


**DES**
**Deutsche EuroShop**
**KONZERN KENNZAHLEN**

in Mio. €	01.01.–30.09. 2007	01.01.–30.09. 2006	Veränderung
Umsatzerlöse	68,9	68,7	0 %
EBIT	55,6	57,2	-3 %
Finanzergebnis	-29,7	-29,1	-3 %
EBT	25,6	33,2	-23 %
Konzernergebnis	44,5	30,2	47 %
Ergebnis je Aktie in € <sup>1</sup>	1,29	0,88	47 %
	30.09. 2007	31.12. 2006	Veränderung
Eigenkapital	812,5	796,3	2 %
Minderheitenanteile	101,0	101,6	-1 %
Verbindlichkeiten	858,8	797,3	8 %
Bilanzsumme	1.850,1	1.796,2	3 %
Eigenkapitalquote in % <sup>2</sup>	49,4	50,0	
Gearing in %	102	100	
Liquide Mittel	63,1	96,9	-35 %

<sup>1</sup>unverwässert <sup>2</sup> inkl. Minderheitenanteile

**KENNZAHLEN AKTIE**

Stand 30.06.2007

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	34.374.998,00 €
Anzahl der Aktien	34.374.998
Dividende 2006 (steuerfrei)	1,05 €
Kurs am 29.12.2006	28,08 €
Kurs am 28.09.2007	25,90 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	30,09 €/23,51 €
Marktkapitalisierung am 28.09.2007	890 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: DEQn.DE

**Vorwort des Vorstands**
**Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,**

das dritte Quartal war kein leichtes für Immobilienunternehmen. Ausgelöst durch die US-Hypothekenkrise kam es an den internationalen Kapitalmärkten zu teilweise panikartigen Aktienverkäufen insbesondere bei Immobiliengesellschaften. Unsere Aktie konnte sich diesem negativen Sog nicht vollständig entziehen. Inzwischen hat sie aber wieder das Kursniveau erreicht, auf dem sie vor den Verwerfungen gehandelt wurde.

Unserer Ansicht nach ist diese Rückkehr zur Normalität auch gerechtfertigt – schließlich hat die Deutsche EuroShop bis 2010 keinen Finanzierungsbedarf. Wir haben uns bereits bis zum Frühsommer durch Kreditvereinbarungen mit einem Volumen von ca. 158 Mio. € sehr langfristig neu refinanziert. Der durchschnittliche vereinbarte Zinssatz liegt bei rund 5,1 %, die Laufzeit bei über 18 Jahren.

Daher bekräftigen wir unsere Aussage aus dem Halbjahresbericht: Unser Shoppingcenter-Portfolio ist gut aufgestellt und erfüllt die Erwartungen voll und ganz. Wir können optimistisch in die Zukunft schauen.

In Zahlen ausgedrückt: Der Umsatz ist mit 68,9 Mio. € nahezu exakt auf Vorjahreshöhe. Das EBIT ging bedingt durch die Bauprojekte leicht um 3 % auf 55,6 Mio. € zurück. Aufgrund der Unternehmenssteuerreform konnten wir im dritten Quartal



Rückstellungen für latente Ertragsteuern in Höhe von 23,8 Mio. € ergebniswirksam auflösen. Dadurch ist das Konzernergebnis von 30,2 Mio. € auf 44,5 Mio. € gestiegen. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,88 € auf 1,29 € (+47 %).

Kurz ein paar Informationen zu den erwähnten Bauprojekten: Die Stadt-Galerie Hameln weist ein halbes Jahr vor der geplanten Eröffnung im März 2008 mit über 95 % einen sehr guten Vorvermietungsstand auf. Ebenso die im Herbst 2008 eröffnende Stadt-Galerie in Passau: Hier sind bereits mehr als 76 % der Flächen vermietet. Kurz nach Quartalsende haben wir am 4. Oktober 2007 die Galeria Baltycka im polnischen Danzig voll vermietet eröffnet. Das Shoppingcenter bietet rund 200 Fachgeschäfte auf drei Ebenen mit 39.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Mehr als 1.500 Arbeitsplätze wurden geschaffen.

Für das Geschäftsjahr 2007 möchten wir unseren Aktionären erneut eine – weiterhin steuerfreie – Dividende von 1,05 € je Aktie vorschlagen und sie am geschäftlichen Erfolg der Deutsche EuroShop teilhaben lassen. Wir werden unsere bewährte Strategie beibehalten und danken Ihnen an dieser Stelle für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im November 2007



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Ertragslage

#### Umsatz auf Vorjahresniveau

Die Umsatzerlöse in den ersten neun Monaten 2007 lagen mit 68,9 Mio. € auf dem Niveau der Vorjahresperiode. Unsere Bestandsobjekte steigerten ihre Umsätze auf vergleichbaren Flächen um 2,9 %.

