

**Rede von Claus-Matthias Böge,  
Sprecher des Vorstands der  
Deutsche EuroShop AG,  
anlässlich der Hauptversammlung  
am 21. Juni 2007 in Hamburg**

Es gilt das gesprochene Wort – Sperrfrist: Redebeginn (14:15 Uhr)

## **Chart 1: Titelblatt**

## **Chart 2: Kennzahlen**

**Umsatz: 92,9 Mio. €– eine Steigerung von 29 %**

**EBIT: 86,3 Mio. €– eine Steigerung von 50 %**

**Ergebnis: 100,3 Mio. €– eine Steigerung von 106 %**

**Nettosubstanzwert je Aktie: 51,05 €– eine Steigerung von 10 %**

**Dividendenvorschlag: 2,10 € je Aktie – eine Steigerung von 5 %**

---

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

mit dieser Zusammenfassung der Ergebnisse des Geschäftsjahres 2006 begrüße ich Sie im Namen des Vorstands sehr herzlich zu unserer diesjährigen Hauptversammlung.

Bevor ich Ihnen die Einzelheiten präsentiere, schauen wir auf die Inhalte meiner heutigen Rede:

## **Chart 3: Rückblick/Ausblick**

Zunächst möchte ich mit Ihnen zurückblicken und einen SOLL-IST-Vergleich anstellen: Welche Ziele hatte sich die Deutsche EuroShop für 2006 gesetzt und wurden sie erreicht?

Nach der Darstellung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zeige ich Ihnen die Jahreshighlights. Anschließend werde ich die Jahresergebnisse im Detail präsentieren, bevor ich Ihnen einen Ausblick auf das laufende und kommende Geschäftsjahr gebe.

Um es vorwegzunehmen: Es geht weiter aufwärts, auch wenn wir im laufenden Jahr einmal kurz Luft holen.

## **Chart 4:**

### **Ziele 2006 – Investitionen**

Seit 2005 verfolgen wir die langfristige Strategie, unser Portfolio jährlich um 10 % wachsen zu lassen. Um dies zu erreichen, wollen wir jedes Jahr 100 bis 150 Mio. € investieren.

Nachdem wir 2005 bereits mit Investitionen von rund 200 Mio. € über der Planung lagen, ist uns dies auch 2006 gelungen: 210 Mio. € Investitionsvolumen lautet das Ergebnis.

#### **Chart 5:**

##### **Ziele 2006 – Umsatz**

Die Umsatzerlöse sollten von 72,1 Mio. € in 2005 auf 91-94 Mio. € in 2006 gesteigert werden. Es wurden 92,9 Mio. € Genau im Zielkorridor.

#### **Chart 6:**

##### **Ziele 2006 – EBIT**

Für das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, kurz EBIT, hatten wir eine Steigerung von 58,5 Mio. € auf 72-75 Mio. € geplant. 73,6 Mio. € waren es am Ende, wenn man die positiven Sondereffekte aus den Objektverkäufen herausrechnet. Wieder volle Zielerreichung.

#### **Chart 7:**

##### **Ziele 2006 – EBT**

Und schließlich das EBT, also das Ergebnis vor Steuern: Es sollte – ohne Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses und der Veräußerungserlöse – um 15 bis 25 % auf 37 bis 40 Mio. € steigen. Allerdings hatten wir im operativen Ergebnis einen Sondereffekt aus der Bilanzierung, sodass wir das Ziel mit 36,1 Mio. € knapp verfehlt haben. Ich denke aber, dass sich auch 12 % Zuwachs durchaus sehen lassen können. Immerhin hatten wir die Planung einst ohne Berücksichtigung der beiden Verkäufe in Frankreich und Italien aufgestellt – wir haben 4 % unseres Umsatzes verkauft und in Projektentwicklungen „getauscht“.

#### **Chart 8:**

##### **Rahmenbedingungen 2006**

Vor einem Jahr hatte ich Ihnen angedeutet, dass es in unserem Kernmarkt Deutschland langsam aufwärtsgeht. Tatsächlich haben wir die stärkste wirtschaftliche Belebung seit 2000 gesehen. Die Konjunktur hat Fahrt aufgenommen. Nach Bereinigung ergab sich ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,9 % gegenüber 1,1 % in 2005.

Anders als in den Vorjahren ist 2006 auch die Binnenkonjunktur in Schwung gekommen. Im Inland wurde nicht nur mehr investiert, sondern – bei schwach steigenden Lohneinkommen

(+1,8 %) und leicht nachgebender Sparquote (von 10,6 % auf 10,5 %) – auch stärker konsumiert: Der private Konsum legte nach zwei nahezu stagnierenden Jahren um 2,1 % zu.

Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt mit 1,7 % unter der des Vorjahres, als sie bei 2,0 % lag. Vor allem die Energiepreise waren für die Inflationsentwicklung 2006 verantwortlich. Ohne Einrechnung von Energie hätte die jahresdurchschnittliche Teuerung nur 0,9 % betragen.

Ebenfalls erfreulich: Die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt von 11,7 % auf 10,8 % zurück; 4,49 Mio. Menschen waren erwerbslos. Und seit Jahresbeginn ging diese Zahl deutlich zurück auf etwa 3,8 Mio. Erwerbslose, d. h., seit 2005 sind rund 1 Million Menschen wieder in das Berufsleben eingetreten. Das ist gut für Deutschland und gut für unsere Shoppingcenter.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich der Umsatz des Einzelhandels in Deutschland im Jahr 2006 nominal um 0,8 % und real (preisbereinigt) um 0,1 %. Die Umsatzsteigerung war im Wesentlichen auf den Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln zurückzuführen, während der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken, Tabakwaren rückläufige Umsätze meldete.

