
Übrige	0	-11	-11
	<b>-11.990</b>	<b>1.344</b>	<b>-10.646</b>

## 12. LANGFRISTIGE UND KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Langfristige Bankverbindlichkeiten	1.295.996	1.184.360
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	97.207	191.298
Anleihen	93.556	91.943
	<b>1.486.759</b>	<b>1.467.601</b>

Die Bankverbindlichkeiten werden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten am Bilanzstichtag angesetzt. Die Barwerte der Darlehen werden jeweils zum Bilanzstichtag neu ermittelt. Dabei werden die bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Annuitäten sowie Restvaluten gemäß Tilgungsplan mit den Marktzinssätzen am Bilanzstichtag zuzüglich einer Marge abgezinst. Diese wiederkehrende Fair Value Bewertung erfolgt nach Level 2 der Fair Value Hierarchie des IFRS 13.

Der Fair Value der Bankverbindlichkeiten am Bilanzstichtag beläuft sich auf 1.446.517 T€ (i.Vj. 1.470.844 T€).

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 1.393.203 T€ (i.Vj. 1.375.658 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 1.531 T€ (i.Vj. 2.141 T€) aufwandswirksam erfasst.

Gegenwärtig enthalten zwölf von insgesamt 19 Darlehensverträgen Regelungen zu Kreditauflagen. Dabei handelt es sich um insgesamt 18 einzelne Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit (DSCR), zur Zinszahlungsfähigkeit (ICR), zur Veränderung von Mieteinnahmen, zur Eigenkapitalquote oder zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwerten (LTV). Die Kreditauflagen wurden bisher nicht verletzt und werden nach den aktuellen Planungen auch 2014 bis 2016 nicht verletzt werden.

Die Deutsche EuroShop hat am 14. November 2012 eine Wandelanleihe emittiert. Insgesamt wurden Wandelanleihen mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Gesamtbetrag von 100 Mio. € platziert. Der aktuelle Wandlungspreis beträgt 33,79 €; der Kupon beträgt 1,75 % p. a. und ist halbjährlich nachschüssig zahlbar. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % ihres Nennwerts von je 100.000,00 € begeben und sind nach dem Wandlungsverhältnis und entsprechend den Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen in nunmehr 2.959.455 Aktien der Deutsche EuroShop AG wandelbar. Der Emissionserlös betrug 100 Mio. €. Bis zum 31. Dezember 2013 wurde vom Wandlungsrecht kein Gebrauch gemacht.

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

### 13. PASSIVE LATENTE STEUERN

IN T€	Stand 01.01.2013	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2013
Latente Steuer auf Immobilien	194.316	0	-14.556	28.666	208.426
Latente Steuer auf Derivate	0	0	2.300	-3.799	-1.499
Ergebnisneutrale latente Steuer	-13.791	0	5.355		-8.436
	<b>180.525</b>	<b>0</b>	<b>-6.901</b>	<b>24.867</b>	<b>198.491</b>

Die passiven latenten Steuerrückstellungen entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien, die nach IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt werden. Sie betragen am Bilanzstichtag 220.754 T€ (i. Vj. 206.012 T€) und wurden mit aktiven latenten Steuern auf körperschaftsteuerliche Verlustvträge in Höhe von 12.329 T€ (i. Vj. 11.696 T€) verrechnet.

Die latente Steuer auf Derivate betrifft einen Zinsswap, der infolge des Erwerbs der restlichen Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden zum 1. Mai 2013 erfolgswirksam zu bewerten ist.

Die ergebnisneutralen latenten Steuern werden für Zinsswaps gebildet, die aufgrund einer effektiven Sicherungsbeziehung mit dem Grundgeschäft erfolgsneutral bewertet werden.

Eine weitere Objektgesellschaft erfüllt ab 2014 die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung. Aus diesem Grund konnten die bisher gebildeten latenten Gewerbesteuerrückstellungen in Höhe von 12.619 T€ aufgelöst werden.

