

**Rede von Claus-Matthias Böge,
Sprecher des Vorstands der
Deutsche EuroShop AG,
anlässlich der Hauptversammlung
am 30. Juni 2009 in Hamburg**

Es gilt das gesprochene Wort – Sperrfrist: 30.06.2009 - 10:30 Uhr

Chart 1: Titelblatt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
meine sehr verehrten Damen und Herren,

ein herzliches Willkommen in der Alten Hagenbeck'schen Dressurhalle, auch im Namen meines Vorstandskollegen Olaf Borkers. Es ist uns eine große Freude, Sie nun bereits zum zweiten Mal in dieser schönen historischen Zirkushalle begrüßen zu dürfen. Nachdem wir in den letzten Jahren leider immer wieder gezwungen waren, uns neue Räume für diese Veranstaltung zu suchen, hoffen wir nun, hier etwas „heimisch“ werden zu können und vor allem, dass auch Sie sich hier wohlfühlen.

Leider sind wir – genauso wie unsere Gastgeber – gestern plötzlich von der Sperrung des Gazellenkamps überrascht worden, die bei vielen von Ihnen heute für Unannehmlichkeiten bei der Anreise geführt haben. (Aus diesem Grund fangen wir hier heute auch mit einer leichten Verspätung an, schließlich wollten wir allen Aktionären die Möglichkeit geben, rechtzeitig hier in der Halle zu sein.) (Sowohl für die Verspätung wie auch) für diese Unannehmlichkeiten möchten wir uns ausdrücklich entschuldigen, wir haben versucht, alles Erdenkliche zu unternehmen, um Ihnen eine trotz allem unkomplizierte Anfahrt zu ermöglichen. Als kleine Entschädigung möchten wir Ihnen anbieten, dass Sie später an der Garderobe zu einem reduzierten Preis von 8,- € pro Person vergünstigte Karten für einen anschließenden Besuch des Tierparks erwerben können und somit die Möglichkeit haben, das (herrliche) Wetter später noch etwas auszunutzen.

Nun kommen wir aber zurück zu unserer Gesellschaft: Wir möchten hier heute sicherlich nichts schönreden. Wir alle sind uns darüber bewusst, dass sich die Wirtschaft weltweit in einer tiefen Krise befindet. Dies wird uns Tag für Tag mit den Nachrichten verkündet. Viele von uns sind von dieser Krise leider auch unmittelbar betroffen, sei es nun im eigenen Job, im eigenen Aktiendepot oder anderweitig im eigenen Umfeld. Sie werden von mir heute hoffentlich keine hellseherischen Fähigkeiten erwarten. Keiner weiß derzeit, wie die Entwicklung weitergeht oder was noch passieren könnte. Eine Entspannung der Situation ist – zumindest kurzfristig – leider nicht absehbar. Sie dürfen aber sehr wohl von mir erwarten, dass ich Ihnen offen und ehrlich, so wie in all den vergangenen Jahren an dieser Stelle auch, berichte, wie es Ihrer Gesellschaft geht und wie wir als Vorstand die aktuelle Lage sehen.

Haben Sie aber bitte keine Sorge. Ich möchte mich heute nicht in die nahezu allgegenwärtige depressive Stimmung einreihen. Dafür haben wir auch gar keinen Grund. Im

Gegenteil: Wir sind glücklich und natürlich auch etwas stolz, dass wir in diesem schweren Umfeld in 2008 alle unsere wirtschaftlichen Ziele erreichen und sogar übertreffen konnten. Und ich möchte es gleich hervorheben, auch in den ersten Monaten des laufenden Jahres gibt es bisher keine Anzeichen für eine Veränderung zum Negativen. Dafür sei an dieser Stelle auch einmal ausdrücklich der ECE gedankt, die einen großen Beitrag zu unserem Erfolg leistet.

Zu verdanken haben wir dies aber auch dem sehr guten Portfolio, 16 Shoppingcenter an erstklassigen Standorten in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn. Die insgesamt 1.675 Ladeneinheiten darin sind vermietet und sorgen damit für langfristig gesicherte Erträge. Dies ist das Fundament unserer Stabilität.

Gerne möchte ich Ihnen nun die wichtigsten Zahlen aus dem vergangenen Jahr erläutern, die dies unterstreichen:

Chart 2: Umsatz

Während die Einzelhandelsumsätze 2008 in Deutschland nominal um 2,1 % gestiegen sind, konnten die in unseren Shoppingcentern ansässigen Mieter auf vergleichbarer Fläche lediglich ein Umsatzplus von 0,6 % erzielen. Unter Berücksichtigung der ausländischen Objekte lag das flächenbereinigte Umsatzplus unserer Mietpartner bei 0,4 %. Nachdem wir Ihnen viele Jahre auch zu unserer Freude überdurchschnittliche Zahlen präsentieren durften ist dieses Ergebnis zwar nicht wirklich erfreulich, es ist unseres Erachtens aber auch kein Grund zur Sorge. Handel, speziell im Segment Textilien, bekanntlich ein Schwerpunkt unserer Mieter, ist ein sehr volatiles Geschäft, das von den verschiedensten Faktoren abhängt. Und so sind wir nach wie vor davon überzeugt, dass wir die richtigen, also die erfolgreichen Einzelhändler in unseren Shoppingcentern haben, was uns zuversichtlich in die Zukunft blicken lässt.

