

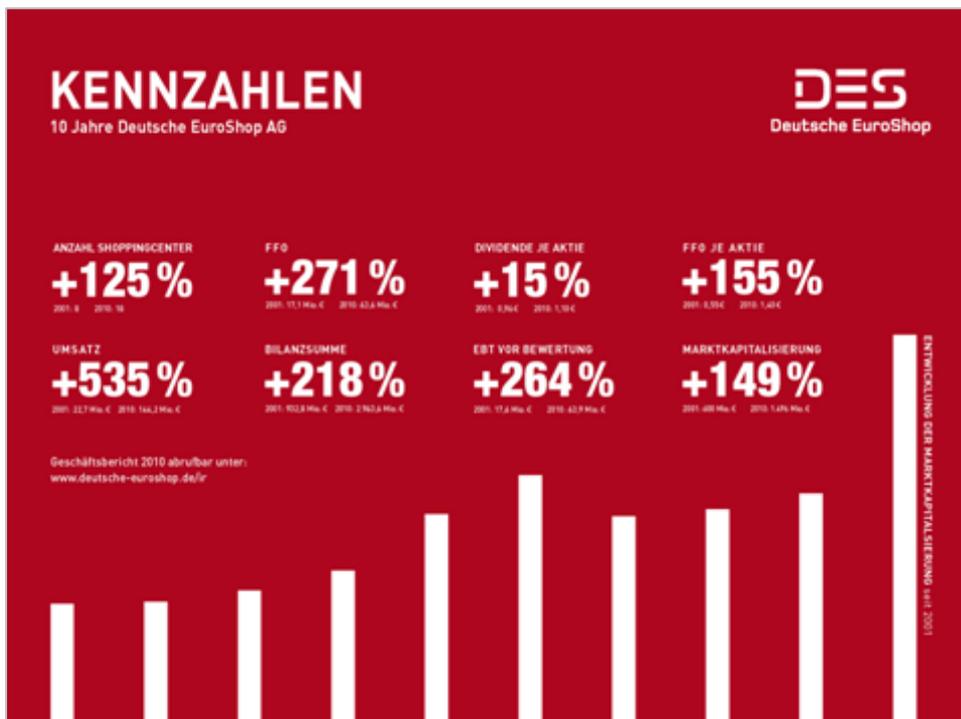
**Rede von Claus-Matthias Böge,  
Sprecher des Vorstands der  
Deutsche EuroShop AG,  
anlässlich der Hauptversammlung  
am 16. Juni 2011 in Hamburg**

Es gilt das gesprochene Wort – Sperrfrist: 16.06.2011 - 10:30 Uhr



Chart 1: Titelblatt „10“

Chart 2: Kennzahlen: 10 Jahre Deutsche EuroShop



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

am 11. Juni 2001, also vor etwas mehr als zehn Jahren, fand die erste Hauptversammlung unserer Gesellschaft in Frankfurt statt. Für mich war das damals ebenfalls die erste Hauptversammlung überhaupt, an der ich teilnahm. Es waren nur wenige Aktionäre erschienen und so gab es auch kaum Wortmeldungen, von denen eine mir allerdings noch sehr genau in Erinnerung ist. Ein Aktionär beklagte sich, dass die Deutsche EuroShop-Aktie innerhalb von wenigen Monaten seit der Emission bereits um 10 % gesunken sei und er stellte die Frage, warum man in diese Aktie überhaupt investieren sollte. Die Antwort des damaligen Vorstandes kam prompt: Das müssen Sie langfristig sehen.

Und heute, meine sehr verehrten Damen und Herren, sehen Sie an diesem Chart, was damit gemeint war. Unser Geschäft ist langfristig ausgerichtet und ein paar Monate spielen da gar keine Rolle. Und damit begrüße ich Sie im Namen des Vorstands sehr herzlich zu unserer diesjährigen Hauptversammlung.

Heute habe ich Ihnen vor allem über das Geschäftsjahr 2010 Bericht zu erstatten – was mir ein besonderes Vergnügen bereitet – denn es war eines der besten in der 10-jährigen Geschichte unserer Gesellschaft.

Bevor ich ins Detail gehe, schauen wir auf die Inhalte meiner heutigen Rede:

### Chart 3: Agenda

**Agenda**

- Ziele und Erreichtes 2010
- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Ergebnisse
- Perspektiven und Ausblick

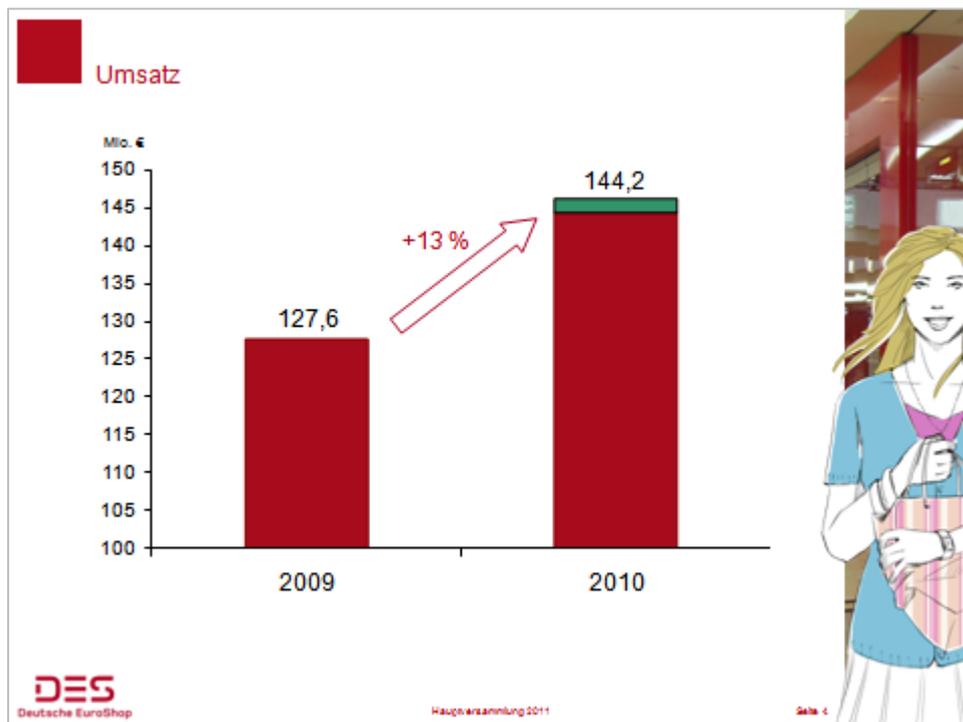
**DES**  
Deutsche EuroShop

Hauptversammlung 2011

Seite 3

Ich starte wie immer mit einem Vergleich unserer ursprünglich für 2010 gesetzten Ziele mit dem tatsächlich Erreichten. Darauf folgend beleuchte ich kurz die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und erläutere ihnen ausführlich unsere Ergebnisse. Den Perspektiven, die uns das laufende Jahr bietet, widme ich mich abschließend im Ausblick.

