

DIE SHOPPING- CENTER- AKTIE

AKTIENKURS: IM BANN DER FINANZKRISE

Unsere Aktie startete mit 23,50€ in das Jahr und erholte sich bis Mai 2008 von den Kursverlusten des vierten Quartals 2007. Am 13. Mai verzeichnete sie bei 28,40€ das Jahreshoch auf Xetra-Schlusskursbasis. Von Juni bis September konsolidierte der Aktienkurs nach der Dividendenzahlung um die 24-€-Marke.

Im Oktober wurde auch unsere Aktie von den Kurseinbrüchen an den Weltbörsen getroffen, der DES-Kurs ging bis zum 20. November auf 18,50€ zurück. Erst im Dezember setzte eine deutliche Erholungsphase ein. Das Jahr schloss die Aktie mit einem Kurs von 24,30€ leicht im Plus ab. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop erhöhte sich damit 2008 von 808 Mio. € um rund 27 Mio. € auf 835 Mio. €.

GEGEN DEN STROM

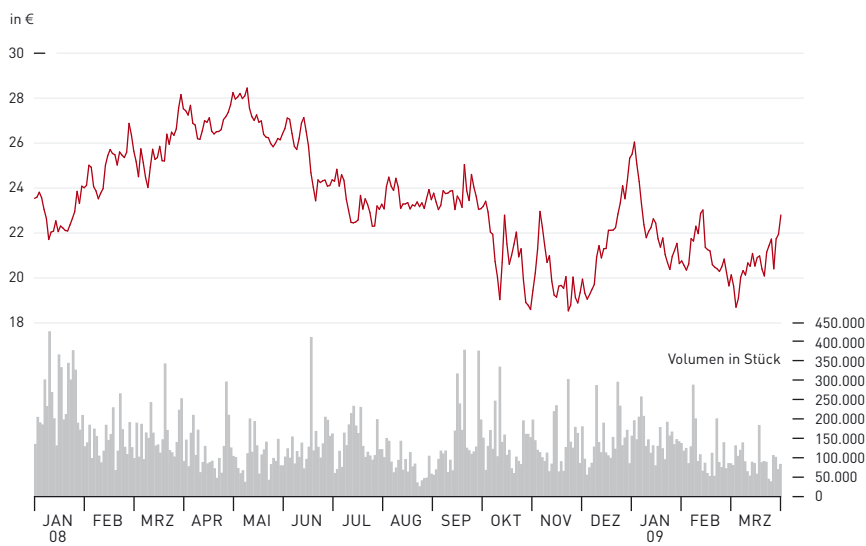
Unter Einbeziehung der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,05€ je Aktie ergibt sich im Jahresvergleich eine Performance der Deutsche EuroShop-Aktie von 7,9%. Der Aktienkurs stieg um 3,4%. Unsere Aktie hat die europäische Benchmark, den EPRA-Index (-48,6%), deutlich hinter sich gelassen und im Vergleich mit den europäischen Peer-Group-Unternehmen¹ landete sie an der Spitze des Feldes.

¹ Corio, Eurocommercial Properties, Klepierre, Liberty International und Unibail-Rodamco

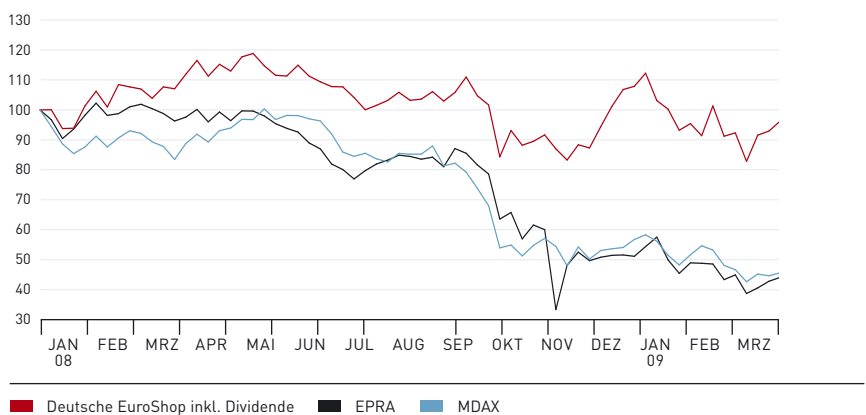
Die Börse Hamburg-Hannover, die Zeitung Die Welt und die Hamburger Sparkasse haben der Deutsche EuroShop für ihre erfreuliche Kursentwicklung den Haspax-Award als „Top Performer 2008“ verliehen.

Offene Immobilienfonds aus Deutschland – neben anderen Immobilienaktiengesellschaften unsere Wettbewerber um Investorenkapital – haben im vergangenen Jahr eine durchschnittliche Performance von 4,7% (2007: 5,7%) erzielt und hatten trotz aller Marktverwerfungen Mittelzuflüsse in Höhe von rund 0,6 Mrd. € (2007: 6,7 Mrd.).

KURSVERLAUF



KURSVERLAUF INDIZIERT



■ Deutsche EuroShop inkl. Dividende ■ EPRA ■ MDAX

ERHÖHTE HAUPT- VERSAMMLUNGSPRÄSENZ

Die ordentliche Hauptversammlung fand am 19. Juni 2008 in Hamburg statt. Die etwa 400 in der „Alten Dressurhalle“ des Tierparks Hagenbeck anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre vertraten 56,1% (Vorjahr: 46,4%) des Kapitals und gaben allen Tagesordnungspunkten ihre Zustimmung.

