

**Rede von Claus-Matthias Böge,
Sprecher des Vorstands der
Deutsche EuroShop AG,
anlässlich der Hauptversammlung
am 20. Juni 2013 in Hamburg**

Es gilt das gesprochene Wort – Sperrfrist: 20.06.2013 - 10:30 Uhr

Chart 1: Titelblatt

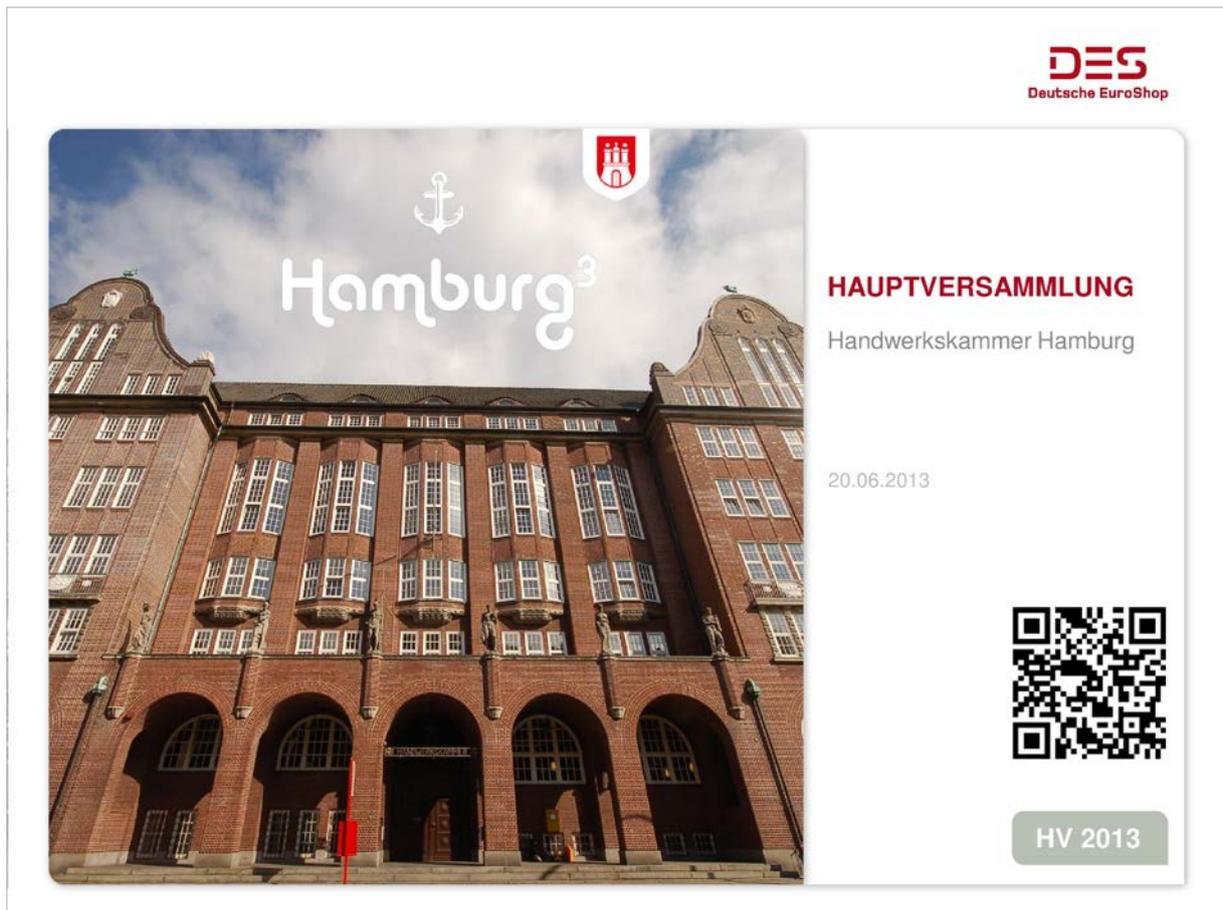
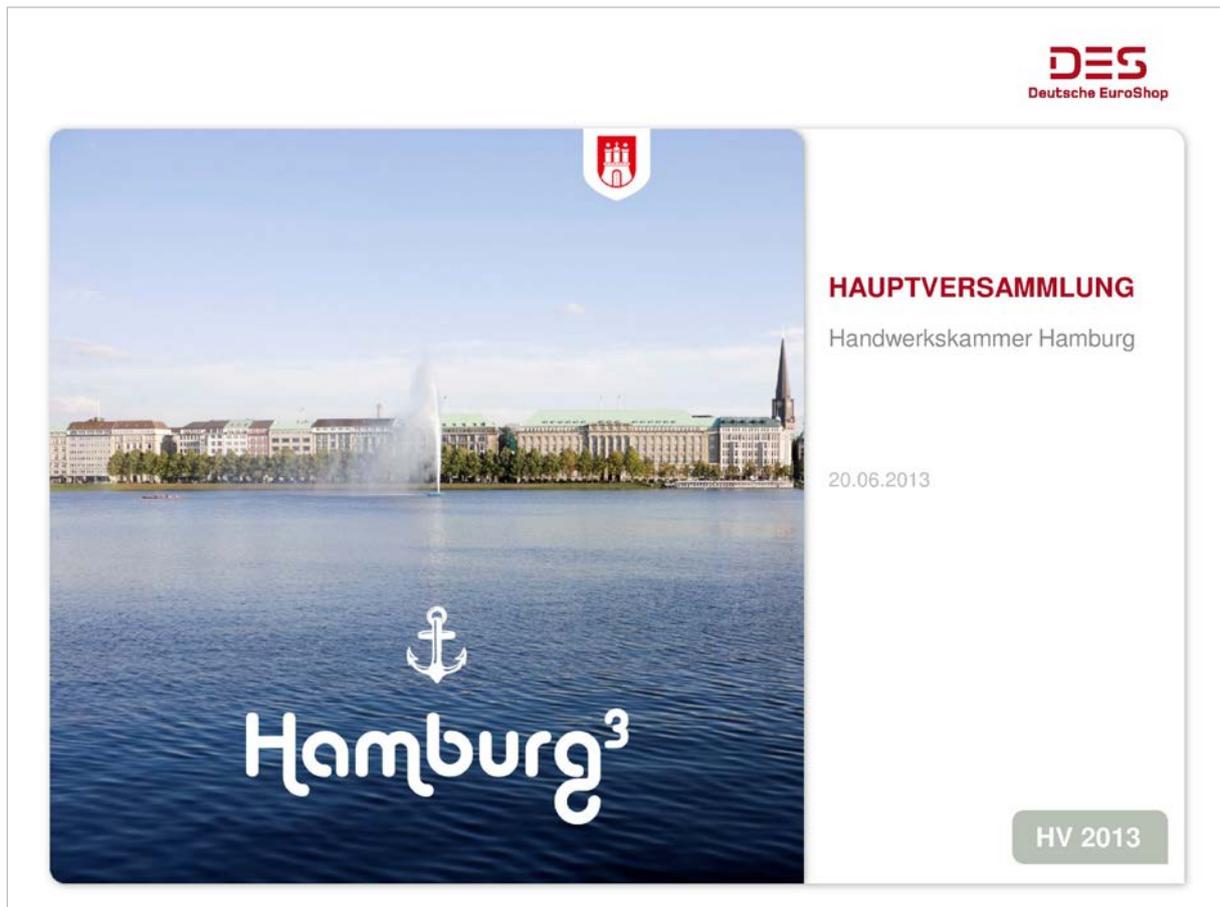


Chart 2: Hamburg hoch 3



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

im Namen des Vorstands begrüße ich Sie zu unserer ordentlichen Hauptversammlung.
Herzlich willkommen in Hamburg!

Wir mögen diese Stadt. Als Investmentstandort wie auch aus privaten Gründen. Das bringen wir mit unserem 2012er Geschäftsbericht „Hamburg hoch 3“ zum Ausdruck. Übrigens haben wir gerade diese Woche die erfreuliche Nachricht erhalten, dass der Geschäftsbericht mit dem renommierten Red Dot Award ausgezeichnet wurde.

Vor einem Jahr waren wir alle zufrieden mit der Entwicklung unseres Unternehmens. Und ich bin auch dieses Jahr zufrieden und werde ihnen in der nächsten halben Stunde präsentieren, worauf diese Zufriedenheit beruht.

Unsere heutige Agenda:

Chart 3: Agenda – Hauptversammlung 2013

20.06.2013 | HAUPTVERSAMMLUNG 2013 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

AGENDA

Hauptversammlung 2013

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Investments
- Soll-Ist-Vergleich
- Ergebnisse im Detail
- Ausblick



3

Zunächst rufe ich Ihnen kurz die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Erinnerung, präsentiere Ihnen unsere letzten Investments und stelle mich dem Soll-Ist-Vergleich. Wie gut waren wir mit unseren Prognosen für 2012? Und selbstverständlich werde ich Ihnen die wirtschaftlichen Ergebnisse detailliert erläutern.

Den Ausblick für das laufende Geschäftsjahr mit den Perspektiven der Deutsche EuroShop für 2013 werde ich Ihnen wie üblich am Ende meines Vortrags präsentieren.

Chart 4: Abschwächende Rahmenbedingungen 2012

20.06.2013 HAUPTVERSAMMLUNG 2013 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

RAHMENBEDINGUNGEN

Abschwächende Rahmenbedingungen 2012

- Deutsche Wirtschaft verlor an Schwung
- BIP +0,7 %.
- Arbeitslosenquote auf 6,8 % gesunken
- Bruttolöhne und -gehälter +2,6 %
- steigende Konsumneigung der Verbraucher
- Sparquote auf 10,3 % gesunken
- Inflationsrate bei 2,0 %



4

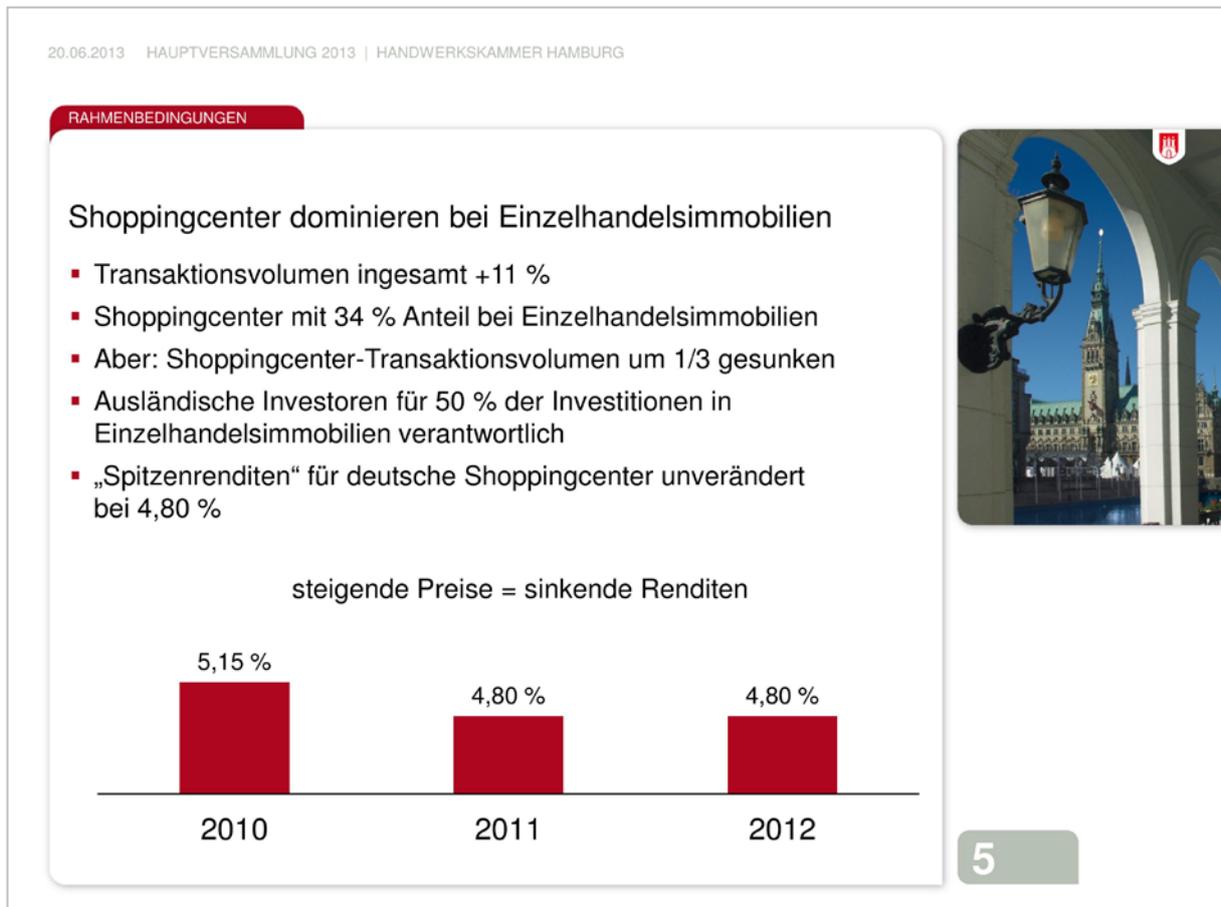
Die deutsche Wirtschaft ist 2012 langsamer als in den beiden sehr dynamischen Vorjahren gewachsen. In einem europäischen Rezessionsumfeld erwies sie sich zwar als widerstandsfähig, verlor aber gerade zum Jahresende an Schwung. Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg 2012 um 0,7 % – nach +3,0 % im Vorjahr.