Im Einzelhandel war insgesamt kein stärkerer WM-Effekt – trotz der zum Teil längeren Ladenöffnungszeiten – erkennbar. Lediglich der Einzelhandel mit Unterhaltungselektronik konnte im Zeitraum Dezember 2005 bis einschließlich Juni 2006 seinen nominalen Umsatz, zum Beispiel durch den Verkauf von Flachbildfernsehern, um 5,2 % steigern. Der Einzelhandel insgesamt steigerte seinen Umsatz in diesem Zeitraum nur um 1,2 %.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,  
für unser Geschäft als Shoppingcenter-Investor ist die Entwicklung des Immobilienmarktes von ganz besonderer Bedeutung. Wir sind zwar im Prinzip ein Substanz-Unternehmen, aber wir wollen das bisher erfolgreiche Geschäftsmodell vergrößern, wir wollen wachsen.

Das fällt uns unter den aktuell herrschenden Marktbedingungen nicht gerade leicht, denn Sie wissen, dass wir im Rahmen unserer „Buy & Hold“-Strategie stets mehr Wert auf die Qualität der Shoppingcenter legen werden als auf die Wachstumsgeschwindigkeit unseres Portfolios. Wir beobachten den Markt weiter kontinuierlich und werden als Käufer agieren, wenn sich eine attraktive Gelegenheit ergibt.

Das Interesse der Investoren an deutschen Shoppingcentern, Warenhäusern, Fachmarktzentren und Factory-Outlet Centern war und ist sehr hoch. Laut Jones Lang LaSalle, einem der weltweit führenden Immobilienmakler und -berater, waren Einzelhandelsimmobilien 2006 erstmals die umsatzstärkste Asset-Klasse innerhalb des deutschen Immobiliensektors. Mit einem Transaktionsvolumen von 18,5 Mrd. € verwiesen sie den traditionellen Spitzenreiter Büroimmobilien mit 18,2 Mrd. € auf Rang zwei. Damit hat sich das Transaktionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien gegenüber 2005 fast verdreifacht. Die wichtigste Käufergruppe waren – wie in ganz Europa – nicht börsennotierte Investoren, beispielsweise Spezialfonds.

Durch die insgesamt hohe Nachfrage und das relativ knappe Angebot sind die Renditen von Shoppingcentern mit den steigenden Preisen nochmals gesunken und bleiben auch weiterhin unter Druck. Ende 2006 lag die von Jones Lang LaSalle ermittelte Miet-Rendite für deutsche Shoppingcenter in Top-Lagen bei 4,95 %.

Wir haben 2006 ebenfalls in Shoppingcenter in Top-Lagen investiert. Aber wir konnten dabei noch Miet-Renditen erzielen, die in Passau bei 6,1 % und in Danzig bei 6,8 % liegen.

Und damit komme ich zu den Highlights des Jahres 2006 aus Sicht der Deutsche EuroShop.

#### **Chart 9:**

##### **Highlights 2006 – Eröffnung der City Arkaden Klagenfurt**

Am 29. März 2006 eröffnete mit den City Arkaden mitten in der Klagenfurter Innenstadt das erste Shoppingcenter der Deutsche EuroShop in Österreich. Ein regelrechter Besucheransturm von 70.000 Menschen alleine am ersten Tag übertraf alle Erwartungen. Als Einkaufs- und Freizeitmagnet für ein Einzugsgebiet mit rund 400.000 Menschen verfügen die City Arkaden über ca. 120 Fachgeschäfte sowie Dienstleister und Gastronomie auf rund 27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Für Autofahrer stehen zwei Parkdecks mit ca. 880 Stellplätzen zur Verfügung.

#### **Chart 10:**

##### **Highlights 2006 – Verkauf des Centers Shopping Etrembières**

Mitte April 2006 haben wir unser Portfolio weiter optimiert und das Center Shopping Etrembières in Annemasse an französische Investoren verkauft.

Ende Juli haben wir in Hameln den Grundstein für die Stadt-Galerie gelegt. In zwei Wochen wird dort übrigens das Richtfest gefeiert. Beim Bau und in der Vermietung läuft alles plangemäß.

**Chart 11:**

**Highlights 2006 – Neue Beteiligung: Galeria Baltycka**

Mit der Galeria Baltycka in Danzig haben wir unser Engagement in Polen ausgebaut. Die Deutsche EuroShop hat sich im August 2006 mit 74 % an dem Shoppingcenter im Herzen des Ballungsraumes Danzig-Gdingen-Zoppot, der sogenannten Dreistadt, beteiligt. Das Investitionsvolumen beläuft sich für uns auf rund 123 Mio. €. Im Einzugsgebiet des Centers leben rund 1,2 Mio. Menschen, deren einzelhandelsrelevante Kaufkraft 20 % über dem polnischen Durchschnitt liegt. Die Galeria Baltycka ist seit Mai 2006 in Bau, die Eröffnung ist für den Herbst 2007 geplant. Ca. 200 Fachgeschäfte auf drei Ebenen und rund 47.200 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie ca. 1.000 Parkplätze werden Einheimische wie auch Touristen der ehemaligen Hansestadt zum Flanieren und natürlich auch zum Einkaufen einladen. Bereits im Februar 2007 waren 100 % der Mietflächen langfristig an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet.

