

BRIEF DES VORSTANDS

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

unser Geschäftsmodell erweist sich in einem turbulenten Umfeld als unverändert stabil. Das Konsumverhalten der Deutschen war zwar im dritten Quartal 2011 etwas zurückhaltender, aber ein nachhaltiger Trend ist daraus weiterhin nicht ablesbar. Geringe Mietaußenstände und unverändert niedrige Abschreibungen auf Mietforderungen bestätigen auch von Seiten der Einzelhändler eine stabile Entwicklung. Daher können wir Ihnen erneut von einem Vermietungsstand berichten, der bei nahezu 100 % liegt.

Vor diesem Hintergrund ist es uns in den ersten neun Monaten gelungen, einen Umsatz von 138,0 Mio. € zu erzielen. Dies entspricht einer Steigerung von 29 % gegenüber der Vorjahresperiode (106,6 Mio. €). Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich um 30 % auf 123,0 Mio. €, das EBIT stieg um 29 % auf 117,9 Mio. €.

Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich um 10 % von 1,02 € auf 1,12 € je Aktie. Das Konzernergebnis ist dagegen aufgrund erhöhter Steueraufwendungen nur um 4 % von 38,3 Mio. € auf 40,0 Mio. € gestiegen. Das Ergebnis je Aktie ist von 0,84 € auf 0,78 € gesunken (-7%), was auf die erhöhte Aktienanzahl zurückzuführen ist.

Nachrichten aus dem Portfolio: Im Halbjahresbericht berichteten wir von einer attraktiven Investitionsmöglichkeit, für die wir ein Gebot abgegeben hatten. Im September haben wir den Zuschlag erhalten: Zum 1. Oktober 2011 hat die Deutsche EuroShop einen 50%-Anteil am Allee-Center in Magdeburg gekauft. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 118 Mio. €. Die Nettoanfangsrendite liegt bei ca. 6%. Unser Portfolio vergrößert sich damit auf 19 Shoppingcenter mit einem Marktwert von 3,6 Mrd. €.

Im August haben wir bekannt gegeben, dass sich aufgrund eines Urteils des Bundesfinanzhofes das Risiko ergibt, dass die „erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung“ für die Deutsche EuroShop AG zukünftig nicht mehr anzuwenden ist und es zu einer bisher nicht angefallenen Gewerbesteuerbelastung kommen könnte. Um dieses

Risiko abzubilden, haben wir den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 nachträglich berichtigen müssen, da ein Großteil dieser Steuern die vergangenen sieben Jahre betrifft. Aber auch für das laufende Jahr haben wir in diesem Zusammenhang erstmals Vorsorge für Gewerbesteuern gebildet. Wir arbeiten derzeit an einer nachhaltigen Lösung, die Gewerbesteuerlast zu reduzieren. Eine Strategieänderung ist damit nicht verbunden.

Unsere ursprüngliche Gesamtjahresprognose können wir auf Basis des bisherigen Geschäftsverlaufs sogar leicht erhöhen und gehen davon aus, erneut eine stabile Dividende in Höhe von 1,10 € je Aktie ausschütten zu können.

Hamburg, im November 2011



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

KONZERN KENNZAHLEN in Mio. €	01.01.- 30.09.2011	01.01.- 30.09.2010	+/-
Umsatzerlöse	138,0	106,6	29 %
EBIT	117,9	91,5	29 %
Finanzergebnis	-58,9	-44,6	-32 %
EBT vor Bewertung	59,1	46,9	26 %
Bewertungsergebnis	-1,3	-0,7	
EBT	57,8	46,3	25 %
Konzernergebnis	40,0	38,3	4 %
FFO je Aktie in €	1,12	1,02	10 %
Ergebnis je Aktie in €	0,78	0,84	-7 %
	30.09.2011	31.12.2010**	
Eigenkapital*	1.399,5	1.435,9	-3 %
Verbindlichkeiten	1.629,7	1.527,6	7 %
Bilanzsumme	3.036,1	2.963,6	2 %
Eigenkapitalquote in %*	46,1	48,5	
LTV-Verhältnis in %	47	47	
Gearing in %*	116	106	
Liquide Mittel	85,4	65,8	30 %

* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital

** nach Korrektur des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010



GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Geschäftstätigkeit

Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Sie ist zum Stichtag an 18 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 51.631.400,00 € und ist in 51.631.400 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Dynamik der deutschen Wirtschaft hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt spürbar abgekühlt. Der Arbeitsmarkt zeigt sich aber unverändert stabil; im 3. Quartal waren nur 2,8 Mio. Menschen in Deutschland erwerbslos.

