
VORWORT DES VORSTANDS



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, LIEBE FREUNDE DES HAUSES,

wir haben unsere Ziele wieder einmal erreicht – das ist die wichtige Botschaft gleich zu Beginn. Und wir blicken weiterhin optimistisch in die Zukunft.

Das mag zunächst verwundern, schließlich ist die wirtschaftliche Situation nicht nur in Deutschland weiterhin angespannt bis krisengeschüttelt. Unsere Zuversicht beruht aber auf unserem stabilen Geschäftsmodell, das nun schon über einen langen Zeitraum seine Qualitäten bewiesen hat. Es basiert auf einem hervorragenden Portfolio aus inzwischen 17 Shoppingcentern an erstklassigen Standorten in vier europäischen Ländern, die nahezu vollvermietet sind und für langfristig gesicherte Erträge sorgen. Darüber hinaus sind Anzeichen einer Normalisierung und Belebung der Immobilienmärkte erkennbar, so dass wir die Chance sehen, gestärkt aus der Krise hervorzugehen.

Wir hatten 2009 mit Umsatzerlösen von 125 bis 128 Mio. € gerechnet; am Ende erzielten wir 127,6 Mio. €, was einer Steigerung von 11 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sollte zwischen 105 und 108 Mio. € liegen – heraus kam ein Plus von fast 13 % auf 110,7 Mio. €. Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis planten wir mit 50 bis 52 Mio. €. Es erhöhte sich schließlich auf 54,9 Mio. €, ein Wachstum von 10 %.

Bezieht man das von uns traditionell nicht prognostizierte und nicht cash-wirksame Bewertungsergebnis und die Steuerposition mit ein, kommt man zum Konzernergebnis, das von 68,9 Mio. € um 50 % auf 34,4 Mio. € zurückging.

Den FFO (Funds from Operations), mit dem wir die laufenden Investitionen der Bestandsobjekte, die planmäßige Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie die Dividende finanzieren, konnten wir 2009 um 10 % auf 54,8 Mio. € steigern; das entsprach 1,49 € je Aktie.

Der Gewinn je Aktie wurde erstmals von einem negativen Bewertungsergebnis gemindert. Wir hatten in der Vergangenheit immer wieder darauf hingewiesen, dass die Bewertung keine Einbahnstraße nach oben ist. Aber da wir stets konservative Ansätze verwendet haben, fiel das Bewertungsergebnis 2009 mit -14,8 Mio. € nicht dramatisch aus – auch wenn der Rückgang von +38,3 Mio. € die Gewinn- und Verlustrechnung optisch stark beeinflusst. Aber eben

nicht das operative Ergebnis. Der Gewinn je Aktie setzt sich letztlich aus dem operativen Gewinn von 1,25 € und dem Bewertungsergebnis von -0,32 € zusammen und belief sich auf 0,93 € je Aktie.

Der Net Asset Value unseres Unternehmens erhöhte sich von 942,8 Mio. € zum 31. Dezember 2008 auf 1.006,9 Mio. € zum Jahresultimo 2009. Das entspricht einer Steigerung um 64,1 Mio. € und einem Net Asset Value je Aktie von 26,63 €.

Aus unserem Portfolio können wir Ihnen gute Neuigkeiten berichten. Anfang 2009 haben wir unseren Anteil am City-Point Kassel von 40 % auf 90 % erhöht. Zudem konnten wir mit den Erweiterungen der Altmarkt-Galerie Dresden sowie des Main-Taunus-Zentrums beginnen.

Anfang 2010 haben wir nach dreijähriger Investitionszurückhaltung wieder ein attraktives und profitables Shoppingcenter für unser Portfolio gekauft: das A10 Center in Wildau bei Berlin. Das Gesamtinvestitionsvolumen inklusive einer bis 2011 geplanten Modernisierung und Neubaumaßnahme (A10 Triangel) beläuft sich auf rund 265 Mio. €. Das A10 ist eines der größten und bekanntesten Shoppingcenter in Deutschland. Es wurde 1996 eröffnet und bietet derzeit rund 120 Fachgeschäfte, die komplett vermietet sind. Die Magnetmieter im Bestand sind Real, Karstadt Sports, P&C, C&A, H&M, Esprit, MediMax und Bauhaus. Nach Eröffnung der A10 Triangel im Frühjahr 2011 wird das A10 Center fast 200 Shops mit ca. 66.000 m² Verkaufsfläche bieten.

Ein Blick auf die Finanzierung: Anfang Juli 2009 haben wir zwei Darlehen über insgesamt 132,2 Mio. € für zehn Jahre neu finanziert. Neben einem im Oktober 2009 zu prolongierenden Darlehen über 50,0 Mio. € wurde ein erst 2013 fälliges Darlehen über 82,2 Mio. € in einen neuen Darlehensvertrag einbezogen. Mit dieser Refinanzierung sinkt unser jährlicher Zinsaufwand um mehr als 1 Mio. €. Bis Ende 2012 haben wir keine langfristigen Fremdfinanzierungen neu zu verhandeln.

