



Konzern Kennzahlen

2007–2008

in Mio. €	01.01.-30.09. 2008	01.01.-30.09. 2007	Veränderung
Umsatzerlöse	84,1	68,9	22 %
EBIT	69,5	55,6	25 %
Finanzergebnis	-36,0	-29,7	-21 %
EBT	37,9	25,6	48 %
Konzernergebnis	31,3	44,5	-30 %
FFO je Aktie in €	1,00	0,76	32 %
Ergebnis je Aktie in €	0,91	1,29	-30 %
	30.09.2008	31.12.2007	
Eigenkapital	961,4	974,0	-1 %
Verbindlichkeiten	1.000,3	1.002,3	0 %
Bilanzsumme	1.961,7	1.976,3	-1 %
Eigenkapitalquote in %	49,0	49,3	
LTV-Verhältnis in %	47,4	48,7	

Kennzahlen der Aktie

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	34.374.998,00 €
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	34.374.998
Dividende 2007 (steuerfrei)	1,05 €
Kurs am 28.12.2007	23,50 €
Kurs am 30.09.2008	23,04 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	21,67 €/28,40 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2008	792 Mio. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, HASPAX
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

BRIEF DES VORSTANDS

**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,**

die weltweite Finanzkrise überschattet nicht nur die Kapitalmärkte, sondern hat inzwischen auch die Realwirtschaft erreicht. Die Kreditkrise lähmt nicht nur die Immobilienmärkte sondern insgesamt sind die Refinanzierungskanäle für die gesamte Weltwirtschaft praktisch zum Erliegen gekommen. Geschäfte von mehreren Milliarden Euro kommen nicht zustande, weil Käufer keine Kredite mehr erhalten.

Was uns selbst betrifft, können wir guten Gewissens sagen, dass wir auf der Refinanzierungsseite keine Probleme haben. Hier kommt uns unsere konservative Strategie der letzten Jahre mit langfristigen Kreditvereinbarungen zugute. In den Jahren 2009 bis 2012 stehen von etwa 875 Mio. € Bankverbindlichkeiten (Planung für Dezember 2008) rund 76 Mio. € zur Prolongation an. Darüber hinaus werden wir bis Ende 2012 knapp 50 Mio. € planmäßig aus dem laufenden Cashflow tilgen und damit unsere Eigenkapitalquote, die momentan bei soliden 49,0 % liegt, weiter verbessern.

Im abgelaufenen Quartal haben wir uns weiter sehr intensiv mit verschiedenen Akquisitionsmöglichkeiten beschäftigt. Angesichts der Turbulenzen auf den Kapitalmärkten sind wir aber der Überzeugung, dass selbst gesundes, nachhaltiges Wachstum im derzeitigen Marktumfeld nicht auf Anerkennung stoßen würde. Wir hoffen sehr, dass sich die Situation in den kommenden Monaten entspannt und sich dann unsere solide und verlässliche Geschäftspolitik in einem deutlich höheren Aktienkurs widerspiegelt. Dieser ist die elementare Voraussetzung für weiteres Wachstum.

Derzeit befindet sich die Wirtschaft in einer außergewöhnlich schwierigen Situation, denn nahezu alle Industriezweige sind von den aktuellen Turbulenzen betroffen. Die hektischen und sehr volatilen Bewegungen an den Börsenplätzen rund um den Globus belegen, dass sehr viel Angst und Irrationalität in den Märkten vorhanden sind. Niemand kann heute seriös vorhersagen, welche Auswirkungen diese Krise ganz konkret haben wird. Wir werden uns weiterhin in

Zurückhaltung üben und können nur abwarten, bis das Vertrauen in die Märkte zurückgekehrt ist. Bis dahin helfen uns unser konservatives Geschäftsmodell und unser sehr gut aufgestelltes Shoppingcenterportfolio, dieses Tief erfolgreich zu durchschreiten.

Mit der Geschäftsentwicklung der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres sind wir sehr zufrieden.

