

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2009

BRIEF DES VORSTANDS

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

das erste Halbjahr 2009 verlief für die Deutsche EuroShop planmäßig. Mit einem Umsatz von 63,0 Mio. € konnten wir das Ergebnis der ersten sechs Monate des Vorjahres um 14 % übertreffen. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich ebenfalls um 14 % auf 55,5 Mio. €, das EBIT stieg um 15 % auf 53,8 Mio. €.

Diese Steigerungen sind zum einen bedingt durch die erstmaligen Ergebnisbeiträge der neu eröffneten Shoppingcenter in Hameln und Passau für ein komplettes erstes Halbjahr. Zum anderen ermöglichte uns die Anfang des Jahres durchgeführte Erhöhung unseres Anteils am City-Point in Kassel von 40 % auf 90 % die Vollkonsolidierung dieses Centers – mit entsprechenden Einflüssen auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich um 9 % von 0,70 € auf 0,76 € je Aktie. Das Konzernergebnis ist durch positive Sonder- und Währungseffekte im Bewertungsergebnis überzeichnet: Es ist um 41 % von 21,6 Mio. € auf 30,5 Mio. € gestiegen. Entsprechend erhöhte sich das Ergebnis je Aktie von 0,63 € auf 0,89 €.

Nach Ende der Berichtsperiode haben wir Anfang Juli zwei Darlehen über insgesamt 132,2 Mio. € für zehn Jahre neu finanziert. Neben einem im Oktober 2009 zu prolongierenden Darlehen über 50,0 Mio. € wurde ein erst 2013 fälliges Darlehen über 82,2 Mio. €

in einen neuen Darlehensvertrag einbezogen. Mit dieser Refinanzierung sinkt unser jährlicher Zinsaufwand um rund eine Millionen Euro. Die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Darlehen erhöht sich auf rund acht Jahre. Bis Ende 2012 haben wir keine langfristigen Fremdfinanzierungen neu zu verhandeln.

Kurz nach dieser gelungenen Refinanzierung haben wir überdies die Eigenkapitalausstattung unserer Gesellschaft weiter verbessert indem wir das Grundkapital auf 37.812.496,00 € erhöht haben. Die 3.437.498 neuen Aktien wurden bei institutionellen Anlegern im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens platziert. Aus der Kapitalerhöhung floß unserer Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von ca. 67 Mio. € zu, den wir zur Finanzierung des weiteren Wachstums und zur Wahrnehmung sich bietender Investitionschancen verwenden werden.

Im Zwischenbericht über das erste Quartal äußerten wir uns optimistisch, auch für das laufende Geschäftsjahr 2009 eine Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie ausschütten zu können. Diese Zuversicht können wir nach dem ersten Halbjahr bekräftigen.

Hamburg, im August 2009

Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

KONZERN KENNZAHLEN

in Mio. €	01.01. – 30.06. 2009	01.01. – 30.06. 2008	+ / -
Umsatzerlöse	63,0	55,2	14 %
EBIT	53,8	46,9	15 %
Finanzergebnis	-27,7	-22,8	-21 %
EBT	36,9	26,3	40 %
Konzernergebnis	30,5	21,6	41 %
FFO je Aktie in €	0,76	0,70	9 %
Ergebnis je Aktie in €	0,89	0,63	41 %
	30.06.2009	31.12.2008	
Eigenkapital*	1.009,9	977,8	3 %
Verbindlichkeiten	1.122,0	1.029,1	9 %
Bilanzsumme	2.131,9	2.006,8	6 %
Eigenkapitalquote in %*	47,4	48,7	
LTV-Verhältnis in %	48,6	46,1	
Gearing in %*	111	105	
Liquide Mittel	61,3	41,7	47 %

* inkl. Minderheitenanteile

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 30.06.2009	34.374.998,00 €
Anzahl der Aktien am 30.06.2009 (nennwertlose Namensstückaktien)	34.374.998
Dividende 2009	1,05 €
Kurs am 30.12.2008	24,30 €
Kurs am 30.06.2009	21,95 €
Tiefst- /Höchstkurs in der Berichtsperiode	18.66 €/26.00 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2009	755 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 schlanke 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 (nach der am 7. Juli 2009 durchgeführten Kapitalerhöhung) 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

