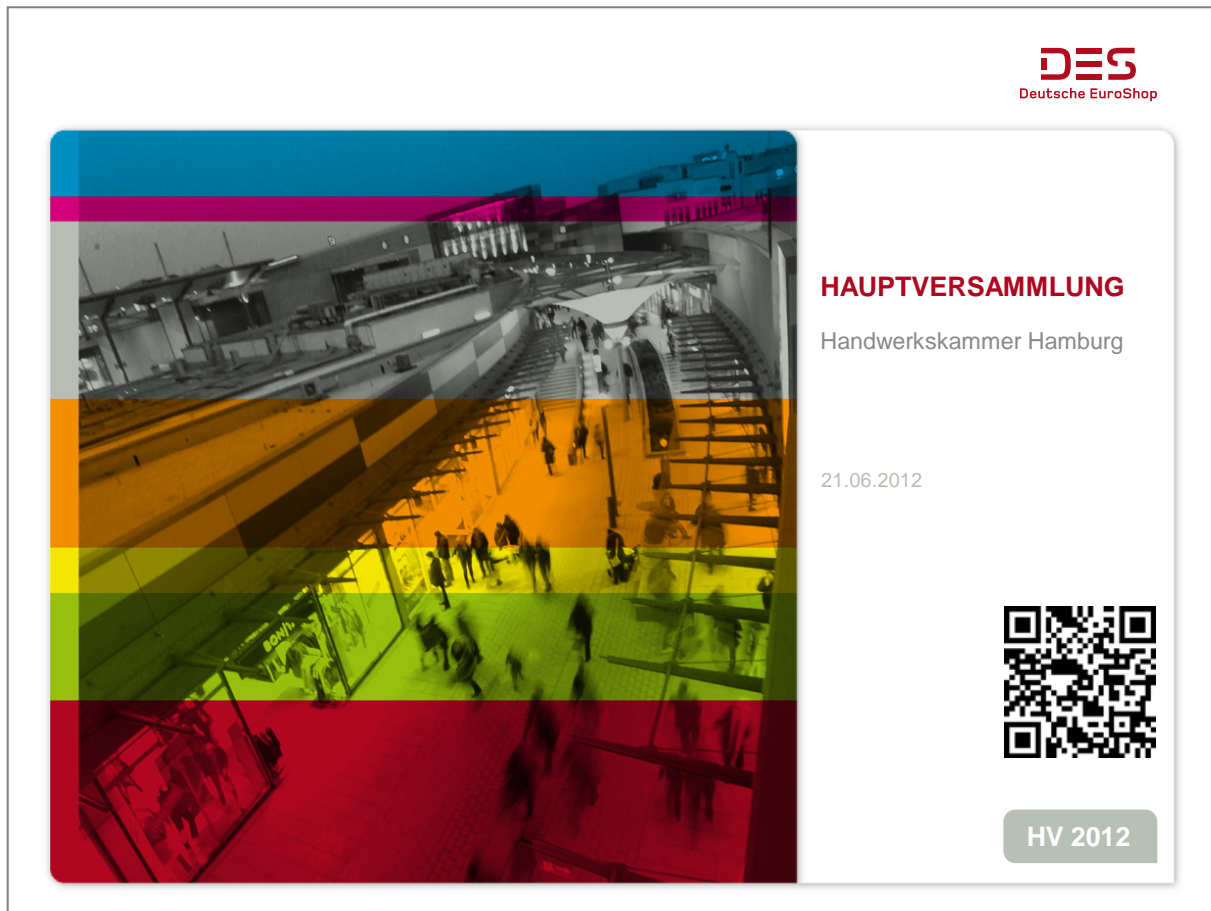


**Rede von Claus-Matthias Böge,
Sprecher des Vorstands der
Deutsche EuroShop AG,
anlässlich der Hauptversammlung
am 21. Juni 2012 in Hamburg**

Es gilt das gesprochene Wort – Sperrfrist: 21.06.2012 - 14:30 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.

Und ich möchte Sie beglückwünschen: Sie haben die richtige Anlageentscheidung getroffen, als Sie Aktien der Deutsche EuroShop gekauft haben. Damit sind Sie an einem sehr guten Portfolio beteiligt, das sich aus 19 Shoppingcenter an erstklassigen Standorten in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn zusammensetzt. Die insgesamt über 2.300 Ladeneinheiten darin sind nahezu komplett vermietet und sorgen für langfristig gesicherte Erträge. Dies ist das Fundament unserer Stabilität. Und es ist die Basis für einen erfreulichen Aktienkursverlauf. Ich glaube nicht, dass derzeit viele Aktienkurse so nah am Allzeithoch notieren wie unserer. Aber dazu später mehr.

Unsere heutige Agenda:

Chart 2: Agenda – Hauptversammlung 2012

21.06.2012 HAUPTVERSAMMLUNG 2012 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

AGENDA

Hauptversammlung 2012

- Soll-Ist-Vergleich
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Veränderungen im Portfolio
- Ergebnisse im Detail
- Ausblick

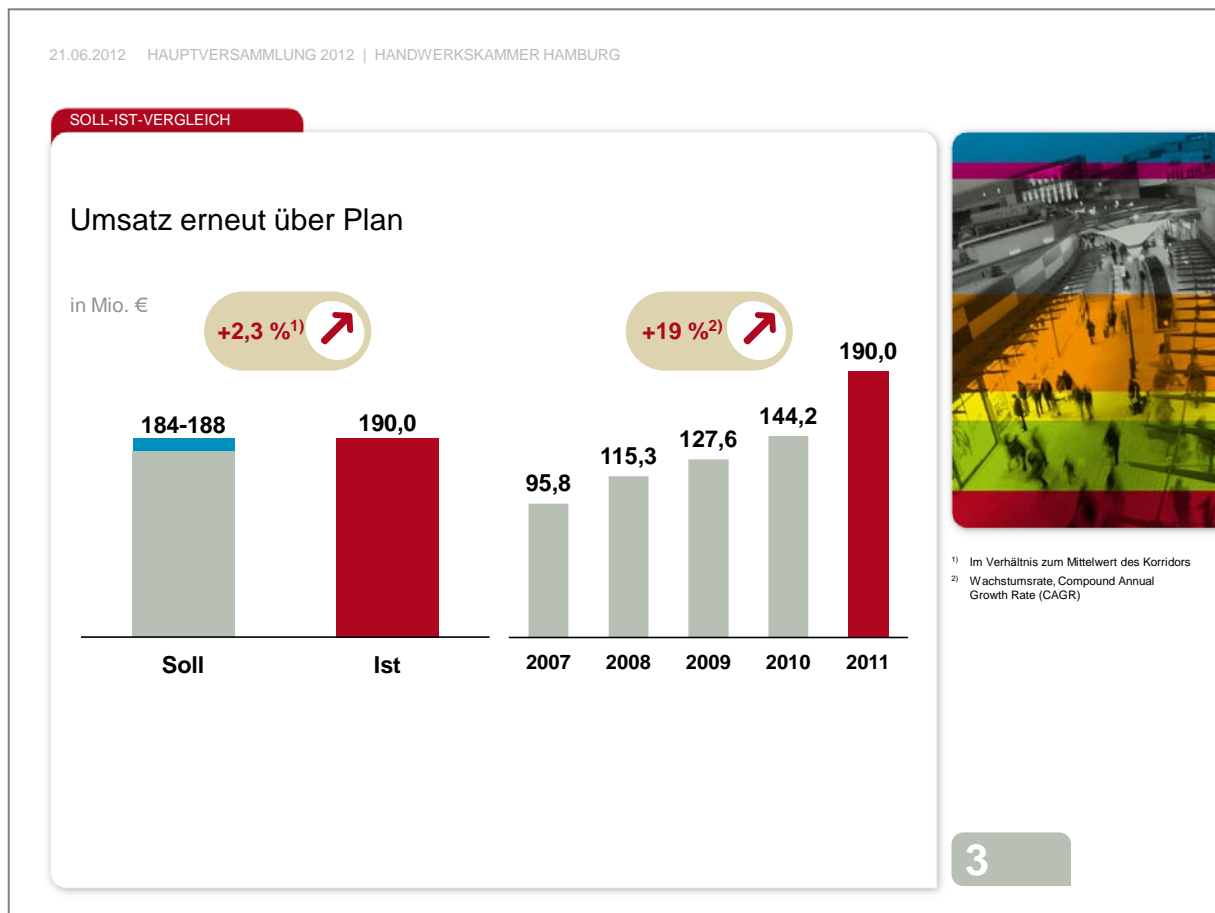


2

Ich starte mit einem Soll-Ist-Vergleich: Welche Ziele hatte sich die Deutsche EuroShop für 2011 gesetzt, was haben wir erreicht? Dann beleuchte ich kurz die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, berichte von den Veränderungen im Portfolio und erläutere ihnen die Ergebnisse im Detail.

Aber was bringt die Zukunft? Das interessiert nicht nur den Kapitalmarkt sondern auch Sie als Eigentümer. Daher widme ich mich im Ausblick den Perspektiven für 2012.

