

**Rede von
Wilhelm Wellner (Sprecher des Vorstands)
anlässlich der ordentlichen Hauptversammlung
der Deutsche EuroShop AG
am 15. Juni 2016 in Hamburg**

Es gilt das gesprochene Wort.

Chart 1: Shopping erleben.

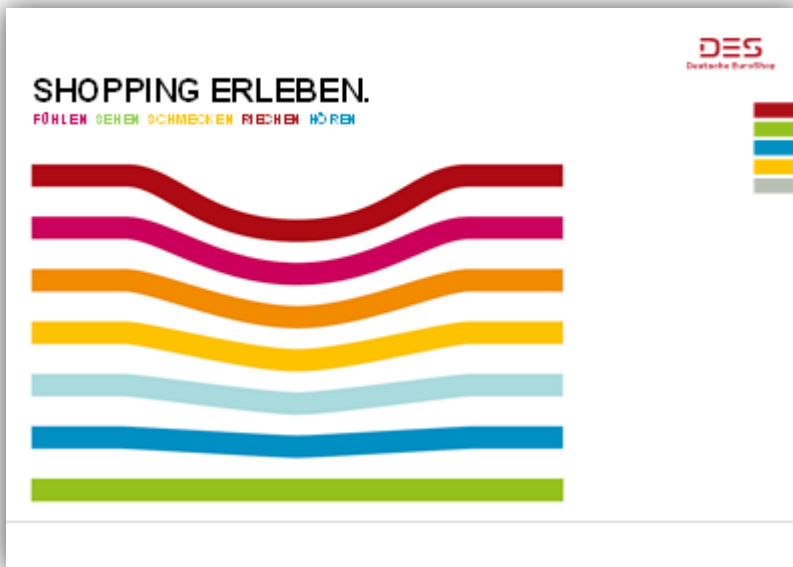
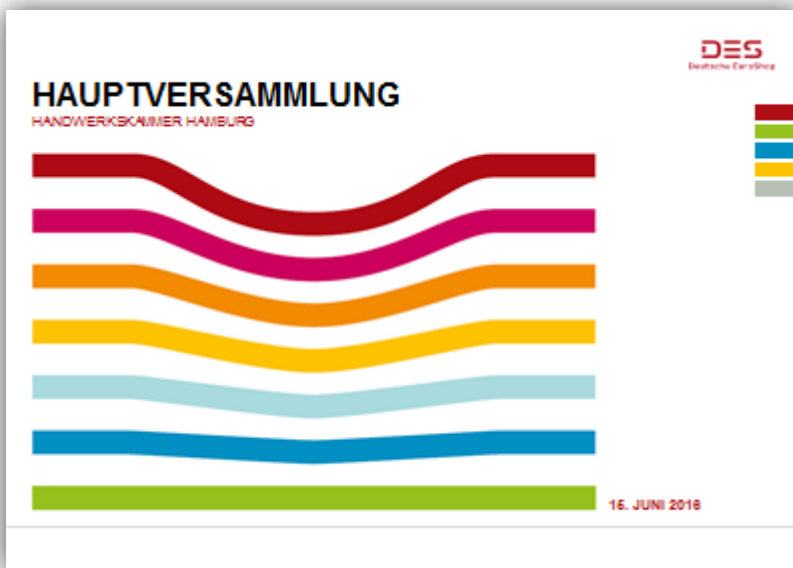


Chart 2: Titelblatt



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

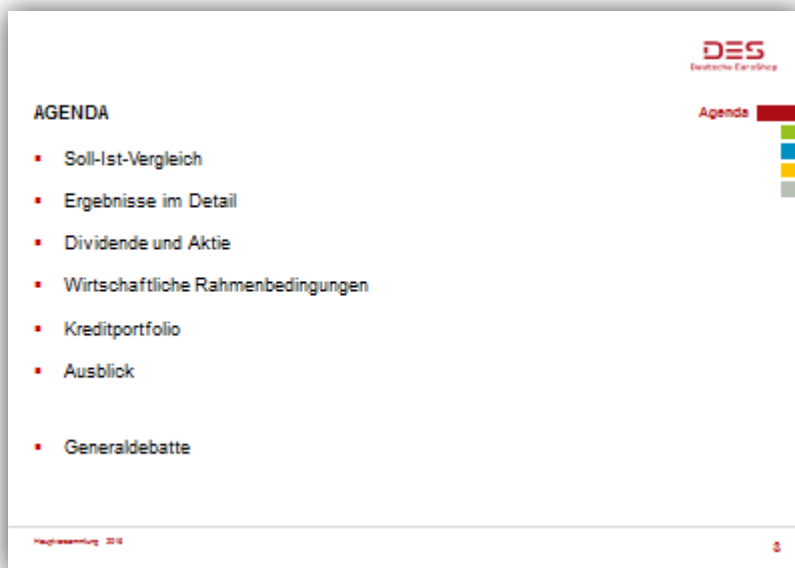
im Namen des Vorstands begrüße ich Sie sehr herzlich zu unserer ordentlichen
Hauptversammlung.

Ich freue mich Ihnen nach meinem ersten Jahr als Sprecher des Vorstands heute gute Ergebnisse vorlegen zu können. Neben den positiven Einflüssen weiter gestiegener Immobilienbewertungen war das Geschäftsjahr 2015 geprägt von einem insgesamt stabilen operativen Geschäft – und dies auch im Umfeld eines sich weiterhin wandelnden Wettbewerbs im Einzelhandel. Wir erwarten, dass sich diese Marktveränderungen, insbesondere die zunehmende Integration von Online- und Offline-Handel, die Nutzung neuer Vertriebs- und Vermarktungstechnologien sowie die Markteintritte vieler neuer Geschäftsmodelle, auf lange Sicht positiv auf den Einzelhandel auswirken werden – und damit auch auf unser Geschäft. In unserem Immobilienportfolio haben wir erstklassige Einzelhandelsstandorte, unsere Shoppingcenter sind hochfrequentierte Treffpunkte und Marktplätze mit hohem Umsatzvolumen. Mit über 160 Mio. Centerbesuchern jedes Jahr sind wir überzeugt, dass hier auch in Zukunft weiterhin ein großer Teil des Einzelhandels und Konsums stattfinden wird. Dieser wird sich – wie in der Vergangenheit auch – laufend weiterentwickeln mit einer neuen Mischung aus Konzepten und Mietern. Es ist unsere Aufgabe, diese Trends weiter zu erkennen und diese – wo sinnvoll und passend – aufzunehmen und das Einkaufserlebnis in der realen Welt in unseren Shoppingcentern so attraktiv wie möglich zu gestalten.

Vor diesem Hintergrund lautet unser Motto für den Geschäftsbericht 2015 somit auch „Shopping erleben“. Anhand der fünf Sinne wird das menschliche Einkaufsverhalten mit interessanten Details beschrieben. Und wie es scheint, ist die reale Welt dann doch der schönste Ort zum Shoppen. Am besten in einem unserer Shoppingcenter.

Nach diesen Vorbemerkungen haben wir heute folgende Agenda vorgesehen:

Chart 3: Agenda – Hauptversammlung 2016



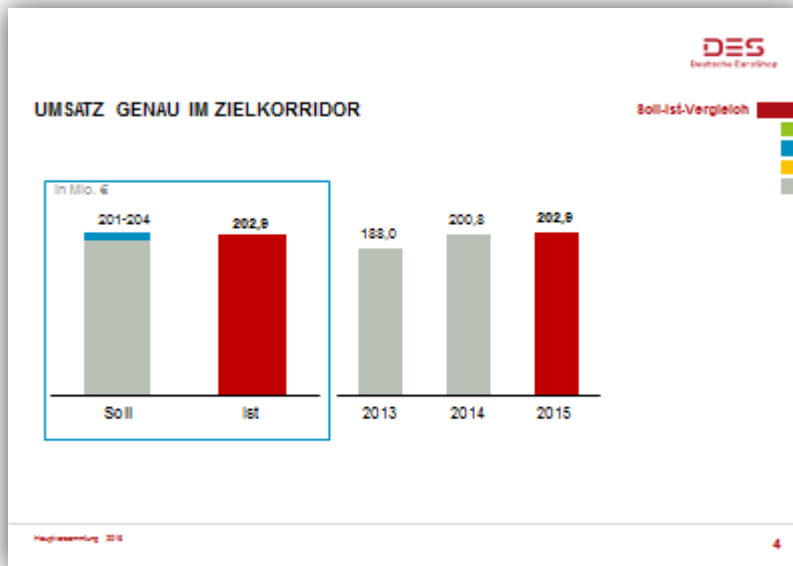
Zunächst vergleiche ich das Ergebnis des Geschäftsjahres mit unseren Prognosen und stelle Ihnen die erzielten Ergebnisse detailliert vor.

Danach werde ich über unsere daraus abgeleitete Dividendenpolitik und die Entwicklungen unserer Aktie und Aktionärsstruktur berichten.

