

**Rede von Claus-Matthias Böge,  
Sprecher des Vorstands der  
Deutsche EuroShop AG,  
anlässlich der Hauptversammlung  
am 18. Juni 2014 in Hamburg**

Es gilt das gesprochene Wort – Sperrfrist: 18.06.2014 - 10:30 Uhr

**Chart 1: Titelblatt**



**Chart 2: Einkaufserlebnis der Zukunft – Das Leben ist nicht nur online**



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

auch im Namen von Herrn Borkers begrüße ich Sie sehr herzlich zu unserer ordentlichen Hauptversammlung.

„Das Leben ist nicht nur online“ – so lautet der Untertitel unseres Geschäftsberichts 2013. Gemeint ist damit, dass die Menschen auch weiterhin in echten Geschäften einkaufen gehen und nicht nur im Internet per Klick bestellen. Wenn man die vielfältigen Medienberichte sieht,

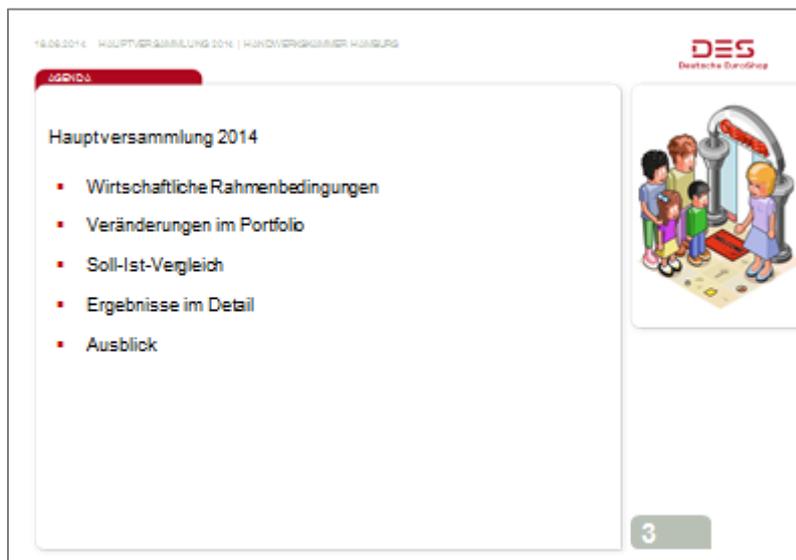
könnte man meinen, dass die Fußgängerzonen, Supermärkte, Boutiquen und auch Shoppingcenter verwaist sind.

Das Gegenteil ist der Fall, zumindest was unsere 19 Center betrifft. Die Kunden strömen unverändert in unsere Einkaufszentren. 2013 konnten wir uns daher über einen Rekordgewinn freuen.

Aber ich möchte nichts vorwegnehmen, sondern Ihnen wie gewohnt ausführlich Bericht erstatten.

Dafür habe ich folgende Agenda vorgesehen:

### Chart 3: Agenda – Hauptversammlung 2014



Zunächst rufe ich Ihnen kurz die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Erinnerung, präsentiere Ihnen Veränderungen in unserem Portfolio und vergleiche das Ergebnis des Geschäftsjahres mit den einstigen Prognosen. Und selbstverständlich werde ich Ihnen die wirtschaftlichen Ergebnisse erläutern.

Danach werde ich Ihnen wie üblich einen Ausblick für das laufende Geschäftsjahr mit den Perspektiven der Deutsche EuroShop für 2014 geben.

## Chart 4: Gute Rahmenbedingungen 2013



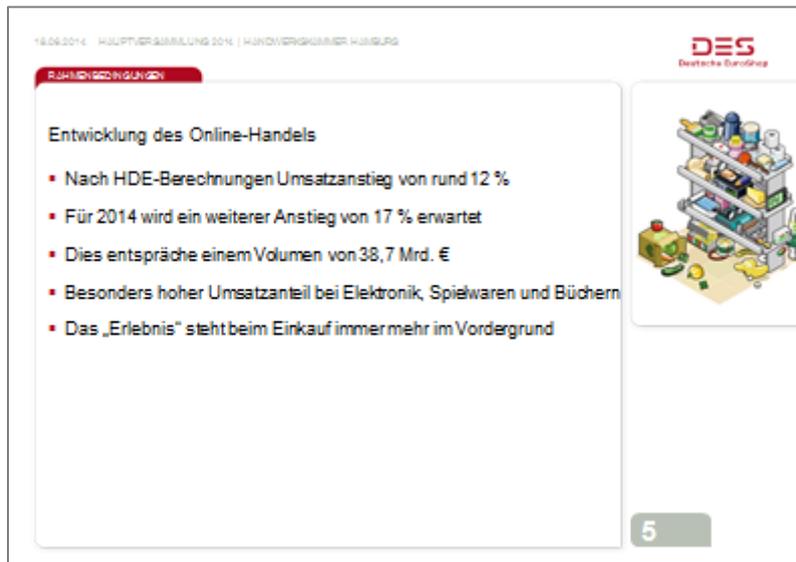
Die deutsche Wirtschaft ist 2013 langsamer als in den Vorjahren gewachsen. Sie profitierte erneut von einem guten Außenhandel sowie einer stabilen Binnennachfrage. Das Bruttoinlandsprodukt stieg 2013 um 0,4 % – nach +0,7 % im Vorjahr.

Auch auf dem Arbeitsmarkt hat sich die positive Lage im letzten Jahr weiter fortgesetzt. Im Jahresdurchschnitt waren 2,95 Mio. Personen arbeitslos, was einer Arbeitslosenquote von 6,9 % entsprach.

Die Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer 2013 sind um 1,3 % gestiegen. In einem Umfeld mit hoher Beschäftigung und weiter niedrigen Zinsen stieg die Konsumneigung der Verbraucher erneut leicht an. Die Sparquote sank 2013 auf 10,0 % des verfügbaren Einkommens – niedriger war die Sparquote zuletzt vor dreizehn Jahren. Die privaten Konsumausgaben, die immerhin 57,5 % des BIP ausmachten, erhöhten sich daher nominal um 2,5 %, während die Verbraucherpreise in Deutschland moderat um 1,5 % gestiegen sind.

Meine Damen und Herren: Die Menschen haben Arbeit und mehr Geld. Bei den niedrigen Zinsen geben sie es lieber aus statt es zu sparen. Das sind weiterhin sehr gute Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell.