Nachdem die deutsche Wirtschaft im ersten Quartal 2009 massiv eingebrochen ist, scheinen sich die Anzeichen für eine Stabilisierung und damit das Ende der Rezession im zweiten Halbjahr zu mehren. Es ist jedoch schwer vorhersehbar, wann die Weltwirtschaft auf den Wachstumspfad zurückkehren wird. Die Sanierung und die Reform des internationalen Finanzsystems stehen nach wie vor im Vordergrund der „Aufräumarbeiten“. Die Bemühungen der geld-, fiskal- und aufsichtspolitischen Instanzen sind nun schon fast zwei Jahre lang in diese Richtung gegangen. Für Konjunkturpakete und Hilfspakete im Finanzsektor wurden öffentliche Mittel in enormer Höhe aufgewendet. Die damit einhergehende Staatsverschuldung der westlichen Industrieländer ist besorgniserregend und nach wie vor existieren massive systemische Risiken innerhalb der Wirtschafts- und Finanzmärkte.

Der inländische Konsum hat sich ein wenig von den Geschehnissen abgekoppelt. Die Gesellschaft für Konsumforschung meldet regelmäßig, dass die Kaufkraft der Verbraucher weiter zunimmt, geprägt von der Hoffnung auf eine baldige Konjunkturerholung. Die Forscher warnten zugleich vor zu großem Optimismus. Sollte die Arbeitslosigkeit im Spätherbst deutlich steigen, werde dies die Stimmung der Verbraucher belasten.

Auch bisher konnten wir in unserem Geschäftsfeld keine Trends ausmachen, die zu sinkenden Mieteinnahmen führen könnten. Die Umsätze der Einzelhändler in unseren Shoppingcentern sind sehr stabil. Der Konsum wird nach wie vor von niedrigen Energiepreisen und einer kaum vorhandenen Inflation gestützt.

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 quotial in den Konzernabschluss einbezogen. Ab 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

14 % Umsatzplus

Im ersten Halbjahr 2009 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 63,0 Mio. €, dies ist ein Plus von 14 % gegenüber der Vorjahresperiode (55,2 Mio. €). 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 1,4 % gegenüber dem Vorjahreshalbjahr gesteigert werden.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten durch neue Center erhöht

Durch die Eröffnung der Objekte in Hameln und Passau fielen im Berichtszeitraum höhere Aufwendungen für den operativen Betrieb der Shoppingcenter an. Die Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten beliefen sich zum Berichtsstichtag auf 7,5 Mio. € gegenüber 6,7 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode.

Sonstige betriebliche Aufwendungen 0,2 Mio. € höher

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 0,2 Mio. € auf 2,4 Mio. € (Vorjahresperiode: 2,2 Mio. €) gestiegen.

EBIT-Anstieg von 15 %

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 46,9 Mio. € um 6,9 Mio. € auf 53,8 Mio. € gestiegen (+15 %). Dies ist vor allem auf die Ergebnisbeiträge der neu eröffneten Objekte in Passau und Hameln und die erstmals voll einbezogene Objektgesellschaft in Kassel zurückzuführen.

Finanzergebnis erwartungsgemäß

Das Finanzergebnis ist mit -27,7 Mio. € um 4,9 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahr (-22,8 Mio. €). Dies resultierte zum einen aus höheren Zinsaufwendungen, die sich aus der Konsolidierung für Kassel 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 aus der Ausschüttung unserer polnischen Objektgesellschaft (Galeria Dominikanska), die seit dem 2. Quartal 2008 vierteljährlich ausschüttet. Die den Minderheitsgesellschaftern zustehenden Ergebnisanteile sind ebenfalls höher ausgefallen als im Vorjahreshalbjahr.

Bewertungsergebnis mit Sonder- und Währungseffekten

Das Bewertungsergebnis ist von 2,2 Mio. € auf 10,8 Mio. € gestiegen. Die Steigerung resultiert aus einem Sondereffekt im Zusammenhang mit der erstmaligen Vollkonsolidierung unserer Objektgesellschaft City-Point Kassel GmbH & Co. KG in Höhe von 8,1 Mio. €, dem eine Aufwandsrückstellung in Höhe von 1,8 Mio. € gegenübersteht. Des Weiteren sind mit Blick auf die Abwertung des polnischen Zloty und des ungarischen Forint unrealisierte Währungsgewinne in Höhe von 7,3 Mio. € entstanden. Das Bewertungsergebnis wurde um die den Minderheitsgesellschaftern zustehenden Ergebnisanteile in Höhe von 2,1 Mio. € gemindert.