Anschließend möchte ich auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eingehen, die unser Geschäft im abgelaufenen Jahr im Wesentlichen beeinflusst haben, hierbei insbesondere die Situation am Transaktions- und Kreditmarkt.

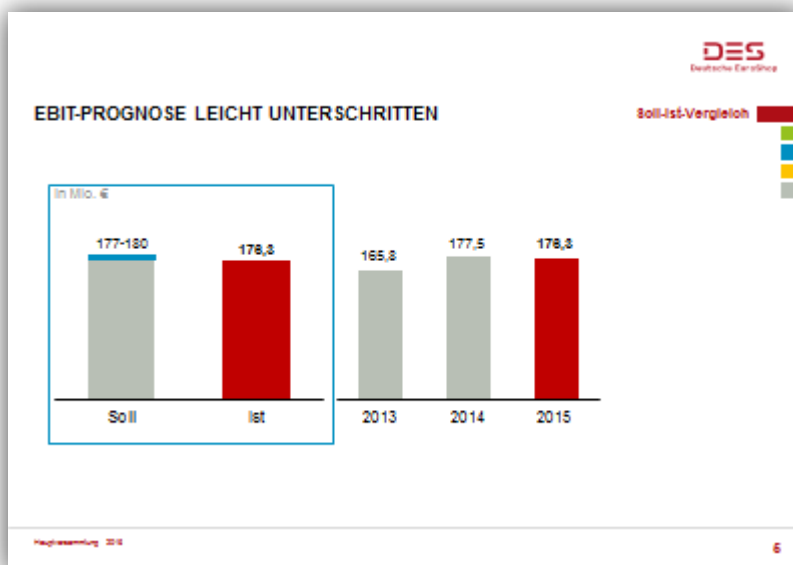
Abschließen werde ich mit dem Ausblick für das laufende Geschäftsjahr und danach freuen wir uns auf die Generaldebatte.

Chart 4: Soll-Ist-Vergleich – Umsatz genau im Zielkorridor



Beginnen möchte ich mit unserer Umsatzentwicklung. Vor einem Jahr hatten wir Ihnen 201 bis 204 Mio. € in Aussicht gestellt. Mit einer einprozentigen Steigerung auf 202,9 Mio. € haben wir diesen Zielkorridor genau getroffen. Diese Aussage gilt auch, wenn wir einen Erlös in Höhe von 1,3 Mio. € aus gesonderten Mallmieteinnahmen, also Einnahmen aus der temporären Vermietung der Ladenstraße, herausrechnen. Diese waren bisher in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Um diesen Effekt bereinigt sind die Umsätze 2015 um 0,4 % auf 201,6 Mio. € gestiegen.

Chart 5: EBIT-Prognose leicht unterschritten



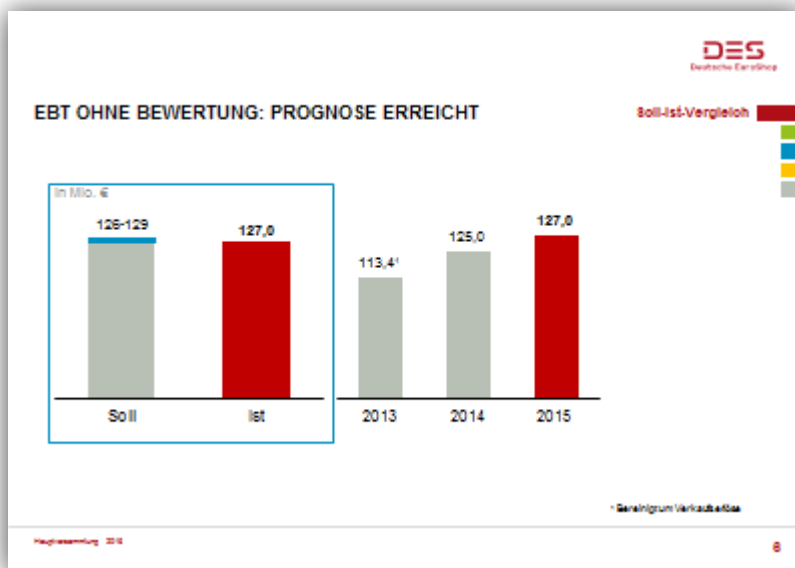
Als Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hatten wir zwischen 177 und 180 Mio. € erwartet. Mit 176,3 Mio. € sind wir hier nur leicht unterhalb der prognostizierten Spanne herausgekommen. Ursache dafür waren insbesondere Einmaleffekte bei den Personalkosten sowie Aufwendungen im Zusammenhang einer Immobilienakquisition. Die Kostenquote blieb mit 9,6 % jedoch nahezu unverändert und ist auf einem im mehrjährigen Vergleich normalen Niveau.

Apropos Quote: Vielleicht ist es in Zeiten eines wachsenden Onlinehandels auch wichtig festzustellen, dass die Leerstandsquote unserer Einzelhandelsflächen wie schon in den Vorjahren stabil bei unter einem Prozent liegt. Unsere Center sind an ihren Standorten die 1a-Lage und weiterhin nachgefragt – auch wenn man in den Medien manchmal den Eindruck bekommt, Shopping findet nur noch online statt. Vereinzelt gibt es natürlich auch immer wieder einmal bei Einzelhändlern individuelle Schieflagen - Handel ist eben auch Wandel. Mit dem Blick auf unser Portfolio können wir jedoch feststellen, dass unser Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen auch 2015 mit 0,9 Mio. € oder 0,5 % der Umsatzerlöse erneut sehr niedrig war.

Das Finanzergebnis von -2,1 Mio. € wurde insbesondere vom hohen positiven Ergebnis der at-equity einbezogenen Beteiligungsunternehmen beeinflusst. Dieses insgesamt stark verbesserte Beteiligungsergebnis von 68,4 Mio. € wurde vor allem durch die positiven Bewertungsergebnisse der Immobilien in Höhe von 47,2 Mio. € dominiert. Auf diese Bewertungsergebnisse werde ich gleich noch detaillierter eingehen.

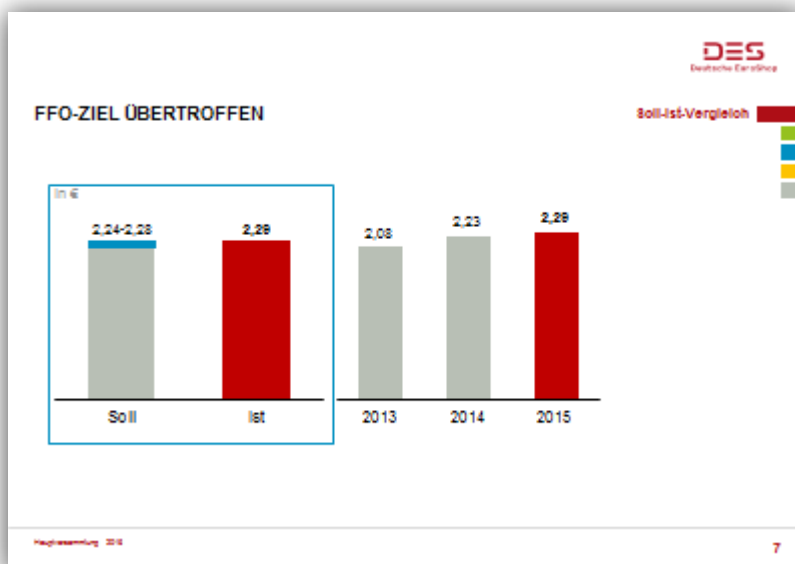
Unsere Zinsaufwendungen sind im Wesentlichen bedingt durch eine günstigere Anschlussfinanzierung beim Forum Wetzlar und regelmäßige Tilgungen der Bestandsdarlehen um 2,6 Mio. € auf 56,0 Mio. € zurückgegangen. Dass die Zinserträge mit 0,2 Mio. € leicht unter dem Vorjahr lagen, dürfte angesichts der Niedrigzinspolitik der EZB nicht überraschen. Zumindest zahlen wir derzeit noch keine Strafzinsen auf Geldanlagen.

Chart 6: EBT ohne Bewertung: Prognose erreicht



Für das zur Beurteilung des normalen Geschäftsverlaufes wichtige operative Ergebnis vor Steuern (EBT), d. h. dem Ergebnis welches um die Bewertungsergebnisse der Immobilien bereinigt ist, kalkulierten wir mit 126 bis 129 Mio. €. Erreicht haben wir letztlich 127 Mio. €.

