

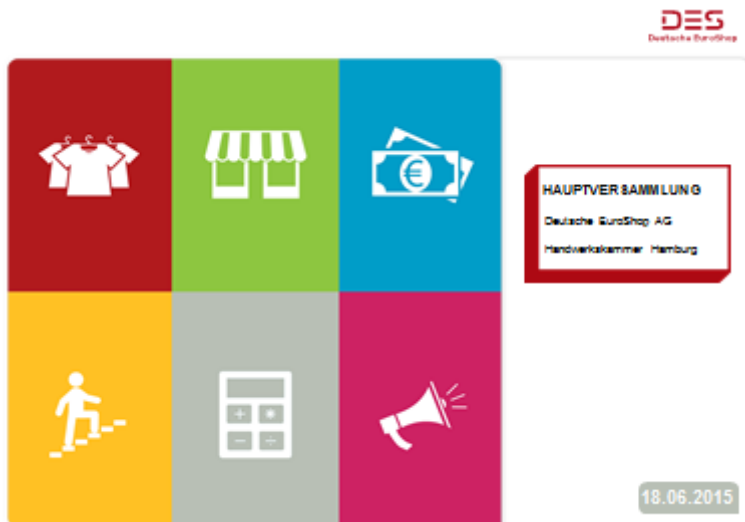
**Reden von
Claus-Matthias Böge (Sprecher des Vorstands) und
Wilhelm Wellner (Chief Operating Officer)
anlässlich der ordentlichen Hauptversammlung
der Deutsche EuroShop AG
am 18. Juni 2015 in Hamburg**

Claus-Matthias Böge (Sprecher des Vorstands)

Chart 1: Titelblatt



Chart 2: Feel Estate



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

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

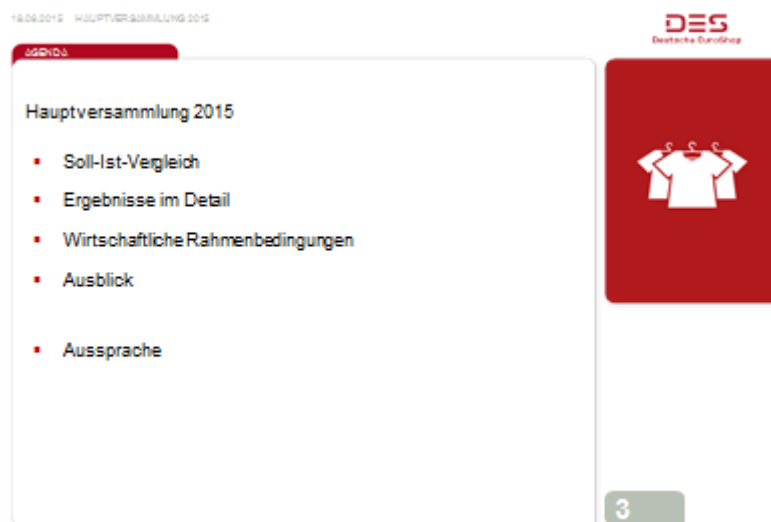
Ich stehe hier heute mit einem lachenden und weinenden Auge.

Das weinende Auge sagt mir: Dies ist deine letzte Hauptversammlung als Vorstand unserer Gesellschaft. Nach über 13 Jahren hier oben heißt es für mich, von Ihnen Abschied zu nehmen. Mein Nachfolger Wilhelm Wellner ist seit Februar an Bord und wird ab Juli mein Amt übernehmen. Daher wird er im Anschluss an meine Rede die Planung für 2015 vorstellen und ihnen seinen Blick auf das Shoppingcentergeschäft präsentieren.

Das lachende Auge sagt: Du kannst ein letztes Mal einen Rückblick auf das abgelaufene Geschäftsjahr geben und das macht mir bei einem Geschäftsjahr, in dem alle Kennzahlen im Plan oder darüber lagen, natürlich Freude.

Folgenden Ablauf haben wir für heute vorgesehen:

Chart 3: Agenda – Hauptversammlung 2015

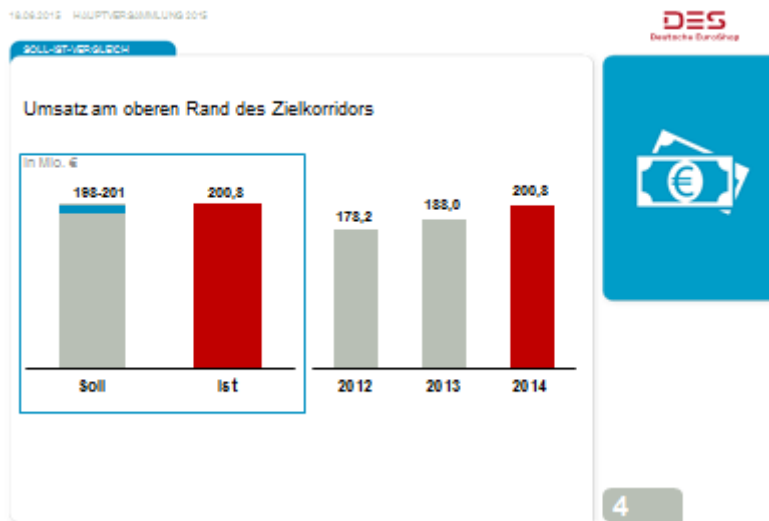


Zunächst vergleiche ich das Ergebnis des Geschäftsjahres mit unseren ursprünglichen Prognosen. Danach werde ich Ihnen die wirtschaftlichen Ergebnisse im Detail erläutern.

Anschließend wird Herr Wellner übernehmen und diese Ergebnisse in die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einordnen. Dabei wird er auch die aktuelle Situation auf den Transaktionsmarkt und die Finanzierungsbedingungen erörtern.

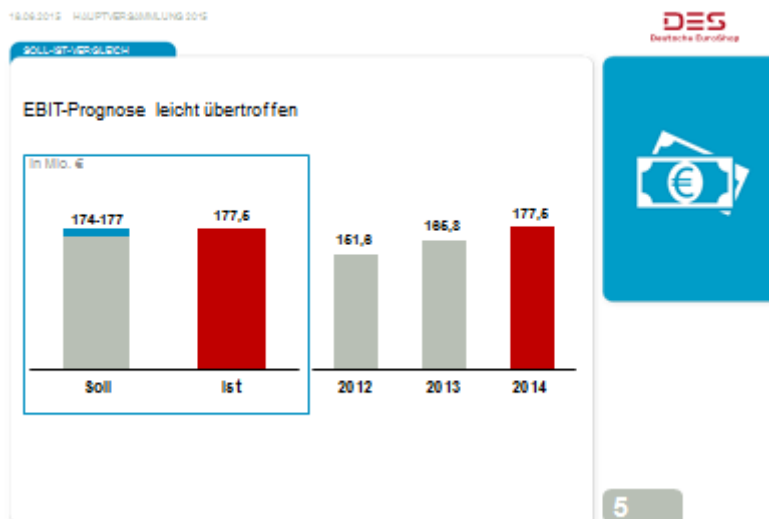
Mit einem Ausblick für das laufende Geschäftsjahr und den Perspektiven der Deutsche EuroShop für 2015 schließen wir ab und gehen dann über in die Aussprache.