IN T€	Stand 01.01.2013	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2013
Latente Steuer auf Inlandsgesellschaften	153.427	0	-6.901	22.317	168.843
Latente Steuer auf Auslandsgesellschaften	27.098	0	0	2.550	29.648
	<b>180.525</b>	<b>0</b>	<b>-6.901</b>	<b>24.867</b>	<b>198.491</b>



**14. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN**

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Bauleistungen	976	418
Übrige	2.375	1.717
	<b>3.351</b>	<b>2.135</b>

**15. STEUERVERBINDLICHKEITEN**

IN T€	Stand 01.01.2013	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2013
Ertragsteuern	12.731	12.646	12	423	496
Grunderwerbsteuer	11.750	11.210	0	0	540
Grundsteuer	88	0	0	233	321
	<b>24.569</b>	<b>23.856</b>	<b>12</b>	<b>656</b>	<b>1.357</b>

**16. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

IN T€	Stand 01.01.2013	Verbrauch	Zu- / Abgang Konsolidie- rungskreis	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2013
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	3.179	2.546	43	553	2.731	2.854
Honorare	150	150	0	0	2	2
Übrige	9.166	7.863	10	506	3.141	3.948
	<b>12.495</b>	<b>10.559</b>	<b>53</b>	<b>1.059</b>	<b>5.874</b>	<b>6.804</b>

Die übrigen Rückstellungen enthalten den Barwert (1.069 T€) für einen Long-Term-Incentive-Plan, der mit Wirkung zum 1. Juli 2010 mit dem Vorstand und Mitarbeitern der Deutsche EuroShop AG vertraglich vereinbart wurde. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre und richtet sich nach der Entwicklung der Marktkapitalisierung der Gesellschaft bis zum 30. Juni 2015. Wir verweisen hier auch auf die Angaben im Vergütungsbericht des Lageberichts.

Alle anderen Rückstellungen haben eine Laufzeit bis ein Jahr.

## 17. SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Umsatzsteuer	2.414	3.751
Mietkautionen	1.001	895
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	1.045	404
Kreditorische Debitoren	685	77
Übrige	9.489	6.334
	<b>14.634</b>	<b>11.461</b>

Die Übrigen beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Mietvorauszahlungen für das Folgejahr sowie Steuervorauszahlungen, die erst Anfang 2014 geleistet wurden.

## 18. SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Zinsswaps	40.481	42.339
Übrige	615	345
	<b>41.096</b>	<b>42.684</b>

Zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen wurden im Zusammenhang mit Darlehensaufnahmen Zinsicherungsgeschäfte (Zinsswaps) abgeschlossen, deren Barwerte am Bilanzstichtag 40.481 T€ betragen.

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

IN T€	Gesamt	kurzfristig	langfristig
Finanzverbindlichkeiten	1.486.759 (1.467.601)	97.207 (191.298)	1.389.552 (1.276.303)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.351 (2.135)	3.351 (2.135)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	55.730 (54.145)	14.634 (11.461)	41.096 (42.684)
davon aus Steuern	4.080 (3.865)	4.080 (3.865)	0 (0)
	<b>1.545.840</b>	<b>115.192</b>	<b>1.430.648</b>
Vorjahreswerte in Klammern	(1.523.881)	(204.894)	(1.318.987)

# ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## 19. UMSATZERLÖSE

IN T€	2013	2012
Mindestmieteinnahmen	185.818	174.640
Umsatzmieteinnahmen	1.591	2.571
Übrige	578	950
	<b>187.987</b>	<b>178.161</b>
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	187.987	178.161

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um Nutzungsentschädigungen sowie Abfindungen unterschiedlicher Mieter.

Die hier ausgewiesenen Mieteinnahmen stammen aus Operatingleasingverhältnissen und beziehen sich auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit langfristigen Mietzeiträumen. Die künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren Mietverträgen weisen folgende Fälligkeiten auf:

IN T€	2013	2012
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	194.474	186.576
Fälligkeit von 1 bis 5 Jahren	635.747	632.234
Fälligkeit nach 5 Jahren	366.143	368.939
	<b>1.196.364</b>	<b>1.187.749</b>

## 20. GRUNDSTÜCKSBETRIEBSKOSTEN

IN T€	2013	2012
Center-Marketing	-2.636	-2.590
Nicht umlegbare Nebenkosten	-2.297	-1.277
Instandhaltungen und Reparaturen	-1.462	-4.057
Grundsteuer	-651	-653
Versicherungen	-312	-275
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-583	-626
Übrige	-511	-505
	<b>-8.452</b>	<b>-9.983</b>
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-8.452	-9.983

## 21. GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSKOSTEN

IN T€	2013	2012
<b>Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten</b>	<b>-9.323</b>	<b>-8.502</b>
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-9.323	-8.502

## 22. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

IN T€	2013	2012
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.059	692
Währungsgewinne	231	903
Übrige	1.547	1.138
	<b>2.837</b>	<b>2.733</b>

## 23. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

IN T€	2013	2012
Grunderwerbsteuer	-22	-2.937
Personalaufwand	-2.153	-2.135
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	-1.238	-1.735
Finanzierungsnebenkosten	0	-1.391
Währungsverluste	-331	-367
Marketingkosten	-363	-399
Gutachterkosten	-277	-330
Aufsichtsratsvergütungen	-312	-265
Abschreibungen	-65	-40
Übrige	-2.524	-1.231
	<b>-7.285</b>	<b>-10.830</b>

In der Position Rechts- und Beratungskosten, Steuerberatungs- und Prüfungskosten sind Aufwendungen für die Prüfung von Konzerngesellschaften in Höhe von 293 T€ (328 T€) enthalten.

