

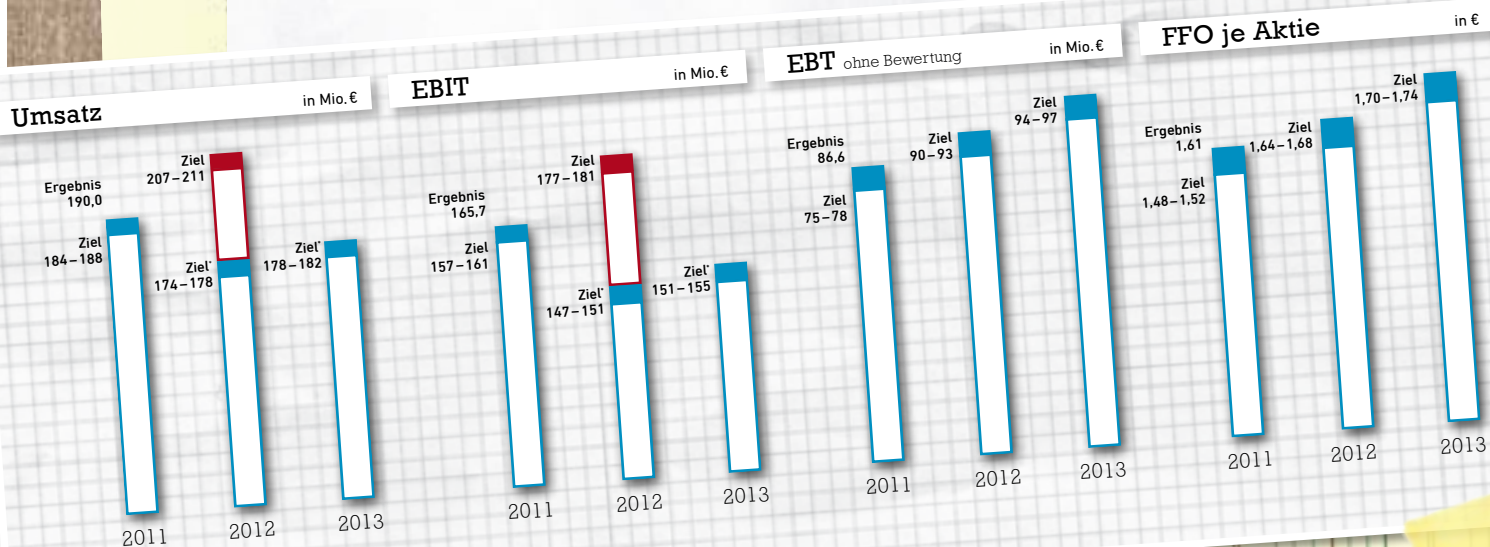
# Deutsche EuroShop

## IM ÜBERBLICK

### Kennzahlen

in Mio. €	2011	2010	Differenz
Umsatzerlöse	190,0	144,2	32%
EBIT	165,7	124,0	34%
Finanzergebnis	-79,1	-60,2	-31%
Bewertungsergebnis	41,9	33,1	26%
EBT	128,4	97,0	32%
Konzernergebnis	93,4	-7,8	
FFO je Aktie in €	1,61	1,35	19%
Ergebnis je Aktie in €	1,81	-0,17	
Eigenkapital*	1.473,1	1.441,5	2%
Verbindlichkeiten	1.752,0	1.522,1	15%
Bilanzsumme	3.225,1	2.963,6	9%
Eigenkapitalquote in %*	45,7	48,6	
LTV-Verhältnis in %	47	47	
Gearing in %*	119	106	
Liquide Mittel	64,4	65,8	-2%
Net Asset Value (EPRA)	1.427,3	1.361,1	5%
Net Asset Value je Aktie in € (EPRA)	27,64	26,36	5%
Dividende je Aktie in €	1,10**	1,10	0%

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



\* At-equity-Konsolidierung

# EDITORIAL



**Claus-Matthias Böge**  
Sprecher des Vorstands

*Liebe Leserin, lieber Leser,*

für viele unter Ihnen dürfte dieser Geschäftsbericht keine große Überraschung sein: Stets versuchen wir, Ihnen statt einem trockenen Pflichtwerk etwas wirklich Interessantes und Unterhaltsames zu bieten. Ein Magazin rund um die Deutsche EuroShop.