**Chart 4: Umsatz**

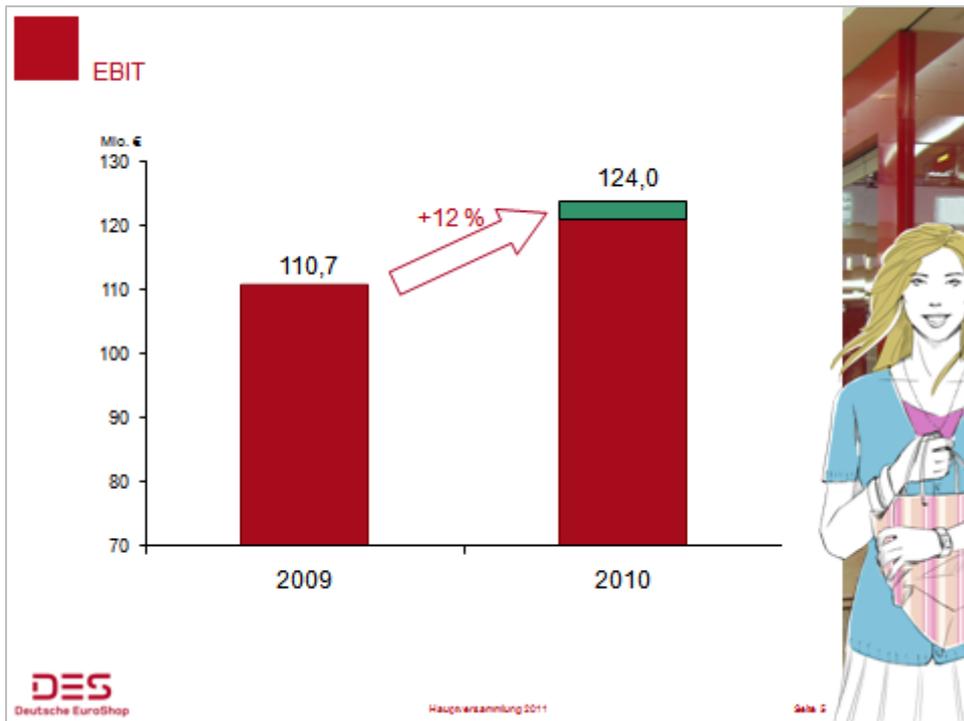


Die Einzelhandelsumsätze 2010 sind in Deutschland nominal um 2,3 % gestiegen, nachdem sie im Vorjahr um 2,4 % gesunken waren. Die in unseren Shoppingcentern ansässigen Mieter konnten davon ebenso profitieren. Unter Berücksichtigung der ausländischen Objekte lag das Umsatzplus unserer Mietpartner bei 2,1 %. Das zeigt uns, dass wir nach wie vor einen guten Mix erfolgreicher Einzelhändler in unseren Shoppingcentern haben.

Die Umsatzerlöse des Deutsche EuroShop-Konzerns stiegen stärker: um 13 % auf 144,2 Mio. €. Vor einem Jahr hatten wir ihnen 139 bis 142 Mio. € in Aussicht gestellt.

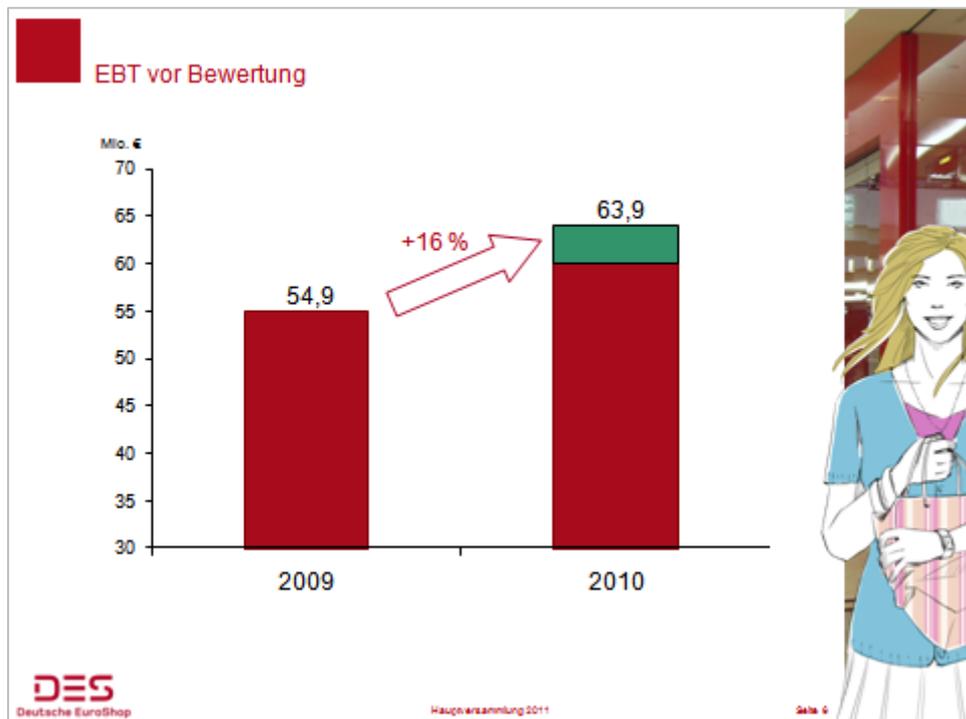
Wie gewohnt möchte ich auch dieses Jahr auf unsere unverändert niedrige Leerstandsquote, die wie schon in den Vorjahren unter 1 % lag, und auf den mit 0,4 % ebenfalls sehr niedrigen Wertberichtigungsbedarf auf Mietforderungen hinweisen. Das ist ebenfalls ein Hinweis auf die ausgewogene Zusammenstellung erfolgreicher Mieter in unseren Centern.

**Chart 5: EBIT**



Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sollte zwischen 118 und 121 Mio. € liegen – heraus kam ein Plus von fast 12 % auf 124,0 Mio. €.

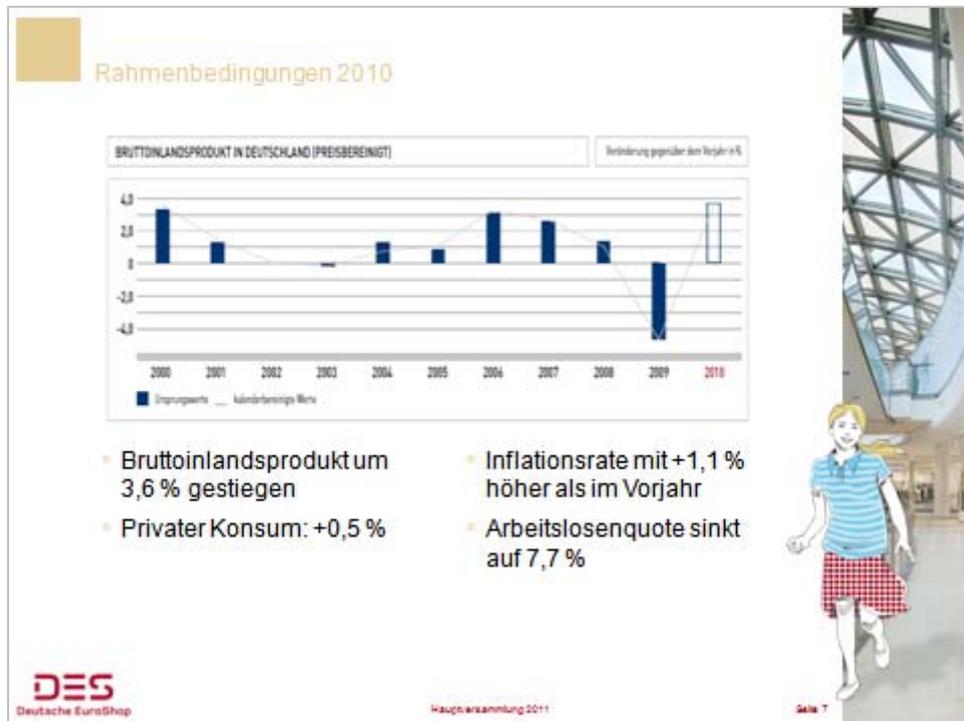
**Chart 6: EBT vor Bewertung**



Für das operative Ergebnis vor Steuern (EBT), d.h. ohne Bewertungsergebnis kalkulierten wir mit 58-60 Mio. €. Erzielt haben wir 63,9 Mio. €, ein Plus von 16 %.

Zur Herleitung dieser Zahlen möchte ich vorab das wirtschaftliche Umfeld erläutern.