**24. ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN**

IN T€	2013	2012
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>16.688</b>	<b>1.400</b>

Ausgewiesen werden der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Ilwro Sp. zo.o. sowie Restausschüttungen für das Vorjahr.

**25. GEWINNE ODER VERLUSTANTEILE VON ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN, DIE AT-EQUITY BILANZIERT WERDEN**

IN T€	2013	2012
<b>Ergebnisse aus at-equity-Gesellschaften</b>	<b>27.024</b>	<b>14.346</b>

Ausgewiesen werden die anteiligen Jahresergebnisse von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG nur gemeinsam mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt. Es handelt sich um sechs Shoppingcentergesellschaften sowie um fünf kleinere Grundstücksgesellschaften.

**26. KOMMANDITISTEN ZUSTEHENDE ERGEBNISANTEILE**

IN T€	2013	2012
<b>Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile</b>	<b>-15.939</b>	<b>-15.271</b>

**27. BEWERTUNGSERGEBNIS**

IN T€	2013	2012
Unrealisierte Marktwertveränderungen	60.538	36.518
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.492	-18.675
Anschaffungsnebenkosten	-64	-9.198
Unterschiedsbetrag IFRS 3 (Anteilsaufstockungen)	0	5.289
<b></b>	<b>55.982</b>	<b>13.934</b>

## 28. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

IN T€	2013	2012
Tatsächlicher Steueraufwand	-2.362	-8.483
Latenter Steueraufwand Inland	-11.636	28.791
Latenter Steueraufwand Ausland	-2.572	-1.246
	<b>-16.570</b>	<b>19.062</b>

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

Im Jahr 2013 wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Körperschaftsteuersatz von 15 % kalkuliert. Weiterhin wurde der Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer sowie teilweise 16,45 % für die Gewerbesteuer berücksichtigt.

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

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten die Auflösung von in Vorjahren gebildeten passiven latenten Gewerbesteuern in Höhe von 12,6 Mio. €.

### STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von -16.570 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 Steuersatz von 32,28 % gerechnet.

IN T€	2013	2012
<b>Konzernergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>187.613</b>	<b>103.422</b>
<b>Theoretische Ertragsteuer 32,28 %</b>	<b>-60.561</b>	<b>-33.379</b>
Steuersatzunterschiede bei ausländischen Konzernunternehmen	1.226	2.190
Steuersatzunterschiede bei inländischen Konzernunternehmen	20.568	2.057
Steuerfreie Erträge / Nicht abzugsfähige Aufwendungen	4.705	531
Effekt aus Steuersatzänderungen	12.619	49.357
Aperiodischer Steuerertrag	4.843	0
Übrige	30	-1.694
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>-16.570</b>	<b>19.062</b>

Nachdem die Voraussetzungen der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung für eine weitere Objektgesellschaft geschaffen wurden, konnte ein Teilbetrag der in den Vorjahren gebildeten passiven latenten Gewerbesteuern in Höhe von 12.619 T€ aufgelöst werden. Im aperiodischen Steuerertrag ist eine Gewerbesteuererstattung in Höhe von 2.334 T€ enthalten.

Im Geschäftsjahr 2013 ergibt sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 18,1 %. Dabei wurden der Effekt aus Steuersatzänderungen und der aperiodische Steuerertrag in Höhe von 17.462 T€ nicht mit einbezogen.

## 29. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

### ANGABEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

### ZUSAMMENSETZUNG DES FINANZMITTELBESTANDS

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
<b>Liquide Mittel</b>	<b>40.810</b>	<b>161.006</b>

### OPERATIVER CASHFLOW

Nach Korrektur des Jahresergebnisses um zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge ergibt sich ein operativer Cashflow in Höhe von 129.813 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 0,4 Mio. € (i. Vj. 0,5 Mio. €)
- Zinsausgaben in Höhe von 56,1 Mio. € (i. Vj. 62,5 Mio. €)
- Gezahlte Ertragsteuern in Höhe von 1,8 Mio. € (i. Vj. 1,0 Mio. €)
- Nettozuführungen zu Rückstellungen in Höhe von 4,8 Mio. € (i. Vj. 11,2 Mio. €)

### CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT

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

Im Berichtsjahr wurden Investitionen bei den Bestandsobjekten in Höhe von 18,1 Mio. € getätigt. Daneben fielen Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 0,4 Mio. € an.