AKTIE IM ANALYSTEN- FOKUS

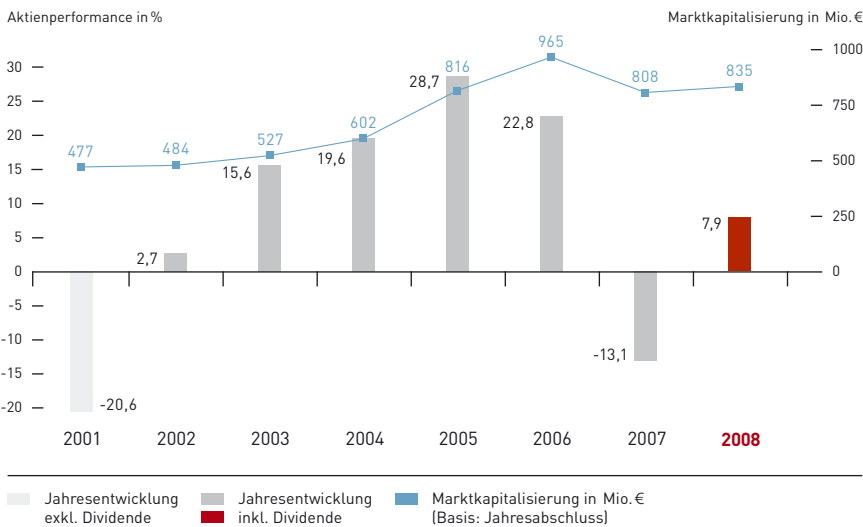
24 Analysten (Stand: 31. März 2009, ein Jahr zuvor waren es 21) renommierter deutscher und internationaler Institute¹ beobachten derzeit regelmäßig unsere Aktie und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise. Damit gehört die Deutsche EuroShop zu den meistgecoverten Immobilien-Gesellschaften in Europa

und muss auch den Vergleich innerhalb des MDAX (Durchschnitt: 21 Analysten) nicht scheuen. Besonders erfreulich: Weitere Banken wollen die Coverage der Deutsche EuroShop-Aktie in 2009 starten. Informationen zu den Empfehlungen erhalten Sie unter:

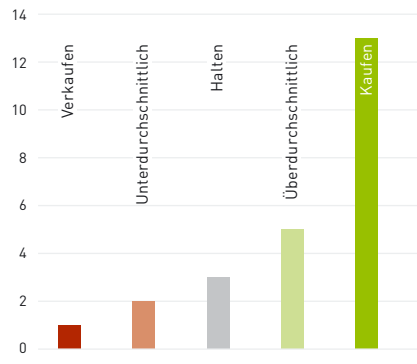
www.deutsche-euroshop.de/analysten

Die Mehrzahl der Analysten gibt positive Empfehlungen zur DES ab (Stand: 31. März 2009):

AKTIENPERFORMANCE UND MARKTKAPITALISIERUNG SEIT IPO



MEINUNGSVIELFALT DURCH ANALYSTEN



¹ Aurel, Bankhaus Lampe, Berenberg Bank, CB Seydler Research, Commerzbank, Credit Suisse, Deutsche Bank, DZ Bank, equinet, Hamburger Sparkasse, HSBC, HSH Nordbank, Kempen & Co., Macquarie, Merrill Lynch, Metzler, M.M. Warburg & Co, Petercam Bank, Rabobank, Sal. Oppenheim, Silvia Quandt Bank, Societe Generale, Unicredit und West LB

KENNZAHLEN ZUR DEUTSCHE EUROSHOP-AKTIE

WKN/ISIN	748 020/DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ
Grundkapital in €	34.374.998,00
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	34.374.998
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

PRÄMIERTE IR-ARBEIT

Die Investor Relations-Arbeit der Deutsche EuroShop ist im Juni zum dritten Mal in Folge mit dem 1. Platz des „Capital-Investor-Relations-Preis“ in der Kategorie MDAX ausgezeichnet worden. Eine solche Serie ist noch keiner Gesellschaft in diesem Wettbewerb gelungen. 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.

Beim „BIRD 2008“ (Beste Investor Relations Deutschlands) ging die Deutsche EuroShop als Sieger aus dem Rennen, ebenfalls zum dritten Mal hintereinander.

Das Anlegermagazin Börse Online kürte bereits zum sechsten Mal die Unternehmen,

deren Kapitalmarktcommunication von Privatanlegern als besonders offen, ehrlich und fair erachtet wird. Dabei gelang es uns auch 2008 nicht nur, im MDAX den Spitzenplatz zu verteidigen, sondern gleichermaßen in der Gesamtwertung der 160 Unternehmen aus DAX, MDAX, SDAX und TecDAX ganz vorne zu bleiben.

Der Geschäftsbericht 2007 mit dem Motto „Handel ist Wandel“ errang beim Wettbewerb „LACP 2008 Vision Awards Annual Competition“ unter über 3.000 Einsendungen den 10. Platz. Die US-amerikanische LACP (League of American Communications Professionals) ist ein Verband von Kommunikationsfachleuten. Mit 98 von möglichen 100 Punkten erhielt der Deutsche EuroShop-Geschäftsbericht eine Auszeichnung

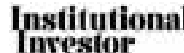
in Platin in der Kategorie „Immobilien“.

Des Weiteren hat das internationale Fachmagazin Institutional Investor die Deutsche EuroShop und ihre IR-Manager mit dem Preis „Best European Investor Relations“ ausgezeichnet.

Daneben erhielten wir auch die Auszeichnung „Deutscher Investor Relations Preis 2008“ in den Kategorien MDAX und IR-Manager – verliehen vom DIRK – Deutscher Investor Relations Verband.

Im europaweiten Vergleich „Extel Survey“ landete das Kapitalmarktteam in den relevanten Kategorien erfreulicherweise stets unter den Top-5 der Branche.

