

# DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

## EUROPÄISCHE BENCHMARK UND PEER-GROUP OUTPERFORMT

Unter Einbeziehung der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie ergibt sich im Jahresvergleich eine Performance der Deutsche EuroShop-Aktie von 28,1% (2009: +2,1%). Der Aktienkurs stieg um 22,4%. Unsere Aktie hat damit 2010 die europäische Benchmark, den EPRA-Index (+18,6%, Vorjahr: +35,1%), und die europäischen Peer-Group-Unternehmen\* klar hinter sich gelassen.

Offene Immobilienfonds aus Deutschland – neben anderen Immobilienaktiengesellschaften unsere Hauptwettbewerber um Investorenkapital – haben im vergangenen Jahr eine durchschnittliche Performance von -1,3% (2009: +2,5%) erzielt und hatten Mittelzuflüsse in Höhe von rund 1,6 Mrd. € (2009: 3,2 Mrd. €).

Börsenentwicklung	2010	2009
DAX	16,1%	23,8%
MDAX	34,9%	34,0%
TecDAX	4,1%	60,8%
EURO STOXX 50 (Europa)	-5,9%	21,0%
Dow Jones (USA)	11,0%	18,8%
Nikkei (Japan)	-3,0%	19,0%

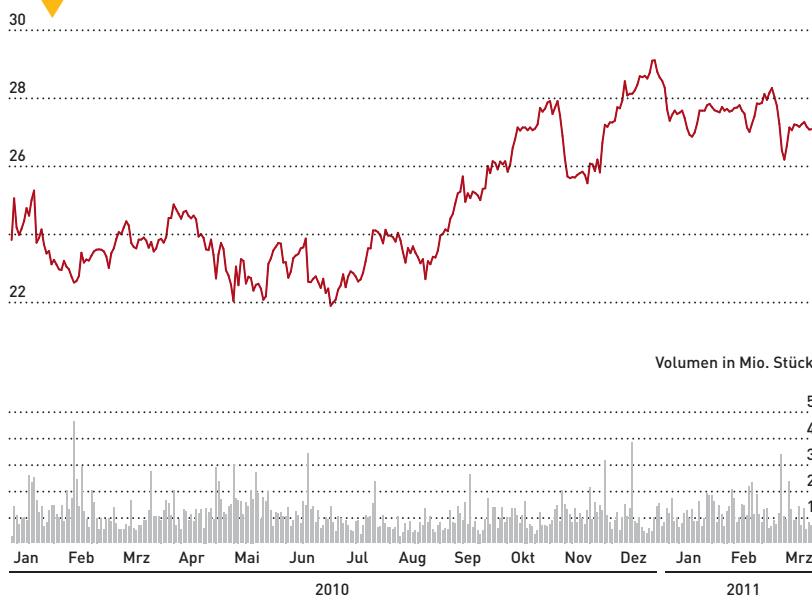
## HAUPTVERSAMMLUNGSPRÄSENZ GESTIEGEN

Die ordentliche Hauptversammlung fand am 17. Juni 2010 in Hamburg statt. Die etwa 280 in der Handwerkskammer anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre vertraten 61,5% (Vorjahr: 56,5%) des Kapitals und gaben allen Tagesordnungspunkten ihre Zustimmung. ►

\* Corio, Eurocommercial Properties, Klepierre, Mercialis und Unibail-Rodamco

## KURSVERLAUF

in €



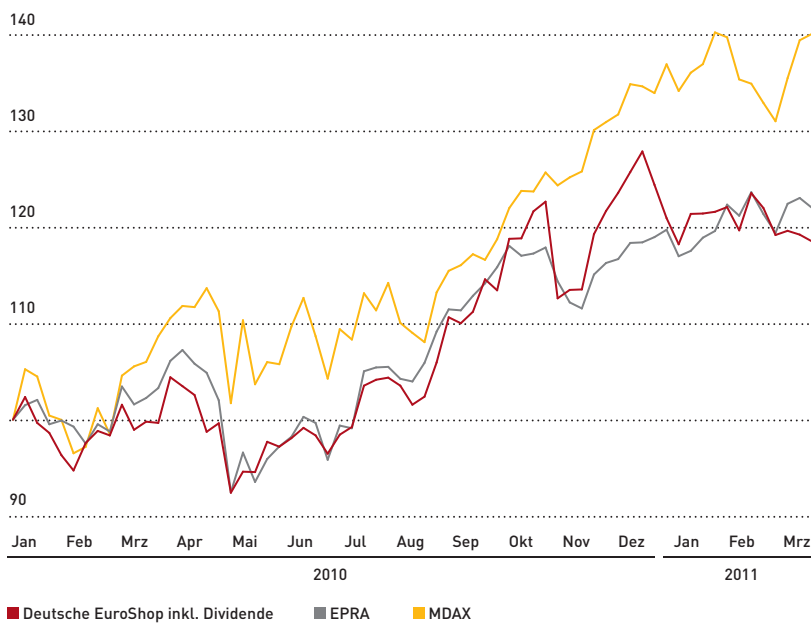
## AKTIENKURS: JAHRESENDRALLYE BEGANN SCHON IM SOMMER

Unsere Aktie musste sich auch 2010 am Vorjahresschlusskurs messen lassen: 23,67 € war hierfür die Ausgangsbasis. Zunächst pendelte der Kurs bis April auf diesem Niveau. Im 2. Quartal wurde das Börsenklima etwas rauer und war von sinkenden Kursen für die meisten Immobilien-Aktien geprägt. Den tiefsten Kurs des Jahres verzeichnete die Aktie mit Beginn des 3. Quartals am 1. Juli 2010 mit 21,72 € auf

Xetra-Schlusskursbasis. Von da an startete eine Rallye, die den Kurs um rund 33% auf 28,98 € am letzten Handelstag des Jahres steigen ließ. Die Aktie schloss 2010 damit auf dem Jahreshoch ab und legte die Latte für 2011 nicht weit entfernt vom Allzeithoch (23. April 2007: 30,09 €) auf. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop erhöhte sich 2010 auch aufgrund der im Januar, Juli und November durchgeführten Kapitalerhöhungen von 895 Mio. € um rund 601 Mio. € (+67%) auf 1.496 Mio. €.

**KURSVERLAUF INDIZIERT**

in %



**KENNZAHLEN ZUR DEUTSCHE EUROSHOP-AKTIE**

WKN / ISIN	748 020 / DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ
Grundkapital in €	51.631.400,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	51.631.400
Indizes	MDAX, HDAX, DAX International Mid 100, EPRA, GPR 250, MSCI Small Cap, Dow Jones EURO STOXX TMI, EPIX 30, HASPAX
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart

**ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNGEN**

Anfang Januar 2010 hat die Deutsche EuroShop das A10 Center in Wildau bei Berlin erworben. Zur Refinanzierung des Eigenmittelanteils haben wir im Februar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6:1 durchgeführt. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechts und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechts von bestehenden Aktionären übernommen. Insgesamt wurden 6.302.082 neue Aktien zu einem Bezugskurs von 19,50 € je Aktie ausgegeben. Dadurch sind der Deutsche EuroShop rund 123 Mio. € zugeflossen. Die Aufnahmebereitschaft der Investoren summierte sich auf über 600 Mio. €, was einer 5-fachen Überzeichnung entsprach.

