

Deutsche EuroShop AG

Hauptversammlung

18. Juni 2002

Ansprache von Jürgen Wundrack

Mitglied des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre,

herzlich willkommen zur Hauptversammlung der Deutsche EuroShop AG, die heute über die Vorschläge der Verwaltung nach Ablauf des ersten vollen Geschäftsjahres der Gesellschaft zu befinden hat. Wir freuen uns, dass Sie von der Möglichkeit Ihres persönlichen Erscheinens zahlreich Gebrauch gemacht haben und den Dialog mit uns suchen. Wir begrüßen auch die Aktionärsvertreter, die Vertreter der Presse und alle Gäste. Vorstellen möchten wir Ihnen das Jahresergebnis 2001, die Konzernstrategie und die Entwicklungsperspektiven.

Das abgelaufene Geschäftsjahr war durch folgende **Highlights** gekennzeichnet:

1. Ende März 2001 wurde ein weiteres Einkaufszentrum im westeuropäischen Ausland erworben. Mit dem **Erwerb des Tuscia Shopping-Center** (Investitionsvolumen 29,5 Mio €) in Viterbo,

nördlich von Rom, verfügt die Gesellschaft nunmehr über drei Auslandsimmobilien.

2. Termingerechte **Fertigstellung** der City Galerie in Wolfsburg sowie der City Arkaden in Wuppertal im September und Oktober 2001. Mit dem City-Point in Kassel wurde im Februar 2002 ebenfalls termingerecht die dritte von vier innerstädtischen Projektentwicklungen eröffnet und ihrer Bestimmung übergeben. Abgeschlossen wurde die Modernisierung im Main-Taunus-Zentrum vor den Toren Frankfurts im Oktober vergangenen Jahres mit einem Volumen von 38,6 Mio €. Dieses Zentrum ist mit 93.000 qm und einem Investitionsvolumen von 310 Mio € das größte Objekt, an dem die Deutsche EuroShop AG beteiligt ist. Der Standort an der Autobahn zwischen Frankfurt und Wiesbaden gilt als einer der Top-Standort in Deutschland überhaupt.

Bei den fertiggestellten Objekten konnten die Investitionskosten teilweise deutlich unterschritten und Mieten erzielt werden, die in der Größenordnung von 3% bis 4% über der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2000 liegen. Diese Zentren tragen in den Jahren 2002

bzw. 2003 mit ihrem vollen Mietertrag zum Ergebnis der Gesellschaft bei.

3. Die Aktie der Deutsche EuroShop AG, die bereits im Januar 2001 kurz nach Aufnahme des amtlichen Handels an der Frankfurter Wertpapierbörse in den deutschen Immobilienaktien-Index (DIMAX) aufgenommen wurde, ist mittlerweile auch im europäischen **Aktienindex EPIX** vertreten. Im DIMAX nimmt sie mit einer Marktkapitalisierung von 555 Mio € Rang 7 unter 57 börsennotierten Immobilien AG's ein. Wir versprechen uns von der Aufnahme in den EPIX auch eine stärkere Berücksichtigung der Aktie der Deutsche EuroShop AG in Portfolios von Investmentgesellschaften und anderen institutionellen Anleger mit entsprechender positiver Auswirkung auf die Kursentwicklung.

4. Im Herbst vergangenen Jahres gab es Veränderungen im **Aktionärskreis** der Gesellschaft. Wir begrüßen das Engagement einer Reihe langfristig orientierter Investoren, weil damit auch ein stabilisierendes Element verbunden ist. Aktuell sind 50 institutionelle Anleger und 3.600 Privatpersonen Aktionäre der

Deutsche EuroShop AG. Mit einer Beteiligung von 66%, die von drei Adressen gehalten wird, sowie einem breiter gestreuten Anlegerkreis, auf den 34% des Aktienkapitals entfallen, ist die Deutsche EuroShop AG am Markt fest positioniert.

5. In das laufende Geschäftsjahr fällt eine weitere Akquisition in der Größenordnung von rd. 100 Mio € Es handelt sich hierbei um eine Beteiligung von augenblicklich rd. 85% am **Allee-Center in Hamm**. Das Objekt wurde im Jahr 1992 mit einer Mietfläche von knapp 35.000 qm eröffnet. Parallel zur Umsatzentwicklung weist es seither kontinuierlich steigende Mieten auf. Magnetmieter sind ein Real-SB-Warenhaus, Peek & Cloppenburg und Hennes & Mauritz. Insgesamt bieten in diesem innerstädtischen Objekt 80 Unternehmen auf zwei Einzelhandelsebenen ihr Waren- und Dienstleistungsangebot an. In diesem Jahr – also 10 Jahre nach Eröffnung – haben 40 Mieter ihre auslaufenden Verträge verlängert bzw. neue Verträge abgeschlossen. Dies zeigt, dass das Zentrum fest am Markt positioniert ist. Die Nettoanfangsrendite, das sind die Mieterträge abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten in Relation zum Investment, liegt bei 6,4%.