Der deutsche Einzelhandel erzielte in den ersten neun Monaten 2011 ein Umsatzplus von nominal 2,7%. Preisbereinigt entspricht dies einem Plus von 1,2%. Die finanzpolitischen Entwicklungen in der Eurozone waren aber schädlich für das Vertrauen der Verbraucher und haben in den letzten Wochen zu einem Rückgang der Einzelhandelsumsätze geführt.

Der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt setzte seine 2010 gewonnene Dynamik auch 2011 fort. Einzelhandelsimmobilien dominierten mit einem Anteil von knapp 50% die Transaktionen, die laut CB Richard Ellis ein Gesamtvolumen von über 16,8 Mrd. € hatten und dabei 37% über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres lagen. Die anhaltend hohe Nachfrage übt weiterhin Druck auf die erzielbaren Renditen aus; die sogenannten Spitzenrenditen für Shoppingcenter lagen im Durchschnitt bei 5,10%.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Erwerb des Billstedt-Centers in Hamburg

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat die Deutsche EuroShop das Billstedt-Center in Hamburg erworben. Der Kaufpreis betrug 148,4 Mio. € und wurde bereits Ende letzten Jahres gezahlt. Der Fair Value der erworbenen Immobilie betrug 156,0 Mio. €. Aus der Kaufpreisallokation ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 7,7 Mio. €, der ergebniswirksam vereinnahmt wurde. Demgegenüber stehen Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Höhe von 8,3 Mio. €, die im Bewertungsergebnis ausgewiesen wurden.

in T€	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Kaufpreis	148.375	148.375
Erworbenes Immobilienvermögen	155.977	155.977
Latente Steuern	-116	-116
Negativer Unterschiedsbetrag	-7.718	-7.718

Aufstockung der Anteile an der Stadt-Galerie Hameln auf 100 %

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat die Deutsche EuroShop 5,1% der Kommanditanteile an der Stadt-Galerie Hameln zu einem Kaufpreis von 4,9 Mio. € erworben und damit ihre Beteiligung auf 100% aufgestockt. Aus dem Erwerb der Anteile ergab sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,3 Mio. €, der ergebniswirksam vereinnahmt wurde. Der Kaufpreis wurde in bar entrichtet.

Aufstockung der Anteile an der City-Galerie Wolfsburg auf 100 %

Die Deutsche EuroShop AG hat mit Wirkung zum 1. Juli 2011 11% der Kommanditanteile an der City-Galerie Wolfsburg zu einem Kaufpreis von 6,5 Mio. € erworben und ihre Beteiligung auf 100% aufgestockt. Aus dem Erwerb der Anteile ergab sich ein positiver Unterschiedsbetrag von rund 0,9 Mio. €, der im 3. Quartal 2011 in das Bewertungsergebnis einbezogen wurde. Der Kaufpreis wurde ebenfalls in bar entrichtet.

Ertragslage

Umsatzsteigerung von 29 %

Per 30. September 2011 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 138,0 Mio. €; dies ist ein Plus von knapp 29% gegenüber der Vorjahresperiode (106,6 Mio. €). Das Billstedt-Center wurde 2011 erstmals in den Konzernabschluss einbezogen. Das A10 Center in Wildau war wegen des Erwerbsstichtags 1. Februar 2010 in der Vorjahresperiode nur für acht Monate in den Umsätzen enthalten. Durch die Anteilsaufstockung der Altmarkt-Galerie Dresden um 17% zum 1. Juli 2010 ist das Center in der Berichtsperiode ebenfalls mit höheren Mieteinnahmen im Gesamtumsatz enthalten. Das Phoenix-Center Hamburg und das Main-Taunus-Zentrum werden seit Anfang 2011 nicht mehr quotal, sondern voll konsolidiert. In den übrigen Bestandsobjekten stiegen die Umsatzerlöse um 1,1% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten bei 10,8 %

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 15,0 Mio. € gegenüber 11,7 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 10,8 % (Vorjahr: 11,0 %).

1,3 Mio. € höhere sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen durch einmalige Kosten im Rahmen von Neu- und Anschlussfinanzierungen um 1,3 Mio. € auf 5,3 Mio. € (Vorjahr 4,0 Mio. €) gestiegen.

29 % EBIT-Anstieg

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich von 91,5 Mio. € um 26,4 Mio. € auf 117,9 Mio. € (+29 %).

Finanzergebnis 14,3 Mio. € niedriger

Das Finanzergebnis hat sich mit -58,9 Mio. € um 14,3 Mio. € reduziert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Zinsaufwendungen (+8,0 Mio. €) und der Ergebnisanteil der Fremdgesellschafter (+5,3 Mio. €) infolge des erweiterten Konsolidierungskreises und der Erweiterungsmaßnahmen deutlich gestiegen sind.