EBT um 40 % verbessert

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte von 26,3 Mio. € auf 36,9 Mio. € gesteigert werden. Dies entspricht einer Steigerung von 10,6 Mio. € oder 40 % gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres und ist im Wesentlichen auf die bereits beim Bewertungsergebnis beschriebenen Effekte zurückzuführen.

FFO je Aktie: 0,76 €

Der FFO (Funds from Operations) hat sich von 0,70 € um 0,06 € auf 0,76 € je Aktie (Aktienanzahl Stand 30. Juni 2009) erhöht. Das entspricht einer Steigerung von 9 % und ist vorrangig auf die neu eröffneten Objekte und den „Kassel-Effekt“ zurückzuführen.

Konzernergebnis: 30,5 Mio. €, Gewinn je Aktie: 0,89 €

Das Konzernergebnis betrug 30,5 Mio. € und hat sich gegenüber den ersten sechs Monaten 2008 (21,6 Mio. €) um 8,9 Mio. € verbessert. Dies entspricht einem Ergebnisplus von 41 %. Das Ergebnis je Aktie stieg damit von 0,63 € auf 0,89 € (Aktienanzahl Stand 30. Juni 2009). Hiervon resultierten 0,63 € aus dem operativen Ergebnis und 0,26 € aus dem Bewertungsergebnis.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum um 125,1 Mio. € auf 2.132,0 Mio. €. Die Langfristigen Vermögenswerte haben sich um 73,8 Mio. € erhöht, was insbesondere auf die erstmalige Vollkonsolidierung des City-Point Kassel zurückzuführen ist. Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich um 31,8 Mio. €, was im Wesentlichen damit zu begründen ist, dass die Dividende in Höhe von 36,1 Mio. € Ende Juni auf das Dividendeneinlösungskonto gezahlt wurde und zum Stichtag als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen wird. Die liquiden Mittel lagen mit 61,3 Mio. € um 19,6 Mio. € über dem Stand zum 31. Dezember 2008.

Eigenkapitalquote bei 47,4 %

Die Eigenkapitalquote inkl. der Minderheitenanteile hat sich von 48,7 % (31. Dezember 2008) auf 47,4 % zum 30. Juni 2009 verringert.

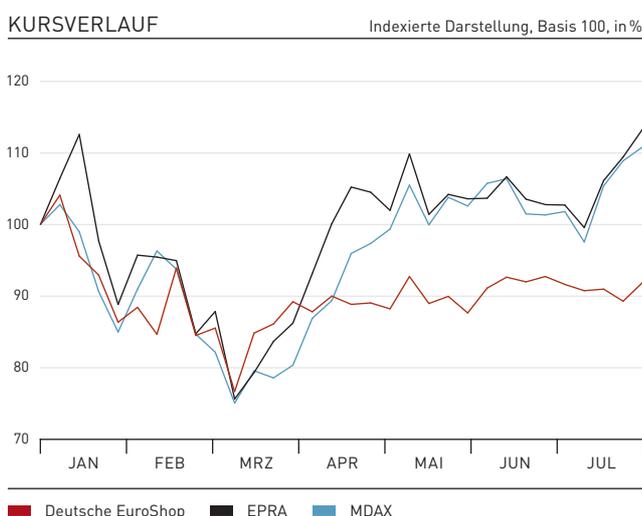
Verbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten betragen zum 30. Juni 2009 986,0 Mio. € und lagen damit um 86,2 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2008. Die Erhöhung ist zum einen auf die erstmalige Vollkonsolidierung des City-Point Kassel und zum anderen auf die Inanspruchnahme kurzfristiger Kredite zurückzuführen. Die langfristigen passiven latenten Steuern haben sich um 6,5 Mio. € auf 88,7 Mio. € erhöht. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 0,4 Mio. €.