Der deutsche Arbeitsmarkt hat 2012 die langsamere konjunkturelle Gangart gut überstanden: Mit 41,6 Mio. Beschäftigten erreichte er im sechsten Jahr in Folge einen neuen Rekordstand. Im Jahresdurchschnitt waren nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit 2,9 Mio. Personen arbeitslos gemeldet, was einer Arbeitslosenquote von 6,8 % entsprach.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts sind die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer 2012 um 2,6 % gestiegen. In einem Umfeld mit hoher Beschäftigung und niedrigen Zinsen stieg die Konsumneigung der Verbraucher weiter an. Die Sparquote sank 2012 auf 10,3 % des verfügbaren Einkommens. Die privaten Konsumausgaben, die 57,6 % des BIP ausmachten, erhöhten sich 2012 nominal um 2,4 %, während die Verbraucherpreise in Deutschland um 2,0 %, in der EU um 2,6 % gestiegen sind.

Meine Damen und Herren, Sie erkennen: Wir haben derzeit fast die beste aller Welten in Deutschland. Die Deutschen haben Arbeit und damit weniger Zukunftssorgen. Und sie haben mehr Geld, das sie lieber ausgeben statt zu sparen. Als Shoppingcenter-Eigentümer sehen wir das sehr gerne.

Chart 5: Immobilienmarkt: Shoppingcenter dominieren bei Einzelhandelsimmobilien



Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 11 % auf 25,2 Mrd. € setzte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland nach Angaben von CBRE seinen Expansionskurs 2012 weiter fort. Der auf Einzelhandelsimmobilien entfallene Anteil ging allerdings um 13 % auf 9,15 Mrd. € zurück. Innerhalb dieses Segments dominierten weiterhin Shoppingcenter mit einem Anteil von 34 %. Das Transaktionsvolumen bei Shoppingcentern sank 2012 aber im Vergleich zum starken Vorjahr aber um 34 % auf 3,1 Mrd. € Als wesentliche Ursache für diese Rückgänge wird die Fokussierung der Investoren auf Core-Produkte in Verbindung mit einem geringen Angebot in diesem Segment gesehen.

Ausländische Investoren, vor allem aus Frankreich, hatten nach Informationen von Jones Lang LaSalle einen Anteil von 50 % am Retail-Investitionsvolumen.

Die sogenannten Spitzenrenditen für Shoppingcenter-Investments in Deutschland lagen Ende 2012 wie auch im Vorjahr bei 4,80 %. Der aktuelle Wert stellt damit weiterhin den unteren Rand der 10-Jahres-Spanne von 4,80 % bis 5,75 % dar. Das bedeutet, dass wir uns unverändert auf einem sehr hohen Preisniveau bewegen.

Sicher möchten Sie wissen, wie wir in diesem Umfeld agiert haben.

Chart 6: Herold-Center Norderstedt erworben

20.06.2013 HAUPTVERSAMMLUNG 2013 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

INVESTMENTS

Herold-Center Norderstedt erworben



6

Wir waren auf der Käuferseite erfolgreich: Mitte November 2012 konnten wir das Herold-Center in Norderstedt am nördlichen Stadtrand von Hamburg erwerben. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 187 Mio. € mit einer Nettoanfangsrendite von ca. 6,1 %. Das Herold-Center ist ein gewachsenes und etabliertes Einkaufszentrum, das gut in unser Portfolio passt.

Es ist unser drittes Shoppingcenter im Großraum Hamburg – daher auch das Geschäftsberichtsmotto „Hamburg hoch 3“ – und unser 16. in Deutschland. Insgesamt sind wir nun an 20 Shoppingcentern mit einem Marktwert von 3,8 Mrd. € beteiligt.

Das Herold-Center bietet auf einer Verkaufsfläche von ca. 26.000 qm auf zwei Ebenen rund 130 Fachgeschäfte, die alle an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet sind. Die Magnetmieter des Centers sind drei Modehäuser (P&C, C&A und H&M) und ein REWE-Supermarkt. An das Center angeschlossen ist ein Karstadt-Warenhaus, das sich im Eigentum Dritter befindet. Darüber hinaus verfügt das Center über rund 14.000 qm Wohnfläche (256 Wohnungen) und 5.000 qm Bürofläche. Insgesamt hat das Herold-Center eine Mietfläche von 55.500 qm. Den Besuchern stehen etwa 850 Pkw- und 300 Fahrradstellplätze zur Verfügung.

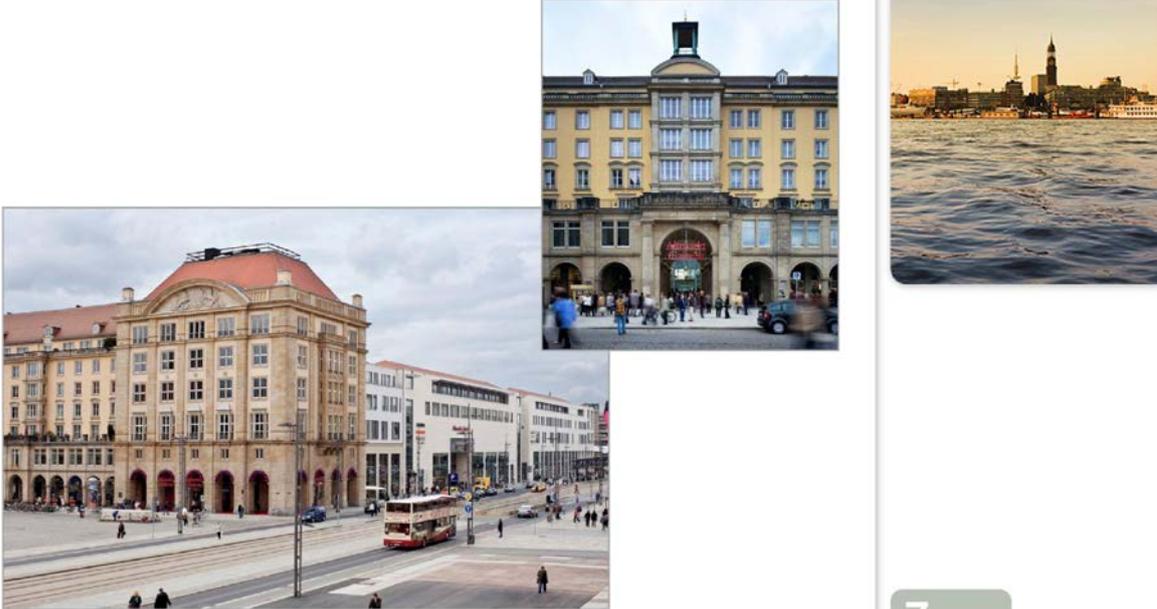
Im Einzugsgebiet des seit mehr als 30 Jahren von der ECE betreuten Shoppingcenters leben 481.000 Menschen. An Spitzentagen besuchen bis zu 40.000 Kunden das Herold-Center.

Chart 7: Beteiligungsquote an der Altmarkt-Galerie Dresden auf 100 % erhöht

20.06.2013 | HAUPTVERSAMMLUNG 2013 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

INVESTMENTS

Beteiligungsquote an der Altmarkt-Galerie Dresden auf 100 % erhöht



7

Darüber hinaus konnten wir zum 1. Mai 2013 von der TLG Immobilien die verbliebenen 33 % der Anteile an der Altmarkt-Galerie in Dresden übernehmen. Damit sind wir nun alleinige Eigentümerin dieses tollen Shoppingcenters. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 132 Mio. €, die Nettoanfangsrendite liegt bei ca. 5,4 %.

Die Altmarkt-Galerie ist eines unserer Vorzeige-Center und hat uns von Anfang an Freude gemacht. Mit mehr als 200 Shops auf etwa 44.000 Quadratmetern Verkaufsfläche ist die Altmarkt-Galerie der Arbeitsplatz von rund 2.000 Menschen und Ziel von mehr als 16 Millionen Besuchern im Jahr.

Viele von Ihnen werden sich erinnern: Als die Altmarkt-Galerie vor elf Jahren eröffnet wurde, gab es schlimme Überflutungen entlang der Elbe. Wer konnte ahnen, dass wir dieses Jahr schon wieder eine „Jahrhundertflut“ in Deutschland haben würden?

Ich möchte Sie daher kurz über die Situation unserer von der Flut betroffenen Center informieren.

Chart 8: Flutbericht aus Passau, Dresden, Dessau und Magdeburg

20.06.2013 HAUPTVERSAMMLUNG 2013 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

FLUTBERICHT

Hochwasser in Passau



8

Passau war mit als erste Stadt von den Fluten betroffen. Historische, hunderte Jahre alte Hochwasserpegelstände wurden nicht um Zentimeter, sondern um Meter übertroffen. Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung musste in manchen Stadtteilen abgeschaltet werden. Die Zuwege in die Innenstadt waren überschwemmt und die Behörden rieten dringend von Fahrten in die Innenstadt ab. Es herrschte Katastrophenalarm. Die Stadtgalerie blieb daher

am 4. Juni geschlossen. Dank des unermüdlichen Einsatzes der Haustechniker konnten Wasserschäden im Center aber abgewendet werden.

Für die Altmarkt-Galerie **Dresden** und ihre Tiefgarage bestand keine Hochwasser-Gefahr. Auch seitens des Grundwasserspiegels konnte Entwarnung gegeben werden. Für die Innenstadt von Dresden wiederholte sich die Flutkatastrophe von 2002 nicht. Für Sonntag den 9. Juni erteilte die Stadt Dresden unbürokratisch die Erlaubnis, die Geschäfte zu öffnen, um Hochwassergeschädigten die Möglichkeit zum Einkauf benötigter Waren und Dienstleistungen zu geben.

In **Dessau-Roßlau** waren vor allem die Zufahrtsbrücken über die Mulde von den Kräften der Wassermassen beschädigt worden. Statiker mussten die Standfestigkeit beurteilen. Die Pegel standen so hoch, dass die automatische Messung ausgefallen war. Die Brücken wurden aus Sicherheitsgründen teilweise geschlossen. Diese Situation war für die Umsatzentwicklung des Rathaus-Centers problematisch, da die Erreichbarkeit aus Nord, Süd und Ost deutlich verschlechtert war. Da das Center selbst auf einem der höchsten Punkte in der Innenstadt liegt, bestand keine akute Überflutungsgefahr. Vom Grundwasser ging ebenfalls keine Bedrohung aus, da das Center mit einer starken Bodenwanne ausgestattet ist.