Weitere Auszeichnungen für unsere Kapitalmarktcommunication finden Sie auf unserer Website unter: www.deutsche-euroshop.de/irkommunikation



LEICHTE VERSCHIEBUNGEN IN DER AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Zahl der Aktionäre ist 2008 mit rund 7.800 stabil geblieben (Stand: 31. März 2009, Vorjahr: 7.750). Die strukturelle Verteilung hat sich leicht verändert: Institutionelle Investoren halten inzwischen knapp 56% (Vorjahr: 55%) der Aktien, private Investoren etwa 25% (Vorjahr: 26%).

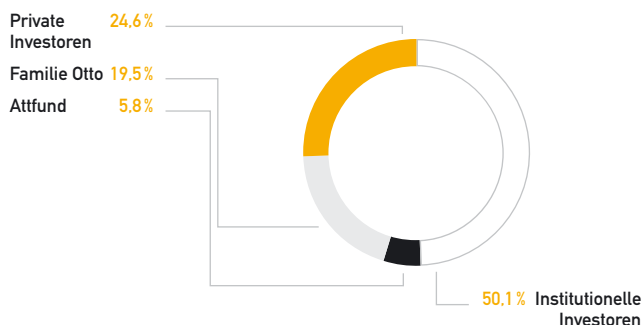
Der Anteil der Familie Otto blieb stabil bei rund 19,5%. Die südafrikanische Attfund Ltd. hält nach eigenen Angaben derzeit annähernd 5,8% der Aktien.

Der Anteil ausländischer Investoren ist dennoch um etwa 2 Prozentpunkte zurückgegangen. Innerhalb der Länderverteilung gab es kleinere Verschiebungen, vor allem der Anteil französischer Investoren ist um 2,3 Prozentpunkte auf 4,7% zurückgegangen. ➔

AKTIONÄRSSTRUKTUR REGIONAL



AKTIONÄRSSTRUKTUR



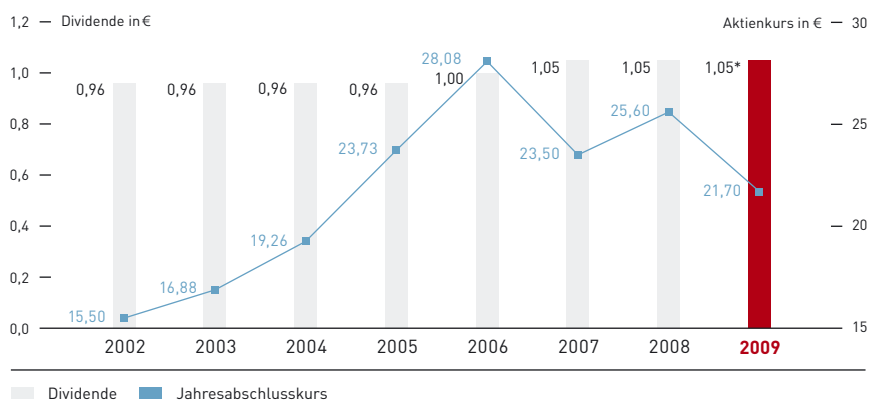
	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001
Marktkapitalisierung in Mio. € (Basis: Jahresschlusskurs)	835	808	965	816	602	527	484	477
Höchstkurs in €	28,40 (13.05.08)	30,09 (23.04.07)	29,12 (31.03.06)	25,25 (27.07.05)	19,44 (29.12.04)	17,35 (18.11.03)	18,58 (28.05.02)	19,75 (12.03.01)
Tiefstkurs in €	18,50 (20.11.08)	23,22 (20.08.07)	23,89 (02.01.06)	19,12 (05.01.05)	16,45 (12.08.04)	14,85 (03.03.03)	13,90 (31.10.02)	15,00 (21.09.01)
Jahresschlusskurs (31.12.) in €	24,30	23,50	28,08	23,73	19,26	16,88	15,50	15,25
Dividende pro Aktie in €	1,05 ¹	1,05	1,05	1,00	0,96	0,96	0,96	0,96
Dividendenrendite (31.12.) in %	4,3	4,5	3,7	4,2	5,0	5,7	6,2	6,3
Jahresentwicklung exkl./ inkl. Div.	3,4%/ 7,9%	-16,3%/ -13,1%	18,4%/ 22,8%	23,2%/ 28,7%	14,1%/ 19,6%	8,9%/ 15,6%	1,6%/ 2,7%	-20,6%/ -
Durchschnittliches Handels- volumen pro Tag in Stück	143.297	144.361	93.744	76.786	36.698	12.438	3.558	5.512
EPS in € (unverwässert)	2,00	2,74	2,92	1,55	0,89	0,61	-0,09 ²	-0,48 ²
CFPS in €	1,60	1,18	1,08	0,96	0,70	0,67	-	-

Alle Angaben beziehen sich bis 2002 auf den Börsenplatz Frankfurt, ab 2003 auf Xetra. ¹Vorschlag ²HGB-Rechnungslegung

DIVIDENDENKONTINUITÄT

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 30. Juni 2009 in Hamburg für das Geschäftsjahr 2008 die Zahlung einer Dividende von erneut 1,05 € je Aktie vorschlagen. Mit unserer langfristigen Strategie einer auf Kontinuität basierenden Dividendenpolitik und einer vergleichsweise hohen Rendite von 4,3 % (bezogen auf den Jahresschlusskurs 2008 von 24,30 €) möchten wir das Vertrauen unserer Aktionäre festigen und neue hinzugewinnen. Auch in Zukunft beabsichtigen wir, eine Dividende von mindestens 1,05 € 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 Dividendenzahlung 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 neuen Rechtslage ab 2009 steuerverstrickt, da Gewinne aus

der Veräußerung von Aktien, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben werden, 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



EVENTS

BÖRSENTAG HAMBURG

Zum vierten Mal in Folge war die Deutsche EuroShop mit einem eigenen Stand auf dem Börsentag Hamburg vertreten, der am 6. September 2008 in den traditionsreichen Handlungssälen der Handelskammer Hamburg stattfand.

