

Brief des Vorstands

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

das erste Halbjahr 2010 verlief für die Deutsche EuroShop vollkommen planmäßig. Der Umsatz unserer 17 Shoppingcenter lag mit 70,4 Mio. € knapp 12 % über dem Vorjahresniveau. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich um rund 13 % auf knapp 63,0 Mio. €, das EBIT stieg ebenfalls um 13 % auf 60,8 Mio. €. Wesentlicher Einflussfaktor für das Ergebniswachstum war das A10 Center in Wildau bei Berlin, das wir Anfang 2010 gekauft haben.

Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung lag mit 31,2 Mio. € fast 20 % über dem des Vorjahreszeitraums. Das Konzernergebnis belief sich auf knapp 26 Mio. €, was einem Gewinn je Aktie von 0,60 € entspricht (2009: 0,83 €). Dabei ist zu beachten, dass das Konzernergebnis im Vorjahr durch positive Sonder- und Währungseffekte im Bewertungsergebnis überzeichnet war. Die operative Ergebnis-Kennzahl FFO (Funds from Operations) verbesserte sich von 0,71 € auf 0,72 € je Aktie.

Zu den Neuigkeiten aus unserem Shoppingcenter-Portfolio: Alle Baumaßnahmen (A10 Center Wildau, Altmarkt-Galerie Dresden und Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach) kommen sehr gut voran, die Vorvermietung bestätigt unsere positiven Erwartungen.

Kurz nach Ende der Berichtsperiode konnten wir den Erwerb weiterer Anteile an drei Shoppingcentern bekannt geben, an denen wir bereits beteiligt sind. Zum 1. Juli 2010 wurden von verschiedenen Eigentümern Anteile an den Shoppingcentern in Wuppertal (City-Arkaden, 25 %) und in Dresden (Altmarkt-Galerie, 17 %) in die Deutsche EuroShop eingebracht.

Bezahlt werden diese Anteile mit neuen Aktien, für die ein Stückpreis von 22,88 € vereinbart wurde. Dazu haben wir beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durch eine teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals um 1.780.000,00 € (entsprechend ca. 4 % des Grundkapitals) durch Ausgabe von 1.780.000 neuen auf den Namen lautenden Aktien gegen Sacheinlage zu erhöhen. Mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister, die wir bis Mitte August erwarten, wird sich die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft auf 45.894.578 Stück erhöhen.

Darüber hinaus haben wir weitere Gesellschaftsanteile an der City-Arkaden Wuppertal KG (3 %) und der Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG (10 %) gegen Zahlung von Barkaufpreisen in Höhe von insgesamt 6,5 Mio. € erworben.

Der Deutsche EuroShop-Konzern besitzt damit 100 % (City-Arkaden Wuppertal und City-Point Kassel) bzw. 67 % (Altmarkt-Galerie Dresden) der Anteile an diesen Shoppingcenter-Objektgesellschaften.

Im Zwischenbericht über das erste Quartal äußerten wir uns zuversichtlich, auch für das laufende Geschäftsjahr 2010 eine steuerfreie Dividende in Höhe von mindestens 1,05 € je Aktie ausschütten zu können. Diese Zuversicht können wir nach dem ersten Halbjahr bekräftigen.

Hamburg, im August 2010



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

KONZERN KENNZAHLEN in Mio. €	01.01.– 30.06.2010	01.01.– 30.06.2009	+/-
Umsatzerlöse	70,4	63,0	12 %
EBIT	60,8	53,8	13 %
Finanzergebnis	-29,6	-27,7	-7 %
EBT vor Bewertung	31,2	26,1	19 %
Konzernergebnis	26,0	30,5	-15 %
FFO je Aktie in €	0,72	0,71	1 %
Ergebnis je Aktie in €	0,60	0,83	-28 %
	30.06.2010	31.12.2009	
Eigenkapital*	1.139,4	1.044,4	9 %
Verbindlichkeiten	1.211,4	1.067,8	13 %
Bilanzsumme	2.350,8	2.112,1	11 %
Eigenkapitalquote in %*	48,5	49,5	
LTV-Verhältnis in %	47	46	
Gearing in %*	106	102	
Liquide Mittel	80,5	81,9	-2 %

* inkl. Minderheitenanteile

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 17 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 zwei berichtspflichtige Segmente (In- und Ausland) 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 ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die einzelnen Shoppingcenter werden als eigene Gesellschaften geführt, diese werden je nach Anteil am Nominalkapital voll, quotal oder at-equity in den Konzernabschluss einbezogen.