**Chart 12:**

**Highlights 2006 – Neue Beteiligung: Stadtgalerie Passau**

Mit 75 % hat sich die Deutsche EuroShop Mitte Dezember 2006 an der Stadtgalerie im bayerischen Passau beteiligt. Unser anteiliges Investitionsvolumen beläuft sich auf ca. 95 Mio. €. Das Shoppingcenter wird rund 95 Fachgeschäfte auf drei Verkaufsebenen und eine Mietfläche von ca. 27.500 m<sup>2</sup> bieten. Mehr als ein Jahr vor der geplanten Eröffnung im Herbst 2008 sind schon über 70 % der Ladenflächen langfristig an bekannte Filialisten und Einzelhändler aus der Region vermietet. Die Stadtgalerie mit ihrer künstlerisch gestalteten Fassade entsteht in der so genannten „Neuen Mitte“ der Passauer Innenstadt unmittelbar am zentralen Omnibusbahnhof und in der Nähe des Hauptbahnhofs. Im Einzugsgebiet des Centers leben rund 400.000 Menschen.

**Chart 13:**

**Highlights 2006 – Verkauf des Centro Commerciale Tuscia**

Kurz vor dem Weihnachtsfest 2006 folgte schließlich der Verkauf des Einkaufszentrums Centro Commerciale Tuscia in Viterbo an einen international tätigen Investmentfonds. Mit dieser Transaktion war die bereits lange zuvor angekündigte Portfoliobereinigung abgeschlossen.

Bei den genannten Center-Verkäufen haben wir die positive Marktentwicklung für Shoppingcenter in Europa ausgenutzt. Beide Center waren mit 8.600 m<sup>2</sup> bzw. 15.200 m<sup>2</sup> unsere kleinsten Objekte im Portfolio. Wesentliches Erweiterungspotenzial boten diese Objekte unseres Erachtens nicht. Die durchschnittliche Mietfläche unserer 16 Shoppingcenter beträgt nun rund 39.800 m<sup>2</sup>; die 14 innerstädtischen Center des Portfolios verfügen im Durchschnitt über eine Mietfläche von rund 33.600 m<sup>2</sup>.

Für das französische Objekt konnte ein Kaufpreis von 41,0 Mio. € und für das italienische Objekt von 57,6 Mio. € erzielt werden. Insbesondere unsere Preiserwartung für das italienische Shoppingcenter wurde nach regem Investoreninteresse deutlich übertroffen. Insgesamt haben wir aus beiden Verkäufen Veräußerungsgewinne von insgesamt 14,8 Mio. € erzielt.

#### **Chart 14: Steigender Aktienkurs**

Sie als Aktionärinnen und Aktionäre sind vor allem an einem Highlight aus 2006 interessiert: dem Aktienkurs und der Performance.

Die Deutsche EuroShop-Aktie startete mit 47,45 € in das Jahr und setzte den Mitte Dezember 2005 begonnenen Aufwärtstrend bis Ende des 1. Quartals 2006 fort. Am 31. März verzeichnete sie bei 58,24 € das Jahreshoch und gleichzeitig ein neues Allzeithoch auf Xetra-Schlusskursbasis. Damit hatte unser Unternehmen erstmals eine Marktkapitalisierung von über 1 Mrd. €. Anfang Mai wurde auch unsere Aktie von den Kurseinbrüchen an den Weltbörsen getroffen, der DES-Kurs ging bis auf 50,20 € zurück. Nach der Dividendenzahlung am 23. Juni ging der Kurs in eine bis Dezember dauernde Seitwärtsbewegung zwischen 53,00 und 55,00 € über – eine Konsolidierung auf hohem Niveau. Am Jahresende brach die Deutsche EuroShop-Aktie aus dem Korridor, in dem sie ein halbes Jahr schwankte, nach oben aus. Sie notierte zum Ende 2006 bei einem Kurs von 56,16 €. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop stieg 2006 von 816 Mio. € um rund 150 Mio. € auf 965 Mio. €.

Im Jahresvergleich ergibt sich daraus – unter Einbeziehung der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 2,00 € je Aktie – eine Performance der Deutsche EuroShop-Aktie von 22,6 %.

Aktuell notieren wir auf einem Kursniveau, das wir schon zu Jahresbeginn gesehen haben. Zwischenzeitlich kletterte sie schon auf über 61 €. Aber die See ist rauer geworden. Speziell für Immobilienaktien. Nervöse Kapitalmärkte weltweit und steigende Zinsen verunsichern Anleger. Wir sind aber überzeugt, dass langfristig die Qualität unseres Unternehmens von weiter steigenden Kursen reflektiert wird.

### **Chart 15:**

#### **Investor Relations - Kapitalmarktkommunikation**

Im vergangenen Jahr haben wir die Deutsche EuroShop auf zwanzig Roadshows sowie auf neunzehn großen Kapitalmarktkonferenzen einem internationalen Investorenpublikum präsentiert und über 300 Einzelgespräche geführt. Dabei haben wir nicht nur die Beziehungen zu unseren Aktionären gepflegt, sondern auch wertvolle neue Investorenkontakte geknüpft und die Aktionärsbasis verbreitert.

