

BRIEF DES VORSTANDS

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

unser Geschäftsmodell erweist sich weiterhin als stabil. Wir haben bisher keine Indikation für eine spürbare Eintrübung des Konsumverhaltens oder des Einzelhandels in unseren Shoppingcentern. Unsere Mietaußenstände sowie die Abschreibungen auf Mietforderungen sind unverändert niedrig. Der Vermietungsstand ist mit nahezu 100% gleichbleibend hoch.

Darauf basierend gelang es uns, in den ersten drei Quartalen 2009 die prognostizierten Ergebnisse zu erzielen. Gegenüber der Vorjahresperiode stieg der Umsatz um 12% auf 94,4 Mio. €. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich um 14% auf 83,8 Mio. €, das EBIT stieg um 15% auf 80,9 Mio. €.

Vor allem die Beiträge der 2008 eröffneten Shoppingcenter in Hameln und Passau waren für die Ergebnissteigerungen verantwortlich. Ein weiterer Einflussfaktor war der „Kassel-Effekt“, denn die Anfang des Jahres durchgeführte Erhöhung unseres Anteils am City-Point in Kassel von 40% auf 90% führte zur Vollkonsolidierung dieses Centers – mit entsprechenden Einflüssen auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung.

Das operativ solide laufende Geschäft drückte sich auch in einer Verbesserung der Funds from Operations (FFO) um 8% von 1,02€

auf 1,11€ je Aktie aus (unverwässert, d.h. die am 7. Juli durchgeführte Kapitalerhöhung ist zeitanteilig berücksichtigt).

Das durch positive Sonder- und Währungseffekte im Bewertungsergebnis überzeichnete Konzernergebnis ist um 23% von 31,3 Mio. € auf 38,5 Mio. € gestiegen. Entsprechend erhöhte sich das (unverwässerte) Ergebnis je Aktie von 0,91€ auf 1,09€ (+20%).

Wie bereits im Halbjahresbericht erläutert, sehen wir uns nach den zu Anfang des dritten Quartals auf der Fremd- und Eigenkapitalseite durchgeführten Finanzierungsmaßnahmen gut aufgestellt, um sich bietende Investitionschancen nutzen zu können. Derzeit prüfen wir einige Angebote auf ihren profitablen Wachstumsbeitrag für unser Shoppingcenterportfolio.

Unsere Gesamtjahresprognose lassen wir unverändert. Auf Basis des bisherigen Geschäftsverlaufs können unsere Aktionärinnen und Aktionäre von einer stabilen Dividende in Höhe von mindestens 1,05€ je Aktie ausgehen.

Hamburg, im November 2009



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

KONZERN KENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.-30.09.2009	01.01.-30.09.2008	+/-
Umsatzerlöse	94,4	84,1	12%
EBIT	80,9	70,5	15%
Finanzergebnis	-41,6	-35,1	-18%
EBT	46,2	37,9	22%
Konzernergebnis	38,5	31,3	23%
FFO je Aktie in €, unverwässert	1,11	1,02	9%
FFO je Aktie in €, verwässert	1,04	1,02	2%
Ergebnis je Aktie in €, unverwässert	1,09	0,91	20%
Ergebnis je Aktie in €, verwässert	1,02	0,91	12%
in Mio. €	30.09.2009	31.12.2008	+/-
Eigenkapital*	1.051,1	977,8	8%
Verbindlichkeiten	1.059,5	1.029,1	3%
Bilanzsumme	2.110,6	2.006,8	5%
Eigenkapitalquote in %*	49,8	48,7	
LTV-Verhältnis in %	45,6	46,1	
Gearing in %*	101	105	
Liquide Mittel	70,1	41,7	68%

* inkl. Minderheitenanteile

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.09.2009	37.812.496 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2009 (nennwertlose Namensstückaktien)	37.812.496
Dividende 2008	1,05 €
Kurs am 30.12.2008	24,30 €
Kurs am 30.09.2009	23,95 €
Tiefst- /Höchstkurs in der Berichtsperiode	18.66 €/26.00 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2009	906 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 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGN.DE