Das Grundkapital beträgt 44.114.578,00€ und ist in 44.114.578 nennwertlose Namensaktien eingeteilt (Stand: 30. Juni 2010). Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00€.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

An den Finanzmärkten führten die Sorgen um die Staatsfinanzen einiger Staaten des Euroraums im zweiten Quartal 2010 zu volatilen Entwicklungen. Selbst nach Ankündigung eines Unterstützungspaketes durch die Europäische Union und den Internationalen Währungsfonds blieb die Unsicherheit an den Märkten und der Euro tendierte zur Schwäche.

Die konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft haben sich in den letzten Monaten weiter verbessert. Dies ist vor allem auf eine starke zyklische Erholung des Exportwachstums zurückzuführen. Der private Konsum war trotz angekündigter Sparprogramme stabil. Unterstützend wirkte sich hier der sehr robuste Arbeitsmarkt mit einer rückläufigen Arbeitslosenquote aus. Die Bundesregierung hält für das laufende Jahr bisher an ihrer Prognose von über 1,5 % Wachstum des Bruttoinlandsproduktes fest, während einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute bereits von einem stärkeren Anstieg ausgehen.

Wir können weiterhin keine wesentlichen Änderungen beim Einkaufsverhalten der Konsumenten in unseren Shoppingcentern feststellen. Die Einzelhandelsumsätze unserer Mietpartner entwickeln sich in Summe positiv. Mit Blick auf die sich erholende Wirtschaft rechnen wir für 2010 mit einer positiven Umsatz- und Ergebnisentwicklung.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Erwerb des A10 Center in Wildau

Am 6. Januar 2010 hat die A10 Center Wildau KG, eine Tochtergesellschaft der Deutsche EuroShop AG, das A10 Center in Wildau bei Berlin für rund 205 Mio. € (inkl. Anschaffungsnebenkosten) erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. Februar 2010 statt. Das Center wird teilweise umstrukturiert und modernisiert. Insgesamt gehen wir von einem zusätzlichen Investitionsvolumen von rund 60 Mio. € aus.

Zur Refinanzierung des Eigenmittelanteils in Höhe von 115 Mio. € hat die Deutsche EuroShop im Februar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6:1 durchgeführt. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechtes und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechtes von bestehenden Aktionären übernommen. Insgesamt wurden 6,3 Mio. neue Aktien zu einem Bezugskurs von 19,50€ je Aktie ausgegeben. Dadurch sind der Gesellschaft rund 123 Mio. € zugeflossen.

ERTRAGSLAGE

12 % Umsatzsteigerung durch den Erwerb des A10 Center

In den sechs Monaten 2010 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 70,4 Mio. €, dies ist ein Plus von knapp 12 % gegenüber der Vorjahresperiode (62,9 Mio. €). Im Wesentlichen ist diese Entwicklung auf den Erwerb des Shoppingcenters in Wildau und die im Vorjahr durchgeführte Umstrukturierungsmaßnahme in Kassel zurückzuführen. In den übrigen Bestandsobjekten stiegen die Umsatzerlöse um 1,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten bei 10,6 %

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im ersten Halbjahr 2010 auf 7,4 Mio. € gegenüber 7,5 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 10,6 % (i. Vj. 11,8 %)

Sonstige betriebliche Aufwendungen 0,3 Mio. € höher

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 0,3 Mio. € auf 2,7 Mio. € (Vj. 2,4 Mio. €) gestiegen.

EBIT steigt um 13 %

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 53,8 Mio. € um 7,0 Mio. € auf 60,8 Mio. € gestiegen (+13 %). Dies ist vor allem auf den Ergebnisbeitrag des A10 Centers zurückzuführen.

Finanzergebnis leicht niedriger

Das Finanzergebnis ist mit -29,6 Mio. € um 1,9 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahr (-27,7 Mio. €). Dies resultierte im Wesentlichen aus angefallenen Zinsaufwendungen für das A10 Center.