Chart 7: FFO-Ziel übertroffen

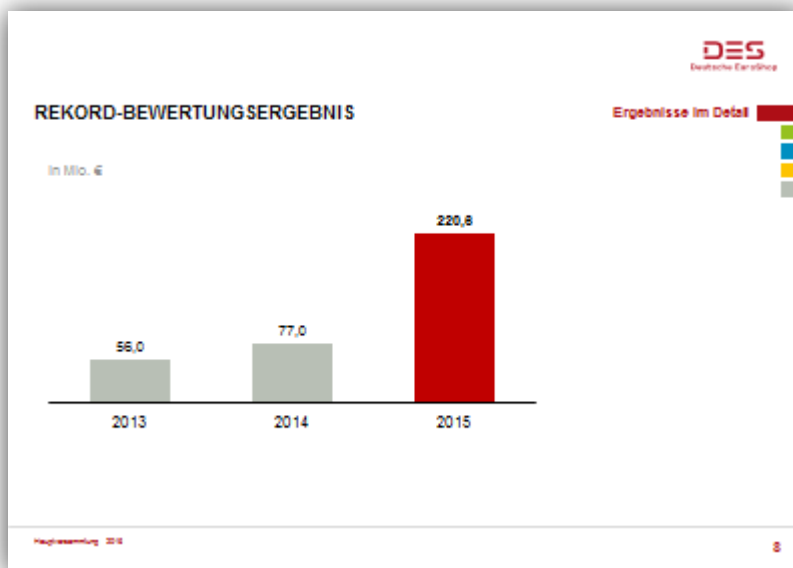


Eine der wichtigsten Kennzahlen in unserem Geschäft sind die „Funds from Operations“, kurz FFO genannt. Dies sind die erwirtschafteten Finanzmittel, die dem Unternehmen zur Finanzierung der laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer Bankdarlehen sowie für die Ausschüttung einer attraktiven Dividende zur Verfügung stehen.

Für die FFO je Aktie hatten wir 2,24 € bis 2,28 € prognostiziert, erreicht haben wir schließlich 2,29 € je Aktie. Sechs Cent oder 2,7 % mehr als im Vorjahr.

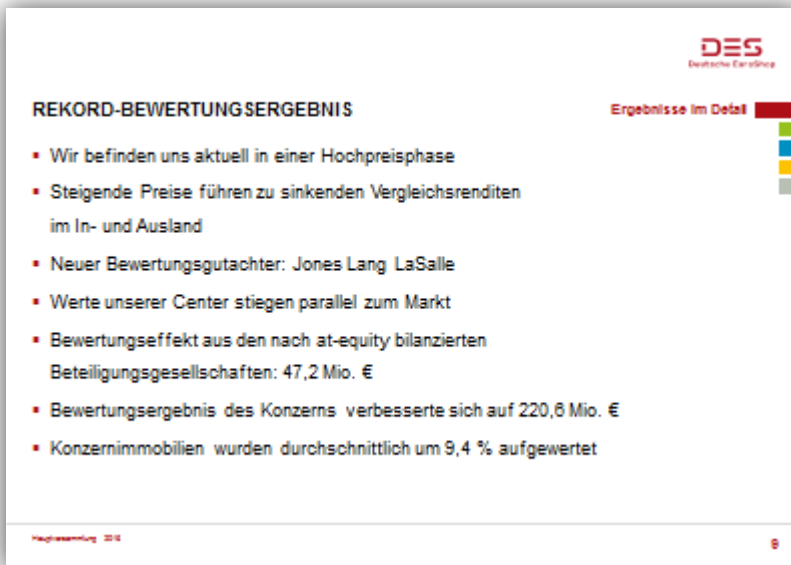
Meine sehr verehrten Damen und Herren,
kommen wir nun zu einigen wichtigen Detailausführungen.

Chart 8: Rekord-Bewertungsergebnis – Chart



Beginnend mit dem Bewertungsergebnis möchte ich – wie wir es in der Vergangenheit immer betont haben – noch einmal voranstellen, dass die Deutsche EuroShop sehr cash-orientiert ist, daher fokussieren wir uns stark auf die Kennzahl FFO. Das zur Darstellung unseres Firmenwertes ebenfalls wichtige Bewertungsergebnis ist daneben auch eine interessante Information. Es ist – und das sollte man immer im Hinterkopf behalten – jedoch ein nicht realisiertes Ergebnis und damit auch nicht als Dividende ausschüttbar.

Chart 9: Rekord-Bewertungsergebnis - Details

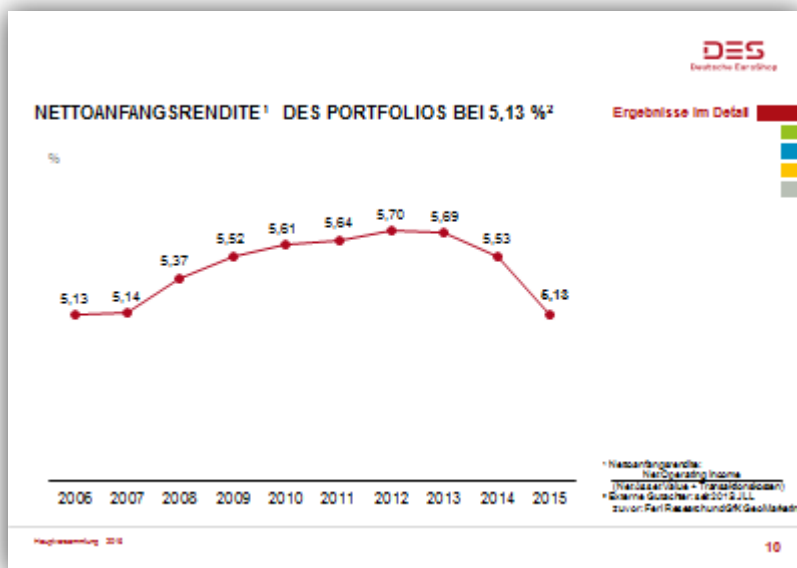


Immobilienwerte unterliegen im langfristigen Wirtschaftszyklus Schwankungen und im Moment befinden wir uns in einer deutlichen Hochpreisphase, die uns Buchgewinne beschert.

Die steigenden Shoppingcenterpreise und damit weiter deutlich gesunkene Vergleichsrenditen waren der Haupttreiber für die positive Wertentwicklung unseres Portfolios. Diese Preisentwicklung hält an den Transaktionsmärkten im In- und Ausland weiter an. Unser neuer Bewertungsgutachter Jones Lang LaSalle, der im Rahmen einer normalen Rotation unser bisheriges Gutachterteam bestehend aus FERI und GfK abgelöst hat, unterzog unsere Center im Rahmen der Erstbewertung einer intensiven Begutachtung. Im Ergebnis stiegen die Werte unserer Shoppingcenter im Durchschnitt parallel zum Markt.

In Zahlen schlug sich dieser Bewertungseffekt in unserer Gewinn- und Verlustrechnung mit insgesamt 267,8 Mio. EUR nieder. Die Immobilien der nach at-equity bilanzierten Beteiligungsgesellschaften trugen dazu, wie bereits im Finanzergebnis erwähnt, 47,2 Mio. €, die Konzernimmobilien weitere 220,6 Mio. € bei. Im Durchschnitt wurden unsere Shoppingcenter um 9,4 % aufgewertet.

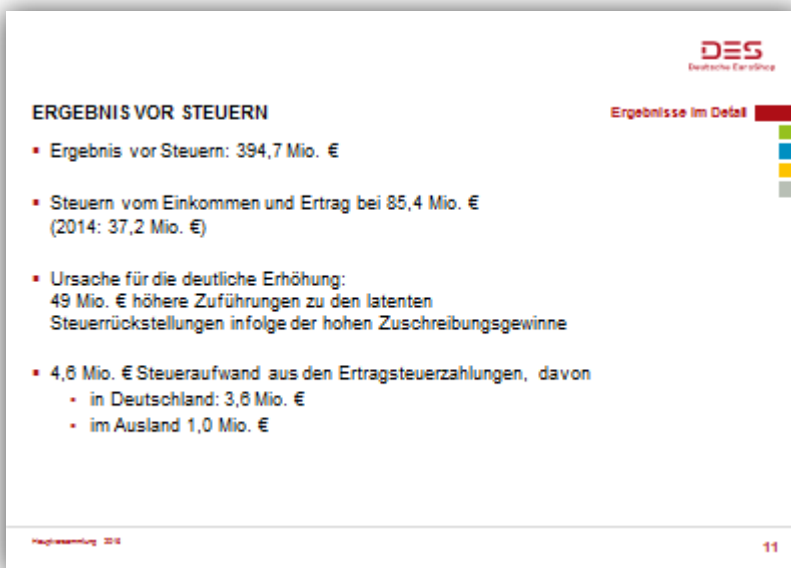
Chart 10: Nettoanfangsrendite des Portfolios bei 5,13 %



Die gutachterliche Nettoanfangsrendite unseres Portfolios lag bei 5,13 % und damit vierzig Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Diese Nettoanfangsrendite, die sogenannte Net Initial Yield, entspricht der Rendite, die ein potenzieller Käufer einer Immobilie auf Basis unserer Immobilienbewertung und zuzüglich aller Anschaffungsnebenkosten erzielen könnte.

