

**Rede von Claus-Matthias Böge,
Sprecher des Vorstands der
Deutsche EuroShop AG,
anlässlich der Hauptversammlung
am 17. Juni 2010 in Hamburg**

Es gilt das gesprochene Wort – Sperrfrist: 17.06.2010 - 10:00 Uhr

Chart 1: Titelblatt

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

im Namen des Vorstands begrüße ich Sie sehr herzlich zu unserer Hauptversammlung hier in der Hamburger Handwerkskammer.

„Krise – welche Krise“ lautet der Titel auf Seite 8 unseres Geschäftsberichtes 2009. Eigentlich bezieht er sich auf die Konsumententwicklung in Deutschland, aber man könnte ihn auch verwenden, um das abgelaufene Geschäftsjahr der Deutsche EuroShop zu umschreiben. Die Gründe dafür möchte ich Ihnen im Folgenden erläutern.

Unsere heutige Agenda:

Chart 2: Agenda – Rückblick/Ausblick

Ich starte mit einem Soll-Ist-Vergleich: Welche Ziele hatte sich die Deutsche EuroShop für 2009 gesetzt, was haben wir erreicht? Dann beleuchte ich kurz die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und erläutere Ihnen die Ergebnisse im Detail.

Aber an der Börse zählt nicht nur die Vergangenheit, sondern vor allem die Zukunft. Daher widme ich mich im Ausblick den Perspektiven, die unser Unternehmen aus unserer Sicht in 2010 und darüber hinaus hat und ich hoffe sehr, dass Sie sich mit uns freuen.

Die Einzelhandelsumsätze 2009 sind in Deutschland nominal um 2,4 % gesunken. Die in unseren Shoppingcentern ansässigen Mieter waren davon ebenso betroffen. Unter Berücksichtigung der ausländischen Objekte lag das flächenbereinigte Umsatzminus unserer Mietpartner bei 2,0 %. Wir sind nach wie vor davon überzeugt, dass wir die richtigen, also die erfolgreichen Einzelhändler in unseren Shoppingcentern haben, auch wenn wir uns der Entwicklung des Einzelhandelsmarktes nicht gänzlich entziehen können

Hiervon unabhängig stiegen die Umsatzerlöse des Deutsche EuroShop-Konzerns aber um 11,0 % auf 127,6 Mio. €. Vor einem Jahr haben wir Ihnen 125 bis 128 Mio. € in Aussicht gestellt.

Besonders erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang weiterhin unsere Leerstandsquote, die wie schon in den Vorjahren unter 1 % lag, und der mit 0,4 % weiterhin sehr niedrige Wertberichtigungsbedarf auf Mietforderungen.

Chart 3: EBIT & EBT

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sollte zwischen 105 und 108 Mio. € liegen – heraus kam ein Plus von fast 13 % auf 110,7 Mio. €.

Für das operative Ergebnis vor Steuern (EBT), d.h. ohne Bewertungsergebnis kalkulierten wir mit 50-52 Mio. €. Geschafft haben wir 54,9 Mio. €.

Zur Herleitung dieser Zahlen möchte ich etwas ausführlicher werden und erst einmal das wirtschaftliche Umfeld und die operativen Entwicklungen erläutern.

Chart 4: Rahmenbedingungen 2009

Wir befinden uns immer noch in der schwersten Wirtschaftskrise seit Ende des 2. Weltkriegs. Und diese Krise belastet weltweit die wirtschaftliche Entwicklung.

Der private Konsum – immerhin die gewichtigste Verwendungskomponente des Bruttoinlandsprodukt – stieg 2009 um 0,4 %. Allerdings wurden in Deutschland vor allem Autos gekauft. Ich sage nur „Abwrackprämie“. Dagegen fielen fast alle Ausgaben für andere Verwendungszwecke geringer aus und die Sparquote erreichte mit 11,2 % erneut den hohen Wert des Vorjahres.

Mit 0,4 % erreichte die Inflationsrate den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. 2008 lag sie noch bei 2,6 %. Hauptgrund hierfür waren Preisrückgänge bei Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln.