Ergebnis vor Steuern und Bewertung plus 26 %

Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung erhöhte sich von 46,9 Mio. € auf 59,1 Mio. € (+26 %), was auch auf die positiven Ergebnisbeiträge der letzten Investitionen zurückzuführen ist.

Bewertungsergebnis

Das negative Bewertungsergebnis im Berichtszeitraum in Höhe von -1,3 Mio. € resultiert zum einen aus der erstmaligen Konsolidierung des Billstedt-Centers, dem Erwerb der Anteile an der Stadt-Galerie Hameln KG und der City-Galerie Wolfsburg KG. Es beinhaltet die Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3 sowie die Anschaffungsnebenkosten für das Hamburger Objekt.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag haben sich von 8,0 Mio. € um 9,8 Mio. € auf 17,8 Mio. € erhöht. Dies ist zum Teil auf das deutlich gestiegene Ergebnis vor Steuern zurückzuführen. Der überwiegende Teil der Veränderung (8,1 Mio. €) resultiert jedoch aus der erstmaligen Berücksichtigung der Gewerbesteuer. Die Steuerquote des Konzerns steigt dadurch von 17,1 % auf 30,7 %.

Konzernergebnis: 40,0 Mio. €, Gewinn je Aktie: 0,78 €

Das Konzernergebnis betrug 40,0 Mio. € und ist bereinigt um das Bewertungsergebnis um 2,4 Mio. € (+6,3 %) gestiegen. Das Ergebnis je Aktie verringerte sich von 0,84 € auf 0,78 €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis lag das Ergebnis je Aktie bei 0,80 € gegenüber 0,85 € in der Vorjahresperiode.

Funds from Operations (FFO) gestiegen

Der FFO stieg von 46,5 Mio. € um 25 % auf 57,9 Mio. bzw. je Aktie von 1,02 € auf 1,12 € (+10 %).

Finanz- und Vermögenslage

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2010 im Berichtszeitraum um 72,5 Mio. € auf 3.036,1 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um 211,7 Mio. € erhöht, was zum einen auf die erstmalige Marktwertbilanzierung des Billstedt-Centers und zum anderen auf die Erweiterungsmaßnahmen in unseren Centern in Wildau, Dresden und Sulzbach zurückzuführen ist. Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte verminderten sich um 158,8 Mio. €, da im Vorjahr der bereits geleistete Kaufpreis für das Billstedt-Center in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen wurde. Die liquiden Mittel lagen mit 85,4 Mio. € um 19,6 Mio. € über dem Stand vom 31. Dezember 2010.

Eigenkapitalquote bei 46,1 %

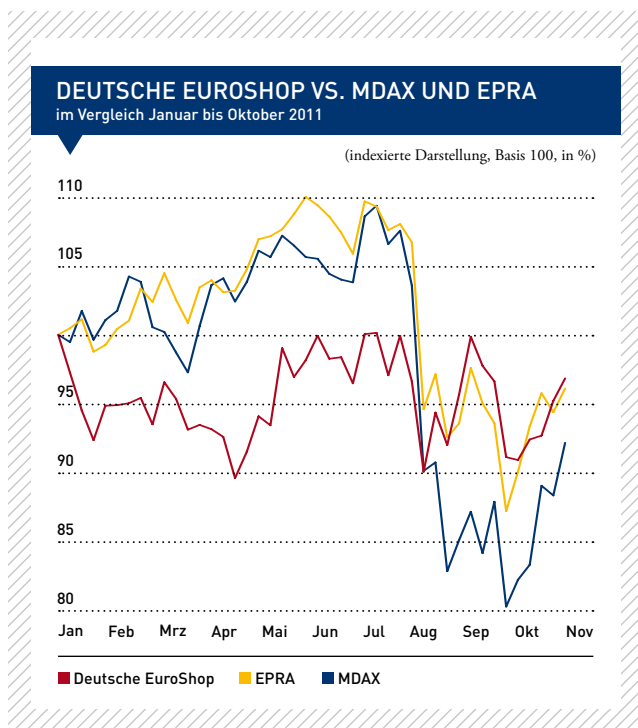
Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) reduziert sich infolge der Anpassung der Gewerbesteuerrückstellungen per 31. Dezember 2010 von 51,5 % auf 48,5 %. Durch die im Juni geleistete Dividendenzahlung geht die Quote zum 30. September 2011 auf 46,1 % zurück.

Verbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten betragen zum 30. September 2011 1.372,8 Mio. € und lagen damit um 84,7 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2010. Die Erhöhung resultierte aus der Finanzierung der Bauprojekte in Sulzbach und Wildau und aus dem Erwerb des Billstedt-Centers. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge der Anpassung der Gewerbesteuerrückstellungen um 87,5 Mio. € auf 188,5 Mio. €. Durch Zuführungen auf das laufende Ergebnis und ergebnisneutrale Positionen in Höhe von 14,0 Mio. € beliefen sich die latenten Steuerrückstellungen am Stichtag auf 202,5 Mio. €. Demgegenüber sind durch die Aufstockung der Anteile an unseren Objekten in Hameln und Wolfsburg sowie durch geleistete Ausschüttungen die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter um rund 7,0 Mio. € gesunken. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 10,3 Mio. €.

