

**Rede von Claus-Matthias Böge,
Sprecher des Vorstands der
Deutsche EuroShop AG,
anlässlich der Hauptversammlung
am 19. Juni 2008 in Hamburg**

Es gilt das gesprochene Wort – Sperrfrist: Redebeginn (10:15 Uhr)

Chart 1: Titelblatt

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

auch im Namen meines Vorstandskollegen Olaf Borkers begrüße ich Sie sehr herzlich zu unserer ordentlichen Hauptversammlung – diesmal und für die kommenden Jahre in der Alten Hagenbeck'schen Dressurhalle. Nach einer langen Karriere als Zirkus- und Trainingshalle für Shows und Tierausbildung stand diese Halle viele Jahrzehnte fast ungenutzt im schönen Stellingener Zoo. Seit etwa zehn Jahren wird sie auch wieder als Zirkushalle genutzt. Aber bitte suchen Sie jetzt nicht nach einer gedanklichen Verbindung zu unserer heutigen Veranstaltung. Außer, dass das Zirkusrot genau unserer Unternehmensfarbe entspricht, sehe ich keine Gemeinsamkeit.

Aber nun zu den ernstesten Dingen: Vor einem Jahr habe ich Ihnen auf der letzten Hauptversammlung angedeutet, dass wir 2007 als „Jahr des Übergangs“ betrachteten, nachdem wir im Jahr zuvor zwei Bestandscenter erfolgreich verkauft und erstmals in der noch jungen Unternehmensgeschichte drei Shoppingcenter im Bau hatten – mit den daraus resultierenden Belastungen.

Ich kann Sie aber gleich beruhigen: Es ist besser gelaufen als gedacht und unsere Prognosen erwiesen sich als konservativ. Aber lieber so als anders herum.

Die Ergebnisse, die ich Ihnen nun präsentieren werde, unterstreichen erneut die hohe Qualität und Ertragsstärke unseres Shoppingcenter-Portfolios.

Chart 2:

Umsatz

Während die Einzelhandelsumsätze 2007 in Deutschland nominal um 1,2 % gesunken sind, konnten die in unseren Shoppingcentern ansässigen Mieter auf vergleichbarer Fläche ein Umsatzplus von 1,3 % erzielen. Unter Einbeziehung der ausländischen Objekte lag das flächenbereinigte Umsatzplus unserer Mietpartner bei 1,1 %. Das zeigt einmal mehr: Wir haben die erfolgreichen Einzelhändler in unseren Centern, die auch in schwächeren Jahren ihre Umsätze steigern können.

Was sich natürlich auch in unserem Zahlenwerk positiv niederschlägt: Wir konnten die Umsatzerlöse im Konzern im Geschäftsjahr 2007 um 3,1 % von 92,9 Mio. € auf 95,8 Mio. € erhöhen, die Prognose lag bei 92-94 Mio. €. Die im Oktober eröffnete Galeria Baltycka in Danzig kompensierte die durch den Verkauf der Shoppingcenter in Italien und Frankreich im Vorjahr wegfallenden Umsatzbeiträge, die immerhin mehr als 4 % des Vorjahresumsatzes repräsentierten. Daneben trugen die City Arkaden Klagenfurt erstmals für ein volles Geschäftsjahr zu den Umsatzerlösen bei.

Die Mieterlöse haben sich im Berichtsjahr bei allen Bestandsobjekten positiv entwickelt und sind um 3 % gestiegen. Die Leerstandsquote lag wie schon im Vorjahr unter 1 %. Der Wertberichtigungsbedarf betrug lediglich 0,2 % des Umsatzes oder 0,2 Mio. €, d.h. 99,8 % der Umsatzerlöse sind auch tatsächlich eingegangen.

Chart 3:

EBIT

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, kurz EBIT, verminderte sich im Berichtsjahr von 86,3 Mio. € um 9,1 Mio. € (-11 %) auf 77,2 Mio. €. Gerechnet hatten wir nur mit 71-73 Mio. €. Im Vorjahr waren Veräußerungsgewinne von 12,7 Mio. € im EBIT enthalten.

Chart 4:

EBT

Für das operative Ergebnis vor Steuern (EBT), d.h. **ohne** Bewertungsergebnis kalkulierten wir mit 30-32 Mio. €. Geschafft haben wir 37,7 Mio. €. Aber um das herzuleiten, muss ich etwas weiter ausholen.

