



## LESERBRIEFE

### SEHR GEEHRTE FRAU SCHÄFER,

es dürfte wohl ziemlich einmalig in der Geschichte der Aktiengesellschaften sein, dass einem Aktionär zum Geburtstag gratuliert wird. Für mich war es jedenfalls eine Riesenüberraschung. Und ich habe mich über diese Geste sehr gefreut.

Da ich seit einem halben Jahr stolze Besitzerin eines Laptops bin, werden Sie es mir sicher nicht verübeln, wenn ich mir den Weg zum Briefkasten erspare und Ihnen auf diesem Wege mein herzliches Dankeschön sage.

**Gerda M.,**  
Berlin\*

### LIEBER HERR KISS,

ganz herzlichen Dank für die Übersendung des EuroShoppers. Zu dem Gesamtwerk kann ich Ihnen nur von Herzen gratulieren. Es ist toll gemacht, sehr ansprechend und hebt sich wohltuend von den sonst üblichen Geschäftsberichten ab.

**Rüdiger Pleus,**  
Beauftragter des Vorstands,  
German Council of  
Shopping Centers e.V.,  
Ludwigsburg

### LIEBER HERR BÖGE,

herzlichen Dank für die Übersendung Ihres Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2009.

Wie immer ist es Ihnen gelungen, neben guten, nachhaltigen Zahlen einen herrlich erfrischenden und „charmanten“ Geschäftsbericht zu präsentieren. Hierfür meine höchste Anerkennung!

**Ulrich Höller,**  
Vorsitzender des Vorstands,  
DIC Asset AG, Frankfurt

### SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

vielen Dank für Ihre Zeilen. Es wäre schön, wenn Sie Ihre hervorragende Berichterstattung so weiterführen würden wie bisher. Ich fühle mich sehr gut über das Geschehen im Unternehmen informiert, was dann letztendlich auch dazu führt, dass man an den Kapitalerhöhungen gerne teilnimmt, da man den Eindruck hat, dass dadurch Mehrwert geschaffen wird.

**Olaf Krieger,**  
Leipzig\*

### LIEBER HERR BÖGE, LIEBER HERR BORKERS,

herzliche Glückwünsche zu Ihrem 10-jährigen Firmenjubiläum. Wir sind fest davon überzeugt, dass Sie zu Recht mit Stolz auf die bisherige Firmenhistorie zurückblicken können.

Gehen Sie mit Zuversicht und Elan auf die kommende Dekade zu. Wir sind sicher, dass Sie unverändert erfolgreich am deutschen Kapitalmarkt agieren werden.

**René Parmantier,**  
CEO, Close Brothers Seydler  
Bank AG

Service

# GLOSSAR

## A

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

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

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

## B

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

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

## C

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

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

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

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

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

## D

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

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

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

## E

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

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

**EBT** Earnings before Taxes. Ergebnis vor Steuern.

**E-COMMERCE** Unmittelbare Handels- oder Dienstleistungsbeziehung zwischen Anbieter und Abnehmer über das Internet.

**EPRA** European Public Real Estate Association. Die EPRA ist eine Organisation mit Sitz in Amsterdam, die die Interessen der großen europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz dieser unterstützt. Der gleichnamige und international anerkannte EPRA-Index beschreibt die Performance der größten europäischen und nordamerikanischen börsennotierten Immobiliengesellschaften.

## F

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

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

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

## G

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

## H

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

## I

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

## J

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

## L

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

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

## M

**MALL** Die Ladenzeile in einem Shoppingcenter.

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

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

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

## N

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

## P

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

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

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

## R

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

**ROADSHOW** Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.

## S

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

## T

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

## U

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

## V

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

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

## X

**XETRA** Elektronisches Börsenhandelssystem für den standortunabhängigen Kassahandel. Das zentrale, offene Orderbuch kann von allen Marktteilnehmern eingesehen werden und erhöht daher die Markttransparenz. Gehandelt wird zwischen 9.00 und 17.30 Uhr (Stand: März 2011).