Ich hoffe, es beruhigt Sie, wenn ich Ihnen sagen kann, dass diese leicht schwächere Entwicklung bei unseren Mietern keine Auswirkungen auf unser Zahlenwerk hatte: Die Umsatzerlöse im Konzern konnten wir im Geschäftsjahr 2008 um 20,4 % von 95,8 Mio. € auf 115,3 Mio. € steigern. Zu diesem Umsatzwachstum trugen die Stadt-Galerien in Hameln (die Eröffnung erfolgte im März) und Passau (hier feierten wir die Eröffnung im September) maßgeblich bei. Zudem wirkte sich auch die Galeria Baltycka in Danzig, die bereits im Oktober 2007 eröffnet wurde und zum ersten Mal volle zwölf Monate Erträge generierte,

positiv auf unsere Zahlen aus. Bei den Bestandsobjekten haben sich die Mieterlöse im Wesentlichen positiv entwickelt. In Summe stiegen diese vergleichbar um 2,0 %.

Die nun folgenden beiden Zahlen möchte ich besonders hervorheben: Unsere Leerstandsquote lag wie schon im Vorjahr unter 1 %, im Einzelhandel sind wir weiterhin fast komplett vermietet, die Ausnahme bilden lediglich einige Büroflächen, die wirtschaftlich keine große Rolle spielen. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen war mit 267.000 €, dies entspricht gerade einmal 0,2 % unseres Umsatzes, erneut auf dem sehr niedrigen Niveau des Vorjahres.

Chart 3: EBIT & EBT

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Berichtsjahr um 25 % von 78,5 Mio. € auf 98,1 Mio. €. Gerechnet hatten wir nur mit 93-95 Mio. €.

Für das operative Ergebnis vor Steuern (EBT), d.h. ohne Bewertungsergebnis kalkulierten wir mit 45-47 Mio. €. Geschafft haben wir 49,9 Mio. €. Zur Herleitung dieser Zahlen möchte ich etwas ausführlicher werden und erst einmal das wirtschaftliche Umfeld und die operativen Entwicklungen erläutern.

Chart 4: Rahmenbedingungen 2008

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden Vorjahren. Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist in Deutschland um nur noch 1 % gestiegen.

Dabei ist die noch positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft ausschließlich auf die Binnenkonjunktur zurückzuführen, die 2008 den Schwung der Vorjahre beibehalten konnte. Doch während die Investitionen zügig ausgeweitet wurden, konnte der private Konsum, die die gewichtigste Verwendungskomponente des BIP, das Niveau des Vorjahres mit einem Minus von 0,1 % nur knapp halten. Die Sparquote erreichte mit 11,4 % den höchsten Wert seit 1994.

Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt bei 2,6 %. Dies war die höchste Jahresteuersatzrate seit 14 Jahren. Vor allem Energie- und Nahrungsmittelpreise waren in den ersten Quartalen stark preistreibend und im Jahresdurchschnitt 2008 für die Inflationsentwicklung verantwortlich. Diese Zahl hat sich in den letzten Wochen wieder

deutlich gegenläufig entwickelt, so hatten wir im Mai 2009 im Vergleich zum Vorjahresmonat unveränderte Preise.

Die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt 2009 auf 7,8 % zurück; 3,27 Mio. Menschen waren erwerbslos. 2009 entwickeln sich diese Zahlen bislang nicht so erfreulich: Im Mai 2009 lag die Zahl der Erwerbslosen bei knapp 3,5 Mio., dies entspricht einer Quote von 8.2 %.

Chart 5: Immobilienmarkt

Zur aktuellen Lage am Immobilienmarkt ist zu erwähnen, dass das Transaktionsvolumen für Investitionen in kontinentaleuropäische Einzelhandelsimmobilien – hierzu zählen Shoppingcenter, Fachmarktzentren und Factory Outlets – 2008 nach Angaben des Maklerhauses Jones Lang LaSalle im Vergleich zum Vorjahr um 56 % auf 12,4 Mrd. € dramatisch eingebrochen ist. Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist die abwartende Haltung der Investoren, die angesichts der globalen Finanzkrise erschwerte Finanzierungsbedingungen akzeptieren müssen.

Die Renditen von Einzelhandelsimmobilien sind im Jahresverlauf aufgrund der Finanzkrise insgesamt gestiegen. Ende 2008 lag die von Jones Lang LaSalle ermittelte Rendite für deutsche Shoppingcenter in Top-Lagen bei 5,75 %. Zum Vergleich, 2007 lag sie noch bei 4,5 %. Allerdings erschwert die geringere Anzahl der Transaktionen eine marktgerechte Preisfindung. Investoren wären darüber hinaus in Einzelfällen bereit, höhere Preise und damit niedrigere Renditen zu akzeptieren. Vielfach scheidet es aber an den Fremdfinanzierungsmöglichkeiten. Hier sehen wir gewisse Gefahren, die uns bestärken, weiterhin mit viel Eigenkapital unser Unternehmen durch die Krise zu steuern.