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs 2010 von 28,98 € bewegte sich unsere Aktie zum Jahresbeginn zunächst einige Wochen in einem Korridor zwischen 26 € und 28 €. Diesen konnte sie Mitte Mai nach oben durchbrechen und erreichte am 1. Juni 2011 mit 29,06 € ihren Höchstkurs innerhalb der ersten neun Monate dieses Geschäftsjahres. Im Rahmen der durch die Finanzmarktkrise ausgelösten Börsenturbulenzen erreichte die Aktie am 8. August 2011 mit 23,70 € ihren Periodentiefstkurs; in den darauffolgenden Tagen konnte sie sich dann wieder etwas erholen. Zum Ende des Berichtszeitraums am 30. September 2011 lag der Kurs bei 25,20 €. Berücksichtigt man die Dividende von 1,10 €, die am 17. Juni 2011 ausgeschüttet wurde, entspricht dies einer Performance von -9,25 % in den ersten neun Monaten des Jahres 2011. Der MDAX verlor im selben Zeitraum 17,64 %. Am 30. September 2011 lag die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop bei 1,3 Mrd. €. Damit hat die Deutsche EuroShop weiterhin die höchste Marktkapitalisierung aller börsennotierten deutschen Immobilienaktiengesellschaften.



Roadshows und Konferenzen

Von Juli bis September haben wir die Deutsche EuroShop auf einer Roadshow in Zürich sowie auf einer Konferenz in München präsentiert und dabei jeweils diverse Einzel- und Gruppengespräche geführt. Im Rahmen einer von HSBC Trinkaus organisierten Property-Tour haben wir Investoren am 27. Juli 2011 unsere beiden Hamburger Immobilien präsentiert: das Phoenix-Center und das Billstedt-Center.

Deutsche EuroShop Real Estate Summer

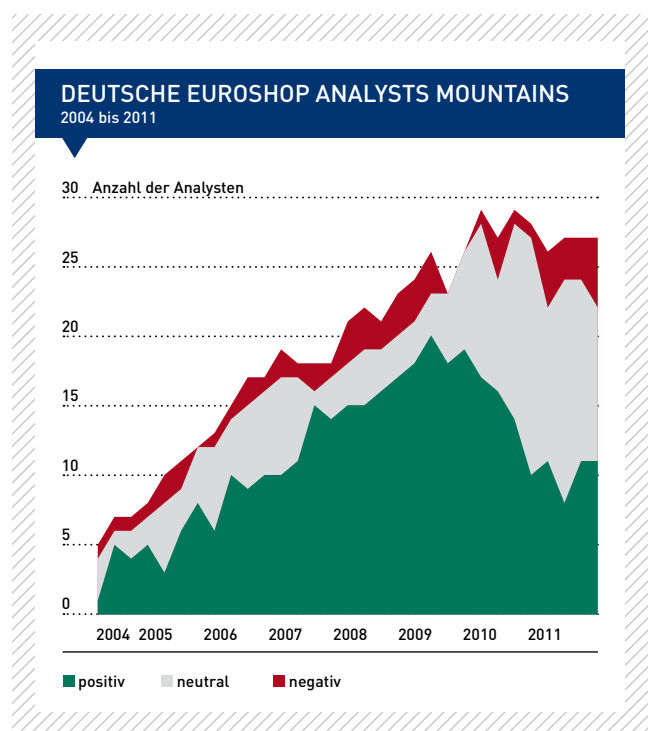
Zahlreiche Analysten und institutionelle Investoren sind unserer Einladung zum 2. Deutsche EuroShop Real Estate Summer gefolgt. Dabei haben wir am 16. September 2011 die City-Galerie Wolfsburg, das Allee-Center Magdeburg sowie das A10 Center in Wildau besichtigt. Präsentationen zu den Centern, zur Deutsche EuroShop sowie zu aktuellen Trends in der Einzelhandelsvermietung rundeten das Programm ab; eine Dokumentation des Tages finden Sie unter <http://bit.ly/DESRES11>.

Internet / Blog

Die Deutsche EuroShop bietet seit März 2011 als eines der ersten Unternehmen in Deutschland einen sogenannten IR-Blog an. Unter dem Namen „IR Mall“ soll dieser zur zentralen Informations- und Diskussionsplattform des IR-Bereichs auf unserer Website werden. Bis heute haben wir zahlreiche Beiträge veröffentlicht, mit denen wir unsere Investoren und Analysten immer aktuell informiert halten möchten. Wir würden uns freuen, wenn auch Sie uns virtuell besuchen würden: Sie erreichen den Blog direkt unter www.ir-mall.com.