Chart 4: Soll-Ist-Vergleich – Umsatz am oberen Rand des Zielkorridors



Ich beginne mit dem Soll-Ist-Vergleich: Vor einem Jahr hatten wir ihnen 198 bis 201 Mio. € Umsatz in Aussicht gestellt. Mit 200,8 Mio. € im Konzern, ein Plus von knapp 7 %, haben wir den Zielkorridor am oberen Rand getroffen.

Chart 5: EBIT-Prognose leicht übertroffen



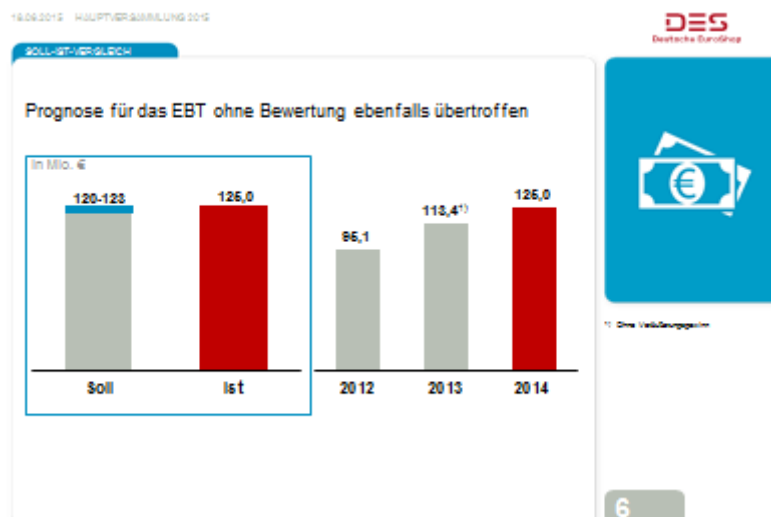
Als Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hatten wir zwischen 174 und 177 Mio. € erwartet. Mit einem Anstieg um glatt 7 % auf 177,5 Mio. € sind wir leicht über der erwarteten Spanne herausgekommen. Dies lag auch daran, dass wir die Quote der Grundstücksbetriebs- und Grundstücksverwaltungskosten bei nur 9,5 % halten konnten – eigentlich hatten wir mit einer leicht steigenden Kostenquote gerechnet.

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um 5,7 Mio. € auf -39,8 Mio. €, was nach dem Verkauf der Anteile an der Galeria Dominikanska in Breslau in 2013 auch zu erwarten war.

Die Zinserträge lagen mit 0,3 Mio. € leicht unter dem Vorjahr; auch das ist beim derzeitigen Zinsumfeld nicht wirklich eine Überraschung. Und die Zinsaufwendungen erhöhten sich per Saldo um 0,8 Mio. € auf 58,6 Mio. €, was im Wesentlichen auf die ganzjährige Einbeziehung der Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen ist.

Das Ergebnis der at-equity einbezogenen Beteiligungsunternehmen verbesserte sich deutlich um 8,1 Mio. € und lag bei 35,1 Mio. €.

Chart 6: Prognose für das EBT ohne Bewertung ebenfalls übertroffen

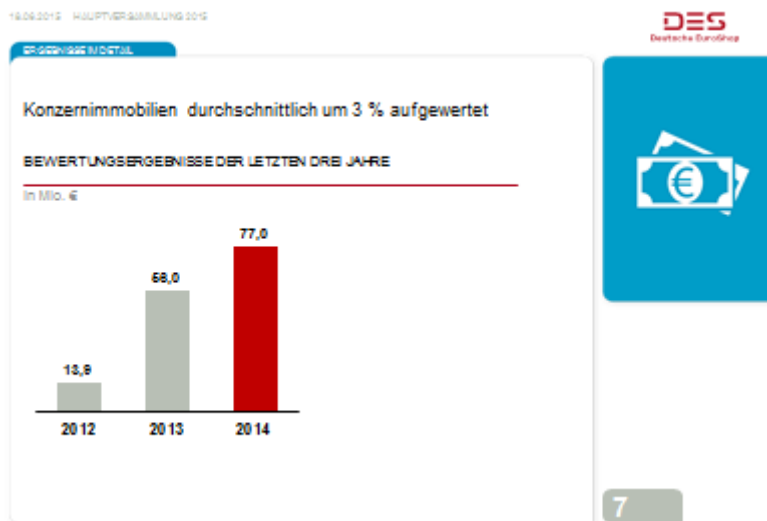


Für das operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis kalkulierten wir mit 120 bis 123 Mio. €. Heraus kamen 125 Mio. €.

Und damit haben wir erneut alle gesetzten Ziele erreicht und, wie gewohnt, gehalten, was wir Ihnen versprochen hatten. Für mich persönlich ist es ein Rekord-Geschäftsjahr, denn ich kann mich an kein Geschäftsjahr erinnern, in dem die operativen Zahlen besser und das freut mich natürlich.

Kommen wir nun zu den Details, beginnend mit dem Bewertungsergebnis.

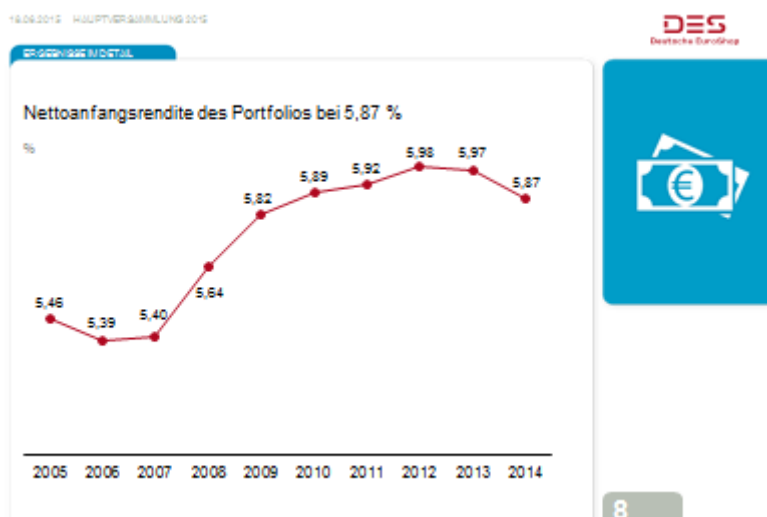
Chart 7: Konzernimmobilien durchschnittlich um 3 % aufgewertet



Ein letztes Mal hören Sie von mir den folgenden Hinweis: Die Deutsche EuroShop ist cash-orientiert, daher ist die Kennzahl FFO, Funds from Operations, für uns wichtig. Das Bewertungsergebnis ist nicht als Dividende ausschüttbar und im Wesentlichen auch nicht cashrelevant. Da kann es auch Phasen geben, in denen Bewertungsverluste zu verzeichnen sind, aber auch diese dann nur auf dem Papier.