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Im Verlauf des ersten Halbjahres entwickelte sich der Kurs der Deutsche EuroShop-Aktie zunächst positiv und stieg von 24,30€ (Jahresschlusskurs 2008) am 6. Januar 2009 auf den Höchstkurs von 26,00€ innerhalb der Berichtsperiode. In einem insgesamt schwachen Marktumfeld, insbesondere der Immobilien-Aktien-gesellschaften, fiel die Aktie bis auf 18,66€ (6. März 2009), konnte sich im Anschluss aber wieder etwas erholen. Am 30. Juni 2009 notierte die Aktie bei 21,95€. Die Performance im ersten Halbjahr 2009 betrug damit -9,7%. Der MDAX stieg in diesem Zeitraum um 2,7%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop betrug am Ende des ersten Halbjahres 755 Mio. €.

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



Roadshows und Konferenzen

Von April bis Juni haben wir Konferenzen der Deutschen Bank in Frankfurt sowie von Kempfen & Co. in Amsterdam besucht und dabei die Deutsche EuroShop präsentiert. Zudem haben wir auf Roadshows in Frankfurt, London, Zürich, Genf, Paris, Kopenhagen sowie Dublin zahlreiche Treffen mit institutionellen Investoren und Analysten durchgeführt.

Ausgezeichnete IR-Arbeit

Die Investor Relations-Aktivitäten der Deutsche EuroShop sind erneut mit zwei branchenweit anerkannten Preisen ausgezeichnet worden: Nach dem „Deutschen Investor Relations Preis 2009“ im Segment MDAX, der uns im April von der WirtschaftsWoche, dem DIRK – Deutscher Investor Relations Verband sowie Thomson Reuters verliehen wurde folgte im Juni der 1. Platz des „Capital Investor Relations Preis 2009“ in der Kategorie MDAX der Zeitschrift Capital sowie der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA).

Hauptversammlung

Am 30. Juni 2009 fand die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop AG statt. Veranstaltungsort war, wie bereits im Vorjahr, die „Alte Dressurhalle“ des Tierparks Hagenbeck. Die knapp 300 anwesenden Aktionäre vertraten zum Zeitpunkt der Abstimmung 56,5% des Grundkapitals. Auf der Tagesordnung standen u. a. Wahlen zum Aufsichtsrat. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit zugestimmt. Am 1. Juli 2009 wurde eine Dividende von 1,05€ je Aktie ausgeschüttet.

Breite Coverage

Zur Zeit beobachten 25 Analysten renommierter deutscher und internationaler Investmenthäuser regelmäßig die Aktie der Deutsche EuroShop und veröffentlichen dazu Studien mit ihrer Einschätzung zum Entwicklungspotenzial unserer Aktie. Weitere Banken haben signalisiert, dass sie in Kürze die Coverage der Deutsche EuroShop-Aktie aufnehmen möchten.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende des ersten Halbjahres 2009 hat die Deutsche EuroShop ihr Grundkapital unter teilweiser Ausnutzung ihres genehmigten Kapitals und unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre von 34.374.998,00€ auf 37.812.496,00€ erhöht. Die 3.437.498 neuen Aktien wurden bei institutionellen Anlegern im Rahmen eines beschleunigten Platzierungsverfahrens (Accelerated Bookbuilding) platziert. Die neuen Aktien sind prospektfrei zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse sowie zum Teilbereich des Regulierten Markts mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen worden und sind ab dem 1. Januar 2009 dividendenberechtigt. Der Platzierungspreis betrug 19,50€ je Aktie. Aus der Kapitalerhöhung flossen der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von ca. 67 Mio. € zu.

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

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für das laufende Jahr deutlich nach unten korrigiert. Sie rechnet auch für das Jahr 2010 allenfalls mit einer Stagnation. Die Finanzkrise hat sich inzwischen verfestigt und fast alle Bereiche der Wirtschaft erreicht. Es ist außerordentlich schwierig, die weitere Entwicklung seriös vorherzusagen, jedoch sehen wir uns mit unserem konservativen Geschäftsmodell und den langfristig abgesicherten Mieteinnahmen vergleichsweise gut aufgestellt.