Coverage

Insgesamt 27 Finanzanalysten verschiedener Banken und Investmenthäuser begleiten derzeit regelmäßig die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop und veröffentlichen hierzu Studien mit konkreten Anlageempfehlungen. Diese fallen derzeit mehrheitlich neutral bis positiv aus (jeweils elf), fünf Analysten sind negativ eingestellt (Stand: 2. November 2011). Die Commerzbank hat die Coverage unserer Aktie Ende September wiederaufgenommen: Die Empfehlung lautet „akkumulieren“, das Kursziel 28,00 €. Weitere Häuser aus dem In- und Ausland haben angekündigt, in den nächsten Monaten die Coverage unserer Aktie aufzunehmen. Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien stehen Ihnen unter www.deutsche-euroshop.de/ir zur Verfügung.



KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.09.2011	51.631.400,00€
Anzahl der Aktien am 30.09.2011 (nennwertlose Namensstückaktien)	51.631.400
Dividende 2010 (17.06.2011)	1,10€
Kurs am 30.12.2010	28,98€
Kurs am 30.09.2011	25,20€
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	23,70€ /29,06€
Marktkapitalisierung am 30.09.2011	1,3 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30 HASPAX, F.A.Z.-Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

NACHTRAGSBERICHT

Die Deutsche EuroShop AG hat mit Wirkung zum 01. Oktober 2011 50% der Anteile am Allee-Center Magdeburg zu einem Kaufpreis von 118,4 Mio. € erworben. Dieser wurde Anfang Oktober 2011 gezahlt. Die Gesellschaft wird ab dem vierten Quartal 2011 quotal in den Konzernabschluss einbezogen.

Darüber hinaus sind zwischen dem Bilanzstichtag 30. September 2011 und dem Tag der Abschlusserstellung keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

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 2010 gemachten Angaben.

INFOBOX: ALLEE-CENTER MAGDEBURG



Das Allee-Center Magdeburg ist das Erlebnis- und Einkaufszentrum im Herzen der Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt.

Ursprünglich wurde das Allee-Center 1998 mit über 110 Shops und Fachgeschäften auf 25.000 qm Verkaufsfläche eröffnet. Nach einer Erweiterung der Ladenstraße von zwei auf drei Ebenen bietet „Magdeburgs Marktplatz“ seit März 2006 über 150 Fachgeschäfte auf 35.000 qm. Die Magnetmieter des Centers sind ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik (Saturn), zwei Modehäuser (SinnLefers, H&M), ein Sporthaus (SportScheck) und ein Lebensmittelmarkt (REWE). Darüber hinaus verfügt das Center über 1.800 qm Wohn- und 7.300 qm Bürofläche sowie über 1.300 Pkw-Stellplätze.

Das Allee-Center befindet sich im Zentrum der Innenstadt und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich direkt am Center) als auch mit dem Auto sehr gut zu erreichen. Im Einzugsgebiet des von der ECE Projektmanagement betreuten Shoppingcenters leben ca. 720.000 Menschen. Täglich besuchen ca. 35.000 Kunden das Allee-Center.

CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich dank einer stabilen Binnennachfrage und eines starken Exportgeschäfts nach wie vor im Aufwärtstrend. Allerdings ziehen die Sorgen über die Schuldenkrise der Industriestaaten in der Eurozone weiter ihre Kreise. Das schwindende Vertrauen in die Handlungsfähigkeit der Politik hat weltweit zu großen Turbulenzen an den Finanzmärkten geführt. Es bleibt abzuwarten, ob der geplante Rettungsschirm wirklich in der Lage sein wird, notleidende Euro-Staaten aufzufangen. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für die deutsche Wirtschaft im vierten Quartal eine Wachstumsdelle, bevor es Anfang 2012 wieder leicht aufwärts gehen soll.

Der Hauptverband des deutschen Einzelhandels dagegen beurteilt die Geschäftslage der Branche überwiegend positiv und hat seine Umsatzprognose für 2011 von +1,5% auf +2,0% erhöht.

Im September war die Inflationsrate mit 2,6% auf den höchsten Stand seit drei Jahren geklettert. Verantwortlich für den Preisanstieg sind nach Angaben der Statistiker die seit Monaten steigenden Preise für Haushaltsenergie, vor allem Heizöl und Gas. Dies könnte das Konsumentenverhalten negativ beeinflussen.

Die Investitionsdynamik des Investmentmarkts für Einzelhandelsimmobilien wird sich nach Einschätzung von Experten im Schlussquartal 2011 fortsetzen.