Chart 3: Soll-Ist-Vergleich – Umsatz erneut über Plan

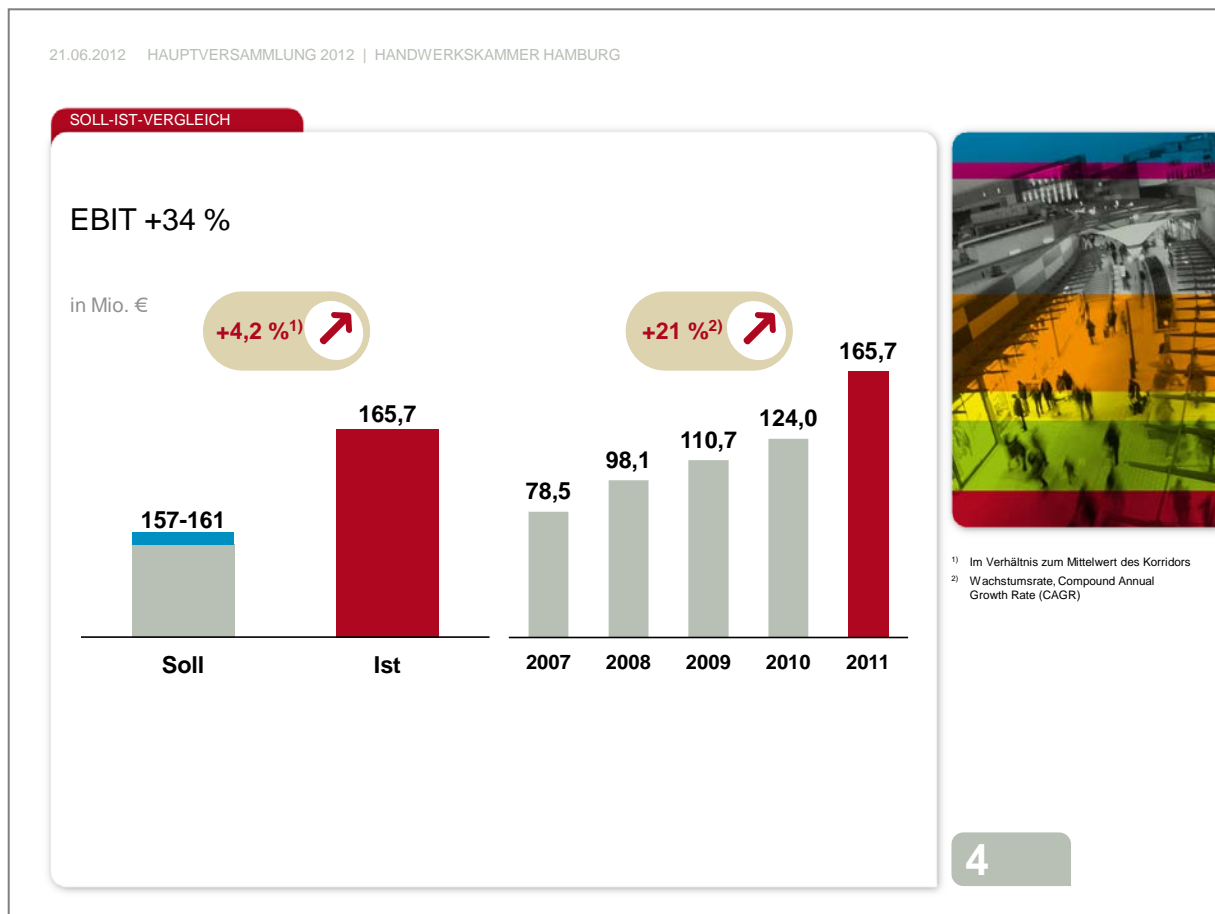


Die Einzelhandelsumsätze 2011 sind in Deutschland nominal um 2,6 % gestiegen. Die in unseren Shoppingcentern ansässigen Mieter konnten ihre Umsätze gar um 4,4 % steigern. Wir sind – wie Sie sich vorstellen können – nach wie vor davon überzeugt, die richtigen Einzelhändler in unseren Shoppingcentern zu haben.

Die Umsatzerlöse des Deutsche EuroShop-Konzerns sind ebenfalls gestiegen – um satte 32 % auf 190,0 Mio. €. Vor einem Jahr hatten wir ihnen 184 bis 188 Mio. € in Aussicht gestellt.

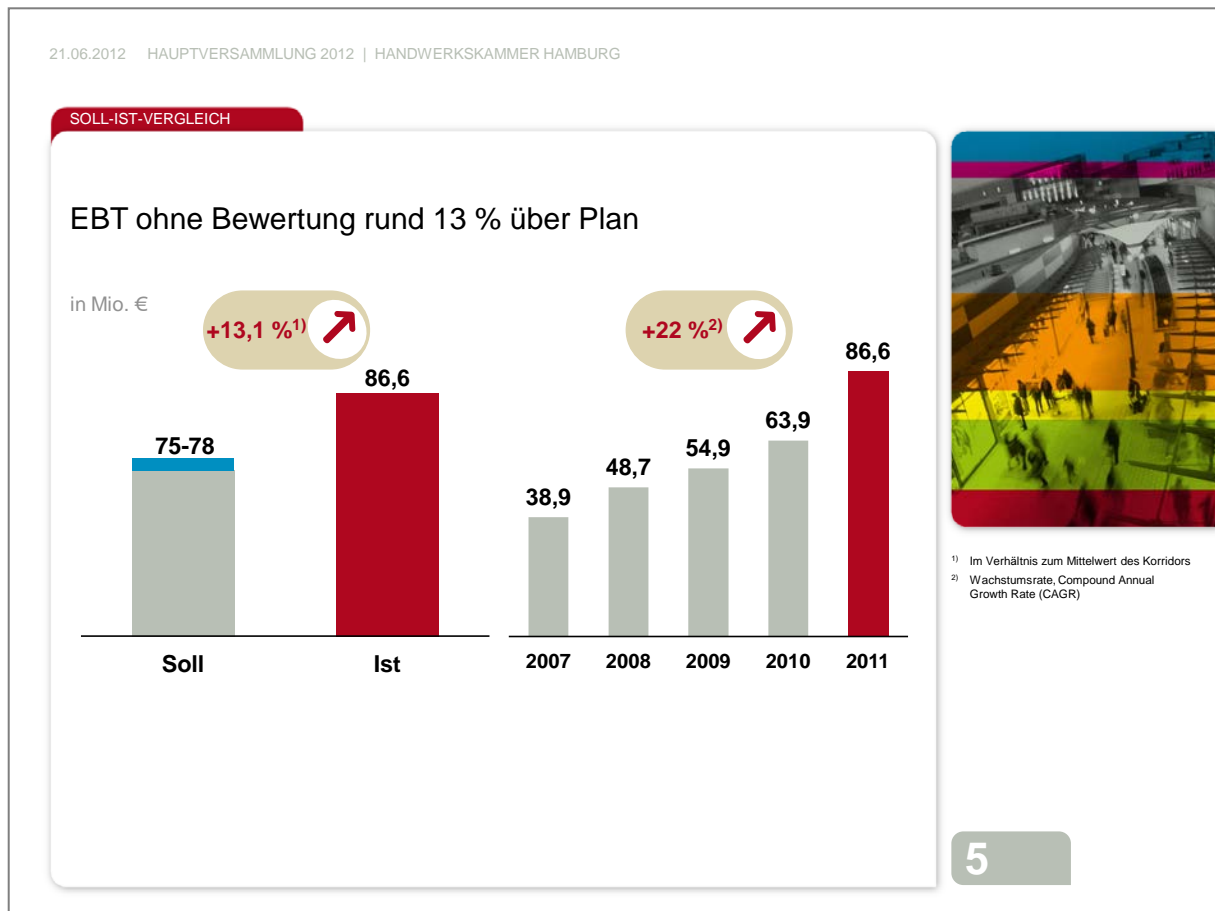
Besonders erwähnenswert ist weiterhin unsere Leerstandsquote, die zwar leicht über dem Vorjahr, aber unter 1,5 % zum Jahresende lag, und der mit 0,2 % sehr niedrige und sogar weiter gesunkene Wertberichtigungsbedarf auf Mietforderungen. Geht es unseren Mietern gut, geht es auch uns gut. Und unseren Mietern geht es offensichtlich gut, zumindest kommen sie zurecht.

Chart 4: EBIT +34 %



Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) haben wir zwischen 157 und 161 Mio. € erwartet und am Ende einen Anstieg um 34 % auf 165,7 Mio. € erzielt. Und dafür gab es eine Vielzahl von Gründen, allen voran die deutlich geringeren Wertberichtigungen auf Mietforderungen.

Chart 5: EBT ohne Bewertung rund 13 % über Plan



Für das operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis kalkulierten wir mit 75-78 Mio. €. Heraus kamen 86,6 Mio. € und damit rund 13 % mehr als ursprünglich erwartet.

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


Chart 6: Freundliche Rahmenbedingungen 2011

21.06.2012 HAUPTVERSAMMLUNG 2012 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

RAHMENBEDINGUNGEN

Freundliche Rahmenbedingungen 2011

- Deutschland Konjunkturlokomotive Europas
- BIP +3,1 %.
- Arbeitslosenquote auf 7,1 % gesunken
- Bruttolöhne und -gehälter +3,4 %
- steigende Konsumneigung der Verbraucher
- Sparquote auf 10,9 % gesunken
- Inflationsrate bei 2,3 %



6

Die deutsche Wirtschaft war sehr dynamisch in das Jahr 2011 gestartet und nahm lange Zeit die Rolle der Konjunkturlokomotive in Europa ein. Mit der Eskalation der Staatsschuldenkrise in Europa sowie infolge wachsender Unsicherheiten ist jedoch auch die Konjunktur in Deutschland ab dem Herbst ins Stocken geraten. Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg 2011 dennoch um beachtliche 3,1 %.

Damit hat die deutsche Wirtschaft die Erholung des Vorjahres auf breiter Basis 2011 fortgesetzt.

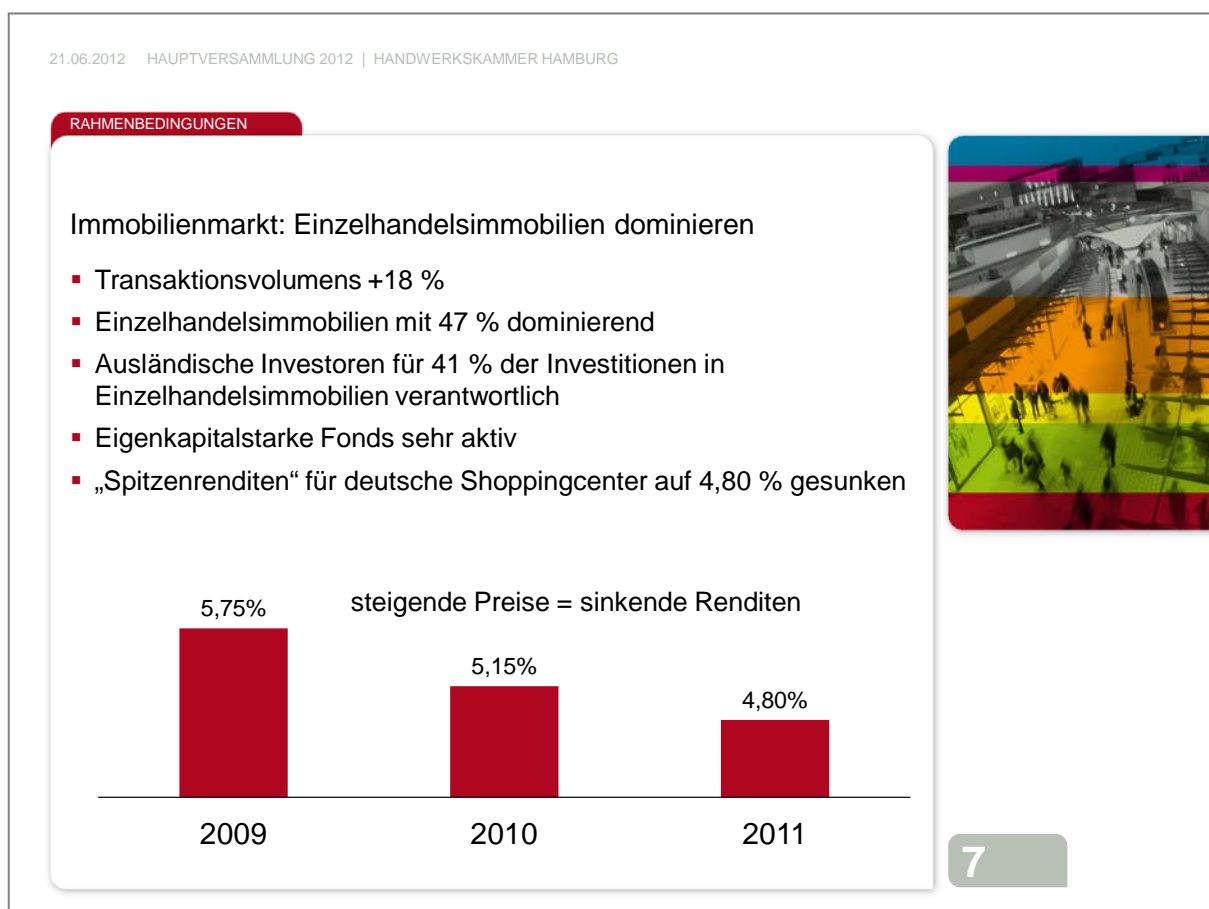
Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich infolge der guten Konjunktorentwicklung weiter belebt und im November mit 41,582 Mio. Beschäftigten einen neuen Rekordstand erreicht. Im Jahresdurchschnitt waren nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit 2,976 Mio. Personen arbeitslos gemeldet. Das waren 263.000 bzw. 8 % weniger als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt sank die Arbeitslosenquote von 7,7 % auf 7,1 %.