In 2008, ebenso wie in 2007 haben wir uns bei neuen Investments zurückgehalten. Eine Entscheidung, die sich im Nachhinein als sicherlich sehr glücklich herausgestellt hat. Wir sehen uns aber mit unseren Erweiterungsplänen für die Altmarkt-Galerie Dresden und für das Main-Taunus-Zentrum gut positioniert, um Wachstum aus dem bestehenden Portfolio heraus zu realisieren. Dazu später mehr.

Zunächst die Neuigkeiten aus unserem Portfolio:

Chart 6: Stadt-Galerie Hameln / Passau

Gleich zwei Neueröffnungen haben wir im vergangenen Jahr gefeiert. Der Auftakt fand am 11. März 2008 statt, als Hamelns neue Einkaufs-Attraktion Premiere hatte: In zentraler Lage und direkt an die Fußgängerzone angebunden, eröffnete die Stadt-Galerie ihre Pforten und bietet seitdem den Besuchern auf drei eleganten Ebenen mit fast 100 Fachgeschäften, Dienstleistungsbetrieben, Cafés und Restaurants einen auf die Stadt zugeschnittenen Branchenmix. Ein besonderes Highlight ist die Einbindung des historischen Kreishauses in das Center. Die Verkaufsfläche von ca. 19.000 m² war bereits Monate vor der Eröffnung vollständig vermietet. Leider sind aufgrund von Insolvenzen momentan zwei kleine Läden im Basement nicht vermietet. Insgesamt sind wir aber mit der wirtschaftlichen Entwicklung dieses Objektes sehr zufrieden.

Die Stadt-Galerie Passau wurde am 10. September 2008 eröffnet. Rund 90 Fachgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Cafés und Restaurants auf einer Verkaufsfläche von ca. 21.000 m² empfangen seitdem im City-Quartier „Neue Mitte“ inmitten der Fußgängerzone die Besucher hinter einer architektonisch äußerst anspruchsvollen Fassade. Die Parkdecks verfügen über rund 500 Stellplätze. Im Einzugsgebiet, das bis nach Österreich hineinreicht, leben ca. 400.000 Menschen.

Beide Center sind trotz des wirtschaftlichen Umfeldes planmäßig angelaufen. Die bisherigen Umsätze sprechen dafür, dass beide Objekte auf gutem Wege sind, sich ihren angestrebten Marktanteil zu erobern.

Nun möchte ich wieder überleiten zu den Ergebnissen des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Chart 7: Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis ging im Vorjahresvergleich um 1,9 Mio. € auf 37,1 Mio. € zurück. Aus der Erstbewertung der Shoppingcenter in Hameln und Passau resultierte ein Bewertungsgewinn von 12 Mio. €. Die Bewertung der Bestandsobjekte führte zu einem Bewertungsgewinn von 54,3 Mio. €. Darin enthalten sind allerdings auch Kursgewinne aus der Umrechnung der Euro-basierten Verkehrswerte in polnische Zloty respektive ungarische Forint von 38,1 Mio. €, die zu einem Abgang im Anlagevermögen führten. Auf Euro-Basis haben sich die Verkehrswerte der Bestandsobjekte nur um 16,2 Mio. € erhöht.

Dies entspricht im Durchschnitt einer Steigerung der Verkehrswerte von rund 1 %. Die positive Wertentwicklung ist wesentlich auf die Galeria Baltycka in Polen zurückzuführen, deren Ertragsentwicklung bisher weit über den ursprünglichen Planungen liegt und infolge dessen der Verkehrswert um rund 19 % über dem Vorjahr liegt. Daneben wurden auch vier weitere Bestandsobjekte zwischen 0,1 % und 2,7 % aufgewertet. Bei neun Objekten lagen die Verkehrswerte zwischen 0,4 % und 3,3 % unter dem Vorjahr.

Des Weiteren weisen wir im Bewertungsergebnis unrealisierte Kursverluste aus der Stichtagskursbewertung insbesondere der langfristigen Bankdarlehen unserer polnischen und ungarischen Objektgesellschaften in Höhe von 16,3 Mio. € aus. Der Anteil der Minderheitsgesellschafter am Bewertungsergebnis lag mit 11,7 Mio. € um 1,2 Mio. € über dem Vorjahr, was insbesondere auch auf den hohen Bewertungsgewinn der Galeria Baltycka zurückzuführen ist.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

jedes Jahr aufs Neue erkläre ich Ihnen an dieser Stelle, dass das Bewertungsergebnis nicht prognostizierbar ist, dieses Jahr liegt mir dies ganz besonders am Herzen. Wir haben es hier nicht mit einer Einbahnstraße zu tun, ich kann mich in diesem Punkt immer nur wiederholen. Wir müssen davon ausgehen, dass wir bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmendaten am Jahresende erstmals ein negatives Bewertungsergebnis ausweisen werden und das können auch durchaus spürbare Beträge sein. Auf Seite 131 des Geschäftsberichtes 2008 können Sie nachlesen, dass eine Veränderung der Bewertungsrenditen um einen Prozentpunkt, also 100 Basispunkte, entweder, weil sich die langfristigen Kapitalmarktzinsen oder die Immobilienrisiken verändern, zu dreistelligen Bewertungsergebnisänderungen führen können.