Für die Deutsche EuroShop erwarten wir für das laufende und kommende Jahr aufgrund unserer guten operativen Aufstellung einen positiven und planmäßigen Geschäftsverlauf.

Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums eröffnet voll vermietet

Die Erweiterung des Main-Taunus-Zentrum wird am 17. November 2011 voll vermietet eröffnet. Die Mieterträge werden voraussichtlich spürbar über den Erwartungen liegen, während die Investitionskosten im Plan liegen. Hiervon entfallen auf das laufende Geschäftsjahr voraussichtlich 37,0 Mio. €. Die Nettoanfangsrendite der Erweiterungsmaßnahme erwarten wir bei über 10%.

Planmäßige Neuvermietungen in zwei Centern

Bei den Bestandsobjekten erwarten wir eine stabile Entwicklung. In den City-Arkaden Wuppertal und der City-Galerie Wolfsburg laufen 2011 planmäßig viele Mietverträge aus. In beiden Centern sind die Nachvermietungsmaßnahmen weitestgehend und erfolgreich abgeschlossen.

Umsatz- und Ergebnisprognose leicht erhöht

Für das Geschäftsjahr 2011 haben wir Ende April veröffentlichten Prognosen leicht an und erwarten:

- einen Umsatz von 188–190 Mio. € (bisher: 184–188 Mio. €)
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 160–163 Mio. € (bisher: 157–161 Mio. €)
- ein operatives Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 79–82 Mio. € (bisher: 75–78 Mio. €)

In unserer Veröffentlichung vom 23. August 2011 hatten wir die Guidance für die Funds from Operations (FFO) je Aktie auf 1,40–1,44 € gesenkt, weil wir davon ausgegangen sind, dass die Gewerbesteuernachzahlungen für vergangene Geschäftsjahre in der Berichtsperiode zu berücksichtigen sind. Nachdem sich herausgestellt hat, dass der Gewerbesteueraufwand für vergangene Geschäftsjahre zu einer Korrektur des Vorjahresabschlusses führt, können wir nunmehr die Prognose auf 1,49–1,54 € je Aktie erhöhen.

Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, auch für 2011 eine Dividende von 1,10 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

KONZERNBILANZ

Aktiva

in T€	30.09.2011	31.12.2010 vor Korrektur	31.12.2010 Korrektur	31.12.2010 nach Korrektur
Vermögenswerte				
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	23	29		29
Sachanlagen	140	30		30
Investment Properties	2.913.186	2.700.697		2.700.697
Finanzanlagen	22.904	23.885		23.885
Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	4.294	4.094		4.094
Sonstige langfristige Vermögenswerte	490	605		605
Langfristige Vermögenswerte	2.941.037	2.729.340	0	2.729.340
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.821	3.481		3.481
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	7.811	164.971		164.971
Liquide Mittel	85.422	65.784		65.784
Kurzfristige Vermögenswerte	95.054	234.236	0	234.236
Summe Aktiva	3.036.091	2.963.576	0	2.963.576

Passiva

in T€	30.09.2011	31.12.2010 vor Korrektur	31.12.2010 Korrektur	31.12.2010 nach Korrektur
Eigenkapital und Schuldposten				
Eigenkapital und Rücklagen				
Gezeichnetes Kapital	51.631	51.631		51.631
Kapitalrücklagen	890.130	890.130		890.130
Gewinnrücklagen	186.968	307.891	-91.483	216.408
Summe Eigenkapital	1.128.729	1.249.652	-91.483	1.158.169
Langfristige Verpflichtungen				
Bankverbindlichkeiten	1.338.170	1.227.096		1.227.096
Passive latente Steuern	202.494	101.052	87.494	188.546
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	270.744	277.780		277.780
Sonstige Verbindlichkeiten	36.146	21.839		21.839
Langfristige Verpflichtungen	1.847.554	1.627.767	87.494	1.715.261
Kurzfristige Verpflichtungen				
Bankverbindlichkeiten	34.645	61.060		61.060
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.059	6.145		6.145
Steuerverbindlichkeiten	5.294	450	3.989	4.439
Sonstige Rückstellungen	5.293	7.329		7.329
Sonstige Verbindlichkeiten	11.517	11.173		11.173
Kurzfristige Verpflichtungen	59.808	86.157	3.989	90.146
Summe Passiva	3.036.091	2.963.576	0	2.963.576