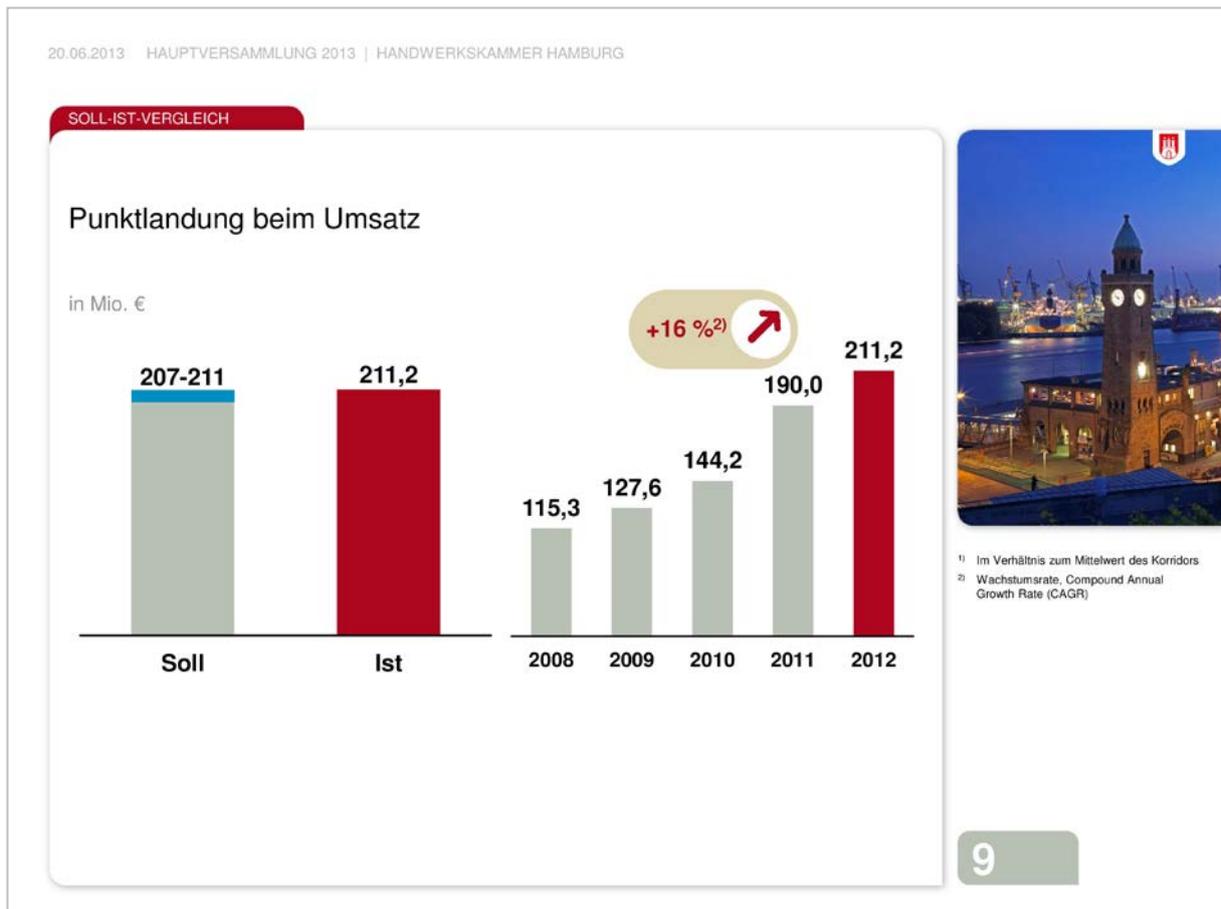
Das Allee-Center in **Magdeburg** kam glücklicherweise auch mit dem Schrecken davon. Auch hier waren es vor allem die überschwemmten Zufahrtswege, die den Centerbetrieb beeinflussten. Zeitweise drang Grundwasser in das Parkhaus im Untergeschoss ein, sodass die Verkehrsführung geändert werden musste. Größere Schäden konnten nicht festgestellt werden.

Aufgrund des Hochwassers bzw. der Aufräumarbeiten kam es in den vier betroffenen Centern und den Einzugsgebieten zu Einschränkungen hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs sowie des Kfz-Verkehrs.

In den von der Flut betroffenen Centern wurden kurzfristig Spendensammlungen gestartet bzw. Hilfsorganisationen Flächen zur Verfügung gestellt, um die Aktionen wie "Nachbarn in Not" zu unterstützen.

Bitte sehen Sie mir nach, dass mir der Übergang zu unseren Erfolgszahlen des abgelaufenen Geschäftsjahres nun etwas schwer fällt.

Chart 9: Soll-Ist-Vergleich – Punktlandung beim Umsatz

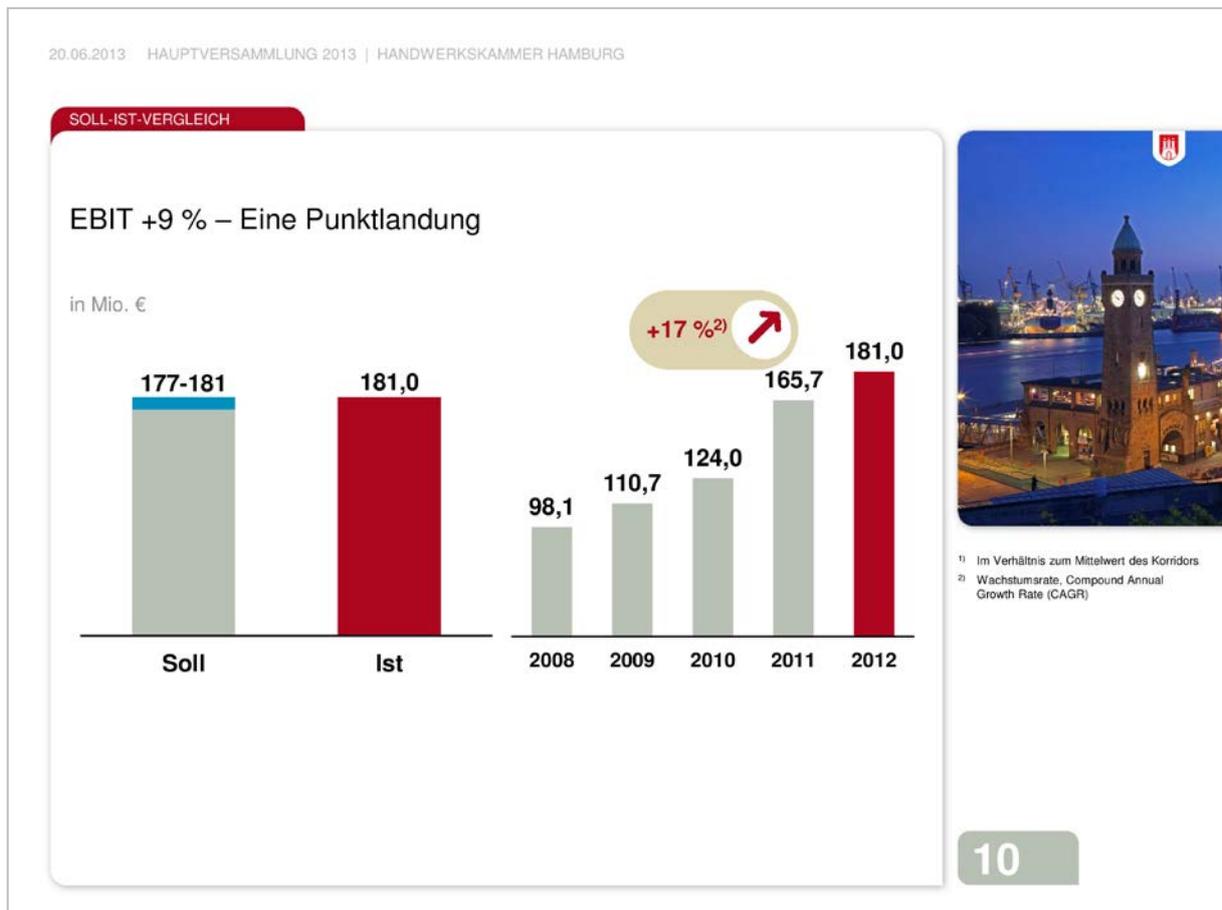


Die Einzelhandelsumsätze 2012 sind in Deutschland nominal um 1,9 % gestiegen. Die in unseren deutschen Shoppingcentern ansässigen Mieter konnten ihre Umsätze um 5,2 % steigern. Wir sind weiterhin davon überzeugt, die richtigen Einzelhändler in unseren Shoppingcentern zu haben.

Die Umsatzerlöse des Deutsche EuroShop-Konzerns sind ebenfalls gestiegen – um 11% auf 211,2 Mio. €. Vor einem Jahr hatten wir ihnen 207 bis 211 Mio. € in Aussicht gestellt.

Besonders erwähnenswert ist weiterhin unsere Leerstandsquote bei den Einzelhandelsflächen, die unverändert unter 1 % zum Jahresende lag, und der Wertberichtigungsbedarf auf Mietforderungen, der 0,4 % - oder absolut ausgedrückt: 0,8 Mio. € betrug.

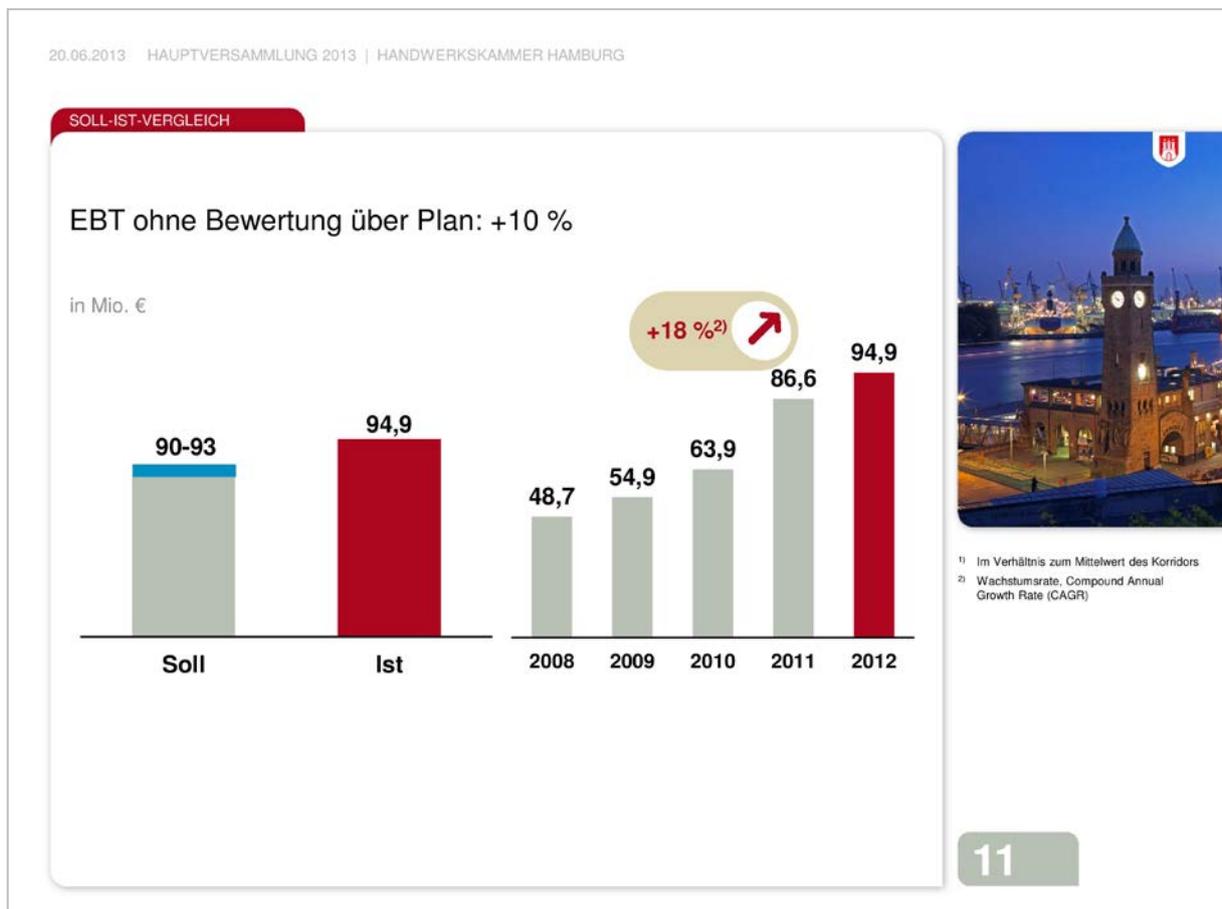
Chart 10: EBIT +9 % – Eine Punktlandung



Als Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) haben wir zwischen 177 und 181 Mio. € erwartet. Mit einem Anstieg um 9 % auf 181,0 Mio. € ist uns auch hier eine Punktlandung gelungen. Hierbei ist erwähnenswert, dass die Grundstücksbetriebskosten mit 11,3 Mio. € um 2,8 Mio. € und die Grundstücksverwaltungskosten mit 10,5 Mio. € um 0,7 Mio. € über den Vorjahreswerten lagen. Beides waren Folgen der Erweiterungen im Vorjahr sowie des Erwerbs des Allee-Centers Magdeburg. Bei den übrigen Centern konnten die Kosten stabil gehalten werden.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich erwartungsgemäß um 6,9 Mio. € auf -86,0 Mio. €. Der Rückgang ist ganz wesentlich auf einmalige Vorfälligkeitsentgelte für die Refinanzierung des Main-Taunus-Zentrums sowie erhöhte Zinsaufwendungen aufgrund der Erweiterungen und den Erwerb des Allee-Centers Magdeburg zurückzuführen. Diesen erhöhten Zinsaufwendungen stehen Zinseinsparungen aufgrund von Refinanzierungen und der Tilgung von Bestandsdarlehen in Höhe von 2,4 Mio. € gegenüber.