Im Jahresdurchschnitt erhöhte sich die Arbeitslosenquote 2009 auf 8,2 %, auch dies als Folge der tiefen Rezession. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Quote aber nur um 0,4 Prozentpunkte zu. 3,42 Mio. Menschen waren erwerbslos.

Chart 5: Immobilienmarkt

Das Transaktionsvolumen für Investitionen in kontinentaleuropäische Einzelhandelsimmobilien (Shoppingcenter, Fachmarktzentren und Factory Outlets) ist 2009 nach Angaben von Jones Lang LaSalle im Vergleich zum Vorjahr um 40 % auf 7,3 Mrd. € eingebrochen. Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung war die abwartende Haltung der Investoren, die angesichts der weltweiten Finanzkrise erschwerte Finanzierungsbedingungen akzeptieren mussten.

Mit einem Anteil von 66 % des Transaktionsvolumens standen Shoppingcenter auch 2009 in Kontinentaleuropa im Fokus der Investoren, die weiter defensiv ausgerichtete Anlagemöglichkeiten suchen. Sie bevorzugen stabile Marktsegmente und achten auf erstklassige Lagen, sichere und langfristige Mietverträge sowie eine hohe Qualität der Mieter.

Die Renditen von Einzelhandelsimmobilien sind im Jahresverlauf gestiegen. Allerdings erschwerte die geringere Anzahl der Transaktionen eine marktgerechte Preisfindung. Investoren waren in Einzelfällen bereit, weiterhin hohe Preise zu bezahlen und damit niedrigere Renditen zu akzeptieren. Die Rendite für deutsche Shoppingcenter in Top-Lagen lag Ende 2009 gemäß CB Richard Ellis bei im Vergleich zum Vorjahr stabilen 5,75 %, mit allerdings sinkender Tendenz.

Chart 6: City-Point Kassel

Zurück zum operativen Geschäft unseres Unternehmens.

Anfang 2009 haben wir unseren Anteil am City-Point in Kassel von 40 auf 90 % erhöht. Das führte zur Vollkonsolidierung dieses Centers – mit entsprechenden Einflüssen auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung. Die Transaktion hatte insgesamt ein Volumen von rund 53 Mio. €. Erfreulicherweise erwarten wir eine Rendite von rund 7 % auf das investierte Kapital.

Der City-Point Kassel ist eines der Center aus dem Ursprungportfolio der Deutsche EuroShop. Wir sind von diesem Investment weiterhin sehr überzeugt. Das 2002 eröffnete Einkaufszentrum wurde nach dem Ausscheiden Karstadt bzw. Hertie Ende März bei laufendem Geschäftsbetrieb umstrukturiert. Rund 7.000 m² Verkaufsfläche wurden für acht

neue Fachgeschäfte umgestaltet. Der City-Point Kassel bietet nun rund 70 Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants. Die Verkaufsfläche bleibt insgesamt unverändert bei ca. 20.000 m².

Aber lassen Sie uns zurückkommen zu den Ergebnissen des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Chart 7: Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis reduzierte sich im Vorjahresvergleich um 53,0 Mio. € von +38,2 Mio. € auf -14,8 Mio. €. Die Bewertung der Bestandsobjekte führte per saldo erstmals zu einem Bewertungsverlust von 20,5 Mio. €. Dies entspricht einer durchschnittlichen Abwertung der Shoppingcenter von rund 1,1 % auf die Verkehrswerte des Vorjahres.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,
jedes Jahr aufs Neue erklärte ich Ihnen an dieser Stelle, dass das Bewertungsergebnis nicht prognostizierbar ist. Auf unserer letztjährigen Hauptversammlung hatte ich ihnen dargestellt, dass wir bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmendaten am Jahresende erstmals ein negatives Bewertungsergebnis ausweisen könnten. Und so kam es dann auch. Wir haben es beim Bewertungsergebnis eben nicht mit einer Einbahnstraße zu tun.

Das Bewertungsergebnis ist für uns, mit Ausnahme der tatsächlichen Investitionen in die Bestandsobjekte, nicht relevant, weil es nur auf dem Papier stattfindet. Auswirkungen auf unseren Cashflow und auf die Dividendenzahlungsfähigkeit haben diese Vorgänge weiterhin nicht.

