

ZWISCHENBERICHT 1. QUARTAL 2009

BRIEF DES VORSTANDS

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

wir freuen uns, Ihnen in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld für das erste Quartal 2009 erfreuliche Zahlen der Deutsche EuroShop präsentieren zu können.

Mit einem Umsatz von 31,8 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten das Vorjahresquartal um 18% übertreffen. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich um 20% auf 27,9 Mio. €, das EBIT stieg um 19% auf 27,1 Mio. €.

Diese Steigerungen sind zum einen bedingt durch die erstmaligen Ergebnisbeiträge der neu eröffneten Shoppingcenter in Hameln und Passau für ein komplettes 1. Quartal. Zum anderen ermöglichen 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.

Der City-Point Kassel ist eines der Center aus dem Ursprungsportfolio der Deutsche EuroShop. Wir sind von diesem Investment weiterhin sehr überzeugt. Das 2002 eröffnete Einkaufszentrum wird derzeit nach dem Ausscheiden eines Warenhausbetreibers Ende März bei laufendem Geschäftsbetrieb umstrukturiert. Bis Ende dieses Jahres werden rund 7.000 m² Verkaufsfläche für

acht neue Fachgeschäfte umgestaltet. Der City-Point Kassel wird dann rund 70 Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants bieten. Die Verkaufsfläche insgesamt bleibt unverändert bei ca. 20.000 m². Die Umbauflächen sind bereits vermietet. Den Besuchern stehen 220 Parkplätze zur Verfügung. Im Einzugsgebiet des Centers leben etwa 800.000 Menschen.

Zurück zu den Geschäftsergebnissen: Die für uns wichtige Kennzahl FFO (Funds from Operations) verbesserte sich um 16% von 0,32€ auf 0,37€ je Aktie. Das Konzernergebnis ist durch positive Sonder- und Währungseffekte im Bewertungsergebnis überzeichnet: Es ist um 139% von 10,2 Mio. € auf 24,4 Mio. € gestiegen. Entsprechend erhöhte sich das Ergebnis je Aktie von 0,30€ auf 0,71€.

In Bezug auf neue Investments sind wir weiter abwartend, sehen uns aber mit unseren Erweiterungsplänen für die Altmarkt-Galerie Dresden und das Main-Taunus-Zentrum gut positioniert, um Wachstum aus dem bestehenden Portfolio heraus zu realisieren.

Wir sind bereits jetzt optimistisch, Ihnen auch für das laufende Geschäftsjahr eine stabile Dividende von 1,05€ je Aktie in Aussicht zu stellen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im Mai 2009



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

KONZERN KENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.-31.03. 2009	01.01.-31.03. 2008	Veränderung
Umsatzerlöse	31,8	26,9	18%
EBIT	27,1	22,7	19%
Finanzergebnis	-14,2	-11,6	-23%
EBT	29,6	12,3	140%
Konzernergebnis	24,4	10,2	139%
FFO je Aktie in €	0,37	0,32	16%
Ergebnis je Aktie in €	0,71	0,30	139%
	31.03.2009	31.12.2008	
Eigenkapital*	992,9	977,8	2%
Verbindlichkeiten	1.091,6	1.029,1	6%
Bilanzsumme	2.084,5	2.006,8	4%
Eigenkapitalquote in %*	47,6	48,7	
LTV-Verhältnis in %	47,1	46,1	
Gearing in %*	110	105	
Liquide Mittel	50,4	41,7	21%

* inkl. Minderheitenanteile

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	34.374.998,00€
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	34.374.998
Dividendenvorschlag 2008	1,05€
Kurs am 30.12.2008	24,30€
Kurs am 31.03.2009	21,70€
Marktkapitalisierung am 31.03.2009	746 Mio. €
Tiefst- /Höchstkurs in der Berichtsperiode	18.66€/26.00€
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 34.374.998 € und ist in 34.374.998 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bundesregierung rechnet für das laufende Jahr mit dem stärksten wirtschaftlichen Einbruch seit dem Zweiten Weltkrieg. Das Bruttoinlandsprodukt schrumpft demnach um sechs Prozent. Der Rückgang ist zum Großteil Folge der weltweiten Rezession und des damit verbundenen Rückgangs der deutschen Exporte. Bislang war die Große Koalition für 2009 von einem Minus des Bruttoinlandsprodukts von 2,25 Prozent ausgegangen. Die Zahl der Arbeitslosen wird der Prognose zufolge auf 3,7 Millionen in diesem Jahr und auf 4,6 Millionen im kommenden Jahr steigen.