Unsere intensiven Investor Relations-Aktivitäten wurden belohnt, nicht nur durch einen steigenden Aktienkurs:

Die Investor Relations-Arbeit der Deutsche EuroShop ist 2006 und 2007 mit dem 1. Platz beim „Capital-Investor-Relations-Preis“ in der Kategorie MDAX ausgezeichnet worden. Gerade gestern Abend waren Herr Kiss und ich bei der Ehrung in Frankfurt. Das Wirtschaftsmagazin Capital würdigt mit der renommierten Auszeichnung alljährlich Unternehmen, die eine besonders gute Kommunikation mit den Finanzmärkten betreiben.

Auch die Leser des Anlegermagazins Börse Online – vielleicht gehören einige von Ihnen auch dazu – kürten 2006 die Deutsche EuroShop als das Unternehmen in Deutschland, von dem sie sich im Hinblick auf offene und ehrliche Kapitalmarktkommunikation am fairsten behandelt fühlen. Wir wurden mit dem Preis „Beste Investor Relations Deutschlands“ ausgezeichnet. Zur Wahl standen 160 Aktiengesellschaften aus DAX, MDAX, SDAX und TecDAX.

Übrigens: Unser Investor Relations-Team, Herr Kiss und Herr Lissner, ist auch für den außergewöhnlichen Geschäftsbericht 2006 verantwortlich. Am Anfang war ich etwas skeptisch, fand den Gedanken eines Lifestylmagazins aber reizvoll. Aber nachdem ich dann



das fertige Produkt in Händen hielt, war ich begeistert und kann sie dazu nur beglückwünschen. Die vielen positiven Stimmen, die wir bisher erhalten haben, zeigen, dass sie mit diesem Geschäftsbericht wirklich etwas Neues geschaffen haben, was es in dieser Form in Deutschland bisher nicht gab. Ich hoffe, meine Damen und Herren, Sie teilen diese Begeisterung.

#### **Chart 16:**

#### **Agenda – Ergebnisse**

Sehr geehrte Damen und Herren, ich komme zu den Ergebnissen 2006. Die Deutsche EuroShop blickt auf das beste Geschäftsjahr ihres Bestehens zurück.

Den gleichen Satz konnte ich auch schon in den vergangenen Jahren verwenden. Der Grund ist einfach und ich bin überzeugt, deswegen sind Sie auch Aktionäre unseres Unternehmens: Mit unserem erstklassigen Shoppingcenter-Portfolio sind wir nach wie vor sehr gut aufgestellt.

#### **Chart 17:**

#### **2006: Rekordjahr**

Unsere Mieter – führend in ihren jeweiligen Segmenten – steuern stetig zu unserem Unternehmenserfolg bei. Ihnen gebührt unser Dank. Während die Einzelhandelsumsätze 2006 in Deutschland nominal um 0,8 % gestiegen sind, konnten die in unseren Shoppingcentern ansässigen Mieter auf vergleichbarer Fläche ein Umsatzplus von 3,3 % erzielen. Unter Einbeziehung der ausländischen Objekte lag das flächenbereinigte Umsatzplus unserer Mietpartner sogar bei 4,7 %. Das spricht für unsere Mieter und unsere 1a-Standorte.

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im Geschäftsjahr um 29 % von 72,1 Mio. € auf 92,9 Mio. €. Sowohl die Eröffnung unseres Shoppingcenters in Österreich als auch der Erwerb des Rathaus-Centers in Dessau haben positiv zum Konzernumsatz beigetragen. Des Weiteren haben wir erstmals das Main-Taunus-Zentrum quotal in den Konzernabschluss einbezogen. Das Forum Wetzlar trug erstmalig mit einem vollen Betriebsjahr zum Umsatz bei.

Die Leerstandsquote lag weiterhin bei unter 1 %. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen lag bei rund 0,3 Mio. €. Das waren wie im Vorjahr 0,3 % der Umsatzerlöse. Ein sehr niedriger Wert im Branchenvergleich.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, kurz EBIT, erhöhte sich im Berichtsjahr von 57,5 Mio. € um 50 % auf 86,3 Mio. €.

Nun ein paar Details zum Bewertungsergebnis:

#### **Chart 18:**

##### **Bewertungsergebnis**

Das Bewertungsergebnis stieg im Vorjahresvergleich um 22,4 Mio. € von 49,9 Mio. € auf 72,3 Mio. €. Unser neu eröffnetes Center in Klagenfurt und das zum 1. Januar 2006 erworbene Rathaus-Center Dessau wurden erstmals mit ihren Verkehrswerten angesetzt. Hieraus verbuchten wir einen Bewertungsgewinn in Höhe von 22,3 Mio. €. Aber auch die Bewertungen der Bestandsobjekte haben zu wesentlich höheren Erträgen im Konzern geführt. Diese Objekte erzielten Wertzuwächse von 44,2 Mio. €.

Des Weiteren weisen wir im Bewertungsergebnis die nach IFRS 3 angefallenen Unterschiedsbeträge aus der Veränderung des Konsolidierungskreises und aus der Erhöhung von Beteiligungsquoten an Bestandsobjekten aus. Diese waren im Wesentlichen aus der erstmaligen quotalen Konsolidierung des Main-Taunus-Zentrums und aus der Anteilsaufstockung am Rhein-Neckar-Zentrum entstanden. Insgesamt wurden daraus im Berichtsjahr Erträge in Höhe von 4,6 Mio. € gebucht.