Aber auch in diesem Fall sollten wir alle ruhige Nächte vor uns haben: So wie wir in den vergangenen Jahren Bewertungsgewinne auf dem Papier gesehen haben, gibt es nun vielleicht auch einmal Papierverluste. Der Saldo sollte positiv bleiben, denn seit Umstellung auf den IFRS Rechnungslegungsstandard wurden rund 160 Mio. € den Anlageimmobilien zugeschrieben.

Auswirkungen auf unseren Cashflow und auf die Dividendenzahlungsfähigkeit haben diese Vorgänge nicht.

Chart 8: EBT

Nun komme ich zurück zum EBT, dem Ergebnis vor Steuern. Das EBT lag mit 87 Mio. € um 12 % über dem Vorjahreswert.

Chart 9: Steuern

Nachdem im Vorjahr aufgrund der Unternehmensteuerreform und der daraus resultierenden ertragswirksamen Auflösung von latenten Steuerrückstellungen per saldo ein positiver Steuerertrag von 16,3 Mio. € ausgewiesen wurde, belief sich die Steuerbelastung im Berichtsjahr auf 18,1 Mio. €. Hiervon entfielen 18 Mio. € auf latente und 0,1 Mio. € auf gezahlte in- und ausländische Ertragsteuern.

Chart 10: Konzernergebnis & Ergebnis je Aktie

Das Konzernergebnis ging so aber von 94,2 Mio. € um 27 % auf 68,9 Mio. € zurück.

Das führte zu einem unverwässerten Gewinn je Aktie von 2,00 € gegenüber 2,74 € im Vorjahr. Davon entfielen 1,13 € auf das operative Geschäft und 0,87 € auf das Bewertungsergebnis. 2007 fiel überdies ein zusätzliches Ergebnis aus der bereits erwähnten Auflösung latenter Steuerrückstellungen von 0,86 € je Aktie an.

Chart 11: FFO

Nachdem sich in den vergangenen Jahren die Kennzahl Funds from Operations (FFO) in unserer Branche zunehmend durchgesetzt hat, haben wir sie in die Berichterstattung des Konzerns aufgenommen. Der FFO ist definiert als der Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit und ergibt sich, in dem der Periodenüberschuss um das Bewertungsergebnis und die Aufwendungen für latente Ertragsteuern bereinigt wird. Mit dem FFO werden die laufenden Investitionen der Bestandsobjekte, die planmäßige Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie die Dividende finanziert. Im Berichtsjahr wurde ein FFO von 49,8 Mio. € oder 1,45 € je Aktie erwirtschaftet. Im Vorjahr lag diese Kennzahl bei 38,5 Mio. € bzw. 1,12 € je Aktie.

Chart 12: Bilanzstruktur

Nun ein paar Worte zu unserer weiterhin gesunden Bilanzstruktur.

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich im Geschäftsjahr 2008 um rund 30,5 Mio. € erhöht.

Das Sachanlagevermögen hat sich per saldo um 123,1 Mio. € auf 21,2 Mio. € verringert, nachdem die Stadt-Galerien in Hameln und Passau eröffnet wurden. Nach Fertigstellung wurden diese Shoppingcenter in die Investment Properties umgebucht und erstmals zum 31. Dezember 2008 mit dem Verkehrswert in Ansatz gebracht. Zum Jahresende wurden im Sachanlagevermögen nur noch die bisher angefallenen Investitionen für die geplante Erweiterung der Altmarkt-Galerie Dresden ausgewiesen.

Die Investment Properties erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 239,6 Mio. €. Für die Stadt-Galerien in Hameln und Passau beliefen sich die Anschaffungskosten auf 210,3 Mio. €. Daneben ergab sich aus ertragswirksamen und -neutralen Bewertungseffekten eine Erhöhung der Investment Properties um 29,3 Mio. €.

Die liquiden Mittel lagen zum Bilanzstichtag bei 41,7 Mio. € gegenüber 109,0 Mio. € im Vorjahr. Sie sind als kurzfristige Termin- und Festgelder angelegt.

Das Eigenkapital des Konzerns liegt im Berichtsjahr mit 860,5 Mio. € nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Die kurzfristigen Verpflichtungen sind um 35,5 Mio. € auf 52,7 Mio. € gesunken, was insbesondere aus dem Rückgang der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten resultiert. Die langfristigen Verpflichtungen sind von 1.027,4 Mio. € um 66,3 Mio. € auf 1.093,7 Mio. € gestiegen. Dies ist im Wesentlichen auf höhere langfristige Finanzverbindlichkeiten in Folge von Kreditprolongationen und die Bildung weiterer latenter Steuerrückstellungen in Höhe von 18 Mio. € zurückzuführen.