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 37.812.496 € und ist in 37.812.496 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg scheint durchschritten zu sein. Vieles deutet auch in Deutschland auf eine konjunkturelle Erholung hin. Nachdem die deutsche Wirtschaft im ersten Quartal 2009 massiv eingebrochen war, wuchs sie im zweiten Quartal um 0,3%. Für das dritte Quartal sind die Erwartungen von Wirtschaftsexperten ebenfalls positiv. Dies ist vor allem auf eine höhere Exporttätigkeit zurückzuführen. Die Sanierung und die Reform des internationalen Finanzsystems stehen nach wie vor im Vordergrund der „Aufräumarbeiten“. Die Bemühungen der geld-, fiskal- und auf-sichtspolitischen Instanzen haben sich nun schon fast zwei Jahre lang in diese Richtung orientiert. Für Konjunkturpakete und Hilfspakete im Finanzsektor wurden öffentliche Mittel in enormer Höhe aufgewendet. Die damit einhergehende Staatsverschuldung der westlichen Industrieländer muss allerdings beobachtet werden.

Der private Konsum bleibt die wesentliche Stütze der Konjunktur, obwohl sich das von der GfK ermittelte Konsumklima zuletzt ein wenig eingetrübt hat. Vor allem der prognostizierte Anstieg der Arbeitslosenzahlen und die damit einhergehende Veränderung der eigenen wirtschaftlichen Perspektive scheint die Verbraucher zu verunsichern. Der Konsum wird allerdings nach wie vor von niedrigen Energiepreisen und einer kaum vorhandenen Inflation gestützt.

Nach dem ifo Geschäftsklimaindex waren auch die deutschen Einzelhändler nach einer seit März anhaltenden Erholungsphase im Oktober 2009 wieder deutlich unzufriedener mit ihrer momentanen Geschäftslage und skeptischer bezüglich der Geschäftsentwicklung im nächsten halben Jahr. Demnach hat sich das Geschäftsklima im Einzelhandel verschlechtert. Von Januar bis September 2009 wurde im deutschen Einzelhandel nominal 2,6% weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum umgesetzt.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Aufstockung der Anteile am City-Point Kassel

Mit Wirkung zum 2. Januar 2009 haben wir unsere Beteiligung an der City-Point Kassel GmbH & Co. KG von 40% auf 90% erhöht. Der Kaufpreis der Anteile betrug 16,4 Mio. € und wurde in bar entrichtet.

Folgende Vermögens- und Schuldposten wurden damit zu Zeitwerten erworben:

T€	
Kurzfristige Vermögenswerte	1.263
Langfristige Vermögenswerte	69.840
Kurzfristige Schulden	176
Langfristige Schulden	46.488

Bis zum 31. Dezember 2008 wurde die Objektgesellschaft quotaal in den Konzernabschluss einbezogen. Seit 2009 wird der Abschluss der Gesellschaft voll konsolidiert, was entsprechende Auswirkungen auf alle Positionen des Konzernabschlusses hat. Die höheren Umsatz- und Kostenpositionen sowie Veränderungen bei Vermögens- und Schuldposten sind im Wesentlichen mit der Umstellung der Konsolidierung zu begründen. Durch die erstmalige Konsolidierung ergab sich ein positiver Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3 in Höhe von 8,1 Mio. €, der ergebniserhöhend in das Bewertungsergebnis eingeflossen ist.

ERTRAGSLAGE

Umsatz steigt um 12%

In den ersten neun Monaten 2009 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 94,4 Mio. €, was einem Plus von 12% gegenüber der Vorjahresperiode (84,1 Mio. €) entsprach. Die Vollkonsolidierung der Geschäftszahlen des Kasseler Centers führte zu höheren Umsatzbeiträgen als bisher. Daneben haben die beiden Objekte in Hameln und Passau, die in 2008 eröffnet wurden, zu dieser Umsatzentwicklung beigetragen. Die Umsatzerlöse der Bestandsobjekte konnten um 1,6% gesteigert werden.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten nahezu unverändert

Die Grundstücksverwaltungskosten fielen im Berichtszeitraum leicht höher aus als in der Vorjahresperiode. Die Grundstücksbetriebskosten dagegen fielen günstiger als geplant aus. Insgesamt betragen die Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten zum 30. September 2009 10,7 Mio. € gegenüber 10,8 Mio. € ein Jahr zuvor. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich wie im Vorjahr auf 3,6 Mio. €.