“ DER VERMIETUNGSSTAND IST MIT ETWA 99,3% STABIL AUF HÖCHSTEM NIVEAU. ”

Am 7. Juli 2009 haben wir die Eigenkapitalausstattung unserer Gesellschaft mit einer Kapitalerhöhung weiter verbessert. Die neuen Aktien wurden zu je 19,50 € bei institutionellen Anlegern im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens platziert. Die Emission war rund dreifach überzeichnet. Unserer Gesellschaft floss ein Bruttoemissionserlös von ca. 67 Mio. € zu, den wir unter anderem zur Finanzierung des Anteilskaufs am City-Point Kassel und der Erweiterung in Dresden verwendeten.

Zur Refinanzierung des Eigenmittelanteils für das A10 Center in Höhe von 115 Mio. € (150 Mio. € sind langfristig mit Fremdkapital refinanziert) haben wir im Januar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung durchgeführt. Es war uns schon lange ein Anliegen, unseren vielen treuen Altaktionären die Möglichkeit zur Teilnahme an einer Kapitalerhöhung einzuräumen. Die neuen, für 2009 voll dividendenberechtigten Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechts und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechts von bestehenden Aktionären übernommen. Der Bezugskurs lag ebenfalls bei 19,50 € je Aktie. Dadurch sind der Deutsche EuroShop rund 123 Mio. € zugeflossen. In der fast fünffachen Überzeichnung der Emission sehen wir einen deutlichen Vertrauensbeweis unserer Aktionäre und des Kapitalmarkts in die Strategie und Zukunft der Deutsche EuroShop.

Unsere Aktie selbst durchlebte ein abermals schwieriges und volatiles Börsenjahr. Gestartet mit 24,30 € schloss sie 2009 mit einem Kurs von 23,67 € leicht im Minus ab. Unter Einbeziehung der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie ergibt sich im Jahresvergleich eine Performance der Deutsche EuroShop-Aktie von nur 2,1 %. Im Vergleich mit unseren europäischen Wettbewerbern entwickelte sie sich damit unterdurchschnittlich. Da die meisten Indizes und Wettbewerber aber im Vorjahr – im Gegensatz zu unserer Aktie – deutliche Kursrückgänge zu verzeichnen hatten, relativiert sich die Entwicklung bei einem längerfristigen Betrachtungszeitraum deutlich zugunsten der Deutsche EuroShop-Aktie.

Was bringt uns 2010? Wie eingangs erwähnt, erwarten wir eine Normalisierung und Belebung der Immobilienmärkte. Dennoch bleibt die Finanzierung weiterhin ein entscheidendes Thema. Und dies gilt nicht nur für unser Geschäft, sondern auch und gerade für das unserer Mietpartner. Deren Geschäftsmodell bedingt eine vergleichsweise dünne Eigenkapitalausstattung und einen hohen Bedarf an kurz- bis mittelfristigem Fremdkapital. Die Finanzierungssituation im Einzelhandel ist daher ein kritisches Thema für die kommenden Jahre, das es zu beobachten gilt.

Bisher haben wir allerdings in unseren Shoppingcentern keine Indikation für eine spürbare Eintrübung des Einzelhandels oder des Konsumverhaltens. Unsere Mietaußenstände sowie die Abschreibungen auf Mieterforderungen sind unverändert niedrig. Der Vermietungsstand ist mit etwa 99,3 % stabil auf höchstem Niveau. Daher stellt es für uns mit dem recht verlässlich planbaren Geschäftsmodell der Deutsche EuroShop kein besonderes Wagnis dar, wenn wir wie gewohnt in die Zukunft blicken und Kennzahlen nennen, an denen wir uns messen lassen: ►

- » Für das Geschäftsjahr 2010 erwarten wir einen Umsatz in Höhe von 139 bis 142 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2011 sollte der Umsatz auf 149 bis 152 Mio. € steigen.
- » Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) wird nach unserer Prognose im laufenden Jahr bei 118 bis 121 Mio. € liegen. 2011 sollte es auf 127 bis 130 Mio. € steigen.
- » Das operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis kalkulieren wir 2010 mit 58 bis 60 Mio. € und 2011 mit 64 bis 66 Mio. €.
- » Die Funds from Operation (FFO) erwarten wir 2010 in einer Größenordnung zwischen 1,33 € und 1,38 € und im Geschäftsjahr 2011 zwischen 1,45 € und 1,50 €.