## Chart 5: Entwicklung des Onlinehandels

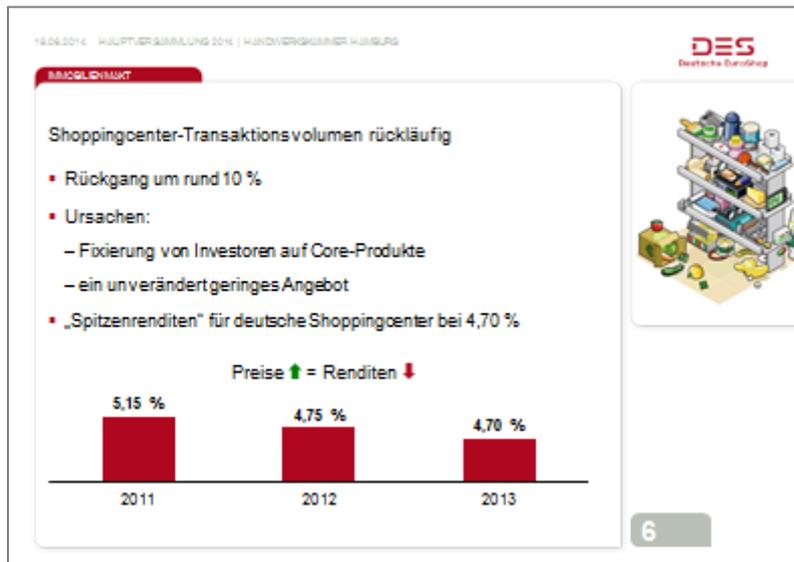


Das Leben ist nicht nur online, aber es findet mittlerweile eben auch online statt.

Daher beachten wir mit Blick auf die Umsatzentwicklung des stationären Einzelhandels vor allem die weitere Zunahme im Onlinehandel. Im Vergleich zu 2012 soll der Umsatz im Onlinegeschäft nach Berechnungen des HDE 2013 erneut überdurchschnittlich um rund 12 % auf nunmehr ca. 33,1 Mrd. € gestiegen sein. Für 2014 rechnet der Verband mit einem weiteren Anstieg des Onlineumsatzes auf 38,7 Mrd. €, was einem Zuwachs von ca. 17 % gegenüber dem Vorjahr entspräche. Eine Intensivierung des Wettbewerbs mit Onlineanbietern ist in einigen Branchen daher festzustellen. So soll der Onlineanteil am Gesamtumsatz im Weihnachtsgeschäft 2013 in den Bereichen (Unterhaltungs-) Elektronik, Spielwaren und Bücher jeweils bereits deutlich über 25 % gelegen haben.

Als Folge der eher gering steigenden wenn nicht stagnierenden verfügbaren Einkommen sind dem möglichen Umsatzwachstum im stationären Einzelhandel enge Grenzen gesetzt. Da für immer mehr Kunden beim Einkauf die Komponenten „Freizeit“ und „Erlebnis“ Bedeutung erlangen, werden für die Inszenierung von „Shopping-Erlebnissen“ mehr Flächen als für den reinen Warenverkauf benötigt. Steigende Nebenkosten beispielsweise infolge der Erhöhung der EEG-Umlage üben zusätzlichen Margendruck auf die Einzelhändler aus. Dagegen stehen Investitionen unter immer größeren Renditeerwartungen.

## Chart 6: Immobilienmarkt: Shoppingcenter-Transaktionsvolumen rückläufig



Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 21 % auf 30,7 Mrd. € setzte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland seinen Expansionskurs 2013 weiter fort. 2,8 Mrd. € wurden aber nur in deutsche Shoppingcenter investiert. Damit ging das Transaktionsvolumen erneut um rund 10 % zurück, nachdem schon 2012 ein Rückgang von 34 % zu verzeichnen war. Als wesentliche Ursache für diese Rückgänge wird die Fokussierung der Investoren auf Core-Produkte in Verbindung mit einem unverändert geringen Angebot in diesem Segment gesehen.

Die sogenannten Spitzenrenditen für Shoppingcenter-Investments in Deutschland lagen Ende 2013 bei 4,70 %, also leicht unter denen des Vorjahres bei 4,75 %. Wir bewegen uns damit weiterhin am unteren Rand einer 10-Jahres-Spanne von 4,7 % bis 5,7 %, mit anderen Worten: die Preise sind sehr hoch.

Was haben wir in diesem Umfeld unternommen?

## Chart 7: Verkauf der Galeria Dominikanska in Breslau/Polen

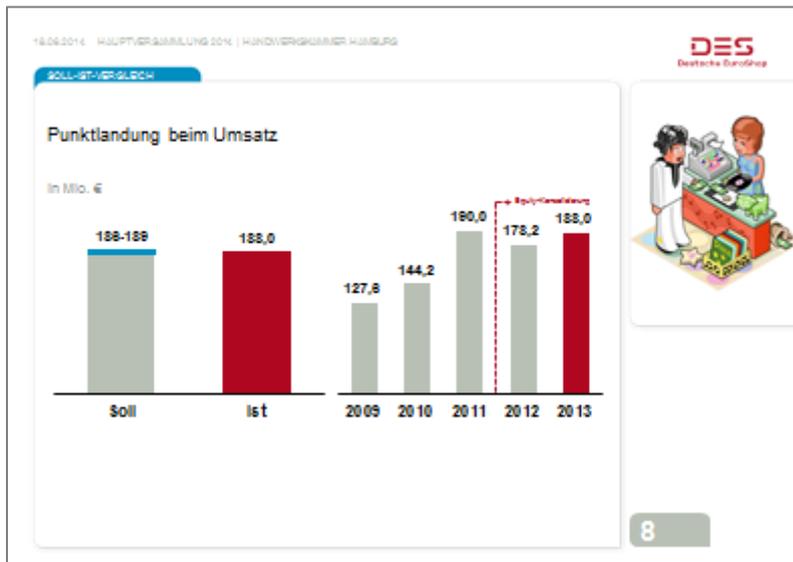


Nach acht Jahren waren wir erstmals wieder auf der Verkäuferseite und haben das hohe Preisniveau genutzt, um uns von unserer Beteiligung an der Galeria Dominikanska in Breslau zu trennen.

Ende August haben wir diese mit 33-% kleinste Beteiligung an ein börsennotiertes Immobilienunternehmen verkauft, das seinen Investitionsschwerpunkt in Osteuropa hat. Unser Portfolio haben wir dadurch bereinigt und dabei einen Gewinn von 15,8 Mio. € realisiert. Bei einem Investment von 15,4 Mio. € vor zehn Jahren entspricht dies einem Gewinn von mehr als 100 % nach Steuern. Das ist doch nicht schlecht, oder?

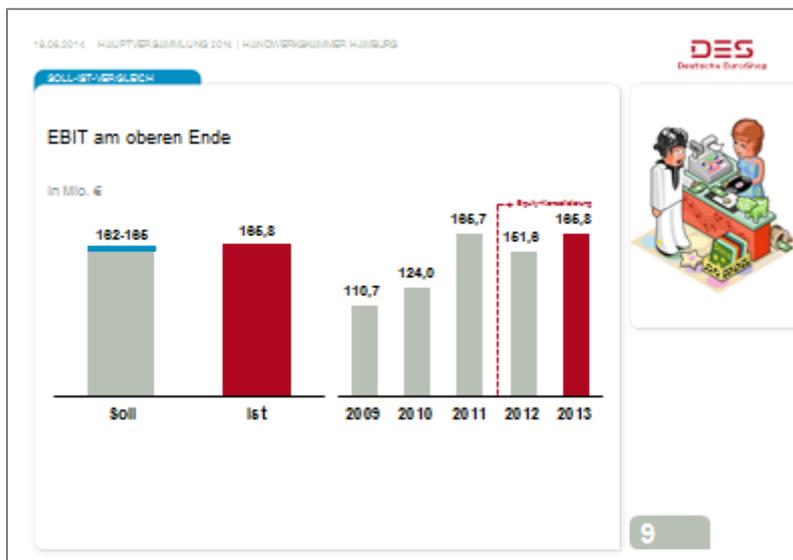
Über den Anteilszukauf an der Altmarkt-Galerie in Dresden konnte ich Ihnen ja bereits vor einem Jahr an dieser Stelle ausführlich berichten, da diese Transaktion (132 Mio. €) zum 1. Mai 2013 umgesetzt wurde.