EBIT steigt um 15%

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 70,5 Mio. € um 10,4 Mio. € auf 80,9 Mio. € gestiegen (+15%). Dies ist vor allem auf die Ergebnisbeiträge der 2008 eröffneten Objekte in Passau und Hameln und die erstmals voll einbezogene Objektgesellschaft in Kassel zurückzuführen.

Finanzergebnis schwächer durch höhere Zinsaufwendungen

Das Finanzergebnis ist mit -41,6 Mio. € um 6,5 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahr (-35,1 Mio. €). Dies resultierte zum einen aus höheren Zinsaufwendungen, die sich aus der Konsolidierung des Kasseler Centers ergaben, und zum anderen aus Zinsaufwendungen für die Objekte in Hameln und Passau. Aufgrund der stark gesunkenen Kapitalmarktzinsen waren die Zinserträge rückläufig. Die Beteiligungserträge resultierten im Wesentlichen aus der Ausschüttung unserer polnischen Objektgesellschaft (Galeria Dominikanska). Die den Minderheitsgesellschaftern zustehenden Ergebnisanteile sind ebenfalls höher ausgefallen als im Vorjahreszeitraum.

Sonder- und Währungseffekte im Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis ist von 2,5 Mio. € auf 6,9 Mio. € gestiegen. Die Steigerung resultiert aus einem Sondereffekt im Zusammenhang mit der erstmaligen Vollkonsolidierung unserer City-Point Kassel Objektgesellschaft in Höhe von 8,1 Mio. €, dem eine Aufwandsrückstellung in Höhe von 2,0 Mio. € gegenübersteht. Des Weiteren sind mit Blick auf die Abwertung des polnischen Zloty und des ungarischen Forint unrealisierte Währungsgewinne in Höhe von 1,7 Mio. € entstanden. Das Bewertungsergebnis wurde um die den Minderheitsgesellschaftern zustehenden Ergebnisanteile in Höhe von 0,4 Mio. € gemindert.

EBT steigt um 22%

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte von 37,9 Mio. € auf 46,2 Mio. € gesteigert werden. Dies entspricht einer Verbesserung um 8,3 Mio. € oder 22% gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres und ist im Wesentlichen auf die bereits beim Bewertungsergebnis beschriebenen Effekte zurückzuführen.

FFO steigt um 9% (1,11 € je Aktie)

Der FFO (Funds from Operations) hat sich nach erfolgter Kapitalerhöhung von 1,02 € um 0,09 € auf 1,11 € je Aktie erhöht (unverwässerte Aktienanzahl: 35.445.281). Das entspricht einer Steigerung von 9% und ist vorrangig auf die neu eröffneten Objekte und den „Kassel-Effekt“ zurückzuführen.

Konzernergebnis steigt um 23%

Das Konzernergebnis lag mit 38,5 Mio. € um 7,2 Mio. € bzw. 23% über dem Ergebnis der ersten neun Monaten 2008 (31,3 Mio. €). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie stieg damit von 0,91 € auf 1,09 €. Hiervon resultierten 0,92 € aus dem operativen Ergebnis und 0,17 € aus dem Bewertungsergebnis.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum um 103,8 Mio. € auf 2.110,6 Mio. €. Die Langfristigen Vermögenswerte haben sich um 78,0 Mio. € erhöht, was im Wesentlichen auf die erstmalige Vollkonsolidierung des City-Point Kassel zurückzuführen ist. Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 2,7 Mio. €. Die liquiden Mittel lagen mit 70,1 Mio. € um 28,4 Mio. € über dem Stand zum 31. Dezember 2008.

Eigenkapitalquote steigt auf 49,8%

Die Eigenkapitalquote inkl. der Minderheitenanteile hat sich infolge der am 1. Juli 2009 ausgeschütteten Dividende in Höhe von 36,1 Mio. € und der eine Woche später durchgeführten Kapitalerhöhung von 48,7% (31. Dezember 2008) auf 49,8% erhöht.