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank sind die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer 2011 mit einem Anstieg von 3,4 % so stark gestiegen wie zuletzt 1993. In

einem Umfeld mit hoher Beschäftigung und niedrigen Zinsen stieg die Konsumneigung der Verbraucher weiter an. Die Sparquote sank 2011 von 11,3 % auf 10,9 % des verfügbaren Einkommens. Die privaten Konsumausgaben, die mehr als die Hälfte des BIP ausmachen, erhöhten sich 2011 nominal um 3,6 %.

Gemessen am Verbraucherpreisindex hat sich die Lebenshaltung in Deutschland um 2,3 % verteuert. Die Inflationsrate ist damit gegenüber den Vorjahren (2010: +1,1 %, 2009: +0,4 %) weiter gestiegen. In der EU stiegen die Preise gar um 3,1 %, im Euroraum um 2,7 %.

Chart 7: Immobilienmarkt: Einzelhandelsimmobilien dominieren



Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 18 % auf 22,62 Mrd. € setzte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland nach Angaben von CBRE seinen Expansionskurs 2011 fort. Auf Einzelhandelsimmobilien, erneut die dominierende Nutzungsart, entfiel ein Anteil von knapp 47 %.

Ausländische Investoren – insbesondere aus den USA, Kanada und Großbritannien – waren für 41 % der Investitionen in Einzelhandelsimmobilien verantwortlich.

Vor dem Hintergrund der weiterhin sicherheitsorientierten Anlagestrategie der Immobilieninvestoren gingen die Spitzenrenditen 2011 nochmals zurück. Eigenkapitalstarke Fonds – wie internationale Staats- und Pensionsfonds oder verschiedene inländische offene Immobilienfonds – sind häufig bereit, für eine zeitnahe Anlage ihrer Mittelzuflüsse niedrige Renditen zu akzeptieren. Nach Cushman & Wakefield sanken die Spitzenrenditen für Shoppingcenter-Investments in Deutschland Ende 2011 auf 4,80 % nach 5,15 % im Vorjahr. Das sind die niedrigsten Renditen, die man in den letzten zehn Jahren erzielen konnte.

Chart 8: Billstedt-Center seit Anfang 2011 Teil des Portfolios

21.06.2012 HAUPTVERSAMMLUNG 2012 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

PORTFOLIO

Billstedt-Center seit Anfang 2011 Teil des Portfolios



8

Meine Damen und Herren,

nun zu ein paar Nachrichten aus unserem Portfolio, das ich eingangs als sehr gut bezeichnet habe.

Schon auf der letztjährigen Hauptversammlung habe ich Ihnen das Billstedt-Center in Hamburg vorgestellt. Es ist seit Anfang 2011 Teil unseres Shoppingcenter-Portfolios und trägt planmäßig zu unseren Ergebnissen bei.





Wenn Sie im Anschluss an die HV noch keine Pläne haben: Setzen Sie sich ab der Haltestelle „Messehallen“, das sind ca. 10 Minuten Fußweg von hier, in die U2 und fahren Sie in 17 Minuten direkt vor die Türen des Billstedt-Centers. Sie werden unsere Kaufentscheidung in dem stets sehr gut frequentierten Einkaufszentrum nachvollziehen können.

Chart 9: 50 % am Allee-Center Magdeburg erworben

21.06.2012 HAUPTVERSAMMLUNG 2012 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

PORTFOLIO

50 % am Allee-Center Magdeburg erworben



9

Im Oktober 2011 haben wir einen 50%-Anteil am Allee-Center Magdeburg übernommen. Das Investitionsvolumen belief sich auf etwa 118 Mio. €. Das Allee-Center ist unser 19. Shoppingcenter.

„Magdeburgs Marktplatz“ bietet auf drei Ebenen über 150 Fachgeschäfte auf 35.000 m². Die Magnetmieter des Centers sind ein Saturn, SinnLeffers und H & M, Sport Scheck und ein REWE Lebensmittelmarkt.

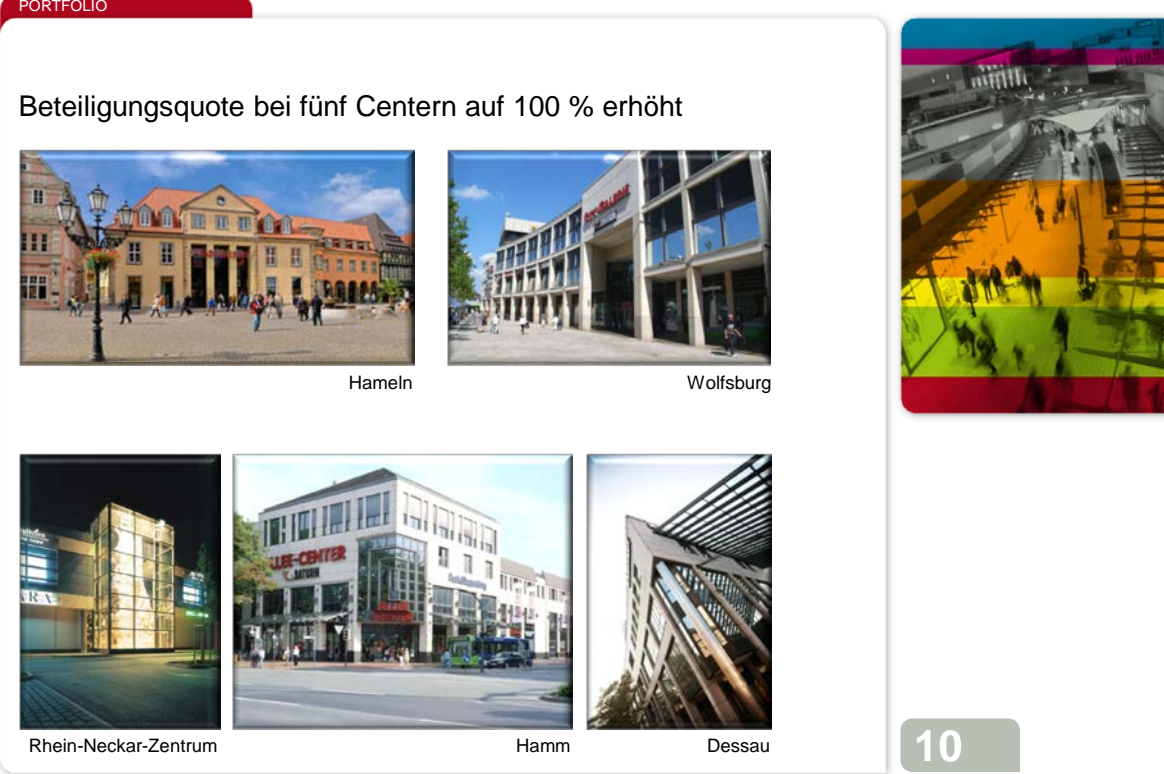
Darüber hinaus verfügt das Center über 1.800 m² Wohn- und 7.300 m² Bürofläche sowie über 1.300 kostengünstige Pkw-Stellplätze. Das Allee-Center befindet sich im Zentrum der Innenstadt der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich direkt am Center) als auch mit dem Auto sehr gut zu erreichen. Im Einzugsgebiet des von der ECE Projektmanagement betreuten Shoppingcenters leben ca. 720.000 Menschen. Täglich besuchen ca. 35.000 Kunden das Allee-Center.

Chart 10: Beteiligungsquote bei fünf Centern auf 100 % erhöht

21.06.2012 HAUPTVERSAMMLUNG 2012 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

PORTFOLIO

Beteiligungsquote bei fünf Centern auf 100 % erhöht



Hameln

Wolfsburg

Rhein-Neckar-Zentrum

Hamm

Dessau

10

Im Rahmen unserer Portfolio-Optimierung haben wir unsere Beteiligungen an fünf Centern auf 100 % erhöht. Bisher gehörten uns das A10 Center, das Billstedt-Center, die City-Arkaden Wuppertal und der City-Point Kassel komplett.

Nun sind auch die Stadt-Galerie Hameln, die City-Galerie Wolfsburg, das Rhein-Neckar-Zentrum, das Allee-Center Hamm und das Rathaus-Center Dessau vollständig unser Eigentum. Insgesamt neun Center gehören uns 100 %. Und wir arbeiten weiter daran, auch die verbleibenden Minderheitsgesellschafter der übrigen Beteiligungsgesellschaften davon zu überzeugen, ihre Anteile an uns zu verkaufen, um irgendwann dann alle Anteile übernommen zu haben.