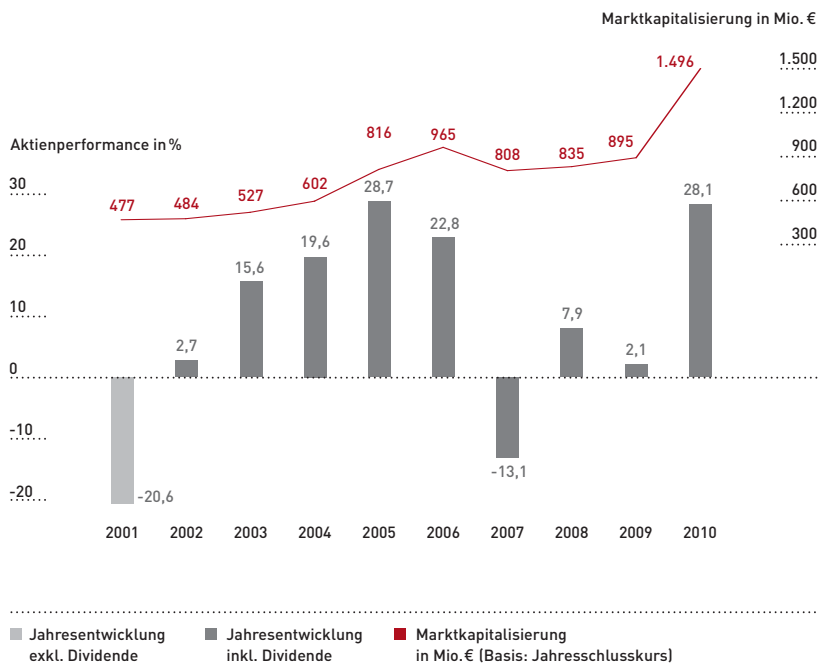
Das gleiche Verfahren kam im November zur Anwendung, als zur Finanzierung des Erwerbs des Billstedt-Centers Hamburg 5.736.822 neue Aktien zu einem Bezugskurs von 23,00 € je Aktie ausgegeben wurden. Bestehende Aktionäre konnten an der Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 8:1 teilnehmen und hatten erneut ein Überbezugsrecht. Die Maßnahme stieß auf großes Interesse und die Gesamtnachfrage belief sich auf knapp 850 Mio. €, was einer 6,4-fachen Überzeichnung entsprach. Der Deutsche EuroShop flossen rund 132 Mio. € zu.

Zwischen diesen beiden Bezugsrechtskapitalerhöhungen haben wir im Juli das Grundkapital durch Ausgabe von 1.780.000 neuen Aktien gegen Sacheinlage erhöht. Diese neuen Aktien erhielten verschiedene Eigentümer von Anteilen an den Shoppingcentern in Wuppertal (City-Arkaden, 25%) und in Dresden (Altmarkt-Galerie, 17%), die ihre Anteile in die Deutsche EuroShop einbrachten.

Wir werten die sehr erfolgreichen Kapitalerhöhungen als Bestätigung des Kapitalmarktes für den von uns eingeschlagenen Wachstumskurs, auf dem wir 2010 knapp 500 Mio. € investiert haben. Unsere Aktionäre haben uns dafür rund 255 Mio. € frisches Kapital anvertraut. Damit können wir unseren konservativen Finanzierungsansatz beibehalten und solide wachsen.

Die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien der Deutsche EuroShop stieg im Vergleich zum Jahresultimo 2009 um 13.818.904 Aktien bzw. 36,5% auf 51.631.400 Stück.

## AKTIENPERFORMANCE UND MARKTKAPITALISIERUNG SEIT IPO



### ANERKANNTE QUALITÄT DER IR-ARBEIT

Die Investor Relations-Arbeit der Deutsche EuroShop ist im Juni mit dem 3. Platz des „**Capital-Investor-Relations-Preis**“ in der Kategorie MDAX ausgezeichnet worden. Das Wirtschaftsmagazin Capital würdigt mit dieser renommierten Auszeichnung jährlich Unternehmen, die nach den Kriterien Zielgruppenorientierung, Transparenz, Track Record und Extra-Financial-Reporting die beste Kommunikation mit den Finanzmärkten betreiben.

[www.capital.de](http://www.capital.de)

Beim „**BIRD 2010**“ (Beste Investor Relations Deutschland) ging die Deutsche EuroShop als Zweiter in der Kategorie MDAX aus dem Rennen, nachdem wir 2009 den 3. Platz belegt hatten. Das Anlegermagazin Börse Online kürte zum achten Mal die Unternehmen, deren Kapitalmarkt-kommunikation von Privatanlegern als besonders offen, ehrlich und fair erachtet wird. In der Gesamtwertung der 160 Unternehmen aus DAX, MDAX, SDAX und TecDAX landeten unsere Investor Relations-Aktivitäten auf Platz 5.

[www.boerse-online.de](http://www.boerse-online.de)

Des Weiteren hat das internationale Fachmagazin Institutional Investor die Deutsche EuroShop und ihre IR-Manager mit ersten Preisen „**Best European Investor Relations**“ ausgezeichnet. Daneben wurden wir erneut vom Deutschen Investor Relations Verband (DIRK) mit dem „**Deutschen Investor Relations Preis 2010**“ in der Kategorie MDAX geehrt.

[www.iimagazine.com](http://www.iimagazine.com)

[www.dirk.org](http://www.dirk.org)

Im europaweiten Vergleich „**Extel Survey**“ landete unser Kapitalmarktteam in den relevanten Kategorien erfreulicherweise stets unter den Top 10 des Sektors.

[www.extelsurveys.com](http://www.extelsurveys.com)

### BREITE COVERAGE DER AKTIE

26 Analysten (Stand: 31. März 2011, ein Jahr zuvor waren es 29) renommierter deutscher und internationaler Institute\* beobachten derzeit regelmäßig unsere Aktie und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise. Damit gehört die Deutsche EuroShop zu den bestbetreuten Immobilien-Gesellschaften in Europa und muss auch den Vergleich innerhalb des MDAX (Durchschnitt: 22 Analysten) nicht scheuen. Besonders erfreulich: Weitere Institute wollen die Coverage der Deutsche EuroShop-Aktie in 2011 starten. Informationen zu den Empfehlungen erhalten Sie unter: [www.deutsche-euroshop.de/analysen](http://www.deutsche-euroshop.de/analysen)



NEGATIV: 4



NEUTRAL: 11



POSITIV: 11

Die Analysten sehen die weitere Entwicklung der DES-Aktie eher positiv (Stand: 31. März 2011)

\* ABN Amro, Aurel, Bankhaus Lampe, Bank of America Merrill Lynch, Berenberg Bank, Close Brothers Seydler, Commerzbank, Credit Suisse, Deutsche Bank, DZ Bank, equinet, Hamburger Sparkasse, HSBC, ING, Kempen & Co., Kepler Capital Markets, Macquarie, Metzler, M.M. Warburg & Co, Petercam Bank, Rabobank, Silvia Quandt Bank, Societe Generale, UBS, Unicredit und West LB

**GESCHÄFTSBERICHT EBENFALLS PRÄMIERT**

Der Geschäftsbericht 2009 mit dem Motto „The EuroShopper“ erhielt beim **red dot design award**, einem der international größten und renommiertesten Designwettbewerbe, das begehrte Qualitätssiegel „red dot“. Es ist bereits der zweite „red dot“ für einen Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop: Schon 2007 hatte der Bericht „Feel Estate“ diese Auszeichnung erhalten.

[www.red-dot.de](http://www.red-dot.de)

Beim Wettbewerb „**LACP 2010 Vision Awards Annual Competition**“ der US-amerikanischen LACP (League of American Communications Professionals), einem Verband von Kommunikationsfachleuten, erhielt unser Geschäftsbericht mit 96 von möglichen 100 Punkten eine Auszeichnung in Bronze in der Kategorie „Immobilien“.