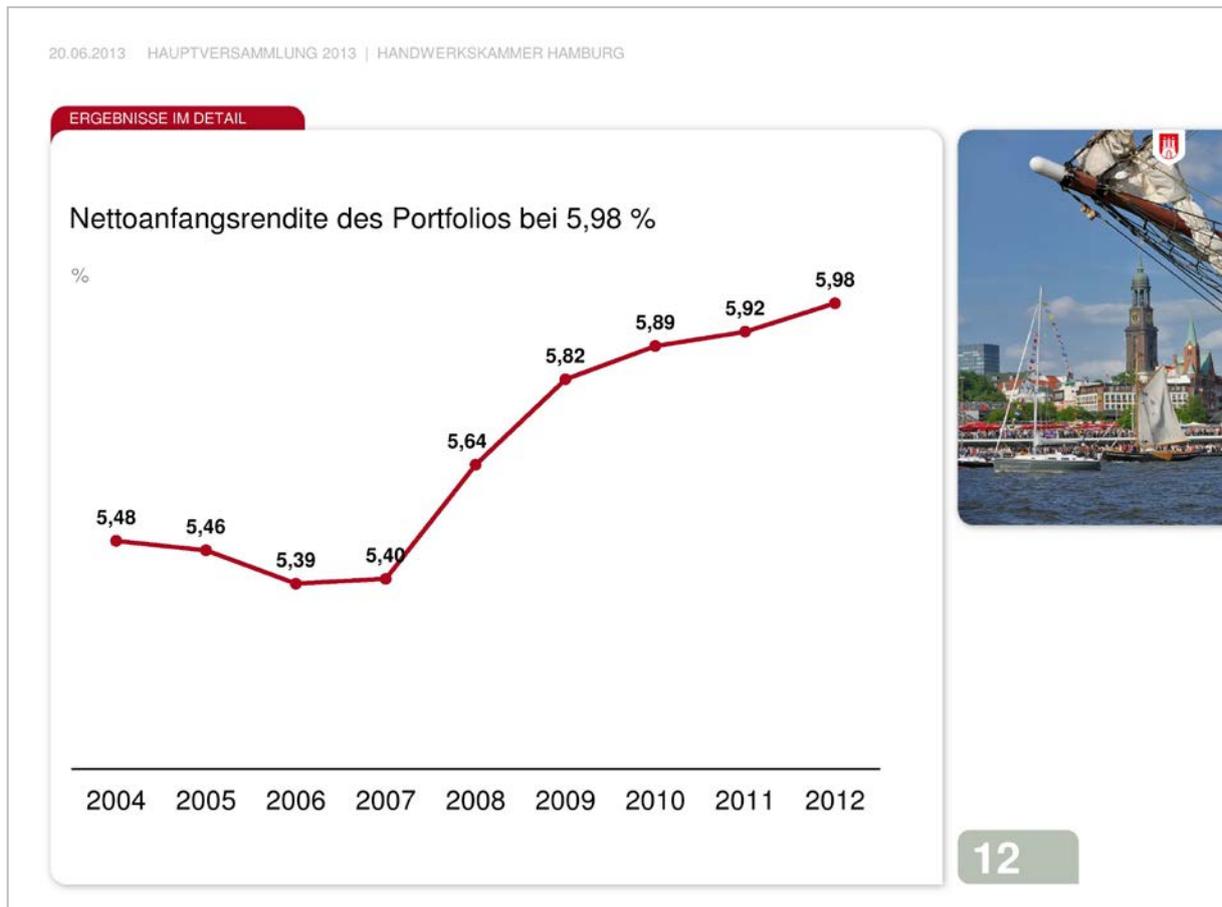
Chart 11: EBT ohne Bewertung über Plan



Für das operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis kalkulierten wir mit 90 bis 93 Mio. €. Heraus kamen 94,9 Mio. € und damit 8,3 Mio. € mehr als im Vorjahr.

Nun möchte ich Ihnen, meine sehr verehrten Damen und Herren, das Bewertungsergebnis erläutern.

Chart 12: Nettoanfangsrendite des Portfolios bei 5,98 %



Das Bewertungsergebnis verringerte sich von 50,1 Mio. € auf 8,5 Mio. €. Anders als in den Vorjahren lagen die Bewertungsergebnisse weit auseinander. So wurde unser ungarisches Shoppingcenter um rund 16 % abgewertet, um Vorsorge zu treffen für die im kommenden Jahr anstehenden Nachvermietungen im Rahmen der 10-Jahres-Vermietung.

Ein Schwergewicht dagegen ist das Main-Taunus-Zentrum, das um 8 % aufgewertet wurde, nachdem auch der Erweiterungsteil des Centers sehr gut von den Kunden angenommen wurde.

Bei den übrigen Objekten lagen die Verkehrswerte mit vier Ausnahmen, bei denen die Immobilienwerte zwischen -0,1 und -1,9 % abgewertet wurden, in einer Bandbreite von 0 % bis +3,4 % über den Vorjahreswerten. Im Durchschnitt ergab sich bei den Bestandsobjekten ein Plus von 1,4 %.

Die theoretische Nettoanfangsrendite unseres Portfolios lag bei 5,98 %. Wichtig ist hierbei der Ansatz der Wertermittlung: Es handelt sich um ein schwankungsarmes, ökonometrisches

Modell ohne extreme zyklische Ausschläge. Es stellt mehr auf Fundamentaldaten ab als die Makler-Methode, die mehr kurzfristige Entwicklungen am Immobilienmarkt abbildet.

Meine Damen und Herren,

auch dieses Jahr weise ich Sie – ohne langweilen zu wollen – darauf hin, dass das Bewertungsergebnis für uns von untergeordneter Bedeutung ist, weil es sich nur um Papiergewinne und manchmal auch Papierverluste handelt. Auswirkungen auf unseren Cashflow und auf die Dividendenzahlungsfähigkeit hat das Bewertungsergebnis bei uns nicht.

Chart 13: Steuerthema gelöst

20.06.2013 HAUPTVERSAMMLUNG 2013 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

ERGEBNISSE IM DETAIL

Steuerthema gelöst



13

Ich komme nun zu einem weiteren wichtigen Thema, das uns 2012 beschäftigt hat: „Steuern“.

Auf der letztjährigen Hauptversammlung hatte ich Sie informiert, dass wir aufgrund eines Urteils des Bundesfinanzhofes die so genannte „erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung“ nicht mehr in Anspruch nehmen können. Wir hatten daraufhin deutlich höhere latente

Steuerrückstellungen zu bilden und für Gewerbesteuern auf das laufende Ergebnis der Vorjahre Vorsorge zu treffen.

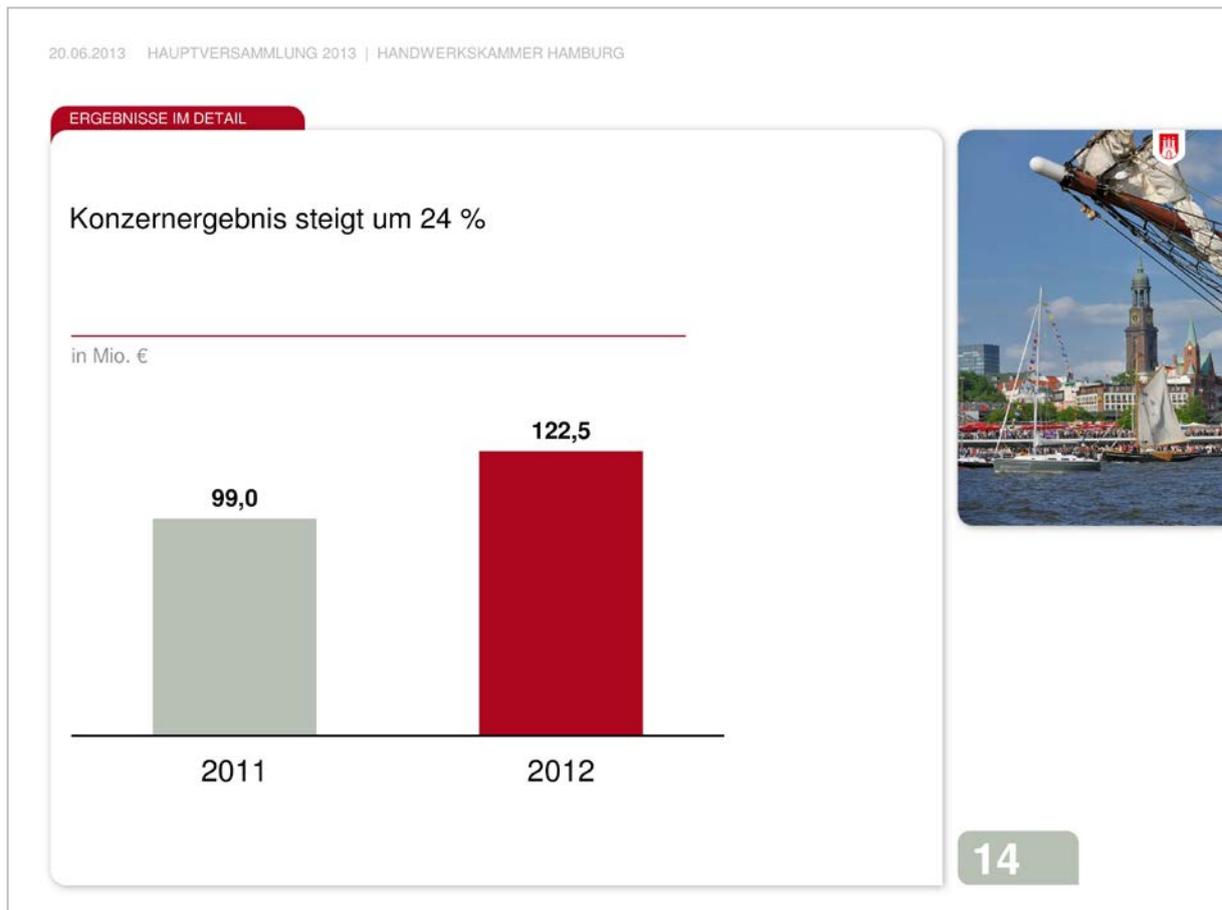
Um nun zumindest für einen Teil unseres Shoppingcenter-Portfolios in Deutschland die „erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung“ zukünftig wieder in Anspruch nehmen zu können, haben wir die Konzernstruktur verändert und sechs deutsche Center, an denen wir zu 100 % beteiligt sind, auf die neu gegründete DES Shoppingcenter GmbH & Co. KG verschmolzen. Diese Gesellschaft wurde damit Eigentümerin der Einkaufszentren Allee-Center Hamm, Billstedt-Center Hamburg, City-Galerie Wolfsburg, City-Arkaden Wuppertal, Rathaus-Center Dessau und Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim.

Dadurch konnten wir 2012 latente Gewerbesteuerrückstellungen in Höhe von 49,3 Mio. € wieder auflösen und für die Zukunft die Gewerbesteuern auf das operative Geschäft signifikant senken.

Diese Umstrukturierung hat zu einmaligen Kosten von rund 6,5 Mio. € geführt und wir erwarten über die nächsten fünf Jahre Einsparungen von durchschnittlich 3,3 Mio. € pro Jahr.

Ich versichere Ihnen, dass wir weiter an einer nachhaltigen Optimierung arbeiten. Allerdings wird das Thema nur nach und nach zu lösen sein.