## Chart 8: Soll-Ist-Vergleich – Punktlandung beim Umsatz



Kommen wir zum Soll-Ist-Vergleich: Die Umsatzerlöse des Deutsche EuroShop-Konzerns sind gestiegen – um 5,5 % auf 188,0 Mio. €. Vor einem Jahr hatten wir ihnen 186 bis 189 Mio. € in Aussicht gestellt. Da haben wir den Zielkorridor also genau getroffen.

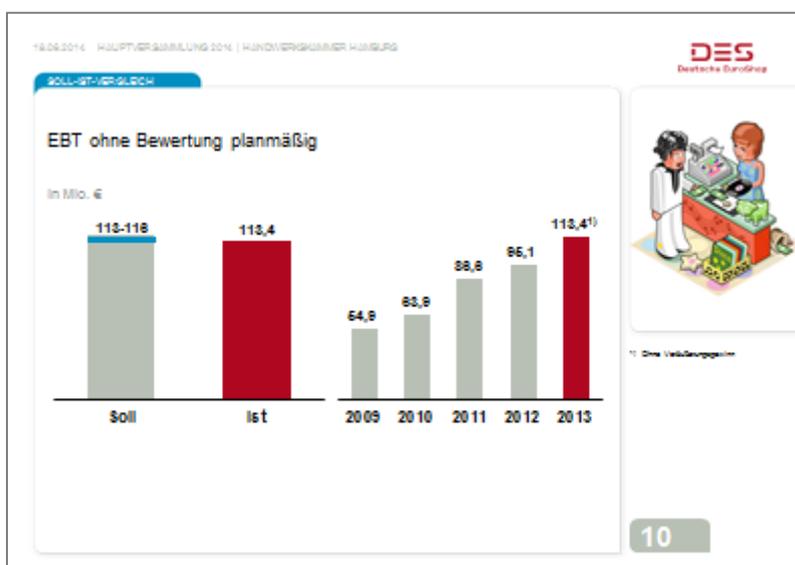
## Chart 9: EBIT am oberen Ende



Als Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) haben wir zwischen 162 und 165 Mio. € erwartet. Mit einem Anstieg um 9,4 % auf 165,8 Mio. € sind wir am oberen Ende der erwarteten Spanne herausgekommen. Dies lag auch daran, dass die Quote der Grundstücksbetriebs- und Grundstücksverwaltungskosten von 10,4 auf nur noch 9,5 % gesunken ist. Das ist im langfristigen Vergleich sehr niedrig, für 2014 erwarten wir wieder eine leicht höhere Kostenquote.

Das Finanzergebnis verbesserte sich deutlich um 28,0 Mio. € auf -34,1 Mio. € (2012: -62,1 Mio. €). Dies ist zunächst auf den erwähnten 15,8-Mio.-€-Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Anteile an der Galeria Dominikanska zurückzuführen. Daneben hatten aber die Bilanzierungsumstellung und die Erstkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden einen wesentlichen Einfluss. Die Zinserträge lagen mit 0,4 Mio. € auf Vorjahresniveau, während die Zinsaufwendungen auf vergleichbarer Basis mit 57,8 Mio. € um eine halbe Million Euro über dem Vorjahr lagen.

**Chart 10: EBT ohne Bewertung planmäßig**

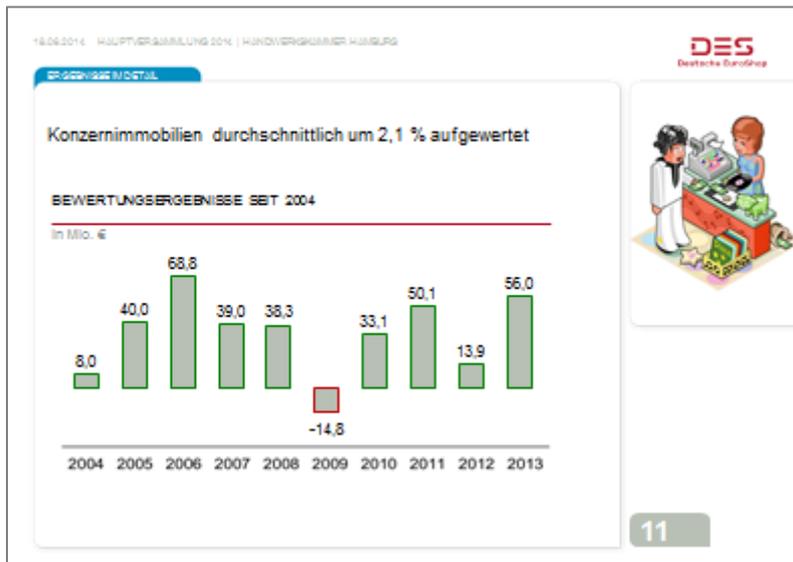


Für das operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis kalkulierten wir mit 113 bis 116 Mio. €. Heraus kamen 113,4 Mio. €. Darin ist der Veräußerungsgewinn nicht enthalten, damit der Vergleich korrekt ist.

Wir haben demnach alle gesetzten Ziele erreicht. Mal am oberen Ende der Prognose, mal am unteren Ende. Damit sollten und können wir sehr zufrieden sein.

Meine sehr verehrten Damen und Herren, kommen wir zum Bewertungsergebnis.