Die Ergebnisse des Immobilienratings haben sich gegenüber den Vorjahren nicht verändert. Im Durchschnitt wurde das Immobilienportfolio der Deutsche EuroShop von den Gutachtern unverändert als „sehr gut“ eingestuft.

#### **Chart 19:**

##### **Konzernergebnis**

Das EBT, das Ergebnis vor Steuern, kletterte von 68,1 Mio. € um 73 % auf 117,7 Mio. €.

Bitte lassen Sie sich nicht davon irritieren, dass ich Ihnen zu Beginn in meinem SOLL-IST-Vergleich ein EBT von 36,1 Mio. € genannt habe. Das war das um die Veräußerungserlöse und das Bewertungsergebnis bereinigte EBT, damit es ein ehrlicher Vergleich ist.

Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von 17,4 Mio. € ergab sich schließlich ein Konzernergebnis von 100,3 Mio. € (2005: 48,7 Mio. €). Das entspricht einer Steigerung um 106 %.

#### **Chart 20:**

##### **Ergebnis je Aktie**

Der Gewinn je Aktie lag bei 5,84 € gegenüber 3,09 € im Vorjahr.

Davon entfielen 1,53 € je Aktie auf das operative Geschäft. Ein Plus von 23 % gegenüber 1,24 € in 2005. Das Bewertungsergebnis wuchs um 61 % von 1,85 € auf 2,98 €. Aus dem Veräußerungsgewinn unserer Shoppingcenter in Italien und Frankreich fällt ein zusätzliches operatives Ergebnis je Aktie von 1,33 € an.

#### **Chart 21:**

##### **Bilanzstruktur**

Kommen wir zur Bilanz.

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich im Berichtsjahr um 252,7 Mio. € auf 1.796,2 Mio. € erhöht.

Das Anlagevermögen ist im Jahresvergleich per saldo um 309,4 Mio. € auf 1.636,4 Mio. € gestiegen. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen beliefen sich 2006 auf 26,8 Mio. €. Des Weiteren haben sich die Marktwerte der Immobilien um 69,9 Mio. € erhöht. Aus der Veränderung des Konsolidierungskreises sind 288,1 Mio. € zum Anlagevermögen hinzugekommen. Die Veräußerung der Objekte in Italien und Frankreich führte zu einem Abgang bei den Investment Properties in Höhe von 83,6 Mio. €.

Die liquiden Mittel betragen am Bilanzstichtag 96,9 Mio. €. Die Liquidität setzt sich aus Geldbeständen in Höhe von 95,9 Mio. € und Anteilen an Geldmarktfonds in Höhe von 1,0 Mio. € zusammen. Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr um 100,3 Mio. € ist vor allem

auf unsere Investitionstätigkeit zurückzuführen. Im Berichtsjahr haben wir für den Erwerb neuer Beteiligungen 195,9 Mio. € cashwirksam investiert.

Der Ausweis der Minderheiten am Eigenkapital hat sich unter Bezugnahme auf IAS 32 im Berichtsjahr insoweit geändert, als die Eigenkapitalanteile der Minderheitsgesellschafter an unseren Shoppingcenter als Fremdkapital auszuweisen waren. Dies hat auch zur Folge, dass der Gewinnanteil dieser Investorenpartner als Fremdfinanzierungsaufwand zu behandeln ist. Dies war der eingangs erwähnte bilanzielle Sondereffekt, der das Ergebnis vor Steuern mit 3,6 Mio. € belastet hat und zu einer geringeren Eigenkapitalquote führte. Sie lag am Bilanzstichtag bei 44,3 %. Nach der alten Darstellungsmethode – die wir im Übrigen als die korrektere erachten – lag die Eigenkapitalquote bei 50,0 %. Da die Regelungen des IAS 32 ganz wesentlichen Einfluss auf das bilanzierte Eigenkapital des deutschen Mittelstands haben, diskutiert das IAS-Board bereits über die mögliche Rück-Änderung des Standards. Wir werden sehen.

In absoluten Beträgen ausgedrückt: Das Eigenkapital der Konzernaktionäre hat sich im Berichtsjahr um rund 71,6 Mio. € auf 796,3 Mio. € erhöht. Aus der Erhöhung der nach IAS 39 zu bewertenden Beteiligungen resultierten 3,1 Mio. €. Der verbleibende Betrag ergab sich im Wesentlichen aus dem Ausweis eines höheren Konzernergebnisses als im Vorjahr. Die Dividendenzahlung im Juni 2006 dagegen reduzierte das Eigenkapital.

Den passiven latenten Steuern wurden aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 26,9 Mio. € zugeführt. Demgegenüber konnten aufgrund der veräußerten Auslandsobjekte latente Ertragsteuern in Höhe von 10,0 Mio. € aufgelöst werden. Per saldo haben sich daher die latenten Ertragsteuern um 11,4 Mio. € von 69,8 Mio. € auf 81,2 Mio. € erhöht.

Die kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten beliefen sich auf 780,6 Mio. €. Das entspricht einer Steigerung um 116,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. 97,8 Mio. € hiervon entfielen auf den erweiterten Konsolidierungskreis, der die Objekte Main-Taunus-Zentrum und die Galeria Baltycka betrifft. Für das Objekt in Klagenfurt erfolgten Kreditauszahlungen in Höhe von 10,2 Mio. €. Daneben hat die Deutsche EuroShop zur Finanzierung ihrer Neubauobjekte in Hameln und Passau Kredite in Höhe von 29,3 Mio. € aufgenommen.