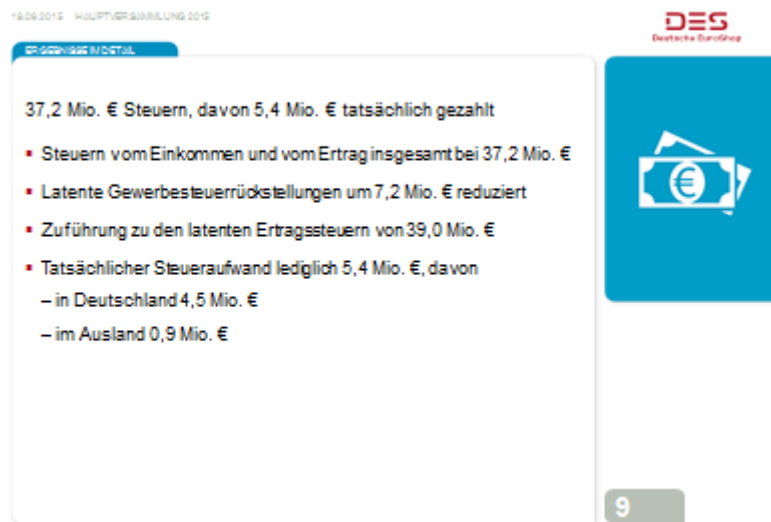
In 2014 hat sich das Bewertungsergebnis von 56 auf 77 Mio. € verbessert. Im Durchschnitt wurden unsere Konzernimmobilien nach Berücksichtigung der laufenden Investitionen um 3 % aufgewertet. Die Bandbreite der Bewertungsergebnisse der einzelnen Center lag dabei zwischen +1,3 % und +4,5 %.

Chart 8: Nettoanfangsrendite des Portfolios bei 5,87 %



Die gutachterliche Nettoanfangsrendite unseres Portfolios (Miete minus Kosten/Wert der Immobilie vor Transaktionskosten) lag bei 5,87 %, zehn Basispunkte unter dem Vorjahreswert, was aber unverändert als eher konservativ zu bezeichnen ist.

Chart 9: 37,2 Mio. € Steuern, davon 5,4 Mio. € tatsächlich gezahlt

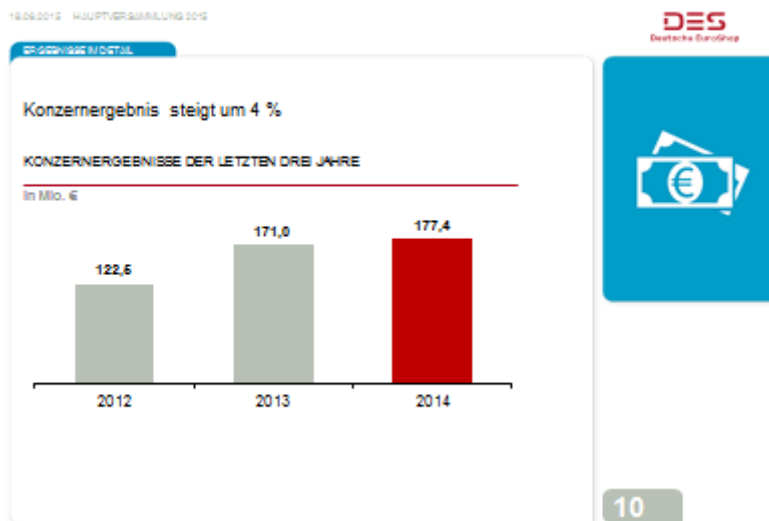


Bevor ich zum Konzernergebnis komme, ist noch über eine wesentliche Einflussgröße zu berichten: Steuern.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lagen bei 37,2 Mio. € gegenüber 16,6 Mio. € im Vorjahr. Nachdem 2013 latente Gewerbesteuerrückstellungen in Höhe von 12,6 Mio. € aufgelöst worden waren, konnten im Berichtsjahr die latenten Gewerbesteuerrückstellungen nur um 7,2 Mio. € reduziert werden.

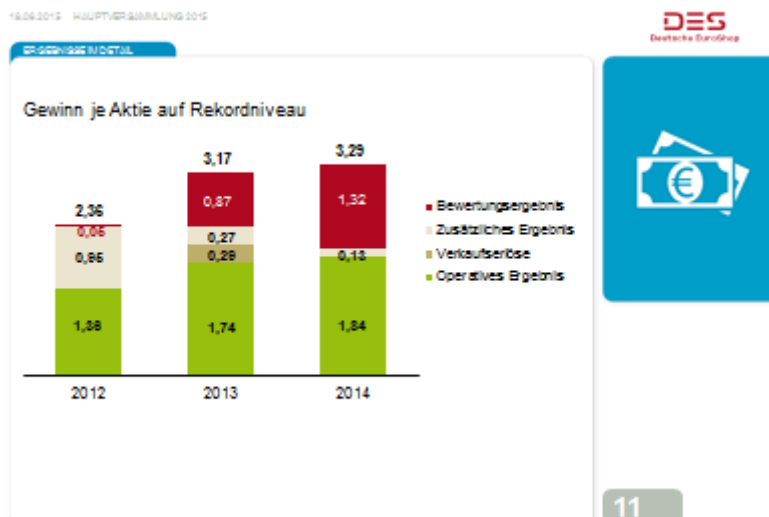
Der Auflösung stehen Aufwendungen aus der Zuführung zu den latenten Ertragsteuern des Berichtsjahres von 39,0 Mio. € gegenüber. Der Steueraufwand aus den Ertragsteuerzahlungen belief sich 2014 auf 5,4 Mio. € – in Deutschland waren es 4,5 Mio. € Steuern, im Ausland: 0,9 Mio. €.

Chart 10: Konzernergebnis steigt um 4 %



Unter dem Strich verblieb damit ein Konzernergebnis von 177,4 Mio. €, knapp 4 % über dem des Vorjahres.

Chart 11: Gewinn je Aktie auf Rekordniveau



Entsprechend stieg der Gewinn je Aktie, von 3,17 € auf 3,29 €. Davon entfielen 1,84 € auf das operative Geschäft und 1,32 € auf das Bewertungsergebnis. Darüber hinaus war der Gewinn je Aktie 2014 durch Steuererträge in Höhe 0,13 € positiv beeinflusst. In 2013 realisierten wir zudem den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf unserer Beteiligung an der Galeria Dominikanska in Höhe von 0,29 € je Aktie.

Chart 12: FFO steigt um 7 %

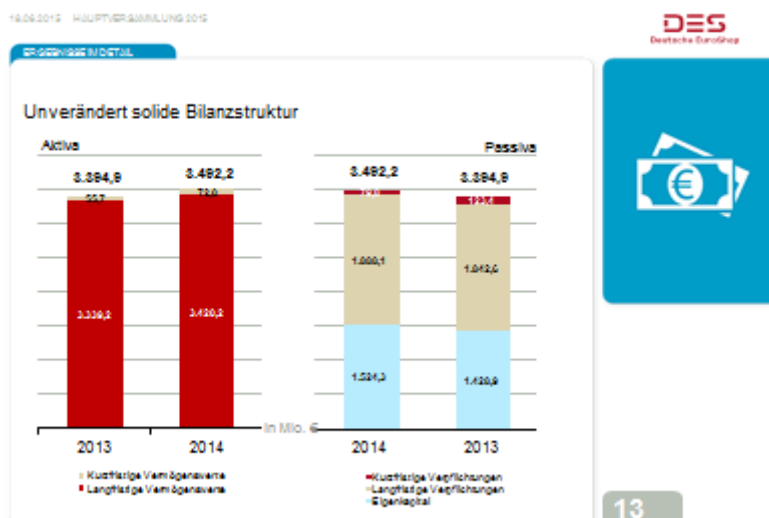


Meine sehr verehrten Damen und Herren,

ich hatte im Zusammenhang mit dem Bewertungsergebnis gesagt, dass wir cashorientiert sind und dazu eine Kennzahl für uns sehr wichtig ist: Die Funds From Operations, kurz FFO genannt. Sie dienen der Finanzierung unserer laufenden Investitionen in Bestandsobjekte, der planmäßigen Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie der Dividende.