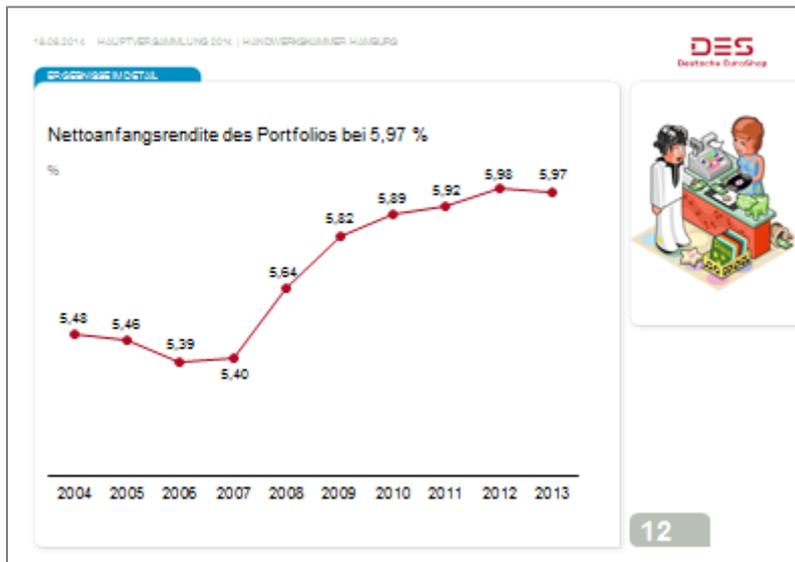
**Chart 11: Konzernimmobilien durchschnittlich um 2,1 % aufgewertet**



Meinen Hinweis zum Bewertungsergebnis kennen die meisten von Ihnen, aber für diejenigen von Ihnen, die unsere Einschätzung nicht kennen, folgendes: Das Bewertungsergebnis hat für uns nur eine untergeordnete Bedeutung, da es sich, solange wir kein Objekt verkaufen, zunächst nur um Effekte auf dem Papier handelt. Diese sind nicht cashrelevant und als Dividende ausschüttbar. Und daher fokussieren wir uns auf den FFO, zu dem ich später komme.

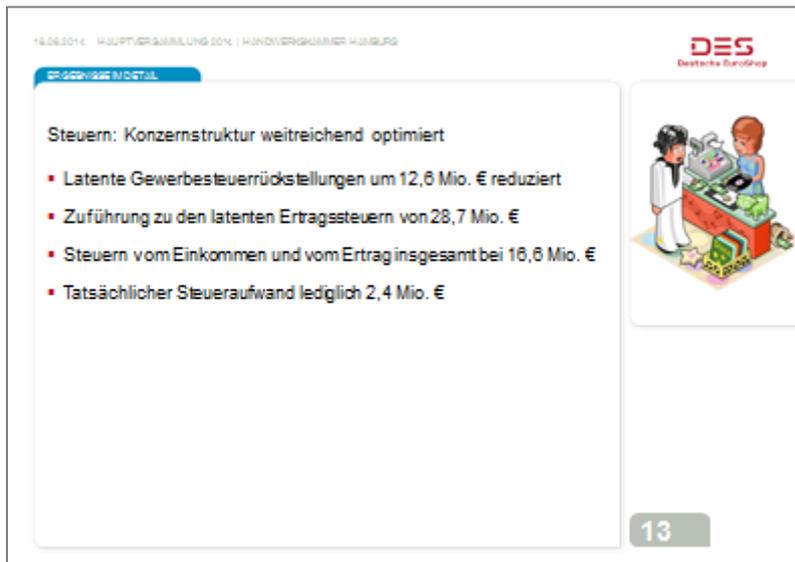
Eher nachrichtlich berichte ich Ihnen daher, dass sich das Bewertungsergebnis von 13,9 Mio. € auf 56,0 Mio. € verbessert hat. Im Durchschnitt wurden unsere Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen um 2,1 % aufgewertet. Die Bandbreite der Bewertungsergebnisse der einzelnen Center lag dabei zwischen 0 % und +4,8 %.

**Chart 12: Nettoanfangsrendite des Portfolios bei 5,97 %**



Die gutachterliche Nettoanfangsrendite (Miete minus Kosten/Wert der Immobilie) unseres Portfolios lag bei 5,97 %. 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. Wenn ich die Rendite von knapp unter 6 % vergleiche mit den jüngsten Markttransaktionen, kann ich mit unserer Bewertung weiterhin ruhig schlafen.

## Chart 13: Steuern: Konzernstruktur weitreichend optimiert



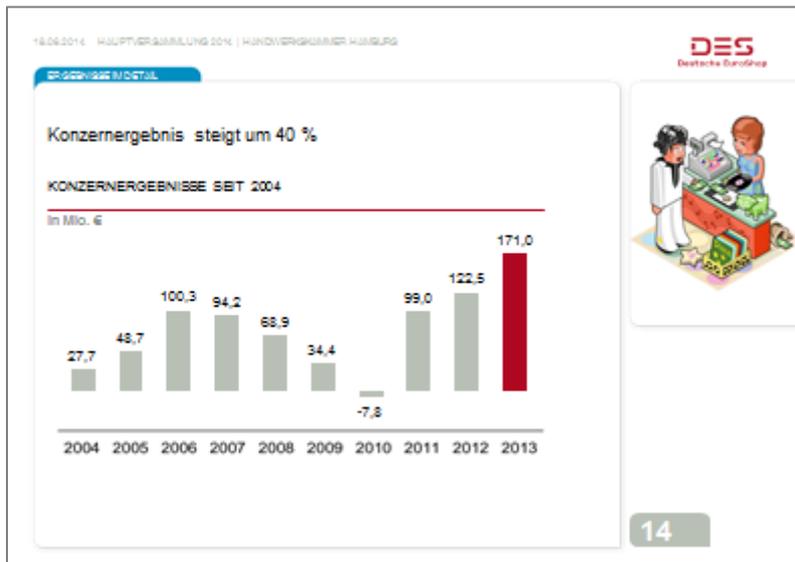
Ein Einflussfaktor fehlt noch bevor ich zum Konzernergebnis komme: die Steuern.

Dieses Thema hatte uns 2011 und 2012 mächtig auf Trab gehalten. Nun haben wir die Konzernstruktur weitreichend optimiert und ich kann das Steuerthema kurz halten. Wollen wir hoffen, dass das auch so bleibt und keine steuerrechtlichen Überraschungen auf uns warten. Leider weiß man das im Hinblick auf Steuern ja nie.

2013 konnten wir die latenten Gewerbesteuerrückstellungen um 12,6 Mio. € reduzieren, nachdem wir für eine weitere Gesellschaft die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung geschaffen haben. Demgegenüber stehen Aufwendungen aus der Zuführung zu den latenten Ertragsteuern (also KöSt, Soli und GEST) des Berichtsjahres von 28,7 Mio. €.

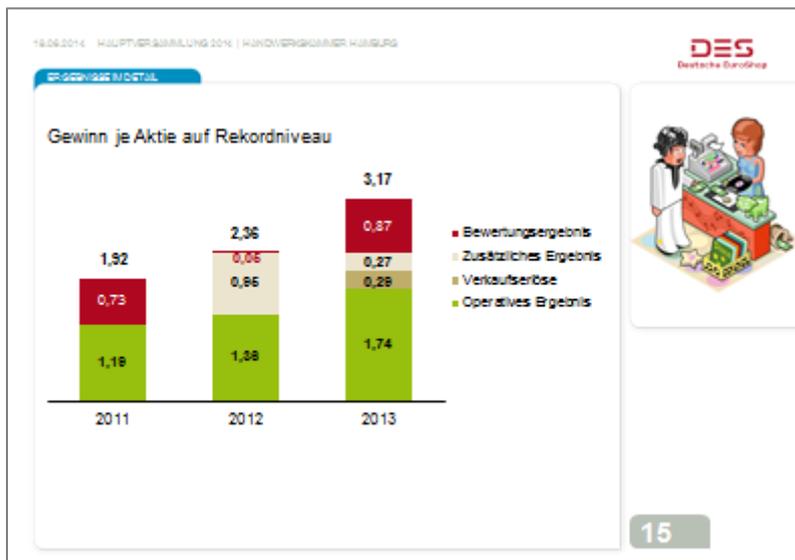
Insgesamt lagen die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag daher bei 16,6 Mio. €, der tatsächliche Steueraufwand aus den Ertragssteuerzahlungen des Berichtsjahres belief sich auf lediglich 2,4 Mio. €.