Chart 5:

Rahmenbedingungen 2007

Der 2006 zu beobachtende Konjunkturaufschwung hat sich 2007 fortgesetzt – trotz der massiven Erhöhung der Mehrwertsteuer um drei Prozentpunkte zum Jahresbeginn. Das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist in Deutschland um 2,6 % gestiegen.

Die Binnenkonjunktur hat ebenfalls ihren im Vorjahr gewonnenen Schwung beibehalten. Im Inland wurde nicht nur mehr investiert, sondern auch mehr konsumiert: Der private Konsum

legte um 1,8 % zu. Die Sparquote erreichte allerdings mit 10,9 % den höchsten Wert seit 1996.

Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt bei 2,3 %. Dies war die höchste Jahresteuersatzrate seit 1994. Vor allem die Energie- und Nahrungsmittelpreise waren für die Inflationsentwicklung 2007 verantwortlich. Haushaltsenergie und Kraftstoffe verteuerten sich um 3,9 %. Ohne Einrechnung von Energie hätte die jahresdurchschnittliche Teuerung 1,9 % betragen.

Die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt auf 9,0 % zurück; rund 3,8 Mio. Menschen waren erwerbslos. Inzwischen ist die Arbeitslosigkeit in Deutschland weiter zurückgegangen: Im Mai 2008 lag die Zahl der Erwerbslosen bei knapp 3,3 Mio., was einer Quote von 7,8 % entspricht. Auch hier geht der Trend in die richtige Richtung.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ging der Umsatz des Einzelhandels in Deutschland im Jahr 2007 nominal um 1,2 % und preisbereinigt um 2,2 % zurück. Der Vergleich mit dem Vorjahr wird allerdings von vorgezogenen Käufen im Jahr 2006 und von Auswirkungen der Mehrwertsteuererhöhung ab Januar 2007 beeinflusst. Der deutsche Einzelhandel konnte also nicht von der positiven Konjunkturentwicklung profitieren. Der einzelhandelsrelevante Umsatz lag 2007 mit rund 387 Mrd. € leicht unter Vorjahresniveau.

Chart 6:

Subprime

Meine sehr verehrten Damen und Herren,
seit der zweiten Jahreshälfte 2007 dominiert bis heute ein Thema mit vielen Namen die Kapitalmärkte: Immobilienkrise, Kreditkrise, Finanzkrise, Bankenkrise, Vertrauenskrise – Subprime.

Auslöser für die Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten waren Befürchtungen, es könne zu massiven Zahlungsausfällen im Subprime-Bereich auf dem US-amerikanischen Hypothekenkreditmarkt kommen. Daraufhin sackten die Kurse von Anleihen, mit denen US-Hypothekendarlehen finanziert wurden, stark ab; teilweise gab es für diese Anleihen überhaupt keinen Markt mehr, die Risikoprämien stiegen drastisch an. In einer internationalen Kettenreaktion begann die sogenannte Immobilienkrise. Finanzinstitutionen mussten hohe Abschreibungen auf Wertpapiere vornehmen, woraufhin ihre Gewinne erheblich zurückgingen. Aufgrund der Ungewissheit in Bezug auf die Auswirkungen der

Subprime-Krise kamen die Ausleihungen im Interbankengeschäft fast zum Stillstand. Die Konsequenzen dieser Situation wirken sich bis heute aus, obwohl die Zentralbanken den Kreditinstituten großzügig Liquidität zur Verfügung stellten. Die Subprime-Krise hat sich zu einer internationalen Finanz- und Vertrauenskrise ausgeweitet.

Wir können klar sagen: Subprime hat uns bisher nicht tangiert. Wir haben eine konservative Finanzierungsstruktur und langfristige Zinsvereinbarungen (im Schnitt 7,7 Jahre), die uns gegen Kreditrisiken schützt, weil sie uns unabhängiger macht von Banken und Zinsentwicklungen.

Konkret: Wir haben in der ersten Jahreshälfte 2007 Darlehen mit einem Volumen von rund 160 Mio. € neu verhandelt. Teilweise als Prolongationen, teilweise als Neufinanzierung mit sehr langen Laufzeiten zu günstigen Konditionen. Kreditthemen haben wir erst wieder Ende 2009 – in einem relativ geringen Umfang.

Wir erwarten jedoch, dass die Banken steigende Margen verlangen – selbst für ein risikoarmes Geschäft wie das der Deutsche EuroShop.