Chart 11: Erweiterungen von drei Centern abgeschlossen

21.06.2012 HAUPTVERSAMMLUNG 2012 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

PORTFOLIO

Erweiterungen von drei Centern abgeschlossen



Main-Taunus-Zentrum

A10 Center

Altmarkt-Galerie

11

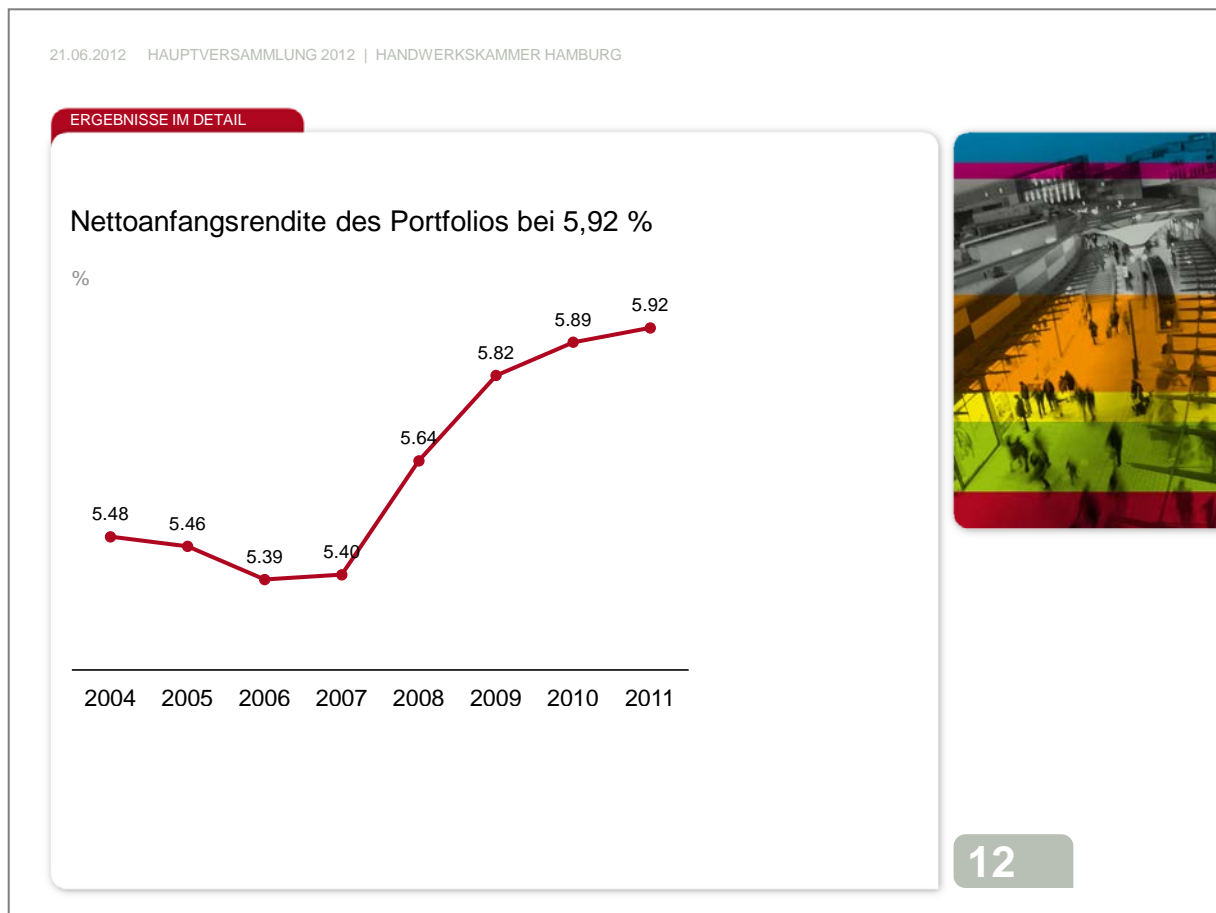
The complex block contains a presentation slide. At the top left, it has the date '21.06.2012' and the event 'HAUPTVERSAMMLUNG 2012 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG'. Below this is a red header with the word 'PORTFOLIO'. The main title of the slide is 'Erweiterungen von drei Centern abgeschlossen'. The slide features three photographs of shopping centers: 'Main-Taunus-Zentrum' (top right), 'A10 Center' (middle), and 'Altmarkt-Galerie' (bottom left). A small grey box with the number '11' is located in the bottom right corner of the slide area.

Meine Damen und Herren,

neben diesen Akquisitionen haben wir auch weiter in die drei Erweiterungsmaßnahmen in der Altmarkt-Galerie in Dresden, dem A10 Center und dem Main-Taunus-Zentrum investiert.

Die Erweiterung der Altmarkt-Galerie Dresden konnten wir Ende März eröffnen, ein Woche später die neue Triangel im A10 Center in Wildau und schließlich Mitte November auch die neue Mall des Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach. Alle drei Erweiterungen sind ein Erfolg.

Chart 12: Nettoanfangsrendite des Portfolios bei 5,92 %



Wie hat sich das alles in Zahlen ausgedrückt? Zur Erläuterung dessen kehre ich zurück zu den Ergebnissen und beginne mit dem Finanz- und dem Bewertungsergebnis.

Das Finanzergebnis reduzierte sich um 18,9 Mio. EUR auf -79,1 Mio. EUR (2010: -60,2 Mio. EUR), was ausschließlich auf den erweiterten Konsolidierungskreis und die Finanzierung der Erweiterungsmaßnahmen in den drei genannten Centern zurückzuführen ist.

Das Bewertungsergebnis lag mit 41,8 Mio. EUR um 8,7 Mio. EUR über dem Vorjahr, das einen Bewertungsgewinn von 33,1 Mio. EUR ausgewiesen hatte. Die Bestandsobjekte wurden im Durchschnitt um 1,9 % aufgewertet.

Die theoretische Nettoanfangsrendite unseres Portfolios ist leicht auf 5,92 % gestiegen. Das ist sicher ein konservativer Ansatz, aber wir fühlen uns damit wohl.

Wie langjährige Besucher unsere Hauptversammlung wissen: Das Bewertungsergebnis ist für uns, mit Ausnahme der tatsächlichen Investitionen in die Bestandsobjekte von 6,8 Mio. € im vergangenen Geschäftsjahr, nicht relevant, weil es nur auf dem Papier stattfindet.



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

Chart 13: Überraschendes Steuerthema ungeklärt

21.06.2012 HAUPTVERSAMMLUNG 2012 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

ERGEBNISSE IM DETAIL

Überraschendes Steuerthema ungeklärt



13

Sehr geehrte Damen und Herren,

bevor ich Ihnen über das Konzernergebnis berichte, muss ich noch die Position „Steuern“ erläutern, die in unseren bisherigen Gewinn- und Verlustrechnungen eher unspektakulär war. Sie ist nun zwar immer noch unspektakulär, aber doch deutlich verändert, denn es gab eine unerwartete Änderung der Rahmenbedingungen.

Aufgrund eines Urteils des Bundesfinanzhofes müssen wir derzeit davon ausgehen, dass wir die so genannte „erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung“ nicht mehr in Anspruch nehmen können. In Folge würden unsere gesamten Inlandseinkünfte der Gewerbesteuer unterliegen. Dies betrifft auch vergangene Geschäftsjahre und führte zu einer Korrektur des Jahresabschlusses 2010.

Wir haben nun deutlich erhöhte Steuerrückstellungen. Diese werden erst fällig, wenn wir die Gesellschaft liquidieren – was wir auf absehbare Zeit nicht vorhaben.

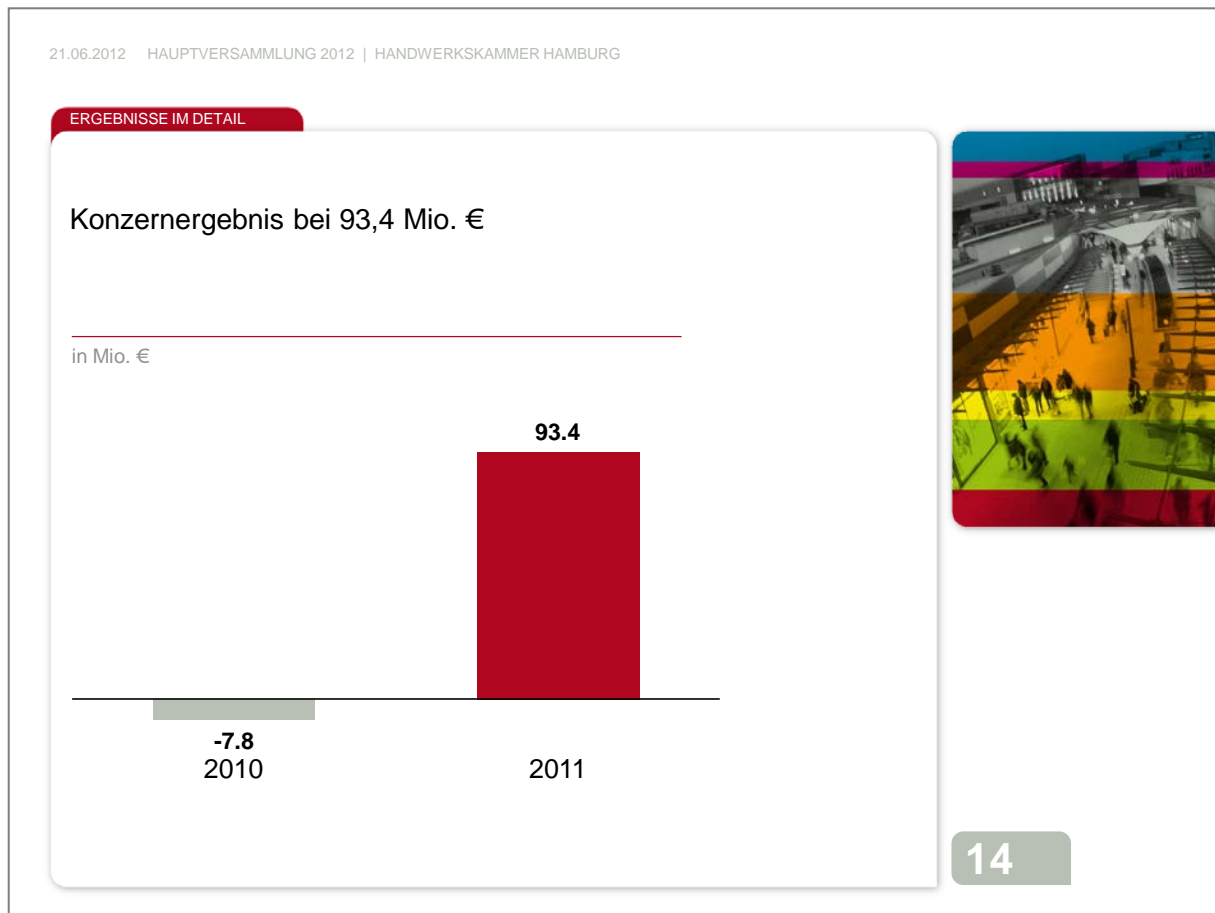
Zahlen müssen wir nur die Gewerbesteuern auf das laufende Ergebnis. Zusammen mit ausländischen Ertragsteuern und auch etwas Körperschaftsteuer erwarten wir für 2012 etwa 6 Mio. €, die, wie gesagt, tatsächlich auch zahlungswirksam werden.

Die Immobilienwelt war von dem Urteil überrascht. Und wir fühlen uns irgendwie ungerecht behandelt. Wären wir ein ausländischer Investor, ein offener oder geschlossener Immobilienfonds, ein REIT oder Privatinvestor, würde uns das Thema nicht betreffen. Da kann man sich doch ungerecht behandelt fühlen, oder?

Wir versuchen mit den Finanzbehörden eine Lösung zu erarbeiten, aber das wird nach der jüngsten Erfahrung ein längerer Weg sein und noch Monate dauern. Denn neben der Gewerbesteuer müssen wir auch das Thema Zinsschranke mit den Behörden diskutieren, weil die Zinsschranke einer Umstrukturierung im Konzern entgegensteht.