## Z

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

# INDEX



<b>A</b>		<b>F</b>		<b>P</b>	
Abfindungsanspruch:	92, 114, 123,	FFO:	90, 100, 148	Performance:	63, 69, 144
Aktie:	6, 63, 67, 69, 71, 79, 81, 88,	Finanzierung:	91 f.	Portfolio:	29 ff.
	90, 94, 123, 132, 138,	Finanzierungsinstrumente:	115, 134	Prognose:	84, 100
Aktionärsstruktur:	66	Finanzlage:	91 ff.	<b>R</b>	
Anhang:	108 ff.	Forderungen:	116, 121 f.	Rechnungslegung:	80
Anteilsbesitz:	142 f.	<b>G</b>		Risiken:	95 ff., 135
Aufsichtsrat:	10 ff., 78 ff., 85, 139	Gewinn- und Verlustrechnung	104	Rücklagen:	123
Ausschüsse:	12, 79 ff., 85,	<b>I</b>		Rückstellungen:	116, 126
<b>B</b>		Investitionen:	40, 91 ff.	<b>S</b>	
Benchmark:	63	Investitionsvolumen:	108, 42, 44, 47	Segmentberichterstattung:	133
Bestätigungsvermerk:	145	Investment Properties:	91, 114 f., 119	Shoppingcenter:	1, 6 ff., 30 ff., 39 ff., 49 ff.,
Bewertungsergebnis:	88, 90, 129	Investor Relations:	114 ff.		83, 87
Bilanz:	92, 102 f., 117 ff.	Immobilienfonds:	63	Strategie:	95
Bilanzgewinn:	12, 119	Immobilienmarkt:	87	<b>U</b>	
Bruttoinlandsprodukt:	15, 82	<b>K</b>		Umsatz (-erlöse):	U2, 8, 88 f, 100, 104, 127
Buchwerte:	109 ff., 134 f.	Kapitalflussrechnung:	106, 131	<b>V</b>	
<b>C</b>		Kennzahlen:	U2, 64	Verbindlichkeiten:	116, 125 ff., 134 f.
Cashflow:	92, 106, 131	Konsolidierungskreis:	109	Vergütung:	82 ff.
Centermanagement:	1, 33 f.	Konzernbilanz:	102, 117 ff., 123 ff.	Vermögenslage:	93 ff.
Core:	87	<b>L</b>		Vermögenswerte:	93, 114 f., 116, 121 f.
Corporate Governance:	12, 78 ff., 140, 147	Latente Steuern:	116, 124	Vorstand:	10 ff., 78, 81 f., 139 f.
Covenants:	49, 124	Liquidität:	136	<b>W</b>	
<b>D</b>		<b>M</b>		Währung:	112
Dividende:	1, 8 f., 67 ff., 88, 90, 100	Marketing:	76 ff.	Website:	66, 70, 73, 77, 82
Dividendenvorschlag:	67, 90	Mieter:	30 ff., 97		
<b>E</b>		Mietermix:	34		
Eigenkapital:	91, 94, 103, 123, 142	<b>N</b>			
Eigenkapitalquote:	91	Nachhaltigkeit:	38 ff., 95		
Einzelhandel:	30 ff., 87, 97	Net Asset Value:	U2, 88, 94, 148		
Entsprechenserklärung:	12, 80, 140				
Erträge:	89 f., 113, 128 f.				
Ertragslage:	88 ff.				

# IMPRESSUM



## Herausgeber

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

## Chefredakteur

Patrick Kiss

## Redaktionsleitung

Nicolas Lissner

## Gast-Redakteure

Rolf Bürkl  
Andreas Pohl  
Ludwig Vogel

## Konzept

Deutsche EuroShop AG

## Art Direction

Whitepark GmbH & Co.

## Grafik

Whitepark GmbH & Co.

## Illustrationen

Alex Wohlrab Illustration

## Fotos

Thomas Lorenz, Jürgen-M. Schuler,  
iStockphoto, shutterstock

## Druck

XXXXXXXXXX

## Digitale Vorstufe

NELLESmedia

## Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## DISCLAIMER

### Autorenbeiträge

Namentlich gekennzeichnete Texte geben nicht unbedingt die Meinung der Deutsche EuroShop AG wieder. Für den Inhalt der Texte sind die jeweiligen Autoren verantwortlich.

### Zukunftsbezogene Aussagen

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

### Marken

Alle in diesem Geschäftsbericht erwähnten Marken- und Warenzeichen oder Produktnamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Inhaber. Dies gilt insbesondere für DAX, MDAX, SDAX, TecDAX und Xetra als eingetragene Warenzeichen und Eigentum der Deutsche Börse AG.

### Publikationen für unsere Aktionäre

- \_ Geschäftsbericht (deutsch und englisch)
- \_ Zwischenberichte zum ersten, zweiten und dritten Quartal (deutsch und englisch)

### Geschäftsbericht im Internet

Der Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop ist im Internet unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) als PDF-Datei und als interaktiver Online-Geschäftsbericht abrufbar.

# VORAUSSCHAUEN. ZURÜCKBLICKEN.

Unser Leserservice: Deutsche EuroShop im Abo!

## DER AKTUELLE BERICHT



## DIE BERICHTE DER JAHRE 2001 – 2009



AUSSCHNEIDEN, ABSENDEN ODER  
FAXEN AN 040 - 41 35 79 29

**LESERSERVICE:** Deutsche EuroShop im Abo!  
Ich möchte regelmäßig weitere Informationen  
über die Deutsche EuroShop AG erhalten\*:

- E-Mail-Newsletter  
 Geschäftsbericht per Post (jährlich)

Ich bin

- DES-Aktionär  
 Interessent

Was ich Ihnen schon immer sagen wollte (Lob, Kritik etc.):

\_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_

Straße: \_\_\_\_\_

PLZ, Ort: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

Aktionärsnummer (wenn bekannt): 20 \_\_\_\_\_

\* Aktionären und Interessenten senden wir den Geschäftsbericht auf Wunsch  
gerne kostenfrei zu. Quartalsberichte stehen auf unserer Website als  
interaktive Version sowie als PDF-Datei unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)  
zur Verfügung.