In Bezug auf den deutschen Einzelhandelsimmobilienmarkt ist aber trotz Subprime-Krise festzustellen, dass das Interesse der Investoren – vor allem an Fachmärkten und Shoppingcentern – erneut sehr hoch war. Laut Jones Lang LaSalle, einem der weltweit führenden Immobilienmakler und -berater, waren Einzelhandelsimmobilien bezogen auf das Transaktionsvolumen die zweitstärkste Asset-Klasse innerhalb des deutschen Immobiliensektors. Mit einem Transaktionsvolumen von 11,2 Mrd. € landeten sie hinter dem traditionellen Spitzenreiter Büroimmobilien mit 31,4 Mrd. € auf Rang zwei. Die wichtigsten Käufergruppen waren eigenkapitalorientierte und nicht börsennotierte Investoren.

Shoppingcenter konnten mit einem Volumen von 3,2 Mrd. € die zweithöchsten Umsätze verzeichnen, was allerdings einem Rückgang von 42 % gegenüber 2006 entsprach. Dies ist vor allem auf das fehlende Angebot großer, erstklassiger Immobilien am Markt zurückzuführen. Das Investmentjahr 2007 war daher durch Transaktionen kleinerer Shoppingcenter im zweistelligen Millionenbereich geprägt.

Die Renditen von Einzelhandelsimmobilien sind im Jahresverlauf trotz Kreditkrise vergleichsweise stabil geblieben. Shoppingcenterrenditen sind sogar weiter gesunken. Ende 2007 lag die von Jones Lang LaSalle ermittelte Rendite für deutsche Shoppingcenter in Top-

Lagen bei 4,5 % (2006: 4,95 %). Die Rendite des Bestandsportfolios der Deutsche EuroShop lag im Vergleich dazu zum Jahresende auf Basis der Bewertungsgutachten bei 5,4 %.

Diese Entwicklung war der maßgebliche Grund, warum wir unseren Plan, in 2007 etwa 100-150 Mio. € zu investieren, nicht realisiert haben. Wir strebten und streben weiterhin eine Nettoanfangsrendite der Neuinvestments von mindestens 5,5 % an. Wir konnten unsere Renditevorstellungen nicht realisieren. Wir waren zurückhaltend und haben im abgelaufenen Geschäftsjahr keine neuen Investitionen getätigt. Das war die wohl beste Entscheidung, die wir treffen konnten.

Aber ich kann Ihnen auch über Fortschritte in unserem Portfolio berichten:

Chart 7:

Stadtgalerie Passau

Mit 75 % ist die Deutsche EuroShop an der Stadtgalerie im bayerischen Passau beteiligt. Letztes Jahr feierten wir im April die Grundsteinlegung und im Oktober das Richtfest. Das Shoppingcenter wird rund 95 Fachgeschäfte auf drei Verkaufsebenen und eine Mietfläche von ca. 27.500 m² bieten. Die Stadtgalerie wird mit ihrer künstlerisch gestalteten Fassade die so genannte „Neue Mitte“ der Passauer Innenstadt bereichern – unmittelbar am zentralen Omnibusbahnhof und in der Nähe des Hauptbahnhofs gelegen. Im Einzugsgebiet leben rund 400.000 Menschen. Seit Anfang Juni sind 100 % der Ladenflächen langfristig an bekannte Filialisten und Einzelhändler vermietet. Die Eröffnung ist für den 10. September geplant. Bald ist es also soweit.

Chart 8:

Galeria Baltycka

Mit 74 % ist die Deutsche EuroShop an dem Shoppingcenter Galeria Baltycka in Danzig beteiligt. Am 3. Oktober 2007 wurde sie nach nur achtzehn Monaten Bauzeit voll vermietet eröffnet. Im Einzugsgebiet des Centers leben rund 1,2 Mio. Menschen, deren einzelhandelsrelevante Kaufkraft 20 % über dem polnischen Durchschnitt liegt.

Es ist ein prächtiges Shoppingcenter, das größte in ganz Pommern. Die Galeria Baltycka wurde so konzipiert, dass sie zu einem neuen Zentrum für Mode, Eleganz und städtisches Flair in der sogenannten Dreistadt (Danzig, Zoppot und Gdingen) wird. Auf 39.500 m² Verkaufsfläche befinden sich 200 Geschäfte – die meisten davon sind bekannte

Modemarken, darunter über 30, die bisher in der Dreistadt nicht vertreten waren. In den 15 Restaurants und Cafés der Galeria Baltycka können sich die Besucher entspannen und stärken.