[www.lacp.com](http://www.lacp.com)

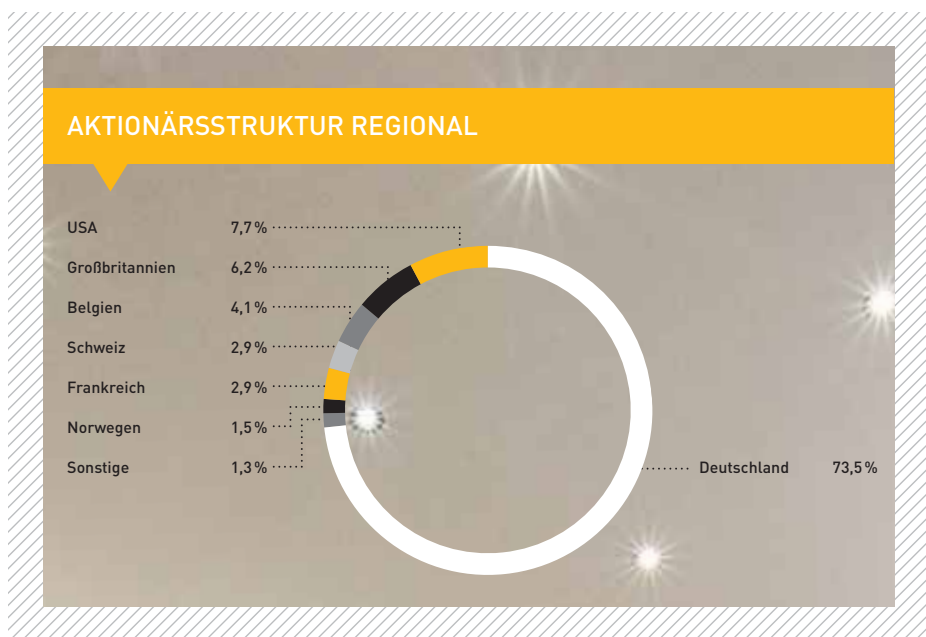
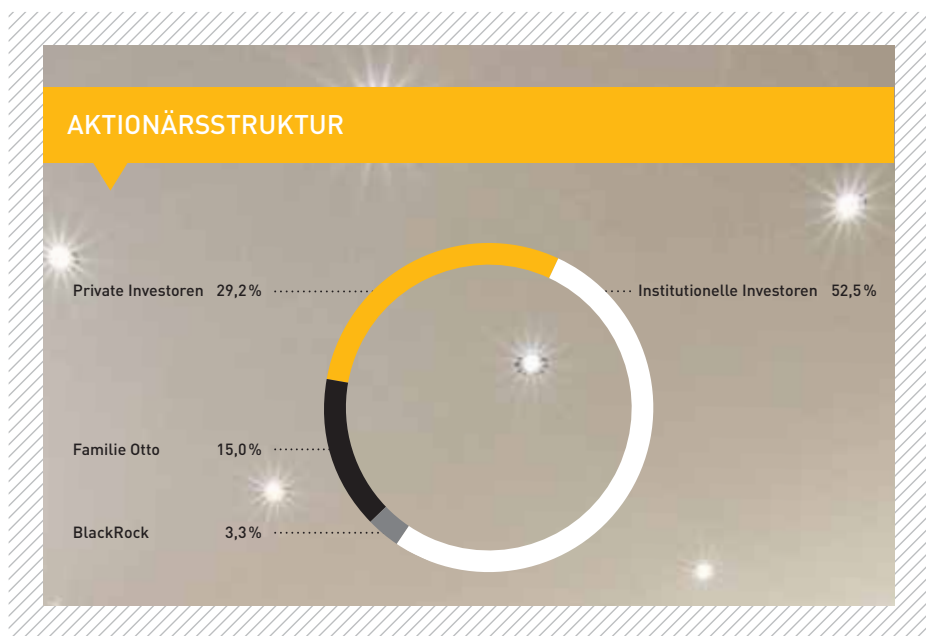
Weitere Auszeichnungen für unsere Kapitalmarkt-kommunikation finden Sie auf unserer Website unter:

[www.deutsche-euroshop.de/irkommunikation](http://www.deutsche-euroshop.de/irkommunikation)

**STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR**

Die Zahl der Investoren ist 2010 weiter angestiegen, die Deutsche EuroShop hat nun rund 10.000 Aktionäre (Stand: 31. März 2011, Vorjahr: 9.450, +6%). Die strukturelle Verteilung hat sich kaum verändert: Institutionelle Investoren halten etwa 52,5% (Vorjahr: 53,0%) der Aktien, private Investoren etwa 29,2% (Vorjahr: 29,0%). Der Anteil der Familie Otto beträgt 15%. Die Investmentgesellschaft BlackRock hält nach eigenen Angaben derzeit 3,3% der Aktien.

Der Anteil ausländischer Investoren ist um zwei Prozentpunkte gesunken. Innerhalb der Länderverteilung gab es kleinere Verschiebungen, vor allem der Anteil US-amerikanischer und belgischer Investoren ist wie im Vorjahr weiter (1,8 bzw. 0,7 Prozentpunkte) gestiegen. Am stärksten hat sich 2010 allerdings der Anteil britischer Aktionäre erhöht (2,3 Prozentpunkte). Auf der Verkäuferseite waren südafrikanische und französische Investoren.

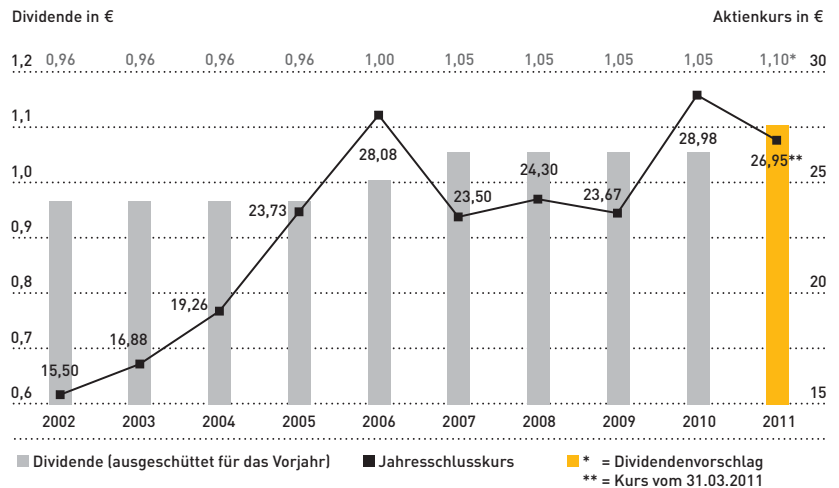


## DIVIDENDENKONTINUITÄT

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 16. Juni 2011 in Hamburg für das Geschäftsjahr 2010 die Zahlung einer Dividende von 1,10 € je Aktie vorschlagen. Mit unserer langfristigen Strategie einer auf Kontinuität basierenden Dividendenpolitik und einer Rendite von 3,8% (bezogen auf den Jahresschlusskurs 2010 von 28,98 €) möchten wir das Vertrauen unserer Aktionäre festigen und neue hinzugewinnen. Auch in Zukunft beabsichtigen wir, eine Dividende von mindestens 1,10 € je Aktie auszuschütten. ■



## DIVIDENDE



## STEUERFREIHEIT DER DIVIDENDE

Dividenden, die an in Deutschland ansässige Aktionäre gezahlt werden, unterliegen bei diesen normalerweise der Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Bei Privatanlegern beträgt der einheitliche Abgeltungssteuersatz ab dem Jahr 2009 25% zuzüglich Solidaritätszuschlag. Ausnahmen gelten unter bestimmten Voraussetzungen für Dividendenzahlungen, die steuerlich als Eigenkapitalrückzahlung gelten (Ausschüttung aus EK04 bzw. seit 2001 aus dem steuerlichen Einlagekonto). Die Dividende der Deutsche EuroShop erfüllt diese Voraussetzung. Die Dividende der Deutsche EuroShop stellt bei den Aktionären gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 Einkommensteuergesetz nicht steuerbare (d. h. nicht zu versteuernde) Einkünfte dar.

Allerdings sind diese Ausschüttungen nach der geänderten Rechtslage seit 2009 steuerverstrickt, da Gewinne aus der Veräußerung von Aktien, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben wurden, steuerpflichtig sind. In diesem Fall verringern die Ausschüttungen die Anschaffungskosten der Beteiligung an der Deutsche EuroShop und führen somit zu einem höheren Veräußerungsgewinn im Zeitpunkt der Veräußerung.