Nach der Eröffnung der voll vermieteten Stadtgalerie Passau am 10. September sind alle unsere 16 Center in Betrieb und steuern zum Ergebnis bei. Unsere Umsatzerlöse sind von 68,9 Mio. € auf 84,1 Mio. € gestiegen, was einem Plus von 22 % entspricht.

Entsprechend erhöhte sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT): +25 %, ein Anstieg gegenüber der Vorjahresperiode um 13,9 Mio. € auf 69,5 Mio. €. Zusätzlich zu den Neueröffnungen (Danzig, Hameln und Passau) haben positive Währungseinflüsse für einen Anstieg des EBT um 48 % gesorgt, das Ergebnis vor Steuern lag in den ersten neun Monaten 2008 bei 37,9 Mio. € im Vergleich zu 25,6 Mio. € per 30. September 2007.

Das Konzernergebnis der Vorjahresperiode beinhaltet die Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern im Zuge der Unternehmenssteuerreform – ein Einmaleffekt in Höhe von 23,8 Mio. €. Daher fällt der direkte Vergleich der Ergebnisse der ersten neun Monate auf den ersten Blick rückläufig aus: 31,3 Mio. € gegenüber 44,5 Mio. € in 2007. Bereinigt ergibt sich allerdings ein Anstieg um rund 51 %. Das Ergebnis je Aktie ging analog auf 0,91 € zurück, wovon 0,83 € aus dem operativen Ergebnis und 0,08 € aus dem Bewertungsergebnis resultierten.

Unsere steuerfreie Dividende von 1,05 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2008 sehen wir auf Basis der Neunmonatszahlen als gesichert an. Ob wir die Dividende leicht erhöhen oder etwas für die zu erwartenden rauerer Zeiten zurücklegen, werden wir mit dem Aufsichtsrat zu gegebener Zeit erörtern. Unsere Prognose für das laufende und kommende Jahr erhöhen wir bzw. halten wir aufrecht.

Hamburg, im November 2008



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Geschäftstätigkeit

Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Sie ist zurzeit an 16 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

Rechtliche Konzernstruktur

Der Deutsche EuroShop-Konzern ist aufgrund der personell schlanken Struktur und der Konzentration auf nur ein operatives Segment zentral organisiert. Konzernführende Gesellschaft ist die Deutsche EuroShop AG. Sie ist verantwortlich für Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation.

Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop AG ist seit der Gründung 2000 eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die einzelnen Shoppingcenter werden als eigene Gesellschaften geführt, diese werden je nach Anteil am Nominalkapital als Investment Properties voll- (Beteiligung über 50 %) bzw. quotenkonsolidiert (Beteiligungen bis 50 %). Die Beteiligung an der Galeria Dominikanska in Breslau wird als Finanzanlage bilanziert (Beteiligung 33,3 %).

Das Grundkapital beträgt 34.374.998 € und ist in 34.374.998 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Anfang Oktober hat die Bundesregierung ihre Wachstumsprognose für das kommende Jahr zurückgenommen. War sie bisher von einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes von 1,7 % ausgegangen, folgt sie nun mit ihrer gesenkten Konjunkturprognose von nur noch 0,2 % Wachstum den Korrekturen der Wirtschaftsforschungsinstitute. Ein Übergreifen der Finanzkrise auf die Realwirtschaft scheint inzwischen unvermeidbar. Die drastisch gesunkenen Auftrageingänge bei den großen Industriezweigen, den Automobilherstellern und im Maschinenbau lassen vermuten, dass wir im günstigsten Fall 2009 in Deutschland eine Stagnation erleben werden. Folgt man der Medienberichterstattung, so hat

sich die Stimmung bei fast allen Wirtschaftsakteuren in den letzten Wochen dramatisch verschlechtert.