Die Galeria Baltycka ist sieben Tage die Woche, montags bis samstags von 9.00 bis 21.00 Uhr, und sonntags von 10.00 bis 20.00 Uhr geöffnet. Die Einkaufsgalerie ist bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Dank ihrer Lage an einem wichtigen Verkehrsknoten, dem Bahnhof Danzig-Wrzeszcz, kann sie leicht mit dem Zug, dem Bus oder der Straßenbahn erreicht werden. Autofahrern stehen rund 1.100 Stellplätze zur Verfügung.

Das Center bietet auf den oberen Parkebenen einen schönen Panoramablick bis zur Ostsee, der Namensgeberin des Galeria Baltycka, denn aus dem Polnischen übersetzt heißt sie Ostseegalerie. Schon kurz nach der Eröffnung wurde das Center mit zwei Preisen ausgezeichnet. Eine unabhängige Fachjury kürte die Einkaufsgalerie im Namen der Fachzeitschrift Construction & Investment Journal zum besten Shoppingcenter und zur besten Immobilienentwicklung Polens im Jahre 2007. Wie gesagt: ein prächtiges Shoppingcenter.

Chart 9:

Stadt-Galerie Hameln

Letztes Jahr im Juli feierten wir das Richtfest, am 11. März dieses Jahres haben wir die Stadt-Galerie in Hameln dann eröffnet. Knapp 70.000 Besucher am ersten Tag zeigten, wie groß das Interesse der Bevölkerung an dem neuen Shoppingcenter ist. Unter den 100 Mietern befinden sich auch viele Marken, die bis dato nicht in der bekannten Rattenfängerstadt vertreten waren. Die Besucher werden von rund 100 Läden auf 25.000 m² Mietfläche sowie rund 500 Parkplätzen in zentraler Lage am Pferdemarkt erwartet. Das Einzugsgebiet umfasst ca. 400.000 Menschen.

Sehr geehrte Damen und Herren, ich komme zurück zu den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2007. Ich sagte Ihnen, für die Herleitung des Ergebnisses vor Steuern müsse ich etwas weiter ausholen.

Dazu möchte ich Ihnen ein paar Details zum Bewertungsergebnis geben:

Chart 10:

Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis ging im Vorjahresvergleich um 21,5 Mio. € von 72,3 Mio. € auf 50,8 Mio. € zurück. Unser neu eröffnetes Center in Danzig wurde erstmals mit dem Marktwert angesetzt. Hieraus verbuchten wir einen Bewertungsgewinn in Höhe von 4,5 Mio. €. Aber auch die Bewertungen der Bestandsobjekte haben zu wesentlich höheren Erträgen im Konzern geführt. Diese Objekte erzielten Wertzuwächse von 42,3 Mio. €. Dies entspricht einer Wertsteigerung von durchschnittlich 3,1 %.

Des Weiteren weisen wir im Bewertungsergebnis unrealisierte Kursgewinne aus der Stichtagskursbewertung von monetären Posten sowie von Bankdarlehen unserer polnischen und ungarischen Objektgesellschaften in Höhe 4,0 Mio. € aus.

Die Ergebnisse des Immobilienratings haben sich gegenüber den Vorjahren nicht verändert: „Sehr gut“ (A) lautet die Einstufung der Gutachter für unser Shoppingcenterportfolio.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,
wie Sie wissen, ist das Bewertungsergebnis nicht prognostizierbar. Und – das sage ich Ihnen jedes Jahr auf der Hauptversammlung – es ist keine Einbahnstraße. Es kann auch mal nach unten gehen. Dafür gibt es derzeit noch keine Anzeichen, aber ich möchte es auch dieses Jahr nicht unerwähnt lassen.

Chart 11:

EBT

Diese langen Ausführungen vorweggeschickt, komme ich jetzt erneut zum EBT, dem Ergebnis vor Steuern. Anfangs nannte ich Ihnen 37,7 Mio. € ohne Bewertungsergebnis und damit eine Plan-Übelerfüllung. Formal korrekt berichtet ist das EBT aber erst inklusive Bewertungsergebnis. Dieses Ergebnis belief sich auf 77,8 Mio. €, es ging entsprechend dem niedrigeren Bewertungsergebnis um 34 % zurück.

Chart 12:

Steuern

Wir hatten 2007 einen weiteren nicht planbaren, zwar positiven, aber auch nicht cash-wirksamen Effekt in unserer Gewinn- und Verlust-Rechnung: die Unternehmenssteuerreform.