Mit Blick auf die im Transaktionsmarkt aktuell erzielten Vergleichsrenditen können wir mit der Bewertung unserer Immobilien nachts weiter sehr gut schlafen. Insgesamt jedoch ist die zu beobachtende Preisentwicklung und Volatilität auf dem Immobilienmarkt im langfristigen Vergleich bemerkenswert und muss in Zusammenhang mit den niedrigen Zinsen und dem hohen Anlagedruck vieler Kapitalsammelstellen beurteilt werden. Darauf werde ich später zurückkommen.

Chart 11: Ergebnis vor Steuern

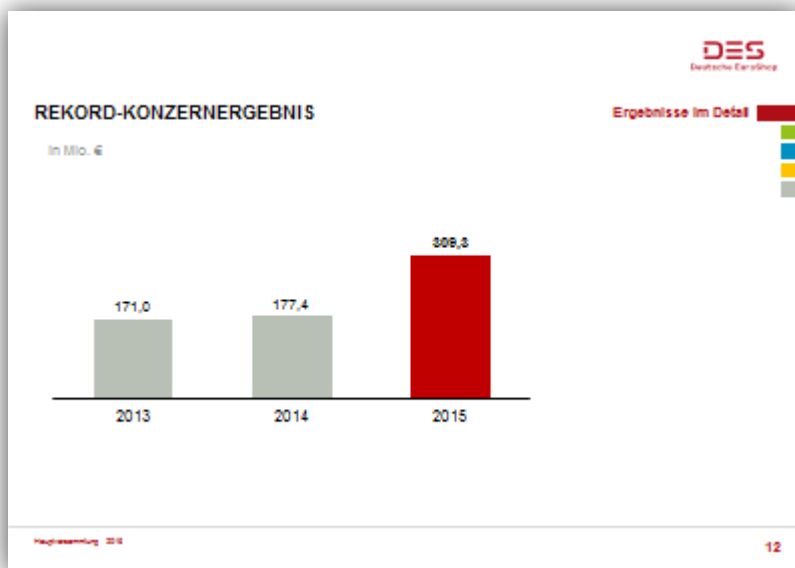


Auf Basis des beschriebenen Bewertungsergebnisses ergibt sich für den Konzern ein Rekordergebnis vor Steuern von 394,7 Mio. €.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lagen nach 37,2 Mio. € im Vorjahr nun bei 85,4 Mio. €. Die deutliche Erhöhung resultiert aus den Zuführungen zu den latenten Steuerrückstellungen infolge der hohen Zuschreibungsgewinne. Mit 80,9 Mio. € waren diese Zuführungen um 49 Mio. € höher im Vorjahr.

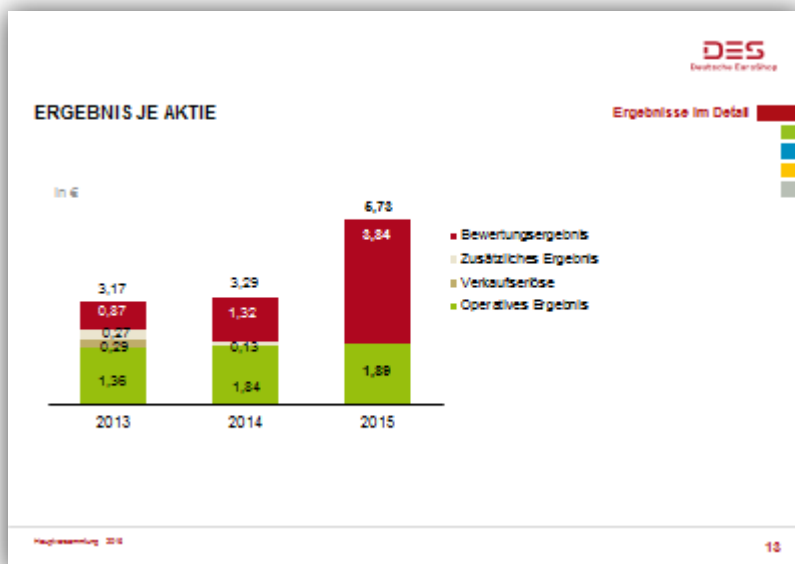
Der Steueraufwand aus den Ertragssteuerzahlungen sank 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Mio. € auf 4,6 Mio. € – davon vielen 3,6 Mio. € in Deutschland und 1 Mio. € im Ausland an.

Chart 12: Rekord-Konzernergebnis



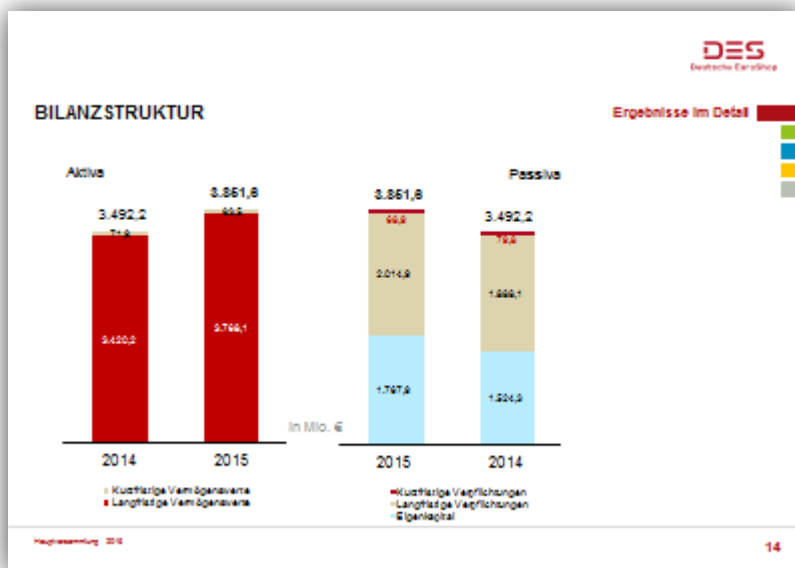
Unter dem Strich verblieb damit ein Konzernergebnis von 309,3 Mio. €, 74 % über dem des Vorjahres. Nie zuvor hat die Deutsche EuroShop ein besseres Ergebnis erzielt.

Chart 13: Ergebnis je Aktie



Entsprechend stieg der Gewinn je Aktie, von 3,29 € auf 5,73 €. Davon entfielen 1,89 € auf das operative Geschäft und 3,84 € auf das Bewertungsergebnis.

Chart 14: Bilanzstruktur



Meine Damen und Herren,

unser Unternehmen präsentiert sich mit einer weiter verbesserten und sehr soliden Bilanzstruktur.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist um knapp 360 Mio. € auf 3,85 Mrd. € gestiegen. Dabei beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte zum Jahresende auf 83,5 Mio. € und lagen damit 11,6 Mio. € über dem Vorjahr. Die Erhöhung resultiert wesentlich aus den um 12,4 auf 70,7 Mio. € gestiegenen liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag.

Die Investment Properties erhöhten sich um 296,5 Mio. €. Bei aufgewendeten 11,1 Mio. € Investitionskosten für die Bestandsobjekte ergaben sich aus der Bewertung des Immobilienbestandes Aufwertungen in Höhe von 285,4 Mio. €.

Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen erhöhten sich um 51,6 auf 411 Mio. €. Die Veränderung entspricht der Differenz zwischen den anteiligen Ergebnissen und den Entnahmen des Geschäftsjahres.

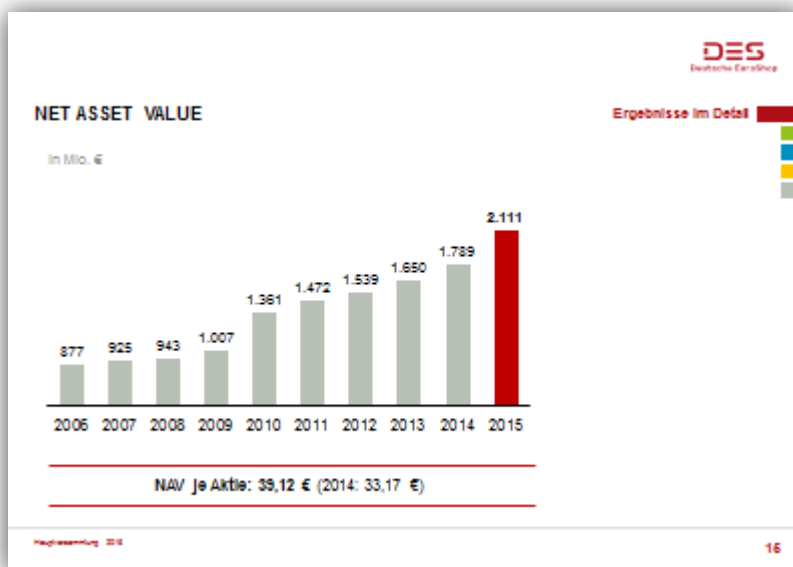
Kommen wir zu den Passiva.