### Sie wünschen weitere Informationen?

Dann besuchen Sie uns im Internet oder rufen Sie uns an:

Patrick Kiss und Nicolas Lissner  
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20 / -22  
Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29  
E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)  
Internet: [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)

Investor  
Relations

# 10 JAHRE SHOPPING-CENTER-AKTIE

**W**ir blicken zurück: 2010 feierte die Deutsche EuroShop zehnjähriges Jubiläum. Doch was sind schon zehn Jahre im Leben eines Unternehmens? Eigentlich nicht so viel. Dennoch: an der Börse sind schon drei Monate für manchen Akteur „langfristig“. Doch trotz aller am Kapitalmarkt nicht selten vorherrschenden kurzfristigen Sichtweise können zehn Jahre an der Börse eine Ewigkeit sein. Und genau so sehen wir das, denn innerhalb von zehn Jahren gab es zwei große Krisen an der Börse, die uns und allen anderen am Kapitalmarkt das Leben nicht gerade leichter gemacht haben.

Wie fing alles an? Im September 2000 wurde – unter Federführung der Deutsche Grundbesitz – eine Vorratsgesellschaft umbenannt und die Deutsche EuroShop mit operativem Leben gefüllt. Bereits wenige Tage später startete der Börsengang: In der Zeit vom 2. Oktober 2000 bis einschließlich 29. Dezember 2000 konnten Investoren Kaufaufträge für das IPO der Deutsche EuroShop abgeben. Mindestens 50 Aktien mussten Anleger zum Festpreis von 38,40 € (vor Aktiensplit am 6. August 2007 im Verhältnis 1:2) zeichnen. Wie es sich für eine einzelhandelsnahe Aktie gehört, gab's auch Rabatt: Frühzeichner erhielten bei einem Erwerb der Aktien im Oktober 2000 einen Preisnachlass von 0,30 € je Aktie, im November 0,15 € je Aktie.

Seit 2. Januar 2001 notieren die Aktien der Deutsche EuroShop im amtlichen Handel der Frankfurter Wertpapierbörse.

Das Platzen der Internet-Blase vor knapp zehn Jahren führte dazu, dass die Anfänge der Deutsche EuroShop nicht gerade optimal verliefen. Es dauerte fast drei Jahre – wir hatten inzwischen unsere Kapitalmarktcommunication professionell aufgestellt –, sämtliche bis dahin noch im Besitz der Deutsche Bank befindlichen Aktien zu platzieren und den Streubesitz damit signifikant zu erhöhen. Bis dahin interessierte sich am Kapitalmarkt kaum ein Investor für uns. Erst mit dem kompletten Ausstieg der Deutsche Bank Mitte 2003 änderte sich das.

**” NUN GEHT UNSER UNTERNEHMEN VON DER KINDHEITS- IN DIE JUGENDPHASE ÜBER UND WIR SEHEN UNS MOMENTAN WIEDER IN DER LAGE, DIE DEUTSCHE EUROSHOP GRÖßER WERDEN ZU LASSEN.**

Die ersten Analysten nahmen die sogenannte Coverage zu unserer Aktie auf und die Umsätze an der Börse vervielfachten sich. So gelang uns der Aufstieg in den Aktienindex SDAX und ein Jahr später, im Herbst 2004, in den MDAX.

Seitdem gehören wir zu den 100 größten börsennotierten Gesellschaften in Deutschland, auch wenn wir personell als kleinste Gesellschaft am Börsenhimmel gelten. Da die Börse gerne Kennzahlen vergleicht, liegen wir bei Umsatz und Gewinn pro Kopf weit vor Daimler, Siemens, Deutsche Telekom & Co. Aber auch bei den Verbindlichkeiten pro Kopf sind wir im Spiel der großen Zahlen ganz weit oben auf dem Treppchen.

Ende 2004 entdeckten Banken das Thema Immobilienaktien als neues Wachstumsfeld, was zu einem weiteren Anstieg des Interesses führte. Immer mehr Analysten berichteten über die Deutsche EuroShop und auch die Presse nahm sich des Themas an. Mit einem Mal waren Immobilienaktien nicht mehr die Mauerblümchen, sondern die Stars der Börse. Das Gleiche konnte man an den realen Immobilienmärkten feststellen. Deutschland wurde Investoren weltweit zum „Place to be“. Das führte zu starken Preissteigerungen und im Umkehrschluss zu sinkenden Renditen. Wir hatten uns daher Ende 2006 entschieden, an diesem Wettlauf nicht mehr teilzunehmen und die Investmentaktivitäten vorerst auf Eis zu legen. Damals ahnten wir noch nicht, dass es drei Jahre dauern würde, bis wir wieder attraktive Konditionen am Markt sehen würden. Ein halbes Jahr später kamen dann durch Bankenschiefenlagen einem breiteren Publikum erste Zweifel an der Nachhaltigkeit der Entwicklung auf. Bis zum Zusammenbruch von Lehman Brothers vergingen dann allerdings noch einmal 14 Monate.

Für die Deutsche EuroShop ist das Fazit nach zehn Lebensjahren, dass vier guten Jahren sechs schwierige gegenüberstehen. 2010 gehört zu den guten Jahren und wir setzen darauf, dass dies auch für 2011 gilt. Denn die Krise traf die Deutsche EuroShop so gut wie gar nicht, unser Umfeld aber wurde erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Die Deutsche EuroShop hielt sich an der Börse vergleichsweise gut, so dass wir zeitweise nicht nur zur größten Immobiliengesellschaft auf dem

deutschen Börsenzettel avancierten, sondern in der Öffentlichkeit auch gerne als Vorzeige-AG bezeichnet werden. Und das alles vor allem deswegen, weil wir uns in Zurückhaltung geübt haben.



Nun geht unser Unternehmen von der Kindheits- in die Jugendphase über und wir sehen uns momentan wieder in der Lage, die Deutsche EuroShop größer werden zu lassen. Die Preise für Shoppingcenter sind zwar schon wieder hoch, aber zumindest auf einem Niveau, das noch akzeptabel erscheint. Zusammen mit der

Fremdfinanzierungsseite können wir Investments darstellen, die man auch am Kapitalmarkt vorzeigen kann. Damit gelingt es uns, das notwendige Eigenkapital über die Börse einzusammeln. Und unser Ziel ist es, die wenigen guten Jahre zu nutzen, um unsere Gesellschaft nicht nur auf dem deutschen Börsenzettel ganz oben zu halten,

sondern vor allem auch auf die großen europäischen Wettbewerber im Shoppingcenterbereich aufzuschließen. Denn Größe am Kapitalmarkt bedeutet auch, dass die Aktie zu einem Must-have wird und dies die Kapitalkosten weiter senkt. ■

## 10 Jahre Shoppingcenter-Aktie aus Aktionärssicht\*



\* Stand 31.12.2010, Performance-Rechner online unter [www.deutsche-euroshop.de/des/pages/index/p/34](http://www.deutsche-euroshop.de/des/pages/index/p/34)



## KAPITALMARKTKONFERENZ & ROADSHOWS

### KAPITALMARKT-KONFERENZ

Hauptsächlich von Banken organisierte Tagung, bei der sowohl Investoren wie auch Unternehmen die Möglichkeit gegeben wird, an einem Tag möglichst viele Termine absolvieren zu können. Bei Einzel- und Gruppengesprächen kann dabei detailliert auf Fragen eingegangen werden. Unternehmenspräsentationen geben die Möglichkeit, die Gesellschaft einem größeren Fachpublikum vorzustellen.

### ROADSHOW

Auf einer Roadshow reist ein Team, das meist aus einem Vorstand und einem Investor-Relations-Manager der Deutsche EuroShop besteht, gemeinsam mit Vertretern der organisierenden Bank (wie z. B. Analysten und Kundenbetreuern) an einen Finanzplatz, um vor Ort bestehende oder aber interessierte, potenzielle Investoren zu besuchen und sie über die aktuelle Entwicklung bzw. Strategie der Gesellschaft zu informieren. Dabei haben die Investoren die Möglichkeit, das Management persönlich zu treffen und ihm Fragen zu stellen. An einem einzigen Tag können so bis zu zehn Termine in einer Stadt wahrgenommen werden.