Der Kaufpreis für die Anteile der Altmarkt-Galerie Dresden betrug 70,2 Mio. € und wurde Ende April 2013 gezahlt. Bei der Erstkonsolidierung wurden liquide Mittel in Höhe von 10,8 Mio. € übernommen.



## CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Des Weiteren erfolgte ein Mittelabfluss aus der Rückführung von Bankdarlehen in Höhe von 59,7 Mio. €.

Die Auszahlungen an Fremdgegesellschafter beinhalten geleistete Ausschüttungen in Höhe von 12,3 Mio. €.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde an die Aktionäre eine Dividende in Höhe von 64,7 Mio. € ausgeschüttet.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

### AUFTEILUNG NACH GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN

IN T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Umsatzerlöse</b> (Vorjahreswerte)	<b>173.282</b> (163.803)	<b>14.705</b> (14.358)	<b>0</b> (0)	<b>187.987</b> (178.161)

IN T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>EBIT</b> (Vorjahreswerte)	<b>156.577</b> (142.057)	<b>13.435</b> (13.507)	<b>-4.248</b> (-3.985)	<b>165.764</b> (151.579)

IN T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Zinsergebnis</b> (Vorjahreswerte)	<b>-49.587</b> (-56.926)	<b>-3.834</b> (-3.881)	<b>-3.958</b> (-1.759)	<b>-57.379</b> (-62.566)

IN T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b> (Vorjahreswerte)	<b>155.064</b> (90.025)	<b>7.142</b> (7.405)	<b>25.407</b> (5.992)	<b>187.613</b> (103.422)

In der Überleitung sind im Wesentlichen die Jahresergebnisse der nach at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von 27.024 T€ enthalten. Davon entfallen auf das Inland 19.529 T€ und auf das Ausland 7.495 T€.

IN T€	Inland	Ausland	Gesamt
<b>Segmentvermögen</b> (Vorjahreswerte)	<b>3.172.348</b> (3.128.778)	<b>222.515</b> (218.782)	<b>3.394.863</b> (3.347.560)
<b>davon Investment Properties</b> (Vorjahreswerte)	<b>2.746.320</b> (2.610.110)	<b>215.843</b> (214.023)	<b>2.962.163</b> (2.824.133)

# Sonstige Angaben

## 30. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOMANAGEMENT

### BUCHWERTE, WERTANSÄTZE UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

		Wertansatz Bilanz nach IAS 39			
IN T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2013	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>					
Finanzanlagen**	AFS	34.519		34.519	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen*	LaR	5.595	5.595		
Sonstige Vermögenswerte*	LaR	1.587	1.228		359
Sonstige Finanzinvestitionen*	HtM	3.000	3.000		
Liquide Mittel*	LaR	40.810	40.810		
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>					
Finanzverbindlichkeiten*	FLAC	1.486.759	1.486.759		
Abfindungsansprüche von Kommanditisten*	FLAC	213.422	213.422		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*	FLAC	3.351	3.351		
Sonstige Verbindlichkeiten*	FLAC	8.508	8.508		
Erfolgsneutral bewertete Zinssicherungsgeschäfte*	FLAC	31.007			31.007
Erfolgswirksam bewertete Zinssicherungsgeschäfte**	FVTPL	9.474			
Aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:					
Loans and Receivables (LaR)		47.992	47.633		359
Held to Maturity (HtM)		3.000	3.000		
Available-for-Sale (Afs)		34.519	0	34.519	0
Financial Liabilities measured at amortised cost (FLAC)		1.743.047	1.712.040		31.007
Finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum Fair Value bewertet werden (FVTPL)		9.474			

\* Entspricht Level 1 der Fair Value-Hierarchie des IFRS 7

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

Die nach at-equity bewerteten Beteiligungen sind mit ihrem beizulegenden Zeitwert ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden keine zusätzlichen Auf- oder Abwertungen vorgenommen, da diese bereits im Periodenergebnis der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft enthalten sind.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die sonstigen Vermögenswerte sowie die liquiden Mittel und sonstige Finanzinvestitionen haben bis auf die Zinsswaps, die mit ihrem Barwert bilanziert sind, überwiegend kurze Restlaufzeiten. Daher entsprechen die Buchwerte dem beizulegenden Zeitwert. Die Barwertveränderung des langfristig angesetzten Zinsswaps betrug 155 T€ (i. Vj. 140 T€).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten Verpflichtungen aus Wandelanleihen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode bewertet wurden. Die angefallenen Zinsaufwendungen betragen 3.363 T€ (i. Vj. 483 T€) und sind im Finanzergebnis erfasst.