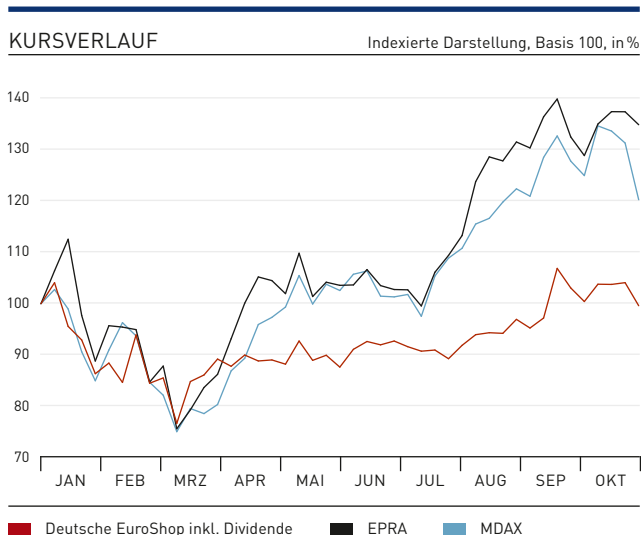
Verbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten betragen zum 30. September 2009 925,4 Mio. € und lagen damit um 25,6 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2008. Die zugeflossenen Mittel aus der Kapitalerhöhung wurden überwiegend zur Rückzahlung von kurzfristigen Krediten verwendet. Die langfristigen passiven latenten Steuern haben sich um 7,6 Mio. € auf 90,0 Mio. € erhöht. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 3,6 Mio. €.

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Die Aktie der Deutsche EuroShop hat sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2009 stabil entwickelt. Nachdem der Kurs zunächst von 24,30€ (Jahresschlusskurs 2008) auf den Höchstkurs von 26,00€ (6. Januar 2009) innerhalb der Berichtsperiode stieg, fiel die Aktie in einem insgesamt schwachen Marktumfeld bis auf 18,66€ (6. März 2009). Im Anschluss konnte sich der Kurs etwas erholen und notierte am 30. September 2009 bei 23,95€. Berücksichtigt man die am 1. Juli 2009 ausgeschüttete Dividende in Höhe von 1,05€ je Aktie, entsprach dies in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2009 einer Performance von 2,9%. Der MDAX stieg im gleichen Zeitraum um 31,4%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop betrug am 30. September 2009 905,6 Mio.€. Hierbei ist die am 7. Juli 2009 durchgeführte Kapitalerhöhung bereits berücksichtigt.

Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA im Vergleich Januar bis Oktober 2009



Roadshows und Konferenzen

Von Juli bis September haben wir auf Konferenzen in Frankfurt, München, Amsterdam sowie New York zahlreiche Treffen mit institutionellen Investoren und Analysten durchgeführt. Hinzu kamen Roadshows in Köln, Düsseldorf, Brüssel, London und Edinburgh.

Investorentag und Aktienforum

Am 17. Juli haben wir Analysten und institutionelle Investoren nach Dresden eingeladen und im Rahmen eines Investorentags rund 20 Teilnehmern die Altmarkt-Galerie Dresden vorgestellt und dabei die Baustelle der Centererweiterung besichtigt. Am 31. August haben wir die Deutsche EuroShop vor über 200 Privatanlegern beim 15. Hamburger Aktienforum der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. (DSW) und des Hanseatischen Aktien-Clubs präsentiert.

Auszeichnungen für Geschäftsbericht

Bei der LACP 2008 Vision Awards Competition der League of American Communications Professionals LLC ist unser Geschäftsbericht 2008 mit dem Titel "Der Dritte Ort" mit Platin in der Kategorie Immobilien ausgezeichnet worden. Zudem wurde unser Online-Geschäftsbericht 2008 bei den International ARC Awards als der Beste eines Immobilienunternehmens weltweit ausgezeichnet.