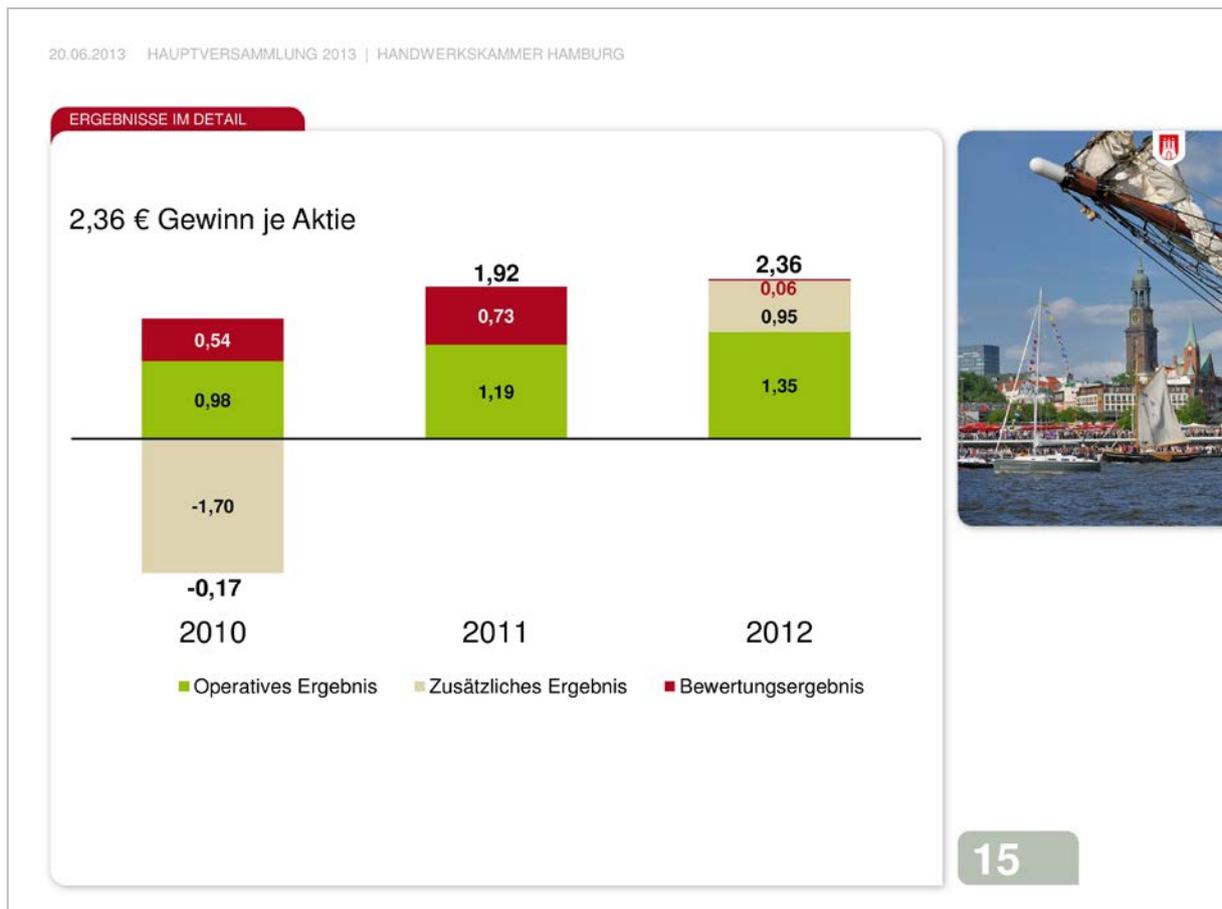
Chart 14: Konzernergebnis steigt um 24 %



Und damit kommen wir zum Steueraufwand. Wie gerade erwähnt, konnten wir 49,3 Mio. € der in den Vorjahren gebildeten latente Gewerbesteuerrückstellungen wieder auflösen. Demgegenüber standen Aufwendungen aus der Zuführung zu den latenten Ertragsteuern des Berichtsjahres von 21,7 Mio. €. Der laufende Steueraufwand belief sich auf 8,6 Mio. €. Davon entfielen 7,7 Mio. € auf das Inland und 0,9 Mio. € auf das Ausland. In Summe weisen wir einen Steuerertrag von 19,0 Mio. € aus – nach einem Steueraufwand von 37,7 Mio. € im Vorjahr.

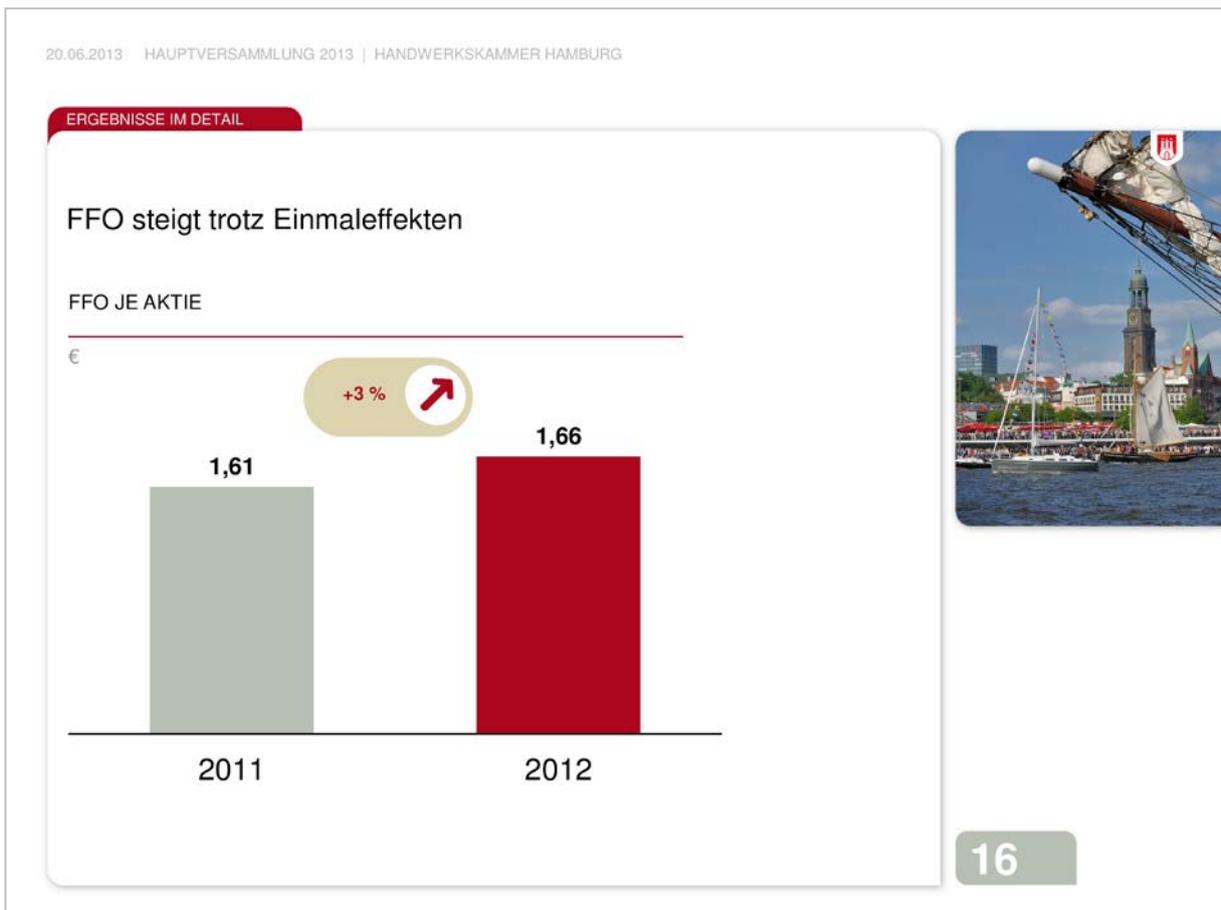
Daraus ergab sich letztlich ein Konzernergebnis von 122,5 Mio. €, das 24 % über dem Vorjahresergebnis lag.

Chart 15: 2,36 € Gewinn je Aktie



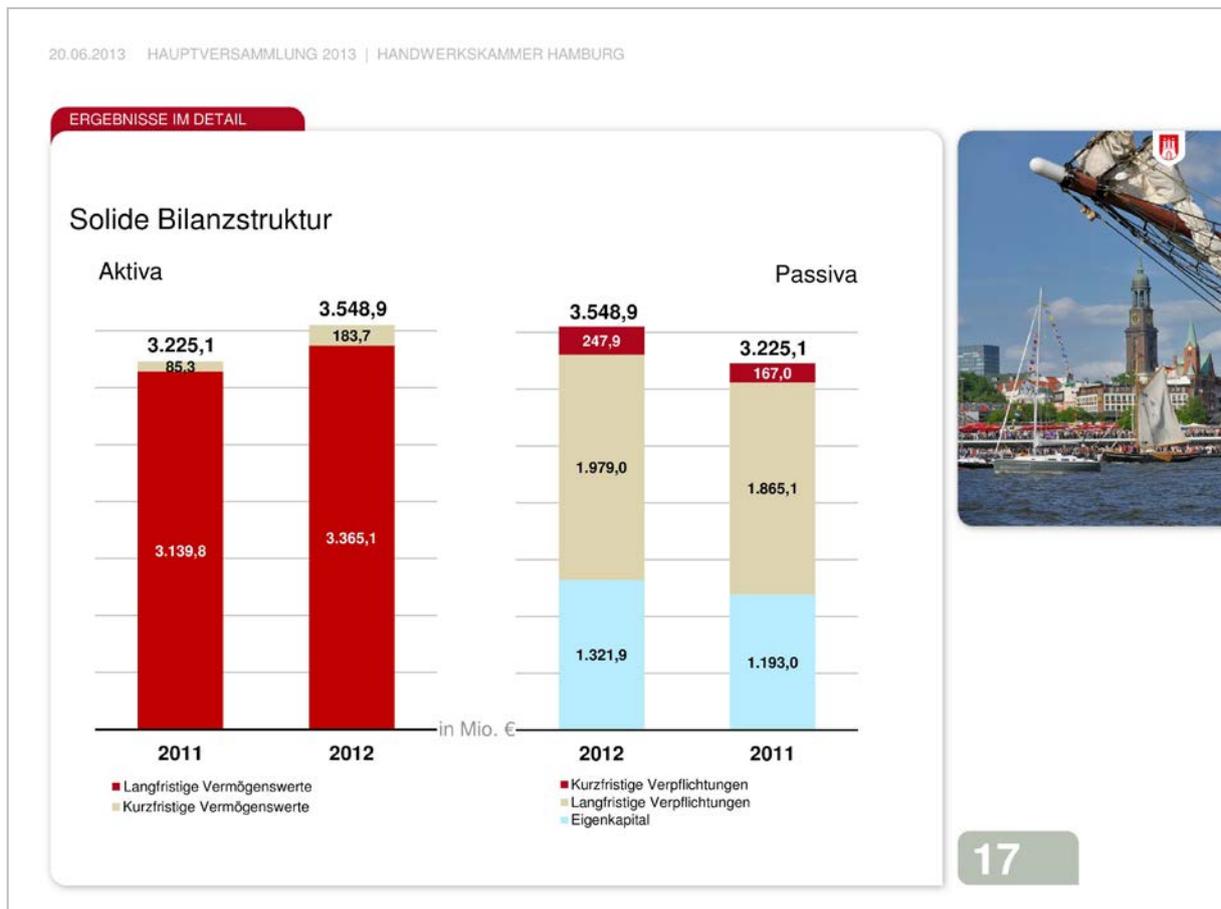
Der Gewinn je Aktie stieg von 1,92 € um 23 % auf 2,36 € im Berichtsjahr. Davon entfielen 1,35 € auf das operative Geschäft und 0,06 € auf das Bewertungsergebnis. Darüber hinaus war der Gewinn je Aktie des Geschäftsjahres 2012 durch die gerade beschriebenen einmaligen Steuererträge in Höhe 0,95 € je Aktie positiv beeinflusst.

Chart 16: FFO steigt trotz Einmaleffekten



Die Funds From Operations, kurz FFO oder auf deutsch: die Mittelzuflüsse aus der operativen Tätigkeit, dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in die Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie der Dividende. 2012 haben wir einen um 4 % höheren FFO von 86,4 Mio. € bzw. von 1,66 € je Aktie erwirtschaftet. Dieser relativ geringe Anstieg ist beeinflusst durch einmalige Kosten, die im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Main-Taunus-Zentrums stehen sowie aus Steuerzahlungen resultieren, die aufgrund einer Umstrukturierung des Konzerns angefallen sind. Bereinigt um diese Effekte beläuft sich der FFO auf 1,82 € je Aktie, was einem Plus von 13 % entspricht.

Chart 17: Solide Bilanzstruktur



Unsere Bilanzstruktur ist weiterhin solide.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist um 323,8 Mio. € von 3.225,1 Mio. € auf 3.548,9 Mio. € gestiegen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte beliefen sich zum Jahresende auf 183,7 Mio. €. Das entsprach einem Anstieg von 98,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Diese Zunahme resultiert ausschließlich aus den höheren liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag, die sich auf 167,5 Mio. € summierten.

Die Investment Properties erhöhten sich um 223,5 Mio. €. Hiervon entfielen auf die erstmalige Konsolidierung des Herold-Centers 179,8 Mio. €. Daneben führten die Restarbeiten aus den Erweiterungsmaßnahmen bei unseren Centern in Dresden, Sulzbach und Wildau zu Investitionen in Höhe von 7,0 Mio. €. Die Investitionskosten der Bestandsobjekte betragen 5,6 Mio. €. Aus der Bewertung des Immobilienbestandes ergaben sich Aufwertungen in Höhe von netto 31,1 Mio. €.