Investor  
Relations

# KONFERENZEN UND ROADSHOWS 2010

**A**uch 2010 haben Vorstand und Investor Relations-Team der Deutsche EuroShop auf zahlreichen Roadshows und Konferenzen den direkten Kontakt zu den Investoren gesucht. Unser Ziel ist es hierbei, bestehende Aktionäre über die aktuelle Lage der Gesellschaft zu informieren sowie neue Aktionäre von der Qualität eines Investments in unserer Aktie zu überzeugen.

Diese Gespräche mit Analysten sowie Fonds- und Portfoliomanagern geben uns wiederum die Möglichkeit, die Anforderungen und Wünsche des Kapitalmarktes zu verstehen. Viele unserer Gesprächspartner kennen uns bereits seit Jahren. Im Laufe der Zeit ist so eine sehr enge Beziehung entstanden, Kritikpunkte können dadurch offen und konstruktiv besprochen werden. Für viele institutionelle Anleger sind regelmäßige Treffen mit dem Vorstand einer Gesellschaft eine Voraussetzung für das Investment in eine Aktie.

Im Jahr 2010 haben wir auf Roadshows in Düsseldorf, Frankfurt, Köln, München, Amsterdam, Boston, Brüssel, Chicago, Dublin, Genf, Helsinki, Lissabon, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, New York, Paris, Wien und Zürich zahlreiche Termine wahrgenommen.

Hinzu kamen Konferenzen in Frankfurt, Hamburg, München, Amsterdam, London, Nizza und Wien. Neben Investorengesprächen und Unternehmenspräsentationen gehören teilweise auch Podiumsdiskussionen zum Konferenzprogramm. Bei der UBS Global Real Estate Conference, die vom 30. November bis 1. Dezember 2010 in London stattfand, diskutierte Claus-Matthias Böge, Sprecher des Vorstands, zum Beispiel mit anderen Vorständen von Immobilien-AGs über die Zukunftsaussichten des europäischen Immobiliensektors.

Insgesamt haben wir im vergangenen Jahr 22 Roadshows durchgeführt und an 14 Kapital-

marktkonferenzen teilgenommen. Dabei wurden von uns ca. 350 Einzelgespräche geführt. Hinzu kamen viele Telefonkonferenzen, diese finden beispielsweise regelmäßig zur Veröffentlichung der Jahres- und Quartalszahlen statt. Darüber hinaus haben wir erneut zahlreiche Investoren in unseren Büros in Hamburg begrüßt sowie bei verschiedenen Anlässen im Rahmen von Führungen bei sogenannten Property Touren unsere Shoppingcenter vor Ort vorgestellt.

2011 stehen – über das ganze Jahr verteilt – wieder zahlreiche Investor-Relations-Aktivitäten auf dem Programm. Wir möchten damit weiterhin den Kontakt zu unseren bestehenden und potenziellen Investoren pflegen und intensivieren. Eine Übersicht über diese Planungen finden Sie auf unserem Finanzkalender auf Seite 152, eine jeweils aktuelle Version steht Ihnen auf unserer Website unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir) zur Verfügung. ■



# 10 GRÜNDE FÜR EIN INVESTMENT IN DIE AKTIE DER DEUTSCHE EUROSHOP

**1**

Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter investiert

**2**

Erstklassige Standorte

**3**

Bewährte, konservative Strategie

**4**

Stabiler, langfristig planbarer Cashflow

**5**

Aktionärsfreundliche Dividendenpolitik

**6**

Erfahrenes Management

**7**

Exzellente Leistungsbilanz

**8**

Nahezu 100%ige Vollvermietung

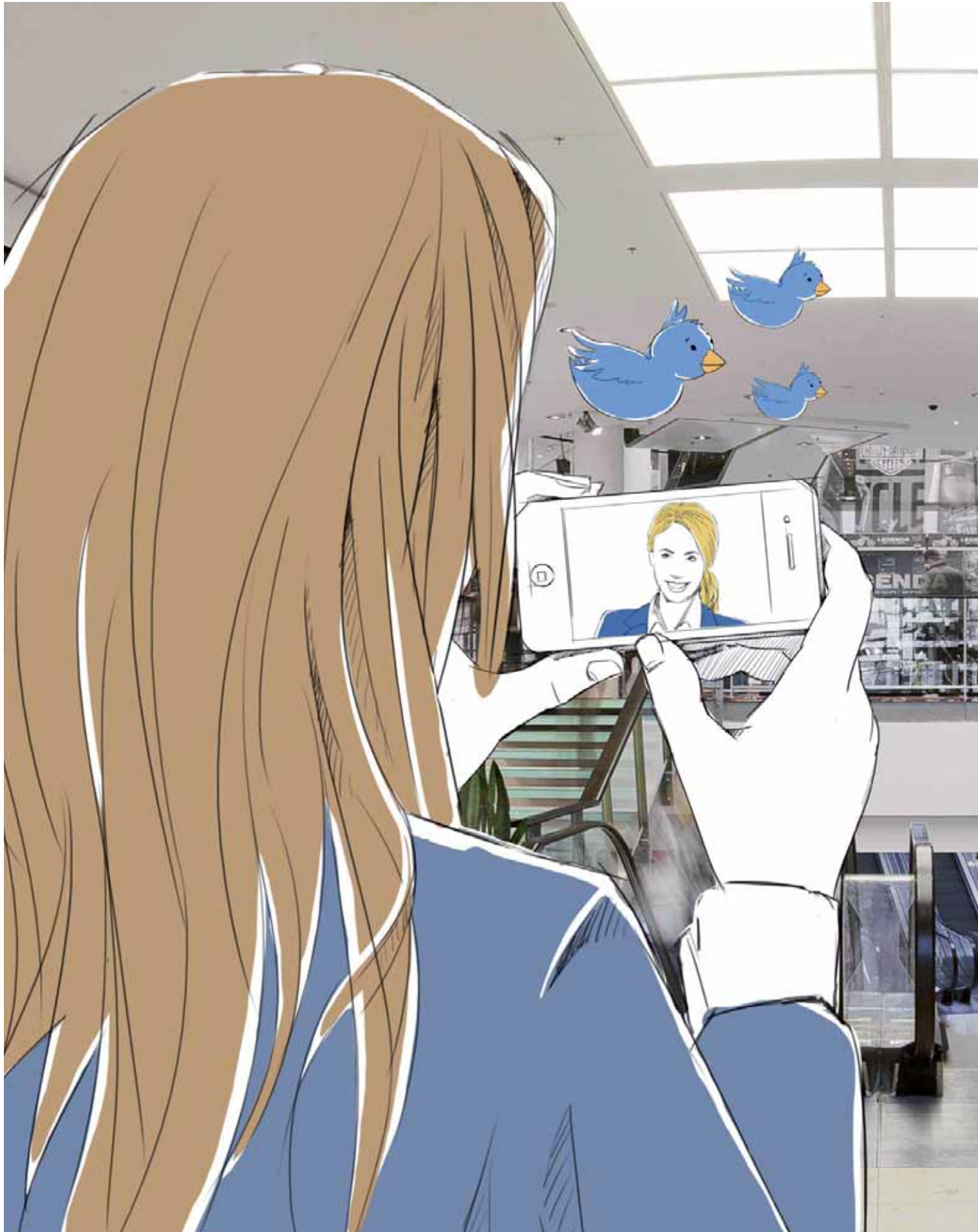
**9**

Inflationsgesicherte Mietverträge

**10**

Substanz mit Wachstumspotenzial





# HÖR' MAL, WER DA ZWITSCHERT!

**D**ie Deutsche EuroShop zeigt sich bereits seit Jahren sehr offen für technische Innovationen und nutzt diese aktiv, um Investoren und Interessenten mit Neuigkeiten und ergänzenden Informationen rund um das Unternehmen und seine Märkte zu versorgen.