Der Körperschaftsteuersatz wurde ab 2008 von 25 % auf 15 % reduziert. Aus diesem Grunde haben wir die in Vorjahren gebildeten latenten Steuerrückstellungen entsprechend angepasst. Dies führte zu einem ertragswirksamen Auflösungsbetrag von 29,7 Mio. €. Auf das laufende Ergebnis des Geschäftsjahres wurden latente Steuerrückstellungen in Höhe von 13,0 Mio. € gebildet. Daneben fielen 0,4 Mio. € tatsächliche in- und ausländische Ertragsteuern an.

Chart 13:

Konzernergebnis

Nach Abzug der Ertragsteuern ergab sich schließlich ein Konzernergebnis von 94,2 Mio. € (2007: 100,3 Mio. €). Das entspricht einem Rückgang um 6 %.

Chart 14:

Ergebnis je Aktie

94,2 Mio. € insgesamt führen zu einem Ergebnis je Aktie von 2,74 €. Davon entfielen 0,91 € je Aktie – ein Plus von 18 % – auf das operative Geschäft und 0,97 € – 35 % weniger als im Vorjahr – auf das Bewertungsergebnis. Aus der erwähnten Auflösung latenter Steuerrückstellungen fiel ein zusätzliches Ergebnis von 0,86 € je Aktie an. Diesem außerordentlichen Ergebnisanteil stand im Vorjahr der Veräußerungsgewinn der Shoppingcenter in Italien und Frankreich von 0,67 € je Aktie gegenüber.

Chart 15:

Bilanzstruktur

Ein paar Worte zu unserer gesunden Bilanz.

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich weiter erhöht. Im Berichtsjahr um 180,1 Mio. € auf rund 2 Mrd. €.

Das Immobilien- und Immobilienbeteiligungsvermögen des Deutsche EuroShop-Konzerns hatte zum 31. Dezember 2007 einen Wert von 1,84 Mrd. € und erhöhte sich damit um 185 Mio. € gegenüber dem Vorjahresstichtag. Diese Veränderung resultierte aus den Investitionen in den Bau für Hameln, Passau und Danzig sowie aus der Höherbewertung unseres Portfolios.

Die in Betrieb befindlichen und mit dem Marktwert nach IAS 40 bewerteten 14 Shoppingcenter stellten dabei einen Vermögenswert von 1,66 Mrd. € dar. Auf die Shoppingcenter in Hameln und Passau entfielen entsprechend der bis zum Stichtag bilanzwirksamen Investitionen Vermögenswerte von 144,3 Mio. €. Unser Shoppingcenter in Breslau wird weiterhin als wesentlicher Teil unter den Beteiligungen geführt, die insgesamt mit einem Wert von 32,9 Mio. € bilanziert wurden.

Der Deutsche EuroShop-Konzern war damit zum Jahresende 2007 zu 84 % im Inland und zu 16 % im Ausland investiert, wobei nach unserer Strategie der Auslandsanteil nach wie vor maximal 25 % betragen soll.

Unsere liquiden Mittel beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 109,0 Mio. €. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um 14,8 Mio. € war vor allem stichtagsbedingt. Die liquiden Mittel sind im Wesentlichen als kurzfristige Termin- und Festgelder angelegt.

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich im Berichtsjahr um rund 64,5 Mio. € auf 860,8 Mio. € erhöht. Aus der Erhöhung der nach IAS 39 zu bewertenden Beteiligungen, der Wertveränderung unserer Zinsswaps sowie der Konsolidierungsausgleichsposten resultiert eine Erhöhung um 7,2 Mio. €. Der verbleibende Betrag von 57,3 Mio. € ergibt sich im Wesentlichen aus der Differenz des Konzernergebnisses und der Dividendenzahlung im Juni 2007.

Ich erwähnte es bereits: Den passiven latenten Steuern wurden aus dem Ergebnis vor Steuern 13,0 Mio. € zugeführt. Demgegenüber konnten aufgrund der niedrigeren Körperschaftsteuersätze in Deutschland ab 2008 in Vorjahren gebildete latente Ertragsteuern in Höhe von 29,7 Mio. € aufgelöst werden. Per saldo haben sich die latenten Ertragsteuern daher um 16,9 Mio. € von 81,2 Mio. € auf 64,3 Mio. € verringert.

Die kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten beliefen sich auf 896,0 Mio. €. Das entspricht einer Steigerung um 115,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die aufgenommenen Mittel haben wir im Wesentlichen für die Baufinanzierung der Galeria Baltycka und der beiden Shoppingcenter in Hameln und Passau verwendet.