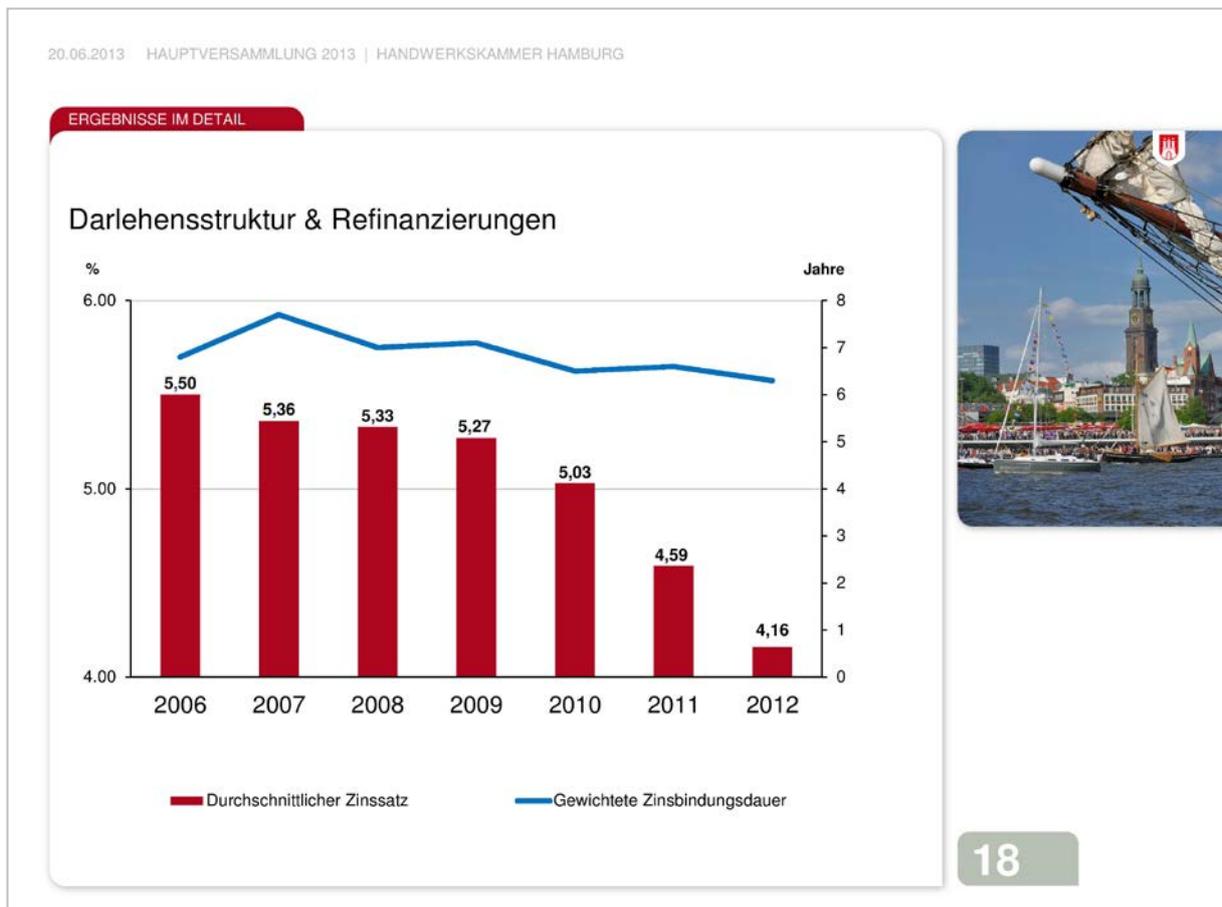
Die übrigen langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich bewertungsbedingt per Saldo gegenüber dem Vorjahr um 1,9 Mio. €. Das ist insbesondere auf die höhere Bewertung der Beteiligung an der Galeria Dominikanska in Breslau zurückzuführen.

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind um 80,9 Mio. € von 167,0 Mio. € auf 247,9 Mio. € gestiegen. Das ist insbesondere auf die Erhöhung der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten um 58,0 Mio. € sowie der Steuerverbindlichkeiten um 18,6 Mio. € zurückzuführen.

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhten sich von 1.865,1 Mio. € um 113,9 Mio. € auf 1.979,0 Mio. €. Dies ist mit 91,9 Mio. € ganz wesentlich auf die begebene Wandelanleihe zurückzuführen, auf die ich in Kürze noch zu sprechen komme. Daneben sind die langfristigen Bankverbindlichkeiten um 35,2 Mio. € auf 1.371,2 Mio. € angestiegen.

Das Eigenkapital des Deutsche EuroShop-Konzerns lag zum Ende des Berichtsjahres mit 1.321,9 Mio. € um 128,9 Mio. € höher als im Vorjahr.

Chart 18: Darlehensstruktur & Refinanzierungen



Meine Damen und Herren,

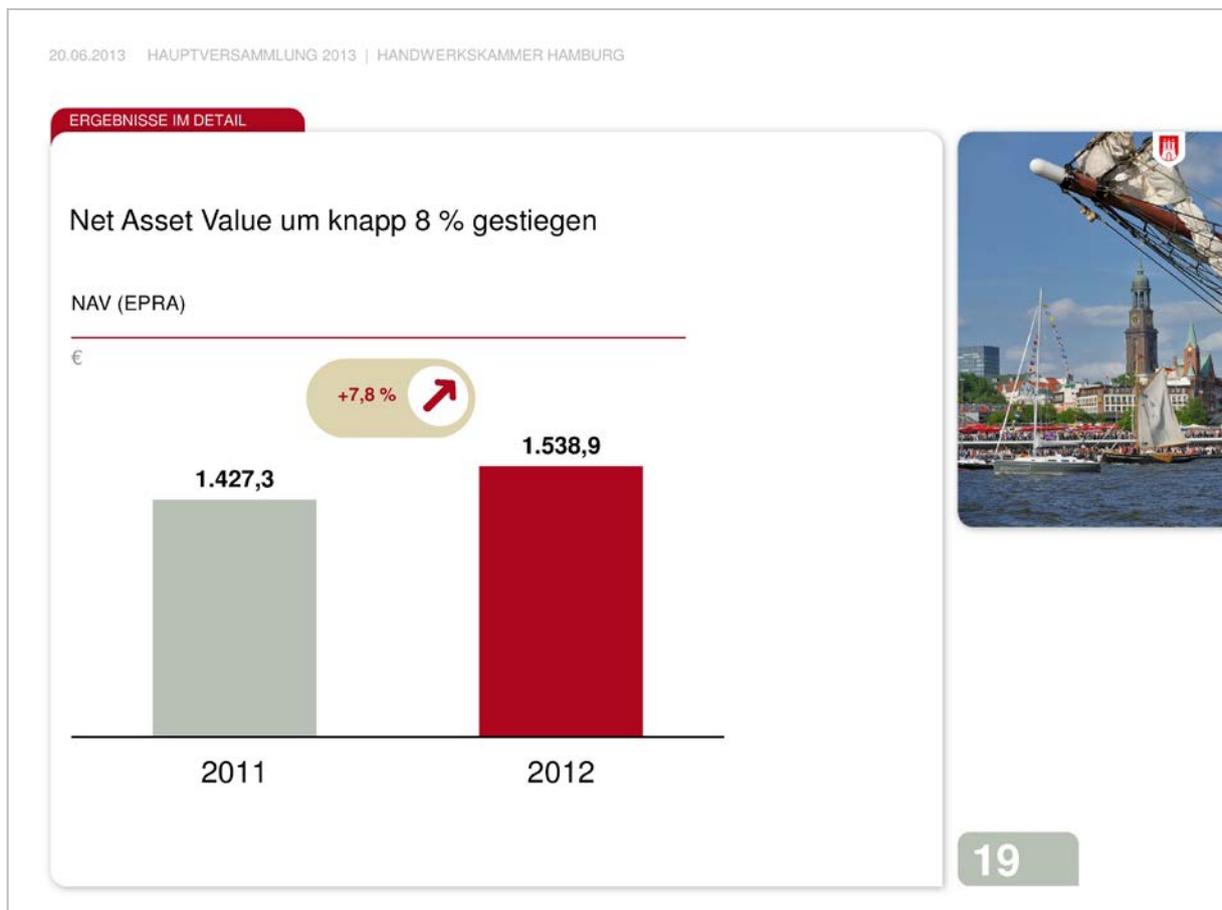
in einem historisch günstigen Zinsumfeld konnten wir die Fälligkeits- und Zinsstruktur unseres Darlehensportfolios weiter optimieren:

Zwei Bestandsdarlehen mit einem Restvolumen von insgesamt 104,3 Mio. € haben wir im April und Oktober vorzeitig prolongiert bzw. abgelöst und durch neue Darlehen ersetzt. Dabei konnte der durchschnittliche Zinssatz von 5,8 % auf 3,0 % gesenkt und die Laufzeit um 8 auf 10 Jahre verlängert werden. Anfang dieses Jahres haben wir dann endgültig die Finanzierung des Main-Taunus-Zentrums auf neue Beine gestellt. Die insgesamt 15 verschiedenen Darlehensverträge wurden durch einen neuen Darlehensvertrag ersetzt. Die Laufzeit dieses Darlehens beträgt wiederum 10 Jahre, der vereinbarte Zinssatz liegt ebenfalls bei rund 3,0 % gegenüber durchschnittlich 3,9 % bei den Altverträgen. Nun stehen aber erst 2015 wieder Refinanzierungen an, mit denen wir uns zu gegebener Zeit beschäftigen werden.

Unsere Fremdfinanzierungsquote lag bei 40 %. Damit brauchen wir den Vergleich mit unseren internationalen Wettbewerbern, die meist den REIT-Status besitzen, nicht scheuen.

Insgesamt waren die Fremdfinanzierungskonditionen zum 31. Dezember 2012 noch für durchschnittlich 6,3 Jahre zu 4,16 % p. a. gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält Kreditverbindungen zu 22 deutschen Kreditinstituten und einer österreichischen Bank.

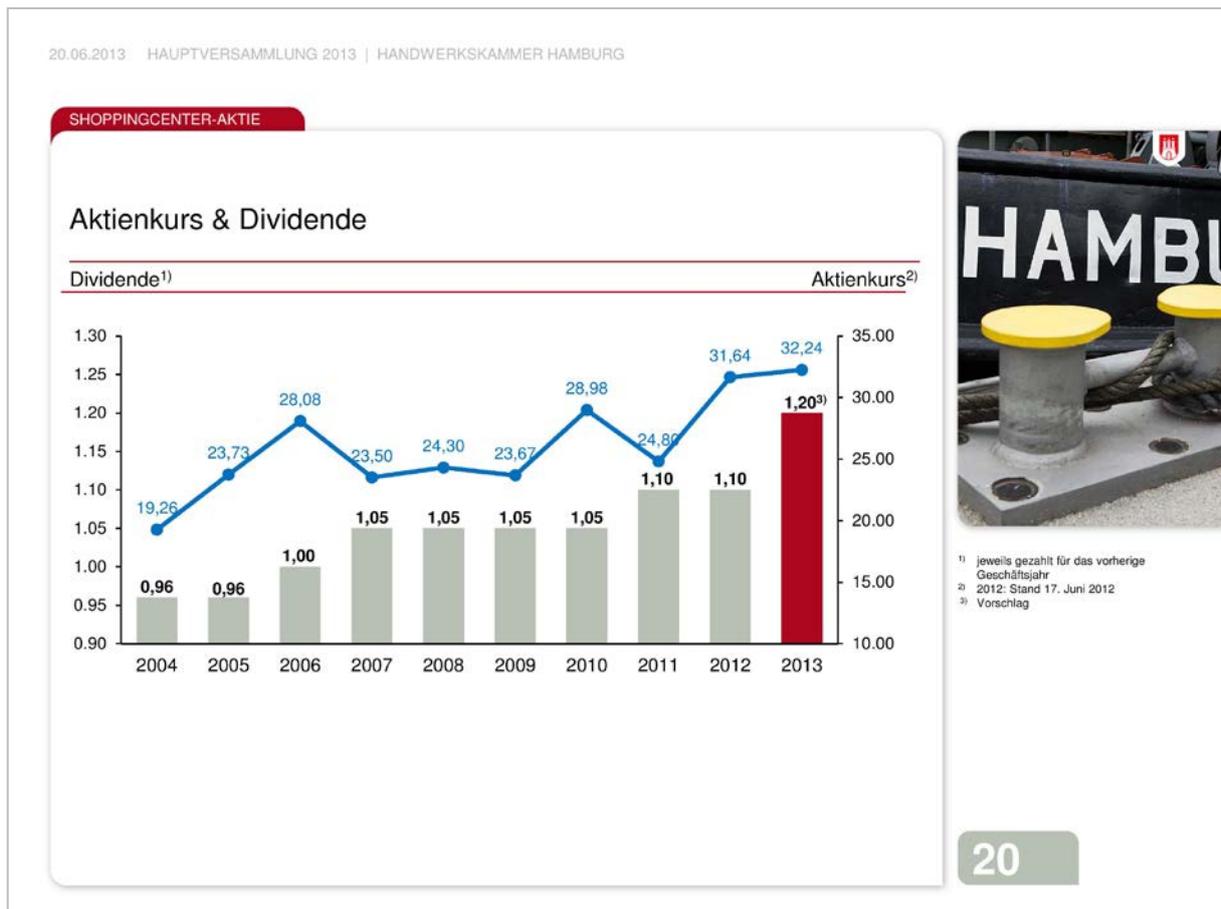
Chart 19: Net Asset Value um knapp 8 % gestiegen



Im Immobiliengeschäft wird dem Nettosubstanzwert, also dem Wert des Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten, als zentraler Kennzahl eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Im internationalen Umfeld des Kapitalmarkt spricht man meist vom Net Asset Value oder kurz NAV.