Chart 8: Konzernergebnis & Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) unter Einbeziehung des Bewertungsergebnisses ging somit von 87,0 Mio. € auf 40,1 Mio. € zurück. Der Konzerngewinn sank entsprechend um 50 % auf 34,4 Mio. €.

Der Gewinn je Aktie lag bei 0,93 € gegenüber 1,96 € im Vorjahr. Davon entfielen 1,25 € auf das operative Geschäft und -0,32 € auf das Bewertungsergebnis.

Chart 9: FFO

Der Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit – am Kapitalmarkt als Kennzahl Funds from Operations (FFO) bekannt – verbesserte sich weiter: 54,8 Mio. € oder 1,49 € je Aktie haben wir erwirtschaftet, 10 % mehr als im Vorjahr.

Der FFO ist als Kennzahl wichtig, weil mit dem FFO die laufenden Investitionen der Bestandsobjekte, die planmäßige Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie die Dividende finanziert werden.

Chart 10: Bilanzstruktur

Nun ein paar Worte zu unserer unverändert soliden Bilanzstruktur.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist im Geschäftsjahr 2009 nur um rund 105,3 Mio. € auf 2,112 Mrd. € gestiegen, weil neben dem Konsolidierungseffekt Kassel lediglich die Erweiterungsmassnahmen in Dresden und im MTZ wesentliche Investitionsausgaben hervorriefen.

Die Investment Properties erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 93,2 Mio. €. Die liquiden Mittel lagen zum Bilanzstichtag bei 81,9 Mio. €. Alle übrigen Bilanzpositionen haben sich nicht wesentlich verändert.

Das Eigenkapital des Konzerns lag im Berichtsjahr mit 921,3 Mio. € um 60,9 Mio. € über dem Vorjahr. Die Eigenkapitalquote hat sich entsprechend auf 49,4 % verbessert. Die kurzfristigen Verpflichtungen sind von 52,7 Mio. € auf 41,2 Mio. € gesunken, was insbesondere aus dem Rückgang der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten (- 7,7 Mio. €) resultiert. Die langfristigen Verpflichtungen sind um 55,9 Mio. € auf 1.149,6 Mio. € gestiegen. Dies ist vorrangig auf höhere langfristige Bankverbindlichkeiten aufgrund des Kassel Effektes (+42,1 Mio. €) zurückzuführen.

Chart 11: Darlehensstruktur

Auch im Geschäftsjahr 2009 standen der Deutsche EuroShop Kreditlinien in Höhe von 100 Mio. € zur Verfügung, die wir nur in geringem Maße und auch nur bis Juli 2009 in Anspruch genommen haben. Derzeit verhandeln wir mit Banken über eine Ausweitung dieses Rahmens ab Juli 2010.

Zum 31. Dezember 2009 waren die Fremdfinanzierungskonditionen noch für durchschnittlich 7,1 Jahre zu 5,27 % p.a. gesichert. Das bedeutet, wir sind durch unsere Prolongationen nun noch langfristiger und zu günstigeren Konditionen fremdfinanziert als im Vorjahr.

Die Deutsche EuroShop unterhält Kreditverbindungen zu 17 Banken. Dabei handelt es sich neben einer österreichischen Bank ausschließlich um deutsche Kreditinstitute.

Gegenwärtig enthalten neun von insgesamt 33 Darlehensverträgen Regelungen zu Covenants. Dabei handelt es sich um Auflagen zur Kapitaldienstfähigkeit, zur Verschuldung und in einem Fall um eine Auflage zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwert. Alle Auflagen wurden und werden auch zukünftig eingehalten.

Chart 12: Net Asset Value - Nettosubstanzwert

Kommen wir nun zum Nettosubstanzwert, dem NAV. Zum 31. Dezember 2009 ergab sich ein Net Asset Value von 1.006,9 Mio. € oder 26,63 € je Aktie gegenüber 942,8 Mio. € oder 27,43 € je Aktie im Vorjahr. Dies entspricht einem Rückgang von 2,9 % zum Vorjahr.

Chart 13: 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. Und tatsächlich ist es auch mehr: Wir werden – sofern sie dem Tagesordnungspunkt zustimmen – morgen rund 10,2 Mio. € mehr ausschütten als im Vorjahr. Denn wir bedienen 28,3 % mehr Aktien mit einer Dividende.