Nach gründlicher Vorbereitungszeit haben wir im März 2011 unsere Website [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) neu gestaltet. Der Internetauftritt setzt nun stark auf interaktive und multimediale Inhalte. Darüber hinaus haben wir die Dialogorientierung großgeschrieben und bieten über diverse soziale Medien Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme an.

Im Bereich „Shoppingcenter“ können u. a. auf einer interaktiven Landkarte Detailinformationen zu unseren Shoppingcentern abgerufen werden. Alles zur Strategie, zur Historie, zum

Thema Nachhaltigkeit und zum Management haben wir im Bereich „Konzern“ gebündelt.

Einen Schwerpunkt bildet nach wie vor der Bereich „Investor Relations“ (IR). Die Deutsche EuroShop bietet als eines der ersten Unternehmen in Deutschland einen sogenannten IR-Blog an, dem wir den Namen „IR Mall“ gegeben haben. Der Blog soll künftig zentrale Informations- und Diskussionsplattform des IR-Bereichs werden.

Die Pflege der Website wird komplett durch die Kommunikationsabteilung der Deutsche EuroShop vorgenommen, um sie jederzeit auf dem aktuellsten Stand halten zu können.

Zu erreichen ist der Internet-Auftritt unter der Adresse:

[www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

## SOCIAL MEDIA @ DES



Diskutieren Sie mit uns im IR Mall Blog:  
[www.deutsche-euroshop.de/IRmall](http://www.deutsche-euroshop.de/IRmall)



Werden Sie ein Fan auf Facebook:  
[www.facebook.com/euroshop](http://www.facebook.com/euroshop)



Unsere Fotos auf der Online-Plattform Flickr:  
[www.flickr.com/desag](http://www.flickr.com/desag)



Unsere Präsentationen und Berichte auf SlideShare:  
[www.slideshare.net/desag](http://www.slideshare.net/desag)



Folgen Sie uns auf Twitter:  
[www.twitter.com/DES\\_AG](http://www.twitter.com/DES_AG)

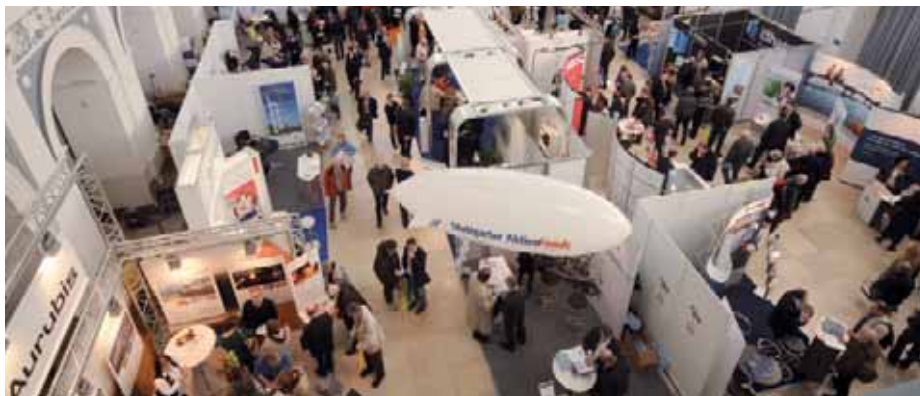


Unsere Videos auf YouTube:  
[www.youtube.com/DeutscheEuroShop](http://www.youtube.com/DeutscheEuroShop)





# IR-EVENTS 2010



## INITIATIVE IMMOBILIEN-AKTIE

Die Initiative Immobilien-Aktie e.V. hat zwei große Ziele: Zum einen soll das Verständnis für indirekte Investments in Immobilien über börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften und REITs sowie deren Wahrnehmung in der Öffentlichkeit gefördert werden. Zum anderen soll ein regelmäßiger Erfahrungs- und Informationsaustausch mit nationalen und internationalen Verbänden und Interessenvertretungen angeregt werden.

Der Verein, dessen Gründungsmitglied die Deutsche EuroShop ist, organisiert mit seinen Mitgliedern die jährliche Konferenz „Initiative Immobilien-Aktie“. Als etablierte Plattform liefert die IIA nicht nur Informationen aus erster Hand, sondern bietet im Rahmen der Jahresveranstaltung auch die Möglichkeit für persönliche Gespräche. Workshops, Podiumsdiskussionen und Unternehmenspräsentationen informieren über die aktuellsten Trends und Entwicklungen rund um die Immobilien-Aktie.

Die 10. Konferenz der Initiative Immobilien-Aktie fand am 19. Oktober 2010 in Frankfurt am Main statt. Vorstand und Investor Relations-Team der Deutsche EuroShop haben zahlreiche Hintergrundgespräche mit Analysten, Investoren und Journalisten geführt und Kontakte gepflegt.

2011 findet die Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie am 19. Oktober in Frankfurt statt.

[www.initiative-immobilien-aktie.de](http://www.initiative-immobilien-aktie.de)

## BÖRSENTAG

Der Börsentag ist eine Veranstaltung der Börsen AG Hamburg-Hannover und dem Hanseatischen Börsenkreis der Universität Hamburg in Kooperation mit der Handelskammer und dem Finanzplatz Hamburg e.V., die bei vielen Privatanlegern bereits zum jährlichen Pflichtprogramm gehört. Am 6. November 2010 fand sie bereits zum 16. Mal statt.

Die größte Finanzmesse Norddeutschlands bot den ca. 6.500 Besuchern im vergangenen Jahr rund 70 Vorträge, die ein breites Spektrum von Bundeswertpapieren über Präsentationen börsennotierter Unternehmen bis zu Aktien- und Fondsanlagen abdeckten. Auf der begleitenden Messe präsentierten sich ca. 100 Aussteller. Gerade in Krisenzeiten schien der Informationsbedarf privater Investoren zu Themen der Geldanlage und Alterssicherung groß.

Bei der nun bereits 6. Teilnahme der Deutsche EuroShop am Börsentag konnten wir uns erneut über ein reges Interesse und viele Besuche an unserem Stand freuen. Zahlreiche Aktionäre und Interessenten haben sich mit Infoflyern und Geschäftsberichten versorgt sowie viele Detailfragen gestellt, u. a. zu den jüngsten Zuwächsen im Portfolio. Der große Handelsaal bot dazu eine prächtige Kulisse und ließ die Anwesenden echte Börsenparkettluft schnuppern.

Auch 2011 wird die Deutsche EuroShop wieder mit einem eigenen Stand am Börsentag teilnehmen, dieser wird am 5. November stattfinden. Der Eintritt ist wie immer frei und eine Anmeldung für Besucher nicht erforderlich.

[www.boersentag.de](http://www.boersentag.de)

## HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop fand am 17. Juni 2010 in den historischen Räumen der Handwerkskammer Hamburg statt.

In seiner Rede informierte Claus-Matthias Böge, Sprecher des Vorstands, die ca. 280 anwesenden Aktionäre ausführlich über die Ereignisse des abgelaufenen Geschäftsjahres und ging dabei auch auf aktuelle Ereignisse wie die Kapitalmaßnahmen sowie den Kauf des A10 Centers in Wildau bei Berlin ein.

Ein Mitschnitt der Rede war bereits kurz nach der Veranstaltung unter der unten genannten Internetadresse als Videocast verfügbar, zudem finden Interessenten hier ein umfangreiches Archiv mit Präsentationen, Reden und Informationen rund um unsere letzten Hauptversammlungen.

Die Tagesordnung sah unter anderem die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals sowie Anpassungen zur Satzung an das „ARUG“ (Gesetz zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie) vor. Bei einer Präsenz von 61,5% zum Zeitpunkt der Abstimmung wurde sämtlichen Punkten die Zustimmung erteilt.