Zum 31. Dezember 2012 ergab sich ein Net Asset Value von 1,539 Mrd. € gegenüber 1,427 Mrd. € im Vorjahr. Dies entspricht einem Anstieg von 7,8 %. Heruntergebrochen auf die Aktie stieg der NAV von 27,64 € auf 28,53 €.

Chart 20: Aktienkurs & Dividende



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, kommen wir zu unserer Aktie und zur Dividende.

Mit 24,80 € ins Jahr gestartet verzeichnete unsere Aktie bereits am 6. Januar 2012 mit 23,72 € ihren Jahrestiefstkurs. In einem positiven Umfeld stabilisierte sie sich zwischen Ende Januar und Mitte April in einem Korridor zwischen 26 und 27 €, um dann Anfang Mai schwungvoll nach oben auszubrechen. Den Höchstkurs erreichte unsere Aktie am 1. November 2012 bei 32,03 €. Zum Ende des Jahres lag der Kurs dann bei 31,64 €. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop stieg 2012 von 1,3 Mrd. € um 33 % auf 1,7 Mrd. €. Bitte erwarten Sie eine solche Entwicklung nicht jedes Jahr von unserer Aktie, denn wir alle wissen, unabhängig davon, wie gut es dem Unternehmen geht, kann es Faktoren geben, die den Kurs nach unten ziehen. Die Börse ist nun mal keine Einbahnstraße.

Aber mit unserer Dividende geht es weiter nach oben. Diesmal schlagen wir Ihnen eine Erhöhung um zehn Cent auf 1,20 € je Aktie vor. Mit diesem deutlichen Schritt möchten wir ein Versprechen an Sie einlösen: Wir hatten immer angekündigt, dass unsere Dividende eines Tages nicht mehr komplett steuerfrei für Altaktionäre sein wird. Und wir hatten

versprochen, dass unsere Aktionäre je Aktie mindestens die gewohnte Dividendenzahlung von zuletzt 1,10 € netto erhalten.

Diese Situation ist nun eingetreten. Die "Verwendungsreihenfolge des steuerlichen Einlagekontos" ist der Grund für die erstmalige, teilweise Besteuerung der Dividende. Von den vorgeschlagenen 1,20 € je Aktie unterliegen 28 Cent dem Kapitalertragsteuerabzug. D.h. für Sie als Aktionärinnen und Aktionäre, dass Sie, je nachdem, ob Sie kirchensteuerpflichtig sind, morgen 1,12 bis 1,13 je Aktie auf Ihr Konto überwiesen bekommen.

In den kommenden Jahren wird der steuerpflichtige Teil der Dividende weiter ansteigen und wir werden alles dafür tun, unser Dividendenversprechen auch in Zukunft zu halten.

Chart 21: Wandelanleihe & Kapitalerhöhung

20.06.2013 HAUPTVERSAMMLUNG 2013 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

SHOPPINGCENTER-AKTIE

Wandelanleihe & Kapitalerhöhung

Fakten & Kennzahlen zur Wandelanleihe 1,75 % 2012-2017

Gesamtemission	100 Mio. €
Nennbetrag	100.000,00 €
Ausgabetag	20. November 2012
Fälligkeit	20. November 2017
Verzinsung	1,75 %
Zinszahlungstage	21. Mai und 21. November eines Jahres, erstmals 21. Mai 2013
Wandlungspreis	35,10 €
Dividendenberechtigung	beginnt mit dem Jahr der Ausgabe der gewandelten Aktien
ISIN	DE000A1R0W05
Notierung	Frankfurt, Freiverkehr





21

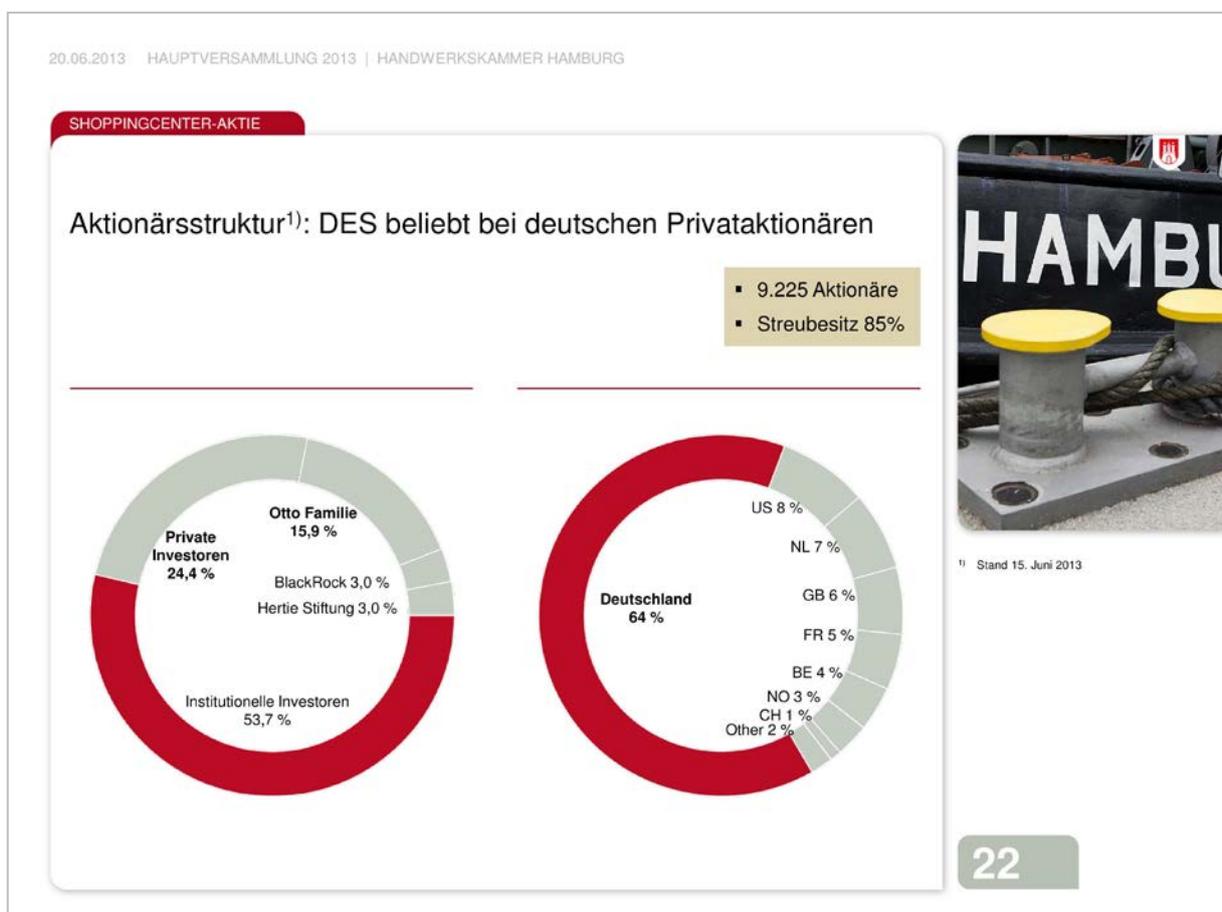
In diesem Zusammenhang möchte ich Ihnen auch berichten, dass wir im November 2012 erstmals eine Wandelanleihe begeben haben. Die Wandelschuldverschreibungen, so die formelle Bezeichnung, haben eine Laufzeit von fünf Jahren und einen Gesamtnennbetrag von 100 Mio. € in einer Stückelung von je 100.000 €. Im Rahmen eines beschleunigten

Platzierungsverfahrens wurde ein anfänglicher Wandlungspreis von 35,10 € und ein Kupon von 1,75 % p. a. festgelegt. Mit dieser für uns neuen Form der Fremdfinanzierung möchten wir uns noch unabhängiger und diversifizierter aufstellen, als wir das bisher schon getan haben.

Darüber hinaus haben wir im November im Rahmen einer Barkapitalerhöhung parallel 2,3 Mio. neue Aktien ebenfalls mittels eines beschleunigten Platzierungsverfahrens zu einem Kurs von 29,25 € je Aktie emittiert.

Aus den beiden Transaktionen haben wir einen Emissionserlös in Höhe von rund 167,7 Mio. € erzielt. Wenige Tage später haben wir dann den Kaufvertrag für das Herold-Center beurkundet und so den Emissionserlös ausgegeben.

Chart 22: Aktionärsstruktur: DES beliebt bei deutschen Privataktionären



Die Deutsche EuroShop hat derzeit rund 9.200 Aktionäre. Die strukturelle Verteilung hat sich 2012 nur geringfügig verändert: Institutionelle Investoren halten etwa 55,3 % der Aktien, private Investoren etwa 28,8 %. Der Anteil der Familie Otto beträgt 15,9 %. Die

Gemeinnützige Hertie-Stiftung und BlackRock halten nach eigenen Angaben derzeit jeweils etwas über 3 % der Aktien und sind damit die größten institutionellen Investoren.

Während deutsche Investoren mit 65 % weiterhin klar die Mehrheit an der Deutsche EuroShop halten, ist die Aktionärsstruktur auch insgesamt europäisch dominiert, angeführt von niederländischen und britischen Investoren mit 7,3 bzw. 6 % Anteilsbesitz. US-amerikanische Investoren halten 7,5 % der DES-Aktien.

Chart 23: Equity-Methode

20.06.2013 HAUPTVERSAMMLUNG 2013 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

AUSBLICK

Equity-Methode

- Änderungen der internationalen Rechnungslegungsvorschriften bzgl. quotaler Konsolidierung
- verbindlich anzuwenden ab 2014, DES übt Wahlrecht des IAS 31 bereits ab 1. Januar 2013 aus
- Umsatz- und Kostenanteile der Gemeinschaftsunternehmen nicht mehr im Konzernabschluss
- nur noch die anteiligen Ergebnisse der Gesellschaften im Finanzergebnis
- Transparenzverlust
- Aber: Unter dem Strich keine Änderung des Ergebnisses



23

Wie bereits in der Vergangenheit angekündigt, sind nunmehr die Änderungen der internationalen Rechnungslegungsvorschriften im Hinblick auf die Zulässigkeit der quotalen Konsolidierung unserer Gemeinschaftsunternehmen verbindlich verabschiedet, aber erst ab 2014 anzuwenden. Unabhängig davon haben wir in Ausübung eines Wahlrechtes des IAS 31 bereits am 1. Januar 2013 unseren Abschluss auf die At-equity-Konsolidierung umgestellt.