Auf die Turbulenzen an den internationalen Finanzmärkten haben die Verbraucher bisher sehr besonnen reagiert. Gestützt wird der Konsum durch einen robusten deutschen Arbeitsmarkt und eine rückläufige Inflation.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

Umsatz deutlich gesteigert

In den ersten neun Geschäftsmonaten 2008 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 84,1 Mio. €, dies ist ein Plus von 22 % gegenüber der Vorjahresperiode (68,9 Mio. €). Neben der bereits im Oktober 2007 eröffneten Galeria Baltycka in Danzig trugen unsere beiden im März und September dieses Jahres eröffneten Objekte in Hameln und Passau zu der guten Umsatzentwicklung bei. Die Umsatzerlöse der Bestandsobjekte konnten um 2,1 % gesteigert werden.

Sonstige betriebliche Erträge leicht zurückgegangen

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich nicht wesentlich verändert und sich von 0,8 Mio. € auf 0,7 Mio. € leicht rückläufig entwickelt.

Höhere Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten

Durch die Eröffnung der Objekte in Hameln, Passau und in Danzig fielen höhere Aufwendungen für den operativen Betrieb der Shoppingcenter an. Die Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten beliefen sich zum Berichtsstichtag auf 11,7 Mio. € gegenüber 10,6 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode.

Sonstige betriebliche Aufwendungen 0,1 Mio. € höher

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 0,1 Mio. € auf 3,6 Mio. € gestiegen.

EBIT: Steigerung um 25 %

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 55,6 Mio. € um 13,9 Mio. € auf 69,5 Mio. € gestiegen (+25 %). Dies ist vor allem auf die Ergebnisbeiträge der neu eröffneten Objekte in Danzig, Passau und Hameln zurückzuführen.

Finanzergebnis im Plan

Das Finanzergebnis ist mit -36,0 Mio. € um 6,3 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahr (-29,7 Mio. €). Dies resultierte zum einen aus Zinsaufwendungen, die erstmals für die Galeria Baltycka, die

Stadtgalerie Hameln und die Stadtgalerie Passau anfielen, und zum anderen aus höheren Ergebnisanteilen für die Minderheitsgesellschafter. Die Beteiligungserträge resultieren aus der Ausschüttung unserer polnischen Objektgesellschaft (Galeria Dominikanska), die mit 1,4 Mio. € höher ausfiel als im Vorjahreshalbjahr (0,2 Mio. €). Diese Gesellschaft hat im 2. Quartal 2008 auf vierteljährliche Ausschüttungen umgestellt.

Bewertungsergebnis mit Währungseffekten

Das Bewertungsergebnis ist von -0,3 Mio. € auf 4,4 Mio. € gestiegen. Die Steigerung um 4,7 Mio. € ist ausschließlich auf unrealisierte Währungseffekte der Objektgesellschaften in Polen und Ungarn zurückzuführen.

Steigerung des EBT

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte von 25,6 Mio. € auf 37,9 Mio. € gesteigert werden. Dies entspricht einer Steigerung von 12,3 Mio. € oder 48 % gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Konzernergebnis: 31,3 Mio. €, Gewinn je Aktie: 0,91 €

Das Konzernergebnis betrug 31,3 Mio. € und hat sich gegenüber den ersten neun Monaten 2007 (44,5 Mio. €) um 13,2 Mio. € verringert. Das Vorjahresergebnis war positiv beeinflusst durch die Auflösung der latenten Steuerposition in Höhe von 23,8 Mio. €, die sich im Rahmen der Unternehmenssteuerreform ergeben hatte. Bereinigt um diesen außerordentlichen Effekt ist das Konzernergebnis um 10,6 Mio. € gestiegen. Dies entspricht einem Ergebnisplus von 51 %. Das Ergebnis je Aktie stieg damit bereinigt um die Steuerposition von 0,60 € auf 0,91 €. Hiervon resultierten 0,83 € aus dem operativen Ergebnis und 0,08 € aus dem Bewertungsergebnis.