Zum jetzigen Zeitpunkt können wir nur eine sehr leichte Zurückhaltung beim Konsumverhalten in unseren Shoppingcentern feststellen. Gestützt wird diese Entwicklung durch vergleichsweise niedrige Energiepreise und kaum vorhandene inflationäre Tendenzen.

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 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. Ab 2009 wird der gesamte Abschluss der Gesellschaft 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

18% Umsatzsteigerung

In den drei Geschäftsmonaten 2009 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 31,8 Mio. €, dies ist ein Plus von 18% gegenüber der Vorjahresperiode (26,9 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 2,0% gegenüber dem Vorjahresquartal gesteigert werden.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten durch neue Center erhöht

Durch die Eröffnung der Objekte in Hameln und Passau fielen im Berichtsquartal höhere Aufwendungen für den operativen Betrieb der Shoppingcenter an. Die Grundstücksbetriebs- und Verwaltungskosten beliefen sich zum Berichtsstichtag auf 3,9 Mio. € gegenüber 3,6 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode.

Sonstige betriebliche Aufwendungen 0,3 Mio. € höher

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 0,3 Mio. € auf 1,1 Mio. € (Vj. 0,8 Mio. €) gestiegen.

EBIT steigt um 19%

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 22,7 Mio. € um 4,4 Mio. € auf 27,1 Mio. € gestiegen (+19%). 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 im Plan

Das Finanzergebnis ist mit -14,2 Mio. € um 2,6 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahr (-11,6 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 Vorjahresquartal.

Bewertungsergebnis mit Sonder- und Währungseffekten

Das Bewertungsergebnis ist von 1,2 Mio. € auf 16,8 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 2,5 Mio. € gegenübersteht. Des Weiteren sind mit Blick auf die massive Abwertung des polnischen Zloty und des ungarischen Forint unrealisierte Währungsgewinne in Höhe von 14,6 Mio. € entstanden. Das Bewertungsergebnis wurde um die den Minderheitsgesellschaftern zustehenden Ergebnisanteile in Höhe von 3,5 Mio. € gemindert.

EBT-Erhöhung um 141%

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte von 12,3 Mio. € auf 29,6 Mio. € gesteigert werden. Dies entspricht einer Steigerung von 17,3 Mio. € oder 141% gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres und ist im Wesentlichen auf die bereits beim Bewertungsergebnis beschriebene Effekte zurückzuführen.

Funds from Operations (FFO)

Der FFO hat sich von 0,32 € um 0,05 € auf 0,37 € erhöht. Das entspricht einer Steigerung von 16% und ist vorrangig auf die neu eröffneten Objekte und den „Kassel-Effekt“ zurückzuführen.

Konzernergebnis: 24,4 Mio. €, Gewinn je Aktie: 0,71 €

Das Konzernergebnis betrug 24,4 Mio. € und hat sich gegenüber den ersten drei Monaten 2008 (10,2 Mio. €) um 14,2 Mio. € verbessert. Dies entspricht einem Ergebnisplus von 139%. Das Ergebnis je Aktie stieg damit von 0,30 € auf 0,71 €. Hiervon resultierten 0,31 € aus dem operativen Ergebnis und 0,40 € aus dem Bewertungsergebnis.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum um 77,7 Mio. € auf 2.084,5 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um 71,2 Mio. € erhöht, was insbesondere auf die erstmalige Vollkonsolidierung des City-Point Kassel zurückzuführen ist. Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände verminderten sich um 2,1 Mio. €. Die liquiden Mittel lagen mit 50,4 Mio. € um 8,7 Mio. € über dem Stand zum 31. Dezember 2008.

Eigenkapitalquote bei 47,6%

Die Eigenkapitalquote inkl. der Minderheitenanteile hat sich von 48,7% auf 47,6% verringert.

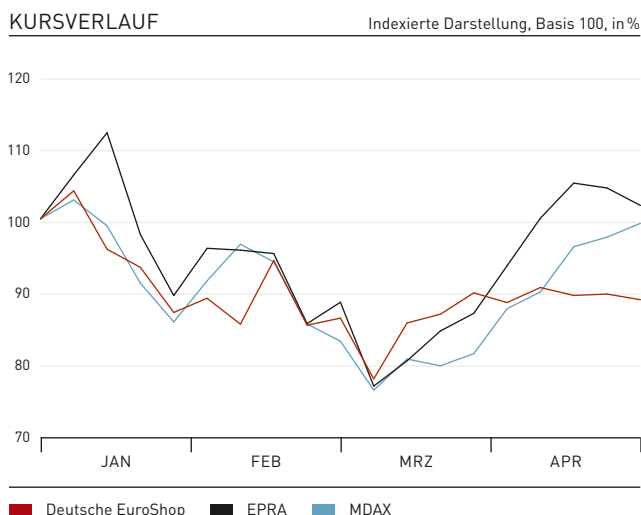
Verbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten betragen zum 31. März 2009 953,8 Mio. € und lagen damit um 54,0 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2008. Die Erhöhung ist fast ausschließlich auf die erstmalige Vollkonsolidierung des City-Point Kassel zurückzuführen. Die langfristigen passiven latenten Steuern haben sich um 5,2 Mio. € auf 87,5 Mio. € erhöht. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhten sich um 3,2 Mio. €.