Nach wie vor können wir keine auffallend negativen Entwicklungen bei den Umsätzen in unseren Shoppingcentern verzeichnen. Das Konsumverhalten ist nach wie vor sehr robust. Mit Blick auf die gesunkenen Konjunkturerwartungen rechnen wir 2009 mit rückläufigen Einzelhandelsumsätzen.

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Kassel und Hamm mit Umstrukturierungen

Bis Herbst 2009 werden unsere Shoppingcenter in Kassel und Hamm umstrukturiert. Im City-Point Kassel wird die ehemals von Hertie belegte Warenhausfläche aufgeteilt und an mehrere kleine und mittelgroße Einzelhandelsunternehmen vermietet. Die hierfür erforderliche Investition beläuft sich einschließlich der kalkulierten Mietaufwände und Nebenkosten während der Bauzeit auf rund 5,1 Mio. €.

Im Allee-Center Hamm wurde der Mietvertrag mit einem SB-Warenhausbetreiber vorzeitig aufgelöst. Nach dem Umbau (1,8 Mio. € Investitionskosten) werden auf dieser Fläche ein Lebensmittelmarkt und ein großes Textilhaus eröffnet.

Centererweiterungen in Dresden und im Main-Taunus-Zentrum

Mit der Erweiterung der Altmarkt-Galerie in Dresden wurde bereits begonnen. Das Shoppingcenter soll insgesamt um rund 18.000 m² Verkaufsfläche (aktuell bietet es rund 26.000 m²) mit ca. 90 neuen Shops erweitert werden.

Wir gehen darüber hinaus davon aus, dass wir noch in diesem Jahr mit der Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums bei Frankfurt beginnen können. Das Center soll um ca. 60 neue Shops mit rund 12.000 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.

Unveränderte Prognose für 2009

Die Ergebnisse des ersten Halbjahrs bestätigen unsere Planung für das Gesamtjahr 2009. 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 € je Aktie.

Auf dieser Basis sind wir unverändert optimistisch, auch für das Geschäftsjahr 2009 eine Dividende von 1,05 € je Aktie ausschütten zu können.

KONZERNBILANZ IFRS

ZUM 30. JUNI 2009

AKTIVA

in T€	30.06.2009	31.12.2008
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	28	32
Sachanlagen	25.169	21.199
Investment Properties	1.967.915	1.897.767
Finanzanlagen	30.107	30.316
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	3.721	3.740
Sonstige langfristige Vermögenswerte	878	930
Langfristige Vermögenswerte	2.027.818	1.953.984
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.768	2.717
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	39.453	6.737
Sonstige Finanzinvestitionen	1.600	1.740
Liquide Mittel	61.285	41.671
Kurzfristige Vermögenswerte	104.106	52.865
Summe Aktiva	2.131.924	2.006.849

PASSIVA

in T€	30.06.2009	31.12.2008
Eigenkapital und Schuldposten		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	34.375	34.375
Kapitalrücklagen	546.213	546.213
Gewinnrücklagen	307.055	279.862
Summe Eigenkapital	887.643	860.450
Langfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	919.266	879.078
Passive latente Steuern	88.732	82.313
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	122.239	117.320
Sonstige Verbindlichkeiten	11.891	14.941
Langfristige Verpflichtungen	1.142.128	1.093.652
Kurzfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	66.724	20.730
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.519	3.039
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	35
Steuerrückstellungen	492	662
Sonstige Rückstellungen	26.585	18.221
Sonstige Verbindlichkeiten	5.833	10.060
Kurzfristige Verpflichtungen	102.153	52.747
Summe Passiva	2.131.924	2.006.849