Mit dieser Akquisition ist die Fläche aller Zentren, an denen die Deutsche EuroShop AG beteiligt ist, auf über 400.000 qm gestiegen.

Die positive Entwicklung im **Portfolio**, nämlich

- termingerechte Fertigstellung der Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen
- Unterschreitung der budgetierten Investitionskosten
- hohe Vermietungsstände von im Durchschnitt 99% und über Plan bzw. über dem Vorjahr liegende Mieterträge sowie
- weitere Akquisitionen in Italien und Deutschland

hatten - zumindest im Jahr 2001- noch keinen Niederschlag im Kursverlauf der Aktie gefunden. Das Papier ist dem allgemeinen Börsentrend folgend auch von den Ereignissen des 11. September 2001 und den daraus resultierenden Turbulenzen nicht verschont geblieben. Mittlerweile hat sich allerdings eine deutliche Erholung ergeben. Gegenüber dem Jahresschlusskurs zum 31. Dezember (€ 30,50) gab es einen Kursanstieg auf mittlerweile 36 € oder um knapp 20%. Eine

Reihe von Aktionären hat offensichtlich die niedrigen Einstandskurse zu Beginn des Jahres zu einer Aufstockung ihres Engagements genutzt, wie die Börsenumsätze in den Monaten November bis Januar vermuten lassen.

Seit Beginn dieses Jahres wurden über die Börse 170.000 Aktien gehandelt. Das entspricht einem Umsatz von 5,8 Mio € oder rd. 1 % des Aktienkapitals. Pro Tag sind es etwa 1.600 Stück. Die in den letzten Wochen zu beobachtenden steigenden Kursen bei allerdings engem Markt dürften auch ein Indiz dafür sein, dass die Vorteile einer Immobilie als Sachwertanlage in Zeiten einer unsicheren wirtschaftlichen Entwicklung bei steigenden Lebenshaltungskosten wieder deutlicher werden, vor allem dann, wenn sie - wie bei der Deutschen EuroShop AG - mit einer voll steuerfreien Dividende gekoppelt sind. Im Vergleich zum Branchendurchschnitt und zur DAX-Entwicklung zeigt sich die Aktie in den vergangenen zwölf Monaten im übrigen erfreulich gut behauptet.

Und nun zum **Ergebnis** der Gesellschaft und zu unserem **Dividendenvorschlag** von €1,92 je Aktie:

Zuvor gestatten Sie mir eine Anmerkung:

Wie Sie wissen, besteht das Portfolio der Deutsche EuroShop AG aus Beteiligungen an Objektgesellschaften. Die inländischen Objektgesellschaften haben die – steuerlich günstige – Rechtsform der Personengesellschaft mit der Folge, dass ihre steuerlichen Ergebnisse der Deutsche EuroShop AG entsprechend der Beteiligungsquote zugerechnet werden. Dies führte in den abgelaufenen Geschäftsjahren - und auch zukünftig - zu steuerlichen Verlustvorträgen und zu steuerfreien Ausschüttungen. Aus diesem Grunde decken sich die Ergebniszahlen der AG nicht mit denen des Konzerns. Vor allem Aufwandspositionen, wie z.B. Abschreibungen auf das Immobilienvermögen und bestimmte Einzelpositionen der

Investitionskosten wirken sich im Konzern ergebnismindernd aus, nicht jedoch in der AG. Umgekehrt mindern über dem Handelsbilanzergebnis liegende und aus Mieterträgen resultierende Ausschüttungen der Objektgesellschaften (Geschäftsbericht Seite 31) den Beteiligungsansatz bei der Muttergesellschaft nicht, wenn die Immobilien insgesamt werthaltig sind, wie die uns vorliegenden Bewertungsgutachten zu den Objekten bestätigen. Insoweit vermitteln die gängigen Ertragskennzahlen, wie sie im allgemeinen von Analysten verwendet werden, bei einer Immobilien Aktiengesellschaft wie der Deutsche EuroShop AG auch kein aussagefähiges Bild.