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Die Aktie der Deutsche EuroShop startete zunächst mit einem positiven Trend in das Jahr 2009 und stieg von 24,30 € (Jahresschlusskurs 2008) auf ihren Periodenhöchstkurs von 26,00 € (6. Januar 2009). In den folgenden Wochen konnte sich die Aktie von dem sehr schwachen Umfeld speziell der Immobilienaktien nicht abkoppeln und fiel bis auf 18,66 € (6. März 2009), um sich wenig später wieder etwas zu erholen. Der Schlusskurs am Ende des Berichtszeitraumes am 31. März 2009 betrug 21,70 €. Dies entsprach einer Performance von -10,7% in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2009. Im gleichen Zeitraum fiel der MDAX um 21,0%. Die Deutsche EuroShop hatte am 31. März 2009 eine Marktkapitalisierung von 746 Mio. €.

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



Roadshows und Konferenzen

Von Januar bis März 2009 haben wir die Deutsche EuroShop auf Konferenzen von Close Brothers Seydler sowie HSBC Trinkaus in Frankfurt präsentiert und bei diesen Anlässen zahlreiche institutionelle Investoren und Analysten getroffen. Zudem haben wir Roadshows in Frankfurt, Helsinki, Mailand, München, Stockholm und Zürich durchgeführt.

Auszeichnung für Investor Relations-Arbeit

Die Deutsche EuroShop wurde im Januar 2009 von den Lesern des Anlegermagazins Börse Online zum Gesamtsieger des BIRD 2008 (Beste Investor Relations Deutschlands) gekürt und damit als die Gesellschaft ausgezeichnet, von der sich die Anleger im Hinblick auf offene und ehrliche Kapitalmarktkommunikation am fairsten behandelt fühlen. Hierbei gelang es der Deutsche EuroShop den Spitzenplatz im MDAX sowie auch den Gesamtsieg aller 160 bewerteten Unternehmen aus den beiden Vorjahren zu verteidigen.

Coverage weiter ausgebaut

Im Februar haben Credit Suisse sowie Macquarie die Coverage unserer Aktie mit einem Outperform-Rating aufgenommen. Im April folgten Kepler Capital Markets (Buy) sowie CA Cheuvreux (Outperform). Damit veröffentlichen derzeit (Stand: 6. Mai 2009) insgesamt 26 Institute regelmäßig Studien über die Deutsche EuroShop und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise. Die Deutsche EuroShop gehört damit zu den meistgecoverten europäischen Immobilienaktiengesellschaften. Weitere ausländische Investmenthäuser haben angekündigt, zukünftig Analysen zur Deutsche EuroShop zu veröffentlichen.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende der ersten drei 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 PROGNOSEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für das laufende Jahr dramatisch 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

Zwei Center-Umstrukturierungen bis Herbst 2009

In diesem Jahr 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 Mietausfälle 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.

Langfristiges Wachstum durch Center-erweiterungen

Wir gehen davon aus, dass wir noch in diesem Jahr mit den Erweiterungen der Altmarkt-Galerie in Dresden und des Main-Taunus-Zentrums bei Frankfurt beginnen können. Die Altmarkt-Galerie soll insgesamt um rund 18.000 m² Verkaufsfläche (bisher rund 26.000 m²) mit ca. 90 neuen Shops erweitert werden, das Main-Taunus-Zentrum um rund 12.000 m² (ca. 60 neue Shops).

Prognose für 2009

Die Ergebnisse der ersten drei Monate 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 Operation (FFO) erwarten wir zwischen 1,45 € und 1,50 €.