Ergebnis vor Steuern und Bewertung plus 19 %

Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung ist von 26,1 Mio. € auf 31,2 Mio. € gestiegen (+19 %) was zum Einen auf die erstmalige Einbeziehung des Centers in Wildau zurückzuführen ist. Zum Anderen haben die Bestandsobjekte höhere Beiträge geleistet.

Bewertungsergebnis ohne Währungseffekte

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 wurde die Methode der Währungsumrechnung bei unseren ausländischen Objektgesellschaften umgestellt mit der Folge, dass Währungsauswirkungen nicht mehr ergebniswirksam sondern ergebnisneutral im Eigenkapital dargestellt werden. Im Vorjahreszeitraum waren u. a. im Bewertungsergebnis noch ein Einmaleffekt aus der erstmaligen Vollkonsolidierung des Objektes in Kassel und unrealisierte Währungsgewinne enthalten (10,8 Mio. €).

Konzernergebnis: 26,0 Mio. €, Gewinn je Aktie: 0,60 €

Das Konzernergebnis betrug 26,0 Mio. € und ist bereinigt um das Bewertungsergebnis, das in der Vorjahresperiode noch mit 8,9 Mio. € im Konzernergebnis enthalten war, um 4,4 Mio. € (+20 %) gestiegen. Das Ergebnis je Aktie sank jedoch von 0,83 € auf 0,60 €, bereinigt um das Bewertungsergebnis stieg es aber von 0,58 € auf 0,60 € um über 3 %.

Funds from Operations (FFO) steigend

Der FFO stieg von 26,1 Mio. € um 19,2 % auf 31,1 Mio. €. Durch die erhöhte Aktienzahl fällt der Anstieg je Aktie geringer aus: 0,72 € nach 0,71 € im Vorjahr.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE**Vermögens- und Liquiditätssituation**

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum um 238,6 Mio. € auf 2.350,8 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um 235,2 Mio. € erhöht, was insbesondere auf den Erwerb und die Erweiterung des A10 Centers in Wildau sowie die Baumaßnahmen an der Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen ist. Die Forderungen, Sonstigen Vermögensgegenstände und die Sonstigen Finanzinvestitionen erhöhten sich um 4,8 Mio. €. Die Liquiden Mittel lagen nach Zahlung der Dividende mit 80,5 Mio. € um 1,4 Mio. € unter dem Stand vom 31. Dezember 2009.

Eigenkapitalquote bei 48,5 %

Die Eigenkapitalquote inkl. der Minderheitenanteile hat sich von 49,5 % auf 48,5 % verringert

Verbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten betragen zum 30. Juni 2010 1.059,1 Mio. € und lagen damit um 124,9 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2009. Die Erhöhung ist fast ausschließlich auf ein Bankdarlehen in Höhe von 125 Mio. €, das im Zusammenhang mit dem Erwerb des A10 Center aufgenommen wurde, zurückzuführen. Die langfristigen passiven latenten Steuern haben sich um 4,3 Mio. € auf 89,9 Mio. € erhöht. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen sind um 14,3 Mio. € gestiegen.

Die Shoppingcenter-Aktie

Die Aktie der Deutsche EuroShop ist zunächst mit einem Aufwärtstrend in das Jahr 2010 gestartet. Ausgehend von einem Jahreschlusskurs 2009 von 23,67 € stieg sie in kurzer Zeit auf Ihren Periodenhöchststand von 25,13 € am 14. Januar 2010. In einem negativen Umfeld, speziell bei den Immobilienwerten, entwickelte sich die Aktie dann negativ und erreichte am 7. Mai 2010 mit 21,86 € ihren Tiefstkurs innerhalb des ersten Halbjahres. Das erste Halbjahr schloss die Shoppingcenter-Aktie mit 22,23 € ab. Unter Berücksichtigung der am 18. Juni 2010 ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie entspricht dies in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2010 einer Performance von -1,7 %. Im selben Zeitraum stieg der MDAX um 6,7 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop lag am 30. Juni 2010 bei 981 Mio. €.