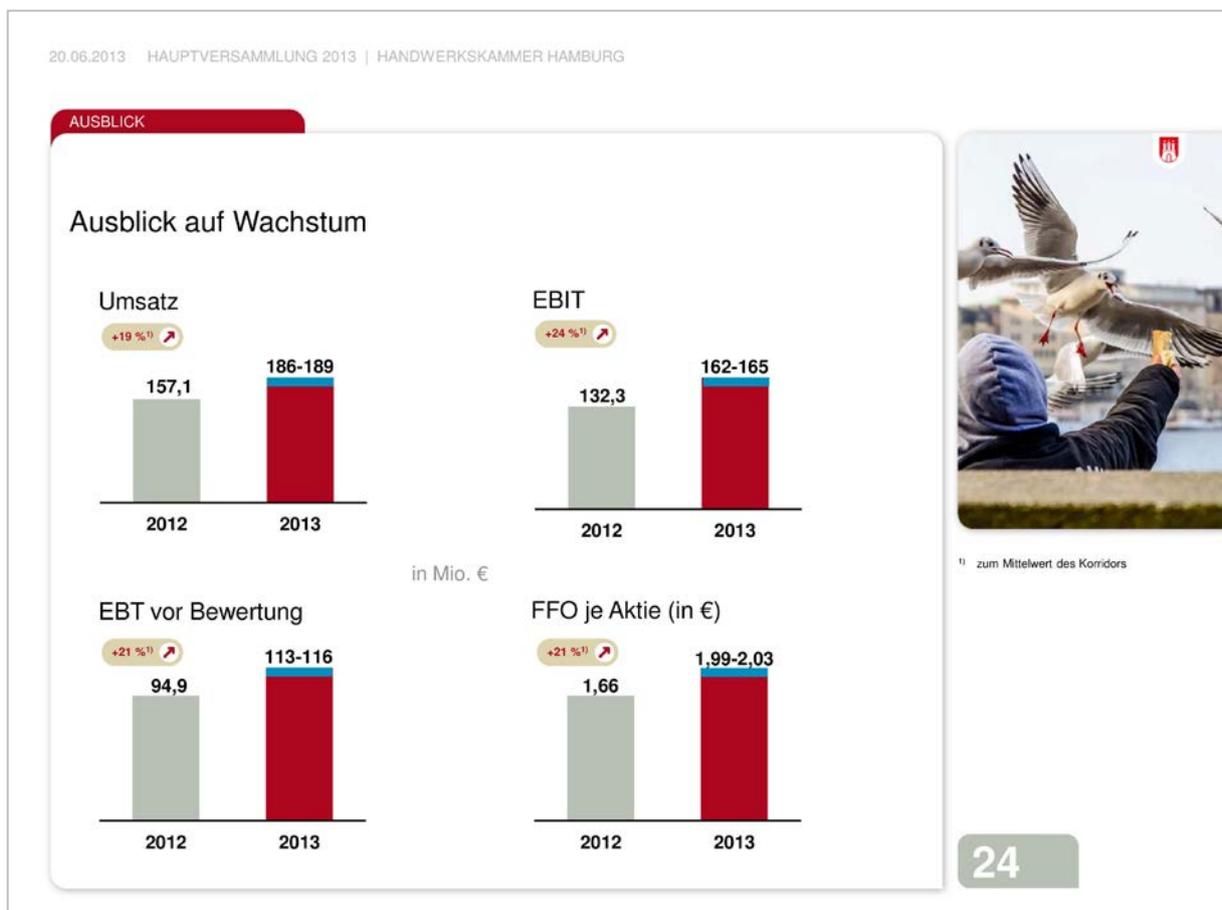
Dies bedeutet, dass Umsatz- und Kostenanteile der Gemeinschaftsunternehmen nun nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen werden. Stattdessen werden nur noch die

anteiligen Ergebnisse dieser Gesellschaften im Finanzergebnis ausgewiesen. Die Transparenz der Gewinn- und Verlustrechnung geht dadurch zurück, unter dem Strich ändert sich aber nichts. Die Beweggründe für diese Standardänderung erschließen sich mir bis heute nicht.

Auf die betroffenen Gemeinschaftsunternehmen der Deutsche EuroShop entfielen 2012 Umsatzerlöse von 54,2 Mio. €, ein EBIT von 48,7 Mio. € und ein Ergebnis vor Steuern und Bewertung von 29,3 Mio. €. Bei einer At-equity-Bilanzierung bereits in 2012 hätten die Umsatzerlöse daher 157,1 Mio. € und das EBIT 132,3 Mio. € betragen. Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung wäre mit 94,9 Mio. € nahezu unverändert ausgefallen.

Im Nachfolgenden werden diese Kennzahlen der Prognose für 2013 zugrunde gelegt.

Chart 24: Ausblick auf Wachstum



Die volkswirtschaftlichen Aussichten für Deutschland sollten auch für 2013 moderat positiv sein, sofern die Weltwirtschaft wieder Fahrt aufnimmt und der Reformprozess im Euroraum weiter voranschreitet. Eine eventuelle und vorübergehende Konjunkturschwäche sollte keine negativen Auswirkungen auf die private Konsumnachfrage haben.

Wir gehen von einer positiven Entwicklung unserer Shoppingcenter aus. Die Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Altbestand der Altmarkt-Galerie Dresden sowie im Rhein-Neckar-Zentrum werden im laufenden Geschäftsjahr weitestgehend fertiggestellt. Mit Ausnahme weniger Kleinflächen konnten alle auslaufenden Mietverträge durch Anschlussmietverträge ersetzt werden. Der Vermietungsstand über alle Shoppingcenter wird daher aus heutiger Sicht weiterhin bei rund 99 % liegen.

Auf dem Transaktionsmarkt für Shoppingcenter ist angebotsseitig etwas ruhiger geworden in diesem Jahr. Sollten sich für uns Gelegenheiten ergeben, werden wir diese wie immer sorgfältig prüfen und gegebenenfalls nutzen.

Für das laufende Geschäftsjahr, in dem sich insbesondere der Umsatzbeitrag des Herold-Centers und seit dem 1. Mai auch der Anteilszukauf in Dresden positiv auswirken wird, erwarten wir

- einen Umsatz von 186 – 189 Mio. €; ein Plus von etwa 19 %
- ein EBIT von 162 – 165 Mio. €; ein Zuwachs von etwa 24 %
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 113 – 116 Mio. €; ein Anstieg von circa 21 % und
- einen FFO je Aktie zwischen 1,99 € und 2,03 €. Auch dies entspräche einem Wachstum um etwa 21 %.

Wie Sie sehen können, verehrte Damen und Herren, sind wir auch als scheinbar langweiliges Substanzunternehmen in der Lage, immer wieder Wachstum darzustellen. Aber das interessiert uns nur, wenn dieses Wachstum auch profitabel ist.

Chart 25: Planmäßiger Start 2013

20.06.2013 | HAUPTVERSAMMLUNG 2013 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

AUSBLICK

Planmäßiger Start 2013

in Mio. €	1. Quartal 2013	1. Quartal 2012	+/-
Umsatz	42,4	38,6	10 %
EBIT	37,3	33,8	10 %
EBT	25,8	23,6	9 %
Konzernergebnis	20,1	16,5	22 %
FFO je Aktie in €	0,50	0,45	11 %
EPRA Ergebnis je Aktie in €	0,40	0,34	18 %

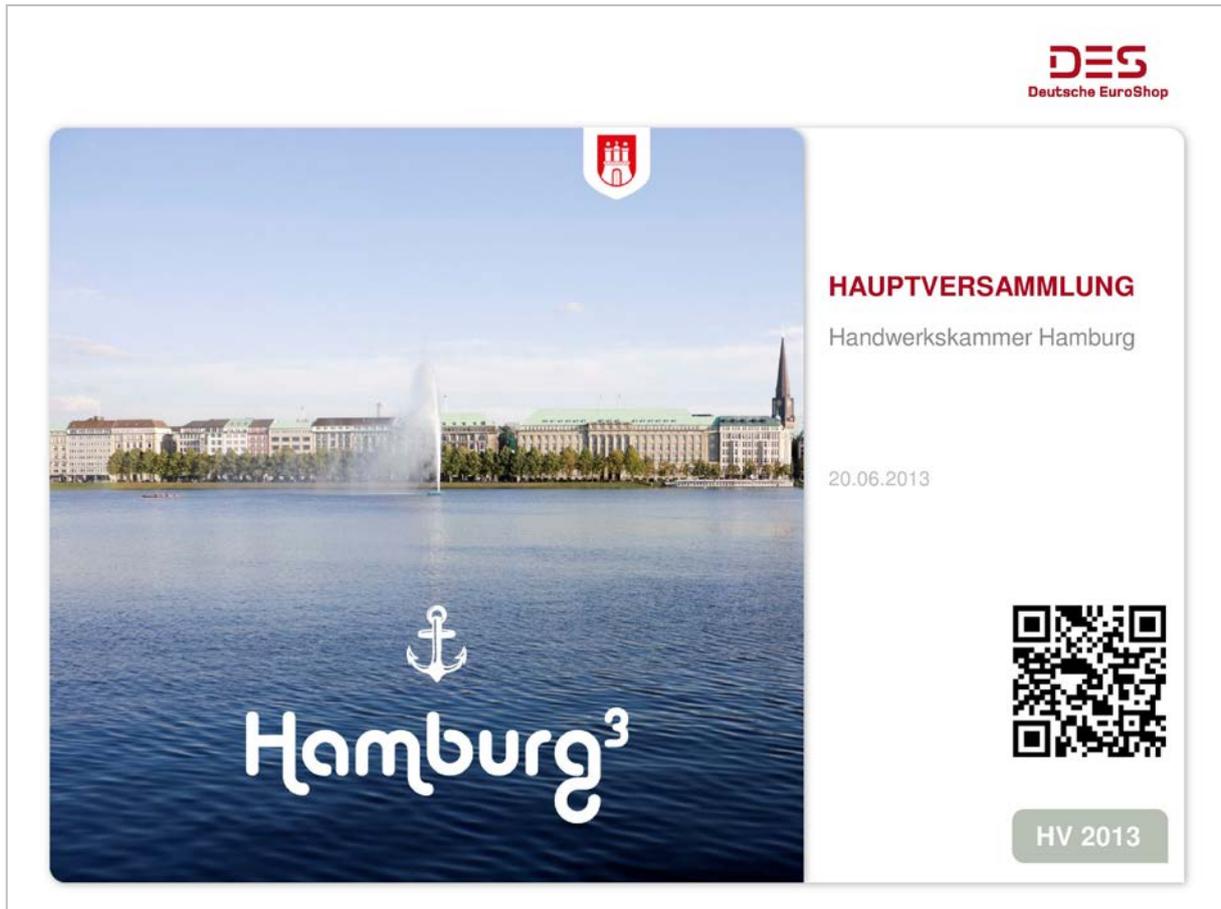


25

Mit einem Umsatz von 42,4 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten das Vorjahresquartal um 10 % übertreffen. Das Nettobetriebsergebnis stieg um 12 % auf 38,6 Mio. € und das EBIT um 10 % auf 37,3 Mio. €. Das Konzernergebnis wuchs um 22 % auf 20,1 Mio. €. Der FFO verbesserte sich um 11 % auf 0,50 € je Aktie.

Wir sind somit absolut planmäßig gestartet. Die gerade vorgestellte Prognose sollte demnach erreichbar sein.

Chart 26: Resümee & Dank



Meine Damen und Herren,

lassen Sie mich nun noch einmal die Kernaussagen meiner Ausführungen kurz zusammenfassen:

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir:

1. das operative Ergebnis und den Cash Flow weiter gesteigert,
2. gesundes und profitables Wachstum erzielt und
3. eine ordentliche Rendite für unsere Aktionäre erwirtschaftet.

Vor diesem Hintergrund blicken wir optimistisch auf das laufende Geschäftsjahr.

Zum Abschluss meiner Hauptversammlungsrede möchte ich noch ein paar Danksagungen aussprechen:

Mein erster Dank geht an die Mitarbeiter der Deutsche EuroShop. Alle aus unserem kleinen Team haben ihren Beitrag zu den gerade vorgestellten Ergebnissen geleistet – vielen Dank dafür!

Mein Dank gilt auch dem Aufsichtsrat für die unverändert vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr. Lassen Sie uns das genau so fortsetzen.

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.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit. Ich freue mich nun auf Ihre Fragen.

20.06.2013 | HAUPTVERSAMMLUNG 2013 | HANDWERKSKAMMER HAMBURG

ANHANG

Kontakt

Deutsche EuroShop AG
Investor & Public Relations
Heegbarg 36
22391 Hamburg

Tel. +49 (40) 41 35 79 - 20 / -22
Fax +49 (40) 41 35 79 - 29
E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de
Web: www.deutsche-euroshop.de

 ir-mall.com
 facebook.com/euroshop
 flickr.com/desag
 slideshare.net/desag
 twitter.com/des_ag
 youtube.com/DeutscheEuroShop

Zukunftsbezogene Aussagen

Diese Präsentation enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde liegenden Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.



Claus-Matthias Böge
Chief Executive Officer



Olaf G. Borkers
Chief Financial Officer



Patrick Kiss
Head of Investor & Public Relations
treffen, so können die tatsächlichen



Nicolas Lisener
Manager Investor & Public Relations



27