Veranstalter der größten Finanzmesse für Privatanleger in Norddeutschland waren die Wertpapierbörse Hamburg so-

wie der Hanseatische Börsenkreis der Universität zu Hamburg.

Über 5.500 Besucher nutzten die Gelegenheit und informierten sich bei über 100 Ausstellern, darunter viele börsennotierte Unternehmen aus ganz Deutschland. Zudem fanden 70 Fachvorträge zu aktuellen Themen aus dem Wirtschafts- und Finanzbereich statt, die sich sowohl an Leihen wie auch an verbriefte Anleger richteten.

Der Messestand der Deutsche EuroShop erfreute sich wieder großer Beliebtheit. Aktionäre und Interessenten nutzten die Gelegenheit zu einem persönlichen Gespräch mit den Mitarbeitern und dem persönlich anwesenden Vorstand.

2009 wird die Deutsche EuroShop erneut an der für Besucher kostenlosen Veranstaltung teilnehmen: Der nächste Hamburger Börsentag findet am 7. November statt.



www.boersentag.de

INITIATIVE IMMOBILIEN-AKTIE

Gemeinsam mit vier weiteren Immobilienunternehmen hat die Deutsche EuroShop 2001 die Initiative Immobilien-Aktie gegründet. Ziel des zunächst losen Verbundes war es, den deutschen Immobilien-Aktien einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen. Heute besteht die Initiative aus 29 Mitgliedsunternehmen, die sich einmal jährlich auf einer gemeinsam organisierten Fach- und Kapitalmarktkonferenz präsentieren.

Über 300 Teilnehmer, darunter Unternehmensvertreter,

Investoren, Finanzanalysten sowie Journalisten trafen sich am 20. und 21. Oktober 2008 im Westin Grand Hotel in Frankfurt zur bereits 8. Fachkonferenz, die sich etabliert hat und fest in den jährlichen Finanzkalender der Branche gehört.

Neben der Möglichkeit, sich mit den wichtigsten Marktplayern auszutauschen, nutzten die Teilnehmer die Möglichkeit, sich in Vorträgen, Podiumsdiskussionen und Unternehmenspräsentationen über die neuesten Entwicklungen und Trends

rund um das Thema Immobilie und Finanzmarkt zu informieren.

Olaf G. Borkers präsentierte vor einem großen Publikum die aktuelle Entwicklung und Strategie der Deutsche EuroShop. Darüber hinaus führte der Vorstand gemeinsam mit dem Investor Relations-Team ca. 18 Einzel- und Gruppengespräche mit Investoren, Analysten und Journalisten.

Die nächste Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie findet am 20. Oktober 2009 in Frankfurt statt.



www.initiative-immobilien-aktie.de

HAUPTVERSAMMLUNG



Die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop fand am 19. Juni 2008 an einem besonderen Ort statt: Über 400 Aktionäre trafen sich im historischen Ambiente der bereits 1902 errichteten „Alten Dressurhalle“ des weltweit bekannten Tierparks Hagenbeck, die viele Jahre als Zirkushalle genutzt wurde.

Vorstand und Aufsichtsrat berichteten den Aktionären ausführlich über das Geschäftsjahr 2007, über Neuigkeiten aus

dem Shoppingcenter-Portfolio der Deutsche EuroShop und über die aktuelle Lage am Immobilien- und Kapitalmarkt.

Bei einer Präsenz von über 56% zum Zeitpunkt der Abstimmung gaben die Aktionäre allen Tagesordnungspunkten ihre Zustimmung; dazu gehörte die turnusgemäße (Wieder-)Wahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern.

Bereits Tradition auf den Hauptversammlungen der Deutsche EuroShop ist die Möglichkeit des direkten Austausches mit

Vorstand und Mitarbeitern, die an einem eigens eingerichteten Informationsstand für Fragen der Aktionäre zur Verfügung stehen. Viele Besucher nutzten im Anschluss an die Hauptversammlung die Nähe zum Tierpark für einen kleinen Ausflug.

Zur diesjährigen Hauptversammlung am 30. Juni 2009 werden die Aktionäre der Deutsche EuroShop erneut in die „Alte Dressurhalle“ eingeladen.

www.deutsche-euroshop.de/ir

13

28

AKTIENMÄRKTE

ANNUS HORRIBILIS



Man kann es drehen und wenden wie man will: am Aktienjahr 2008 ist nichts mehr schön zu reden oder zu rechnen. Nachdem das Vorjahr schon von der Hypothekenkrise in den USA gezeichnet war, übernahmen die Pessimisten in 2008 vollends das Ruder. Fallende Immobilienpreise und infolge dessen immer mehr erwartete Ausfälle im sogenannten Subprime-Segment sorgten dafür, dass der Handel mit strukturierten Hypothekenprodukten komplett zum Erliegen kam. Dadurch wurde den großen amerikanischen Investmentbanken in weiten Teilen die Geschäftsgrundlage entzogen. Im März konnte Bear Stearns nur mit einer waghalsigen Aktion gerettet werden. Im Sommer wurden die Hypothekenfinanzierer Fannie Mae und Freddie Mac in den Abwärtsstrudel gerissen und mussten schließlich komplett verstaatlicht werden. Im September dann schließlich ging

Lehman Brothers pleite und riss damit in der nachfolgenden Kettenreaktion den gesamten Bankensektor mit in die Tiefe. Staat und Notenbank mussten zu allen nur denkbaren Instrumenten greifen, um das Schlimmste zu verhindern.