#### **Chart 22:**

#### **Net Asset Value**

Zum 31. Dezember 2006 ergab sich ein von 794,5 Mio. € auf 877,4 Mio. € gestiegener Net Asset Value – 10 % mehr als im Vorjahr. Der Net Asset Value je Aktie erhöhte sich demnach von 46,22 € auf 51,05 €.

#### **Chart 23:**

##### **Dividendenpolitik**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
aufgrund des erfolgreichen Geschäftsjahres schlagen wir – der Vorstand und der Aufsichtsrat – Ihnen heute die Ausschüttung einer auf 2,10 € je Aktie erhöhten Dividende vor. Dies entspricht derzeit einer Rendite von 3,7 %. Es ist weiter eine der höchsten Dividendenrenditen auf dem deutschen Börsenparkett.

2,10 € soll auch in den kommenden Jahren das Mindestniveau sein, bis wir über die nächste Erhöhung zu sprechen haben.

Sie wird sicher interessieren, wie es sich mit der Steuerfreiheit unserer Dividende vor dem Hintergrund der geplanten Abgeltungssteuer verhält. Wir können derzeit noch keine endgültige Aussage dazu machen, aber unsere Steuerexperten sind optimistisch, dass unsere Dividende auch in den nächsten Jahren steuerfrei bleibt.

#### **Chart 24:**

##### **Ausblick 2007**

Das war die Vergangenheit. Was passiert aktuell in Ihrem Unternehmen, was bringt die Zukunft, worauf müssen wir uns vorbereiten?

Ich beginne mit einem Thema, das wir auf unseren zurückliegenden Hauptversammlungen schon besprochen haben: REITs.

#### **Chart 25:**

##### **REITs**

Am 30. März hat auch der Bundesrat dem Gesetz zur Einführung von Real Estate Investment Trusts, den sogenannten REITs, in Deutschland zugestimmt. Das Gesetz tritt damit rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Kraft.

Dies ist das Ende einer jahrelangen Expertendiskussion zu diesem Thema, die Sie vielleicht in den Medien verfolgt haben.

Wir als Deutsche EuroShop können Ihnen, als unsere Aktionärinnen und Aktionäre, zum derzeitigen Zeitpunkt nicht empfehlen, mit unserer Gesellschaft in den REIT-Status zu wechseln. Eine Umwandlung hätte insbesondere für Sie negative steuerliche Auswirkungen, da die Dividende nicht mehr wie bisher steuerfrei ausgeschüttet werden könnte. Sie wäre in voller Höhe steuerpflichtig, da u. a. das Halbeinkünfteverfahren für REIT-Dividenden nicht angewandt wird.

Weitere Optionen werden wir sorgfältig und stets in Ihrem Sinne prüfen.

Kommen wir nun zu den vorgeschlagenen Satzungsänderungen.

#### **Chart 26: Satzungsänderungen**

Auf zwei möchte ich ausführlicher eingehen.

Unter Tagesordnungspunkt 6 schlagen wir Ihnen eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln mit anschließendem Aktiensplit vor, um das Grundkapital der Gesellschaft praktikabler zu gestalten. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital soll damit von 1,28 € auf die üblichen 1,00 € reduziert und die Anzahl der ausgegebenen Aktien erhöht werden. Dies kann zugleich die Liquidität der Aktie erhöhen und unsere Position im MDAX festigen.

Konkret schlagen wir Ihnen vor, das bisher in 17.187.499 Aktien eingeteilte Grundkapital von 21.999.998,72 € um 12.374.999,28 € – ohne die Ausgabe neuer Aktien – auf 34.374.998 € zu erhöhen. Direkt anschließend soll das Grundkapital durch einen Aktiensplit im Verhältnis 1:2 neu eingeteilt werden. Damit würde sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien von 17.187.499 auf 34.374.998 erhöhen. Sie als Aktionäre sollen somit für jede Aktie eine zusätzliche Berichtigungsaktie, manchmal auch Bonusaktie genannt, erhalten. Kurz: die Anzahl der Aktien verdoppelt sich und der Kurs wird sich voraussichtlich etwa halbieren.

Bei Tagesordnungspunkt 7, in dem es um die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals geht, handelt es sich um einen Vorratsbeschluss, der unserem Unternehmen jederzeitige flexible Aktionsfähigkeit sichern soll.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, das bislang nicht ausgenutzte genehmigte Kapital aufzuheben und durch ein neues genehmigtes Kapital in Höhe von 17.187.499 € zu ersetzen. Für bestimmte Fälle soll dabei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden können. Lassen Sie mich aber bitte betonen, dass es unser erklärtes Ziel ist, auch unsere Altaktionäre bei künftigen Kapitalmaßnahmen eng einzubinden und ihnen die Möglichkeit einer Beteiligung zu geben. Insbesondere dann, wenn wir über eine größere Kapitalerhöhung nachdenken.