Chart 13: Darlehensstruktur

Lassen Sie mich nun bitte etwas ausführlicher auf unsere Darlehensstruktur eingehen. Für unseren Konzern ist die Notwendigkeit einer gesunden Versorgung mit Fremdkapital durch die Kreditmärkte unabdingbar. Aufgrund der derzeit äußerst angespannten Lage in der gesamten Finanzbranche sind wir sehr glücklich darüber, dass wir unsere Hausaufgaben rechtzeitig erledigt haben und damit keine großen Kreditthemen vor uns liegen haben.

Von Anfang an haben wir uns als Deutsche EuroShop eine Verwendung von Eigen- und Fremdkapital für Investitionen in gleicher Gewichtung vorgenommen, die Eigenkapitalquote im Konzern soll dabei 45 % nicht unterschreiten. Die Finanzierung unserer

Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich langfristig, auch wenn dies etwas teurer ist. Dabei kommen leider auch derivative Finanzinstrumente zum Einsatz, die der Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen dienen. Über verfügbare Kreditlinien werden wir in die Lage versetzt, kurzfristig auf Investitionsmöglichkeiten zu reagieren, was wir auch nutzen.

Unsere Eigenkapitalquote hat sich im vergangenen Jahr leicht um 0,6 Prozentpunkte auf 48,7 % vermindert. Die kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr nur um 3,9 Mio. € auf 899,8 Mio. €. In 2008 wurden insgesamt langfristige Kredite in Höhe von 32,2 Mio. € aufgenommen. Hiervon dienten 28,4 Mio. € der Finanzierung der Stadt-Galerie Passau sowie dem Ankauf von Grundstücken für die Erweiterung der Altmarkt-Galerie Dresden. Mit den übrigen 3,8 Mio. € wurde ein auslaufendes Darlehen im Allee-Center Hamm ersetzt. Dem gegenüber wurden Kredite in Höhe von 28,3 Mio. € zurückgeführt.

Insgesamt waren die Fremdfinanzierungskonditionen zum 31. Dezember 2008 noch für durchschnittlich 7 Jahre (im Vorjahr: 7,7 Jahre) zu 5,33 % p. a. (im Vorjahr: 5,36 % p. a.) gesichert.

Viele Kreditinstitute tun sich in der aktuellen Situation immer schwerer mit der Gewährung von Krediten, was auch wir in unseren regelmäßigen Gesprächen mit Banken feststellen müssen. Dennoch werden wir die anstehenden Prolongationen in unserem Kreditportfolio unproblematisch und zu attraktiven Konditionen abschließen können. 2009 läuft bei einem Darlehen in Höhe von rund 50 Mio. € die Zinsbindung aus. Dieses Darlehen werden wir fristgemäß zum 31.10.2009 ablösen, ebenso wie ein weiteres Darlehen in Höhe von rund 80 Mio. €, das auf dem Objekt abgesichert ist, aber erst 2013 zur Prolongation ansteht. Im Gegenzug haben wir ein Angebot einer deutschen Bank vorliegen, mit dem wir beide Kredite ablösen können bei einer 10-jährigen Zinssicherung. Der Vertrag steht noch unter Gremienvorbehalt und steht heute auf der Agenda unserer anschließenden Aufsichtsratssitzung.

Chart 14: Net Asset Value - Nettosubstanzwert

Kommen wir nun zum Nettosubstanzwert. Zum 31. Dezember 2008 ergab sich ein Net Asset Value von 942,8 Mio. € oder 27,43 € je Aktie gegenüber 925,1 Mio. € oder 26,91 € je Aktie im Vorjahr. Die Aktie notierte gestern mit 22,62 € rund 18 % unter diesem Wert.

Chart 15: Dividende

Sehr geehrte Damen und Herren, kommen wir nun zur Dividende.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen Ihnen heute die Ausschüttung einer stabilen Dividende von 1,05 € je Aktie für das abgelaufene Geschäftsjahr vor. Der eine oder andere von Ihnen mag mehr erwartet haben, aber in diesen unruhigen Zeiten hat für uns die kaufmännische Vorsicht Priorität.

Kurz möchte ich auf die steuerlichen Änderungen kommen, die es mit Einführung der Abgeltungssteuer zu Beginn dieses Jahres gab: Aktionäre, die ihre Aktien bis zum 31. Dezember 2008 gekauft haben, erhalten die Dividende für diese Stücke auch weiterhin steuerfrei ausgeschüttet. Alle Anleger, die Aktien in 2009 gekauft bzw. hinzugekauft haben, erhalten die Dividende zwar im ersten Schritt auch ohne Abzug von Kapitalertragsteuer ausgeschüttet. Allerdings wird in diesem Fall die Dividende bei einer Veräußerung der Aktien „nachversteuert“, d.h. die Abgeltungssteuer wird beim Verkauf berücksichtigt und abgezogen. Für die vor 2009 gekauften Aktien ändert sich nichts.

Chart 16: Aktienkurs

Nun möchte ich Ihnen über den Kursverlauf unserer Aktie im vergangenen Jahr berichten.

Unsere Aktie startete mit 23,50 € in das Jahr 2008 und erholte sich bis Mai von den Kursverlusten des vierten Quartals 2007. Am 13. Mai 2008 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. €. Derzeit liegt sie bei knapp 780 Mio. €.