TIEFROTE MINUSZEICHEN

Es blieb nicht aus, dass im Jahresverlauf die Finanzkrise mehr und mehr in die amerikanische Realwirtschaft reichte. Und auch regional weitete sich die Krise immer weiter aus. Spätestens mit dem vierten Quartal waren auch Europa und Asien vom grassierenden Virus infiziert. Nahezu alle wichtigen Aktienindizes verloren in 2008 mehr als 30%, einige wie der amerikanische S&P 500 gaben 38% oder unser heimischer DAX gar 40% ab. Und vor allem in den Schwellenländern waren Kursabschläge von 50% und auch deutlich mehr – wie in China mit -63% – keine Seltenheit. Da das Zentrum

des Bebens der überspekulierte Immobilienmarkt in den USA war, kam insbesondere dieser Sektor über die Maßen unter die Räder. So fiel der europäische Immobilienindex EPRA in 2008 um ungeheuerliche 49% nachdem er bereits im Vorjahr ein Minus von 34% aufwies. Damit haben sich die Kursgewinne der letzten fünf Jahre in diesem Aktiensegment völlig in Luft aufgelöst. Hierzulande war es vor allem die Hypo Real Estate, die mit Abschreibungen im hohen zweistelligen Milliarden-Euro-Bereich die Politik zum Einschreiten zwang. Eine einzige deutsche börsennotierte Immobiliengesellschaft konnte diesem Negativtrend trotzen: die Deutsche EuroShop, die ihren Investoren im Jahr 2008 entgegen dem allgemeinen Abwärtssog beachtliche 7,9% Performance lieferte.

◀ Ralf Flierl

IMMOBILIENAKTIEN 2008 – WELTWEIT DEUTLICH UNTER DRUCK

Im Zuge der Finanzkrise sowie der konjunkturellen Eintrübung kamen 2008 Immobilienaktien weltweit deutlich unter Druck. Von dieser Entwicklung waren Unternehmen aus allen Sektoren und Regionen betroffen.

Der EPRA/NAREIT Europe Index hat im vergangenen Jahr 48,6% verloren, der EPRA/NAREIT Global Index gab um 45% nach. In Asien betrug die

Kursrückgänge von Immobilienaktien sogar 50%, in Nordamerika 37,6%. Innerhalb Europas verzeichneten Immobilienaktien aus Norwegen mit einem Minus von 91,5% die höchsten Kursverluste, gefolgt von Spanien (-87,4%) und Österreich (-85,5%). Lediglich in der Schweiz konnten Immobilienaktien leichte Kursgewinne von 1,1% verbuchen (Quelle: EPRA). Die Entwicklung des

EPRA/NAREIT Germany-Index lag mit -52,7% im europäischen Durchschnitt.

Die Deutsche EuroShop AG konnte sich 2008 gegen den negativen Branchentrend stemmen, die Aktie gewann 7,9%. Damit hat die Aktie der Deutsche EuroShop AG die viertbeste Performance aller Aktien, die weltweit in EPRA/NAREIT-Indices vertreten sind, und

die beste aller europäischen Immobiliengesellschaften innerhalb der EPRA/NAREIT-Indices. Bezogen auf die Marktkapitalisierung ist die Deutsche EuroShop mit 835,3 Mio. € (Stand: 31.03.2009) zur größten deutschen Immobiliengesellschaft aufgestiegen.

◀ Christian Schiffmacher



ROADSHOWS UND KONFERENZEN 2008

Um den Kontakt zu bestehenden Investoren zu pflegen und neuen Investorengruppen die Aktie der Deutsche EuroShop als attraktives Investment näherzubringen, haben Vorstand und Investor Relations-Team in 2008 erneut zahlreiche Roadshows durchgeführt und an Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen.