Mit der beantragten Ermächtigung zur Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals in Höhe der zulässigen 17.187.499 € geben Sie dem Vorstand ein flexibles Instrument zur Gestaltung der Unternehmenspolitik. Das vorgeschlagene genehmigte Kapital soll es dem Vorstand ermöglichen, auch weiterhin kurzfristig das für die Fortentwicklung des Unternehmens erforderliche Kapital an den Kapitalmärkten durch die Ausgabe neuer Aktien aufzunehmen, etwaige günstigere Marktgegebenheiten zur Deckung eines künftigen Finanzierungsbedarfs schnell zu nutzen. Daneben soll der Vorstand in die Lage versetzt werden, ohne Beanspruchung der Kapitalmärkte Unternehmen, Unternehmensteile oder Beteiligungen an anderen Unternehmen, aber auch Immobilien von Dritten gegen Ausgabe von Aktien zu erwerben.

Gerade durch die letztgenannte Möglichkeit der Aktienaussgabe wird der Handlungsspielraum des Vorstands im Wettbewerb deutlich erhöht, da insbesondere bei Unternehmenszusammenschlüssen oder dem Erwerb von Unternehmen und Beteiligungen die zu erbringende Gegenleistung häufig in Form von Aktien des Erwerbers erbracht wird. Gerade bei den immer größer werdenden Unternehmenseinheiten, die bei derartigen Geschäften betroffen sind, können die Gegenleistungen oft nicht in Geld erbracht werden, ohne die Liquidität der Gesellschaft zu strapazieren oder den Grad der Verschuldung in nicht wünschenswertem Maß zu erhöhen. Die Nutzung eines genehmigten Kapitals für diese Zwecke setzt die Möglichkeit zum Bezugsrechtsausschluss voraus. Der Vorstand soll in diesen Fällen nur bei Zustimmung des Aufsichtsrats zum Bezugsrechtsausschluss ermächtigt werden. Wie bereits erwähnt: Bei diesem Tagesordnungspunkt handelt es sich um eine reine Vorsorgemaßnahme. Konkrete Vorhaben existieren nicht.

Die übrigen Satzungsänderungsvorschläge haben vorrangig modernisierenden Charakter.

Wir bitten Sie in allen Punkten um Ihre Zustimmung.

## **Chart 27:**

### **Portfolio-News**

Zu den Neuigkeiten aus unserem Portfolio aus den ersten Monaten des laufenden Geschäftsjahres:

Die City Arkaden in Klagenfurt haben Ende März ihren ersten Geburtstag gefeiert. Das Center entwickelt sich gut und hat sich zu einem beliebten Treffpunkt in der Klagenfurter Innenstadt entwickelt.

Sehr zufrieden sind wir auch mit den Objekten in unserem Portfolio, die sich derzeit noch im Bau befinden: Die Galeria Baltycka im polnischen Danzig ist seit Ende Februar voll vermietet. Der Bau schreitet nach Plan voran, am 24. Mai feierten wir hier das Richtfest, die festliche Eröffnung wird Anfang Oktober 2007 stattfinden.

Am 20. April haben wir den Grundstein für die Stadtgalerie Passau gelegt. Die Eröffnung ist für den Herbst 2008 geplant und schon jetzt sind über 70 % der Ladenflächen vermietet.

Und in Hameln läuft ebenfalls alles nach Plan: Hier freuen wir uns auf das Richtfest am 4. Juli. Die Eröffnung wird im Frühjahr 2008 stattfinden und der Vermietungsstand beträgt bereits über 85 %.

## **Chart 28:**

### **Prognose**

Wie eingangs erwähnt, streben wir eine jährliche, durchschnittliche Erweiterung unseres Portfolios um 100-150 Mio. € an. Vor dem Hintergrund weiter anhaltenden Investoreninteresses an Einkaufszentren in Deutschland und Europa beobachten wir anhaltende Preissteigerungen bei Bestandsobjekten und Neubauvorhaben.

Auf der anderen Seite sind die Kreditzinsen seit Jahresanfang um rund 75 Basispunkte auf ca. 5,3 % nach oben geschossen. Im Geschäftsbericht sprachen wir noch davon, dass wir eine Renditeerwartung von mehr als 5 % bei Neuinvestitionen ansetzen und dies im Frühjahr bereits schwer zu erzielen war. Inzwischen haben wir dieses Kriterium vor dem Hintergrund steigender Zinsen auf 5,5 % angehoben. Wir sind nicht gezwungen, uns von diesen gegenläufigen Marktentwicklungen in die Zange nehmen zu lassen. Und ich bin persönlich auch überzeugt, dass das für einige Marktteilnehmer nicht gut gehen kann.



Wir sind daher für Investitionen in weitere Einkaufszentren zurzeit eher zurückhaltend eingestellt. Nachdem wir in den Jahren 2005 und 2006 insgesamt rund 410 Mio. € investiert bzw. entsprechende Investitionsverpflichtungen eingegangen sind, liegen wir immer noch voll im Plan, was unsere mittelfristige Wachstumsstrategie betrifft. Bei günstigen Gelegenheiten werden wir jedoch zugreifen.

Eine attraktive Investitionsmöglichkeit könnte sich aus der Erweiterung des Main-Taunus-Zentrum um rund 13.000 m<sup>2</sup> Mietfläche ergeben. Ein positiver Bauvorbescheid wurde bereits erteilt. Derzeit wird mit Hochdruck an der Bauantragsplanung gearbeitet. Mit der Realisierung ist aber nicht vor Ende dieses Jahres zu rechnen.