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

in T€	01.04. – 30.06.2009	01.04. – 30.06.2008	01.01. – 30.06.2009	01.01. – 30.06.2008
Umsatzerlöse	31.216	28.310	62.990	55.202
Grundstücksbetriebskosten	-1.705	-1.217	-3.636	-3.206
Grundstücksverwaltungskosten	-1.831	-1.850	-3.815	-3.455
Nettobetriebsergebnis (NOI)	27.680	25.243	55.539	48.541
Sonstige betriebliche Erträge	435	294	695	531
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Gesellschaftskosten)	-1.330	-1.345	-2.385	-2.187
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	26.785	24.192	53.849	46.885
Erträge aus Beteiligungen	557	1.012	884	1.012
Zinserträge	219	664	379	1.191
Zinsaufwendungen	-12.266	-11.568	-24.981	-22.339
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-2.017	-1.348	-4.014	-2.695
Finanzergebnis	-13.507	-11.240	-27.732	-22.831
Bewertungsergebnis	-5.957	1.023	10.821	2.244
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7.321	13.975	36.938	26.298
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.230	-2.577	-6.480	-4.706
Konzernergebnis	6.091	11.398	30.458	21.592
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,18	0,33	0,89	0,63
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,18	0,33	0,89	0,63

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.04. – 30.06.2009	01.04. – 30.06.2008	01.01. – 30.06.2009	01.01. – 30.06.2008
Konzernergebnis	6.091	11.398	30.458	21.592
Veränderungen aus der Währungsumrechnung	6.639	-1.176	-6.146	-2.357
Veränderungen Cashflow Hedge	4.496	4.703	2.881	1.903
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	11.135	3.527	-3.265	-454
Gesamtergebnis	17.226	14.925	27.193	21.138
Anteil Konzernaktionäre	17.226	14.925	27.193	21.138

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

ZUM 30. JUNI 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			1.903		1.903
Übrige Veränderungen			-2.357		-2.357
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	34.375	546.213	-454	2.000	-454
Konzernergebnis			21.592		21.592
Gesamtergebnis	34.375	546.213	299.348	2.000	881.936
Dividendenauszahlung			-36.094		-36.094
30.06.2008	34.375	546.213	263.254	2.000	845.842
01.01.2009	34.375	546.213	277.862	2.000	860.450
Veränderung Cashflow Hedge			2.881		2.881
Übrige Veränderungen			-6.146		-6.146
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	34.375	546.213	-3.265	2.000	-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

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2009

in T€	01.01.-30.06.2009	01.01.-30.06.2008
Ergebnis nach Steuern	30.458	21.592
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	-8.075	0
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	6.096	3.955
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	12	5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-4.828	-4.376
Latente Steuern	6.419	4.551
Operativer Cashflow	30.082	25.727
Veränderungen der Forderungen	-31.455	7.173
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	140	-2.947
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	8.175	-12.795
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-7.989	2.971
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.047	20.129
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-22.170	
Ein- und Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	18	-32.499
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22.152	-3.899
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	44.584	16.629
Auszahlungen an Konzernaktionäre	0	-36.094
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-4.173	-3.789
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	40.411	-23.254
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	17.212	-39.523
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	41.671	108.993
Währungsbedingte Veränderungen	-596	-8.903
Übrige Veränderungen	2.998	-4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	61.285	60.563

ANHANG / ERLÄUTERUNGEN

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 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 Halbjahresbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten sechs Monate bis zum 30. Juni 2009 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 2008 veröffentlicht.

SONSTIGE ANGABEN

Dividende

Im ersten Halbjahr 2009 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

Aktioptionen

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 2009



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

FINANZKALENDER

13.08.	Halbjahresbericht 2009
25.08.	Credit Suisse Real Estate Round Table, London
26.08.	Roadshow London, WestLB
27.08.	Roadshow Edinburgh, CA Cheuvreux
01.09.	Roadshow Köln, Düsseldorf, WestLB
02.09.	Roadshow Brüssel, Petercam
03. – 04.09.	EPRA Annual Conference, Brüssel
16.09.	Sal. Oppenheim Real Estate Forum, Amsterdam
17.09.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
23.09.	UniCredit German Investment Conference, München
30.09. – 01.10.	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
01.10.	Société Générale Pan European Real Estate Conference, London
05. – 07.10.	Expo Real, München
20.10.	Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
07.11.	Hamburger Börsentag
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
26.11.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
01.12.	Commerzbank Real Estate Conference, Frankfurt
01. – 03.12.	UBS Global Real Estate Conference, London

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

<http://www.deutsche-euroshop.de/ir>

INVESTOR RELATIONS KONTAKT

Patrick Kiss und Nicolas Lissner
 Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20 / -22
 Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29
 E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de
 Internet: www.deutsche-euroshop.de/ir

DES
 Deutsche EuroShop