

VORWORT DES VORSTANDS

**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Freunde des Hauses**

die Schlagzeilen der internationalen Kapitalmärkte sind weiterhin geprägt von einem Begriff: Krise. Eine nachhaltige Entspannung der Situation ist derzeit noch nicht absehbar. Das Transaktionsvolumen für Investitionen in kontinentaleuropäische Shoppingcenter ist 2008 eingebrochen. Der Markt kam nahezu zum Erliegen.

Die Deutsche EuroShop konnte in diesem Umfeld dennoch alle wirtschaftlichen Ziele erreichen und sogar übertreffen. Das solide Fundament bildet unser hervorragendes Shoppingcenter-Portfolio. Die 16 Center befinden sich an erstklassigen Standorten in vier europäischen Ländern, sind voll vermietet und sorgen für langfristig gesicherte Erträge.

Wir hatten 2008 konservativ mit Umsatzerlösen von 110 bis 113 Mio. € gerechnet; am Ende erzielten wir 115,3 Mio. €, was einer Steigerung von 20 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sollte zwischen 93–95 Mio. € liegen – heraus kam ein Plus von 25 % auf 98,1 Mio. €. Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis planten wir mit 45–47 Mio. €. Es erhöhte sich schließlich auf 49,9 Mio. €, ein Wachstum von 29 %.

Bezieht man das von uns traditionell nicht prognostizierte Bewertungsergebnis und die Steuerposition mit ein, kommt man zum Konzernergebnis, das von 94,2 Mio. € um 27 % auf 68,9 Mio. € zurückging.

In unserer Berichterstattung wird Ihnen eine neue Kennzahl begegnen, die sich in der Immobilienwirtschaft inzwischen etabliert hat: die Funds from Operations, kurz FFO. Der FFO ist definiert als der Mittelzufluss aus der operativen Tätigkeit. Mit ihm werden die laufenden Investitionen der Bestandsobjekte, die planmäßige Tilgung unserer langfristigen Bankdarlehen sowie die Dividende finanziert. 2008 wurde ein FFO von 49,8 Mio. € oder 1,45 € je Aktie erwirtschaftet. Im Vorjahr lag diese Kennzahl bei 38,5 Mio. € bzw. 1,12 € je Aktie.

Der Gewinn je Aktie speiste sich aus mehreren Töpfen: Aus dem operativen Geschäft kamen 1,13 € gegenüber 0,94 € im vorherigen Geschäftsjahr. Weitere 0,87 € je Aktie ergaben sich aus der Bewertung der Shoppingcenter (2007: 0,94 €). In Summe ging der Gewinn je Aktie von 2,74 € auf 2,00 € zurück, allerdings enthielt er im Vorjahr ein zusätzliches Ergebnis in Höhe von 0,86 € je Aktie aus der Auflösung latenter Steuerrückstellungen im Zusammenhang mit der Unternehmensteuerreform.

Der Net Asset Value unseres Unternehmens erhöhte sich von 925,1 Mio. € zum 31. Dezember 2007 auf 942,8 Mio. € zum Jahresresultimo 2008. Das entspricht einer Steigerung um 17,7 Mio. € und einem Net Asset Value je Aktie von 27,43 €.

Nachdem wir 2008 zwei Neueröffnungen feiern konnten, ist unser gesamtes Portfolio nun produktiv. Im März haben wir die Stadt-Galerie Hameln eröffnet, im September folgte die Stadt-Galerie Passau. Beide sind langfristig voll vermietet gestartet – wie immer bei unseren Neueröffnungen in der Vergangenheit.

CLAUS-MATTHIAS BÖGE



OLAF G. BORKERS

Auf der Investmentseite waren wir weiter zurückhaltend und sind nur selektiv aktiv geworden:

- Für insgesamt 150 Mio. € soll die Dresdner Altmarkt-Galerie, an der wir 50 % der Anteile halten, bis zum Frühjahr 2011 um fast 70 % bzw. 18.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Insgesamt werden ca. 200 Mio. € investiert.



v. links: Thomas Armbrust, Dr. Michael Gellen, Manfred Zaß, Alexander Otto, Claus-Matthias Böge, Dr. Bernd Thiemann, Olaf G. Borkers, Dr. Jörn Kreke

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und würden uns freuen, wenn Sie uns auch in Zukunft gewogen bleiben.

Hamburg, im April 2009

Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

Auf der Investmentseite waren wir weiter zurückhaltend und sind nur selektiv aktiv geworden:

- Für insgesamt 150 Mio. € soll die Dresdner Altmarkt-Galerie, an der wir 50 % der Anteile halten, bis zum Frühjahr 2011 um fast 70 % bzw. 18.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Insgesamt werden ca. 90 neue Shops angesiedelt.
- Zum Jahresanfang 2009 haben wir unsere Beteiligung am City-Point Kassel von 40 % auf 90 % erhöht. Das Investmentvolumen belief sich einschließlich der übernommenen Verbindlichkeiten auf rund 53 Mio. €. Bis Ende dieses Jahres werden rund 7.000 qm Verkaufsfläche für acht neue Fachgeschäfte umgestaltet. Der City-Point Kassel wird dann über rund 70 Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants verfügen. Die Verkaufsfläche bleibt unverändert bei ca. 20.000 m². Die Umbauflächen sind bereits zu 100 Prozent vermietet.

Unsere Aktie meisterte das überaus schwierige Börsenjahr vergleichsweise gut. Gestartet mit 23,50 € schloss die Aktie mit einem Kurs von 24,30 € leicht im Plus ab. Unter Einbeziehung der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie ergibt sich im Jahresvergleich eine Performance der Deutsche EuroShop-Aktie von 7,9 %. Im Vergleich mit unseren europäischen Wettbewerbern landeten wir damit an der Spitze des Feldes, weltweit erzielten wir das viertbeste Ergebnis.

Immer mehr Unternehmen sind in Bezug auf Prognosen sehr zurückhaltend. Da unser Geschäft aber planbar, stabil und auf Langfristigkeit ausgelegt ist, wagen wir den Blick in die Zukunft und nennen Kennzahlen, an denen wir uns messen lassen:

- Für das Geschäftsjahr 2009 erwarten wir einen Umsatz in Höhe von 125–128 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2010 sollte der Umsatz auf 128–131 Mio. € steigen.
- Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) wird nach unserer Prognose im laufenden Jahr bei 105–108 Mio. € liegen. 2010 sollte es auf 109–112 Mio. € steigen.
- Das operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis kalkulieren wir 2009 mit 50–52 Mio. € und 2010 mit 53–55 Mio. €.
- Die Funds from Operation (FFO) erwarten wir in einer Größenordnung zwischen 1,45 € und 1,50 € und im Geschäftsjahr 2010 zwischen 1,55 € und 1,60 €.

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, auf Basis der dargestellten Prognose auch für die Jahre 2009 und 2010 eine Dividende von 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 gewogen bleiben.

Hamburg, im April 2009



Claus-Matthias Böge



Olat G. Borkers

Claus-Matthias Böge, Sprecher des Vorstands
geb. am 13. Februar 1959

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
geb. am 10. Dezember 1964

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.