Wie bei unseren Hauptversammlungen üblich, standen Vorstand und die Mitarbeiter vor und nach der Veranstaltung für einen Informationsaustausch zur Verfügung. Bei sommerlichem Wetter nutzen im Anschluss viele Aktionäre den sich direkt gegenüber der Handwerkskammer befindlichen Hamburger Park „Planten un Blumen“ für einen Spaziergang.

Die Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010 wird am 16. Juni 2011 erneut in der Hamburger Handwerkskammer stattfinden.

[www.deutsche-euroshop.de/hv](http://www.deutsche-euroshop.de/hv)



**A**m 23. September 2010 luden wir anlässlich unseres zehnjährigen Jubiläums zu einem abendlichen Empfang in eine schöne Jugendstilvilla an der Hamburger Außenalster ein. Ca. 150 Gäste, darunter Analysten, Bankenvertreter, Dienstleister und Geschäftsfreunde genossen gemeinsam mit Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeitern der Deutsche EuroShop einen lauwarmen Spätsommerabend mit Blick auf das Wasser. In seiner Rede berichtete Claus-Matthias Böge, Sprecher des Vorstands, aus der jungen Geschichte der Gesellschaft und trug die eine oder andere Anekdote vor.

Als „Geburtstagsgeschenk“ erhielt der Jamliner, ein Projekt der staatlichen Jugendmusikschule Hamburg,

## JUBILÄUMSFEIER: 10 JAHRE DEUTSCHE EUROSHOP

sowie dessen Förderverein, eine Spende von 10.000€ überreicht. Der Jamliner ist ein ehemaliger Linienbus, der zu einem mobilen Bandprobenraum mit Tonstudio umgebaut wurde. Er fährt an vier Einsatztagen in der Woche in soziale Brennpunkte Hamburgs. Im Rahmen eines Workshop-Konzepts können hier Jugendliche ab zwölf Jahren auch ohne musikalische Vorbildung Erfahrungen in der Musikwelt sammeln. Der Bandunterricht steht vor allem Jugendlichen offen, die sonst keine Gelegenheit haben, selbst Musik zu machen.

Einer der Höhepunkte des Abends war der Auftritt der Band „Les Kadetts“, die ihren selbstkomponierten Song „Rappen für den Frieden“ spielte. Im Anschluss erläuterte Projektleiter Thomas Himmel das pädagogische Konzept und die ebenfalls zehnjährige Historie des Jamliners.

Mehr Informationen zum Jamliner unter:

[www.jamliner.de](http://www.jamliner.de)





Investor  
Relations

# MARKETING

## WERBUNG DIREKT IN CENTERN

Im vergangenen Jahr haben wir unser bescheidenes Werbebudget fast ausschließlich auf die Schaltung von Spots im digitalen Flatscreen-Netzwerk der ECE flatmedia konzentriert. Über 40 Mio. Mal wurden unsere „Börsen-News“ in mehr als 40 Centern (also auch in vielen, die nicht zu unserem Portfolio gehören) auf rund 900 Flachbildschirmen gezeigt. Das Format wurde eigens für uns entwickelt, damit sich die Deutsche EuroShop wirkungsvoll in ihren Centern präsentiert und



den Centerbesuchern durch Informationen über die aktuellen Börsentrends einen informativen Mehrwert im Shopping-Umfeld bieten kann.

#### WEBSITE MIT STABILEN ZUGRIFFSZAHLLEN

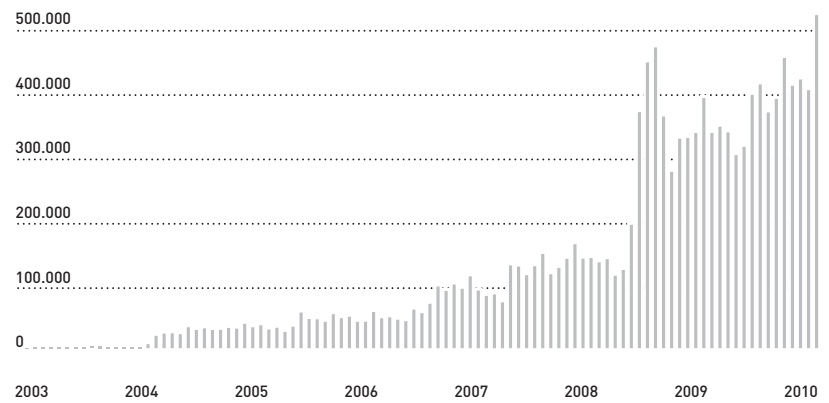
Unsere barrierefreie Website erfreute sich einer tendenziell wieder steigenden Beliebtheit, nachdem in den beiden Vorjahren die Besucherzahlen etwas rückläufig waren. Zu erreichen ist der im März 2011 neu gestaltete Internet-Auftritt unter der Adresse [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

#### MEDIENRESONANZ MIT WEITEREM POSITIVEM TREND

Die Deutsche EuroShop erfreute sich weiter einer steigenden Medienpräsenz. Vor allem Wirtschafts- und Finanzjournalisten schrieben regelmäßig über unser Unternehmen. Darüber hinaus widmeten sich diverse TV- und Hörfunksender sowie Online-Publikationen mit Reportagen

und Interviews der Deutsche EuroShop. Die gedruckte Auflage dieser Medien stieg von 28,9 Mio. im Vorjahr auf 31,5 Mio. um rund 9% und erreichte damit wieder das bisherige Spitzenniveau von 2005. Der Anzeigenäquivalenzwert der Berichterstattung in Zeitungen und Magazinen sank allerdings von rund 4,5 Mio. € auf knapp 3,8 Mio. € (-16%). ■

#### WEBSITE-SEITENAUFRUFE PRO MONAT

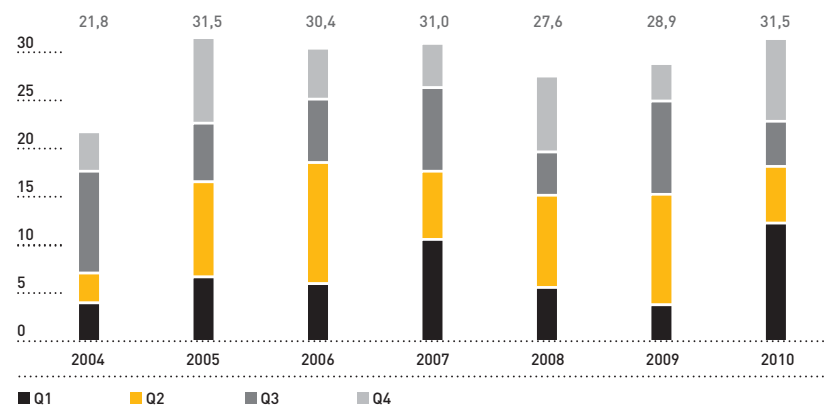


#### INFOBOX

Neben dem Aktienmarketing beschäftigen wir uns mit der Weiterentwicklung und der Pflege der Marke Deutsche EuroShop. Unser Ziel hierbei ist, die Bekanntheit der Marke und den Wiedererkennungswert weiter zu steigern. Deutsche EuroShop soll sich als die Marke für ein Investment in Shoppingcenter etablieren.

#### ENTWICKLUNG DER MEDIENPRÄSENZ

Auflage der berichtenden Zeitungen und Magazinen in Mio.



Investor  
Relations

# CORPORATE GOVERNANCE 2010

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

Die Deutsche EuroShop begrüßt den von der Regierungskommission vorgelegten Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Kodex schafft nicht nur transparente rechtliche Rahmenbedingungen für die Unternehmensleitung und -kontrolle in Deutschland, sondern es werden darin auch allgemein anerkannte Standards für gute und verantwortungsbewusste Unternehmensführung dokumentiert.

## ARBEITSWEISEN VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Aufsichtsrat und Vorstand haben die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2010 wahrgenommen. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wird zwischen Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und der Stand der Strategieumsetzung in regelmäßigen Abständen erörtert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Entwicklung der Geschäfte und die Risikosituation informiert. Über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im Geschäftsjahr 2010 informiert der Aufsichtsrat ausführlich in seinem Bericht auf den Seiten 10 bis 13.