Finanz- und Vermögenslage

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns reduzierte sich im Berichtszeitraum um 14,6 Mio. € auf 1.961,7 Mio. €. Das Sachanlagevermögen hat sich insgesamt um 51,3 Mio. € erhöht. Dabei wurden Anzahlungen für die im September eröffnete Stadtgalerie Passau und die im März eröffnete Stadtgalerie Hameln geleistet sowie im Juli 2008 ein Grundstück für die Erweiterung der Altmärkte-Galerie Dresden erworben. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 10,8 Mio. €. Die liquiden Mittel lagen mit 52,4 Mio. € um 56,6 Mio. € unter dem Stand zum 31. Dezember 2007.

Eigenkapitalquote bei 49,0 %

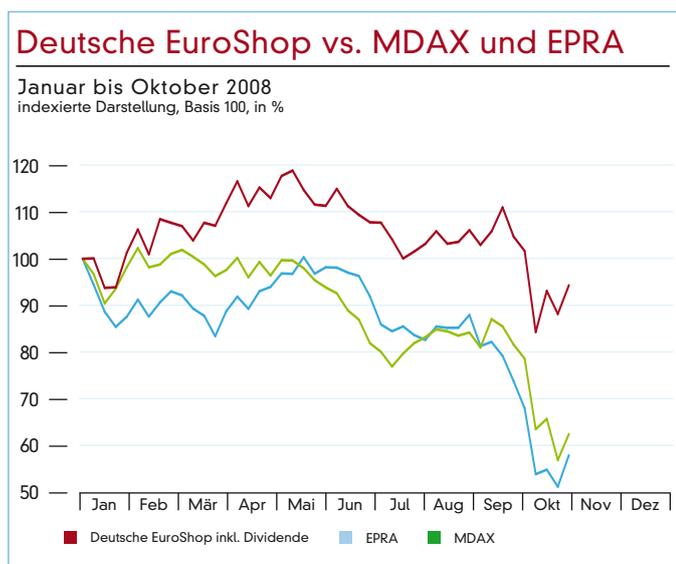
Die Eigenkapitalquote inkl. der Minderheitenanteile hat sich infolge der Dividendenauszahlung von 49,3 % auf 49,0 % verringert.

Verbindlichkeiten

Aufgrund weiterer Darlehensauszahlungen zur Finanzierung der Stadtgalerie Passau haben sich die langfristigen Bankverbindlichkeiten um 18,5 Mio. € auf 867,8 Mio. € erhöht. Die langfristigen passiven latenten Steuern haben sich, bedingt durch Zuführungen auf das laufende Ergebnis, um 6,5 Mio. € auf 70,8 Mio. € erhöht. Insbesondere durch die Rückführung eines kurzfristigen Kredites sind die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten um 17,4 Mio. € gesunken. Insgesamt sind damit die Bankverbindlichkeiten von 896,0 Mio. € auf 897,1 Mio. € gestiegen. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen wurden um 9,6 Mio. € reduziert.

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

In den ersten neun Monaten des Jahres 2008 hat sich die Aktie der Deutsche EuroShop leicht rückläufig entwickelt, nachdem sie zunächst zu Jahresbeginn einen positiven Verlauf zeigte und ihren bisherigen Jahreshöchstkurs mit 28,40 € am 13. Mai 2008 erreichte. Bedingt durch das sehr schwache allgemeine Marktumfeld ging der Kurs in den folgenden Wochen zurück. Am Ende des Berichtszeitraumes am 30. September 2008 lag der Kurs bei 23,04 €. Berücksichtigt man die am 19. Juni 2008 ausgeschüttete steuerfreie Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie, entsprach dies in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2008 einer Performance von +2,5 %. Der MDAX fiel im gleichen Zeitraum um 29,2 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop betrug am 30. September 2008 792 Mio. €.