#### Sonstige betriebliche Erträge ohne Veräußerungsgewinn

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 1,5 Mio. € auf 0,8 Mio. € zurückgegangen. Im Vorjahreszeitraum war in dieser Position der Gewinn aus der Veräußerung des französischen Shoppingcenters in Höhe von 0,8 Mio. € enthalten.

#### Höhere Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten

Bedingt durch nicht aktivierungsfähige Aufwendungen bei unseren Bauobjekten sind die laufenden Objektkosten um 0,2 Mio. € auf 10,6 Mio. € gestiegen.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen 0,7 Mio. € höher

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber der Vorjahresperiode um 0,7 Mio. € von 2,7 Mio. € auf 3,4 Mio. € gestiegen. Dies lag im Wesentlichen an realisierten Währungseffekten unserer polnischen Beteiligung in Danzig, die in dieser Position enthalten sind.

#### EBIT leicht niedriger

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 57,2 Mio. € um 1,6 Mio. € (-3 %) auf 55,6 Mio. € gesunken.

#### Finanzergebnis im Plan

Das Finanzergebnis ist mit 29,7 Mio. € um 0,6 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahr (-29,1 Mio. €). Dies resultierte zum einen aus höheren Zinsaufwendungen für die Bestandsobjekte und niedrigeren Zinserträgen aus Termingeldanlagen. Zum anderen war im Vorjahr in dieser Position ein Beteiligungsertrag aus unserer polnischen Beteiligung in Breslau enthalten, der 2007 etwas geringer ausgefallen ist.

#### Normales unterjähriges Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis ist von 5,1 Mio. € auf -0,3 Mio. € zurückgegangen. In der Vorjahresperiode war es positiv von Konsolidierungs- und Währungseffekten beeinflusst.

#### EBT sinkt ohne Einmaleffekte

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) reduzierte sich aufgrund der erwähnten Einmaleffekte im Vorjahr auf 25,6 Mio. € und lag damit um 7,6 Mio. € (23 %) unter dem Vorjahreswert (33,2 Mio. €).

#### Positiver Einfluss der Unternehmenssteuerreform

Die ab dem 1. Januar 2008 wirksam werdende Unternehmenssteuerreform in Deutschland und die damit verbundene Senkung des Körperschaftsteuersatzes von 25 % auf 15 % hat dazu geführt, dass ein Teil der in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für latente Steuern im dritten Quartal aufzulösen war. Dieser Einmaleffekt hat das Ergebnis mit 23,8 Mio. € positiv beeinflusst.

**Konzernergebnis: 44,5 Mio. €, Gewinn je Aktie: 1,29 €**

Das Konzernergebnis betrug 44,5 Mio. € und hat sich gegenüber der Vorjahresperiode (30,2 Mio. €) um 14,3 Mio. € (+47 %) erhöht. Das Ergebnis je Aktie stieg von 0,88 € auf 1,29 € (+47 %); hiervon entfielen 0,61 € auf das operative Ergebnis, 0,69 € auf die Auflösung latenter Steuern und - 0,01 € auf das Bewertungsergebnis.

**Finanzlage**

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns stieg im Berichtszeitraum gegenüber dem 31. Dezember 2006 um 53,9 Mio. € auf 1.850,1 Mio. €. Das Anlagevermögen hat sich durch Investitionen in die Bauobjekte insgesamt um 92,4 Mio. € auf 1.728,8 Mio. € erhöht. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 4,7 Mio. € reduziert. Die liquiden Mittel sind um 33,8 Mio. € auf 63,1 Mio. € zurückgegangen.

**Vermögenslage**

**Eigenkapitalquote bei 49,4 %**

Die Eigenkapitalquote inkl. der Minderheitenanteile hat sich infolge der im Juni ausgeschütteten Dividende gegenüber dem Geschäftsjahresende 2006 (50,0 %) leicht reduziert. Sie liegt nun bei 49,4 %.

**Langfristige Verbindlichkeiten leicht erhöht**

Die langfristigen passiven latenten Steuern haben sich um 25,1 Mio. € auf 56,1 Mio. € reduziert. Der Auflösungsbetrag, der sich aus der Unternehmenssteuerreform und der damit verbundenen Reduzierung des Körperschaftsteuersatzes um 10 Prozentpunkte ergab, betrug 29,8 Mio. €. Des Weiteren wurden latente Steuern auf das laufende Ergebnis in Höhe von 4,7 Mio. € zugeführt.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten stiegen durch weitere Darlehensauszahlungen für unsere im Bau befindlichen Objekte um 63,6 Mio. € auf 815,7 Mio. €. Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten verringerten sich demgegenüber um 4,8 Mio. € auf 23,7 Mio. €. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich um 6,1 Mio. € auf 16,3 Mio. € erhöht.