Diese Tradition möchten wir hiermit fortführen und haben Ihnen auf den folgenden Seiten viele, im wahrsten Sinne des Wortes „buntgemischte“ Informationen zu den Themen Shopping und Immobilien zusammengestellt. Alles, was Sie über unser Geschäftsjahr 2011 wissen müssen, haben wir in einem Extra-Heft aufbereitet. Damit besteht unser Geschäftsbericht zum ersten Mal aus zwei Teilen. Eines hat sich aber sicher nicht verändert: Es erwarten Sie solide Zukunftsaussichten, ganz so, wie Sie es von uns gewohnt sind.

Einen besonderen Dank möchten wir unseren Mietpartnern aussprechen: Diese sind die Erfolgsgaranten unserer Shoppingcenter und haben uns zahlreich bei der Gestaltung dieses Werkes mit vielen schönen Werbemotiven unterstützt. Die Seiten hierfür haben wir ihnen gerne kostenfrei zur Verfügung gestellt. Die Anzeigen stehen für die bunte Vielfalt in unseren Centern, die täglich mehrere hunderttausend Besucher anzieht.

Ich möchte Sie herzlich dazu einladen, sich vor Ort ein Bild unserer Immobilien zu machen. Die Türen stehen Ihnen offen, ein großer Vorteil der Einkaufszentren – Sie sind stets willkommen. Und natürlich hätten wir nichts dagegen, wenn Sie Ihren Besuch mit ein paar Einkäufen verbinden würden.

Sollten Sie Anregungen oder Fragen zu diesem Bericht haben, so freuen wir uns jederzeit über Ihr Feedback. Nun wünsche ich Ihnen aber erst mal eine kurzweilige und informative Lektüre!

Beste Grüße,

Claus-Matthias Böge  
Sprecher des Vorstands

Ziele

Werte

**Unsere Werte**

Wir sind Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Nur ausgewählte Immobilien sind für uns Investitionsobjekte. Ein hoher Qualitätsanspruch und große Flexibilität sind für uns ebenso wichtig wie eine nachhaltige Ertragsentwicklung durch indexierte und umsatzgebundene Mietverträge. Hinzu kommt ein mit rund 99 % überdurchschnittlich hoher Vermietungsstand und ein professionelles Centermanagement – das sind die Grundwerte unseres Erfolgs.

**Unsere Ziele**

Für die Deutsche EuroShop zählt nicht der schnelle Erfolg, sondern langfristiges Wachstum und eine daraus resultierende solide Wertsteigerung des Portfolios. Unser Ziel ist, unseren Aktionären Jahr für Jahr eine attraktive Dividende aus langfristig gesicherten Erträgen auszuschütten. Dazu werden wir weitere Spitzenobjekte erwerben, um uns als eines der europaweit größten auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Unternehmen zu etablieren.

**2011****HIGHLIGHTS****Januar**

Aufstockung der Anteile an der Stadt-Galerie Hameln auf 100 %

**März**

Eröffnung der Erweiterung der Altmarkt-Galerie Dresden

**April**

Eröffnung der A10 Triangel

**Juni**

Hauptversammlung  
Ausschüttung einer Dividende von 1,10 € je Aktie

**Juli**

Aufstockung der Anteile an der City-Galerie Wolfsburg auf 100 %

**September**

2. Deutsche EuroShop Real Estate Summer mit Besichtigungen der City-Galerie Wolfsburg, des Allee-Centers Magdeburg sowie des A10 Centers in Wildau

**Oktober**

Erwerb einer 50%-Beteiligung am Allee-Center Magdeburg

**November**

Eröffnung der Norderweiterung des Main-Taunus-Zentrums

**Dezember**

Aufnahme in den EURO STOXX und STOXX Europe 600  
Aufstockung der Anteile am Rhein-Neckar-Zentrum, am Rathaus-Center Dessau sowie am Allee-Center Hamm auf 100 %