In 2014 haben wir einen FFO von 120,5 Mio. € gegenüber 112,0 Mio. € im Vorjahr erwirtschaftet. Der FFO je Aktie stieg um 7,6 % von 2,08 € auf 2,23 €.

Chart 13: Unverändert solide Bilanzstruktur



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

unser Unternehmen geht mit einer unverändert soliden Bilanzstruktur in die Zukunft. Die Bilanzsumme des Konzerns ist um 97,3 Mio. € von 3,395 Mrd. € auf 3,492 Mrd. € gestiegen.

Dabei beliefen sich die kurzfristigen Vermögenswerte zum Jahresende auf 72,0 Mio. € und lagen damit etwas über dem Vorjahr. Die Erhöhung resultiert wesentlich aus den um 17,5 Mio. € höheren liquiden Mitteln zum Bilanzstichtag.

Die Investment Properties erhöhten sich um 98,0 Mio. €. Während die Investitionskosten der Bestandsobjekte bei 9,7 Mio. € lagen, ergaben sich aus der Bewertung des Immobilienbestandes Aufwertungen in Höhe von 88,3 Mio. €.

Die at-equity bilanzierten Finanzanlagen erhöhten sich um 17,5 Mio. € auf 359,4 Mio. €. Das ist ausschließlich auf die Differenz zwischen den anteiligen Ergebnissen und den Entnahmen des Geschäftsjahres zurückzuführen.

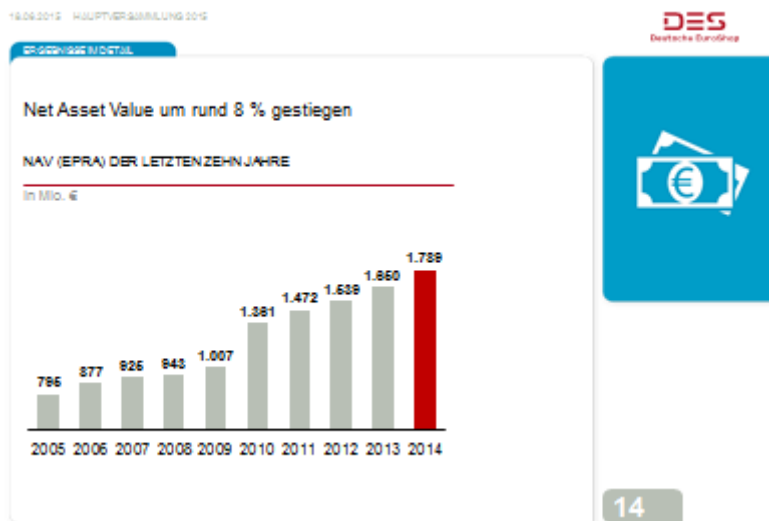
Kommen wir nun zu den Passiva.

Die kurzfristigen Verpflichtungen sind insbesondere durch den Rückgang der kurzfristigen Bankverbindlichkeiten um 43,6 Mio. € auf 79,8 Mio. € gesunken.

Die langfristigen Verpflichtungen erhöhten sich hingegen um knapp 46 Mio. € auf 1,89 Mrd. €, wofür größtenteils die Zuführung zu den passiven latenten Steuern verantwortlich war.

Das Eigenkapital des Deutsche EuroShop-Konzerns lag zum Ende des Berichtsjahres mit 1,52 Mrd. € um 95 Mio. € über dem Vorjahr.

Chart 14: Net Asset Value um rund 8 % gestiegen



Abschließen möchte ich meine Ausführungen zu unserer Bilanz wie immer mit dem Net Asset Value. Der NAV, so die Abkürzung, entspricht dem Wert des Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten, im Deutschen würde man sagen: Substanzwert.

Zum 31. Dezember 2014 ergab sich ein Net Asset Value von 1,79 Mrd. € gegenüber 1,65 Mrd. € im Vorjahr, was einem Anstieg von 8,4 % entsprach. Heruntergebrochen auf die Aktie stieg der NAV von 30,59 € auf 33,17 €.

Chart 15: Aktienkurs in ungeahnten Höhen



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

kommen wir nun zu unserer Aktie und zur Dividende.

Unsere Aktie schwächelte am Jahresanfang etwas und verzeichnete am 4. Februar mit 30,72 € ihr Jahrestief. Danach konnte sie sich bei Kursen zwischen 31,00 € und 33,00 € stabilisieren und brach Ende März aus diesem Korridor nach oben aus. Mit 37,84 € erreichte sie am 12. Juni 2014 ihren Jahreshöchstkurs auf Xetra-Schlusskursbasis. In der zweiten Jahreshälfte schwankte der Aktienkurs dann zwischen 32,50 € und 36,50 € – parallel zur allgemeinen Aktienmarktentwicklung. Zum Ende des Jahres lag der Kurs bei 36,20 € und konnte so das Jahr erneut im Plus mit einer Performance von 17,7 % inklusive Dividende abschließen. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop stieg 2014 um 236 Mio. € auf 1,95 Mrd. €

In diesem Jahr sieht die Kursentwicklung unserer Aktie auch sehr erfreulich aus. Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Zins- und Geldpolitik sicher mit dazu beigetragen, dass der Kurs der DES-Aktie Mitte April bei 48,33 € ein neues Allzeithoch markieren konnte, das er Mitte Mai knapp wieder erreicht hat. Seit dem leidet der Aktienkurs wie der gesamte Markt unter den Unsicherheiten, die u.a. von der griechischen Schuldenkrise auf die Märkte ausstrahlen. Dennoch: Im Vergleich zu unseren Wettbewerbern hat sich unser Aktienkurs in diesem Jahr bisher sehr gut entwickelt. Nur: Die letzten Wochen beweisen einmal mehr, dass die Börse keine Einbahnstraße ist.

Chart 16: Dividendenerhöhung

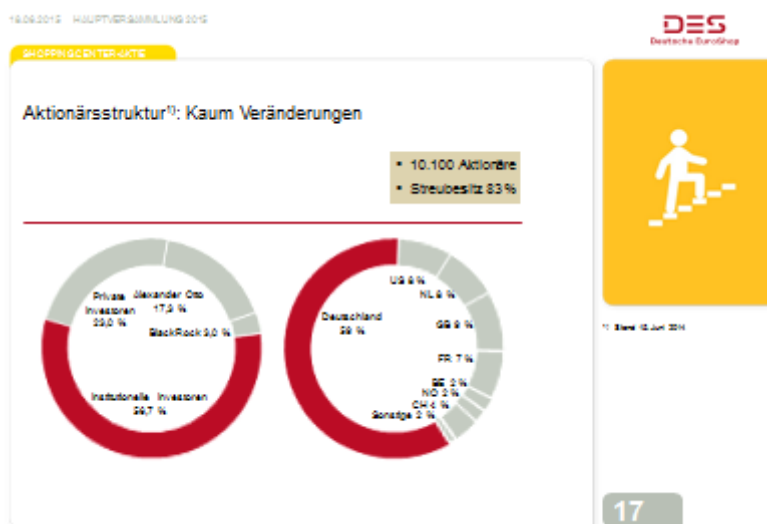


Im letzten Jahr habe ich Ihnen unsere nachhaltig planbare Dividendenpolitik vorgestellt und entsprechend schlagen wir Ihnen heute eine um weitere fünf Cent erhöhte Dividende von

1,30 € je Aktie vor. Das hat zum Geschäftsjahresende einer Dividendenrendite von 3,6 % entsprechen.