**Chart 14: Konzernergebnis steigt um 40 %**



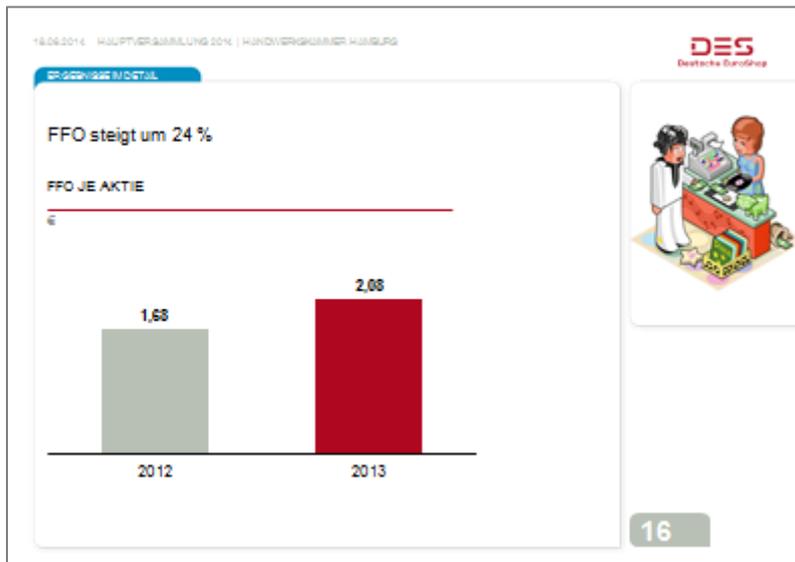
Daraus ergab sich letztlich ein Rekord-Konzernergebnis von 171 Mio. €, das 40 % über dem Vorjahresergebnis lag.

**Chart 15: Gewinn je Aktie auf Rekordniveau**



Der Gewinn je Aktie, meine Damen und Herren, stieg von 2,36 € um 34 % auf 3,17 € im Berichtsjahr. Davon entfielen 1,74 € auf das operative Geschäft und 0,87 € auf das Bewertungsergebnis. Darüber hinaus war der Gewinn je Aktie des Geschäftsjahres 2013 durch Steuererträge in Höhe 0,27 € sowie den Veräußerungsgewinn in Höhe von 0,29 € positiv beeinflusst.

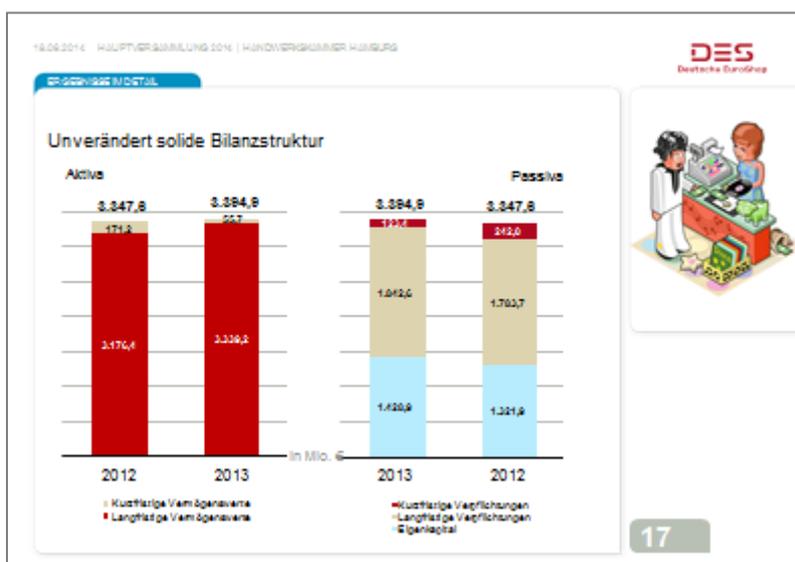
**Chart 16: FFO steigt um 24 %**



Kommen wir nun zu der für uns wichtigsten Kennzahl, über die wir berichten, den Funds From Operations oder kurz FFO.

Die FFO stellen die Mittelzuflüsse aus der operativen Tätigkeit dar. Sie dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in die Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie der Dividende. 2013 haben wir einen FFO von 112 Mio. € bzw. von 2,08 € je Aktie erwirtschaftet. Das waren 24 % mehr als im Vorjahr.

**Chart 17: Unverändert solide Bilanzstruktur**



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

ich muss mich erneut wiederholen: Auch unsere Bilanzstruktur ist weiterhin solide. Allerdings ist durch die Pflicht zur Equity-Bilanzierung die Komplexität gestiegen und leider auch etwas Transparenz verloren gegangen.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist nur um 47,3 Mio. € von 3.35 Mrd. € auf knapp 3.4 Mrd. € gestiegen.

Dabei beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte zum Jahresende auf 55,7 Mio. €. Der Rückgang von 115,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr resultiert ausschließlich aus den niedrigeren liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag, die sich auf 40,8 Mio. € summierten.

Die Investment Properties erhöhten sich um 138 Mio. €. Hiervon entfielen auf die Altmarkt-Galerie 392,7 Mio. €, denen Abgänge aus der Entkonsolidierung der Objekte in Passau und Hamburg-Harburg von 333,4 Mio. € gegenüberstehen. Die Investitionskosten der Bestandsobjekte betragen 18,1 Mio. €. Aus der Bewertung des Immobilienbestandes ergaben sich Aufwertungen in Höhe von 60,5 Mio. €.

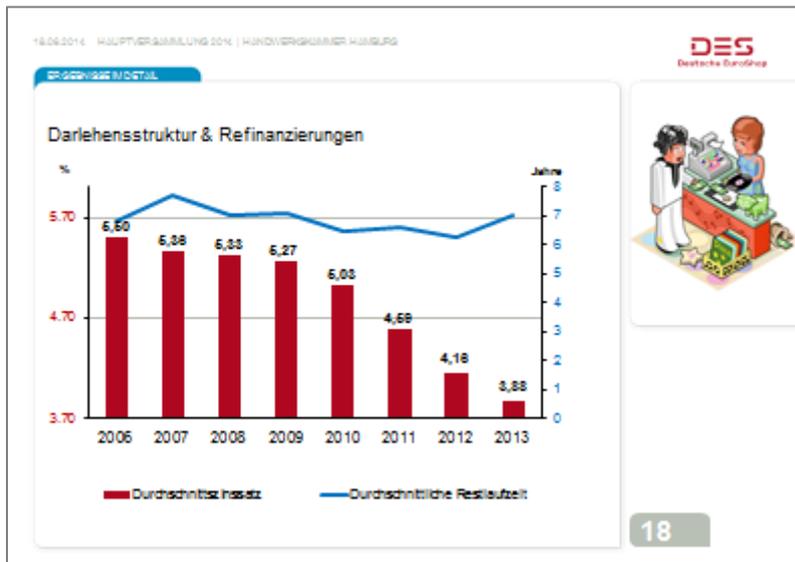
Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen erhöhten sich von 322 Mio. € um 20 Mio. € auf 342 Mio. €. Einem Zugang aus der Erfassung der Beteiligungen an den Objekten in Passau und Hamburg-Harburg von 149 Mio. € steht dabei ein Rückgang bedingt durch die Vollkonsolidierung der Altmarkt-Galerie zum 1. Mai 2013 von 135 Mio. € gegenüber. Aus der Differenz zwischen den anteiligen Ergebnissen und den Entnahmen resultiert ein Zugang zu den at-equity bilanzierten Finanzanlagen von 6,1 Mio. €.