Die Deutsche EuroShop AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ein **operatives Ergebnis** von 18,1 Mio € erwirtschaftet, davon entfallen knapp 7 Mio € auf Zinserträge und 12,6 Mio € auf Erträge aus unseren Beteiligungen. Gegenzurechnen ist der Sachaufwand der AG von 1,4 Mio €

Bereits im vergangenen Jahr wurden **Rückstellungen** für latente Steuern gebildet. Nach einer allerdings erst im Jahr 2003 in Kraft tretenden verschärfenden Änderung der Rechnungslegungsvorschriften (DRS 10), derzufolge zeitlich bedingte Abweichungen zwischen den Ansätzen des Anlagevermögens in der Handels- und Steuerbilanz zu berücksichtigen sind, hat die Gesellschaft in diesem Jahr rein vorsorglich die Zuführung zu den Rückstellungen für latente Steuern um 3,7 Mio € auf 7,6 Mio € erhöht. Somit weisen wir einen Jahresüberschuss von 14,4 Mio € aus. Mit entsprechenden Rückstellungszuführungen ist auch in den kommenden Jahren zu rechnen, obwohl die steuerlichen Verlustvorträge nach unseren überschlägigen Berechnungen erstmalig im Jahr 2015 zu Körperschaftsteuerzahlungen führen werden. Insoweit sehen wir in dieser Rückstellung eine Position mit Reservecharakter.

Aus **Beteiligungen** an den in Betrieb befindlichen Zentren wurden Erträge von 12,6 Mio € erzielt. Damit liegen wir um rd. 30 % (5,4 Mio €) unter Plan. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass bei den Personengesellschaften die für die Ausschüttungen maßgeblichen

Gesellschafterbeschlüsse teilweise noch ausstehen. Daher konnte noch nicht der volle Ertrag von rd. 15 Mio € aus den in 2001 erwirtschafteten Überschüssen an die Deutsche EuroShop AG ausgeschüttet werden. Knapp die Hälfte der Plandifferenz von 5,4 Mio € wird somit in 2002 ergebniswirksam bei der Deutsche EuroShop AG anfallen. Hinzu kommt, dass die bereits erwähnten vorläufig ermittelten Einsparungen bei den Investitionskosten (das sind rd. 2,9 €) im Jahresabschluss nicht als Ertrag, sondern als Minderung des Investments behandelt werden. Diese Kapitalrückzahlungen erhöhen die Liquidität der Gesellschaft in 2002. Insgesamt werden wir im laufenden Geschäftsjahr rd. 8 Mio € aus ersparten Investitionskosten aus den bereits abgerechneten Projekten Wolfsburg und Wuppertal vereinnahmen.

Aus der Anlage der **liquiden Mittel** erzielte die Gesellschaft Zinserträge von 6,9 Mio € erzielt. Mit Blick auf das in 2001 gegenüber dem Vorjahr nochmals gesunkene Zinsniveau ergibt sich dabei eine Planunterschreitung von 8%, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass eine Umschichtung der zum 31. Dezember

2000 vorhandenen liquiden Mittel von 155 Mio € zum Geschäftsjahresende noch nicht in dem angestrebten Umfang gelungen war. Mit dem Erwerb von Tuscia und der Beteiligung am Allee-Center hat sich die Liquidität aber mittlerweile auf 90 Mio € verringert. Bei Hamm haben wir bislang Fremdmittel von rd. 60 Mio € übernommen und rd. 33 Mio € als Barkaufpreis für die erworbenen Kommanditanteile gezahlt.

Das Investitions- und Bauprogramm der Beteiligungsgesellschaften wurde termingerecht umgesetzt. Nach Abschluss aller Baumaßnahmen und unter Einrechnung des Erwerbes Hamm wird das **Gesamtinvestment** der Beteiligungsgesellschaften bei rd. 1,4 Milliarden € liegen, die etwa hälftig mit Eigenkapital und langfristigen Hypothekendarlehen finanziert sind. Die unverändert hohe Eigenkapitalausstattung der Deutsche EuroShop AG von 56% – durchgerechnet auf das anteilige Investitionsvolumen der Objektgesellschaften -, die langfristig zur Verfügung stehenden Hypothekennittel mit Zinsfestschreibungsfristen von bis zu fünfzehn Jahren und die

Ertragskraft der Objekte lassen ein weiterhin stabiles Ergebnis für den Konzern und damit eine hohe Planungssicherheit und für Sie, meine sehr geehrten Damen und Herren Aktionäre, eine Dividende auf dem jetzigen Niveau erwarten.