Ihre Zustimmung vorausgesetzt möchten wir die Dividende in diesem Jahr auf 1,35 € und im nächsten auf 1,40 € je Aktie erhöhen.

Chart 17: Aktionärsstruktur: Kaum Veränderungen



Die Aktionärsstruktur zeigt nur wenig Veränderung. Derzeit haben wir rund 10.100 Aktionäre. Institutionelle Investoren halten jetzt etwa 60 % der Aktien, private Investoren knapp 23 %. Der Anteil der Familie Otto wurde in den letzten Wochen etwas umdisponiert, sodass Herrn Alexander Otto nun 17,3 % der DES-Aktien zugerechnet werden. BlackRock hält als weltgrößter Vermögensverwalter nach eigenen Angaben ca. 3 % der Aktien. 82,7 % der Aktien befinden sich im Streubesitz.

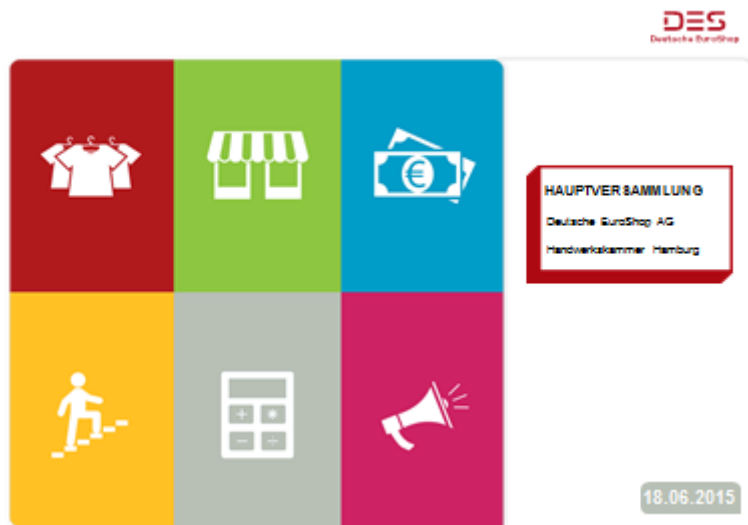
Unsere Aktionärsstruktur bleibt mit 90 % der Aktien europäisch dominiert: Inländische Investoren halten mit 59 % weiterhin klar die Mehrheit an der Deutsche EuroShop. Britische, niederländische und französische Investoren kommen zusammen auf etwa 23 % Anteilsbesitz. Im übrigen Europa sind weitere 9 % unserer Aktien verteilt – vor allem in der Schweiz, in Norwegen und in Belgien. Nordamerikanische Investoren halten rund 8 % der DES-Aktien. Die verbleibenden etwa 1 % verteilen sich auf den Rest der Welt.

Chart 18: Dank & Good-bye



Wilhelm Wellner (Chief Operating Officer)

Chart 19: Retail is detail



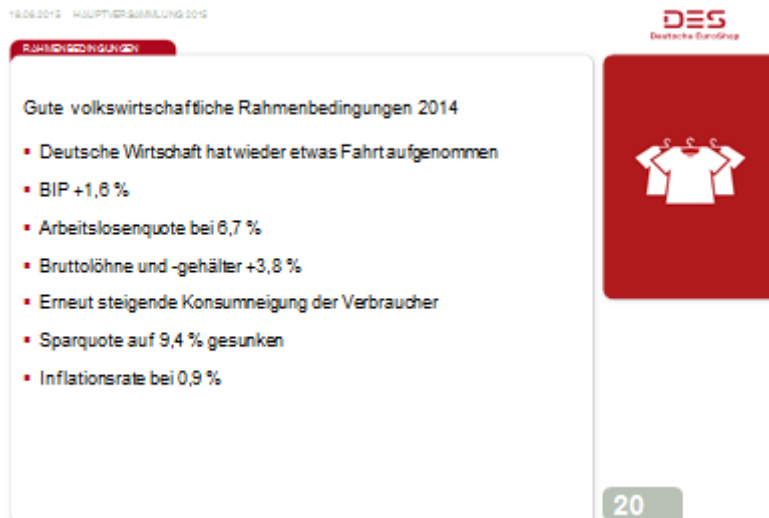
Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

nach dieser beeindruckenden Leistungsbilanz – nicht nur für das abgelaufene Geschäftsjahr, sondern über die gesamte Amtsperiode von Claus-Matthias Böge – liegt die Messlatte hoch und ich freue mich auf die Herausforderung und Aufgabe, die Erfolgsgeschichte der Deutsche EuroShop AG fortzuschreiben. Dabei bleiben die Ziele gleich: die Erwirtschaftung eines langfristig stabilen und steigenden Liquiditätsüberschusses, der eine attraktive Dividendenpolitik ermöglicht, ein langfristig profitables Wachstum sowie eine dauerhaft stabile Wertentwicklung des Portfolios.

Meine Damen und Herren, die Shoppingcenterbranche ist für mich seit langem faszinierend. So konnte ich das Geschäft rund zehn Jahre bei der ECE, dem europäischen Marktführer im Bereich Shoppingcenter, bereits auf Immobilienentwickler- und Dienstleisterseite kennenlernen. In dieser Zeit bin ich tief eingedrungen in die Details des Geschäfts – und die Details sind enorm wichtig, denn wie sagt man in der Branche so schön: „Retail is detail“.

In meinen nun folgenden Ausführungen werde ich Ihnen denn nun auch mehr Details zu unserer aktuellen Situation und unsere Zukunftsplänen aus den Rahmenbedingungen und Entwicklungen des vergangenen Jahres herleiten und damit den Bericht des Vorstands komplettieren.

Chart 20: Gute volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen 2014



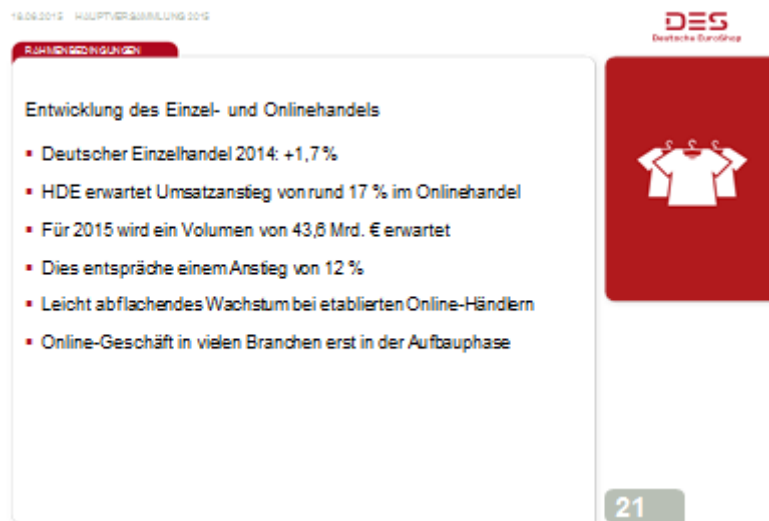
Die deutsche Wirtschaft hat 2014 durch positive Impulse aus dem Inland – gestiegene Konsumausgaben sowie durch höhere Anlageinvestitionen – wieder etwas Fahrt aufgenommen: Nachdem das Bruttoinlandsprodukt in den beiden Vorjahren nur um 0,7 bzw. 0,4 % gestiegen war, verbesserte es sich 2014 um 1,6 %.