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 war im vergangenen Jahr die Immobilienaktie mit der besten Performance europaweit und weltweit lagen wir auf dem vierten Platz. Da brauchen wir uns nicht zu verstecken.

Auch in der Zukunft werden wir uns für Sie anstrengen, durch fundamental messbare Zahlen die positive Aktienperformance fortzusetzen.

Chart 17: Aktionärsstruktur – Investor Relations

Hierzu gehört auch unsere Investor Relations-Arbeit. Im vergangenen Jahr haben wir wieder zahlreiche Roadshows durchgeführt, 21 waren es am Ende in einer Zahl. Auf diesen Roadshows besuchen wir institutionelle Investoren, die bereits in unsere Aktie investiert sind oder aber die für ein Investment in Frage kommen und hierzu ihr Interesse bekundet haben. Wir präsentieren dabei die Deutsche EuroShop und stehen zudem Rede und Antwort zu den teilweise sehr detaillierten Fragen der Analysten oder Fondsmanager. Zusätzlich haben wir unser Unternehmen auf 12 Konferenzen vertreten und auch dort zahlreiche Investoren getroffen. Insgesamt haben wir in 2008 über 350 Einzelgespräche mit institutionellen Anlegern geführt. Ein Teil davon in unserer Zentrale hier in Hamburg.

Ein Erfolg unserer IR-Arbeit ist auch die inzwischen stolze Anzahl von 26 Analysten, die regelmäßig unsere Aktie beobachten und mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise erschließen und damit den Anlegern ein differenziertes Bild geben. Eine Auswahl dieser Analysen stellen wir für Sie übrigens auch immer auf unserer Website bereit.

Diese IR-Arbeit findet Anerkennung, was uns immer wieder aufs Neue erfreut. So durften wir in den letzten Monaten wieder einige Auszeichnungen in Empfang nehmen, darunter den 1. Platz des „Capital-Investor-Relations-Preis“ in der Kategorie MDAX, den wir nun bereits zum vierten Mal in Folge verliehen bekommen haben und den vom Anlegermagazin Börse Online verliehenen „BIRD 2008“, die Abkürzung für Beste Investor Relations Deutschlands, den wir zum dritten Mal in Folge gewonnen haben.

Auch für unseren Geschäftsbericht 2007 mit dem Motto „Handel ist Wandel“ wurden wir geehrt und errangen bei einem weltweiten Wettbewerb für Geschäftsberichte unter über 3.000 Einsendungen den 10. Platz in der Gesamtwertung.

Aber der Geschäftsbericht soll nicht nur bei unabhängigen Fachjuroren gut ankommen, er soll natürlich auch bei Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, Gefallen finden. Und Sie vor allem mit den Informationen versorgen, die Sie suchen und benötigen. Wir hoffen, dass beides auf unseren aktuellen Bericht mit dem ominösen Titel „Der Dritte Ort“ zutrifft und

danken für die vielen positiven Kommentare, die wir dazu per Post oder E-Mail schon erhalten haben.

Chart 18: Ausblick 2008/2009

Nun habe ich ausführlich über das vergangene Geschäftsjahr gesprochen und möchte mich vor dem Ende meiner Ausführungen noch der Zukunft bzw. dem laufenden Jahr widmen und hierbei mit unserer Prognose beginnen.

Die Weltwirtschaft befindet sich in einer rasanten Talfahrt, wovon auch Deutschland als Exportnation in einem immer stärkeren Maß betroffen ist. Die bisher getroffenen Stützungsmaßnahmen der Staaten und Notenbanken haben die Lage zwar beruhigt, aber bis die Wirtschaft wieder richtig auf die Beine kommt, wird wohl noch einige Zeit vergehen.

Sowohl die Prognosen der Bundesregierung als auch der Wirtschaftsforschungsinstitute, die nach einem massiven Rückgang des Bruttoinlandsproduktes 2009 für 2010 bereits wieder Wachstum unterstellen, bedeuten für mich nicht, dass im nächsten Jahr die Welt wieder in Ordnung ist. Dafür sind die Probleme einfach zu groß.

Dennoch können wir sagen, dass wir bisher keine Anzeichen dafür haben, dass sich 2009 die wirtschaftliche Situation des Deutsche EuroShop-Konzerns wesentlich eintrüben wird. Alle bisher verfügbaren Zahlen deuten darauf hin, dass die Konsumneigung unverändert stabil ist. Sollte sich im Laufe des Jahres aber das wirtschaftliche Umfeld weiter verschlechtern, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhändler in unseren Shoppingcentern, entweder aufgrund einbrechender Umsätze oder weil die finanzierenden Banken die Kreditlinien kürzen, in wirtschaftliche Schwierigkeiten gelangen und ihre Mietverträge nicht mehr oder nicht mehr vollständig erfüllen können. In Summe gehen wir aber davon aus, dass der Deutsche EuroShop-Konzern in einem solchen Fall nur vergleichsweise moderate Einbußen hinzunehmen hätte. Die Insolvenzen von Hertie, SinnLeffers, Wehmeyer, Pohland, Woolworth und zuletzt Arcandor hatten für die Deutsche EuroShop keine gravierenden negativen Folgen. Wir beobachten die Entwicklung unserer Mieter genau und versuchen zusammen mit der ECE – sofern Notwendigkeit besteht – uns sehr frühzeitig um Nachvermietungen zu kümmern.