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind insbesondere durch den Rückgang der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten und durch die Auflösung von Rückstellungen um 10,9 auf 68,9 Mio. € gesunken.

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhten sich hingegen um knapp 127 Mio. € auf 2,015 Mrd. €, wofür größtenteils die Zuführung zu den passiven latenten Steuern und die gestiegenen Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter verantwortlich waren.

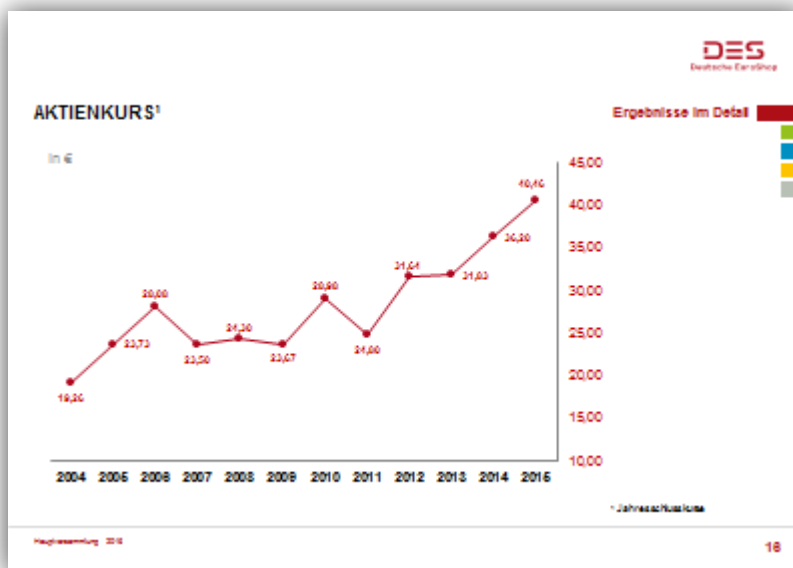
Das Eigenkapital des Deutsche EuroShop-Konzerns lag zum Ende des Berichtsjahres mit 1,77 Mrd. € um 243,5 Mio. € über dem Vorjahr.

Chart 15: Net Asset Value



Abschließen möchte ich meine Ausführungen zu unserer Bilanz mit dem Net Asset Value. Zum 31. Dezember 2015 ergab sich ein Net Asset Value von 2,11 Mrd. € gegenüber 1,79 Mrd. € im Vorjahr, was einem Anstieg von 18 % entsprach. Heruntergebrochen auf die Aktie stieg der NAV von 33,17 € auf 39,12 €.

Chart 16: Aktienkurs

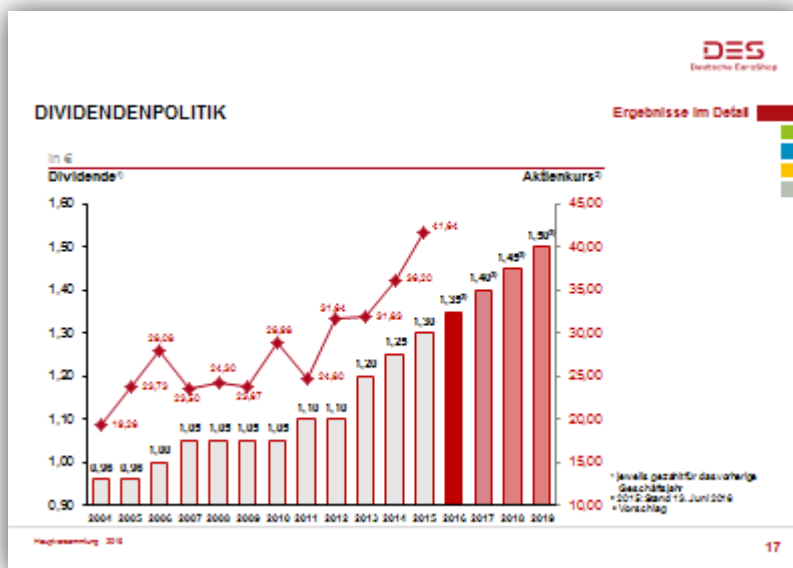


Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, kommen wir nun zu unserer Aktie und zur Dividende.

Die DES-Aktie war mit einer Vorgabe von 36,20 € ins Börsenjahr 2015 gestartet. Nach einem positiven Auftakt in den ersten Handelstagen verzeichnete sie schon am 6. Januar bei 36,32 € ihr Jahrestief. Im Anschluss hat sie sich in einem – besonders für Immobilienaktien – sehr freundlichen Marktumfeld in neue Rekordhöhen bewegt. Mit 48,00 € erreichte unsere Aktie am 10. April ihren Jahreshöchstkurs. Dieser Kurs markiert bis heute das Allzeithoch auf Xetra-Schlusskursbasis. In den folgenden Monaten war der Kurs der DES-Aktie parallel zum Markt sehr volatil und schwankte in der zweiten Jahreshälfte zwischen 38,00 € und 44,00 €. Zum Ende des Jahres lag der Kurs dann bei 40,46 € und konnte das Jahr erneut im Plus mit einer Performance von +15,3 % inklusive Dividende abschließen. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop stieg 2015 um 230 Mio. € auf 2,18 Mrd. €.

In das Börsenjahr 2016 ist die DES-Aktie mit zunächst sinkenden Kursen gestartet, was sicher auch dem schwachen Marktumfeld zuzuschreiben war. Am 11. Februar 2016 wurde der bisherige Jahrestiefstkurs mit 35,86 € verzeichnet. Anschließend stieg unsere Aktie in einem positiven Trend bis über die Marke von 42 € und bewegt sich seitdem in einer Bandbreite von 41 bis 42 €. Im Vergleich zu unseren europäischen Wettbewerbern hat sich unser Aktienkurs in diesem Jahr überdurchschnittlich entwickelt.

Chart 17: Dividendenpolitik



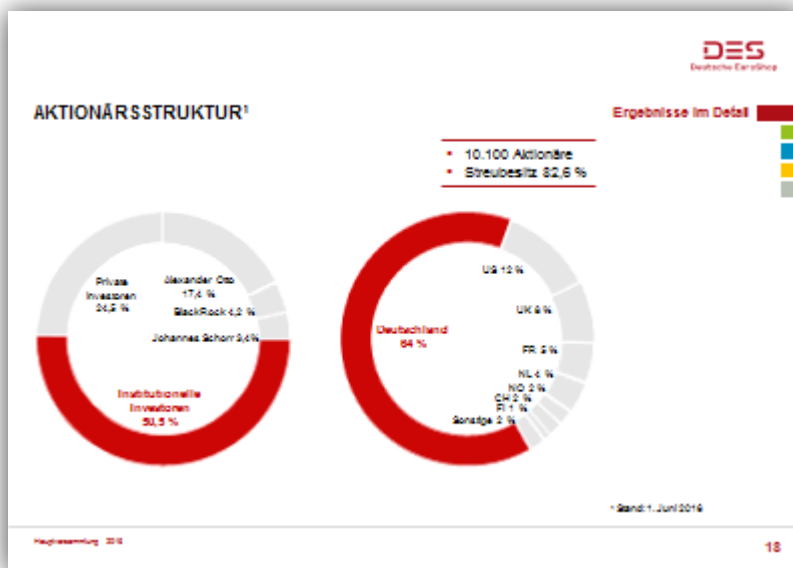
Lassen Sie mich nun zu unserer Dividendenpolitik kommen. Diese ist Ihnen bereits seit Ende 2013 bekannt und wie in den Jahren zuvor schlagen wir Ihnen heute eine um weitere fünf Cent erhöhte Dividende von 1,35 € je Aktie vor. Das hat zum Geschäftsjahresende einer Dividendenrendite von 3,3 % entsprochen.

Aus der Dividende wird ein Anteil von 63 Cent je Aktie dem Kapitalertragssteuerabzug unterliegen, 72 Cent sind steuerfrei.

Aufgrund der positiven Resonanz auf unsere transparente Dividendenpolitik beabsichtigt die Verwaltung, die Dividende auch für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 um jeweils 5 Cent je Aktie schrittweise zu erhöhen, so dass die Dividende bis zum Dividendentermin 2019 auf 1,50 € je Aktie steigen würde. Dies entspräche einer durchschnittlichen jährlichen Erhöhung um 3,5 %.

Mit dieser guten Botschaft möchte ich zur Aktionärsstruktur kommen.

