



Manfred Zaß,  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrats

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

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

///

### Schwerpunkte der Beratungen

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

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

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

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

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

### Sitzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

### Gremien / Ausschüsse

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

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

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

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

///

### Corporate Governance

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

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

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

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

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

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

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

Hamburg, 27. April 2011



Manfred Zaß, Vorsitzender

#### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS



MANFRED ZASS  
(Vorsitzender)



DR. MICHAEL GELLEN  
(Stellvertretender Vorsitzender)



THOMAS ARMBRUST



DR. JÖRN KREKE



ALEXANDER OTTO



DR. BERND THIEMANN