**Die Shoppingcenter-Aktie**

Unsere Aktie entwickelte sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2007 leicht rückläufig: Nach einem Jahresschlusskurs 2006 von 28,08 € stand sie am Ende des dritten Quartals bei 25,90 €. Unter Berücksichtigung der steuerfreien Dividende in Höhe von

1,05 €, die am 22. Juni 2007 ausgeschüttet wurde, ergibt dies eine Wertentwicklung von -4,0 %. Der Performance-Index MDAX stieg in diesem Zeitraum um 10,4 %. Zum Ende der Berichtsperiode lag die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop bei 890 Mio. €.

**DEUTSCHE EUROSHOP VS. MDAX UND EPRA  
im Vergleich Januar bis Oktober 2007**



**Aktiensplit**

Am 6. August haben wir einen Aktiensplit im Verhältnis 1:2 vollzogen, dieser wurde auf der Hauptversammlung gemeinsam mit einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (um 12.374.999,28 € auf 34.374.998 €, ohne die Ausgabe neuer Aktien) beschlossen. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital reduzierte sich damit von 1,28 € auf 1,00 € und die Anzahl der ausgegebenen Aktien wurde auf 34.374.998 Stück verdoppelt.

**Roadshows und Konferenzen**

Von Juli bis September haben wir die Deutsche EuroShop auf Roadshows in Deutschland, Österreich, Schweden, Dänemark und der Schweiz präsentiert und hierbei zahlreiche Gespräche mit bestehenden und potenziellen Investoren geführt. Zudem haben wir die Gesellschaft auf Konferenzen in Athen, London und München präsentiert.

**Initiative Immobilien-Aktie**

Bereits zum siebten Mal fand Ende Oktober in Frankfurt die von der Deutsche EuroShop mitbegründete und organisierte Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie statt. Insgesamt 23 Mitgliedsunternehmen präsentierten sich und lockten 350

Teilnehmer ins Frankfurter Westin Grand Hotel. Wie bereits in den Vorjahren haben wir die Konferenz für intensive Gespräche mit Analysten, Investoren und Journalisten genutzt.

#### Auszeichnung für den Geschäftsbericht

Der Geschäftsbericht 2006 der Deutsche EuroShop ist mit dem red dot design award ausgezeichnet worden. Diese Auszeichnung ist ein international anerkanntes Qualitätssiegel für gutes Design und wird in Fachkreisen hoch geschätzt. Mit fast 6.000 Anmeldungen aus insgesamt 52 Ländern zählt der red dot design award zu den größten Designwettbewerben weltweit.

#### Neue Studie

Anfang August hat die DZ Bank mit einer „Kaufempfehlung“ die Coverage unserer Aktie wiederaufgenommen. Damit veröffentlichten derzeit 19 Finanzinstitute regelmäßig Studien über die Deutsche EuroShop. Zudem haben uns weitere Banken angekündigt, die Analyse der DES-Aktie in Kürze aufzunehmen. Damit wird unseren Anlegern in Zukunft ein noch breiteres Meinungsspektrum geboten.

## Nachtragsbericht

Nach Ende der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2007 gab es keine Vorgänge 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 2006 gemachten Angaben.

## Prognosebericht

Im Oktober hat die Bundesregierung ihre Wachstumsprognose für das Jahr 2007 auf 2,5 % angehoben. Für das nächste Jahr rechnet sie mit einer Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von etwa 2 %. Der Wachstumstrend hat sich inzwischen verstetigt und zu einer nachhaltigen Verringerung der Arbeitslosenquote geführt. Der starke Euro und ein anhaltend hoher Ölpreis gelten aber nach wie vor als Belastungsfaktoren für die deutsche Wirtschaft. In unseren Shoppingcentern konnten wir bisher keine Veränderung der Konsumneigung

feststellen. Wir blicken weiterhin optimistisch in die Zukunft und gehen davon aus, unsere Geschäftsziele in diesem und im nächsten Jahr zu erreichen.

#### 2008 zwei Shoppingcentereröffnungen

Am 4. Oktober 2007 haben wir die Galeria Baltycka in Danzig eröffnet. Wir erwarten, dass das Einkaufszentrum, an dem wir mit 74 % beteiligt sind, jährlich 11,3 Mio. € zum Konzernumsatz beisteuert. Derzeit befinden sich noch zwei Bauprojekte in unserem Shoppingcenter-Portfolio. Die Eröffnung des Objektes in Hameln ist für März 2008 geplant. Für die Stadt-Galerie in Passau wurde das Richtfest am 11. Oktober gefeiert, die Eröffnung ist für Herbst 2008 geplant. Beide Objekte weisen bereits hohe Vorvermietungsstände von 95 % (Hameln) bzw. 76 % (Passau) auf.