Den Plan B, Verlegung des Sitzes in eine Niedrigsteuergemeinde, gibt es auch, aber ist für uns nur die Ultima Ratio, weil dann auch zu befürchten steht, dass das jetzige Team der DES auseinanderbricht. Aber wir werden über dieses Thema sicher noch im nächsten Jahr sprechen.

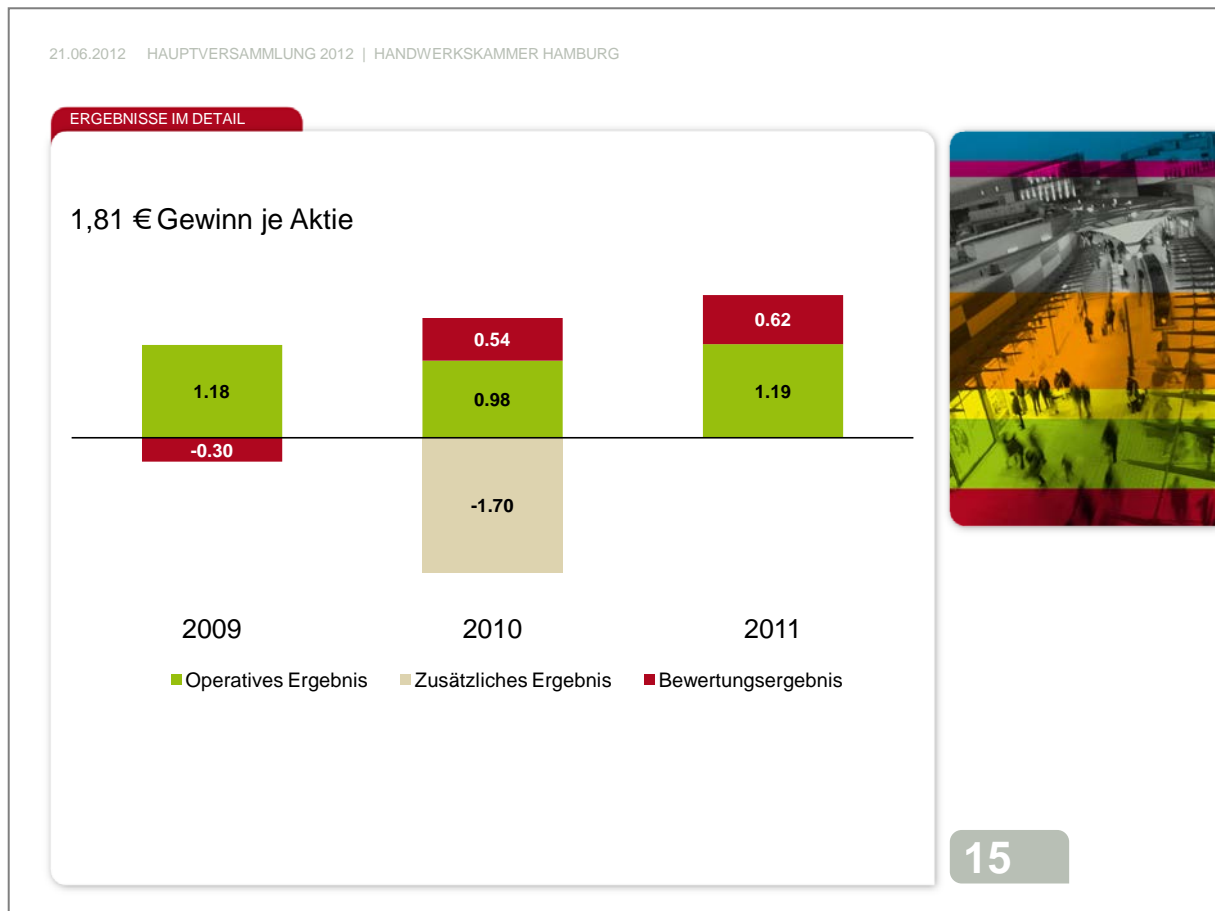
Chart 14: Konzernergebnis bei 93,4 Mio. €



Kommen wir zum Steueraufwand im Vorjahresabschluss, den wir um 87,5 Mio. € für latente Gewerbesteuern sowie 2,1 Mio. € für Gewerbesteuernachzahlungen erhöhen mussten. Dadurch weist der Vorjahresabschluss nun einen Konzernverlust von 7,8 Mio. € aus. Das Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2011 belief sich demgegenüber auf 93,4 Mio. €

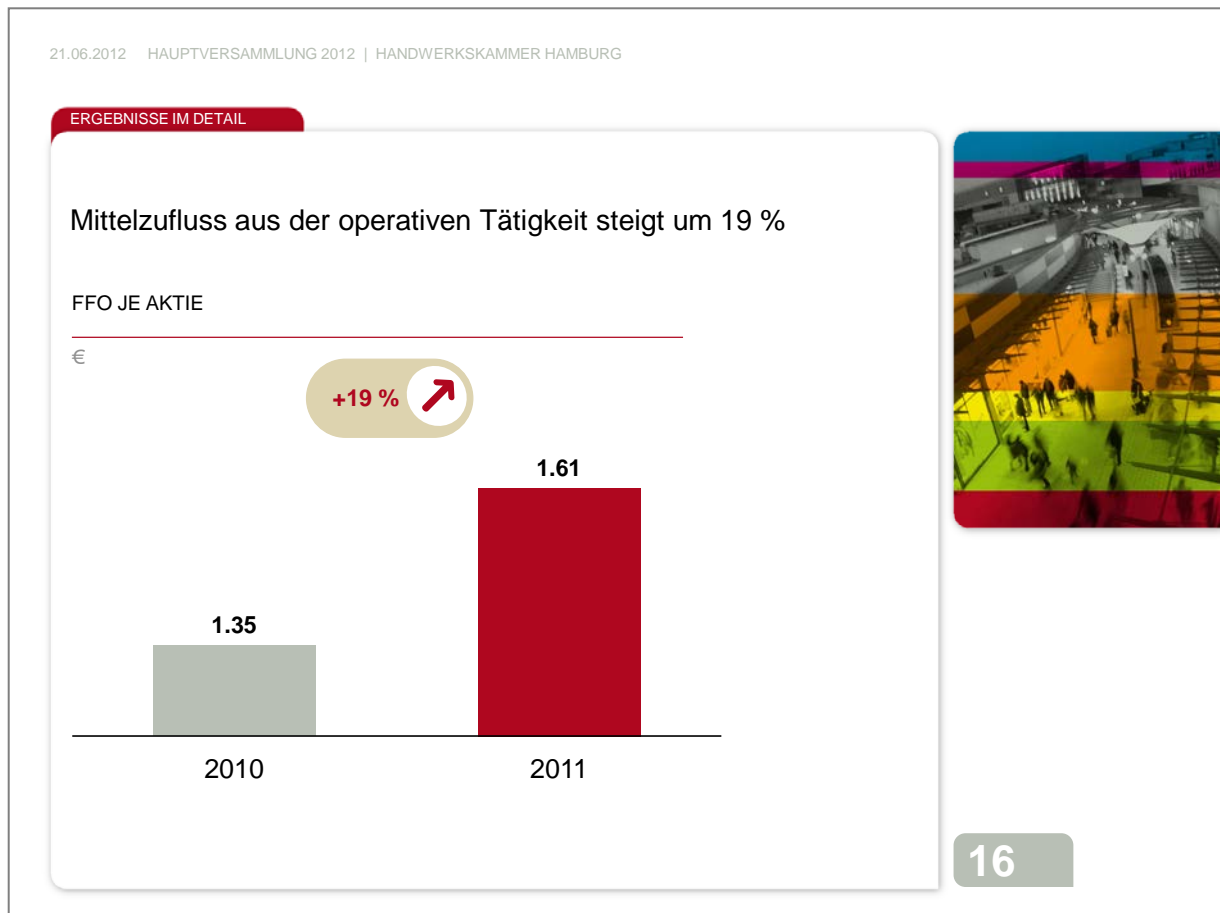
Dazu eine kleine Randbemerkung: Sollten wir zu der von uns angestrebten Lösung kommen, können wir die Rückstellungen wieder auflösen und einen exorbitanten (Papier-)Gewinn ausweisen. Alles sehr verwirrend, aber auch nicht cashwirksam.

Chart 15: 1,81 € Gewinn je Aktie



Der Gewinn je Aktie lag bei 1,81 € gegenüber korrigierten -0,17 € im Vorjahr. Davon entfielen 1,19 € auf das operative Geschäft und 0,62 € auf das Bewertungsergebnis. Das ist das beste operative Ergebnis je Aktie, das die Deutsche EuroShop bisher erzielt hat.

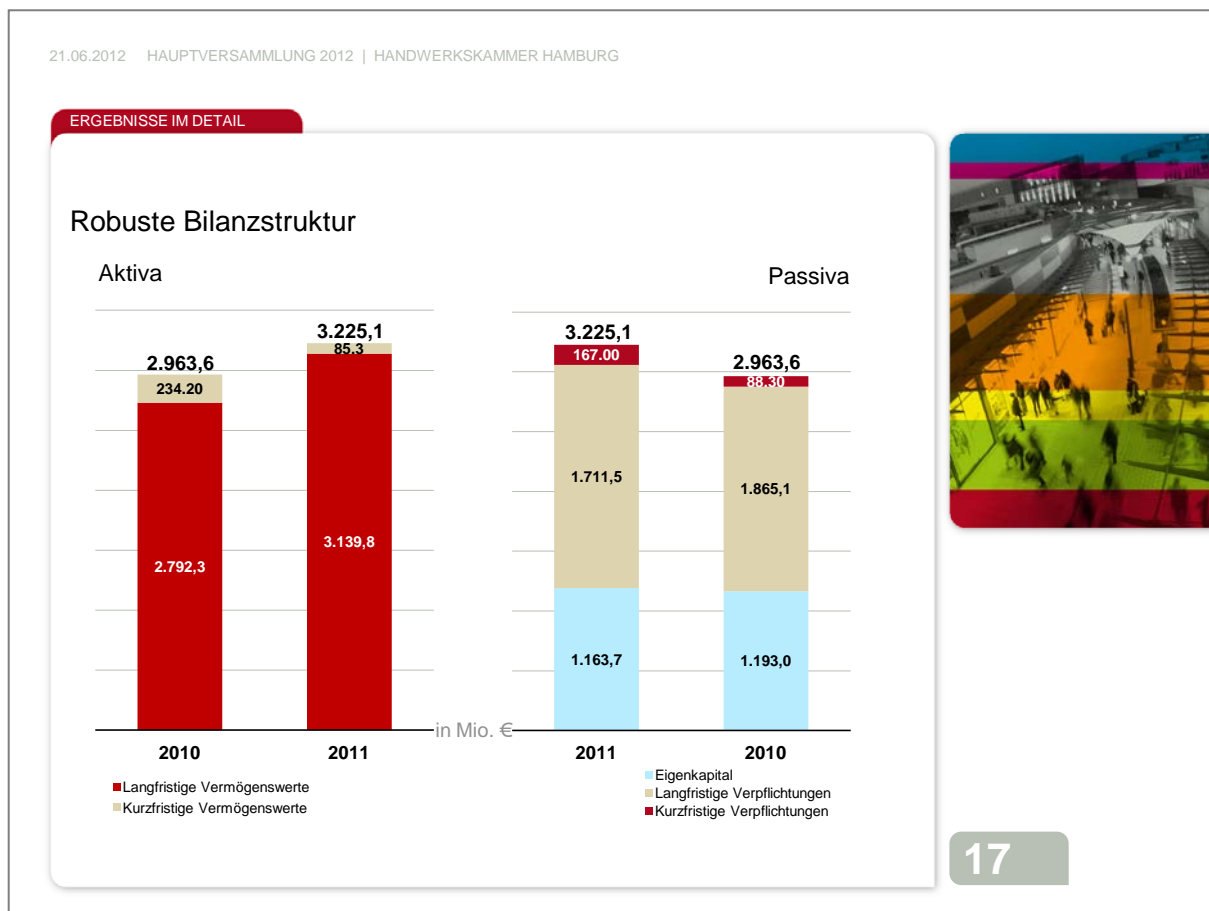
Chart 16: FFO steigt um 19 %



Der Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit – als Kennzahl bekannt unter dem Namen Funds from Operations, kurz FFO – verbesserte sich weiter: 83,1 Mio. € oder 1,61 € je Aktie haben wir erwirtschaftet, 19 % 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 17: Robuste Bilanzstruktur