Roadshows und Konferenzen/Hamburger Börsentag

Von Juli bis September haben wir auf der UniCredit German Corporate Conference in München sowie auf Roadshows in Mailand, Amsterdam, Helsinki, Kopenhagen, Stockholm und Paris zahlreiche Treffen mit institutionellen Investoren und Analysten durchgeführt. Auf dem Hamburger Börsentag am 6. September 2008 waren wir wie in den Vorjahren mit einem eigenen Stand präsent und haben dabei den persönliche Kontakt mit Privatanlegern gepflegt.

Auszeichnung für Online-Geschäftsbericht

Der Online-Geschäftsbericht 2007 der Deutsche EuroShop ist bei der 22. Verleihung des International ARC Awards der International Academy of Communications Arts and Sciences mit einem Ehrenpreis ausgezeichnet worden. Mit diesem Preis werden weltweit besonders herausragende Geschäftsberichte von einer anerkannten Jury gewürdigt. Den prämierten Bericht finden Sie im Internet unter <http://gb2007.deutsche-euroshop.de/>

Neue Studie

Die niederländische Rabobank hat im September die Coverage unserer Aktie mit einer „Halten“-Empfehlung aufgenommen. Damit veröffentlichen derzeit 22 Institute regelmäßig Studien über die Deutsche EuroShop und bieten Investoren damit ein breites Meinungsspektrum. Zudem haben weitere Institute aus dem In- und Ausland signalisiert, in naher Zukunft Studien zu unserer Aktie veröffentlichen zu wollen. Aktuell fallen die Empfehlungen der Analysten überwiegend positiv (19) aus, ein Analyst ist neutral und zwei sind negativ eingestellt (Stand: 07. November 2008).

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende der ersten neun Monate 2008 gab es keine Ereignisse von besonderer Bedeutung.

RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Wir sehen keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiter die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2007 gemachten Angaben.

CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose nach unten korrigiert und rechnet für das kommende Jahr nur noch mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes um 0,2 %. Die Finanzkrise hat die Realwirtschaft partiell bereits erreicht. Die deutschen Autobauer rechnen mit tiefen Einschnitten, andere Branchen rechnen mit drastischen Auftragsrückgängen.

Nach wie vor können wir keine auffallend negativen Entwicklungen bei den Umsätzen in unseren Shoppingcentern verzeichnen. Das Konsumverhalten der deutschen Verbraucher stellt sich auch in Übereinstimmung mit der jüngsten Veröffentlichung zum GfK-Konsumklima sehr stabil dar. Mit Blick auf die gesunkenen Konjunkturerwartungen bleiben wir allerdings vorsichtig optimistisch und rechnen allenfalls mit einer Stagnation im Einzelhandel.

Erwartete Ertragslage und Finanzlage

Markt in einem Zustand der Starre

Trotz aller Vorzüge von Investments in Einzelhandelsimmobilien geht die Zahl der Transaktionen aufgrund der allgemeinen Unsicherheit in letzter Zeit stark zurück. Der Markt kommt fast

völlig zum Erliegen. Selbst die eigenkapitalstarken deutschen offenen Immobilienfonds treten derzeit nicht als Investoren in Erscheinung. Wir werden bis auf Weiteres sehr zurückhaltend in Bezug auf Neuakquisitionen agieren. Unser Ziel, in diesem Jahr 150–200 Mio. € zu investieren, lassen wir fallen. Damit bleibt es bei den bereits angekündigten 75 Mio. € für die Erweiterung der Altmarkt-Galerie Dresden. Unsere Kreditlinie von 100 Mio. € ermöglicht uns aber, jederzeit aktiv zu werden, wenn sich eine attraktive Investitionsmöglichkeit ergibt.

Erhöhung der Prognose für 2008

Unsere Umsatz- und Ergebnisziele werden wir in diesem Jahr erreichen. Auf Basis der Ergebnisse der ersten neun Monate erhöhen wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2008: Wir erwarten Umsatzerlöse von 113–115 Mio. € (bisher: 110–113 Mio. €, 2007: 95,8 Mio. €), ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 93–95 Mio. € (bisher 90–92 Mio. €, 2007: 77,2 Mio. €) und ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 45–47 Mio. € (bisher: 43–45 Mio. €, 2007: 37,7 Mio. €).