Bitte  
freimachen,  
falls Marke  
zur Hand

## ANTWORT

Deutsche EuroShop AG  
Investor & Public Relations  
Oderfelder Straße 23

20149 Hamburg

# FINANZKALENDER 2011

02.02.	Seydler Small & Midcap Conference, Frankfurt	25.05.	Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam
28.02.	Roadshow Zürich, WestLB	30.05.	Roadshow Kopenhagen, UniCredit
01.03.	HSBC S&M Real Estate & Construction Conference, Frankfurt	31.05.	Roadshow Helsinki, UniCredit
17. – 18.03.	Kempen & Co. Property Seminar, New York	31.05.	Roadshow Stockholm, ABN Amro
22.03.	Roadshow London, Metzler	09.06.	Roadshow Wien, Berenberg
23.03.	Roadshow Edinburgh, M.M. Warburg	<b>16.06.</b>	<b>Hauptversammlung, Hamburg</b>
25.03.	Roadshow Amsterdam, Kempen & Co.	16.06.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
31.03.	Eröffnung der Erweiterung der Altmarkt-Galerie, Dresden	21. – 22.06.	Bankhaus Lampe Hamburg Investment Conference, Hamburg
05. – 06.04.	Deutsche Bank's VIP Real Estate Event, Frankfurt, Berlin	<b>11.08.</b>	<b>Zwischenbericht H1 2011</b>
06.04.	Eröffnung der A10 Triangel, Wildau	22.09.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
12.04.	WestLB German Property Day, London	27. – 29.09	UniCredit German Investment Conference, München
14.04.	Bilanzausschusssitzung, Hamburg	04. – 06.10.	Expo Real, München
27.04.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg	19.10.	Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
<b>29.04.</b>	<b>Bilanzpressekonferenz, Hamburg</b>	05.11.	Hamburger Börsentag
02.05.	Roadshow München, Baader Bank	<b>10.11.</b>	<b>Zwischenbericht 9M 2011</b>
<b>13.05.</b>	<b>Zwischenbericht Q1 2011</b>	14.11.	Roadshow Zürich, Rabo
17.05.	Roadshow Luxemburg, Close Brothers Seydler	16. – 17.11.	WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
18.05.	Roadshow Paris, Bankhaus Lampe	17.11.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
24.05.	Metzler-Immobilientag, Frankfurt	23.11.	Roadshow Brüssel, Petercam
		29.11. – 02.12.	Berenberg European Conference, Pennyhill

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

# MEHRJAHRESÜBERSICHT

in Mio. €	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Umsatzerlöse	57,9	61,4	72,1	92,9	95,8	115,3	127,6	144,2
EBIT	39,5	49,8	57,5	86,3	78,5	98,1	110,7	124,0
Finanzergebnis	-17,8	-19,2	-39,3	-41,0	-39,6	-49,4	-55,9	-60,2
EBT vor Bewertung	21,7	30,6	28,2	48,8	38,9	48,7	54,9	63,9
Bewertungsergebnis	5,6	8,0	40,0	68,8	39,0	38,3	-14,8	33,1
EBT	27,3	38,6	68,1	117,7	77,8	87,0	40,1	97,0
Konzernergebnis	19,0	27,7	48,7	100,3	94,2	68,9	34,4	81,8
FFO je Aktie in €	0,82	0,86	0,97	1,08	1,12	1,38	1,40	1,40
Ergebnis je Aktie in €	0,61	0,89	1,55	2,92	2,74	1,96	0,88	1,80
Eigenkapital*	695,3	684,4	787,4	897,9	974,0	977,8	1.044,4	1.527,4
Verbindlichkeiten	545,2	685,8	756,1	898,3	1.002,3	1.029,1	1.067,8	1.436,1
Bilanzsumme	1.240,5	1.370,2	1.543,6	1.796,2	1.976,3	2.006,8	2.112,1	2.963,6
Eigenkapitalquote in %*	56,1	49,9	51,0	50,0	49,3	48,7	49,5	51,5
Gearing in %*	78	100	96	100	103	105	102	94
Liquide Mittel	102,0	150,3	197,2	94,2	109,0	41,7	81,9	65,8
Net Asset Value	682,5	686,8	794,5	877,4	925,1	942,8	1.006,9	1.350,7
Net Asset Value je Aktie in €	21,84	21,98	23,11	25,53	26,91	27,43	26,63	26,16
Dividende je Aktie in €	0,96	0,96	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10**

\* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital \*\* Vorschlag

in Mio. €	Q1/2010	Q2/2010	Q3/2010	Q4/2010
Umsatzerlöse	34,6	35,8	36,2	37,6
EBIT	30,1	30,7	30,7	32,5
Finanzergebnis	-14,7	-14,9	-14,9	-15,7
EBT vor Bewertung	15,4	15,8	15,7	50,1
Bewertungsergebnis	0,0	0,0	-0,7	33,8
EBT	15,4	15,8	15,1	50,7
Konzernergebnis	12,8	13,2	12,3	43,5
Ergebnis je Aktie in €	0,31	0,29	0,27	0,93