### Chart 7: Rahmenbedingungen 2010



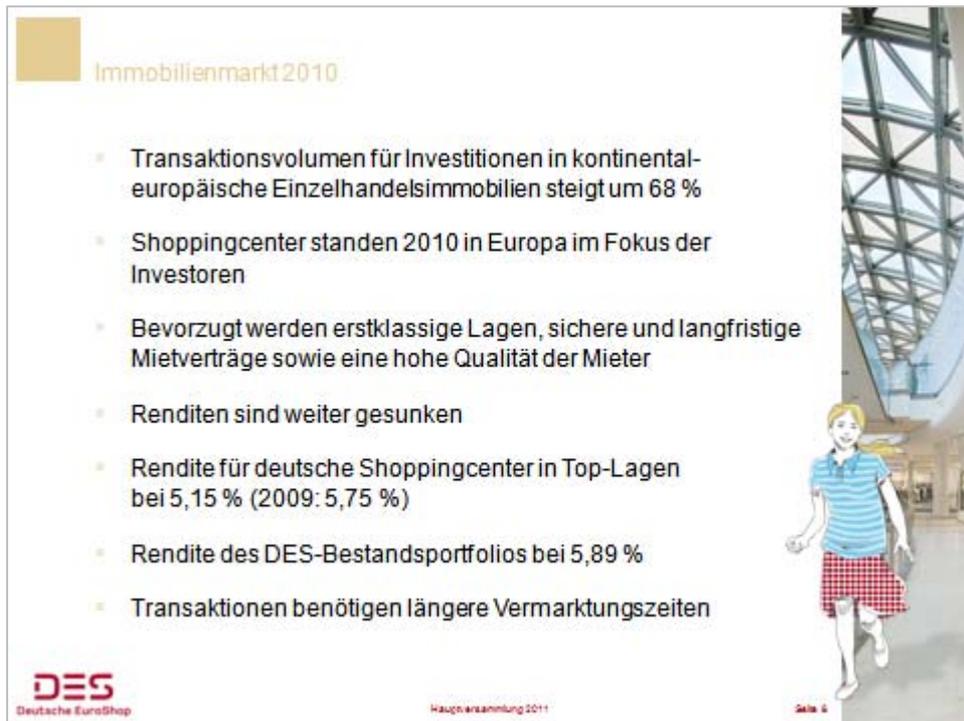
Die Krise scheint zunächst hinter uns zu liegen. Die Wirtschaft ist 2010 wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt.

Und – für uns besonders wichtig – es wurde auch mehr konsumiert als im Vorjahr. Der private Konsum stieg 2010 um 0,5 %. Und das ohne „Abwrackprämie“, die 2009 für einen Neuwagen-Boom sorgte, der dem klassischen Einzelhandel etwas den Schwung nahm. Die Sparquote übertraf mit 11,4 % den bereits hohen Wert des Vorjahres um 0,3 Prozentpunkte.

Mit 1,1 % entfernte sich die Inflationsrate wieder von dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung, den sie 2009 mit 0,4 % erreicht hatte. Hauptverantwortlich hierfür waren Preissteigerungen bei Kraftstoffen und Nahrungsmitteln.

Im Jahresdurchschnitt sank die Arbeitslosenquote 2010 als Folge der starken wirtschaftlichen Erholung auf 7,7 %. 3,24 Mio. Menschen waren erwerbslos.

## Chart 8: Immobilienmarkt 2010



Das Transaktionsvolumen für Investitionen in kontinentaleuropäische Einzelhandelsimmobilien (Shoppingcenter, Fachmarktzentren und Factory Outlets) ist 2010 nach einer Untersuchung von Jones Lang LaSalle im Vergleich zum Vorjahr (12,3 Mrd. €) um 68 % auf 20,7 Mrd. € emporgeschnellt.

Mit einem Anteil von knapp zwei Dritteln am Transaktionsvolumen standen Shoppingcenter 2010 in Europa unverändert im Fokus der Investoren, die weiter defensiv ausgerichtete Anlagemöglichkeiten im sogenannten Core-Bereich suchen. Core-Investoren – zu denen wir uns bekanntermaßen auch zählen – bevorzugen stabile Marktsegmente und achten auf erstklassige Lagen, sichere und langfristige Mietverträge sowie eine hohe Qualität der Mieter.

Die Renditen von Einzelhandelsimmobilien sind im Jahresverlauf weiter gesunken. Die Rendite für deutsche Shoppingcenter in Top-Lagen lag Ende 2010 nach Angaben von Cushman & Wakefield bei 5,15 %, Ende des ersten Quartals 2011 bei 5,1 %. Damit sind sie nicht mehr weit entfernt vom Spitzenwert der letzten zehn Jahre, der bei 5,0 % lag.

Transaktionen benötigen aber längere Vermarktungszeiten als vor der Finanzkrise, was auf ein gestiegenes Risikobewusstsein der Investoren schließen lässt. Auch die Beschaffung der Fremdfinanzierungsmittel erfordert mehr Zeit als noch vor einigen Jahren.

Und nun zum operativen Geschäft unseres Unternehmens.

## Chart 9: Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung			
In Mio. €	2010	2009	+/-
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>144.2</b>	<b>127.6</b>	<b>13%</b>
Grundstücksbetriebs- und Verwaltungskosten	-15.2	-13.0	-17%
Sonstige betriebliche Erträge	0.9	0.9	3%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.9	-4.7	-24%
<b>EBIT</b>	<b>124.0</b>	<b>110.7</b>	<b>12%</b>
Finanzergebnis	-60.2	-55.9	-8%
<b>EBT vor Bewertung</b>	<b>63.9</b>	<b>54.9</b>	<b>16%</b>



**DES**  
Deutsche EuroShop

Hauptversammlung 2011

Seite 8

Die Umsatzerlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr, wie bereits erwähnt, um 13 % auf 144,2 Mio. €. Zu diesem Umsatzwachstum hat ganz wesentlich das A10 Center beigetragen, das zum 1. Februar 2010 übernommen wurde. Die Anteilsaufstockung in der Altmarkt-Galerie Dresden zum 1. Juli 2010 sowie das Allee-Center in Hamm und der City-Point in Kassel, bei denen im Vorjahr umbaubedingte Leerstände zu verzeichnen waren, trugen ebenfalls zum kräftigen Umsatzwachstum bei.

Die Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten lagen mit 15,2 Mio. € um 2,2 Mio. € über dem Vorjahr. Die Erhöhung ist ausschließlich Folge des Erwerbs des A10 Centers, durch den sich die Kosten allein um 2,4 Mio. € erhöhten. Demgegenüber lagen diese Kosten bei den übrigen Centern um rund 0,2 Mio. € unter dem Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen auf Vorjahresniveau. Dagegen erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtsjahr um 1,2 Mio. € auf 5,9 Mio. €, was zum einen aus deutlich höheren Finanzierungsnebenkosten, zum anderen aus höheren Personalkosten resultiert.

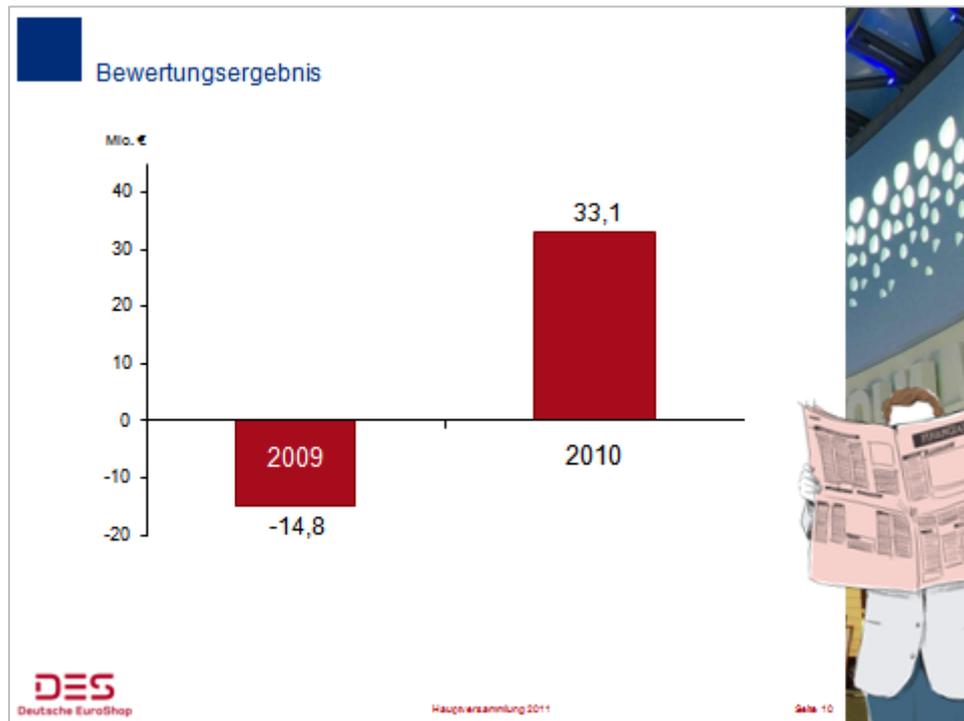
Das Finanzergebnis verschlechterte sich insbesondere aufgrund höherer Zinsaufwendungen um 4,3 Mio. € auf -60,2 Mio. €. Höheren Zinsaufwendungen in Höhe von 5,8 Mio. €, die aus der teilweisen Fremdfinanzierung des A10 Centers sowie aus der Beteiligungserhöhung bei

der Altmarkt-Galerie resultieren, stehen Zinseinsparungen aufgrund von Refinanzierungen und Tilgungen von Bestandsdarlehn in Höhe von 1,4 Mio. € gegenüber.