Chart 18: Aktionärsstruktur



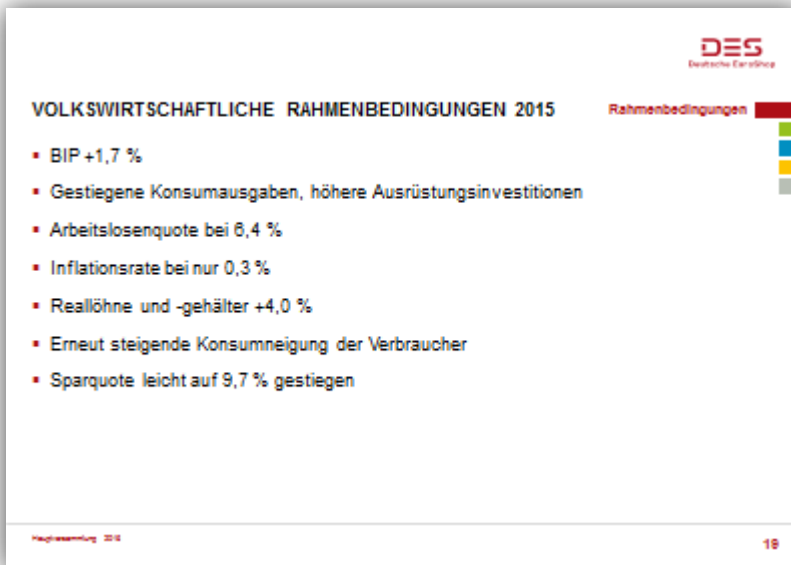
Hier gab es gemäß unserer vor drei Wochen durchgeführten Aktionärerhebung leichte Veränderungen. Derzeit haben wir rund 10.100 Aktionäre. Institutionelle Investoren halten jetzt etwa 55 % der Aktien, private Investoren knapp 20 %. Alexander Otto hält 17,4 % der DES-Aktien, BlackRock nach eigenen Angaben 4,2 %. Neu in den Reihen der Aktionäre, die aufgrund der Meldegrenzen ihre Beteiligung offenlegen müssen, ist Johannes Schorr mit einem Anteil von 3,4 %.

Neben der größten Einzelbeteiligung von Herrn Otto befinden sich die weiteren 82,6 % der Aktien im Streubesitz.

Unsere Aktionärsstruktur bleibt mit rund 88 % der Aktien europäisch dominiert: Deutsche Investoren halten mit 64 % weiterhin die Mehrheit an der Deutsche EuroShop. Die weiteren europäischen Investoren kommen zusammen auf rund 24 % Anteilsbesitz. Nordamerikanische Investoren haben in den vergangenen zwölf Monaten DES-Aktien hinzugekauft und besitzen nun fast jede achte DES-Aktie. Die Gruppe der Privatanleger hat ebenfalls verstärkt Aktien unserer Gesellschaft gekauft, ihr Anteil wuchs um etwa fünf Prozentpunkte, sodass derzeit jede vierte Aktie von Privatanlegern direkt gehalten wird.

Nach diesen Ausführungen zum Ergebnis und der Aktionärsstruktur möchte ich Ihnen nun die Rahmenbedingungen und Details erläutern, die für unser Unternehmen im letzten Geschäftsjahr wichtig waren.

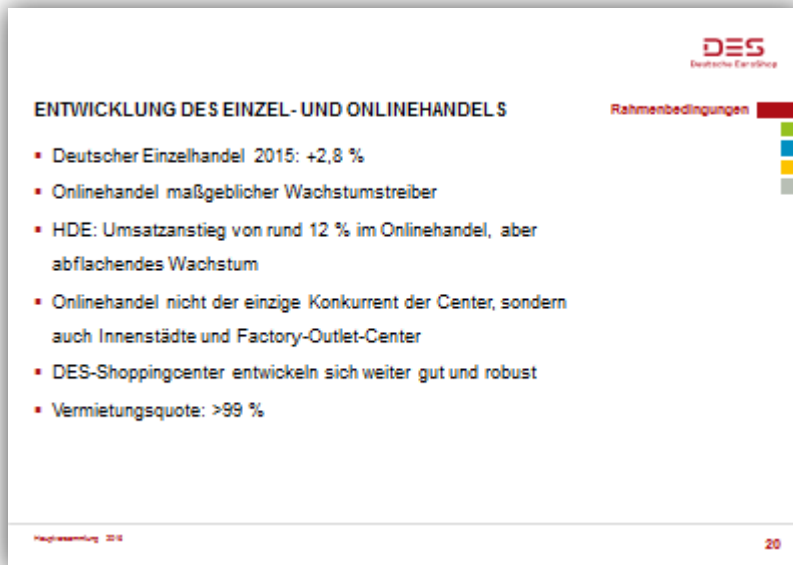
Chart 19: Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2015



Das deutsche Bruttoinlandsprodukt ist 2015 um 1,7 % gestiegen. Positive Impulse kamen vor allem aus dem Inland – durch gestiegene Konsumausgaben sowie durch höhere Ausrüstungsinvestitionen. Auch auf dem Arbeitsmarkt hat sich der positive Trend der letzten Jahre fortgesetzt. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt mit 2,8 Mio. bei einer Arbeitslosenquote von 6,4 %. Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen gegenüber 2014 nur um 0,3 %, was wesentlich auch durch die Preisrückgänge bei den Energiekosten bedingt war.

Die Reallöhne und -gehälter der Arbeitnehmer sind 2015 deutlich um 4,0 % gestiegen. Zwar floss ein Löwenanteil dieses Einkommenswachstums in Ausgaben für Wohneigentum, Renovierungen und Reisen, aber dennoch sind in einem Umfeld mit weiterhin hoher Beschäftigung und sehr niedrigen Zinsen die privaten Konsumausgaben, die 54 % des BIP ausmachten, preisbereinigt um 1,9 % gestiegen. Allerdings stieg auch die Sparquote – nach einem mehrjährigen Abwärtstrend – erstmals wieder leicht auf 9,7 % des verfügbaren Einkommens an und bremste ein noch größeres Konsumwachstum leicht.

Chart 20: Entwicklung des Einzel- und Onlinehandels



Der deutsche Einzelhandel erzielte 2015 nominal einen 2,8 % höheren Umsatz als im Jahr zuvor. Einen großen Einfluss auf dieses Wachstum hat die schnelle Entwicklung des Onlinehandels, der nach Berechnungen des Handelsverbands Deutschland (HDE) einen um rund 12 % höheren Umsatz erwirtschaftete. Die ist ein deutlicher Zuwachs, deutet aber auf ein – zumindest vorläufig und für einige Marktsegmente – leicht abflachendes Wachstum hin. Wir werden die Entwicklungen weiter beobachten.

Die Konkurrenzsituationen der Center im Portfolio der Deutsche EuroShop werden aber nicht nur vom Onlinehandel, sondern auch durch die Geschäfte der jeweiligen Innenstädte, durch Einkaufszentren im Einzugsgebiet und durch Innenstädte benachbarter Oberzentren bestimmt. So stellen z. B. die Innenstädte von Dortmund für das Allee-Center Hamm, Mannheim für das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim sowie Braunschweig für die City-Galerie Wolfsburg wichtige Wettbewerber dar.

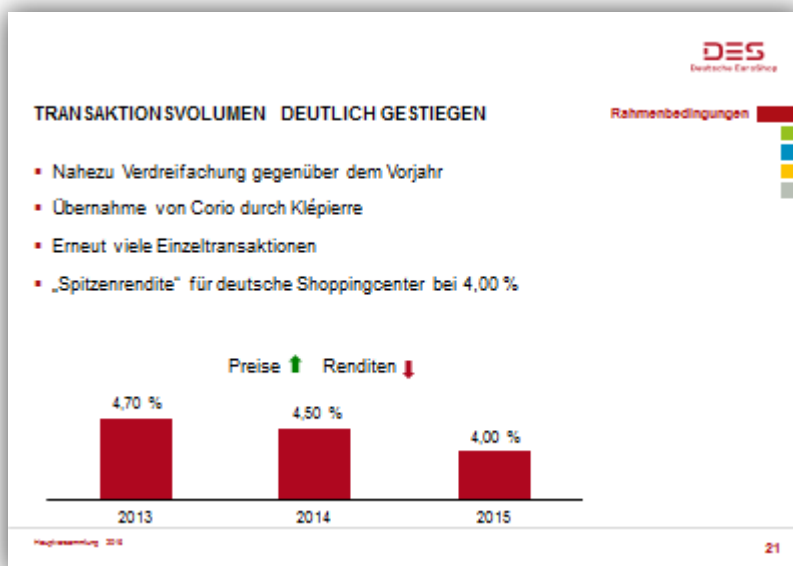
Weiterer Wettbewerb für den innerstädtischen Einzelhandel entsteht durch die zunehmende Ansiedlung von Factory-/Designer-Outlet-Centern außerhalb der Stadtgrenzen auf der grünen Wiese. In der Nähe unseres Centers in Dessau wurde 2016 ein Factory-Outlet-Center in Brena eröffnet, dessen Auswirkungen auf unser Center wir aufmerksam verfolgen werden. Weitere Projekte für Factory-Outlet-Center werden in Hamm und Wuppertal entwickelt.