Im Geschäftsjahr 2010 existierten keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- bzw. Werkverträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschaft.

## ZUSAMMENSETZUNG UND VIELFALT

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

## VORSTAND

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

Der Vorstand der Deutsche EuroShop besteht aktuell aus zwei Mitgliedern.

### Claus-Matthias Böge

geb. am 13. Februar 1959  
Erste Bestellung: 2001  
Bestellt bis: 2015

Claus-Matthias Böge wurde mit seinem Eintritt 2001 in die Deutsche EuroShop Mitglied des Vorstands. 2003 übernahm er seine jetzige Funktion als Sprecher des Vorstands. Er fungiert gleichzeitig als Geschäftsführer der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, der Deutsche EuroShop Management GmbH und der DES Beteiligungs GmbH.

### Olaf Borkers

geb. am 10. Dezember 1964  
Erste Bestellung: 2005  
Bestellt bis: 2016

Olaf Borkers wurde mit seinem Eintritt in die Deutsche EuroShop in 2005 Mitglied des Vorstands. Er fungiert ebenfalls gleichzeitig als Geschäftsführer der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, der Deutsche EuroShop Management GmbH und der DES Beteiligungs GmbH.

## AUFSICHTSRAT

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

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



Dem Aufsichtsrat gehören an:

**Manfred Zaß**, Vorsitzender

**Dr. Michael Gellen**, stellvertretender Vorsitzender

**Thomas Armbrust**

**Dr. Jörn Kreke**

**Alexander Otto**

**Dr. Bernd Thiemann**

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

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

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

## AKTIENBESITZ

### Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2010 insgesamt 27.761 Stück Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop.

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2010 insgesamt 6.074.062 Stück Aktien und damit mehr als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop.

Neben den allgemeinen rechtlichen Bestimmungen zur Information der Öffentlichkeit regeln zusätzlich die Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats die Berichtspflichten der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder bei Geschäften mit Aktien der Gesellschaft oder darauf bezogenen Erwerbs- oder Veräußerungsrechten sowie Rechten, die unmittelbar vom Börsenkurs der Gesellschaft abhängen.

## DIRECTORS' DEALINGS

Der Deutsche EuroShop sind im Geschäftsjahr 2010 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden: ▶

		Käufe in Stk.	Kurse in €	Verkäufe in Stk.	Kurse in €
Claus-Matthias Böge	Aktie	6.062	19,50 – 23,00		
Carlotta Böge	Aktie	913	19,50 – 23,00		
Henry Böge	Aktie	913	19,50 – 23,00		
CMB Böge Vermögensverwaltung GmbH	Aktie	631	19,50 – 23,00	2.631	27,12
Olaf G. Borkers	Aktie	848	19,50 – 23,00	2.548	27,30 – 28,26
	Optionsschein			27.000	0,94
Thomas Armbrust	Aktie	7.025	19,50 – 23,00		
Gabriele Armbrust-Cattarius	Aktie	2.200	19,50 – 23,00		
Annette Armbrust	Aktie	5.481	19,50 – 23,00		
Alexander Otto	Aktie	2.210.080	19,50 – 23,00	759.836	22,80
Dr. Jörn Kreke	Aktie	21.250	19,50 – 23,00	25.000	28,50 – 28,52
Dr. Bernd Thiemann	Aktie	1.597	19,50 – 23,00		
Manfred Zass	Aktie	4.120	19,50 – 23,00	1.600	28,99
<b>Gesamt</b>		<b>2.261.120</b>		<b>791.615</b>	



Galeria Baltycka, Danzig



Galeria Baltycka, Danzig

### BEZIEHUNGEN ZU DEN AKTIONÄREN

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Rechte in Angelegenheiten der Gesellschaft aus. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats und beschließt über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Sie entscheidet über die Verwendung des Bilanzgewinns, ferner über die Vergütung des Aufsichtsrats sowie über Satzungsänderungen der Gesellschaft. Die Hauptversammlung, in der Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ablegen, findet jährlich statt. Bei der Beschlussfassung in der Hauptversammlung gewährt jede Aktie eine Stimme („one share, one vote“). Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, dort zur Tagesordnung zu sprechen und Fragen zu stellen.

Viermal jährlich berichtet die Gesellschaft den Aktionären und der Öffentlichkeit nach einem Finanzkalender über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens. Daneben wird durch Mitteilungen direkt an die Öffentlichkeit und die Medien über Aktivitäten der Gesellschaft berichtet. Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden nach rechtlichen Vorgaben als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht.

Im Rahmen der Investor Relations-Aktivitäten präsentiert der Vorstand regelmäßig vor Analysten sowie auf Investorenveranstaltungen. Analystenkonferenzen anlässlich des Jahresabschlusses und der Quartalsabschlüsse werden im Internet, für alle Interessenten zugänglich, übertragen. Zudem bietet die Deutsche EuroShop über ihre Internetseiten Finanzinformationen und weitere Informationen über den Deutsche EuroShop-Konzern.

### RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Die Rechnungslegung des Deutsche EuroShop-Konzerns erfolgt auf der Grundlage des § 292a Handelsgesetzbuch (HGB) in grundsätzlicher Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG wird weiterhin nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB erstellt. Für die Aufstellung der Abschlüsse ist der Vorstand verantwortlich. Die Beauftragung des Jahresabschlussprüfers übernimmt der Vorsitzende des Bilanzausschusses, wobei der Jahresabschlussprüfer zuvor von der Hauptversammlung gewählt wurde. Die erhöhten Anforderungen an die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers werden dabei erfüllt.

### AUSBLICK

Der Deutsche Corporate Governance Kodex wurde im letzten Jahr in Teilen erneut geändert und entspricht nun in weiteren Punkten unserer bisherigen Handhabung. Wir sehen uns damit in unserer praxisorientierten Umsetzung des Kodex bestätigt und konnten in der Folge eine zunehmende Entsprechung zum Kodex erklären.

### ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Im Dezember 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft gemeinsam ihre aktualisierte Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2010 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.



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

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG handeln seit Gründung der Gesellschaft und damit bereits vor der offiziellen Einführung einer Corporate Governance verantwortlich und für eine auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle der Gesellschaft. Daher war aus Sicht der Gesellschaft die Vereinbarung eines Selbstbehaltes entbehrlich, zumal dieses keinen Einfluss auf die Höhe der Versicherungsprämie hat

- **Für Vorstandsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt (Kodex Ziff. 5.1.2).**

Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass für Vorstandsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten. Eine Altersgrenze könnte eine qualifizierte und erfolgreiche Vorstandsarbeit beenden.

- **Der Aufsichtsrat hat keinen Nominierungsausschuss gebildet (Kodex Ziff. 5.3.3).**

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus nur sechs Mitgliedern, die zudem alle Vertreter der Anteilseigner sind. Aufgrund der Größe und Struktur übernimmt daher das Präsidium des Aufsichtsrates die Aufgaben eines Nominierungsausschusses.

- **Die Aufsichtsratsvergütung enthält keine erfolgsorientierten Elemente (Kodex Ziff. 5.4.6).**

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass eine feste Vergütung des Aufsichtsrats das Geschäftsmodell am besten abbildet. Der langfristige Unternehmenserfolg resultiert wesentlich aus der Wahl der zu erwerbenden und im Bestand zu haltenden Einkaufszentren sowie der Qualität der langfristigen Mietverträge.

- **Der Konzernabschluss wird binnen 120 Tagen nach Geschäftsjahresende veröffentlicht (Kodex Ziff. 7.1.2).**

Die Gesellschaft legt Wert darauf, geprüfte und vom Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschlüsse zu veröffentlichen. Aufgrund der zeitlichen Abläufe für die Erstellung, Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses ist ein früherer Termin für die Veröffentlichung nicht möglich.

Hamburg, 1. Dezember 2010

Vorstand und Aufsichtsrat  
Deutsche EuroShop AG