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.07. – 30.09.2011	01.07. – 30.09.2010	01.01. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2010
Umsatzerlöse	46.891	36.201	137.984	106.609
Grundstücksbetriebskosten	-2.337	-2.061	-6.765	-5.592
Grundstücksverwaltungskosten	-3.034	-2.240	-8.187	-6.154
Nettobetriebsergebnis (NOI)	41.520	31.900	123.032	94.863
Sonstige betriebliche Erträge	97	65	242	675
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.039	-1.312	-5.340	-4.039
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	39.578	30.653	117.934	91.499
Erträge aus Beteiligungen	1	317	1	1.096
Zinserträge	226	82	603	471
Zinsaufwendungen	-16.609	-13.562	-48.236	-40.239
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.709	-1.750	-11.219	-5.880
Finanzergebnis	-20.091	-14.913	-58.851	-44.552
Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung)	19.487	15.740	59.083	46.947
Bewertungsergebnis	-439	-673	-1.298	-673
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: 7.982 T€ (i.Vj. 8.631 T€)				
Ergebnis vor Steuern (EBT)	19.048	15.067	57.785	46.274
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-11.349	-2.735	-17.757	-7.969
Konzernergebnis	7.699	12.332	40.028	38.305
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,15	0,27	0,78	0,84
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,15	0,27	0,78	0,84

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.07. – 30.09.2011	01.07. – 30.09.2010	01.01. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2010
Konzernergebnis	7.699	12.332	40.028	38.305
Veränderungen aus der Währungsumrechnung	-606	-310	-578	230
Veränderungen Cashflow Hedge	-17.105	-6.868	-14.507	-14.888
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	2.822	1.595	2.412	2.616
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-14.889	-5.583	-12.673	-12.042
Gesamtergebnis	-7.190	6.749	27.355	26.263
Anteil Konzernaktionäre	-7.190	6.749	27.355	26.263

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2010
Ergebnis nach Steuern	40.028	38.305
Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	-7.044	673
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	11.219	5.880
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	25	17
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen	8.338	8.631
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-5	0
Latente Steuern	16.603	7.522
Operativer Cashflow	69.164	61.028
Veränderungen der Forderungen	158.821	-18.159
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	0	1.600
Veränderung langfristiger Steuerrückstellungen	1.171	-99
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-2.351	-16.138
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-3.414	7.271
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	223.391	35.503
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	-56.636	-55.918
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen	-8.338	-8.631
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten	-148.375	-200.615
Einzahlungen von nach at-equity bilanzierten Unternehmen	1	195
Ein-/Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen	781	-50
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-212.567	-265.019
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	84.660	128.493
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-56.795	-46.320
Einzahlungen von Konzernaktionären	0	122.367
Ein-/Auszahlungen an Fremdgegesellschafter	-18.268	-8.677
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9.597	195.863
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	20.421	-33.653
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	65.784	81.914
Währungsbedingte Veränderungen	-783	233
Übrige Veränderungen	0	-298
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	85.422	48.196

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Summe
01.01.2010		37.812	609.364	272.149	2.000	921.325
Veränderung Cashflow Hedge				-14.888		-14.888
Veränderung aus der Währungs- umrechnung				230		230
Veränderung latente Steuer				2.616		2.616
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	-12.042	0	-12.042
Konzernergebnis				38.305		38.305
Gesamtergebnis				26.263		26.263
Dividendenzahlung				-46.320		-46.320
Kapitalerhöhung		8.082	155.011	0		163.093
30.09.2010	0	45.894	764.375	252.092	2.000	1.064.361
01.01.2011 (vor Korrektur)	51.631.400	51.631	890.130	305.891	2.000	1.249.652
Gewerbesteuer (IAS 8)				-91.483		-91.483
01.01.2011 (nach Korrektur)	51.631.400	51.631	890.130	214.408	2.000	1.158.169
Veränderung Cashflow Hedge				-14.507		-14.507
Veränderung aus der Währungs- umrechnung				-578		-578
Veränderung latente Steuer				2.412		2.412
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	-12.673	0	-12.673
Konzernergebnis				40.028		40.028
Gesamtergebnis			0	27.355		27.355
Dividendenzahlung				-56.795		-56.795
30.09.2011	51.631.400	51.631	890.130	184.968	2.000	1.128.729

ANHANG/ERLÄUTERUNGEN

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 2011 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 2011 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 2010 veröffentlicht.

Die Deutsche EuroShop AG ist eine vermögensverwaltende Holding, die bisher die so genannte „erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung“ (§ 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG) in Anspruch genommen hat. Wegen der langjährigen Anerkennung durch die Finanzverwaltung bestand bislang aus Sicht der Deutsche EuroShop AG kein Grund, an einer auch künftigen Möglichkeit zur Kürzung zu zweifeln.

Aufgrund eines Urteils des Bundesfinanzhofes (BFH) vom 19. Oktober 2010, veröffentlicht auf der Homepage des BFH am 23. Februar 2011, ergibt sich jedoch eine andere Einschätzung. Von einer künftigen Möglichkeit zur Kürzung der Gewerbesteuer ist danach nicht mehr auszugehen. Die Information war bereits zum Ende des Aufstellungszeitraums der Vorperiode verfügbar, floss aber nicht mehr rechtzeitig in die Abschlusserstellung ein, die steuerliche Handhabung im letzten Jahresabschluss war daher nicht mehr zutreffend.