Die Prognose für 2009 lassen wir unverändert: Umsatz 119–121 Mio. €, EBIT 100–102 Mio. € und EBT ohne Bewertungsergebnis 49–51 Mio. €.

Für das Geschäftsjahr 2008 gehen wir weiterhin von einer steuerfreien Dividende von 1,05 € je Aktie aus.

KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 30. SEPTEMBER 2008

AKTIVA	30.09.2008	31.12.2007
in T€		
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	28	8
Sachanlagen	195.721	144.353
Investment Properties	1.658.318	1.658.200
Finanzanlagen	36.949	32.851
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.724	3.802
Langfristige Vermögenswerte	1.893.740	1.839.214
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.397	3.179
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	13.302	21.269
Sonstige Finanzinvestitionen	881	3.681
Liquide Mittel	52.399	108.993
Kurzfristige Vermögenswerte	67.979	137.122
Summe Aktiva	1.961.719	1.976.336

PASSIVA	30.09.2008	31.12.2007
in T€		
Eigenkapital und Schuldposten		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	34.375	34.375
Kapitalrücklagen	546.213	546.213
Gewinnrücklagen	270.040	280.210
Konzern-Eigenkapital	850.628	860.798
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	110.777	113.249
Eigenkapital	961.405	974.047
Langfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	867.770	849.258
Passive latente Steuern	70.800	64.303
Sonstige Verbindlichkeiten	2.958	540
Langfristige Verpflichtungen	941.528	914.101
Kurzfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	29.341	46.694
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.170	8.651
Steuerrückstellungen	550	520
Sonstige Rückstellungen	11.349	25.070
Sonstige Verbindlichkeiten	7.376	7.253
Kurzfristige Verpflichtungen	58.786	88.188
Summe Passiva	1.961.719	1.976.336

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IFRS)
 FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2008**

in T€	01.07.– 30.09.2008	01.07.– 30.09.2007	01.01.– 30.09.2008	01.01.– 30.09.2007	Veränderung in %
Umsatzerlöse	28.945	23.218	84.147	68.861	22
Sonstige betriebliche Erträge	130	252	661	817	-19
Grundstücksbetriebskosten	-2.165	-2.683	-6.243	-5.888	6
Grundstücksverwaltungskosten	-1.998	-1.519	-5.453	-4.724	15
Nettobetriebsergebnis	24.912	19.268	73.112	59.066	24
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Gesellschaftskosten)	-1.400	-1.430	-3.587	-3.442	4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	23.512	17.838	69.525	55.624	25
Erträge aus Beteiligungen	353	0	1.365	206	563
Zinserträge	517	477	1.708	1.491	15
Zinsaufwendungen	-11.665	-9.947	-34.004	-29.277	16
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-1.110	-554	-5.065	-2.155	135
Finanzergebnis	-11.905	-10.024	-35.996	-29.735	21
Bewertungsergebnis	-16	-424	4.360	-270	-1.715
Ergebnis vor Steuern (EBT)	11.591	7.390	37.889	25.619	48
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.920	23.606	-6.626	18.882	-135
Konzernergebnis	9.671	30.996	31.263	44.501	-30
Ergebnis je Aktie (€)	0,28	0,90	0,91	1,29	-30

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2008 (IFRS)

in T€	01.01.–30.09.2008	01.01.–30.09.2007
Ergebnis nach Steuern	31.263	44.501
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	-921	0
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	5.065	2.155
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	7	13
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-3.438	1.436
Latente Steuern	6.497	-18.996
Operativer Cashflow	38.473	29.109
Veränderungen der Forderungen	9.744	7.082
Veränderungen langfristiger Steuerrückstellungen	0	-6.062
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-13.692	1.872
Veränderungen der Verbindlichkeiten	1.838	2.596
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	36.363	34.597
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-51.513	-93.316
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.898	-475
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-55.411	-93.791
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	7.661	60.186
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-36.094	-36.094
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-5.286	-2.808
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	2.799	2.688
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-30.920	23.972
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-49.968	-35.222
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	108.993	94.214
Währungsbedingte Veränderungen	-6.552	-727
Übrige Veränderungen	-74	4.842
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	52.399	63.107