Auf dem Arbeitsmarkt hat sich der positive Trend der letzten Jahre ebenfalls fortgesetzt: Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt bei 2,9 Mio., was einer Quote von 6,7 % entsprach.

Die Bruttolöhne und -gehälter der Arbeitnehmer sind 2014 um 3,8 % gestiegen. In einem Umfeld mit weiterhin hoher Beschäftigung und sehr niedrigen Zinsen stieg die Konsumneigung der Verbraucher erneut an. Auch die Sparquote setzte 2014 ihren mehrjährigen Abwärtstrend fort und sank auf 9,4 % des verfügbaren Einkommens. Die privaten Konsumausgaben, die 55,2 % des BIP ausmachten, erhöhten sich 2014 preisbereinigt um 1,2 %, während die Verbraucherpreise in Deutschland nur um 0,9 % gestiegen sind.

Meine Damen und Herren: Deutschland profitiert von einem hohen Beschäftigungsgrad und höheren verfügbaren Privateinkommen. Bei den niedrigen Zinsen geben die Menschen ihr Geld auch lieber aus statt es zu sparen. Zwar fließt der Löwenanteil dieses Einkommenswachstums in Konsumausgaben für Wohneigentum, Renovierungen und Reisen, aber dennoch sind die Rahmenbedingungen für unser Geschäftsmodell weiterhin sehr gut.

Chart 21: Entwicklung des Einzel- und Onlinehandels



Der deutsche Einzelhandel erzielte 2014 nominal einen 1,7 % höheren Umsatz als im Jahr zuvor. Dieses Wachstum scheint im Wesentlichen durch die starke Entwicklung des Onlinehandels getrieben, der nach Berechnungen des Handelsverbands Deutschland (HDE) einen um rund 17 % höheren Umsatz erwirtschaftete. Nahezu jeder fünfte Euro wird im Nicht-Lebensmittelbereich derzeit im Internet ausgegeben, im Lebensmittelbereich nur jeder zweihundertste.

In diesem Jahr erwartet der HDE einen weiteren Anstieg des Online-Umsatzes von 39 Mrd. € auf 43,6 Mrd. € - was einem Plus von 12 % entspräche. Das ist immer noch ein ordentlicher Anstieg, deutet aber auf ein – zumindest vorläufig – abflachendes Wachstum hin. Das betrifft vor allem die Händler, die schon längere Zeit im Online-Geschäft aktiv sind. Man darf dabei allerdings nicht außer Acht lassen, dass sich viele Einzelhändler erst am Anfang oder mitten in der Online-Aufbauphase befinden. Hier müssen und werden wir die Entwicklungen weiter genauestens beobachten.

In diesem Umfeld bleibt unsere Aufgabe unverändert, den Einzelhändlern in unseren Shoppingcentern an guten Standorten eine attraktive Verkaufsbühne mit hohen Besucherfrequenzen anzubieten auf der sie ihr Einzelhandelsgeschäft erfolgreich betreiben können. Dabei ist die allgemeine Erwartung, dass es statt des reinen Ansatzes „Online-Handel versus stationären Einzelhandel“ mehr und mehr zu einer Verschmelzung dieser beiden Vertriebskanäle kommt.

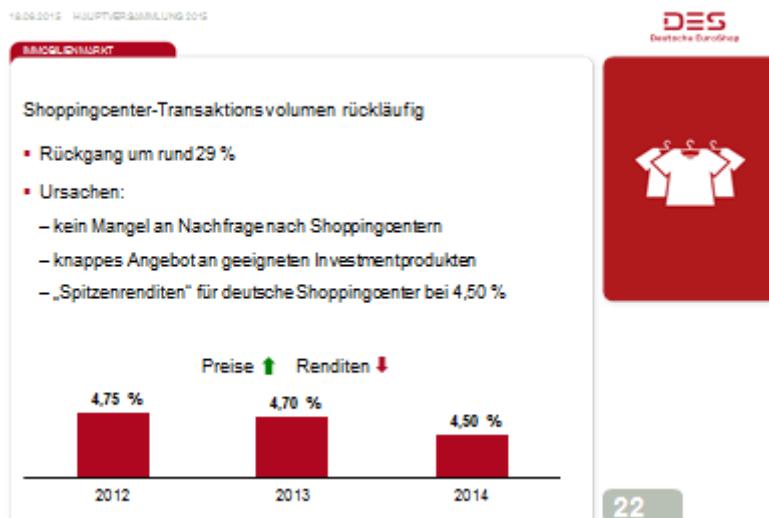
Die breite Palette dieses Zusammenwachsens reicht dabei von der bequemen Abholung online bestellter Waren im vom Kunden präferierten Ladenlokal (auch unter dem Namen

Click & Collect bekannt) bis hin zur Online-Bestellung von Produkten im Ladenlokal an eigens dafür vorgesehenen Online-Terminals. Hier gilt es, dass sich der stationäre Einzelhandel weiter entwickelt und die nötigen Investitionen in neue Vertriebstechnologien und aktuelle Einzelhandelsideen und -konzepte tätigt. Dabei gibt es bereits viele erfolgversprechende Trends und Ansätze, über die wir Ihnen übrigens in unserem diesjährigen Geschäftsbericht berichtet haben.

Vor diesem Hintergrund bin ich überzeugt, dass uns die Anpassung an die sich weiter verändernden Marktgegebenheiten im Einzelhandel mit unseren bestehenden Mietpartnern genauso wie mit neuen nationalen und internationalen Einzelhandelskonzepten auch in Zukunft gelingen wird.

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

Chart 22: Immobilienmarkt: Shoppingcenter-Transaktionsvolumen rückläufig



Mit einem erneut deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens um 30 % auf 39,8 Mrd. € setzte der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland nach Angaben von Jones Lang LaSalle seinen Expansionskurs auch 2014 fort. Auf Einzelhandelsimmobilien entfiel ein Anteil von knapp 22 %.

Investitionen in deutsche Shoppingcenter summierten sich im Gesamtjahr 2014 auf 2,0 Mrd. €, was einen Rückgang von 29 % gegenüber dem Vorjahr darstellte. Der wichtigste Grund für diesen gegenläufigen Trend gegenüber dem Gesamtmarkt lag nicht an der mangelnden

Nachfrage nach Shoppingcentern als Anlageklasse, sondern am Mangel an geeigneten Investmentprodukten. Insbesondere Core-Immobilien sowie großvolumige Objekte wurden 2014 nur selten angeboten. Seit Anfang 2015 steigt das Angebot an Shoppingcentern in Deutschland jedoch wieder, sicherlich auch motiviert durch das hohe Preisniveau.