Twitter & Facebook

Soziale Medien sind derzeit in aller Munde. Bereits seit Jahren zeigen wir uns offen für technische Innovationen und nutzen diese aktiv, um unsere Investoren und Interessenten mit Neuigkeiten und ergänzenden Informationen rund um die Deutsche EuroShop zu versorgen. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns bei Twitter oder Facebook folgen: www.twitter.com/DES_AG und www.facebook.com/DESAG

Coverage

Insgesamt 25 Banken und Investmenthäuser analysieren momentan unsere Aktie regelmäßig und bieten damit Anlegern ein breites Meinungsspektrum. Die Anlageempfehlungen fallen überwiegend positiv aus (19), sechs Analysten sind neutral eingestellt (Stand: 9. November 2009). Institute aus dem In- und Ausland haben uns signalisiert, dass sie in der nahen Zukunft die Coverage unserer Aktie aufnehmen möchten. Aktuelle Studien sowie eine Liste der Analysten finden Sie auf unserer Website unter www.deutscheeuroshop.de/ir.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende der ersten neun Monate 2009 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 2008 gemachten Angaben.

CHANCEN- UND PROGNOSE- BERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Jahr 2009 wird nach aktuellen Prognosen mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5% abschließen. Die Bundesrepublik Deutschland blickt damit auf die tiefste Rezession ihrer Geschichte zurück. Die Regierung rechnet damit, dass sich die Wirtschaft bis Mitte 2010 so stark erholen wird, dass es für das Gesamtjahr zu einem positiven Wachstum kommt.

Es ist sehr schwierig, die weitere Entwicklung vorherzusagen. Wir sehen uns jedoch mit unserem konservativen Geschäftsmodell, das auf langfristig abgesicherte Mieteinnahmen basiert, vergleichsweise gut aufgestellt.

Bei der Entwicklung der Umsätze unserer Mieter in den Shoppingcentern können wir nach wie vor keine auffallend negativen Entwicklungen verzeichnen. Das Konsumverhalten ist nach wie vor gesund. In Anbetracht der gesunkenen Konjunkturerwartungen rechnen wir für das Jahr 2009 jedoch mit rückläufigen Einzelhandelsumsätzen.

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Umstrukturierungen in Kassel und Hamm

In den letzten Monaten wurden unsere Shoppingcenter in Kassel und Hamm umstrukturiert. Im City-Point Kassel wurde die ehemals von Hertie belegte Fläche aufgeteilt und an mehrere kleine und mittelgroße Einzelhandelsunternehmen vermietet, deren Shops bereits eröffnet sind. Angesiedelt werden konnten u. a. H&M, New Yorker und Madonna. Die Investition beläuft sich einschließlich Mietausfälle und Nebenkosten während der Bauzeit auf rund 5,1 Mio. €.

Nach der vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages eines SB-Warenhausbetreibers in Hamm wurden auf derselben Fläche vor kurzem ein Lebensmittelmarkt sowie ein großes Textilhaus eröffnet. Die Investitionskosten belaufen sich hier auf ca. 1,8 Mio. €.

Erweiterung der Altmarkt-Galerie sowie des Main-Taunus-Zentrums

Die Bauarbeiten zur Erweiterung der Altmarkt-Galerie in Dresden sind bereits voll im Gange. Das Shoppingcenter soll insgesamt um rd. 18.000 m² Verkaufsfläche und 90 Fachgeschäfte erweitert werden. Aktuell bietet es 26.000 m² Verkaufsfläche sowie 100 Shops. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 165 Mio. €, der Anteil der Deutsche EuroShop ca. 82,5 Mio. €.

Vor wenigen Wochen begannen die Bauarbeiten zur Erweiterung des Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach. Das Center soll um 70 neue Geschäfte mit 12.000 m² Verkaufsfläche erweitert werden und dann insgesamt 170 Geschäften auf ca. 91.000 m² Verkaufsfläche beherbergen, das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei 72 Mio. € (Deutsche EuroShop-Anteil rund 31 Mio. €).

Prognose für 2009 stabil

Nach den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres sehen wir unsere Planungen für das Gesamtjahr bestätigt und lassen unsere Prognose für das laufende Geschäftsjahr unverändert: Wir erwarten, dass sich die Umsatzerlöse auf 125-128 Mio. € erhöhen. Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) wird nach unserer Prognose im laufenden Jahr bei 105-108 Mio. € liegen, das operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis bei 50-52 Mio. €. Die Funds from Operations (FFO) erwarten wir unter Berücksichtigung der durchgeführten Kapitalerhöhung zwischen 1,38 € und 1,43 €.