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2013	Buchwerte 31.12.2012	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value 31.12.2012
		34.519	30.293		15.381	14.912		30.293
		5.595	3.772	3.772				3.772
		1.587	1.972	1.482		490		1.972
		3.000	0					0
		40.810	161.006	161.006				161.006
		1.540.073	1.467.601	1.467.601				1.562.787
		213.422	284.176	284.176				284.176
		3.351	2.135	2.135				2.135
		8.508	6.380	6.380				6.380
		31.007	42.339			42.339		42.339
	9.474	9.474						
		47.992	166.750	166.260		490		166.750
		3.000	0	0				0
		34.519	30.293	0	15.381	14.912		30.293
		1.796.361	1.802.631	1.760.292		42.339		1.897.817
	9.474	9.474						

Die Bankverbindlichkeiten haben kurz- und langfristige Laufzeiten und wurden mit ihren fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Der Zeitwert für die Konzerndarlehen wurde im Anhang unter Position 12. Finanzverbindlichkeiten angegeben. Insgesamt sind Zinsaufwendungen in Höhe von 57.827 T€ (i. Vj. 63.066 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.

Zinsen aus Finanzinstrumenten, die nicht erfolgswirksam bewertet werden, sind als Zinsertrag oder Zinsaufwand ausgewiesen. Die Wertveränderungen der erfolgswirksam zum Fair Value bewerteten Verbindlichkeiten werden in den übrigen Finanzaufwendungen (4.550 T€) ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden 6.849 T€ aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Der beizulegende Zeitwert der oben aufgeführten Schulden in Level 2 wurde in Übereinstimmung mit allgemein anerkannten Bewertungsverfahren basierend auf dem Discounted-Cashflow-Verfahren berechnet. Dabei wurden die zum Abschlussstichtag gültigen Zins- und Marktpreisparameter verwendet.

Des Weiteren sind Ergebnisanteile von FremdgeSELLschaftern in Höhe von 15.939 T€ (i.Vj. 15.271 T€) im Finanzergebnis enthalten.

Wertberichtigungen auf Forderungen (583 T€ ) 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 2013 wie folgt dar:

IN T€	Buchwert 31.12.2013	Cashflows 2014	Cashflows 2015 bis 2018	Cashflows ab 2019
Wandelanleihe	93.556	1.750	105.053	0
Bankverbindlichkeiten	1.393.203	151.635	481.074	1.142.475

Die Angaben beziehen sich auf alle am Bilanzstichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen. Von den zum Geschäftsjahresende ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und übrigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der wesentliche Teil 2013 fällig.

### KREDIT- UND AUSFALLRISIKO

Im Konzern entstehen keine wesentlichen Kreditrisiken. Die am Stichtag ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren überwiegend bis zum Tag der Abschlusserstellung beglichen. Im Berichtsjahr sind Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 583 T€ (i.Vj. 626 T€) in den Grundstücksbetriebskosten enthalten.

Das maximale Ausfallrisiko der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte beläuft sich am Stichtag insgesamt auf 12.043 T€ (i.Vj. 10.466 T€).

## WÄHRUNGS- UND BEWERTUNGSRISIKO

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

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

IN MIO. €	Basis	-0,25 %	+0,25 %
Mietsteigerungsrate	1,70 %	-111,5	116,8
Diskontierungsrate	6,65 %	104,7	-99,6
Kostenquote	10,90 %	9,7	-9,7

## 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. Eine Erhöhung des Marktzinssatzes um 100 Basispunkte würde zu einer Eigenkapitalerhöhung um 17.444 T€ (i. Vj. 19.112 T€) führen. Der wesentliche Teil der Darlehensverbindlichkeiten hat feste Zinskonditionen. Am Bilanzstichtag waren Kredite in Höhe von 215.500 T€ (i. Vj. 194.651 T€) durch derivative Finanzinstrumente abgesichert.

## KAPITALMANAGEMENT

Das Kapitalmanagement des Konzerns ist auf die Erhaltung einer starken Eigenkapitalbasis ausgelegt. Ziel ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Des Weiteren zielt die Finanzpolitik des Konzerns auf die jährliche Auszahlung einer Dividende ab.