Womit ich zu den Kapitalerhöhungen komme, die wir im Juli 2009 und Februar 2010 erfolgreich durchgeführt haben.

Chart 14: Kapitalerhöhungen 2009 und 2010 zur Wachstumsfinanzierung

Einer der wichtigsten Aspekte unseres Geschäfts ist die Finanzierung.

Im Juli 2009 haben wir die Eigenkapitalausstattung unserer Gesellschaft mit einer Kapitalerhöhung weiter verbessert. Die neuen Aktien wurden bei institutionellen Anlegern im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens platziert. Aus der Kapitalerhöhung floss unserer Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von ca. 67 Mio. € zu, den wir zur Finanzierung des weiteren Wachstums, u. a. für die Erweiterungsmaßnahmen in Dresden und im Main-Taunus-Zentrum sowie den Erwerb der Anteile am City-Point Kassel verwendet haben bzw noch verwenden werden..

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
ein besonderes Anliegen ist es mir in diesem Zusammenhang, Ihnen unsere Beweggründe zu erläutern, erneut eine Kapitalerhöhung ohne Bezugsrecht für unsere vielen treuen Privataktionäre durchzuführen. Die Kapitalmarktsituation war und bleibt von Unsicherheit geprägt, daher haben wir die neuen Aktien – in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und auf dringendes Anraten der begleitenden Banken – mittels eines „Accelerated Bookbuilding“ nahe am Börsenkurs platziert. Leider können wir bei diesem Verfahren nur institutionelle Investoren ansprechen und müssen das Bezugsrecht für Aktionäre ausschließen. Wir haben uns angesichts des Kapitalmarktumfelds für den sicheren Weg entschieden und bitte dafür um Verständnis.

Im Januar 2010 dagegen standen die Börsenampeln auf Grün und wir haben die Möglichkeit genutzt, vor allem unsere Privat- und Altaktionäre für ihre Treue zu belohnen. Wir haben eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht und ohne Prospekt durchgeführt, bei dem nur bereits investierte Anleger teilnehmen durften. Und der Bezugspreis war exakt der gleiche, wie im Juli 2009: 19,50 € je Aktie. Bei der Festlegung des Bezugspreises sind wir der Empfehlung der Banken nicht gefolgt, einen maximalen Bezugspreis anzustreben.

Offensichtlich fand dieser Weg ihre Anerkennung: Der Emissionserlös betrug rund 123 Mio. €, die Maßnahme war fünffach überzeichnet, d. h. die Aufnahmebereitschaft summierte sich auf über 600 Mio. €. Für das Unternehmen hatte diese Kapitalerhöhung den Vorteil, dass die Durchführung schnell und günstig realisierbar war. Und besonders der erste Punkt ist in Zeiten volatiler Märkte leider oft entscheidend.

Ich möchte ihnen aber auch erläutern, wofür wir das Geld verwendet haben:

Chart 15: A10 Center

Wir haben nach drei Jahren Investitionszurückhaltung wieder die Chance gesehen, mit dem A10 Center in Wildau bei Berlin ein attraktives und profitables Center für unser Portfolio zu erwerben. Das A10 ist eines der größten und bekanntesten Shoppingcenter in Deutschland. Die A10 Triangel wird diesem Standort weiteren Schub geben. Daher haben wir die Chance genutzt.

Das Gesamtinvestitionsvolumen inklusive einer bis 2011 geplanten Modernisierung und Neubaumaßnahme (A10 Triangel) beläuft sich auf rund 265 Mio. €. Davon entfielen auf den Ankauf der Immobilie incl. der Anschaffungsnebenkosten rund 205 Mio. €. Es ist das 17. Einkaufszentrum in unserem Portfolio und das 13. in Deutschland. Neben der eben beschriebenen Kapitalerhöhung für den Eigenkapitalanteil haben wir 150 Mio. € langfristig und zu attraktiven Konditionen fremdfinanziert.