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind durch den Rückgang der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten sowie der Steuerverbindlichkeiten um 119 Mio. € auf 123 Mio. € gesunken.

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhten sich um 59 Mio. € auf 1.84 Mrd. €, im Wesentlichen durch die erstmalige Vollkonsolidierung der Altmarkt-Galerie Dresden sowie die erwähnten Entkonsolidierungsmaßnahmen bedingt.

Das Eigenkapital des Deutsche EuroShop-Konzerns war zum Ende des Berichtsjahres mit 1.43 Mrd. € um 107 Mio. € höher als im Vorjahr.

## Chart 18: Darlehensstruktur & Refinanzierungen



Meine Damen und Herren,

gerade vor zwei Wochen hat die europäische Zentralbank die Zinsen erneut gesenkt. Der Leitzins liegt zurzeit bei nur noch 0,1 %. Wenn Banken über Nacht Geld bei der EZB parken möchten, kostet sie das sogar Geld.

Eigentlich ist das wie in den Parkhäusern in unseren Shoppingcentern: Damit diese aufgrund ihrer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr nicht als Park & Ride Parkplatz zweckentfremdet werden, kosten sie eine geringe Gebühr, die allerdings hoch genug ist, um das Langzeitparken unattraktiv zu machen. Eine ähnliche Denke verfolgt die EZB: das Geld soll nicht bei ihr geparkt werden, sondern dem Wirtschaftskreislauf für Investitionen zugeführt werden.

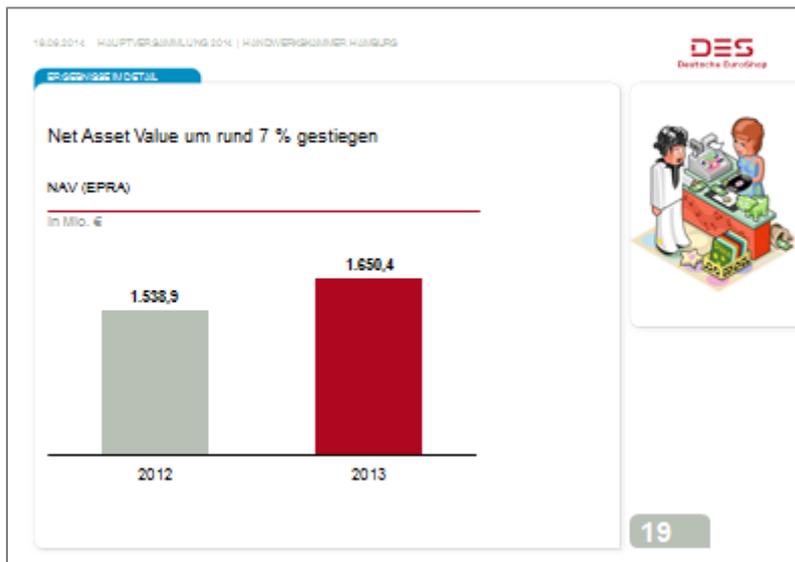
Leider konnten wir in diesem attraktiven Zinsumfeld die Fälligkeits- und Zinsstruktur unseres Darlehensportfolios nur am Anfang des Jahres weiter optimieren:

13 Bestandsdarlehen, die zur Finanzierung des Main-Taunus-Zentrums in der Vergangenheit aufgenommen wurden, haben wir Ende Februar durch ein neues Darlehen in Höhe von 220 Mio. € abgelöst. Während die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Darlehen zum Ablösezeitpunkt bei 0,9 Jahren und der Durchschnittszinssatz bei 3,88 % lagen, wurde das neue Darlehen über 10 Jahre zu einem Zinssatz von 2,99 % abgeschlossen.

Im Konzern lag unsere Fremdfinanzierungsquote bei nur 43 %. Das ist im internationalen Vergleich ein gutes und übliches Niveau.

Insgesamt waren die Fremdfinanzierungskonditionen zum Jahresende für durchschnittlich 7 Jahre zu 3,88 % p. a. gesichert. Die Deutsche EuroShop unterhält Darlehensverbindungen zu 21 deutschen Kreditinstituten.

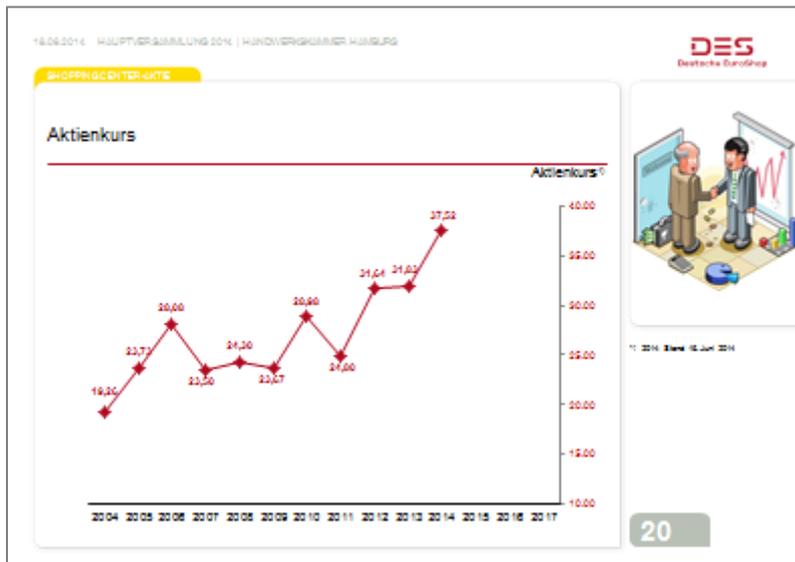
**Chart 19: Net Asset Value um rund 7 % gestiegen**



Ich möchte meine Ausführungen zu unserer Bilanz abschließen mit dem Net Asset Value. Der NAV, so die Abkürzung, entspricht dem Wert des Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten, also dem Nettosubstanzwert.