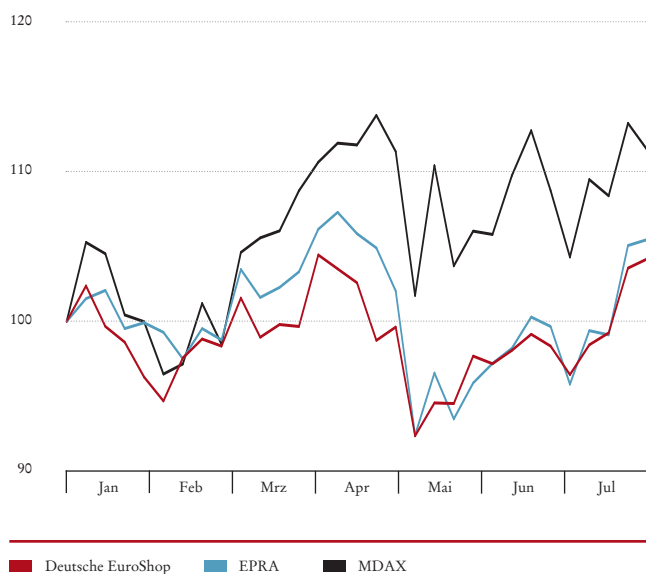
KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.06.2010	44.114.578,00 €
Anzahl der Aktien am 30.06.2010 (nennwertlose Namensstückaktien)	44.114.578
Dividende 2009	1,05 €
Kurs am 30.12.2009	23,67 €
Kurs am 30.06.2010	22,23 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	21,86 €/25,13 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2010	1,0 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, HASPAX
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA im Vergleich Januar bis Juli 2010

KURSVERLAUF INDIZIERT

(indizierte Darstellung, Basis 100, in %)



Roadshows, Konferenzen und Objektbesichtigungen

Von April bis Juni haben wir die Deutsche EuroShop auf Konferenzen in Amsterdam, Frankfurt, Hamburg, London und Nizza präsentiert. Hinzu kamen Roadshows in Helsinki und Zürich. Im Rahmen von sogenannten Property Touren haben wir zudem institutionellen Investoren vor Ort unsere Shoppingcenter in Berlin, Dresden und Hamburg vorgestellt.

Hauptversammlung

Am 17. Juni 2010 fand die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop statt. Der Austragungsort war wie bereits schon im Jahr 2006 die Handwerkskammer Hamburg. Die fast 300 anwesenden Aktionäre vertraten 61,5 % des Grundkapitals. Auf der Tagesordnung stand u.a. die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit zugestimmt. Unter www.deutsche-euroshop.de/HV steht Ihnen eine Vielzahl von Informationen rund um die Hauptversammlung zur Verfügung, inklusive eines Video-Webcasts der Rede von Claus-Matthias Böge, Sprecher des Vorstands.

Erneute Auszeichnungen für Investor Relations-Arbeit

Die IR-Arbeit der Deutsche EuroShop wurde erneut mit branchenweit anerkannten Preisen ausgezeichnet: Im Mai erhielten wir den ersten Preis in der Kategorie MDAX beim gemeinsam vom Deutscher Investor Relations Verband (DIRK), der WirtschaftsWoche sowie Thomson Reuters verliehenen Deutscher Investor Relations Preis 2010. Im Juni folgte dann der 3. Platz in der Kategorie MDAX des „Capital Investor Relations Preis 2010“ der Zeitschrift Capital sowie der Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA).

Coverage

Zurzeit bewerten 27 Finanzanalysten verschiedener Wertpapierhäuser die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop. Hierzu gehört die regelmäßige Veröffentlichung von Studien über die Gesellschaft. Die hieraus jeweils resultierenden Anlageempfehlungen fallen derzeit mehrheitlich positiv aus (16), acht Analysten sind neutral eingestellt und drei haben eine negative Einschätzung (Stand: 2. August 2010). Darüber hinaus haben uns weitere Institutionen signalisiert, dass sie in Zukunft die Coverage unserer Aktie aufnehmen möchten. Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien finden Sie unter www.deutsche-euroshop.de/ir

Nachtragsbericht

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG haben Anfang Juli 2010 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre durch eine teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals um 1.780.000,00 € (entsprechend ca. 4,0 % des Grundkapitals) durch Ausgabe von 1.780.000 neuen auf den Namen lautenden Aktien (Stückaktien) gegen Sacheinlage zu erhöhen. Mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister wird sich die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft auf 45.894.578 Stück erhöhen.