Bilanziell sind wir unverändert robust aufgestellt.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist um 261,5 Mio. € von 2.963,6 Mio. € auf 3.225,1 Mio. € gestiegen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum Jahresende auf 85,3 Mio. €. Das entsprach einem Rückgang von 148,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Diese Abnahme resultiert insbesondere aus der Übernahme des Billstedt-Centers zum 1. Januar 2011 in die Investment Properties, da der 156,7-Mio.-€-Kaufpreis inklusive Anschaffungsnebenkosten bereits im Vorjahr gezahlt und unter den sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen wurde.

Unsere liquiden Mittel betragen am Bilanzstichtag 64,4 Mio. € und waren überwiegend als Termingelder kurzfristig angelegt.

Die Investment Properties erhöhten sich um 406,1 Mio. €. Hiervon entfielen auf die erstmalige Konsolidierung des Billstedt-Centers und des Allee-Centers Magdeburg 274,8 Mio. €. Daneben führten die Erweiterungsmaßnahmen bei unseren Centern in Dresden, Sulzbach und Wildau zu Investitionen in Höhe von 70,2 Mio. €. Die Investitionskosten der Bestandsobjekte betrugen – wie bereits erwähnt – 6,8 Mio. €. Darüber hinaus ergaben sich aus der Bewertung des Immobilienbestandes Aufwertungen in Höhe von 64,1 Mio. € sowie Abwertungen in Höhe von 9,8 Mio. €.

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind um 78,7 Mio. € auf 167,0 Mio. € gestiegen. Das ist insbesondere auf die Erhöhung der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten zurückzuführen, vor allem zur Zwischenfinanzierung des Kaufpreises für die Beteiligung am Allee-Center Magdeburg.

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhten sich ebenfalls und zwar um 153,6 Mio. € auf 1.865,1 Mio. €, vor allem aufgrund der gestiegenen langfristigen Bankverbindlichkeiten.

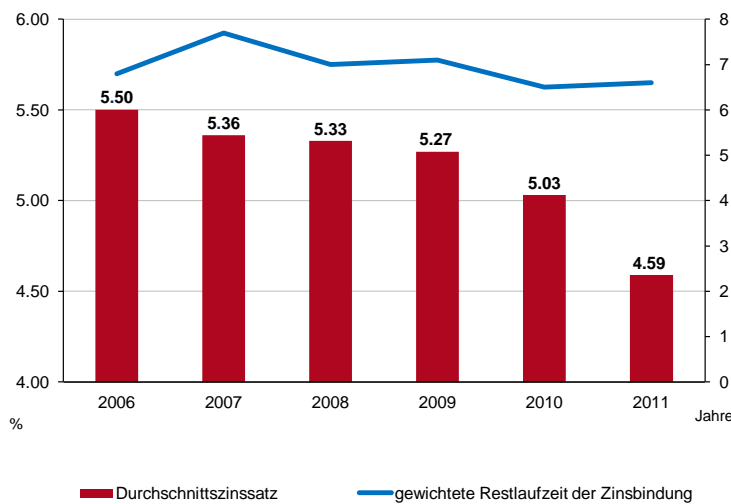
Das Eigenkapital des Konzerns zum Ende des Berichtsjahres war mit 1.193,0 Mio. € um 29,3 Mio. € höher als im Vorjahr.

Chart 18: Darlehensstruktur optimiert, attraktive Refinanzierungen

21.06.2012 HAUPTVERSAMMLUNG 2012 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

ERGEBNISSE IM DETAIL

Darlehensstruktur optimiert, attraktive Refinanzierungen



18

Meine Damen und Herren,

ich möchte Ihnen noch etwas mehr Details zu unseren Verbindlichkeiten erläutern, denn auf diesem Gebiet waren wir sehr umtriebig und haben auch unser Darlehensportfolio weiter optimiert.

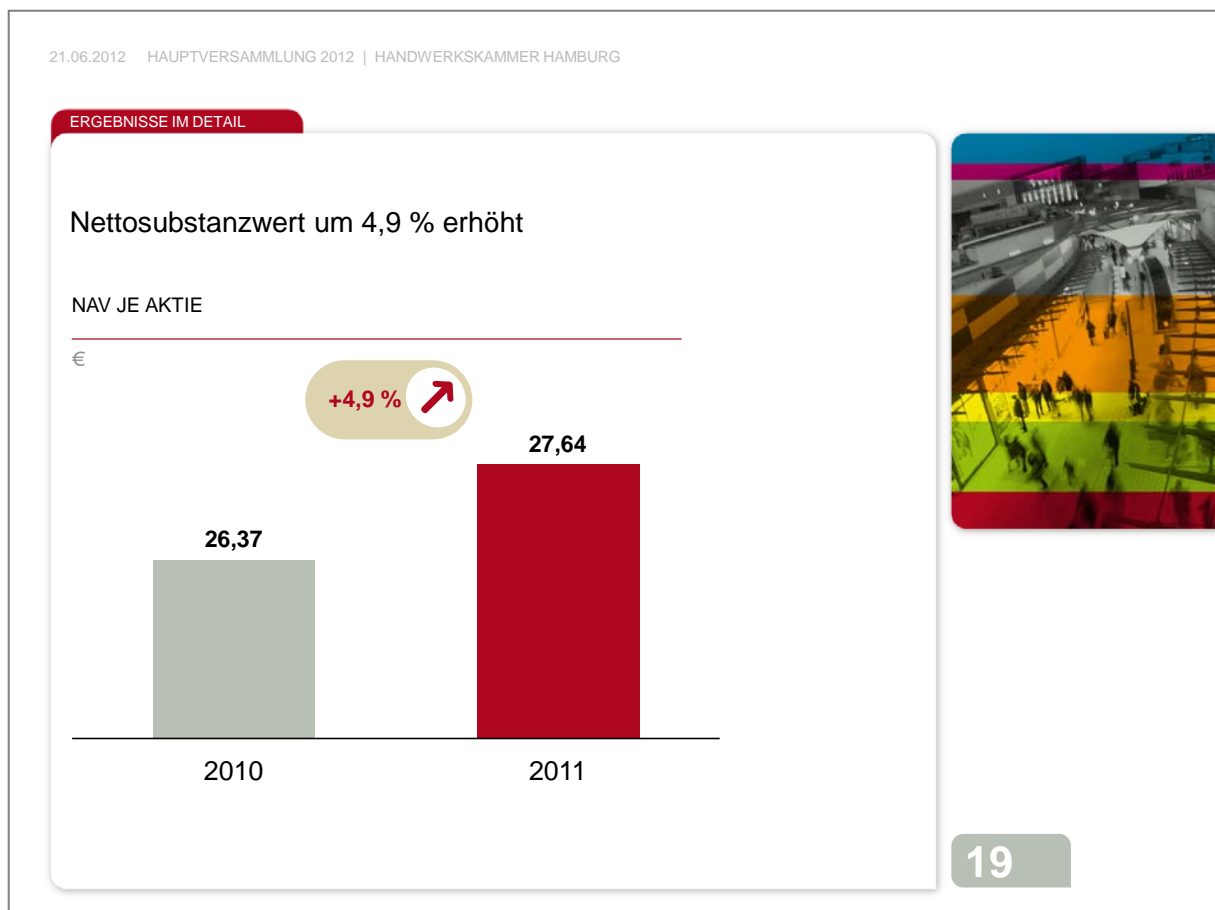
Sieben Bestandsdarlehen mit einem Restvolumen von insgesamt 304,7 Mio. € haben wir 2011 vorzeitig prolongiert bzw. abgelöst und durch neue Darlehen ersetzt. Während die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Darlehen bei 2,4 Jahren und der Durchschnittszinssatz bei 5,42 % lagen, haben die neuen Darlehen eine durchschnittliche Restlaufzeit von 8,6 Jahren bei einem Durchschnittszinssatz von 4,07 %. Damit haben wir die Fälligkeits- und Zinsstruktur dieser Bankverbindlichkeiten deutlich verbessert. Und wir zahlen rund 4,5 Mio. € weniger Zinsen pro Jahr.

Unsere Fremdfinanzierungsquote lag unverändert bei 47 %. Wir haben nicht vor, weit davon abzuweichen.

Insgesamt waren die Fremdfinanzierungskonditionen zum 31. Dezember 2011 noch für durchschnittlich 6,6 Jahre zu 4,59 % p. a. gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält Kreditverbindungen zu 24 Banken. Dabei handelt es sich neben einer österreichischen Bank ausschließlich um deutsche Kreditinstitute.