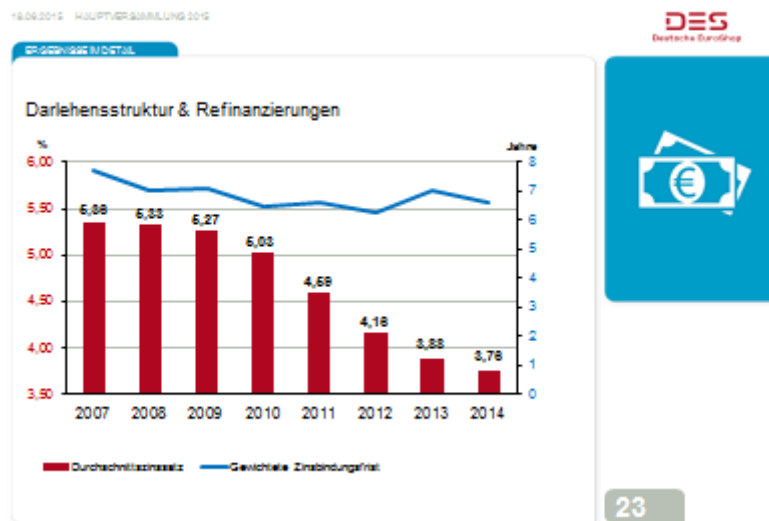
Um Ihnen, verehrte Damen und Herren, einmal die Preissituation anhand konkreter Zahlen zu verdeutlichen: Vor dem Hintergrund des deutlichen Nachfrageüberhangs nach Shoppingcentern sanken die Spitzenrenditen in Deutschland weiter. Nach Jones Lang LaSalle lagen sie für Spitzenobjekte im Core-Segment zum Jahresende mit 4,50 % um 20 Basispunkte unter dem Vorjahr. Das entsprach einem Preisanstieg von über 4 %, die Tendenz für 2015 ist weiter leicht steigend.

Und das ist selbstverständlich ein Thema, das uns momentan beschäftigt.

Wir werden uns dem Investmentmarkt aber auch in dieser Situation stellen. Anders als im letzten Immobilienboom sind nicht nur die Immobilien-Renditen historisch niedrig; die Finanzierungskosten haben ebenfalls noch nie gesehene Tiefststände erreicht. Darüber hinaus werden von der Börse und somit von Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Gesellschaften mit qualitativ guten Immobilien mit hohen Bewertungen honoriert. In einem solchen Umfeld können Akquisitionen auf dem aktuellen Preisniveau Sinn machen, ohne dass man von unrealistischen Mietsteigerungen ausgehen muss. Es muss sich – und dies ist mir wichtig zu betonen – jedoch auch langfristig rechnen, ein niedriger Zins heilt kein strukturelles Problem eines Shoppingcenters. Daher müssen weiterhin bei Neuakquisitionen auch die weiteren Kriterien wie Lage, Mietermix, Einzugsgebiet und Größe zu unserem Portfolio passen und unseren Ansprüchen genügen.

Wir haben 2014 und dieses Jahr diverse Angebote im In- und Ausland intensiv geprüft, aber bisher war kein Center dabei, das die Deutsche EuroShop zu den geforderten Preisen unbedingt ins Portfolio kaufen sollte. Wir beobachten den Markt weiter intensiv und werden handeln, soweit sich Neuakquisitionen wirtschaftlich sinnvoll darstellen lassen. Es bleibt abzuwarten ob der Investmentmarkt dabei die Höchstpreise von 2006-2007 signifikant übertreffen wird.

Chart 23: Darlehensstruktur & Refinanzierungen



Meine Damen und Herren,

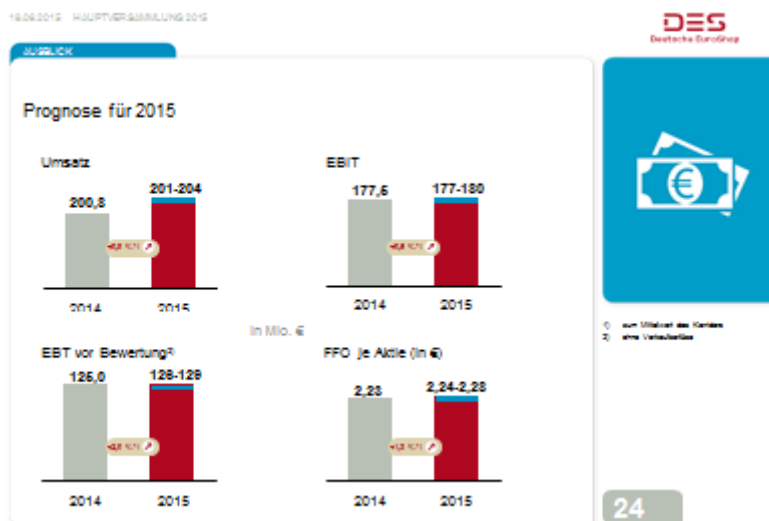
wenn ich von historisch niedrigen Darlehenszinsen spreche, dann hat dieses Umfeld auch einen positiven Effekt auf unsere Zinskosten für zu prolongierende Bestandsdarlehen. Schon in den letzten Jahren hat die Deutsche EuroShop davon bei Refinanzierungen profitiert. In den vergangenen fünf Jahren ist der von uns zu zahlende durchschnittliche Zinssatz um rund 130 Basispunkte gesunken; zum Jahresende 2014 lag er bei 3,76 %. Dabei ist die gewichtete Restzinsbindungslaufzeit mit etwa sechseinhalb Jahren nahezu unverändert geblieben. Vor wenigen Wochen haben wir mit Banken weitere Neufinanzierungen von Darlehen, die 2015 auslaufen, vereinbart – zu Zinssätzen von rund 2 % für zehn Jahre. Bei den betreffenden Darlehen lag der alte Zinssatz bei rund 5 %. Das führt erfreulicherweise zu einer weiteren Senkung des Zinsaufwandes und kompensiert etwas die aufgrund der niedrigen Inflation nur langsam steigenden Mieten.

Wie Sie wissen, tilgen wir unsere Darlehensverbindlichkeiten auch regelmäßig. Das hat, wie von Herrn Böge bereits erläutert - unsere Bilanzstruktur noch weiter verbessert. Im Konzern sank unsere Fremdfinanzierungsquote dadurch auf 40 % zum Jahresende 2014. Das ist im internationalen Vergleich ein gutes Verschuldungsniveau, das durchaus einen Spielraum bei potenziellen Akquisitionen bietet. Auf Grundlage dieser soliden Finanzierungssituation können wir uns weiterhin flexibel und schnell dem Investmentmarkt stellen, wenn wir ein attraktives Shoppingcenter identifiziert haben. Derzeit halten wir Darlehensverbindungen mit 20 Banken, die uns signalisieren, auch für weiteres externes Wachstum gern zur Verfügung zu stehen.

Sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

lassen Sie mich zusammenfassend feststellen: Sie können davon ausgehen, dass die bisherige Strategie, bei Investitionen auf qualitativ gute und wirtschaftlich nachhaltige Shoppingcenter zu setzen, beibehalten und mit Bedacht verfeinert wird. Wir werden auch in Zukunft verantwortungsbewusst mit Ihrem Geld umgehen und flexibel auf gute Marktmöglichkeiten reagieren; so, wie Sie das gewohnt sind.

Chart 24: Prognose für 2015



Und damit komme ich zur Prognose.

Die realen Einkommenszuwächse bei den Arbeitnehmern und das gute Exportgeschäft sorgen auch 2015 für positive Impulse beim Wachstum. Obwohl sich in der Eurozone der Zustand wirtschaftlicher Ungleichgewichte fortsetzen dürfte, geht die Bundesregierung für Deutschland in ihrem Wirtschaftsbericht für das Jahr 2015 von einem positiven Szenario aus und rechnet mit einem um 1,5 % wachsenden Bruttoinlandsprodukt. Dabei soll die Arbeitslosenquote auf dem jetzigen Niveau bei niedriger Inflation verharren. Der Handelsverband HDE erwartet ein Plus von 1,5 % bei den Einzelhandelsumsätzen.

Die Strukturprobleme der einzelnen Mitgliedstaaten in der Eurozone und speziell die griechische Schuldenkrise beschäftigen uns jedoch unverändert. Die schwer absehbaren kurz- und langfristigen Auswirkungen eines seit Monaten diskutierten „GREXIT“ führen zu einer deutlichen Nervosität an den Börsen und den Fremdfinanzierungsmärkten und könnten im Fall des Austritts Griechenlands aus der europäischen Währungsunion das allgemeine Konsumverhalten negativ beeinflussen.

Ohne diese potenziellen, die Wirtschaft insgesamt betreffenden Sondereffekte gehen wir weiter von einer positiven Entwicklung unserer Shoppingcenter aus. Der Vermietungsstand über alle Center wird aus heutiger Sicht weiterhin bei rund 99 % liegen. Die Mietaußenstände und die erforderlichen Wertberichtigungen befinden sich stabil auf einem niedrigen Niveau. Wir haben derzeit keine Indikationen für eine signifikante Änderung dieser zufriedenstellenden Situation.

In Zahlen sollten sich diese Erwartungen folgendermaßen niederschlagen: Aufgrund der sehr niedrigen Inflation erwarten wir eine nur leichte Erhöhung der Mieteinnahmen und einen Umsatzzanstieg um bis zu 1,5 % auf 201 bis 204 Mio. €. Darauf aufbauend prognostizieren wir das Ergebnis vor Zinsen und Steuern auf 177 bis 180 Mio. € und das operative Ergebnis vor Steuern und ohne Bewertungsergebnis auf 126 bis 129 Mio. €. Das entspräche einem Plus von 2 %. Beim FFO erwarten wir zwischen 2,24 € und 2,28 € je Aktie. Die Dividende, die für das Geschäftsjahr 2015 auf 1,35 € je Aktie erhöht werden soll, können wir daraus problemlos ausschütten.

Die Ergebnisse des ersten Quartals 2015 zeigen, dass diese Prognosen nicht unrealistisch sind.

Chart 25: Planmäßiger Start 2015

16.06.2015 HAUPTVERAMBLUNG 2015

DEG
Deutsche EuroShop

ÜBERSICHT

Planmäßiger Start 2015

In Mio. €	1. Quartal 2016	1. Quartal 2015	+/-
Umsatz	50,6	50,0	1 %
EBIT	44,6	44,2	1 %
EBT	31,3	29,3	7 %
Konzernergebnis	26,3	22,8	12 %
FFO je Aktie in €	0,57	0,55	4 %
Ergebnis je Aktie in € ⁽¹⁾	0,47	0,42	12 %

25

Mit einem Umsatz von 50,6 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten das Vorjahresquartal um 1 % leicht übertreffen. Ebenso verbesserte sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern um 1 % auf 44,6 Mio. €. Das Konzernergebnis stieg aufgrund im Vergleich zum Vorjahresquartal niedrigerer Zinsaufwendungen, eines besseren

Bewertungsergebnisses und geringerer Steuern um 12 % auf 25,3 Mio. €. Die Funds from Operations verbesserten sich um 4 % auf 0,57 €/je Aktie.

Die Ergebnisse des ersten Quartals lassen erkennen, dass wir gut in unseren Prognosekorridoren liegen.

Zum Abschluss meines Vortrags möchte ich Ihnen noch von unseren Maßnahmen und Plänen für das Bestandsportfolio berichten:

Chart 26: Umstrukturierungen und Erweiterungen



Das Phoenix-Center in Hamburg-Harburg wird seit September 2014 für rund 30 Mio. € erweitert und optisch modernisiert. Die Verkaufsfläche von derzeit 26.500 m² wird bis zum Frühjahr 2016 um knapp 10 % auf dann 29.000 m² vergrößert. Und das Center bekommt einen modernen und vom Design sehr ansprechenden Food-Court mit ca. 300 Sitzplätzen.

Diese Form des gastronomischen Angebots liegt sehr im Trend. Wir erhöhen damit die Verweilqualität sowie die Kundenfrequenz und – ganz wichtig – wir stärken das stationäre Angebot gegenüber dem Internethandel. Online kann man sich eben nicht persönlich mit Freunden treffen, gemeinsam shoppen und einen Happen essen.

Vor diesem Hintergrund planen wir für den City-Point in Kassel ebenfalls, einen attraktiven Food-Court zu integrieren. Diese Angebotserweiterung wird die Anziehungskraft des Shoppingcenters weiter erhöhen, wenn es zeitlich gut läuft bereits zum Weihnachtsgeschäft 2015.

Eine Erweiterung, die wir schon lange im Hinterkopf haben, ist die der Galeria Baltycka in Danzig. Die Grundstücke sind vorhanden, die Pläne liegen bereit, es hängt jetzt noch von dem Erhalt der Baugenehmigung ab. Für komplexe Großprojekte nicht untypisch, dauert dieser Prozess eine gewisse Zeit. Wir hoffen, dass wir 2016 über die Erweiterung entscheiden können. Dann könnte das Center ca. 15.000 m² zusätzliche Mietfläche mit etwa 70 neuen Shops erhalten. Ein Vorhaben, das mich persönlich besonders freuen würde, da ich die Galeria Baltycka von der Entwicklungsphase bis zur Markteinführung gut kenne und sich die Erfolgsgeschichte des Centers mit der Erweiterung auch gegen den zunehmenden Wettbewerb fortsetzen kann.

Sollten alle drei Pläne realisiert werden, sprechen wir von Investitionen in Höhe von insgesamt ca. 70 Mio. € für die Deutsche EuroShop.

Das ist das geplante Wachstum innerhalb des Portfolios unserer Center, die wir kennen und die uns seit Jahren überzeugen.

Chart 27: Dank



Zum Abschluss meiner allerersten Hauptversammlungsrede möchte ich noch Dank aussprechen:

- Für das Vertrauen, als Nachfolger von Claus-Matthias Böge dieses erfolgreiche Unternehmen gemeinsam mit Olaf Borkers als Vorstandskollegen weiter in die Zukunft führen zu dürfen. Ich übernehme dabei ein routiniertes und professionelles Team und freue mich auf die gemeinsam zu lösenden Aufgaben.