Auf Basis des bisherigen Geschäftsverlaufs gehen wir davon aus, unseren Aktionären eine stabile Dividende in Höhe von mindestens 1,05 € je Aktie ausschütten zu können.

KONZERNBILANZ

ZUM 30. SEPTEMBER 2009

AKTIVA

in T€	30.09.2009	31.12.2008
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	26	32
Sachanlagen	459	21.199
Investment Properties	1.997.150	1.897.767
Finanzanlagen	29.717	30.316
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	3.721	3.740
Sonstige langfristige Vermögenswerte	895	930
Langfristige Vermögenswerte	2.031.968	1.953.984
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.088	2.717
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.710	6.737
Sonstige Finanzinvestitionen	1.770	1.740
Liquide Mittel	70.063	41.671
Kurzfristige Vermögenswerte	78.631	52.865
Summe Aktiva	2.110.599	2.006.849

PASSIVA

in T€	30.09.2009	31.12.2008
Eigenkapital und Schuldposten		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	37.812	34.375
Kapitalrücklagen	609.365	546.213
Gewinnrücklagen	281.720	279.862
Summe Eigenkapital	928.897	860.450
Langfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	916.889	879.078
Passive latente Steuern	89.959	82.313
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	122.238	117.320
Sonstige Verbindlichkeiten	13.909	14.941
Langfristige Verpflichtungen	1.142.995	1.093.652
Kurzfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	8.493	20.730
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.094	3.039
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	35
Steuerrückstellungen	502	662
Sonstige Rückstellungen	21.970	18.221
Sonstige Verbindlichkeiten	5.648	10.060
Kurzfristige Verpflichtungen	38.707	52.747
Summe Passiva	2.110.599	2.006.849

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2009

in T€	01.07. – 30.09.2009	01.07. – 30.09.2008	01.01. – 30.09.2009	01.01. – 30.09.2008
Umsatzerlöse	31.457	28.945	94.447	84.147
Grundstücksbetriebskosten	-1.345	-2.093	-4.981	-5.299
Grundstücksverwaltungskosten	-1.900	-1.998	-5.715	-5.453
Nettobetriebsergebnis (NOI)	28.212	24.854	83.751	73.395
Sonstige betriebliche Erträge	-18	130	677	661
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Gesellschaftskosten)	-1.177	-1.400	-3.562	-3.587
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	27.017	23.584	80.866	70.469
Erträge aus Beteiligungen	329	353	1.213	1.365
Zinserträge	97	517	476	1.708
Zinsaufwendungen	-12.373	-11.665	-37.354	-34.004
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-1.924	-1.488	-5.938	-4.183
Finanzergebnis	-13.871	-12.283	-41.603	-35.114
Bewertungsergebnis	-3.914	290	6.907	2.534
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.232	11.591	46.170	37.889
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.214	-1.920	-7.694	-6.626
Konzernergebnis	8.018	9.671	38.476	31.263
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,21	0,28	1,09	0,91
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,21	0,28	1,02	0,91

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.07. – 30.09.2009	01.07. – 30.09.2008	01.01. – 30.09.2009	01.01. – 30.09.2008
Konzernergebnis	8.018	9.671	38.476	31.263
Veränderungen aus der Währungsumrechnung	4.679	127	-1.467	-2.230
Veränderungen Cashflow Hedge	-1.938	-5.012	943	-3.109
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	2.741	-4.885	-524	-5.339
Gesamtergebnis	10.759	4.786	37.952	25.924
Anteil Konzernaktionäre	10.759	4.786	37.952	25.924

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2009

in T€	01.01.-30.09.2009	01.01.-30.09.2008
Ergebnis nach Steuern	38.476	31.263
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	-8.075	-921
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	6.298	5.065
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	18	7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	808	-3.438
Latente Steuern	7.730	6.497
Operativer Cashflow	45.255	38.473
Veränderungen der Forderungen	2.950	9.744
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	-30	2.799
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	3.571	-13.692
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-6.583	1.838
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	45.163	39.162
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/Investment Properties	-26.680	-51.513
Einzahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	579	-3.898
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-26.101	-55.411
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	-16.024	7.661
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-36.094	-36.094
Einzahlungen von Konzernaktionären	66.505	0
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-5.858	-5.286
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.529	-33.719
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	27.591	-49.968
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	41.671	108.993
Währungsbedingte Veränderungen	-146	-6.552
Übrige Veränderungen	947	-74
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	70.063	52.399