Erwerb der Anteile Dresden

Mit Wirkung zum 1. Juli 2010 hat die Deutsche EuroShop AG ihre Beteiligung an der Altmarkt-Galerie Dresden KG von 50 % auf 67 % erhöht. Der Kaufpreis der Kommanditanteile betrug 28,9 Mio. € und wurde durch die oben erwähnte Ausgabe neuer Aktien erbracht. Als Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem beizulegenden Zeitwert der übernommen Vermögens- und Schuldposten verbleibt ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,3 Mio. €.

	beizulegender Zeitwert
Erworbene Vermögenswerte in T€	
Immobilienvermögen	55,024
Liquide Mittel	3,765
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	304
Latente Steuer	56
Summe	59,149
Erworbene Schuldposten in T€	
Übrige Rückstellungen	1,110
Darlehensverbindlichkeiten	28,336
Verbindlichkeiten aus L+L und Übrige	22
Zinsswap	1,038
Summe	30,506
Erworbenes Nettovermögen	28,643
Kaufpreis der Anteile	28,943
Aktiver Unterschiedsbetrag	300

Obwohl die Deutsche EuroShop AG nun mehr als die Hälfte der Stimmrechte verfügt, wird das Unternehmen weiterhin quotall konsolidiert, da aufgrund vertraglicher Regelungen die Beherrschung der Gesellschaft nicht gegeben ist.

Erwerb der Anteile Wuppertal

Mit Wirkung zum 1. Juli 2010 hat die Deutsche EuroShop AG ihre Beteiligung an der City-Arkaden Wuppertal KG von 72 % auf 97 % erhöht. Der Kaufpreis der Kommanditanteile betrug 11,8 Mio. € und wurde durch die oben erwähnte Ausgabe neuer Aktien erbracht.

Des Weiteren wurden zum 1. Juli 2010 im Rahmen eines Kauf- und Übertragungsvertrages 3 % der Kommanditanteile an der City-Arkaden Wuppertal KG zu einem Kaufpreis von 1,4 Mio. €, der in bar entrichtet wurde, erworben. Damit besitzt die Deutsche EuroShop AG 100 % der Anteile an der Gesellschaft.

Erwerb der Anteile Kassel

Des Weiteren wurden zum 1. Juli 2010 im Rahmen eines Kauf- und Übertragungsvertrages seitens der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH 10 % der Kommanditanteile an der City-Point Kassel KG zu einem Kaufpreis von 5,1 Mio. €, der in bar entrichtet wurde, erworben. Damit besitzt die Deutsche Verwaltungs GmbH 100 % der Anteile an der Gesellschaft.

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 2009 gemachten Angaben.

Chancen- und Prognosebericht

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Belebt durch einen wieder erstarkten Außenhandel wächst die deutsche Wirtschaft seit Ende 2009. Zwar haben sich die Konjunkturaussichten merklich aufgehellt, jedoch sind die systemischen Risiken durch die hohe Verschuldung einzelner Mitgliedsstaaten der Europäischen Union unverändert existent. Es bleibt schwierig, eine seriöse Prognose für die weitere wirtschaftliche Entwicklung abzugeben, da die Finanz- und Kapitalmärkte von Unsicherheit geprägt sind. Allerdings machen der ifo Geschäftsklimaindex und der GfK-Konsumklima-Indikator Hoffnung auf einen stabilen Aufwärtstrend. Sofern die Inflationsrate nicht deutlich ansteigt, sollte sich an der bisher relativ soliden Verbraucherstimmung nichts ändern.

Für die Deutsche EuroShop erwarten wir für 2010 aufgrund unserer guten operativen Aufstellung einen positiven und planmäßigen Geschäftsverlauf.