Chart 16:

Net Asset Value - Nettosubstanzwert

Zum Stichtag 31. Dezember 2007 ergab sich ein Net Asset Value von 925,1 Mio. € oder 26,91 € je Aktie gegenüber 877,4 Mio. € oder 25,53 € je Aktie im Vorjahr. Eine Steigerung um rund 5 %.

Chart 17:

Dividende

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie sind nach all den Zahlen ganz bestimmt an einer ganz besonderen Zahl interessiert: an der Dividende je Aktie.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen Ihnen heute, wie bereits auf der letzten Hauptversammlung vor einem Jahr avisiert, die Ausschüttung einer stabilen Dividende von 1,05 € je Aktie vor. Dies entspricht derzeit einer Rendite knapp 4,0 %. Die durchschnittliche Dividendenrendite im MDAX beträgt nur 2,3 % - und diese ist vor Steuern.

Sie wissen aber, dass unsere Dividende steuerfrei ausgezahlt wird. Für Sie als Aktionärinnen und Aktionäre, die bereits investiert sind, ändert sich daran gar nichts. Auch nicht mit der Einführung der Abgeltungssteuer. Auch Anleger, die ihre Aktien bis zum 31. Dezember 2008 kaufen, erhalten die Dividende weiterhin in den nächsten Jahren komplett steuerfrei. Kaufen Anleger die Aktie ab dem 1. Januar 2009, müssen sie die Dividende bei einer Veräußerung der Aktien "nachversteuern".

Chart 18:

Aktienkurs - Aktiensplit

Zur Berechnung der Dividendenrendite benötigt man den Aktienkurs. Nach fünf guten Jahren in Folge war dieser erstmals wieder rückläufig. Inzwischen haben wir diese „Delle“ zwar

wieder ausgeglichen, aber ich habe Ihnen heute vorrangig über das vergangene Jahr zu berichten.

Unsere Aktie startete 2007 mit einem Kurs von 28,08 €. Am 23. April verzeichnete sie bei 30,09 € das Jahreshoch auf Xetra-Schlusskursbasis. Ausgelöst durch die US-Hypothekenkrise kam es an den internationalen Kapitalmärkten im Juli/August zu teilweise panikartigen Aktienverkäufen – insbesondere bei Immobiliengesellschaften. Unsere Aktie konnte sich von diesem negativen Sog nicht vollständig abkoppeln, der Kurs ging bis zum 20. August auf 23,22 € zurück. Trotz einer dann einsetzenden starken Erholungsphase bis Mitte November konnte sich die Deutsche EuroShop-Aktie bis Jahresende nicht mehr der allgemein schlechten Stimmungslage für Finanz- und Immobilienaktien entziehen und schloss das Jahr mit einem Kurs von 23,50 € ab.

Unter Einbeziehung der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie ergibt sich im Jahresvergleich eine Performance von -13,1 %. Verglichen mit anderen deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften war das der geringste Rückgang, aber Minus bleibt Minus. Unsere Aktie hat die europäische Benchmark, den EPRA-Index, der um über 34 % zurückging, deutlich hinter sich gelassen und im Vergleich mit den europäischen Shoppingcenter -Unternehmen landete sie in der oberen Hälfte des Feldes.

Alle von mir genannten Kurse sind bereits splitbereinigt. Am 6. August 2007 haben wir nämlich den von Ihnen auf der letzten Hauptversammlung beschlossenen Aktiensplit im Verhältnis 1:2 vollzogen. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt nun 1,00 € und die Anzahl der ausgegebenen Aktien hat sich auf 34.374.998 Stück verdoppelt.

Aktuell notieren wir auf einem Kursniveau, über das wir in Anbetracht der Turbulenzen an den Kapitalmärkten nicht meckern sollten. Unsere Aktie hat die Indizes MDAX und EPRA seit Jahresbeginn klar geschlagen. Wir tun alles dafür, diese Entwicklung auch durch operative Ergebnisse zu untermauern. Aber dazu gleich mehr im Ausblick.

Chart 19:

Aktionärsstruktur – Investor Relations

Was tun wir, um Investoren von unserem Geschäftsmodell und unserer Aktie zu überzeugen? Wir besuchen sie auf sogenannten Roadshows und präsentieren die Deutsche EuroShop auf Kapitalmarktkonferenzen. 23 Roadshows und 16 Konferenzen standen letztes Jahr auf unserem Programm. Über 300 Einzelgespräche haben wir mit institutionellen

Investoren geführt. Erstmals führte uns eine nach Südafrika. Unsere neuen Investoren von Attfund, Experten im Shoppingcenter-Geschäft, hatten uns eingeladen. Seit Ende 2007 halten unsere südafrikanischen Freunde 5,29 % der DES-Aktien.

