

LESEBRRIEFE

2011

Sehr geehrter Herr Böge,

leider finden die Hauptversammlungen nicht mehr in Frankfurt statt, sondern in Hamburg, so dass wir keine Gelegenheit haben, uns persönlich zu begrüßen.

Ich möchte Ihnen jedoch auf diesem Wege gratulieren für die hervorragende Gestaltung des Geschäftsberichts des Jahres 2010. Voller Ideen und sehr fortschrittlich und natürlich die Zahlen wunderbar aufgegliedert, ist der Bericht beispiellos.

Zu diesem und den wunderbaren Zahlen natürlich, nochmals herzlichen Glückwunsch. Vielleicht schaffe ich es ja mal zur Versammlung nach Hamburg.

Maximilian L., Frankfurt*

Sehr geehrte Damen und Herren,

über Ihre guten Wünsche zu meinem 90. Geburtstag habe ich mich sehr gefreut und danke Ihnen recht herzlich dafür. Hoffen und wünschen wir, dass das Börsenmotto „Dividende gut, alles gut“ der AG weiterhin treu bleibt.

Rainer B., Mainz*

* = Name von der Redaktion geändert

Sehr geehrte Mitarbeiter,

warum ist die Antwortkarte auf Seite 151 des Geschäftsberichts 2010 so doof angebracht? Wenn man das Ding ausschneidet, zerstört man den Kalender auf Seite 152.

Was ich noch sagen wollte: Wenn wir schon so viel über Nachhaltigkeit reden (ab Seite 38), frage ich mich, warum dieser Geschäftsbericht so unnachhaltig ist?

Ralf F., Trebur*

Sehr geehrter Herr F.,

vielen Dank für Ihre Postkarte sowie für die darauf enthaltene Kritik.

Unser Finanzkalender ist immer tagesaktuell auf unserer Internetseite unter www.deutsche-euroshop.de/ir abrufbar. Deshalb haben wir uns erlaubt, diesen als Rückseite für die Antwortkarte zu nutzen. Sollten Sie es wünschen, schicken wir Ihnen natürlich auch gerne immer ein unbeschädigtes Exemplar des Kalenders zu.

In den letzten Jahren konnten wir die gedruckte Auflage unseres Geschäftsberichts nennenswert reduzieren, u. a. dank eines vollwertigen Online-Geschäftsberichts, den wir unseren Aktionären und Interessenten auf unserer Internetpräsenz zur Verfügung stellen. Zudem trägt unser gedruckter Geschäftsbericht das FSC-Siegel. Dieses besagt, dass das verwendete Papier aus verantwortungsvoller Waldwirtschaft stammt und auf seinem Weg zum Aktionär über die gesamte Verarbeitungskette nicht mit nicht-zertifiziertem, also nicht kontrolliertem, Holz oder Papier vermischt wurde. Produkte mit diesem Siegel sichern die Nutzung der Wälder gemäß den sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedürfnissen heutiger und zukünftiger Generationen. Zusätzlich haben wir uns von der Klimaschutzberatung ClimatePartner bestätigen lassen, dass wir sämtliche bei der Herstellung des Berichts entstandenen CO₂-Emissionen durch CO₂-Emissionszertifikate ausgeglichen haben.

Sehr geehrter Herr Kiss,

die Glückwünsche der Deutsche EuroShop AG zu meinem 70. Geburtstag haben mich überrascht und gefreut. Das ist ausgezeichnete Stil und gute Investor Relations!

Annemarie R., Travemünde*

Sehr geehrter Herr Kiss, sehr geehrter Herr Lissner,

für die Übersendung Ihres Geschäftsberichtes für das Jahr 2010 danke ich Ihnen und beglückwünsche Sie und Ihre Kollegen zu dem beachtlichen Entwicklungserfolg in den letzten zehn Jahren.

Harald P., Hamburg*

Ihre Leserbriefe erreichen uns per E-Mail an redaktion@des.ag oder per Fax an 040 - 41 35 79 - 29.

Gerne können Sie Ihren Brief auch an die folgende Anschrift schicken:

Deutsche EuroShop AG
Leserbriefe
Oderfelder Straße 23
20149 Hamburg

HUSSEL
Confiserie



Genuss vom Feinsten

Hussel verwöhnt Liebhaber feinsten Confiserie mit Pralinen, Trüffeln, Gebäck und frischen Fruchtgummis sowie einer großen Auswahl exklusiver Präsentideen. Hussel heißt Sie zu einem genussvollen Einkaufsbummel willkommen: freuen Sie sich auf die kompetente Beratung und auf das sympathische Confiserie-Team.

hussel.de

GLOSSAR

A

ANKERMIETER Auch „Magnetbetreiber“. Der Mieter, mit dem andere Mieter angezogen werden sollen. Mit seiner hohen Kundenfrequenz sorgt er für eine Belegung 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 Risikovorsorge 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 Shopping center.

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 Nebenwerte index (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).