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.642.371</b>	<b>1.606.090</b>
Eigenkapitalquote in %	48,4	48,0
<b>Nettofinanzverschuldung</b>	<b>1.445.949</b>	<b>1.306.595</b>

Ausgewiesen wird hier das Eigenkapital einschließlich der Abfindungsansprüche von Kommanditisten.

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

## 31. NACH AT-EQUITY BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, wurden bisher als Joint Venture quotal in den Konzernabschluss einbezogen. Im Zusammenhang mit der rückwirkenden Anwendung der at-equity-Bilanzierung sind folgende Gesellschaften von der Umstellung betroffen:

- Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg (bis 30. April 2013)
- Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg
- CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg
- EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co. OG, Wien
- Einkaufs-Center Pécs KG, Hamburg

Ergänzend weisen wir auf die detaillierten Erläuterungen zu „Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ hin.

Die Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg und die Stadt-Galerie Passau KG wurden nach Aufhebung der Stimmrechtsbindungsvereinbarung mit einem Mitgesellschafter seit 1. Januar 2013 ebenfalls at-equity bilanziert.

Im Berichtsjahr weisen die nach at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen folgende Vermögens- und Schuldposten sowie Aufwendungen und Erträge aus:

INT€	31.12.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte	451.469	506.584
Kurzfristige Vermögenswerte	5.282	12.565
Langfristige Schulden	115.502	195.353
Kurzfristige Schulden	2.970	5.942
Erträge	40.024	35.529
Aufwendungen	-13.407	-20.588

Des Weiteren gehören kleinere Grundstücksgesellschaften zum Konzern, an denen die Deutsche EuroShop entweder mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist. Sie übt bei diesen Gesellschaften gemeinsam mit anderen Anteilseignern einen beherrschenden Einfluss aus. Sie sind jedoch für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns unwesentlich.

Im Berichtsjahr weisen die nach at-equity bilanzierten assoziierten Unternehmen folgende Vermögens- und Schuldposten sowie Aufwendungen und Erträge aus:

INT€	31.12.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte	8.603	8.551
Kurzfristige Vermögenswerte	1.490	1.577
Langfristige Schulden	0	5.940
Kurzfristige Schulden	6.025	93
Erträge	774	826
Aufwendungen	-345	-1.416



**32. ERGEBNIS JE AKTIE**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	171.043	122.484
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	53.945.536	51.934.893
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (€)	3,17	2,36
Anteil der Konzernaktionäre am Jahresergebnis (T€)	171.043	122.484
Anpassung des Zinsaufwandes für die Wandelanleihe (T€)	2.277	327
Jahresergebnis zur Bestimmung des verwässerten Ergebnisses je Aktie (T€)	173.320	122.811
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Stückaktien	53.945.536	51.934.893
Gewichtete Anpassung der potenziell umwandelbaren Stückaktien	2.909.710	326.935
Durchschnittliche gewichtete Anzahl von Aktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	56.855.246	52.261.828
Verwässertes Ergebnis je Aktie (€)	3,05	2,35

**UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE:**

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

**VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE:**

Das verwässerte Ergebnis ergibt sich, indem die durchschnittliche Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien um sämtliche Optionsrechte aus der Wandelanleihe erhöht wird. Im Berichtsjahr bestanden 2,9 Mio. Optionsrechte. Aufgrund der unterjährigen Emission der Wandelanleihe wurden die daraus resultierenden Optionsrechte der Wandelanleihe in 2012 zeitanteilig berücksichtigt. Es wird angenommen, dass die Wandelanleihen vollständig in Aktien getauscht werden. Das Jahresergebnis wird entsprechend um den Zinsaufwand und Steuereffekte bereinigt.

## **SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

Aus Dienstleistungsverträgen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 81,7 Mio. €.

Für die Investitionsmaßnahmen, die 2014 in unseren Shoppingcentern anfallen werden, bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 9,3 Mio. €.