So ist schließlich das operative Ergebnis vor Steuern, d.h. das EBT vor Bewertung um 16 % auf 63,9 Mio. € gestiegen.

Kommen wir nun zum Bewertungsergebnis:

**Chart 10: Bewertungsergebnis**



Das Bewertungsergebnis lag mit mit 33,1 Mio. € um 47,9 Mio. € über dem Vorjahr, in dem wir einen Bewertungsverlust von 14,8 Mio. € ausweisen mussten. Aus der Bewertung des A10 Centers resultierte ein Bewertungsgewinn von 14,7 Mio. €, dem allerdings Anschaffungsnebenkosten (insbesondere Grunderwerbsteuer) in Höhe von 8,6 Mio. € gegenüber standen, sodass der eigentliche Bewertungsgewinn dieses Objektes bei 6,1 Mio. € lag. Die Bewertung der anderen Bestandsobjekte führte zu einem Bewertungsgewinn von 25,4 Mio. €. Dabei wurden die Bestandsobjekte im Durchschnitt um 1,3 % aufgewertet, wobei die Verkehrswerte mit einer Ausnahme, bei der wir eine Abwertung um 0,7 % zu verzeichnen hatten, in einer Bandbreite von +0,3 % bis +3,7 % über den Vorjahreswerten lagen.

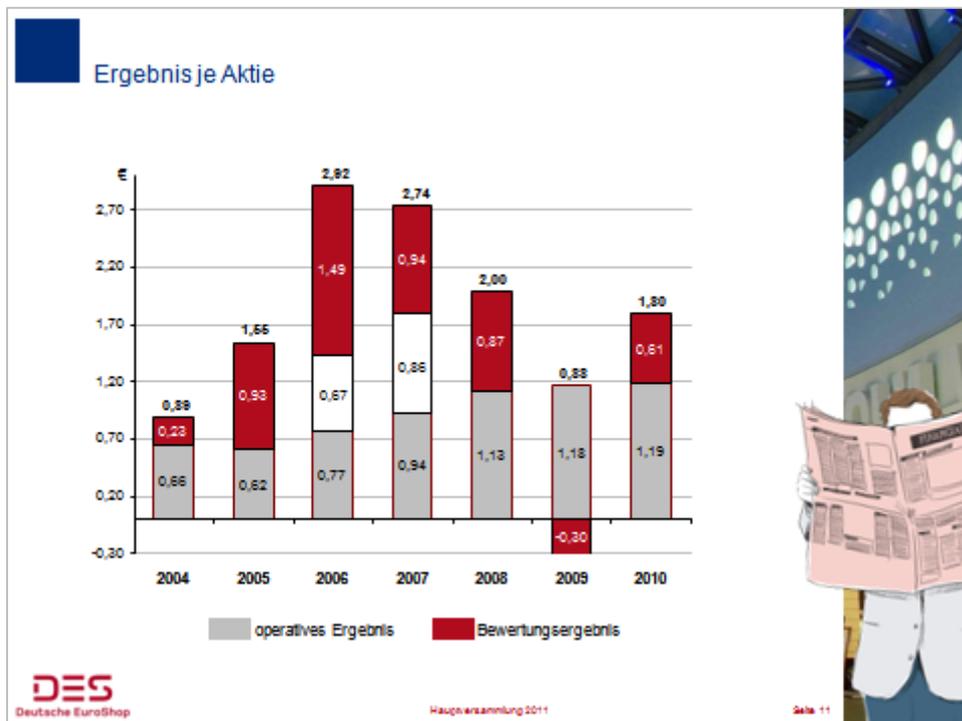
Daneben resultiert aus dem Erwerb weiterer Anteile am City-Point Kassel, den City-Arkaden Wuppertal sowie von mittelbaren Anteilen am Main-Taunus-Zentrum ein Bewertungsgewinn

von 4,7 Mio. €, da insbesondere die erworbenen Anteile am Main-Taunus-Zentrum unter dem entsprechenden Verkehrswert lagen.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

ich möchte Sie nicht langweilen, wenn ich mich Jahr für Jahr wiederhole, und ich bin sicher, Sie alle haben es längst verinnerlicht, daher vielleicht nur für das Protokoll: Das Bewertungsergebnis ist nicht prognostizierbar und es ist auch keine Einbahnstraße, dafür hängt es von zu vielen Einflussfaktoren ab. Das Bewertungsergebnis ist für uns, mit Ausnahme der tatsächlichen Investitionen in die Bestandsobjekte, nur von untergeordneter Relevanz, da es nur auf dem Papier stattfindet. Auswirkungen auf unseren Cashflow und auf die Dividendenzahlungsfähigkeit haben diese Vorgänge weiterhin nicht.

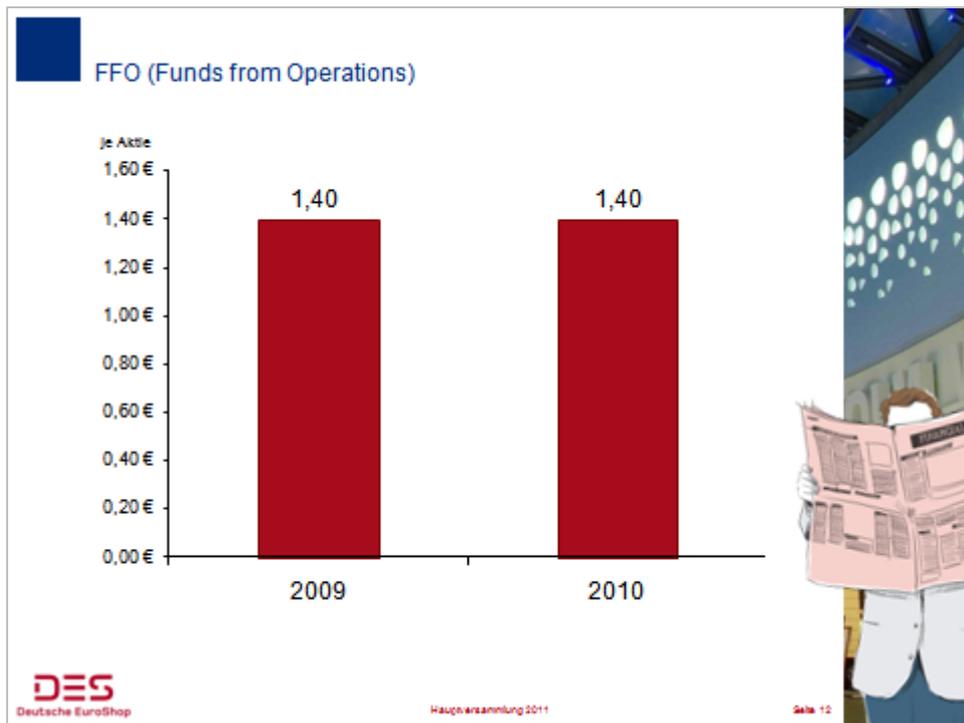
**Chart 11: Ergebnis je Aktie**



Das Ergebnis vor Steuern (EBT) inklusive des Bewertungsergebnisses lag so mit 97,0 Mio. € um 142 % über dem Vorjahreswert. Der Konzerngewinn erhöhte sich entsprechend um 138 % und betrug 81,8 Mio. €.

Der Gewinn je Aktie lag bei 1,80 € gegenüber 0,88 € im Vorjahr. Davon entfielen 1,19 € auf das operative Geschäft und 0,61 € auf das Bewertungsergebnis.