Zum 31. Dezember 2013 ergab sich ein Net Asset Value von 1,65 Mrd. € gegenüber 1,54 Mrd. € im Vorjahr. Dies entspricht einem Anstieg von 7,2 %. Heruntergebrochen auf die Aktie stieg der NAV von 28,53 € auf 30,59 €.

## Chart 20: Aktienkurs



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

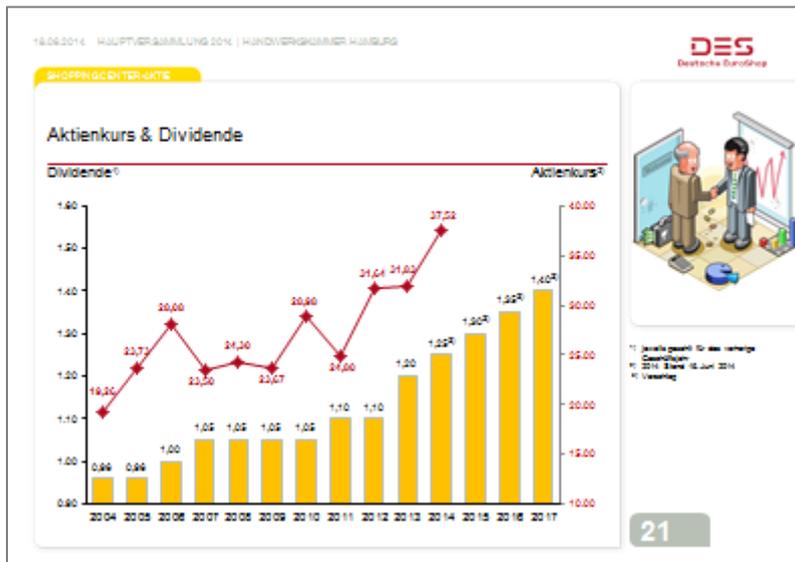
nun habe ich Ihnen viele Fakten präsentiert und über Rekordergebnisse gesprochen. Zu Recht werden Sie sich fragen, wie sich diese Ergebnisse für Sie auszahlen.

Kommen wir daher zu unserer Aktie und zur Dividende.

Unsere Aktie pendelte in den ersten vier Monaten zwischen 30,50 € und 32,00 €, bevor sie Mitte Mai bei 34,48 € das Jahreshoch erreichte. In einem rückläufigen Börsenumfeld ging der Kurs bis auf 29,45 € am 24. Juni zurück, was kurz nach der Dividendenausschüttung auch das Jahrestief darstellte. In den darauffolgenden Wochen schwankte sie in einem etwas erweiterten Korridor zwischen 30,50 € und 33,20 €. Zum Ende des Jahres lag der Kurs bei 31,83 € und konnte das Jahr im Plus abschließen. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop stieg 2013 um knapp 10 Mio. € auf 1.72 Mio. €.

In diesem Jahr sieht die Kursentwicklung unserer Aktie bisher wieder viel erfreulicher aus. Seit Mitte März, also etwa mit der Veröffentlichung unserer vorläufigen Ergebnisse für 2013, hat sich der Kurs von Allzeithoch zu Allzeithoch gehandelt. So kann das gerne weitergehen. Aber wir sind alle erfahren genug, zu wissen, dass die Börse keine Einbahnstraße ist.

## Chart 21: Dividende

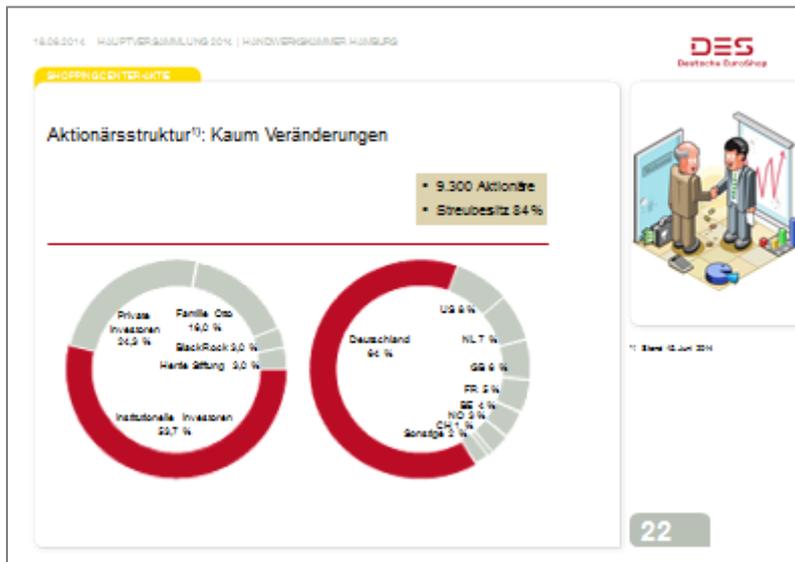


In der Vergangenheit wurde von Investoren vielfach der Wunsch an uns herangetragen, eine nachhaltig planbare Dividendenpolitik anzubieten. Mit unserer im November modifizierten Dividendenpolitik möchten wir diesem Wunsch entsprechen.

Ihre Zustimmung vorausgesetzt möchten wir die Dividende bis 2016 kontinuierlich erhöhen, jährlich um jeweils 0,05 € je Aktie. Bis zum Geschäftsjahr 2016 würde sie auf 1,40 € je Aktie steigen. Dies entspräche einer absoluten Steigerung um 16,6 % und einer durchschnittlichen jährlichen Erhöhung um 3,9 %.

Bisher war die Resonanz auf diese Anpassung der Ausschüttungspolitik durchweg positiv und ich hoffe, dass Sie das auch so sehen. Unseren bisherigen Ansatz, dass die gezahlte Dividende das Minimum für die Zukunft darstellt, verfolgen wir dabei unverändert weiter.

## Chart 22: Aktionärsstruktur: Kaum Veränderungen

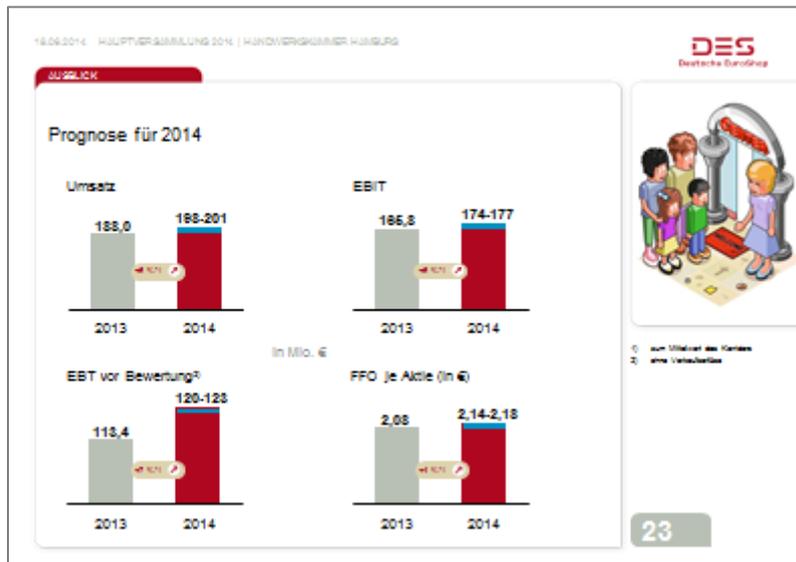


Die Deutsche EuroShop hat derzeit rund 9.300 Aktionäre. Die Aufteilung hat sich auch 2013 kaum verändert, wir scheinen die ideale Struktur gefunden zu haben: Institutionelle Investoren halten etwa 53,7 % der Aktien, private Investoren etwa 24,3 %. Der Anteil der Familie Otto beträgt unverändert 16 %. Die Gemeinnützige Hertie-Stiftung und BlackRock halten nach eigenen Angaben weiterhin 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, britischen und französischen Investoren mit zusammen etwa 19 % Anteilsbesitz. US-amerikanische Investoren halten nur knapp 8 % der DES-Aktien.