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

KONZERNBILANZ IFRS

ZUM 31. MÄRZ 2009

AKTIVA

in T€	31.03.2009	31.12.2008
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	30	32
Sachanlagen	22.632	21.199
Investment Properties	1.967.787	1.897.767
Finanzanlagen	29.963	30.316
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen	3.739	3.740
Sonstige langfristige Vermögenswerte	1.074	930
Langfristige Vermögenswerte	2.025.225	1.953.984
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.827	2.717
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.424	6.737
Sonstige Finanzinvestitionen	1.644	1.740
Liquide Mittel	50.386	41.671
Kurzfristige Vermögenswerte	59.281	52.865
Summe Aktiva	2.084.506	2.006.849

PASSIVA

in T€	31.03.2009	31.12.2008
Eigenkapital und Schuldposten		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	34.375	34.375
Kapitalrücklagen	546.213	546.213
Gewinnrücklagen	289.829	279.862
Summe Eigenkapital	870.417	860.450
Langfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	926.627	879.078
Passive latente Steuern	87.540	82.313
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	122.518	117.320
Sonstige Verbindlichkeiten	16.674	14.941
Langfristige Verpflichtungen	1.153.359	1.093.652
Kurzfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	27.202	20.730
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.626	3.039
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	35
Steuerrückstellungen	675	662
Sonstige Rückstellungen	24.218	18.221
Sonstige Verbindlichkeiten	6.009	10.060
Kurzfristige Verpflichtungen	60.730	52.747
Summe Passiva	2.084.506	2.006.849

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG IFRS FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2009

in T€	01.01. – 31.03.2009	01.01. – 31.03.2008
Umsatzerlöse	31.774	26.892
Grundstücksbetriebskosten	-1.931	-1.989
Grundstücksverwaltungskosten	-1.984	-1.605
Nettobetriebsergebnis (NOI)	27.859	23.298
Sonstige betriebliche Erträge	260	237
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Gesellschaftskosten)	-1.055	-842
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	27.064	22.693
Erträge aus Beteiligungen	327	0
Zinserträge	160	527
Zinsaufwendungen	-12.715	-10.771
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-1.997	-1.347
Finanzergebnis	-14.225	-11.591
Bewertungsergebnis	16.778	1.221
Ergebnis vor Steuern (EBT)	29.617	12.323
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.250	-2.129
Konzernergebnis	24.367	10.194
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,71	0,30
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,71	0,30

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.01. – 31.03.2009	01.01. – 31.03.2008
Konzernergebnis	24.367	10.194
Veränderungen aus der Währungsumrechnung	-12.785	-1.181
Veränderungen Cashflow Hedge	-1.615	-2.800
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-14.400	-3.981
Gesamtergebnis	9.967	6.213
Anteil Konzernaktionäre	9.967	6.213

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. MÄRZ 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			-2.800		-2.800
Übrige Veränderungen			-1.181		-1.181
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	34.375	546.213	274.229	2.000	856.817
Konzernergebnis			10.195		10.195
Gesamtergebnis	34.375	546.213	284.424	2.000	867.012
31.03.2008	34.375	546.213	284.424	2.000	867.012
01.01.2009	34.375	546.213	277.862	2.000	860.450
Veränderung Cashflow Hedge			-1.615		-1.615
Übrige Veränderungen			-12.785		-12.785
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	34.375	546.213	263.462	2.000	846.050
Konzernergebnis			24.367		24.367
31.03.2009	34.375	546.213	287.829	2.000	870.417

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2009

in T€	01.01. – 31.03.2009	01.01. – 31.03.2008
Ergebnis nach Steuern	24.367	10.195
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	-8.075	0
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	5.447	1.685
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	6	3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-12.154	-1.559
Latente Steuern	5.228	2.104
Operativer Cashflow	14.819	12.428
Veränderungen der Forderungen	2.317	3.939
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	96	-3.509
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	5.993	-11.107
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-2.924	-4.061
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.301	-2.310
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19.477	-12.284
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.477	-12.284
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	12.421	-38.424
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-1.660	-1.832
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	10.761	-40.256
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	11.585	-54.850
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	41.671	108.993
Währungsbedingte Veränderungen	-1.242	-1.424
Übrige Veränderungen	-1.631	-80
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	50.384	52.639

ANHANG / ERLÄUTERUNGEN

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 31. März 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 Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten drei Monate bis zum 31. März 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 Quartal 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 Mai 2009



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

FINANZKALENDER

14.05.	Zwischenbericht 1. Quartal 2009
20.05.	Roadshow Kopenhagen, M.M. Warburg
26.05.	Roadshow Genf, Bankhaus Lampe
28.05.	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
23.06.	Roadshow Dublin, UniCredit
24.06.	Deutsche Bank German & Austrian Corporate Conference, Frankfurt
30.06.	Hauptversammlung, Hamburg
30.06.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
13.08.	Halbjahresbericht 2009
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
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

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