## **SONSTIGE ANGABEN**

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

## **EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

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

# Aufsichtsrat und Vorstand

## AUFSICHTSRAT

---

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

**Manfred Zaß**, Königstein / Ts., Vorsitzender  
Bankkaufmann

**Dr. Michael Gellen**, Köln, stellvertretender Vorsitzender  
Selbstständiger Rechtsanwalt

**Thomas Armbrust**, Reinbek  
Mitglied der Geschäftsführung der CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H., 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 (Vorsitz)

**Karin Dohm**, Kronberg / Ts.  
Head of Group External Reporting der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main

**Dr. Jörn Kreke**, Hagen (bis 20.06.2013)  
Kaufmann

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

**Dr. Henning Kreke**, Hagen (seit 20.06.2013)  
Vorsitzender des Vorstands der Douglas Holding AG, Hagen / Westfalen

**Reiner Strecker**, Wuppertal  
Geschäftsführender Gesellschafter der Vorwerk & Co. KG, Wuppertal

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

**Klaus Striebich**, Besigheim  
Managing Director Leasing der Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg

- b) Unternehmensgruppe Dr. Eckert GmbH, Berlin
  - MEC Metro-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG, Düsseldorf

**Alexander Otto**, Hamburg  
Vorsitzender der Geschäftsführung der Verwaltung ECE Projektmanagement G.m.b.H., Hamburg

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

**Dr. Bernd Thiemann**, Münster

Unternehmensberater

- a) Deutsche Pfandbriefbank AG, Unterschleißheim (Vorsitz)  
VHV Lebensversicherungs AG, Hannover  
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)  
Hannoversche Direktversicherungs AG, Hannover
- b) Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)  
Würth Finance International B.V., Amsterdam

## **VORSTAND**

---

**Claus-Matthias Böge**, Hamburg

Sprecher des Vorstands

- a) Douglas Holding AG, Hagen / Westfalen (bis 28.05.2013)  
Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz) (seit 25.06.2013)

**Olaf G. Borkers**, Hamburg

Mitglied des Vorstands

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 312 T€ (i. Vj. 265 T€).

Die Bezüge des Vorstands betragen insgesamt 1.237 T€ (i. Vj. 1.193 T€). Darin enthalten sind erfolgsbezogene Vergütungen von 677 T€. (i. Vj. 650 T€). Diese Bezüge sind kurzfristig fällig.

Der Long Term Incentive Rückstellung (LTI-anteilsbasierte Vergütung) für den Vorstand wurden im Berichtsjahr 306 T€ (i. Vj. 305 T€) zugeführt. Der Aufzinsungsbetrag betrug 19 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 2013 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

## NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

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

Die Honorare für Dienstleistungsverträge mit der ECE-Unternehmensgruppe beliefen sich im Berichtsjahr auf 15.561 T€ (i. Vj. 16.719 T€). Demgegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 5.655 T€ (i. Vj. 5.797 T€). Die Forderungen gegenüber der ECE beliefen sich auf 3.982 T€ und die Verbindlichkeiten betragen 1.457 T€.

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

Hamburg, 15. April 2014

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	Neuer Stimm- rechts- anteil in %	davon im Eigen- besitz in %	davon zuzu- rechnen in %
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5%)	7,74	0,00	7,74
„Bravo-Alpha“ Beteiligungs-G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	Schwellenüberschreitung (5%)	7,74	3,71	4,03
Gemeinnützige Hertie-Stiftung, Frankfurt	15.08.2011	Schwellenüberschreitung (3%)	3,02	3,02	0,00
Alexander Otto, Hamburg	14.11.2012	Schwellenunterschreitung (10%)	9,57	0,65	8,92
Société Fédérale de Participations et d'Investissement SA / Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij NV, Brüssel, Belgien	11.01.2013	Schwellenüberschreitung (3%)	3,08	0,00	3,08
Ministerium für Finanzen des Königreichs Belgien, Brüssel, Belgien	11.01.2013	Schwellenüberschreitung (3%)	3,08	0,00	3,08
Société Fédérale de Participations et d'Investissement SA / Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij NV, Brüssel, Belgien	08.04.2013	Schwellenunterschreitung (3%)	2,93	0,00	2,93
Ministerium für Finanzen des Königreichs Belgien, Brüssel, Belgien	08.04.2013	Schwellenunterschreitung (3%)	2,93	0,00	2,93
BlackRock Advisors Holdings, Inc., New York, USA	30.10.2013	Schwellenüberschreitung (3%)	3,0003	0,00	3,0003
BlackRock International Holdings, Inc., New York, New York, USA	30.10.2013	Schwellenüberschreitung (3%)	3,0003	0,00	3,0003
BR Jersey International Holdings, L.P., St. Helier, Jersey, Kanalinseln	30.10.2013	Schwellenüberschreitung (3%)	3,0003	0,00	3,0003
BlackRock Group Limited, London, Vereinigtes Königreich	14.11.2013	Schwellenüberschreitung (3%)	3,01	0,00	3,01
BlackRock Group Limited, London, Vereinigtes Königreich	18.11.2013	Schwellenunterschreitung (3%)	2,96	0,00	2,96
BlackRock Group Limited, London, Vereinigtes Königreich	29.11.2013	Schwellenüberschreitung (3%)	3,01	0,00	3,01
BlackRock Group Limited, London, Vereinigtes Königreich	12.12.2013	Schwellenunterschreitung (3%)	2,999	0,00	2,999
BlackRock Group Limited, London, Vereinigtes Königreich	17.12.2013	Schwellenüberschreitung (3%)	3,002	0,00	3,002