Meine Damen und Herren,

## Chart 23: Die Prognose für 2014



kommen wir nun zur Prognose. Die volkswirtschaftlichen Aussichten für Deutschland sind auch für 2014 positiv. Die Wachstumsimpulse sollten von einer weiterhin guten Binnennachfrage und einem deutlich anziehenden Exportgeschäft ausgehen. Das Ganze wird unterstützt von einer niedrig bleibenden Arbeitslosenquote und einer niedrigen Inflation.

Wir gehen daher von einer positiven Entwicklung unserer Shoppingcenter aus. Der Vermietungsstand über alle Shoppingcenter wird aus heutiger Sicht weiterhin bei rund 99 % liegen. Zum Jahresende 2013 lag dieser über alle Flächen mit 98,6 % auf dem Niveau des Vorjahres.

Auf dem Transaktionsmarkt für Shoppingcenter ist es angebotsseitig unverändert ruhig. Sollten sich für uns Gelegenheiten ergeben, werden wir diese wie immer sorgfältig prüfen und gegebenenfalls nutzen. Derzeit prüfen wir eine solche mögliche Gelegenheit für ein Shoppingcenter in Deutschland, sind aber noch weit weg von etwas Spruchreifem.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir daher ohne Akquisitionen

- einen um 6 % höheren Umsatz von 198 bis 201 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 174 bis 177 Mio. € - ein Plus von 6 %
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 120 bis 123 Mio. €, was einem Anstieg von etwa 7 % entspräche
- 4 % höhere Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 2,14 € und 2,18 €

Die Ergebnisse der ersten drei Monate 2014 zeigen, dass diese Prognosen nicht unrealistisch sind.

**Chart 24: Planmäßiger Start 2014**

18.06.2014 | HAUPTVERSAMMLUNG 2014 | HUNDVIERERHUNDER HUNDERT

DES  
Deutsche EuroShop

**Planmäßiger Start 2014**

In Mio. €	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013	+/-
Umsatz	50,0	42,2	18 %
EBIT	44,2	37,3	19 %
EBT	29,3	25,8	14 %
Konzernergebnis	22,8	20,1	12 %
FFO je Aktie in €	0,55	0,50	10 %
Ergebnis je Aktie in €	0,42	0,37	14 %

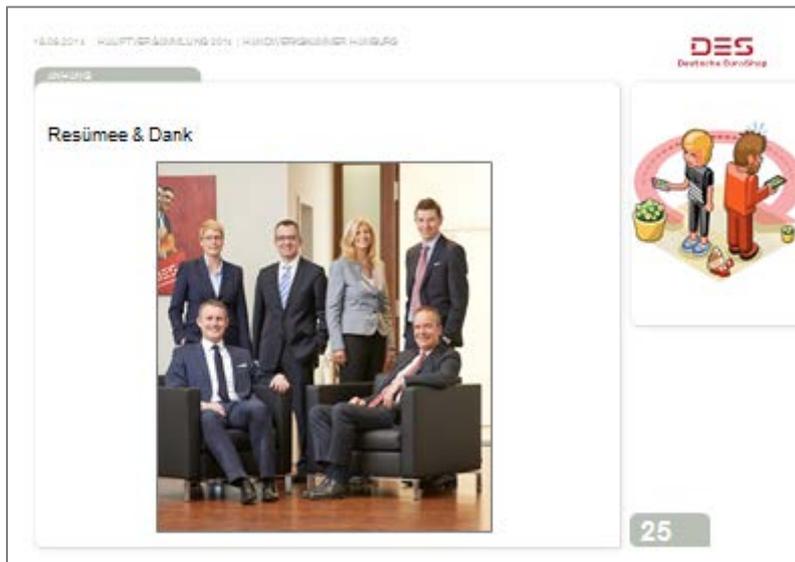


24

Mit einem Umsatz von 50 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten das Vorjahresquartal um 18 % übertreffen. Das Nettobetriebsergebnis stieg gleichfalls um 18 % auf 45,6 Mio. € und das EBIT um 19 % auf 44,2 Mio. €. Das Konzernergebnis wuchs um 12 % auf 22,6 Mio. €. Der FFO verbesserte sich um 10 % auf 0,55 € je Aktie.

Zu den Wachstumsraten im 1. Quartal sei erwähnt, dass diese vom Konsolidierungseffekt der Altmarkt-Galerie Dresden positiv überzeichnet sind und sich im Jahresverlauf abflachen sollen. Dennoch sind wir absolut planmäßig gestartet. Die Prognoseziele sollten demnach erreichbar sein.

## Chart 25: Resümee & Dank



Meine sehr verehrten Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

das Leben ist nicht nur online – wir erzielen mit unserem Offline-Geschäft auch erfreuliche Ergebnisse. Dies als kurze Zusammenfassung meines heutigen Vortrags.

Unser Shoppingcenter- und Mietvertragsportfolio, die Bilanz und das Kreditportfolio sind solide aufgestellt. Die Ergebnisse des ersten Quartals bestätigen unsere Prognosen.

Zum Abschluss möchte ich daher gemeinsam mit Herrn Borkers dem Team der Deutsche EuroShop für ihren Einsatz danken. Ohne dieses Engagement wären wir nicht da, wo wir sind. Daher vielen Dank an Frau Kaiser, Frau Schäfer, Herrn Kiss und Herrn Lissner.

Ich möchte auch dem Aufsichtsrat herzlich danken. Wir freuen uns auf die Fortsetzung unserer Zusammenarbeit – auch in neuer Besetzung – zum Wohle unserer Gesellschaft. Lieber Herr Dr. Gellen, lieber Herr Dr. Thiemann, Ihnen als ausscheidenden Aufsichtsräten danke ich sehr für die langjährige Zusammenarbeit. Ihnen beiden wünsche ich alles Gute – gehen Sie shoppen und besuchen Sie uns ab und zu. Und das offline. Nicht online auf unserer Website, sondern in unseren Centern und in unserem Büro in Hamburg.

Ihnen, meine sehr verehrten Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich ebenfalls. Wir werden weiter alles tun, um Ihr Vertrauen auch in Zukunft zu rechtfertigen.

Herzlichen Dank.