In diesem Umfeld eines weiter steigenden Einzelhandelsflächenangebots behaupten sich unsere Shoppingcenter weiter insgesamt gut und robust, was nicht zuletzt durch die hohe

Vermietungsquote von 99 % dokumentiert wird. Die Entwicklungen zeigen aber auch, dass das Wettbewerbsumfeld sehr kompetitiv ist und sich ständig weiterentwickelt.

Soviel zum Einzelhandelsmarkt, lassen Sie mich nun einen Blick auf den Immobilienmarkt werfen.

Chart 21: Transaktionsvolumen deutlich gestiegen



Mit einem erneut deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens um 38 % auf 55,1 Mrd. € setzte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland nach Angaben von Jones Lang LaSalle seinen Expansionskurs auch 2015 fort. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von 31 %.

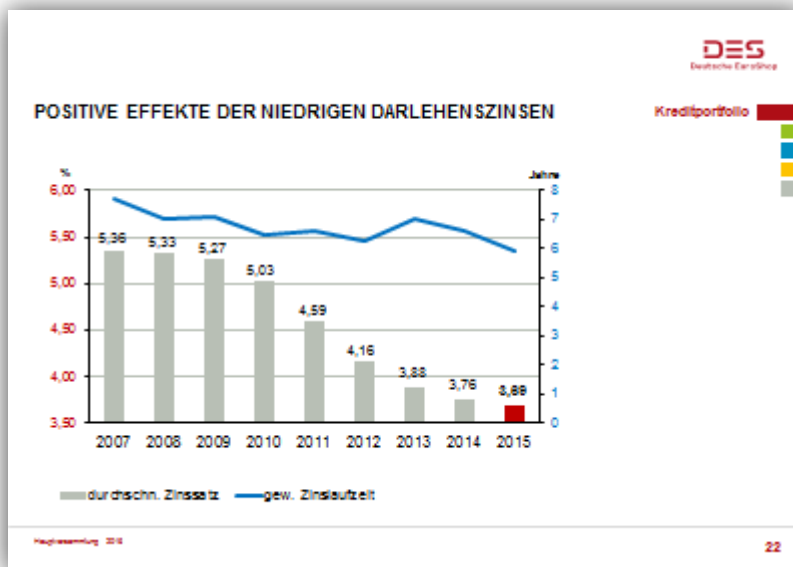
Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich im Gesamtjahr 2015 auf 5,6 Mrd., was annähernd einer Verdreifachung gegenüber dem Vorjahr entsprach. Geprägt war das Rekordergebnis durch die Übernahme von Corio durch Klépierre und damit auch des deutschen Teils des Corio-Portfolios und dem Einstieg eines kanadischen Pensionsfonds bei der mfi AG, heute Unibail-Rodamco Germany. Darüber hinaus wurde das Marktgeschehen erneut von Einzeltransaktionen dominiert, deren Anzahl sich auf Jahressicht etwa verdoppelt hat. Dies deutet darauf hin, dass insbesondere kleinere und mittelgroße Center den Besitzer wechselten.

Vor dem Hintergrund eines deutlichen Nachfrageüberhangs nach Shoppingcentern sanken die als Referenzpunkt dienenden Spitzenrenditen in Deutschland weiter deutlich. Zum

Jahresende lagen sie mit 4,0 % um 40-50 Basispunkte unter dem Vorjahr. Das entsprach einem Preisanstieg von rund 10 %.

Einen wesentlichen Einfluss auf diese Entwicklung hat das weiterhin sehr niedrige Zinsumfeld und damit möchte ich zu unserem nächsten Agendapunkt kommen: unsere Darlehensstruktur und anstehende Refinanzierungen.

Chart 22: Positive Effekte der niedrigen Darlehenszinsen



Meine Damen und Herren,

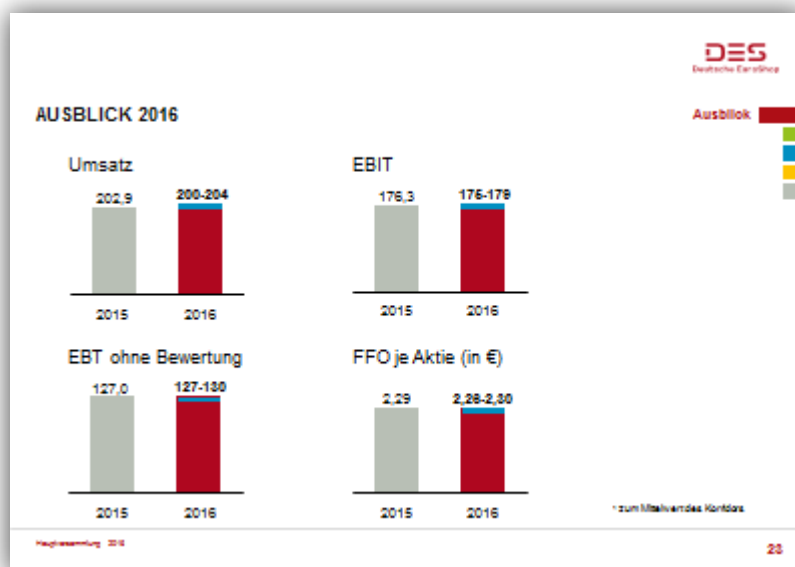
auch 2015 konnte die Deutsche EuroShop von den historisch niedrigen Darlehenszinsen profitieren, denn dieses Umfeld hat natürlich einen positiven Effekt auf unsere Zinskosten für zu prolongierende Bestandsdarlehen. Schon in den Vorjahren haben wir das bei Refinanzierungen ausnutzen können. In den vergangenen fünf Jahren ist der von uns zu zahlende durchschnittliche Zinssatz um rund 90 Basispunkte gesunken; zum Jahresende 2015 lag er bei 3,69 %. Dabei ist die gewichtete Restzinsbindungslaufzeit nur leicht gesunken – sie liegt derzeit bei knapp sechs Jahren. Die niedrigen Zinsen führen erfreulicherweise zu einer weiteren Senkung des Zinsaufwandes und kompensieren in gewissem Maße die aufgrund der niedrigen Inflation nur sehr verhalten steigenden Mieten.

Insbesondere das hohe Bewertungsergebnis, aber auch die regelmäßigen Tilgungen unserer Darlehensverbindlichkeiten haben unsere Bilanzstruktur und damit auch unseren Handlungsspielraum bei der Neuaufnahme von Krediten weiter verbessert. Im Konzern sank

unsere Fremdfinanzierungsquote von 40 auf 35,5 % zum Jahresende 2015. Das ist im Branchenvergleich ein sehr solides Verschuldungsniveau.

Für 2016 und auch mittelfristig gehen wir von weiter günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten aus. In den nächsten Jahren laufen eine Reihe von Darlehen aus, die teilweise noch mit Zinssätzen von ca. 5 % p.a. verzinst werden. Somit gibt es noch deutliches Potenzial, unsere Finanzierungskosten in Zukunft zu optimieren.

Chart 23: Ausblick 2016



Ich möchte nun zum Ausblick 2016 kommen.

Die realen Einkommenszuwächse bei den Arbeitnehmern, das gute Konsumklima und das aktuell weiterhin gute Exportgeschäft sorgen auch in 2016 für positive Impulse beim Wirtschaftswachstum in Deutschland. Trotz der in der Eurozone weiter vorhandenen wirtschaftlichen Ungleichgewichte geht die Bundesregierung für Deutschland in ihrem Wirtschaftsbericht für das Jahr 2016 von einem positiven Szenario aus. Demnach soll das Bruttoinlandsprodukt um 1,7 % wachsen. Dabei soll die durchschnittliche Arbeitslosenquote auf dem Niveau von 6,4 % bei einer gleichzeitig sehr niedrigen Inflation verharren. Der Handelsverband HDE erwartet ein Plus von 2,0 % bei den Einzelhandelsumsätzen, wobei hierbei wiederum der Onlinehandel der größte Wachstumstreiber sein soll.

Dieser positiven und robusten Wirtschaftsverfassung in unserem Kernmarkt Deutschland stehen insbesondere die wirtschaftlichen Strukturprobleme der einzelnen Mitgliedstaaten in der Eurozone gegenüber. Die griechische Schuldenkrise, die durch die bisherigen

Stützungsmaßnahmen der internationalen Finanzierungsinstitutionen noch nicht behoben ist, sowie die notwendigen tiefgreifenden Reformen in weiteren europäischen Volkswirtschaften beschäftigen uns auch 2016. Zusätzlich stellt die Flüchtlingskrise eine weitere politische und wirtschaftliche Herausforderung für die EU und insbesondere auch für Deutschland dar. Und in der nächsten Woche entscheiden die Briten über einen Verbleib ihres Landes in der Europäischen Union. Ein möglicher „Brexit“ könnte ernsthafte, jedoch nur schwer zu quantifizierende wirtschaftliche Folgen haben.