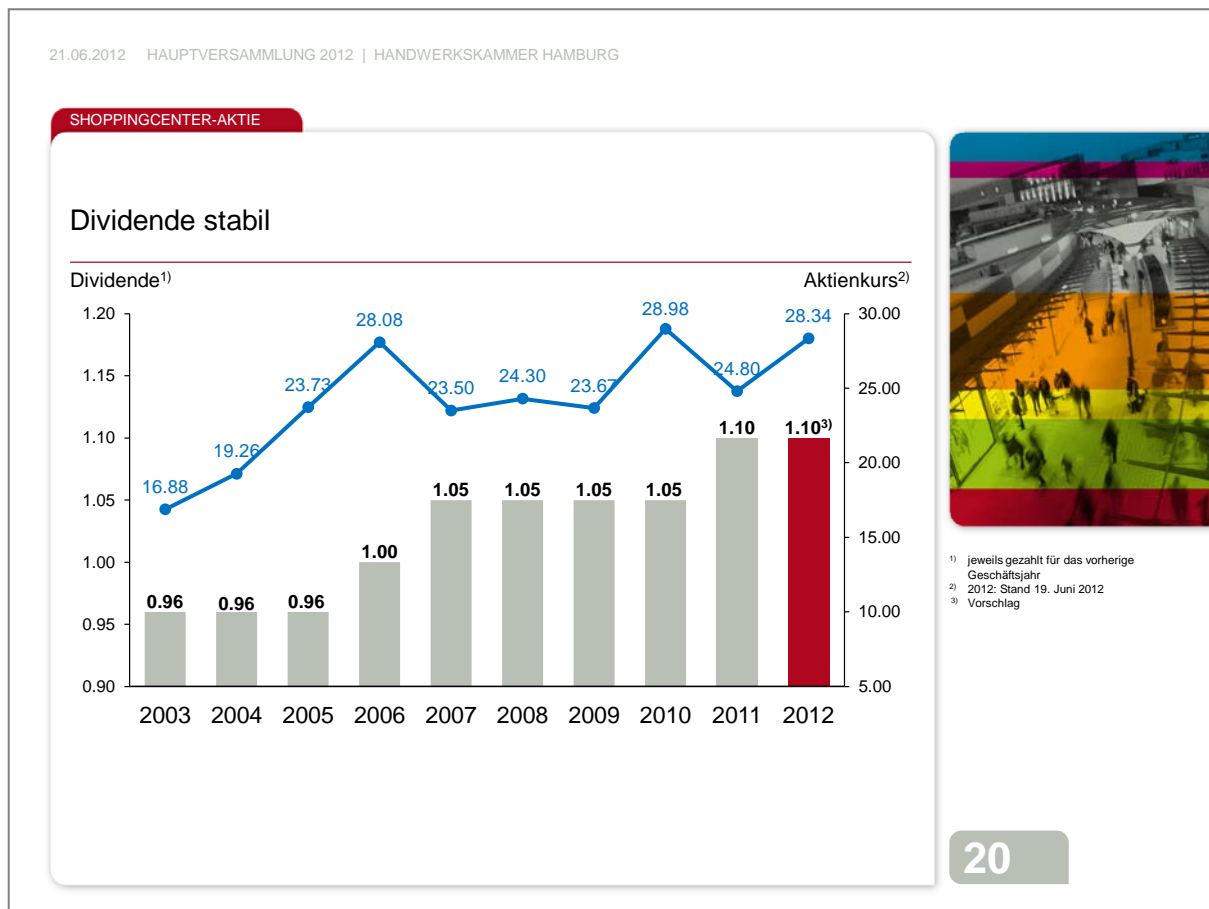
In den letzten Wochen haben wir gerade wieder Neu- und Anschlussfinanzierungen über rund 125 Mio. € abgeschlossen und den Zinssatz für zehn Jahre fixiert – bei durchschnittlich 2,97 %. Das hätten wir uns vor ein paar Jahren noch nicht zu träumen gewagt, im heutigen Umfeld ist das aber für bonitätsstarke Schuldner wie die Deutsche EuroShop Normalität. In gewisser Weise profitieren wir also von der sogenannten Eurokrise.

Chart 19: Net Asset Value um 4,9 % gestiegen



Kommen wir nun zum Nettosubstanzwert, dem NAV. Zum 31. Dezember 2011 ergab sich ein Net Asset Value gemäß den Empfehlungen des europäischen Verbandes EPRA von 1.427,3 Mio. € oder 27,64 € je Aktie gegenüber 1.361,1 Mio. € oder 26,36 € je Aktie im Vorjahr. Dies entspricht einem Anstieg von 4,9 %.

Chart 20: Dividende stabil



Sehr geehrte Damen und Herren, kommen wir zur Dividende.

Letztes Jahr hatten wir die Dividende von 1,05 € auf 1,10 € je Aktie erhöht. Diesen Betrag schlagen Aufsichtsrat und Vorstand auch heute zur Ausschüttung vor.

Mit Blick auf die erfreuliche Entwicklung des FFO, der bei 1,61 € je Aktie lag, bestünde etwas Spielraum, die Dividende zu erhöhen. Aber leider kommt der Tag immer näher, dass unser schönes Modell der komplett steuerfreien Dividende enden wird. Für diesen Zeitpunkt – der sich schwer vorhersehen lässt, aber schon 2013 eintreten könnte – haben wir ihnen bereits versprochen, die Dividende zu erhöhen, damit Sie netto – wenn irgend möglich – auch weiterhin mindestens 1,10 € je Aktie auf ihre Konten bekommen.

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

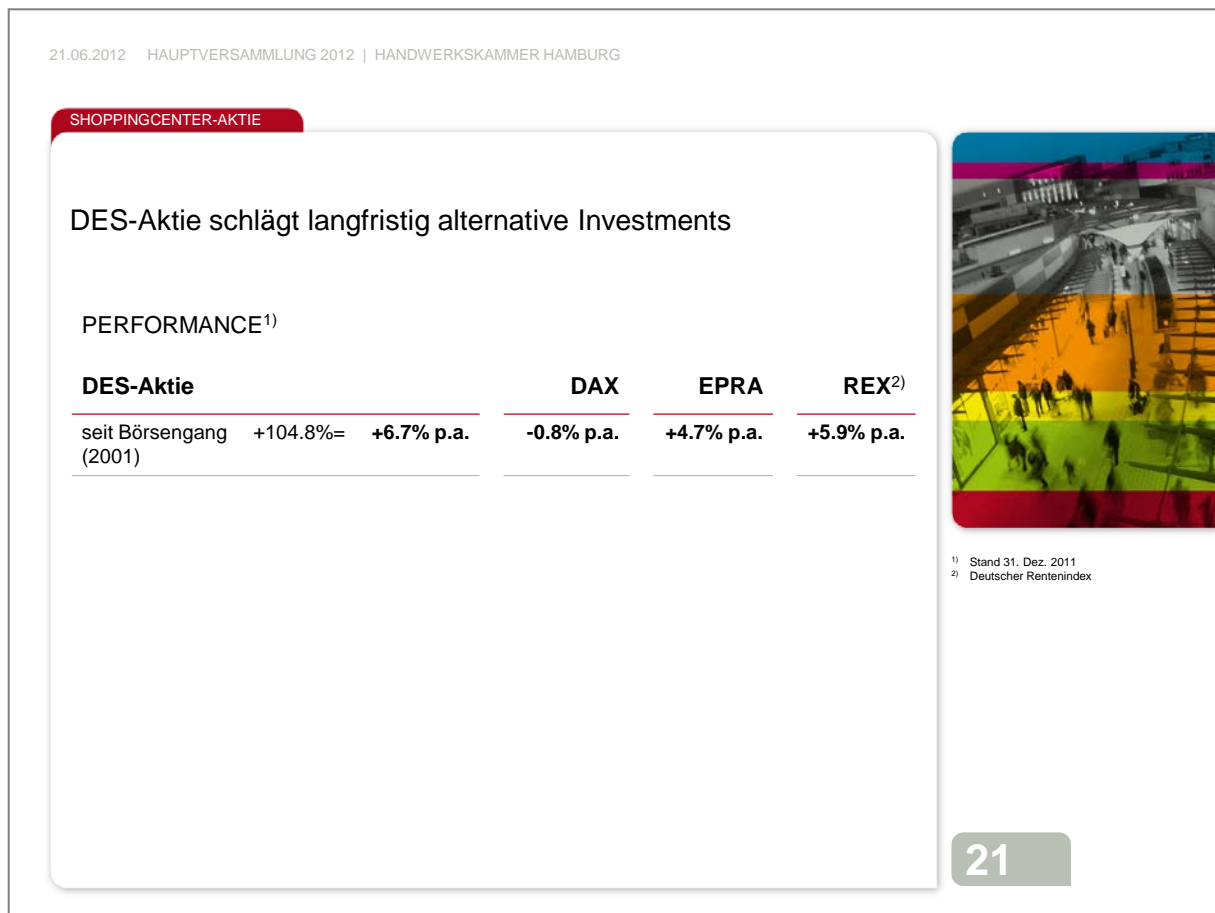
Die Latte lag hoch: Unsere Aktie startete mit 28,98 € in das Jahr. Am 1. Juni verzeichnete sie bei 29,06 € das Jahreshoch auf Xetra-Schlusskursbasis. Der Sommer und der Herbst waren geprägt von volatilen Kursbewegungen und teils panikartigen Kurseinbrüchen an den

Weltbörsen, denen sich die DES-Aktie nur bedingt entziehen konnte. Am 23. November schloss sie auf dem Jahrestief bei 22,94 € Zwar setzte im Dezember eine deutliche Erholungsphase ein, dennoch beendete die Aktie mit einem Kurs von 24,80 € das Jahr im Minus. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop sank 2011 um 14 % auf 1.280 Mio. €

Unter Einbeziehung der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,10 € je Aktie ergibt sich im Jahresvergleich eine Performance der Deutsche EuroShop-Aktie von -11,1 %. Das war etwas schlechter als die europäischen Benchmark für börsennotierte Immobilienunternehmen, der EPRA-Index, der 9,2 % sank, und etwa im Gleichschritt mit dem MDAX, der ein Minus von 12,1 % verbuchte.

2012 liegen wir bisher – auch im Vergleich mit unseren europäischen Wettbewerbern – an der Spitze des Feldes mit einem Plus von etwa 15 %. Vor zwei Wochen hatte unsere Aktie bei 30,19 € ihr Allzeithoch.