Das von dem Abschlussprüfer des Konzernabschlusses im Geschäftsjahr 2013 berechnete Gesamthonorar beläuft sich auf 310 T€. Davon betreffen 293 T€ (i. Vj. 328 T€) Abschlussprüferleistungen. Des Weiteren wurden sonstige Bestätigungsleistungen in Höhe von T€ 17 durch den Abschlussprüfer erbracht.

# Anteilsbesitz

## AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES GEMÄSS § 313 ABS. 2 NR. 1 BIS 4 HGB ZUM 31. DEZEMBER 2013:

Name und Sitz des Unternehmens	Anteil am Eigenkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	Eigenkapital zum 31.12.2013	HGB-Ergebnisse 2013
<b>Vollkonsolidierte Unternehmen:</b>				<b>in €</b>	<b>in €</b>
DES Verwaltung GmbH, Hamburg	100,00 %	–	100,00 %	29.240.672,13	2.900.264,83
DES Management GmbH, Hamburg	100,00 %	–	100,00 %	52.951,03	27.951,03
DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00 %	–	100,00 %	417.424.414,29	16.067.052,71
A10 Center Wildau GmbH, Hamburg	100,00 %	–	100,00 %	86.023.371,98	3.277.515,98
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pullach	100,00 %	100,00 %	–	-24.024.805,44	2.747.557,39
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	100,00 %	–	100,00 %	24.450.503,65	2.349.882,21
Altmarkt-Galerie Dresden GmbH & Co. KG, Hamburg	100,00 %	–	100,00 %	40.562.836,19	3.345.348,38
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co.KG, Hamburg	74,00 %	–	74,00 %	40.562.027,75	5.020.995,50
Forum Wetzlar KG, Hamburg	65,00 %	–	65,00 %	9.888.976,60	2.670.443,33
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	52,01 %	–	52,01 %	-91.320.990,02	18.122.394,95
				<b>in PLN</b>	<b>in PLN</b>
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Sp. kom., Warschau, Polen	99,99 %	99,99 %	–	564.636.737,01	46.922.149,44
CASPJA Investments Sp. z o.o., Warschau, Polen	100,00 %	100,00 %	–	19.878.432,49	760.043,64
<b>Gemeinschaftsunternehmen:</b>				<b>in €</b>	<b>in €</b>
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	75,00 %	–	75,00 %	112.787.455,07	4.734.039,77
Allée-Center Magdeburg KG, Hamburg	50,00 %	–	50,00 %	72.445.194,45	10.429.633,87
Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg, Hamburg	50,00 %	–	50,00 %	-19.998.292,26	2.237.215,97
CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	50,00 %	–	50,00 %	4.748.040,81	1.375.792,60
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien, Österreich	50,00 %	50,00 %	–	-4.646.295,48	1.413.563,79
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	50,00 %	–	50,00 %	22.737.326,55	1.646.903,18
<b>Assoziierte Unternehmen:</b>				<b>in €</b>	<b>in €</b>
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %	–	1.832.141,19	-52.639,12
EKZ Vier Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H., Wien, Österreich	50,00 %	50,00 %	–	795.702,87	32.592,35
Kommanditgesellschaft PANTA Fünfundsechzigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %	–	2.243.204,28	87.408,91
Kommanditgesellschaft PANTA Dreiunddreißigste Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co., Hamburg	50,00 %	50,00 %	–	2.793.654,54	349.746,72
City-Point Beteiligungs GmbH, Pullach	40,00 %	–	40,00 %	27.974,94	2.410,34
<b>Beteiligungsunternehmen:</b>				<b>in €</b>	<b>in €</b>
Ilwro Holding B.V., Amsterdam, Niederlande	33,00 %	–	33,00 %	103.555.930,00	15.169.948,00



# Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, 15. April 2014

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Dyckerhoff  
Wirtschaftsprüfer

gez. 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, 15. April 2013



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers



**DES**

Deutsche EuroShop

[www.shoppingcenter.ag](http://www.shoppingcenter.ag)