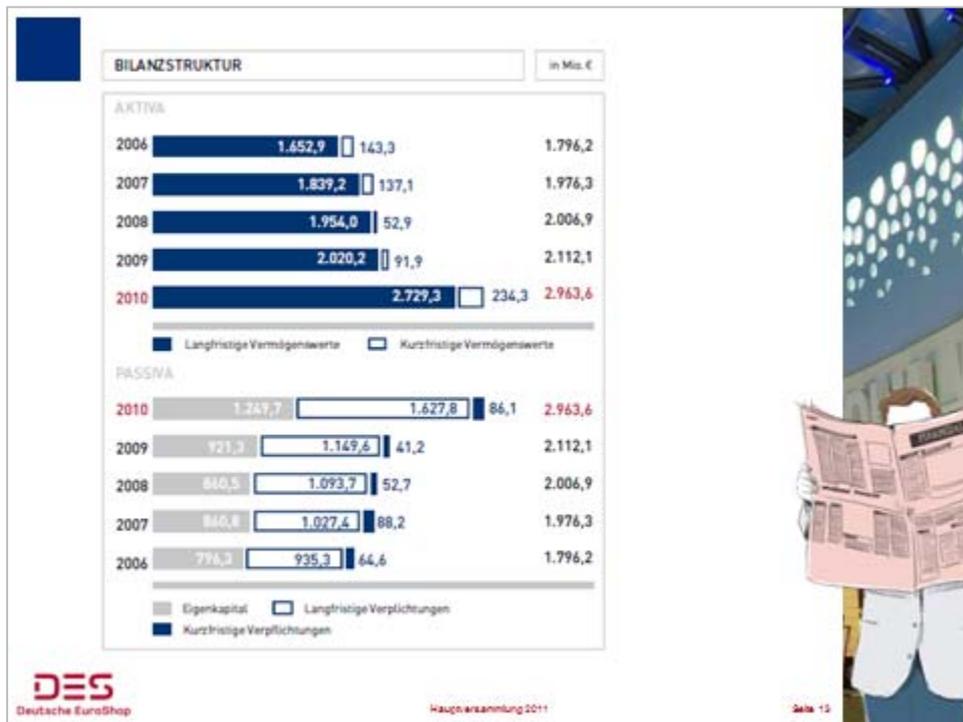
Chart 12: FFO



Der Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit – auch als Kennzahl Funds from Operations, kurz FFO, bekannt – verbesserte sich weiter: 63,6 Mio. € haben wir erwirtschaftet, 16 % mehr als im Vorjahr. Auf die einzelne Aktie herunter gebrochen waren das 1,40 €.

Der FFO ist als Kennzahl wichtig, weil mit dem FFO die laufenden Investitionen der Bestandsobjekte, die planmäßige Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie – und darauf legen Sie sicher auch großen Wert – die Dividende finanziert werden.

**Chart 13: Bilanzstruktur**

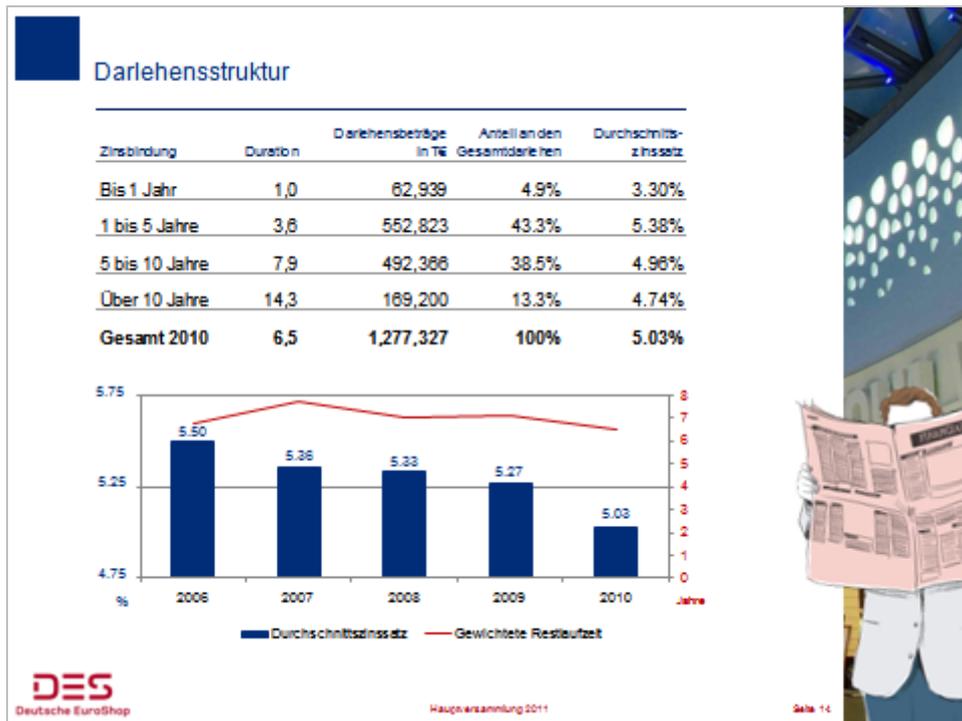


Unsere Bilanz präsentiert sich unverändert solide.

Die Bilanzsumme des Konzerns ist im Geschäftsjahr 2010 um 851,5 Mio. € auf 2,964 Mrd. € gestiegen. Die Investment Properties erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 709,7 Mio. €, was weit überwiegend auf die erstmalige Vollkonsolidierung des Main-Taunus Zentrums, des Phoenix-Centers und des A10 Centers sowie auf die Erhöhung unserer Beteiligung um 17 % Prozentpunkte an der Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen ist. Unsere liquiden Mittel lagen zum Bilanzstichtag bei 65,9 Mio. €.

Das Eigenkapital des Deutsche EuroShop-Konzerns lag mit 1.249,7 Mio. € um 328,4 Mio. € über dem Vorjahr. Die Eigenkapitalquote hat sich entsprechend um 2,1 Prozentpunkte auf 51,5 % leicht verbessert.

**Chart 14: Darlehensstruktur**



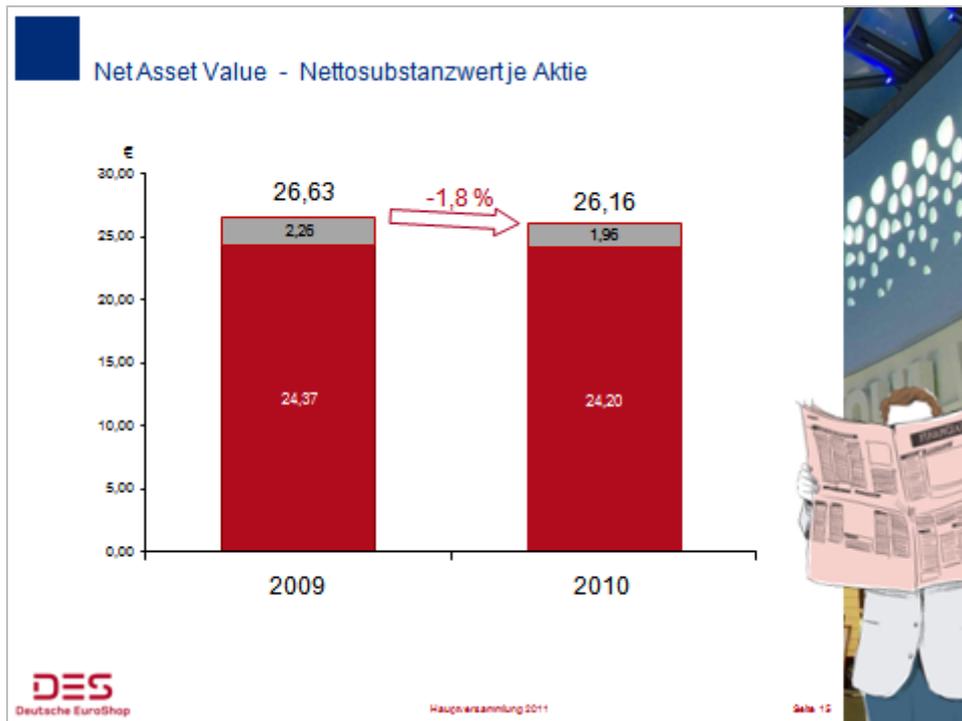
Die bisherige Kreditlinie in Höhe von 100 Mio. € wurde auf 150 Mio. € erhöht. Sie steht uns nun bis 2014 zur Verfügung.

Zum 31. Dezember 2010 waren die Fremdfinanzierungskonditionen für durchschnittlich 6,5 Jahre zu 5,03 % p.a. gesichert. Das bedeutet, wir sind zu günstigeren Konditionen fremdfinanziert als im Vorjahr. Und wir sind zuversichtlich, zum Jahresende 2011 durch vorzeitige Prolongationen, die wir derzeit mit den Banken verhandeln, den durchschnittlichen Zinssatz weiter auf ca. 4,8 % senken und gleichzeitig die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen auf etwa sieben Jahre erhöhen zu können.