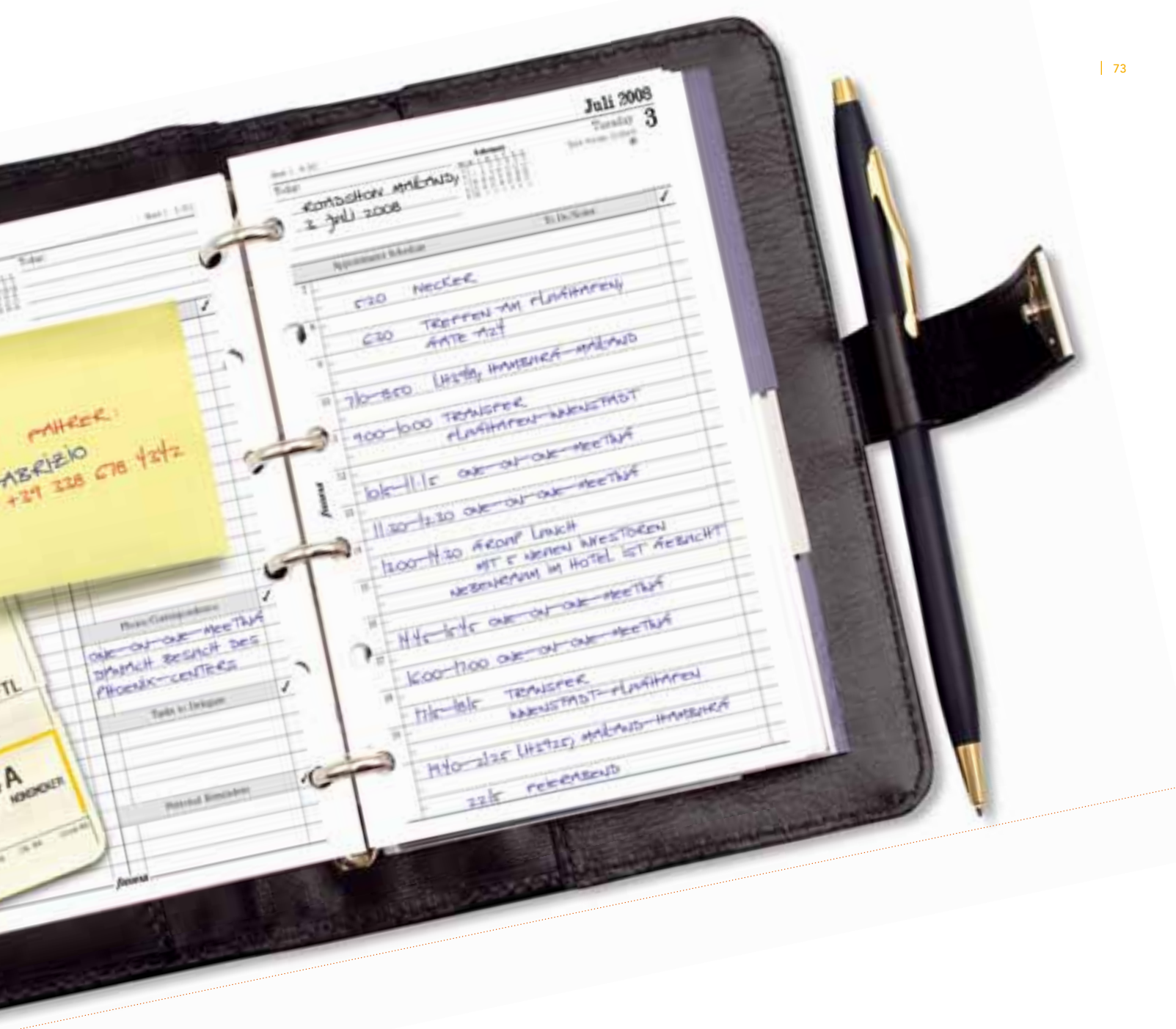
Mit Besuchen in Frankfurt, London, Paris und Zürich lag der Schwerpunkt unserer Roadshowaktivitäten in den europäischen Finanzzentren. Wir haben die Deutsche EuroShop aber erneut auch in Städten präsentiert, die auf den ersten Blick nicht in der ersten

Börsenliga spielen: In Hamburg, München, Amsterdam, Brüssel, Dublin, Edinburgh, Helsinki, Kopenhagen, Lissabon, Madrid, Mailand, Stockholm, Vaduz und Wien konnten wir Gespräche mit institutionellen Anlegern wie Fonds- und Portfoliomanagern führen und diese über die aktuelle Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop informieren. Eine Reise führte uns in die USA nach New York und Chicago sowie nach Kanada, wo Termine in Montreal auf dem Programm standen.

Die Roadshows werden von verschiedenen Banken organisiert. Diese analysieren im Vorfeld genau, welche Kunden bereits investiert sind oder aber als mögliche Aktionäre in

Betracht kommen und konkrete Fragen an das Unternehmen vorbereitet haben. Oftmals ist das persönliche Kennenlernen des Managements eines Unternehmens für diese Zielgruppe ein entscheidendes Anlagekriterium. Bis zu 10 Einzel- und/oder Gruppentermine werden bei einer Roadshow in einer Stadt an einem einzigen Tag durchgeführt. Begleitet wird das Team der Deutsche EuroShop auf solchen Reisen oft von Vertretern der organisierenden Bank, wie Analysten und Kundenbetreuern.

Wir nutzen zudem die Möglichkeit zur Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen, zu denen wir über das ganze Jahr verteilt



von verschiedenen Investment-Häusern eingeladen werden. Diese Veranstaltungen werden gerne von professionellen Anlegern besucht, da sie hier Vertreter vieler Unternehmen an nur einem Ort und Tag sehen können. Neben der Möglichkeit von Unternehmenspräsentationen vor einem interessierten Publikum können wir auf Konferenzen in sogenannten One-on-One-Meetings gezielt und detailliert auf die Fragen der Investoren und Analysten eingehen.

Im Jahr 2008 haben wir die Deutsche Euro-Shop auf Konferenzen in Düsseldorf, Frankfurt, München, Amsterdam, London, Mailand und New York vorgestellt.

Viele Investoren aus dem In- und Ausland haben uns aber auch in unserer Zentrale in Hamburg besucht und dabei ihre Fragen zur Gesellschaft direkt an den Vorstand gerichtet. Oftmals haben wir diese Gelegenheit genutzt und unseren Gästen im Anschluss daran das Phoenix-Center präsentiert, um ihnen einen Einblick in die hohe Qualität unseres Portfolios geben zu können.

Insgesamt haben wir im vergangenen Jahr 21 Roadshows durchgeführt und 12 Konferenzen besucht. Dabei kam es zu über 350 Einzelgesprächen mit Investoren und Analysten.

Auch in 2009 möchten wir den engen Kontakt zu unseren Investoren beibehalten und intensivieren. Hierzu sind erneut verschiedene Roadshows und der Besuch von Kapitalmarktkonferenzen geplant. Einige Daten finden Sie in unserem Finanzkalender auf Seite 145. Zudem erfahren Sie jederzeit den aktuellsten Stand unserer Investor Relations-Aktivitäten auf unserer Website unter www.deutsche-euroshop.de/ir.

MARKETING

Neben dem Aktienmarketing beschäftigen wir uns mit dem Aufbau 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.