Sie sehen, wir tun einiges, um das Erfolgsmodell der Deutsche EuroShop bekannter zu machen. Das fand Anerkennung – bei institutionellen und privaten Anlegern. Wie im Vorjahr haben wir den Gesamtsieg beim Preis „Beste Investor Relations Deutschlands“ vom Anlegermagazin Börse Online errungen. Anleger fühlen sich im Hinblick auf offene und ehrliche Kapitalmarktkommunikation von unserer Gesellschaft am fairsten behandelt. Und das bei einer Konkurrenz von 160 Aktiengesellschaften aus DAX, MDAX, SDAX und TecDAX.

„Alle Jahre wieder“ gilt auch für den „Capital-Investor-Relations-Preis“. Gerade gestern Abend hat Herr Kiss die Auszeichnung in Frankfurt abgeholt, die uns zum dritten Mal in Folge zuteilwurde. Darauf sind wir besonders stolz.

Wir wollen uns wirklich nicht selbst beweihrauchern, aber es gab noch mehr Preise. Vor kurzem haben wir auch den „Deutschen Investor Relations Preis“ des Magazins WirtschaftsWoche gewonnen.

Nicht zu vergessen unser Geschäftsbericht 2006: Er wurde mit dem renommierten „red dot award“ prämiert. Außerdem wurde er vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie für den "Designpreis der Bundesrepublik Deutschland" nominiert.

Vielleicht hatten Sie sich auch gefragt, mit welcher Idee die Deutsche EuroShop in diesem Jahr ihren Geschäftsbericht „außergewöhnlich“ machen möchte. Sie sind bitte nicht enttäuscht, dass der Bericht erneut wie ein Magazin gestaltet ist, diesmal aber ein wenig zurückgenommen, nicht mehr ganz so „flippig“ wie im Vorjahr. Die durchweg positive Resonanz auf den Geschäftsbericht 2006 hatte uns gezeigt, dass wir dieses Konzept beibehalten und verfeinern sollten. Herausgekommen ist der vorliegende Bericht mit dem Motto „Handel ist Wandel“. Wir hoffen, er gefällt Ihnen so wie der Vorgängerbericht.

Chart 20:

Ausblick 2008/2009

So langsam sollte ich aber über die Zukunft sprechen.

Was erwartet uns? Was haben wir vor?

Ich komme zur Prognose.

Deutschland bleibt unser wichtigster Markt. Der Aufwärtstrend des Euro, ein hoher Ölpreis und die anhaltenden Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten können zu einer Abschwächung des globalen Wirtschaftswachstums führen. Trotz dieser Faktoren rechnet die Bundesregierung für 2008 mit einer stabilen Binnenkonjunktur und einer Steigerung der inländischen Wachstumsrate um 1,7 %. Eine gute Entwicklung am Arbeitsmarkt, steigende Löhne und Gehälter könnten für diese Aufhellung sorgen und den Konsum stimulieren. Die Inflation stellt allerdings das größte Risiko für die Einzelhandelskonjunktur dar.

Das Interesse der Investoren an Einzelhandelsimmobilien ist weiterhin groß. Waren es in den vergangenen Jahren ganz wesentlich solche Investoren, die mit hohen Fremdkapitalquoten arbeiteten, sind es heute die eigenkapitalstarken Investoren wie die deutschen offenen Immobilienfonds, die mit uns im Wettbewerb stehen.

Wir beobachten aber, dass sich die Kaufpreise ganz langsam „normalisieren“. Allerdings sind gerade in den letzten Wochen die Kapitalmarktzinsen so erheblich gestiegen, dass es aus heutiger Sicht für uns schwer ist, uns gegen reine Eigenkapitalinvestoren durchzusetzen und weitere Akquisitionen zu tätigen. Dennoch sind wir angesichts einer Reihe unterschiedlichster Investitionsmöglichkeiten, die wir derzeit bearbeiten, optimistischer als im Vorjahr, Ihnen bis zum Jahresende von neuen Investitionen berichten zu können. Wir werden aber unserer Linie treu bleiben, nicht um jeden Preis zu wachsen.