Unsere Shoppingcenter sind derzeit mit Ausnahme einiger weniger Büroflächen und vielleicht einer Hand voll kleineren Läden voll vermietet. Die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Mietverträge liegt noch bei etwas mehr als sieben Jahren. Die 2009 auslaufenden

Mietverträge sind bereits weitestgehend nachvermietet oder prolongiert worden. Derzeit befindet sich kein Shoppingcenter im Bau, so dass auch daraus keine Vermietungsrisiken resultieren. Die Mietaußenstände als auch erforderliche Wertberichtigungen befinden sich immer noch auf einem niedrigen Niveau.

Weitere Shoppingcenter-Akquisitionen hängen von der Möglichkeit ab, neues Eigenkapital zu angemessenen Konditionen über die Börse zu beschaffen. Wir werden unsere solide Eigenkapitalquote also nicht für neue Investitionen aufgeben.

Unser Shoppingcenter in Kassel, an dem wir im Januar 2009 unsere Beteiligung durch Erwerb der Anteile von der Arcandor AG von 40 % auf 90 % erhöht haben, sowie das Allee-Center in Hamm werden derzeit umstrukturiert.

In Kassel wird die ehemals von Hertie belegte Warenhausfläche aufgeteilt und an mehrere kleine und mittelgroße Einzelhandelsunternehmen vermietet. Die hierfür erforderliche Investition beläuft sich einschließlich der kalkulierten Mietausfälle und Nebenkosten während der Bauzeit auf rund 5,1 Mio. €. Die Flächen sind vollständig langfristig vermietet.

Im Allee-Center Hamm wurde der Mietvertrag mit einem SB-Warenhausbetreiber vorzeitig aufgelöst. Nach dem Umbau, der Investitionskosten von 1,8 Mio. € mit sich bringt, werden auf dieser Fläche im Herbst ein Lebensmittelmarkt und ein C & A Textilhaus eröffnen.

Wir wollen in den nächsten Wochen mit der Erweiterung der Altmarkt-Galerie in Dresden beginnen. Die erforderlichen Grundstücke wurden bereits im vergangenen Jahr erworben, der Abriss der Bestandsgebäude ist abgeschlossen. Die Altmarkt-Galerie wird um rund 32.000 m² erweitert. Davon entfallen rund 24.000 m² auf Einzelhandels- und Dienstleistungs- sowie Nebenflächen, rund 3.000 m² auf Büroflächen sowie 5.000 m² auf ein geplantes Hotel einer großen internationalen Hotelkette. Insgesamt beläuft sich das Investitionsvolumen auf rund 155 Mio. €, wovon 77,5 Mio. € auf die Deutsche EuroShop AG entfallen. Das Investment wird mit rund 50 % langfristig fremdfinanziert. Die Finanzierung zu attraktiven Konditionen konnte bereits gesichert werden. Die Verhandlungen mit den potenziellen Mietern laufen sehr vielversprechend. Der Vermietungsstand liegt heute bereits bei 44 % der geplanten Mieterträge. Deswegen gehen wir auch davon aus, dass sowohl die DESAG als auch ein anderer Joint Venture Partner bis zu den vorgegebenen Termine der Realisierung zustimmen. Für uns kann ich sagen, dass die Entscheidung heute Nachmittag in der Aufsichtsratssitzung aller Voraussicht nach getroffen wird.

Unsere Umsatz- und Ertragsplanung für die Jahre 2009 und 2010 beinhaltet keine Objektkäufe oder -verkäufe. Ebenso sind Ergebniseinflüsse aus der jährlichen Bewertung unserer Einkaufszentren und Währungseinflüsse nicht Teil unserer Planung, da diese nicht planbar sind. Allerdings müssen wir, wie bereits erwähnt, davon ausgehen, dass wir im Jahr 2009 erstmals ein negatives Bewertungsergebnis ausweisen könnten.

Für das Geschäftsjahr 2009 erwarten wir einen Umsatz in Höhe von 125-128 Mio. €. Hier wirken sich nicht nur die im Vorjahr erfolgten Eröffnungen in Hameln und Passau aus, die erstmals für ein volles Geschäftsjahr Umsatzbeiträge leisten werden, sondern auch die erstmalige Vollkonsolidierung des City-Points in Kassel, bei dem wir im Januar 2009 unsere Beteiligung von 40 % auf 90 % erhöht haben.

Dem Geschäftsbericht können Sie entnehmen, dass wir für 2010 einen Umsatz in der Größenordnung von 128-131 Mio. € und ein EBIT von 109-112 Mio. € erwarten. An dieser Prognose können wir nicht mehr festhalten, weil wir aufgrund überarbeiteter IFRS Standards gezwungen sind, unsere Bilanzierung umzustellen.