D
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 börsen notierte 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 Kurschwankungen. 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 2012).

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

2011

FINANZKALENDER

- | | | | |
|------------|---|------------|--|
| 09.03. | Vorläufige Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2011 | 11.06. | Roadshow Wien, Berenberg |
| 15.-16.03. | Kempen & Co. Property Seminar, New York | 21.06. | Hauptversammlung, Hamburg |
| 20.03. | Roadshow München, Baader Bank | 21.06. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg |
| 21.03. | Roadshow Zürich, WestLB | 14.08. | Halbjahresfinanzbericht 2012 |
| 22.03. | Roadshow Amsterdam, Commerzbank | 16.08. | Roadshow Edinburgh, M.M. Warburg |
| 22.03. | Roadshow Paris, Kepler | 04.-05.09. | Kempen & Co. German Property Seminar, Berlin |
| 23.03. | Roadshow London, Bank of America Merrill Lynch | 05.09. | Bank of America Merrill Lynch pre-EPRA Event, Berlin |
| 27.03. | Roadshow Hamburg, equinet | 06.-07.09. | EPRA Annual Conference, Berlin |
| 03.-04.04. | Deutsche Bank's VIP Real Estate Event, Frankfurt | 13.09. | Roadshow Amsterdam, Rabo |
| 18.04. | Credit Suisse Global Real Estate Conference, London | 18.09. | Roadshow Kopenhagen, equinet |
| 19.04. | Commerzbank Corporate Day, London | 19.09. | Roadshow Helsinki/Stockholm, Berenberg |
| 26.04. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg | 20.09. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg |
| 26.-27.04. | Bankhaus Lampe Deutschland-Konferenz, Baden-Baden | 26.09. | UniCredit Kepler German Investment Conference, München |
| 27.04. | Veröffentlichung Geschäftsbericht 2011 | 27.09. | Baader Investment Conference, München |
| 15.05. | Zwischenbericht Q1 2012 | 09.10. | ExpoREAL, München |
| 22.05. | Metzler Immobilientag, Frankfurt | 17.10. | Roadshow Brüssel, ING |
| 30.05. | Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam | 17.10. | Roadshow Zürich, Deutsche Bank |
| | | 18.10. | Roadshow Genf, Deutsche Bank |
| | | 13.11. | Neunmonatsbericht 2012 |
| | | 15.11. | Roadshow Paris, Metzler |
| | | 27.11. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg |

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

Check it
OUT!

Kontakt & Impressum

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

MEHRJAHRES-

Übersicht

in Mio. €	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Umsatzerlöse	57,9	61,4	72,1	92,9	95,8	115,3	127,6	144,2	190,0
EBIT	39,5	49,8	57,5	86,3	78,5	98,1	110,7	124,0	165,7
Finanzergebnis	-17,8	-19,2	-39,3	-41,0	-39,6	-49,4	-55,9	-60,2	-79,1
Bewertungsergebnis	5,6	8,0	40,0	68,8	39,0	38,3	-14,8	33,1	41,9
EBT	27,3	38,6	68,1	117,7	77,8	87,0	40,1	97,0	128,4
Konzernergebnis	19,0	27,7	48,7	100,3	94,2	68,9	34,4	-7,8	93,40
FFO je Aktie in €	0,82	0,86	0,97	1,08	1,12	1,38	1,40	1,35	1,61
Ergebnis je Aktie in €	0,61	0,89	1,55	2,92	2,74	1,96	0,88	-0,17	1,81
Eigenkapital*	695,3	684,4	787,4	897,9	974,0	977,8	1.044,4	1.441,5	1.473,1
Verbindlichkeiten	545,2	685,8	756,1	898,3	1.002,3	1.029,1	1.067,8	1.522,1	1.752,0
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	3.225,1
Eigenkapitalquote in %*	56,1	49,9	51,0	50,0	49,3	48,7	49,5	48,6	45,7
Gearing in %*	78	100	96	100	103	105	102	106	119
Liquide Mittel	102,0	150,3	197,2	94,2	109,0	41,7	81,9	65,8	64,4
Net Asset Value	682,5	686,8	794,5	877,4	925,1	942,8	1.006,9	1361,1**	1427,3**
Net Asset Value je Aktie in €	21,84	21,98	23,11	25,53	26,91	27,43	26,63	26,36**	27,64**
Dividende je Aktie in €	0,96	0,96	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10***

* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital
 ** EPRA
 *** Vorschlag

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.

in Mio. €	Q1/2011	Q2/2011	Q3/2011	Q4/2011
Umsatzerlöse	44,4	46,7	46,9	52,0
EBIT	38,6	39,7	39,6	47,8
Finanzergebnis	-19,1	-19,6	-20,1	-20,3
Bewertungsergebnis	-0,4	-0,5	-0,4	43,2
EBT	19,1	19,6	19,0	70,7
Konzernergebnis	16,0	16,4	7,7	53,3
Ergebnis je Aktie in €	0,31	0,32	0,15	1,03