Die Deutsche EuroShop unterhält derzeit Kreditverbindungen zu 19 Banken. Dabei handelt es sich neben einer österreichischen Bank ausschließlich um deutsche Kreditinstitute.

Von insgesamt 34 Darlehensverträgen enthalten acht Kreditauflagen. Dabei handelt es sich um Vorgaben zur Kapitaldienstfähigkeit, zur Verschuldung und nur in einem Fall um eine Auflage zum Verhältnis zwischen Darlehen zu Marktwert. Alle Auflagen wurden und werden auch zukünftig eingehalten.

**Chart 15: Net Asset Value - Nettosubstanzwert**



Zum 31. Dezember 2010 ergab sich ein Net Asset Value von 1.350,7 Mio. € oder 26,16 € je Aktie. Damit ist der Net Asset Value um 343,8 Mio. € oder 34,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Hiervon entfallen 294,6 Mio. € auf die im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalmaßnahmen, die zu einer Erhöhung der Anzahl der ausgegebenen Aktien um 36,5 % führten. Auf die Kapitalmaßnahmen werde ich gleich noch eingehen. Infolge der erhöhten Aktienzahl ist der Net Asset Value je Aktie aber um 1,8 % gegenüber dem Vorjahr gesunken.

**Chart 16: Dividende**



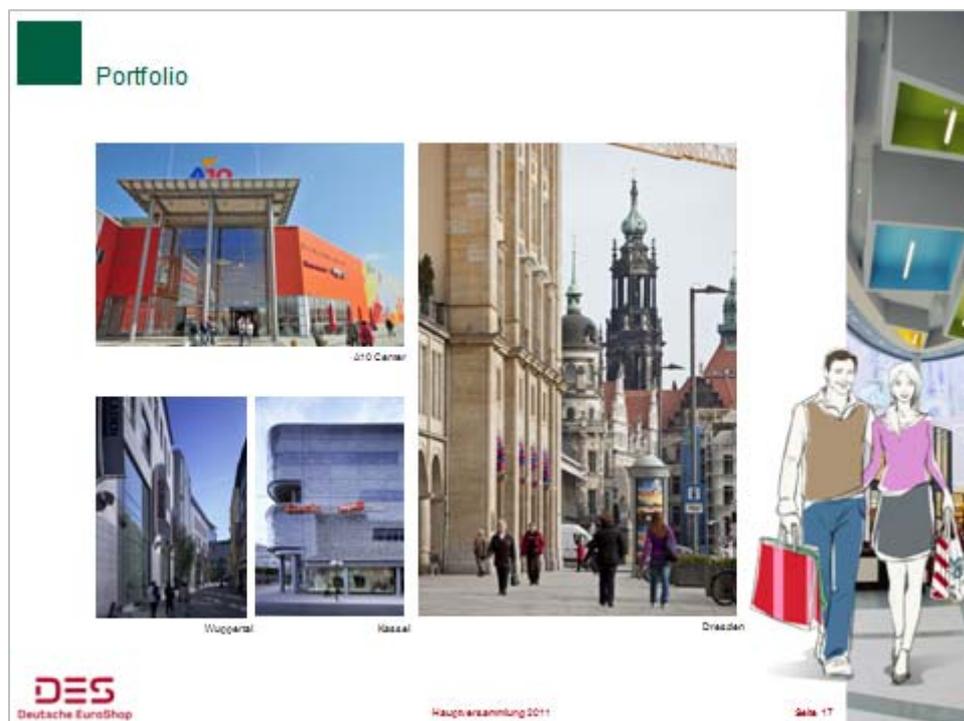
Sehr geehrte Damen und Herren, kommen wir zur Dividende.

Viermal hintereinander haben wir 1,05 € je Aktie ausgeschüttet. Zeit für eine Erhöhung. In den vergangenen Jahren wurde dieser Wunsch mehrfach auf der Hauptversammlung geäußert, aber es gab gute Gründe für uns, mit einer Erhöhung zu warten. Nun aber möchten wir Ihren Wunsch gerne erfüllen, zumal 2010 ein sehr erfreuliches Jahr für uns war. Daher schlagen Ihnen Aufsichtsrat und Vorstand heute die Ausschüttung einer auf 1,10 € je Aktie erhöhten Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr vor.

Je Aktie sind das 4,8 % mehr. Absolut sind es aber 10,5 Mio. € und somit sogar 22,6 % mehr als im Vorjahr. Wir waren wie im vergangenen Jahr schließlich nicht nur bzgl. neuer Akquisitionen umtriebig, sondern auch bzgl. Kapitalerhöhungen. Somit werden wir morgen 17 % mehr Aktien als im Vorjahr mit einer Dividende bedienen.

Aber nun ein paar Worte zu unseren Akquisitionen.

#### Chart 17: Portfolio: A10, CAW, CPK und AGD



Anfang 2010 haben wir das A10 Center in Wildau gekauft. Ich hatte Ihnen bereits auf unserer letztjährigen Hauptversammlung über dieses große Shoppingcenter vor den Toren Berlins berichtet. Nach der Übernahme des Centers wurde die Fertigstellung des Projekts A10 Triangel, einer Neubaumaßnahme, die direkt an das Center anschließt und zahlreiche

neue Geschäfte beherbergt, sofort in Angriff genommen. Am 6. April dieses Jahres haben wir die A10 Triangel komplett vermietet eröffnet. Bis Herbst wird noch die Ladenstraße des bisherigen Bestands modernisiert, so dass die Kunden insgesamt ein noch freundlicheres Ambiente erwarten wird. Das Investitionsvolumen inkl. der Triangel und der Modernisierung beträgt unverändert rund 265 Mio. €

Im Juli 2010 gelang es, die Anteile der Minderheitsgesellschafter bei den City-Arkaden Wuppertal und beim City-Point Kassel sowie die Anteile eines Mitgesellschafter an der Altmarkt-Galerie Dresden zu erwerben. Die Erwerbe wurden teilweise in Bar, teilweise in Aktien bezahlt, worauf ich gleich noch einmal eingehen werde.

### Chart 18: Billstedt-Center Hamburg



Ende September konnten wir dann den Kaufvertrag für ein weiteres Center, das Billstedt-Center in Hamburg unterzeichnen. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 1. Januar 2011, sodass das Center im Jahresabschluss noch nicht in den Investment Properties erfasst, sondern der geleistete Kaufpreis im Umlaufvermögen ausgewiesen wurde.

Das Billstedt-Center in Hamburg stellt für uns ein Gesamtinvestitionsvolumen von etwa 160 Mio. € dar. Hiervon entfallen auf den Kaufpreis einschließlich Erwerbsnebenkosten rund 157 Mio. € und der Rest auf kleinere Investitionen für Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der nächsten Jahre.

Das Billstedt-Center ist ein alteingesessenes Center, das ursprünglich in zwei Teilen 1969 und 1977 eröffnet und 1996 grundlegend umstrukturiert wurde. Es befindet sich im östlichen Stadtgebiet Hamburgs, etwa acht Kilometer von der Innenstadt entfernt. Im Einzugsgebiet leben rund 735.000 Menschen und täglich besuchen bis zu 40.000 Kunden das Center, das perfekt zwischen dem lokalen Omnibusbahnhof, einer U-Bahn-Haltestelle und dem Marktplatz liegt.

Es bietet auf einer Verkaufsfläche von ca. 40.000 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen rund 110 Fachgeschäfte, die alle an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet sind. Die Magnetmieter des Centers sind ein SB-Warenhaus der REWE-Gruppe, ein Media Markt und die drei Modehäuser C&A, TK Maxx sowie H&M. In das Center integriert ist ein Karstadt-Warenhaus, das sich im Eigentum Dritter befindet. Darüber hinaus verfügt das Center über rund 3.500 qm Wohn- und Bürofläche sowie über 1.500 Pkw-Stellplätze.

Last but not least gelang es dann, Mitte Dezember 2010 unsere Beteiligung am Main-Taunus-Zentrum zu erhöhen. Durch Erwerb von rund 9,7 % am DB Immobilienfonds 12 für rd. 17 Mio. € konnten wir unsere Beteiligungsquote am Main-Taunus-Zentrum auf rd. 52 % erhöhen. Damit verfügen wir nunmehr über die Mehrheit an diesem Objekt und werden es zukünftig vollständig in unserem Abschluss konsolidieren.