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Bauprojekte kommen gut voran

Im **A10 Center** entsteht bis zum Frühjahr 2011 die sogenannte A10 Triangel. Die Baumaßnahmen verlaufen planmäßig. Die Verhandlungen mit den bisherigen Mietpartnern konnten erfolgreich durch Abschluss neuer Mietverträge mit aus Sicht der Gesellschaft günstigeren Konditionen abgeschlossen werden. Derzeit laufen Verhandlungen über neue Mietverträge mit potenziellen Mietern für die Triangel. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass die erzielbare Gesamtmiete nach Fertigstellung des Neubaus über der Ankaufskalkulation liegen wird.

Die Erweiterungsmaßnahme in der **Altmarkt-Galerie Dresden** kommt gut und im Rahmen des Budgets voran. Über 75 % der geplanten Mieterträge sind durch langfristige Mietverträge abgesichert. Die Eröffnung des neuen Centerteils ist für Frühjahr 2011 geplant.

Die Fertigstellung der Erweiterungsmaßnahme im **Main-Taunus-Zentrum** ist für Spätherbst 2011 vorgesehen. Bereits jetzt – knapp eineinhalb Jahre vor Eröffnung – liegt der Vorvermietungsstand bei ca. 60 %. Zwischenzeitlich konnte der erste Bauabschnitt mit der Fertigstellung eines neuen Parkhauses erfolgreich abgeschlossen werden.

Grundstein für langfristiges Wachstum gelegt

Anfang Juli 2010 haben wir mit der Hamburger Vermögensverwaltungsgesellschaft KG CURA, die alleiniger Gesellschafter der ECE Gruppe ist, eine strategische Partnerschaft bis Mitte 2020 vereinbart. Für die nächsten zehn Jahre verpflichtet sich die KG CURA gegenüber der Deutsche EuroShop, an allen zukünftigen Bezugsrechtkapitalerhöhungen teilzunehmen und jeweils 20 % des Emissionsvolumens bis zu einem Gesamtbetrag von 150 Mio. € zu zeichnen. Gleichzeitig soll die Geschäftsbeziehung der Deutsche EuroShop mit der ECE Gruppe vertieft werden. Ziel der Vereinbarung ist es, die Centermanagementverträge der 17 Center im Portfolio der Deutsche EuroShop bei Ablauf bis zum 30. Juni 2020 jeweils um zehn Jahre zu marktüblichen Konditionen mit der ECE Gruppe zu verlängern.

Auf der Fremdkapitalseite haben wir ebenfalls starke Partner zur Seite: Die Commerzbank AG, die DZ Bank AG und die Deutsche Postbank International S.A. haben uns bis zum 31. Juli 2013 eine syndizierte, revolvingende Kreditlinie in Höhe von 150 Mio. € eingeräumt. Mit dieser Kreditlinie sind wir in der Lage, Investmentchancen auch kurzfristig zu nutzen. Unsere Banken vertrauen auf die solide Aufstellung unserer Gesellschaft und haben damit unseren bisherigen Kreditrahmen um 50 Mio. € erweitert.

Umsatz- und Ergebnisprognose unverändert

Die Übernahme der Beteiligungen an den City-Arkaden Wuppertal, City-Point Kassel und Altmarkt-Galerie Dresden haben keinen wesentlichen Einfluss auf den Umsatz (+1,1 Mio. € in 2010). Das operative Ergebnis vor Steuern für das Geschäftsjahr 2010 wird durch die Übernahme dieser Beteiligungen um rund 1,0 Mio. € steigen. Aus diesen Gründen halten wir vorerst an unseren Prognosen fest und erwarten:

- » einen Umsatz von 139–142 Mio. €
- » ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 118–121 Mio. €
- » ein operatives Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 58–60 Mio. €
- » die Funds from Operation (FFO) je Aktie zwischen 1,33 € und 1,38 €

Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, auch für 2010 eine Dividende von mindestens 1,05 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

Konzernbilanz

AKTIVA in T€	30.06.2010	31.12.2009
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	20	24
Sachanlagen	36	48
Investment Properties	2.226.657	1.990.980
Finanzanlagen	24.755	24.755
Anteile an at-equity-bewerteten assoziierten Unternehmen	3.337	3.532
Sonstige langfristige Vermögenswerte	625	865
Langfristige Vermögenswerte	2.255.430	2.020.204
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.838	2.557
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	12.990	5.870
Sonstige Finanzinvestitionen	0	1.600
Liquide Mittel	80.505	81.914
Kurzfristige Vermögenswerte	95.333	91.941
Summe Aktiva	2.350.763	2.112.145