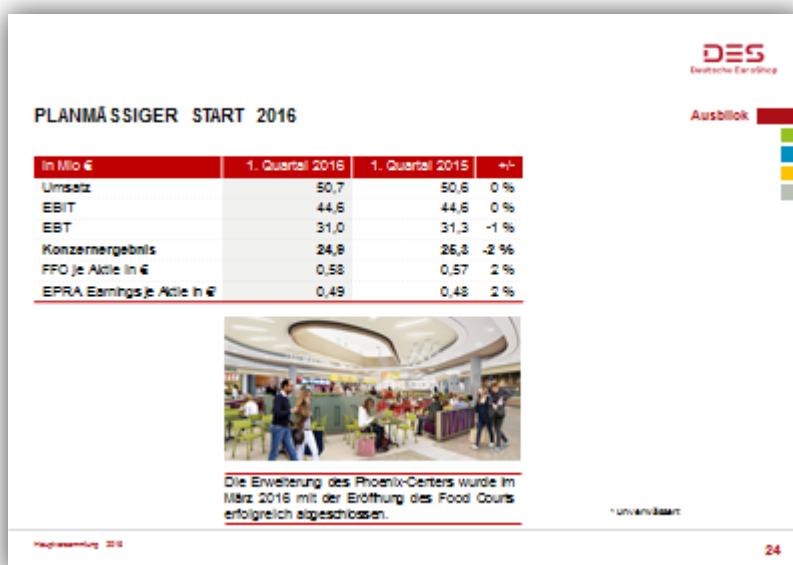
Ohne diese potenziellen makroökonomischen Sonderbelastungen gehen wir auf Basis eines weiterhin guten deutschen Wirtschaftswachstums von einer soliden Entwicklung unserer Shoppingcenter aus und erwarten für das Geschäftsjahr 2016 aufgrund der sehr geringen Inflation stabile Umsätze auf Vorjahresniveau in einer Bandbreite von 200 bis 204 Mio. €.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) wird gemäß unserer Prognose im laufenden Jahr zwischen 175 und 179 Mio. € liegen – ebenfalls auf Vorjahresniveau.

Beim operativen Ergebnis vor Steuern ohne Bewertungsergebnis erwarten wir eine leichte Steigerung auf 127 bis 130 Mio. €.

Die Funds from Operations erwarten wir ähnlich zu 2015 in einer Größenordnung zwischen 2,26 € und 2,30 € je Aktie.

Chart 24: Planmäßiger Start 2016



Die Ergebnisse des ersten Quartals 2016 belegen einen planmäßigen Start in das neue Geschäftsjahr. Mit einem Umsatz von 50,7 Mio. € lagen wir in den ersten drei Monaten leicht über Vorjahr und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern lag mit 44,6 Mio. € auf Vorjahresniveau. Das Konzernergebnis sank leicht aufgrund höherer Investitionen in unsere Bestandsobjekte, die das Bewertungsergebnis unterjährig beeinflussen. Die EPRA Earnings und die Funds from Operations verbesserten sich jeweils um 2 %.

Dazu wurde die Erweiterung des Phoenix-Centers Harburg mit der Eröffnung des Food Courts Mitte März erfolgreich abgeschlossen. Seit 2014 hatten wir das Shoppingcenter mit unseren Investorenpartnern für rund 30 Millionen Euro in drei Schritten erweitert und modernisiert. Die Neuerungen werden von unseren Kunden sehr gut angenommen und vielleicht hat der eine oder andere im Anschluss an die Hauptversammlung noch Zeit und Lust, die neuen Mietbereiche oder aber auch den Food Court im Phoenix-Center persönlich in Augenschein zu nehmen.

Zum Abschluss meines Vortrags möchte ich Ihnen noch von unseren Aktivitäten am Transaktionsmarkt berichten:

Chart 25: Potenzielle Akquisitionen

DES
Deutsche Eurobridge

POTENZIELLE AKQUISITIONEN

Ausblick

- Weiterhin steigende Preise am Investitionsmarkt
- Starker Nachfrageüberhang
- Finanzierungskosten historisch niedrig
- Fokussierung auf Qualität und Nachhaltigkeit
- Aktuell:
 - Prüfung einer 50 %-Beteiligung an einem deutschen Objekt
 - Teilnahme am Bieterverfahren für ein ausländisches Center

Tagung 2016 25

Sehr geehrte Damen und Herren,

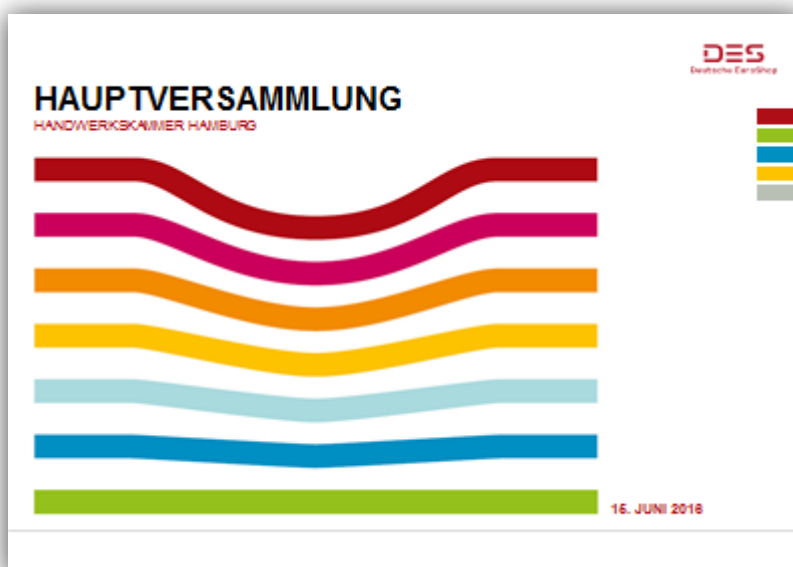
ich hatte Ihnen die Situation der weiter steigenden Preise am Investitionsmarkt bereits geschildert. Es ist immer noch ein starker Nachfrageüberhang zu beobachten und Shoppingcenter werden in dieser Marktsituation in der Regel in Verkaufsprozessen quasi

versteigert. Es gilt jedoch weiterhin das im letzten Jahr an gleicher Stelle Gesagte: Die langfristigen Finanzierungskosten sind weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau und erlauben ein externes Wachstum, welches bei der Fokussierung auf Qualitätsobjekte auch langfristig profitabel sein kann. Und diese Fokussierung auf Qualität und Nachhaltigkeit haben wir Ihnen vor einem Jahr versprochen und gilt auch für die Zukunft.

In diesem Umfeld befinden wir uns aktuell in einem Prüfungsprozess für eine Beteiligungsmöglichkeit an einem Shoppingcenter in Deutschland, welches vom Profil gut zu unserem Portfolio passen würde. Es handelt sich um eine 50%-Beteiligung an einem etablierten Center. Sollten wir uns mit dem Verkäufer handelseinig werden, würden wir die Akquisition über unsere zur Verfügung stehenden Kreditmittel umsetzen, eine Kapitalerhöhung wäre für diesen Zukauf nicht notwendig.

Darüber hinaus nehmen wir an einem Bieterverfahren für ein großes Shoppingcenter in einem sehr stabilen zentraleuropäischen Land teil. Das Verfahren ist noch in einer frühen Phase, sollten wir jedoch erfolgreich zum Zuge kommen, dann würden wir hierzu eine Kapitalerhöhung durchführen und auf das Vertrauen unserer Investorinnen und Investoren setzen – so wie wir das in der Vergangenheit schon bei diversen Akquisitionen getan haben.

Chart 26: Dank



Damit, meine sehr verehrten Damen und Herren, bin ich am Ende meiner Ausführungen.

2015 war für die Deutsche EuroShop ein besonders erfolgreiches Geschäftsjahr. Operativ haben wir unsere Ziele erreicht. Ich hoffe, Sie sind mit den erzielten Ergebnissen zufrieden.

Der Kapitalmarkt hat unsere Aktivitäten positiv aufgenommen und für mich war es das erste Jahr an der Spitze eines börsennotierten Unternehmens. Ich freue mich darauf, dieses erfolgreiche und grundsolide Unternehmen gemeinsam mit meinem Team weiter entwickeln zu dürfen.

Lassen Sie mich zum Abschluss meiner Rede auch im Namen meines Vorstandskollegen Olaf Borkers Dank sagen.

Allen voran gilt unser Dank unserem kleinen und sehr effizienten Team für die professionelle Arbeit und die hohe Qualität der Ergebnisse.

Wir danken auch unserem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und freuen uns auf die Fortsetzung dieses fruchtbaren Zusammenwirkens zum Wohle unseres Unternehmens.

Und Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen.

Wir freuen uns darauf, auch zukünftig gemeinsam mit Ihnen „Shopping zu erleben“!

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.