Aufgrund von temporären Bewertungsunterschieden, insbesondere durch die Marktwertbewertung der Immobilien nach IAS 40 im Vergleich mit den jeweiligen Steuerbilanzansätzen, sind passive latente Steuern zu bilden. Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 wurden bisher hierfür unter Berücksichtigung verrechenbarer aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge passive latente Körperschaftsteuer in Höhe von 105,2 Mio. € bilanziert.

Mit dem Ziel einer zutreffenden und aktuellen Information der Abschlussadressaten wurde der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 gemäß IAS 8.41ff. berichtigt. Unter der Annahme des Wegfalls der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung wurden im Berichtsquartal die Vorjahreswerte per 31. Dezember 2010 (siehe Bilanz) angepasst.

Es wurden ergebnisneutrale Rückstellungen für latente Gewerbesteuer auf die Bewertungsunterschiede der Vorjahre (2004 bis 2010) in Höhe von 87,5 Mio. € und künftig zu zahlende Gewerbesteuer auf das laufende Ergebnis für den benannten Zeitraum in Höhe von 4,0 Mio. € gebildet.

Des Weiteren wurden ergebniswirksame Gewerbesteuerrückstellungen auf das laufende Ergebnis per 30. September 2011 in Höhe von 8,1 Mio. € gebildet.

Aufgrund der im Jahr 2010 durchgeführten Kapitalerhöhungen hat sich die gewichtete Aktienanzahl für 2010 gemäß IAS 33 auf 45.544.976 erhöht. Die beiden Kennzahlen FFO und EPS des Vorjahreszeitraums wurden entsprechend angepasst.

Innerhalb der Kapitalflussrechnung wurden Umgliederungen bei den Vorjahreswerten zum 30. September 2010 vorgenommen. Im operativen Cashflow und im Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurden hinsichtlich der Darstellung des Erwerbs des A10-Centers Wildau Anpassungen vorgenommen. Des Weiteren wurden der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit und die übrigen Veränderungen um die bisher in diesen Positionen ausgewiesenen Veränderungen langfristiger ergebnisneutraler Rückstellungen und Zinsswapbeträge bereinigt.

Segmentberichterstattung

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. Die Gesellschaften werden individuell gesteuert. Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) erfolgt aus Vereinfachungsgründen gemäß IFRS 8.12 eine Segmentdifferenzierung nur nach Inland und Ausland.

Die Deutsche EuroShop AG beurteilt die Leistung der Segmente im Wesentlichen nach dem EBIT der einzelnen Objektgesellschaften. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns. In der Überleitung werden die Eliminierungen konzerninterner Verflechtungen zwischen den Segmenten zusammengefasst.

Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland		Gesamt
Umsatzerlöse	120.890	17.094		137.984
Vorjahreswerte	89.716	16.893		106.609

in T€	Inland	Ausland	Über- leitung	Gesamt
EBIT	106.422	15.132	-3.621	117.933
Vorjahreswerte	79.430	14.931	-2.862	91.499

in T€	Inland	Ausland	Über- leitung	Gesamt
Zinsergebnis	-40.518	-5.722	-1.393	-47.633
Vorjahreswerte	-34.081	-5.751	64	-39.768

in T€	Inland	Ausland	Über- leitung	Gesamt
EBT vor Bewer- tungsergebnis	60.012	7.903	-8.833	59.082
Vorjahreswerte	44.718	7.697	-5.468	46.947

in T€	Inland	Ausland		Gesamt
Segmentvermögen	2.696.084	340.007		3.036.091
31.12.2010	2.621.311	342.265		2.963.576
davon Investment Properties	2.580.468	332.718		2.913.186
31.12.2010	2.367.696	333.001		2.700.697

Sonstige Angaben

Dividende

Am 17. Juni 2011 wurde für das Geschäftsjahr 2010 eine Dividende in Höhe von 1,10 € je Aktie ausgeschüttet.

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 2011



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

FINANZKALENDER

2011

- 10.11. Zwischenbericht 9M 2011
- 14.11. Roadshow Paris, Aurel
- 17.11. WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
- 17.11. Aufsichtsratssitzung, Sulzbach
- 23.11. Roadshow Brüssel, Petercam
- 30.11.–01.12. Berenberg European Conference, Pennyhill

2012

- 09.03. Vorläufige Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2011
- 27.04. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2011
- 15.05. Zwischenbericht Q1 2012
- 21.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 14.08. Halbjahresfinanzbericht 2012
- 13.11. Neunmonatsbericht 2012

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