PASSIVA		
in T€	30.06.2010	31.12.2009
Eigenkapital und Schuldposten		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	44.114	37.812
Kapitalrücklagen	725.477	609.364
Gewinnrücklagen	247.343	274.149
Summe Eigenkapital	1.016.934	921.325
Langfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	1.046.264	921.170
Passive latente Steuern	89.913	85.600
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	122.443	123.035
Sonstige Verbindlichkeiten	27.691	19.845
Langfristige Verpflichtungen	1.286.311	1.149.650
Kurzfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	12.869	13.025
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568	1.071
Steuerrückstellungen	1.988	1.981
Sonstige Rückstellungen	26.282	19.688
Sonstige Verbindlichkeiten	5.811	5.405
Kurzfristige Verpflichtungen	47.518	41.170
Summe Passiva	2.350.763	2.112.145

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.04. – 30.06.2010	01.04. – 30.06.2009	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009
Umsatzerlöse	35.830	31.216	70.408	62.990
Grundstücksbetriebskosten	-1.818	-1.705	-3.531	-3.636
Grundstücksverwaltungskosten	-1.991	-1.831	-3.914	-3.815
Nettobetriebsergebnis (NOI)	32.021	27.680	62.963	55.539
Sonstige betriebliche Erträge	126	435	610	695
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Gesellschaftskosten)	-1.441	-1.330	-2.727	-2.385
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	30.706	26.785	60.846	53.849
Erträge aus Beteiligungen	462	557	779	884
Zinserträge	283	219	389	379
Zinsaufwendungen	-13.577	-12.266	-26.677	-24.981
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-2.061	-2.017	-4.130	-4.014
Finanzergebnis	-14.893	-13.507	-29.639	-27.732
Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung)	15.813	13.278	31.207	26.117
Bewertungsergebnis	0	-5.957	0	10.821
Ergebnis vor Steuern (EBT)	15.813	7.321	31.207	36.938
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.642	-1.230	-5.234	-6.480
Konzernergebnis	13.171	6.091	25.973	30.458
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,29	0,17	0,60	0,83
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,29	0,17	0,60	0,83

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.04. – 30.06.2010	01.04. – 30.06.2009	01.01. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2009
Konzernergebnis	13.171	6.091	25.973	30.458
Veränderungen aus der Währungsumrechnung	808	6.639	540	-6.146
Veränderungen Cashflow Hedge	-8.425	4.496	-8.020	2.881
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	199	0	1.021	0
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-7.418	11.135	-6.459	-3.265
Gesamtergebnis	5.753	17.226	19.514	27.193
Anteil Konzernaktionäre	5.753	17.226	19.514	27.193

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	01.01.–30.06.2010	01.01.–30.06.2009
Ergebnis nach Steuern	25.973	30.458
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	0	-8.075
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	4.130	6.096
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	12	12
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	0	-4.828
Latente Steuern	5.166	6.419
Operativer Cashflow	35.281	30.082
Veränderungen der Forderungen	-6.161	-31.455
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	1.600	140
Veränderungen langfristiger Steuerrückstellungen	-852	0
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	6.601	8.175
Veränderungen der Verbindlichkeiten	7.748	-7.989
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	44.217	-1.047
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/ Investment Properties	-26.168	-22.170
Einzahlungen in das Finanzanlagevermögen	0	18
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-209.510	0
Einzahlungen von At-equity-Gesellschaften	195	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-235.483	-22.152
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	124.939	44.584
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-46.320	0
Einzahlungen von Konzernaktionären	122.415	0
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-4.052	-4.173
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	196.982	40.411
Veränderungen des Finanzmittelbestands	5.716	17.212
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	81.914	41.671
Währungsbedingte Veränderungen	71	-596
Übrige Veränderungen	-7.196	2.998
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	80.505	61.285