Diese Bilanzierungsänderung betrifft die Shoppingcenter, die bisher entsprechend unserer Beteiligungsquote in den Konzernabschluss eingeflossen sind. Dies sind die Altmarkt-Galerie in Dresden, das Phoenix-Center in Hamburg, die City Arkaden in Klagenfurt, die Arkaden in Pecs sowie das Main-Taunus-Zentrum, die im Geschäftsjahr 2008 insgesamt 34,6 Mio. € oder 30 % zum Konzernumsatz beigetragen haben. Der Anteil am Konzern-EBIT lag bei 30,7 Mio. € bzw. 31 %.

So genannte Joint Ventures, d.h. Gesellschaften, bei denen man nicht über die Mehrheit der Anteile verfügt, sondern mit einem Partner gemeinsam die Geschäfte führt, werden nach IAS 31 in den Konzernabschluss einbezogen. Dabei hatte man bisher die Wahlmöglichkeit, solche Gesellschaften quotal (so wie wir) oder aber At Equity in den Konzernabschluss einzubeziehen. At Equity bedeutet, dass sie lediglich das Ergebnis, d.h. den anteiligen, nach IFRS ermittelten Gewinn oder Verlust in den Konzernabschluss einbeziehen, während bei der quotalen Konsolidierung sämtliche Erträge und Aufwendungen anteilig erfasst werden. Das Ergebnis bleibt also das gleiche, nur wird das Ganze weniger transparent. Umso weniger können wir verstehen, dass man mit Wirkung ab 1. Januar 2010 das Wahlrecht der quotalen Konsolidierung abgeschafft hat und wir daher ab 2010 gezwungen sein werden, diese Center nur noch At Equity in den Konzernabschluss einzubeziehen.

Für das Geschäftsjahr 2008 heißt das, dass bei einer At Equity Konsolidierung zwar der Umsatz und das EBIT um 30 % niedriger ausgefallen wären, das Konzernergebnis aber in unveränderter Höhe ausgewiesen würde. Für das Geschäftsjahr 2009 werden wir an der quotalen Konsolidierung festhalten und erst ab 1. Januar 2010 auf At Equity umstellen. 2009 wird der Umsatz- und EBIT-Beitrag der Quotenkonsolidierung bei jeweils 25 % und damit unter dem Vorjahr liegen. In 2010 erwarten wir dann einen Umsatz von 96-99 Mio. € und ein EBIT von 82-85 Mio. €, d.h. 25 % weniger als bisher.

Das operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis, das im Geschäftsjahr 2008 bei 49,9 Mio. € lag, sollte in 2009 auf 50-52 Mio. € und auf 53-55 Mio. € im nächsten Jahr steigen. Die Bilanzierungsänderung wirkt sich hier, wie bereits erwähnt, also nicht aus.

Die Funds from Operation (FFO) beliefen sich im Berichtsjahr auf 1,45 € je Aktie. Für 2009 erwarten wir diese Kennzahl in einer Größenordnung zwischen 1,45 € und 1,50 €. Im Geschäftsjahr 2010 sollte der FFO zwischen 1,55 € und 1,60 € betragen, könnte aber bis zu 5 Eurocent aufgrund der Bilanzierungsänderung niedriger ausfallen. Hier muss ich Ihnen aber noch eine konkrete Antwort schuldig bleiben, weil wir dazu noch Abstimmungsbedarf mit unseren Wirtschaftsprüfern haben.

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, auch für die Jahre 2009 und 2010 eine Dividende von 1,05 € je Aktie an Sie ausschütten zu können.

Chart 19: Resümee

Meine sehr geehrten Damen und Herren, die äußeren Umstände sind derzeit bei weitem nicht einfach, da kann sicherlich nicht hinüber weg gesehen werden. Mit unserem soliden Shoppingcenter- und Mietvertragsportfolio sowie der gesunden Bilanzstruktur müssen wir uns aber nicht verstecken und sehen uns sehr gut aufgestellt, um die aktuelle Krise zu meistern. Dies haben auch die Ergebnisse des ersten Quartals 2009 bestätigen können.

Abschließend möchte ich mich nun bei meiner Mannschaft bedanken, die alle ihren Beitrag zu den gerade vorgestellten Ergebnissen geleistet haben: bei meinem Kollegen Olaf Borkers, bei unserer Vorstandssekretärin Birgit Schäfer, die heute die Stellung im Büro hält, bei Kirsten Kaiser, der Expertin für unser gesamtes Rechnungswesen und bei unserem IR-Team, Patrick Kiss und Nicolas Lissner.

Mein besonderer Dank gilt auch dem Aufsichtsrat für die besonders vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr. Und vor allen Dingen für den allzeit guten Rat, der besonders in diesem schwierigen Umfeld immer wieder wertvoll ist.

Nicht zuletzt möchte ich mich aber bei Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, für Ihr Vertrauen bedanken. Wir werden uns auch in der Zukunft jede erdenkliche Mühe geben, um Sie nicht zu enttäuschen und um unsere Gesellschaft auf ihrem gesunden Erfolgskurs zu belassen.

Ich freue mich nun auf Ihre Fragen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.