Dieses große Investitionsprogramm hätten wir aber nicht durchführen können, wenn Sie uns dabei nicht unterstützt hätten.

Damit kommen wir nun zu den Kapitalmaßnahmen, die wir 2010 erfolgreich durchführen konnten.

## Chart 19: Kapitalerhöhungen zur Wachstumsfinanzierung

**Kapitalerhöhungen zur Wachstumsfinanzierung**

- Februar: Platzierung von 6.302.082 neuen Aktien aus einer Bezugsrechtskapitalerhöhung (ca. 5-fach überzeichnet, Bruttoemissionserlös ca. 123 Mio. €)
- Juli/August: Sachkapitalerhöhung ohne Bezugsrecht durch Ausgabe von 1.780.000 neuen Aktien zum Erwerb weiterer Anteile an zwei Shoppingcentern (Dresden, Wuppertal)
- November: Platzierung von 5.736.822 neuen Aktien aus einer Bezugsrechtskapitalerhöhung (ca. 6-fach überzeichnet, Bruttoemissionserlös ca. 132 Mio. €)



**DES**  
Deutsche EuroShop

Hauptversammlung 2011

Seite 18

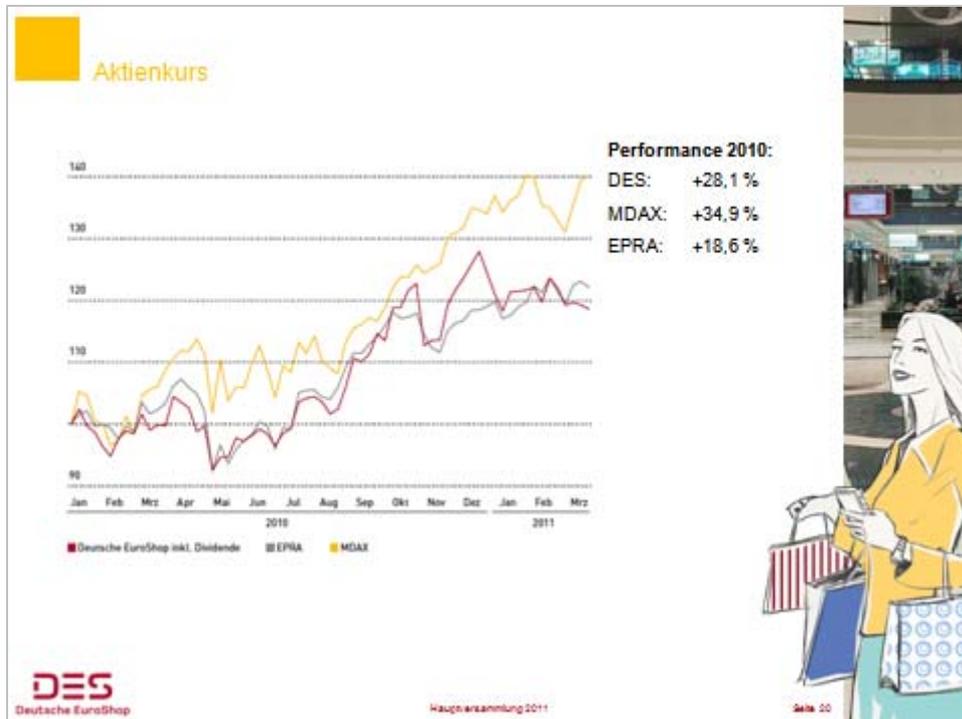
Zur Refinanzierung des Eigenmittelanteils für das A10 Center haben wir im Januar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6:1 durchgeführt. Bei einem Bezugskurs von 19,50 € je Aktie lag das Emissionsvolumen bei rund 123 Mio. € – und die Emission war fast fünffach überzeichnet. Bereits vor einem Jahr hatten wir auf unserer letzten Hauptversammlung darüber berichtet.

Nach der Barkapitalerhöhung im Januar haben wir im Juli dann erstmals eine Sachkapitalerhöhung durchgeführt. Für den Erwerb von Anteilen an unseren Shoppingcentern in Wuppertal und in Dresden haben wir 1.780.000 neue Aktien ausgegeben und damit den Kaufpreis bezahlt. Der vereinbarte Preis je Aktie lag mit jeweils 22,88 € leicht über dem damaligen Börsenkurs.

Im November schließlich haben wir – so wie von Ihnen auf der letzten Hauptversammlung gewünscht – ein zweites Mal die aus dem Januar 2010 bekannte Methode angewendet und zur Finanzierung des Billstedt-Centers eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 8:1 zu 23,00 € je Aktie durchgeführt. In diesem Falle waren wir sogar mehr als sechsfach überzeichnet, die Gesamtnachfrage belief sich auf knapp 850 Mio. €. Unserer Gesellschaft sind so rund 132 Mio. € zugeflossen. Und erneut konnten wir uns über eine hohe Aufnahmebereitschaft unserer Aktionäre freuen. Wir werten das als Bestätigung für den von uns eingeschlagenen Weg und dafür danken wir Ihnen sehr.

Mit allen drei Kapitalerhöhungen zusammen haben wir die Anzahl der Aktien im vergangenen Jahr um 36,5 % erhöht. Und das hat unserem Aktienkurs nicht geschadet: Die Rendite 2010 lag für unsere Aktionäre bei 28,1 %.

**Chart 20: Aktienkurs**



Der Kurs unserer Aktie pendelte zunächst bis April 2010 auf dem Niveau vom Jahresende 2009 um 23,70 €. Im 2. Quartal wurde das Börsenklima etwas rauer und war von sinkenden Kursen für die meisten Immobilien-Aktien geprägt. Den tiefsten Kurs des Jahres verzeichnete die Aktie der Deutsche EuroShop mit Beginn des 3. Quartals am 1. Juli 2010 mit 21,72 € auf Xetra-Schlusskursbasis. Von da an startete eine Rally, die den Kurs um rund 33 % auf 28,98 € am letzten Handelstag des Jahres steigen ließ. Die Aktie schloss 2010 auf dem Jahreshoch ab und legte die Latte für 2011 nicht weit entfernt vom Allzeithoch auf, das am 23. April 2007 bei 30,09 € markiert wurde.

Unsere Aktie hat 2010 die europäische Benchmark, den EPRA-Index, und alle europäischen Peer-Group-Unternehmen klar hinter sich gelassen. In diesem Jahr haben die anderen bisher die Nase vorn, kumuliert liegen wir aber noch vor den anderen.

Wir wünschen uns alle, dass sich diese Entwicklung auch in der Zukunft fortsetzt – wir werden uns weiter anstrengen aber ich möchte bei dieser Gelegenheit erneut auf den langfristigen Charakter unseres Geschäftsmodells hinweisen. Für sehr anschaulich halte ich

die folgende Übersicht, die Sie auf S. 69 unseres Geschäftsberichtes finden und unseren kritischen Aktionär aus der Hauptversammlung 2001 erfreuen müsste:

### Chart 21: 10 Jahre Shoppingcenter-Aktie aus Aktionärssicht

**10 Jahre Shoppingcenter-Aktie aus Aktionärssicht\***

- Aktionäre der ersten Stunde freuen sich über eine Performance von 130 %.
- Aus anfangs investierten 10.000 € wurden 23.027 €.
- Die Aktien der Deutsche EuroShop entwickelten sich in den letzten zehn Jahren deutlich besser als die Indizes DAX (+7 %), MDAX (+117 %) und EPRA (+83 %).
- Die Dividende stieg kontinuierlich von 0,96 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2001 auf 1,10 € je Aktie für 2010.
- Mit der Shoppingcenter-Aktie konnten Investoren in den vergangenen zehn Jahren eine durchschnittliche Rendite von 10 % pro Jahr erzielen.