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop-Konzerns für die Jahre 2007 und 2008 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. Bitte berücksichtigen Sie, dass wir 2006 zwei Einkaufszentren verkauft haben, die damit nicht mehr zum Umsatz und Ergebnis durch Mieteinnahmen beitragen. Die Prognose der zukünftigen Umsatz- und Ertragssituation unseres Konzerns basiert daher auf

- a) der Umsatz- und Ergebnisentwicklung der bestehenden Einkaufszentren,
- b) den Bauaktivitäten für die Einkaufszentren in Danzig, Hameln und Passau sowie den daraus resultierenden Umsatz- und Ergebnis-Entwicklungen nach deren Eröffnung bzw. den Bauaktivitäten für das Main-Taunus-Zentrum und dessen Auswirkungen.

Für das Geschäftsjahr 2007 rechnen wir, bedingt durch die Verkäufe im Vorjahr, mit einem Umsatz auf Vorjahresniveau in Höhe von 92-94 Mio. €. Wir erwarten, dass der durch die beiden verkauften Einkaufszentren wegfallende Umsatz; immerhin 4,2 % der Umsatzerlöse 2006, durch die am 4. Oktober eröffnende Galeria Baltycka teilweise ausgeglichen wird.

Ab 2008 tragen erstmals die Einkaufszentren in Hameln und Passau zu Umsatz und Ergebnis bei. Zudem wird die Galeria Baltycka das erste volle Geschäftsjahr in Betrieb sein. Daher erwarten wir für 2008 einen Umsatzzanstieg auf 108-112 Mio. €.

Bereinigt um einmalige Erträge aus der Veräußerung der beiden Shoppingcenter lag das Ergebnis vor Zinsen und Steuern 2006 bei 73,6 Mio. €. Nach unserer Prognose wird das EBIT im laufenden Geschäftsjahr bei 71-73 Mio. € liegen. 2008 sollte es nach Eröffnung aller derzeit im Bau befindlichen Objekte auf 87-90 Mio. € steigen.

Im Berichtsjahr lag das um die Verkaufserlöse bereinigte Ergebnis vor Steuern ohne Bewertungsergebnis bei 36,1 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2007 kalkulieren wir mit 30-32 Mio. € und mit 42-44 Mio. € für das Geschäftsjahr 2008. Sie sehen: 2007 ist ein Jahr des Übergangs, der langjährige Wachstumstrend ist weiterhin intakt.

#### **Chart 29:**

#### **Resümee**

Damit, meine sehr verehrten Damen und Herren, bin ich am Ende meiner Ausführungen.

2006 war ein besonders erfolgreiches Geschäftsjahr. Operativ haben wir unsere Ziele erreicht und liegen voll im Plan. Die Veräußerung der beiden Shoppingcenter in Frankreich und Italien erfolgte zum richtigen Zeitpunkt, sodass wir über die bereits bilanzierten Marktwerte hinaus eine kräftige Prämie realisieren konnten. Dies ist nicht zuletzt auch dem positiven Immobilienmarktumfeld zu verdanken, was sich ebenso in der erneuten Wertsteigerung des Bestandsportfolios gezeigt hat. Aber Sie kennen bereits meine kritischen Anmerkungen zum Thema Bewertungsgewinne, die ich auch in diesem Jahr wiederholen möchte. Diese Bewertungsgewinne gibt es momentan nur auf dem Papier. Erst wenn wir diese Immobilien verkaufen würden und die bilanzierten Marktwerte durch einen Kaufvertrag realisieren könnten, wären es wirkliche Gewinne. Ich habe zwar überhaupt keine Zweifel, dass aus heutiger Marktsicht unsere Bewertungen zum 31.12.2006 als moderat bezeichnet werden können, aber Märkte sind launisch und können sich schnell drehen. Dann können aus Bewertungsgewinnen auch einmal Bewertungsverluste werden, aber eben auch nur auf dem Papier. Als langfristiger Bestandshalter gilt unser Fokus der Steigerung der laufenden Barüberschüsse, die in Cash zur Verfügung stehen und aus denen wir vernünftige Dividenden an unsere Aktionäre ausschütten können.

Lassen Sie mich zum Abschluss meiner Rede auch im Namen von Herrn Borkers Dank sagen.

Allen voran gilt unser Dank unserem kleinen Team, das wieder vollständig anwesend ist und Hand anlegt: Frau Schäfer, Frau Kaiser, Herr Kiss und Herr Lissner. Ohne Ihren

unermüdlichen Einsatz, auch teilweise bis spät in die Nacht und am Wochenende, stünde ich heute nicht vor Ihnen, meine sehr verehrten Damen und Herren. Aber nicht nur Ihren Einsatz möchte ich herausstellen, sondern vor allem auch Ihr selbstständiges und verantwortungsvolles Handeln, dass in Zeiten einer zunehmenden Regulungsdichte für mich als Vorstand von ungeheurer Bedeutung ist. Ich wünsche mir daher sehr, dass wir auch die nächsten Jahre gemeinsam die Schlachten schlagen, die sicher vor uns liegen.

Selbstverständlich danken wir auch unserem Aufsichtsrat für die stets gute Zusammenarbeit. Sie, meine Herren, haben unseren Kurs stets konsequent mitgetragen und uns rückhaltlos unterstützt. Wir freuen uns auf die Fortsetzung dieser fruchtbaren Zusammenarbeit zum Wohle unseres Unternehmens.

Und Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen. Viele von Ihnen haben uns in den letzten Wochen die kleine Postkarte von Seite 179 aus dem Geschäftsbericht geschickt und darauf vermerkt „Machen Sie so weiter!“. Ich verspreche Ihnen, das machen wir.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.