Gegenwärtig prüfen wir auch Investitionsmöglichkeiten im Bereich von Shoppingcenter-Projektentwicklungen. Wir sind bereits ein Gemeinschaftsunternehmen mit der ECE, unserem verlässlichen Partner bei all unseren Centern, eingegangen. Ziel des gemeinsamen Unternehmens, an dem beide Partner mit jeweils 50 % beteiligt sind, ist die Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums in einer westdeutschen Stadt mit einem Volumen von insgesamt ca. 180 Mio. €. Weitere Details kann ich Ihnen in dieser Phase allerdings noch nicht geben, da wir noch nicht alle Grundstücke erworben haben, die für den Bau notwendig sind. Die Konkurrenz schläft nicht und wir wollen vermeiden, dass sie uns in die Parade fahren kann.

Über weitere Projekte, allerdings im Ausland, verhandeln wir gerade mit der ECE. Hier ist allerdings noch nichts unterschrieben.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
diese Shoppingcenter-Projektentwicklungen sind mit höheren Risiken behaftet, als das bei unseren „klassischen“ Investments der Fall ist. Daher ist unser Ziel, das Volumen der insgesamt im Bereich Projektentwicklung zu investierenden Mittel so zu begrenzen, dass die Dividendenzahlungsfähigkeit der Gesellschaft nicht eingeschränkt wird. Vertrauen Sie uns bitte. Sollten diese Projekte in die Realisierung gehen, werden wir hierüber berichten.

Nach der Eröffnung der Stadt-Galerie in Hameln und der im September anstehenden Eröffnung der Stadt-Galerie in Passau sollten sich Umsatz und Ergebnis der Deutsche EuroShop weiter verbessern.

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop-Konzerns für die Jahre 2008 und 2009, die ich Ihnen nun vorstelle, beinhaltet keine Objektkäufe oder -verkäufe. Ebenso sind Ergebniseinflüsse aus der jährlichen Bewertung unserer Einkaufszentren und Währungseinflüsse nicht Teil unserer Planung, da diese nicht planbar sind. Die Prognose der zukünftigen Umsatz- und Ertragssituation unseres Konzerns basiert daher ausschließlich auf der Umsatz- und Ergebnissituation der bestehenden Einkaufszentren – inklusive Passau.

Für das Geschäftsjahr 2008 erwarten wir einen Umsatz in Höhe von 110-113 Mio. €. Hier wirken sich nicht nur die Eröffnungen in Hameln und Passau aus, sondern auch die Galeria Baltycka in Danzig, die erstmals für ein volles Geschäftsjahr Umsatzbeiträge liefert.

In 2009 werden dann auch die Shoppingcenter in Hameln und Passau erstmals zwölf Monate zum Umsatz beitragen. Insofern gehen wir davon aus, dass der Umsatz im Geschäftsjahr 2009 auf 119-121 Mio. € steigen wird.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag 2007 bei 77,2 Mio. €. Nach unserer Prognose wird das EBIT im laufenden Geschäftsjahr bei 90-92 Mio. € liegen. 2009 sollte es nach Eröffnung aller noch im Bau befindlichen Objekte auf 100-102 Mio. € steigen.

Im Berichtsjahr lag das operative Ergebnis vor Steuern (EBT), d.h. ohne Bewertungsergebnis bei 37,7 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2008 kalkulieren wir mit 43-45 Mio. € und mit 49-51 Mio. € für das Geschäftsjahr 2009.

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sie sehen, die Investments der Vergangenheit werden sich in der Zukunft auszahlen, unser langfristiger Wachstumstrend ist intakt.

Chart 21:

Resümee

Damit bin ich am Ende meiner Rede. Ich hätte mich auch kürzer fassen können:

Alles läuft gut und planmäßig.

Das wird durch die Ergebnisse des 1. Quartals 2008 bestätigt.

Aber wie so oft kommt es auf die Details an, in die ich Sie auch einweihen wollte.

Wie jedes Jahr möchte ich meinem Team danken: meinem Vorstandskollegen Herrn Borkers, unserer guten Seele Frau Schäfer, der Herrscherin über die Zahlen, Frau Kaiser, und den beiden Kommunikatoren Herrn Lissner und Herrn Kiss.

Auch unserem anderen Team möchte ich danken: dem Aufsichtsrat. Ich würde mir wünschen, dass alle Kandidaten mit sehr hohen Abstimmungsergebnissen in ihren Ämtern bestätigt werden, denn unsere Begegnungen – gestatten Sie mir während der aktuell laufenden Fußball-Europameisterschaft diesen Vergleich – sind von Fair Play geprägte Freundschaftsspiele. Vielen Dank dafür.

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 für Ihre Aufmerksamkeit.

Und, mit einem Augenzwinkern: Im Zirkus würde man jetzt wohl sagen: Manege frei!