ANZEIGENREIHE „HANDEL IST WANDEL“

2008 haben wir unser Geschäftsberichtsmotto „Handel ist Wandel“ mit ungewöhnlichen Anzeigenmotiven zum Ausdruck gebracht, indem wir historische Fotografien aus den 60er Jahren verwendeten. Wir haben damit in Fachpublikationen auf unsere erfolgreiche Geschäftsentwicklung hingewiesen. Die Image- und Finanzanzeigen wurden von uns sehr zielgruppengenau und zeitlich exakt auf die Veröffentlichung unserer aktuellen Geschäftszahlen abgestimmt geschaltet.



MEDIENRESONANZ LEICHT RÜCKLÄUFIG

Die Deutsche EuroShop erfreut sich weiter einer großen 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.

Während die gedruckte Auflage dieser Medien von 31,0 Mio. im Vorjahr auf 27,6 Mio. um rund 11 % zurückging, stieg der Anzeigenäquivalenzwert der Berichterstattung in Zeitungen und Magazinen von knapp 3,3 Mio. € auf rund 4,3 Mio. € in 2008 deutlich (+30%) an.

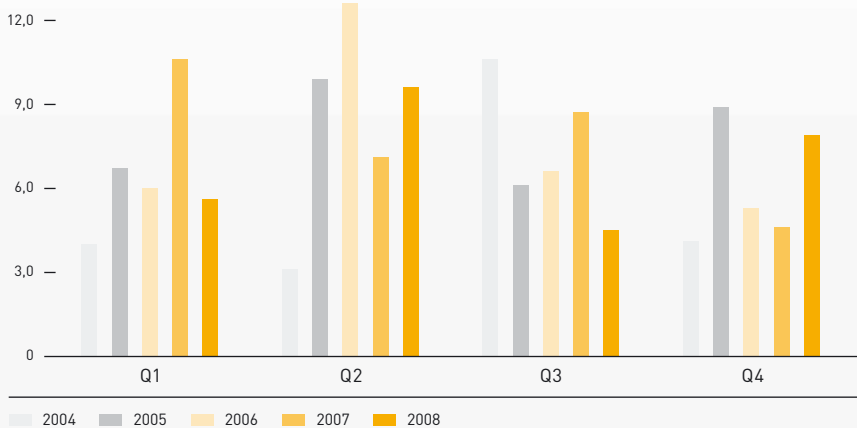
WEBSITE MIT STEIGENDEN ZUGRIFFSZAHLEN

Der Trend steigender Zugriffszahlen auf unserer barrierefreien Website hielt auch 2008 an. Auffällig war allerdings, dass zwar die Anzahl der Besuche rückläufig waren, aber deutlich mehr Seiten abgefragt wurden. Zu erreichen ist der Internet-Auftritt unter der Adresse

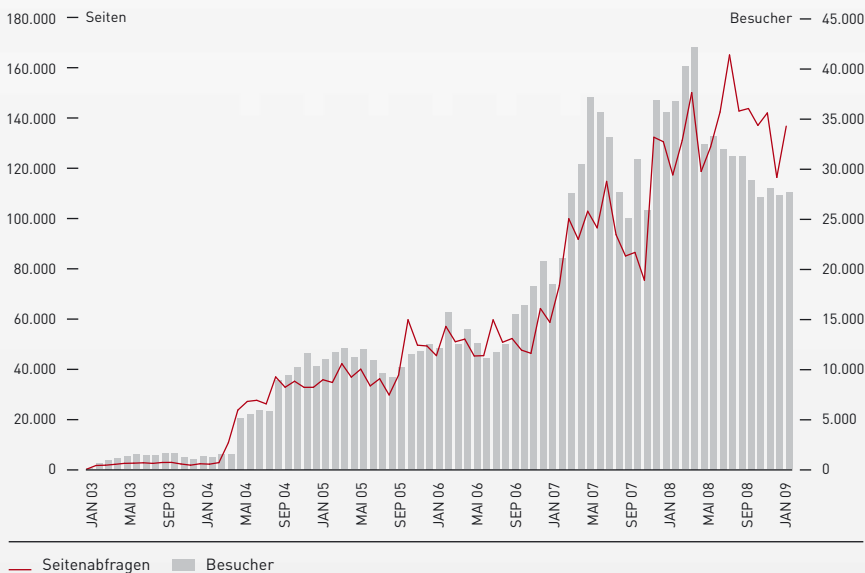
www.deutsche-euroshop.de

ENTWICKLUNG DER MEDIENPRÄSENZ

Anzahl in Mio.



SEITENABFRAGEN UND BESUCHE PRO MONAT



Die Deutsche EuroShop ist ein transparentes Unternehmen, dessen Handeln auf einen langfristigen Erfolg ausgerichtet ist. Diese Orientierung zur Beständigkeit ist wesentlicher Teil unserer Unternehmenskultur. Auf Basis der rechtlichen und unternehmensspezifischen Rahmenbedingungen für die Führung eines börsennotierten Unternehmens wollen wir das Vertrauen von Investoren, Kreditgebern, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit in die Leitung und Kontrolle unserer Gesellschaft fördern. Dieses Ziel deckt sich mit den Zielsetzungen einer anspruchsvollen Corporate Governance.

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlicht und zuletzt am 6. Juni 2008 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.

FÜHRUNGS- UND KONTROLLSTRUKTUR

Aufsichtsrat und Vorstand arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng und vertrauensvoll zusammen. Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Strategie und Planung des Unternehmens und die Risikosituation unterrichtet. Über die Schwerpunkte seiner Tätigkeit im Geschäftsjahr 2008 informiert der Aufsichtsrat ausführlich in seinem Bericht auf den Seiten 6 bis 7.

Im Geschäftsjahr 2008 existierten keine Berater- oder sonstigen Dienstleistungs- bzw. Werkverträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und der Gesellschaft.