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2009

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Summe
01.01.2008	34.375	546.213	278.210	2.000	860.798
Veränderung Cashflow Hedge			-3.109		-3.109
Übrige Veränderungen			-2.230		-2.230
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	34.375	546.213	-5.339	2.000	-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
01.01.2009	34.375	546.213	277.862	2.000	860.450
Veränderung Cashflow Hedge			943		943
Übrige Veränderungen			-1.467		-1.467
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	34.375	546.213	-524	2.000	-524
Konzernergebnis			38.476		38.476
Gesamtergebnis	34.375	546.213	315.814	2.000	898.402
Dividendenauszahlung			-36.094		-36.094
Kapitalerhöhung	3.437	63.594			67.031
Transaktionskosten Kapitalerhöhung		-526			-526
Latente Steuern Transaktionskosten		84			84
30.09.09	37.812	609.365	279.720	2.000	928.897

ANHANG / ERLÄUTERUNGEN

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 2009 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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten neun Monate bis zum 30. September 2009 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

Immobilien im Bau wurden bislang, unabhängig von der späteren Nutzung, bis zu ihrer Fertigstellung nach den Regelungen des IAS 16 bilanziert (ausgenommen Immobilien im Bau, die als Vorräte im Sinne des IAS 2 oder als Fertigungsaufträge im Sinne des IAS 11 bilanziert werden). Fortan fallen auch im Bau befindliche Immobilien, die nach ihrer Fertigstellung als Finanzinvestition genutzt werden sollen, in den Anwendungsbereich des IAS 40.8 R. Dieser Standard ist prospektiv erstmals in der ersten

Berichtsperiode eines am 1. Januar 2009 oder danach beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden (IAS 40.85 B) und sieht eine Bilanzierung von im Bau befindlichen Immobilien entweder mit dem Anschaffungskostenmodell oder mit dem Modell des beizulegenden Zeitwertes vor.

Nachdem im Juli 2009 die Entscheidung getroffen wurde, die Erweiterungsmaßnahme der Altmarkt-Galerie in Dresden durchzuführen, wurden erstmals die bisher angefallenen Aufwendungen - und dabei handelt es sich im Wesentlichen um den Erwerb von Grundstücken - in die Position „Investment Properties“ umgliedert. Somit liegt eine Änderung der Bilanzierungsmethode (Umklassifizierung von IAS 16 in IAS 40) gemäß IAS 8 vor. Da mit der Baumaßnahme erst begonnen wurde und die Fertigstellung im Frühjahr 2011 erwartet wird, kann ein Fair Value gemäß IAS 40.53 noch nicht verlässlich bestimmt werden. Aus diesem Grund wurde die Maßnahme in Dresden in diesem Zwischenabschluss mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Im Übrigen entsprechen die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden grundsätzlich denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden haben wir in unserem Konzernanhang für das Jahr 2008 veröffentlicht.

SONSTIGE ANGABEN

Dividende

Am 1. Juli 2009 wurde für das Geschäftsjahr 2008 eine Dividende in Höhe von 1,05€ je Aktie 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 2009



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

FINANZKALENDER

2009

- 12.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2009
- 16.11. Roadshow Paris, Berenberg
- 16.11. Roadshow London, M.M. Warburg
- 17.11. Roadshow Zürich, Berenberg
- 17.11. Roadshow Amsterdam, Rabobank
- 19.11. WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
- 24.11. CB Seydler Bank Investors Afternoon, Hamburg
- 01.12. Commerzbank Real Estate Conference, Frankfurt
- 02.12. UBS Global Real Estate Conference, London

2010

- 19.01. Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
- 30.04. Bilanzpressekonferenz, Hamburg
- 12.05. Zwischenbericht 1. Quartal 2010
- 26.-27.05. Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam
- 17.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 12.08. Halbjahresbericht 2010
- 11.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2010

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