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2008

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Summe
01.01.2007	22.000	558.588	213.688	2.000	796.276
Cashflow Hedge			2.344		2.344
Übrige Veränderungen			1.081		1.081
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0	3.425	0	3.425
Konzernergebnis			13.505		13.505
Gesamtergebnis	22.000	558.588	230.618	2.000	813.206
Dividendenauszahlung			-36.094		-36.094
30.09.2007	22.000	558.588	194.524	2.000	777.112
01.01.2008	34.375	546.213	278.210	2.000	860.798
Cashflow Hedge			-3.109		-3.109
Übrige Veränderungen			-2.230		-2.230
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0	-5.339	0	-5.339
Konzernergebnis			31.263		31.263
Gesamtergebnis	34.375	546.213	304.134	2.000	886.722
Dividendenauszahlung			-36.094		-36.094
30.09.2008	34.375	546.213	268.040	2.000	850.628

ANHANG/ERLÄUTERUNGEN

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 2008 wurde in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Lagebericht und der verkürzte Abschluss wurden weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch eine zur Abschlussprüfung befähigte Person unterzogen. Der Finanzbericht enthält nach Ansicht des Vorstands alle erforderlichen Anpassungen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten neun Monate bis zum 30. September 2008 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird zum 30. September 2008 als Zwischensumme die Zeile Net Operating Income ausgewiesen, um das operative Ergebnis aus der Bewirtschaftung unserer Shoppingcenter hervorzuheben. Diese Position wurde bewusst vom EBIT (Earnings before Income and Taxes) getrennt dargestellt, um die Management- und Verwaltungskosten, die überwiegend in der Deutsche EuroShop AG, und unabhängig von den laufenden Erträgen unserer Center anfallen, zu verdeutlichen.

Die Konzernkapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des Ausweises von Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen, die zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 noch beim Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen wurden, geändert. Künftig wird diese Veränderung im Cashflow aus der Investitionstätigkeit dargestellt. Die geänderte Darstellung ist damit zu begründen, dass unter den sonstigen Finanzinvestitionen ausschließlich Geldmarktfondsanteile ausgewiesen werden, die alternativ zu Termingeldern für die kurzfristige Veranlagung liquider Mittel erworben werden.

Die Investitionen des laufenden Jahres wurden in der Vergleichsperiode des Vorjahres als Aufwand im Bewertungsergebnis dargestellt. Künftig werden sie unterjährig als Zugang bei den Investment Properties ausgewiesen. Im Rahmen der Einbuchung der Verkehrswerte werden diese Aufwendungen mit im Bewertungsergebnis dargestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden haben wir in unserem Konzernanhang für das Jahr 2007 veröffentlicht.

Sonstige Angaben

Dividende

Im dritten Quartal 2008 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

Aktioptionen

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder und der Aufsichtsräte umfasst bezüglich der variablen Bestandteile keine Aktioptionen oder ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, im November 2008



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borker

FINANZKALENDER

2008

- 11.11. Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2008
- 12.11. WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
- 19.11. Roadshow Zürich, DZ Bank
- 09.12. ESN Mid & Small Cap Conference, London
- 10.–11.12. Roadshow London, Rabobank

2009

- 24.04. Bilanzpressekonferenz, Hamburg
- 14.05. Zwischenbericht 1. Quartal 2009
- 30.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 13.08. Halbjahresbericht 2009
- 12.11. Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2009

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter <http://www.deutsche-euroshop.de/ir>

INVESTOR RELATIONS KONTAKT

Patrick Kiss und Nicolas Lissner

Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20 / -22

Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de

Internet: www.deutsche-euroshop.de/ir

DES
Deutsche EuroShop