CORPORATE GOVERNANCE



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: 2010

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 und der Deutsche EuroShop Management GmbH.

Olaf G. Borkers
geb. am 10. Dezember 1964
Erste Bestellung: 2005
Bestellt bis: 2011

Olaf G. 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 und der Deutsche EuroShop Management 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 und ein dreiköpfiges Aufsichtsratspräsidium sowie einen dreiköpfigen Bilanzausschuss 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 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.

VERGÜTUNG

Die detaillierte Offenlegung der Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat, von Nebenleistungen sowie von Zusagen finden Sie im Vergütungsbericht als Teil des Lageberichts auf Seite 81 und im Anhang auf Seite 135 .

AKTIENBESITZ

Vorstand

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2008 insgesamt 21.700 Stück Aktien und damit weniger als 1% am Grundkapital der Deutsche EuroShop.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2008 insgesamt 4.300.571 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 2008 folgende Wertpapiertransaktionen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats bzw. von bestimmten, den Organmitgliedern nahestehenden Personen gemäß § 15a WpHG gemeldet worden:

Meldepflichtige Person	Datum des Geschäfts	Transaktion	Instrument	Anzahl	Preis (je Stück in €)
Claus-Matthias Böge	07.01.2008	Kauf	Aktie	1.000	22,83
Claus-Matthias Böge	07.01.2008	Kauf	DES Bonus Zert.	1.000	24,14
AROSA Vermögensverwaltungsges. mbH	07.01.2008	Kauf	Aktie	22.103	23,00
AROSA Vermögensverwaltungsges. mbH	08.01.2008	Kauf	Aktie	32.521	22,80
Gabriele Cattarius-Armbrust	08.01.2008	Kauf	Aktie	5.000	22,59
Thomas Armbrust	09.01.2008	Kauf	Aktie	5.000	22,34
Olaf Borkers	09.01.2008	Kauf	Aktie	500	21,88
Claus-Matthias Böge	27.05.2008	Kauf	Aktie	500	25,95
Carlotta Böge	27.05.2008	Kauf	DES Bonus Zert.	200	27,05
Henry Böge	27.05.2008	Kauf	DES Bonus Zert.	200	27,05
Annette Armbrust	07.10.2008	Kauf	Aktie	230	21,60
Dr. Bernd Thiemann	07.10.2008	Kauf	Aktie	5.000	22,04
Claus-Matthias Böge	10.10.2008	Kauf	Aktie	1.000	18,00
CMB Böge Vermögenswaltungs GmbH	05.12.2008	Verkauf	Aktie	2.000	19,67
Carlotta Böge	05.12.2008	Kauf	Aktie	1.000	19,67
Henry Böge	05.12.2008	Kauf	Aktie	1.000	19,67

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 ABSCHLUSS-PRÜFUNG

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 verdeutlicht die Rechte der Aktionäre, die der Gesellschaft das erforderliche Eigenkapital zur Verfügung stellen und das unternehmerische Risiko tragen.

Insbesondere in kritischen Unternehmenslagen mit zunehmendem Risiko kann der Kapitalmarkt sehr sensibel auf den Umfang der tatsächlich von den Gesellschaften umgesetzten Leitlinien reagieren. Dieses wird in Zukunft auch die Bereitschaft der Aktionäre beeinflussen, einer Gesellschaft weiteres Eigenkapital zur Verfügung zu stellen.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Im Dezember 2008 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 2008 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter 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 6. Juni 2008 mit wenigen nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird.

- Die Deutsche EuroShop AG veröffentlicht die Hauptversammlung nicht über moderne Kommunikationsmedien, z.B. Internet (Kodex Ziff. 2.3.4).

Das Vertraulichkeitsbedürfnis vieler Aktionäre sowie die aufgrund der Größe der Gesellschaft und Anzahl der Aktionäre zu erwartende geringe Nachfrage im Verhältnis zu den Kosten veranlasst die Gesellschaft, die Hauptversammlung nicht über moderne Kommunikationsmedien zu veröffentlichen.

- Die D & O-Versicherung beinhaltet keinen Selbstbehalt von Vorstand und Aufsichtsrat (Kodex Ziff. 3.8 Abs. 2).

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 ist aus Sicht der Gesellschaft die Vereinbarung eines Selbstbehaltes entbehrlich, zumal dieses keinen Einfluss auf die Höhe der Versicherungsprämie hat.

- Die Vergütung der Vorstandsmitglieder beinhaltet keine Aktienoptionen (Kodex Ziff. 4.2.3 Abs. 3).

Die Entwicklung des Aktienkurses ist von verschiedenen Faktoren abhängig, die nicht unbedingt mit der tatsächlichen wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft oder der Leistung des Vorstands

in Einklang stehen. Dadurch könnte die langfristige Anreizwirkung von Aktienoptionsprogrammen konterkariert werden. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft bisher auf Aktienoptionsprogramme oder ähnliche wertpapier-orientierte Anreizsysteme verzichtet.

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

- Für Aufsichtsratsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt (Kodex Ziff. 5.4.1 Abs. 1).

Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass für Aufsichtsratsmitglieder die wesentlichen Kriterien „Qualifikation“ und „Fähigkeit“ gelten. Eine Altersgrenze schränkt die Wahlrechte der Aktionäre ein und könnte eine qualifizierte und erfolgreiche Aufsichtsratsarbeit beenden.

- Die Aufsichtsratsvergütung berücksichtigt nicht die Mitgliedschaft in Ausschüssen (Kodex Ziff. 5.4.7 Abs. 1) und enthält keine erfolgsorientierten Elemente (Kodex Ziff. 5.4.7 Abs. 2).

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, im Dezember 2008

Vorstand und Aufsichtsrat
Deutsche EuroShop AG