Und nun zum Dividendenvorschlag:

Der **Bilanzgewinn** von 30 Mio € (1,92 € je Aktie) soll in voller Höhe ausgeschüttet werden. Die gegenüber Plan geringeren Beteiligungs- und Zinserträge sowie die ursprünglich nicht vorgesehene Dotierung der Rückstellungen für latente Steuern haben keinen Einfluss auf die Höhe des Bilanzgewinnes. Für die Dividendenzahlung stehen zusätzlich zum Jahresüberschuss der Gewinnvortrag von 6,6 Mio € (42 Cents je Aktie) sowie aus der Kapitalrücklage von 580 Mio € weitere 62 Cents je Aktie (= 9 Mio €) zur Verfügung. Die Ausschüttung erfolgt am 19. Juni und zwar steuerfrei. Sie wird in vollem Umfang aus dem steuerlichen Einlagenkonto geleistet und ohne Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag gezahlt. Bei inländischen Aktionären unterliegt sie keiner Besteuerung. Bezogen auf den Jahresschlusskurs zum 31. Dezember 2001 (30,50 €) errechnet sich eine Dividendenrendite von

6,3% oder – nach dem Halbeinkünfteverfahren – eine Rendite von 8,4% vor Steuern (höchster Progressionssatz unterstellt).

Ausblick für das laufende Geschäftsjahr:

Im Jahr **2002** werden wir bei steigenden Beteiligungserträgen - im Wesentlichen sind dies zusätzliche Mieteinnahmen aus den fertiggestellten Zentren - und unter Berücksichtigung der Entnahmen aus der Kapitalrücklage aufgrund ersparter Investitionskosten wiederum einen Bilanzgewinn von 30 Mio € erreichen. Dabei wird sich das Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um 22 % gegenüber dem Jahr 2001 erhöhen, obwohl die Ende Februar 2002 eröffnete City-Point in Kassel und die im Herbst 2002 fertiggestellte Altmarktgalerie in Dresden nur für zehn bzw. drei Monate Mieterträge beisteuern werden. Im Frühjahr 2003 wird auch das Rhein-Neckar Zentrum in Viernheim im Großraum Mannheim nach umfassender Modernisierung und Erweiterung wieder voll am Markt präsent sein.

Welche **Strategie** ergibt sich künftig für die Deutsche EuroShop AG:

Der Wettbewerb auf dem Shopping-Center Markt ist derzeit sehr ausgeprägt, da insbesondere große Kapitalsammelstellen über hohe liquide Mittel verfügen, die Anlagedruck erzeugen und die Kaufpreise steigen lassen. Hinzu kommt, dass sich in der Immobilienbranche die Erkenntnis durchsetzt, dass gut geführte Einzelhandelsimmobilien in der Regel in ihrer Ertragskraft keinen so großen Schwankungen unterliegen wie Büroimmobilien. Darüber hinaus arbeiten wir mit Hochdruck daran, weitere attraktive Beteiligungsmöglichkeiten im In- und Ausland zu finden. Wir beschäftigen uns zur Zeit sowohl mit fertiggestellten Shoppingcentern als auch mit Projektentwicklungen, soweit sie bereits über hohe Vorvermietungsstände verfügen. Dabei setzen wir weiterhin sehr stark auf Partnerschaften, um mit den vorhandenen Investitionsmitteln Chancen und Risiken unseres Portfolios möglichst breit zu streuen.

Diese Vorgehensweise führt häufig zu Kritik seitens institutioneller Investoren, die in einer unter 100% oder gar 50% liegenden Beteiligung einen nur begrenzten Einfluss und darüber hinaus eine eingeschränkte Fungibilität sehen. Beides lässt sich leicht entkräften. Wir wollen im übrigen keine Immobilienhändler werden, sondern sehen uns als fachkompetente Vermögensverwalter, die das Kerngeschäft „Entwicklung und Management von Shopping-Centern“ aus eigener jahrelanger Erfahrung beurteilen und gewichten können. Dies schließt selbstverständlich ein, dass wir Umschichtungen im Portfolio vornehmen werden, und zwar im Rahmen der längerfristigen Immobilienzyklen. Mit dieser Perspektive sehen wir überhaupt keine Probleme bei Investitionspartnerschaften.

Deutschland wird auf absehbare Zeit weiterhin den Schwerpunkt unseres Shoppingcenter- Portfolios bilden, nicht zuletzt, um für einen möglichst langen Zeitraum steuerfreie Dividenden zahlen zu können. Dies wollen wir zukünftig auch kombinieren mit Investitionen in Beitrittsländern zur EU wie Polen und Ungarn, weil dort zur Zeit noch höhere Renditen als in Deutschland zu erzielen sind, der Euro als Mietvertragswährung das

Währungsrisiko in überschaubaren Grenzen hält und die steuerlichen Rahmenbedingungen nur zu einer moderaten Steuerbelastung führen.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.