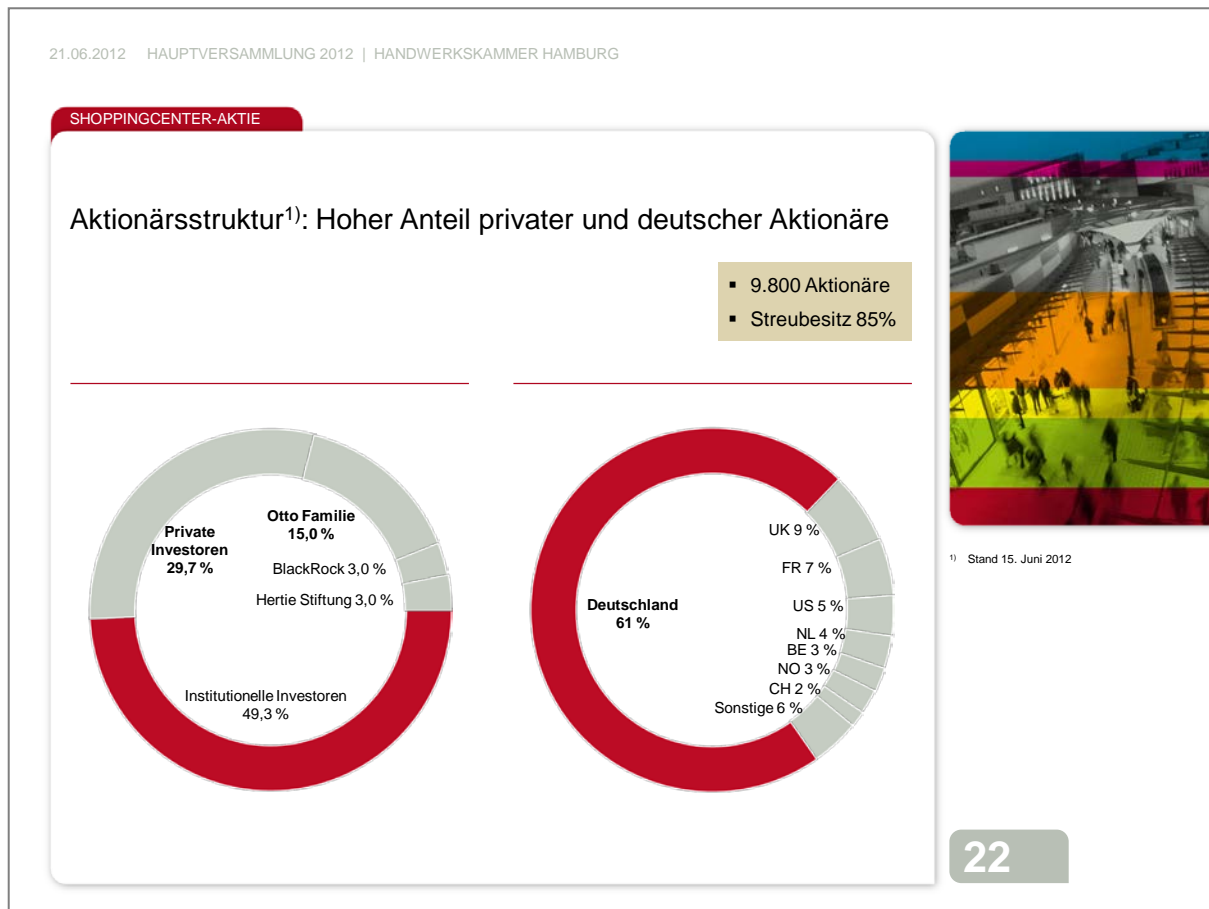
Chart 21: DES-Aktie schlägt langfristig alternative Investments



Dennoch sollten wir uns, gerade in unserem langfristigen Geschäft, nicht von den kurzfristigen Launen der Börse irritieren lassen. Den Vergleich mit DAX, EPRA-Index und dem Anleihen-Index REX seit unserem Börsengang brauchen wir nicht zu scheuen: Mit einer jährlichen Performance von 6,7 % erwies sich ein Investment in die DES-Aktie als die beste Alternative.

Wir bemühen uns, diesen Vorsprung auch in Zukunft zu verteidigen.

Chart 22: Aktionärsstruktur: Hoher Anteil privater und deutscher Aktionäre



Durch unser Aktienregister und eine jüngst durchgeführte sogenannte Shareholder-ID haben wir einen recht guten Überblick über unsere Aktionärsstruktur:

Die Zahl der Aktionäre ist seit Anfang 2011 bis heute leicht zurückgegangen auf 9.800. Institutionelle Investoren halten derzeit rund 55 % der Aktien, private Investoren entsprechend 45 %. Darin enthalten sind die Aktien der Otto Familie, die 15 % besitzen. Die Hertie-Stiftung hält nach eigenen Angaben derzeit rund 3 % der Aktien, genauso wie der US-amerikanische Investor BlackRock.

Der Anteil ausländischer Investoren ist deutlich gestiegen. 39 % der Aktien verteilen sich auf Investoren in Großbritannien, Frankreich, USA und anderen Ländern.

Aber nun zurück zum Operativen. Wie sind wir in das Jahr 2012 gestartet?


Chart 23: Guter Start 2012 – Prognose erhöht

21.06.2012 HAUPTVERSAMMLUNG 2012 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

AUSBLICK

Guter Start 2012 – Prognose erhöht

in Mio. €	1. Quartal 2012	1. Quartal 2011	+/-
Umsatz	51,9	44,4	17%
EBIT	45,9	38,6	19%
EBT	23,6	19,2	23%
Konzernergebnis	16,5	13,4	24%
FFO je Aktie	0,45	0,36	25%
EPRA Ergebnis je Aktie	0,34	0,27	26%

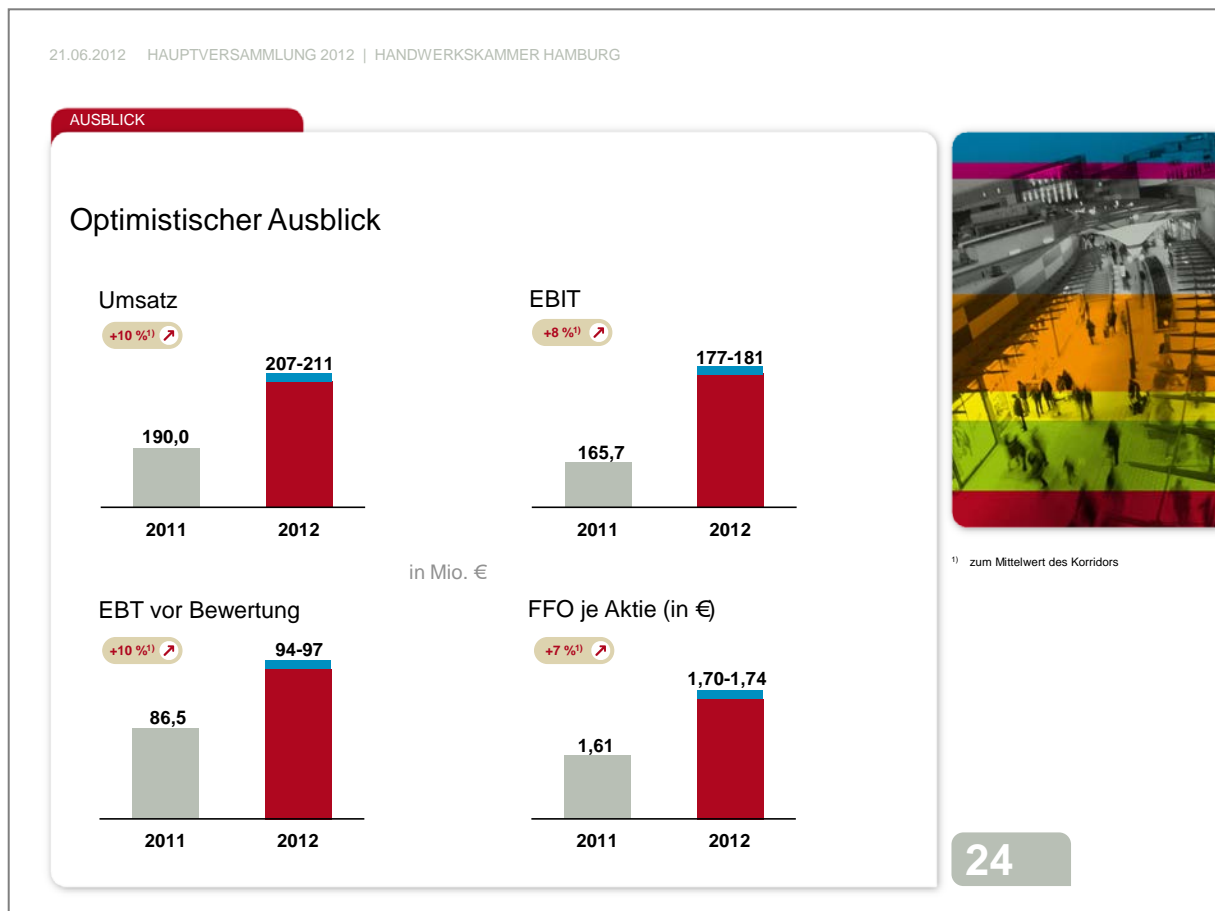


23

Mit einem Umsatz von 51,9 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten das Vorjahresquartal um 17 % übertreffen. Das Nettobetriebsergebnis stieg um 16 % auf 46,6 Mio. € und das EBIT um 19 % auf 45,9 Mio. €. Das Konzernergebnis wuchs um 24 % auf 16,5 Mio. €. Entsprechend gingen die EPRA Earnings je Aktie, d.h. das um Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis, von 0,27 € auf 0,34 € je Aktie nach oben, was einem Plus von 26 % entsprach. Der FFO verbesserte sich um 25 % von 0,36 € auf 0,45 € je Aktie.

Wir sind also gut gestartet. So gut, dass wir unsere erst im März veröffentlichte Prognose bereits um 4 % erhöhen konnten. Und damit kommen wir zum Ausblick.

Chart 24: Optimistischer Ausblick



Die volkswirtschaftlichen Aussichten für Deutschland sollten auch für 2012 und 2013 insgesamt positiv sein, sofern ein weiteres Ausufern der Euroschuldenkrise verhindert werden kann. Wirtschaftsexperten rechnen allerdings damit, dass sich der Aufwärtstrend der Konjunktur nur moderat fortsetzt.


Wir gehen von einer positiven Entwicklung unserer Shoppingcenter aus. In diesem und im nächsten Jahr laufen im City-Point Kassel, im Altbestand der Altmarkt-Galerie Dresden sowie im Rhein-Neckar-Zentrum viele Mietverträge aus. Für den überwiegenden Teil dieser Mietverträge liegen bereits Anschlussmietverträge vor. Der Vermietungsstand über alle Shoppingcenter wird daher aus heutiger Sicht wieder über 99 % liegen.

Der Transaktionsmarkt für Shoppingcenter ist angebotsseitig unverändert belebt und es können sich immer wieder Opportunitäten ergeben, die wir sorgfältig prüfen werden und gegebenenfalls flexibel nutzen könnten.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir nun

- einen Umsatz von 207 – 211 Mio. €,
- ein EBIT von 177 – 181 Mio. €,
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 94 – 97 Mio. € und
- einen FFO je Aktie zwischen 1,70 € und 1,74 €

Chart 25: Resümee & Dank



DES
Deutsche EuroShop

HAUPTVERSAMMLUNG
Handwerkskammer Hamburg

21.06.2012

HV 2012

Meine Damen und Herren,

als Resümee fasse ich zusammen: Mit unserem soliden Shoppingcenter- und Mietvertragsportfolio sowie der gesunden Bilanzstruktur sind wir gut aufgestellt. Wir können optimistisch in die Zukunft schauen – immer bereit, günstige Gelegenheiten zu nutzen.

Abschließend möchte ich mich nun bei unserem Team bedanken, aus dem alle ihren Beitrag zu den gerade vorgestellten Ergebnissen geleistet haben.

Mein Dank gilt auch dem Aufsichtsrat für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr. Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit.

Nicht zuletzt möchte ich mich aber bei Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, für Ihr Vertrauen bedanken. Wir werden uns auch in der Zukunft anstrengen, Sie nicht zu enttäuschen und unsere Gesellschaft auf Kurs zu halten.

Ich freue mich nun auf Ihre Fragen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.