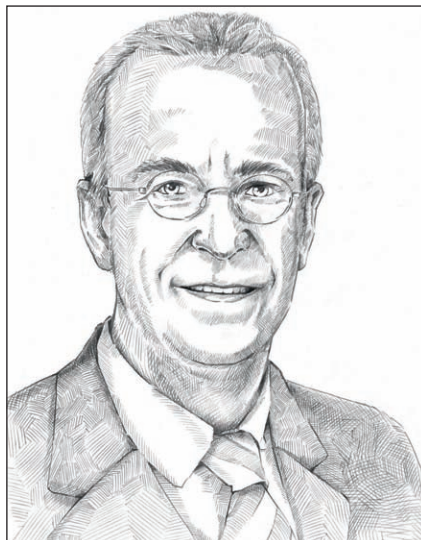
Wir werden unsere schon bisher sehr erfolgreiche Strategie der selektiven Erweiterung unseres Portfolios weiter verfolgen. Ebenso bleibt unsere Dividendenpolitik unverändert auf Langfristigkeit und Kontinuität ausgerichtet. Auf Basis der dargestellten Prognose gehen wir davon aus, für die kommenden Jahre eine Dividende von mindestens 1,05 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und würden uns freuen, wenn Sie uns auch in Zukunft beim Realisieren unserer Pläne und beim Ausbau unseres Geschäfts begleiten.

Hamburg, im April 2010

Claus-Matthias Böge

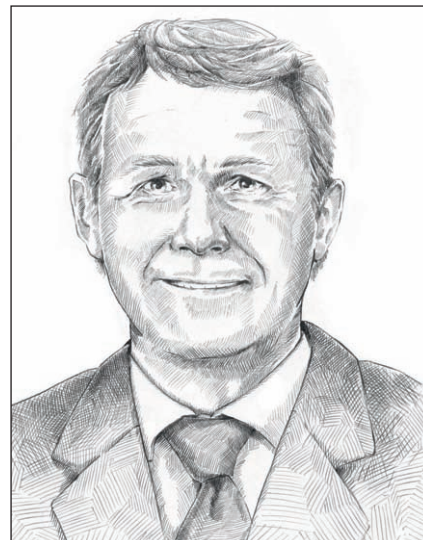
Olaf G. Borkers



Claus-Matthias Böge

Sprecher des Vorstands

Nach dem erfolgreichen Abschluss seiner Banklehre und des Betriebswirtschaftsstudiums startete Herr Böge seine berufliche Tätigkeit 1987 beim Düsseldorfer Privatbankhaus Trinkaus & Burkhardt im Bereich Mergers & Acquisitions. Der Schwerpunkt seiner Tätigkeit, für die ihm bereits 1989 Prokura erteilt wurde, lag in der Beratung mittelständischer Unternehmen beim Kauf und Verkauf von Firmen und Firmenbeteiligungen. 1990 wurde Herr Böge in die Geschäftsführung der KST Stahltechnik GmbH, einer Tochtergesellschaft des österreichischen Industrieanlagenbaukonzerns VA Technologie AG, berufen, wo er die Bereiche Controlling, Personal, Recht, Steuern und Verwaltung leitete. Im Herbst 1993 wechselte Herr Böge zur ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG in Hamburg, dem europäischen Marktführer bei Entwicklung, Realisierung, Vermietung und Langzeitmanagement von Einkaufszentren, und erlebte hier erstmalig die Faszination der Shoppingcenter-Welt. Neben einer Reihe von Geschäftsführungsmandaten bei Tochtergesellschaften der ECE-Gruppe befasste er sich vor allem mit der Konzeption, Finanzierung sowie laufenden Ergebnis-Optimierung von Immobilieninvestitionen. Seit Oktober 2001 ist Herr Böge im Vorstand der Deutsche EuroShop AG. Er ist verheiratet und hat zwei Kinder.



Olaf G. Borkers

Mitglied des Vorstands

Nach einer Dienstzeit als Schiffsoffizier bei der Bundesmarine absolvierte Herr Borkers 1990 eine Banklehre bei der Deutsche Bank AG. Es folgte ein Studium der Betriebswirtschaft in Frankfurt am Main. Ab 1995 war Herr Borkers für die Deutsche Bank AG als Kreditanalyst in Frankfurt und Hamburg tätig. Im Jahr 1998 wechselte er als Vorstandsassistent zur RSE Grundbesitz und Beteiligungs AG, Hamburg. 1999 wurde Herr Borkers in den Vorstand der TAG Tegernsee Immobilien und Beteiligungs-AG, Tegernsee und Hamburg, berufen, wo er bis September 2005 die Bereiche Finanzen und Investor Relations verantwortete. Zusätzlich hatte Herr Borkers in der TAG-Gruppe verschiedene Aufsichtsrats- und Geschäftsführungsmandate inne. Olaf G. Borkers ist seit Oktober 2005 Mitglied des Vorstands der Deutsche EuroShop AG. Er ist verheiratet und hat zwei Kinder.