\* Stand 31.12.2010

DES  
Deutsche EuroShop

Hauptversammlung 2011

Seite 21

Die wichtigsten Punkte möchte ich kurz erwähnen:

1. Aktionäre der ersten Stunde erzielten über einen 10 Jahreszeitraum eine Performance von 130 %, d.h.
2. aus anfangs investierten 10.000 € wurden 23.027 €
3. Die Aktien der Deutsche EuroShop entwickelten sich in den letzten zehn Jahren deutlich besser als die Indizes DAX (+7 %), MDAX (+117 %) und EPRA (+83 %).
4. Die Dividende stieg kontinuierlich von 0,96 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2001 auf 1,10 € je Aktie für 2010.
5. Und last but not least: Mit der Shoppingcenter-Aktie konnten Sie in den vergangenen zehn Jahren eine durchschnittliche Rendite von 10 % pro Jahr erzielen. Das, denke ich, ist doch ein sehr ordentliches Ergebnis.

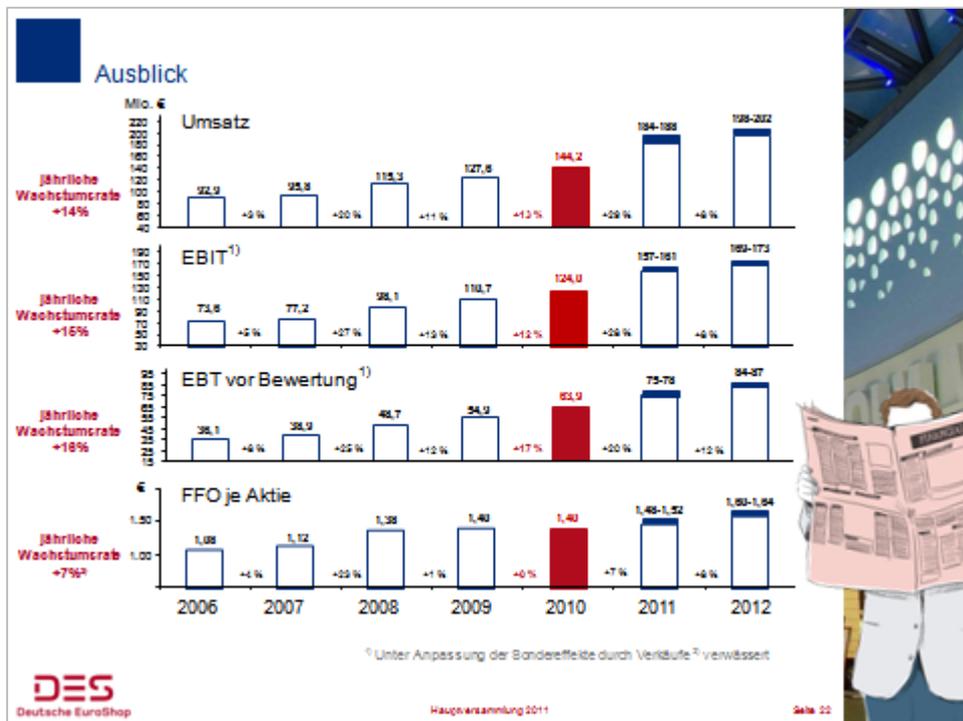
Sehr geehrte Damen und Herren, soweit der Blick in die Vergangenheit.

Wir sind mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden und ich glaube, Sie können das auch sein. Wie im Vorjahr konnten wir unsere Ergebnisprognose übertreffen. Die Deutsche

EuroShop hat einmal mehr gezeigt, dass sie über ein erstklassiges Shoppingcenter-Portfolio verfügt und mit ihren Einkaufszentren gut aufgestellt ist.

Was erwarten wir nun für das laufende und kommende Geschäftsjahr?

**Chart 22: Ausblick 2011/2012**



Nachdem die deutsche Volkswirtschaft in 2010 wieder kräftig gewachsen ist und damit die Prognosen vom Jahresanfang deutlich übertroffen wurden, sind die Aussichten für 2011 weiter positiv. Große Hoffnungen liegen dabei auf einem stärkeren Anspringen der Binnenkonjunktur und insbesondere den privaten Konsumausgaben. Der robuste Arbeitsmarkt mit Zunahme der Beschäftigtenzahlen und einem damit verbundenen Abbau der Arbeitslosigkeit auf Niveaus, die seit Jahrzehnten nicht mehr erreicht wurden, unterstreichen den positiven Ausblick.

Wir gehen ebenfalls von einer positiven Entwicklung unserer Shoppingcenter aus. Das Billstedt-Center wird erstmalig in 2011 unsere positive Entwicklung unterstützen. Die Anfang April erfolgreich abgeschlossenen und voll vermieteten Erweiterungen der Altmarkt-Galerie Dresden und des A10 Centers werden ebenso Früchte tragen.

Im Herbst folgt dann noch die Vollendung der Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums. Die Vermietung der zusätzlichen Flächen ist weitestgehend sichergestellt. Dies gilt ebenso für die Mietverträge, die im zweiten Halbjahr 2011 insbesondere in den City-Arkaden Wuppertal

und in der City-Galerie Wolfsburg nach Ablauf der ersten zehn Jahre zur Prolongation anstehen. Der Vermietungsstand über alle Shoppingcenter wird daher aus heutiger Sicht weiterhin über 99 % liegen. Die Mietaußenstände als auch erforderliche Wertberichtigungen befinden sich stabil auf niedrigem Niveau. Wir haben keine Indikationen für eine signifikante Änderung dieser zufriedenstellenden Situation.

2010 haben wir alle drei uns zur Verfügung stehenden Wege des Wachstums beschritten: Kauf von neuen Shoppingcentern, Aufstockung von Anteilen an Centern und Erweiterung bestehender, erfolgreicher Center. Wir wollen auch in Zukunft wachsen. Aber wir betonen wie immer: Uns geht es beim Wachstum nicht um Quantität, sondern um Qualität. Derzeit befinden wir uns in einem Bieterprozess für ein Shoppingcenter in Deutschland, nachdem wir vor kurzem bei einem ausländischen Objekt nur Zweiter geworden sind. Drücken Sie uns die Daumen, dass wir nunmehr hier zum Zuge kommen, denn wir halten es für eine attraktive Ergänzung unseres Portfolios. Aber am Preis kann es noch scheitern.

Wenn wir in die Zukunft blicken, möchten wir Ihnen die folgenden operativen Kennzahlen zur Orientierung geben, an denen Sie uns messen können:

- Für das Geschäftsjahr 2011 erwarten wir einen Umsatz in Höhe von 184 bis 188 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2012 sollte der Umsatz auf 198 bis 202 Mio. € steigen.
- Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern, EBIT, wird nach unserer Prognose im laufenden Jahr bei 157 bis 161 Mio. € liegen. 2012 sollte es auf 169 bis 173 Mio. € steigen.
- Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung) kalkulieren wir 2011 mit 75 bis 78 Mio. € und 2012 mit 84 bis 87 Mio. €.
- Die Funds from Operation (FFO) erwarten wir in diesem Geschäftsjahr in einer Größenordnung zwischen 1,48 € und 1,52 € und im Geschäftsjahr 2012 zwischen 1,60 € und 1,64 €.

Wir werden unsere bewährte Dividendenstrategie weiter verfolgen. Sie bleibt unverändert auf Langfristigkeit und Kontinuität ausgerichtet. Auf Basis der dargestellten Prognose gehen wir davon aus, auch für die Jahre 2011 und 2012 eine Dividende von 1,10 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

## Chart 23: Resümee & Dank



Ich darf meinen heutigen Vortrag kurz zusammenfassen: Alles gut.

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

Zum Abschluss möchte ich gemeinsam mit Herrn Borkers dem gesamten Team der Deutsche EuroShop für den herausragenden Einsatz danken. Ohne dieses Engagement wären wir heute nicht da, wo wir sind. Vielen Dank Frau Kaiser, Frau Schäfer, Herr Kiss und Herr Lissner.

Ich möchte auch dem Aufsichtsrat herzlich danken. Wir freuen uns auf die Fortsetzung unserer guten Zusammenarbeit zum Wohle unserer Gesellschaft.

Und nicht zuletzt Ihnen, meine sehr verehrten Aktionärinnen und Aktionäre, danke ich insbesondere dafür, dass Sie uns mit Ihrer Beteiligung an der Deutsche EuroShop einen Teil Ihres Vermögens zur Verwaltung anvertrauen. Wir werden alles in unserer Kraft stehende tun, um Ihr Vertrauen auch in Zukunft zu rechtfertigen.

Herzlichen Dank.

Chart 24: Hauptversammlung 2011 – „10“