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Summe
01.01.2009	34.375	546.213	277.862	2.000	860.450
Veränderung Cashflow Hedge			2.881		2.881
Veränderung aus der Währungsumrechnung			-6.146		-6.146
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0	-3.265	0	-3.265
Konzernergebnis			30.458		30.458
Gesamtergebnis			305.055		887.643
30.06.2009	34.375	546.213	305.055	2.000	887.643
01.01.2010	37.812	609.364	272.149	2.000	921.325
Veränderung Cashflow Hedge			-8.020		-8.020
Veränderung aus der Währungsumrechnung			540		540
Veränderung latente Steuer			1.021		1.021
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0	-6.459	0	-6.459
Konzernergebnis			25.973		25.973
Gesamtergebnis			19.514		19.514
Dividendenauszahlung			-46.320		-46.320
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	6.302	116.113	0		122.415
30.06.2010	44.114	725.477	245.343	2.000	1.016.934

Anhang/Erläuterungen

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2010 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 sechs Monate bis zum 30. Juni 2010 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

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 2009 veröffentlicht.

Die beiden Kennzahlen FFO und EPS des Vorjahreszeitraums wurden angepasst, da sich infolge der im Juli 2009 durchgeführten Kapitalerhöhung die gewichtete Aktienanzahl auf 36.799.402 erhöht hat.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

(01.01. – 30.06.2010)

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an Einkaufszentren innerhalb der Europäischen Union. Bei den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um reine Haltegesellschaften ohne eigenes Personal. Das operative Management ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben, so dass die Gesellschaften ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) wird eine Segmentdifferenzierung daher nur nach Inland und Ausland vorgenommen.

Die Deutsche EuroShop AG beurteilt die Leistung der Segmente u. a. anhand des Umsatzes und der Jahresergebnisse der einzelnen Objektgesellschaften.

Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
Umsatzerlöse	59.155	11.253	70.408
(Vorjahreswerte)	(52.029)	(10.961)	(62.990)

Rund 10 % der Mieteinnahmen werden in Polen erzielt. Im Berichtsjahr beliefen sich diese Umsätze auf 6.742 T€ (Vj. 6.493).

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
EBIT	51.134	10.089	-377	60.846
(Vorjahreswerte)	(44.926)	(9.925)	-(1.002)	(53.849)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
EBT (vor Bewertungsergebnis)	25.573	5.270	364	31.207
(Vorjahreswerte)	(20.929)	(3.374)	(1.814)	(26.117)

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
Segmentvermögen	2.013.771	336.992	2.350.763
(Vorjahreswerte)	(1.775.305)	(336.840)	(2.112.145)
davon Investment Properties	1.898.998	327.658	2.226.656
(Vorjahreswerte)	(1.663.951)	(327.029)	(1.990.980)

SONSTIGE ANGABEN

Dividende

Am 18. Juni 2010 wurde für das Geschäftsjahr 2009 eine Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie ausgeschüttet.

Aktienoptionen

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder und der Aufsichtsräte umfasst bezüglich der variablen Bestandteile keine Aktienoptionen 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 August 2010



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

Finanzkalender 2010

- | | | | |
|------------|---|--------|---|
| 12.08. | Zwischenbericht H1 2010 | 06.11. | Hamburger Börsentag |
| 16.–19.08. | Roadshow USA, Berenberg | 11.11. | Zwischenbericht 9M 2010 |
| 16.08. | Roadshow London, UniCredit | 12.11. | Roadshow Brüssel, WestLB |
| 17.08. | Roadshow Dublin, UniCredit | 16.11. | Roadshow Zürich, Deutsche Bank |
| 18.–19.08. | Bankhaus Lampe Retail- und Konsumkonferenz, Frankfurt | 18.11. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg |
| 25.08. | Commerzbank Real Estate Conference, Frankfurt | 30.11. | Roadshow Berlin, Berenberg |
| 14.09. | Roadshow Kopenhagen, UniCredit | 30.11. | DSW Aktienforum, Berlin |
| 21.09. | UniCredit German Investment Conference, München | 01.12. | UBS Global Real Estate Conference, London |
| 23.09. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg | 02.12. | Berenberg Pennyhill Conference, London |
| 04.–06.10. | Expo Real, München | | |
| 12.10. | Credit Suisse Global Real Estate Conference, London | | |
| 19.10. | Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt | | |

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter 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