Das A10 Center wurde 1996 eröffnet. Es bietet derzeit rund 120 Fachgeschäfte, die komplett vermietet sind. Die Magnetmieter im Bestand sind Real, Karstadt Sport, P&C, C&A, H&M, Esprit, MediMax und Bauhaus. Den Kunden stehen derzeit rund 3.600 Parkplätze zur Verfügung. Nach Eröffnung der A10 Triangel im Frühjahr 2011 wird das A10 Center rund 180 Shops mit ca. 66.000 qm Verkaufsfläche bieten, die Anzahl der Parkplätze wird auf etwa 4.000 steigen.

Im Einzugsgebiet des direkt am südlichen Berliner Ring im Landkreis Dahme-Spreewald sehr verkehrsgünstig und in unmittelbarer Nähe zum Schönefelder Flughafen Berlin-Brandenburg-International (BBI, ab 2011 BER, Flughafen Willy-Brandt) gelegenen A10 Centers leben mehr als 630.000 Menschen im 30-Minuten-Radius. Im 45-Minuten-Radius wohnen über 1,15 Mio. Menschen.

Chart 16: Aktienkurs

Lassen Sie mich kurz über den Kursverlauf unserer Aktie im vergangenen Jahr berichten.

Sie startete mit einem Kurs von 24,30 € in das Jahr. Wenige Tage später schon erreichte sie am 6. Januar mit 26,00 € das Jahreshoch. Anschließend entwickelte sich der Kurs der Aktie im Gleichklang mit den Weltbörsen rückläufig, bis er exakt drei Monate nach dem Jahreshoch am 6. März 2009 seinen Tiefststand bei 18,66 € verzeichnete. Danach setzte eine kontinuierliche Erholung ein, die nur von der Dividendenausschüttung kurzzeitig

unterbrochen wurde. Vom Tief konnte sich die Aktie so wieder um 27 % erholen und schloss das Jahr mit einem Kurs von 23,67 € ab. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop erhöhte sich 2009 von 835 Mio. € um rund 60 Mio. € auf 895 Mio. €. Derzeit liegt sie bei knapp über 1 Mrd. €.

Unter Einbeziehung der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie ergibt sich im Jahresvergleich eine bescheidene Performance der Deutsche EuroShop-Aktie von 2,1 %. Die europäische Benchmark, der EPRA-Index und die europäischen Peer-Group-Unternehmen haben unsere Aktie 2009 deutlich hinter sich gelassen – im Vorjahr war es noch genau umgekehrt. 2010 liegen wir bisher absolut gleichauf.

Wir werden uns aber weiter anstrengen, als Sieger aus dem Rennen zu gehen – zumindest langfristig.

Chart 17: Aktionärsstruktur – Investor Relations

Unserer Investor Relations-Arbeit werden wir entsprechend aktiv fortsetzen. Im vergangenen Jahr haben wir 23 Roadshows durchgeführt und unser Unternehmen auf 13 Kapitalmarktkonferenzen vertreten. Insgesamt haben wir 2009 wieder über 350 Einzelgespräche mit institutionellen Anlegern geführt. Ein Teil davon in unserer Zentrale hier in Hamburg.

Ein Erfolg unserer IR-Arbeit ist auch die überdurchschnittlich hohe Anzahl von 27 Analysten, die regelmäßig unsere Aktie beobachten und mit ihren Empfehlungen Investoren ansprechen und Anlegern ein differenziertes Bild geben.

Diese IR-Arbeit findet Anerkennung, was in zahlreichen Preisen sowie Top-Platzierungen in Rankings zum Ausdruck kommt und uns immer wieder aufs Neue erfreut.

Über unser Aktienregister haben wir teilweise einen recht guten Überblick über unsere Aktionärsstruktur: Die Zahl der Aktionäre ist seit 2009 deutlich von 7.800 auf heute über 10.000 um fast 30 % angestiegen. Die strukturelle Verteilung hat sich leicht in Richtung Privatanleger verändert: Institutionelle Investoren halten derzeit rund 53 % der Aktien, private Investoren etwa 29 %, im Vorjahr lag der Anteil bei 25 %. Der Anteil der Familie Otto beträgt 18 %. Die südafrikanische Attfund Ltd. hält nach eigenen Angaben derzeit annähernd 5 % der Aktien und der US-amerikanische Investor BlackRock rund 3 %.

Der Anteil ausländischer Investoren ist um einen Prozentpunkt gestiegen. Innerhalb der Länderverteilung gab es kleinere Verschiebungen, vor allem der Anteil US-amerikanischer und belgischer Investoren ist spürbar (1,5 bzw. 1,1 Prozentpunkte) gestiegen.

Sehr geehrte Damen und Herren, soweit der Blick zurück.

Wir sind glücklich, dass wir in einem nicht einfachen Umfeld 2009 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 ausdrücklich der ECE gedankt, die einen großen Beitrag zu unserem Erfolg leistet.

Zu verdanken haben wir dies aber auch dem sehr guten Portfolio mit inzwischen 17 Shoppingcentern in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn. Die insgesamt über 2.000 Ladeneinheiten sind vermietet und sorgen für langfristig gesicherte Erträge. Dies ist das Fundament unserer Stabilität.

Was planen wir auf dieser Basis für die Zukunft?

Chart 18: Ausblick 2009/2010

Wir erwarten eine weitere Normalisierung und Belebung der Immobilienmärkte. Dennoch bleibt die Finanzierung ein entscheidendes Thema. Und dies gilt nicht nur für unser Geschäft, sondern auch und gerade für das unserer Mietpartner. Deren Geschäftsmodell bedingt eine vergleichsweise dünne Eigenkapitalausstattung und einen hohen Bedarf an kurz- bis mittelfristigem Fremdkapital. Die Finanzierungssituation im Einzelhandel ist daher ein kritisches Thema für die kommenden Jahre, das es zu beobachten gilt.

Bisher haben wir in unseren Shoppingcentern aber weiterhin keine Indikation für eine spürbare Eintrübung der wirtschaftlichen Situation unserer Einzelhändler. Unsere Mietaußenstände sowie die Abschreibungen auf Mietforderungen sind unverändert niedrig. Der Vermietungsstand ist mit etwa 99,3 % stabil auf höchstem Niveau. Daher stellt es für uns mit dem recht verlässlich planbaren Geschäftsmodell der Deutsche EuroShop kein besonderes Wagnis dar, wenn wir wie gewohnt in die Zukunft blicken und Kennzahlen nennen, an denen wir uns messen lassen:

- Für das Geschäftsjahr 2010 erwarten wir einen Umsatz in Höhe von 139 bis 142 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2011 sollte der Umsatz auf 149 bis 152 Mio. € steigen. Dies beinhaltet bereits die Auswirkungen durch den Kauf des A 10 Centers.
- Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) wird nach unserer Prognose im laufenden Jahr bei 118 bis 121 Mio. € liegen. 2011 sollte es auf 127 bis 130 Mio. € steigen.
- Das operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis kalkulieren wir 2010 mit 58 bis 60 Mio. € und 2011 mit 64 bis 66 Mio. €.
- Die Funds from Operation (FFO) erwarten wir in einer Größenordnung zwischen 1,33 € und 1,38 € und im Geschäftsjahr 2011 zwischen 1,45 € und 1,50 €.

Wir werden unsere schon bisher sehr erfolgreiche Strategie der selektiven Erweiterung unseres Portfolios weiter verfolgen. Ebenso bleibt unsere Dividendenpolitik unverändert auf Langfristigkeit und Kontinuität ausgerichtet. Auf Basis der dargestellten Prognose gehen wir davon aus, für die kommenden Jahre eine Dividende von mindestens 1,05 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

Chart 19: Resümee & Dank

Als Resümee fasse ich zusammen: Mit unserem soliden Shoppingcenter- und Mietvertragsportfolio sowie der gesunden Bilanzstruktur müssen wir uns nicht verstecken und sehen uns gut aufgestellt, um zuversichtlich nach vorne zu blicken. Dies haben auch die Ergebnisse des ersten Quartals 2010 bestätigt. Ich wiederhole meine eingangs erwähnten Worte: Krise – welche Krise?

Abschließend möchte ich mich nun bei unserem Team bedanken, aus dem 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, der wir heute die besten Genesungswünsche senden, und bei unserem Investor Relations-Team, Patrick Kiss und Nicolas Lissner.

Mein besonderer Dank gilt auch dem Aufsichtsrat für die besonders vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr und ganz besonders den letzten Tagen.

Und Dank auch 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.