#### Preise für Einzelhandelsimmobilien weiter hoch

Vor dem Hintergrund weiter anhaltenden Investoreninteresses an Einzelhandelsimmobilien in Deutschland und Europa beobachten wir ein konstant hohes Preisniveau bei Bestandsobjekten und Neubauvorhaben. Wir sind daher weiter zurückhaltend und gehen davon aus, in 2007 keine neuen Investitionen zu tätigen.

#### Chancen durch Hypothekenkrise möglich

Wir sehen die Deutsche EuroShop aufgrund der soliden Finanzierung- und Liquiditätssituation gut aufgestellt, um sich bietende Chancen zu nutzen. Diese könnten sich etwa ergeben, wenn kurzfristig orientierte oder stark fremdfinanzierte Investoren ihre Shoppingcenter-Investments veräußern wollten oder müssten. Hierfür gibt es aber derzeit noch keinerlei Anzeichen. Auf der anderen Seite gehen wir davon aus, dass sich der Beginn der Erweiterungsmaßnahmen im Main-Taunus-Zentrum aufgrund einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit einer Nachbargemeinde verzögert.

#### Jahresprognose leicht erhöht

Unsere Prognose für das Gesamtjahr 2007 können wir auf Basis der Zahlen der ersten neun Monate wie folgt anheben: Umsatzerlöse 93-95 Mio. € (bisherige Prognose: 92-94 Mio. € / 2006: 92,9 Mio. €), Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) 72-74 Mio. € (71-73 Mio. € / 86,3 Mio. €), Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis 31-33 Mio. € (30-32 Mio. € / 45,4 Mio. €).

#### Stabile Dividende für 2007: 1,05 € je Aktie

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 19. Juni 2008 aus heutiger Sicht für das Geschäftsjahr 2007 eine Dividende von 1,05 € je Aktie vorschlagen.

## KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 30. SEPTEMBER 2007

<b>AKTIVA</b> in T€	30.09.2007	31.12.2006
<b>Vermögenswerte</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	9	13
Sachanlagen	247.162	155.290
Investment Properties	1.452.002	1.452.002
Finanzanlagen	29.663	29.077
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.728.836</b>	<b>1.636.382</b>
Sonstige langfristige Vermögenswerte	11.804	16.508
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.740.640</b>	<b>1.652.890</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.250	2.337
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	2.184
Sonstige Vermögenswerte	44.144	41.900
Wertpapiere	1.087	968
Liquide Mittel	62.020	95.934
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>109.501</b>	<b>143.323</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.850.141</b>	<b>1.796.213</b>

<b>PASSIVA</b> in T€	30.09.2007	31.12.2006
<b>Eigenkapital und Schuldposten</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Grundkapital	34.375	22.000
Kapitalrücklagen	546.213	558.588
Gewinnrücklagen	187.448	115.381
Konzernergebnis	44.501	100.307
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>812.537</b>	<b>796.276</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Bankverbindlichkeiten	815.679	752.100
Passive latente Steuern	56.099	81.158
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	100.989	101.642
Sonstige Verbindlichkeiten	1.476	403
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>974.243</b>	<b>935.303</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Bankverbindlichkeiten	23.715	28.529
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.100	6.497
Steuerrückstellungen	1.198	1.308
Sonstige Rückstellungen	20.525	18.543
Sonstige Verbindlichkeiten	14.823	9.757
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>63.361</b>	<b>64.634</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.850.141</b>	<b>1.796.213</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IFRS) FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2007

in T€	01.07.–30.09. 2007	01.07.–30.09. 2006	01.01.–30.09. 2007	01.01.–30.09. 2006
Umsatzerlöse	23.218	22.852	68.861	68.728
Sonstige betriebliche Erträge	252	63	817	1.540
Grundstücksbetriebskosten	-2.683	-2.518	-5.888	-6.304
Grundstücksverwaltungskosten	-1.519	-1.359	-4.724	-4.078
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.430	-897	-3.442	-2.715
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>17.838</b>	<b>18.140</b>	<b>55.624</b>	<b>57.170</b>
Erträge aus Beteiligungen	0	0	206	587
Zinserträge	477	470	1.491	1.657
Zinsaufwendungen	-9.947	-9.682	-29.277	-29.110
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-554	-690	-2.155	-2.223
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-10.024</b>	<b>-9.902</b>	<b>-29.735</b>	<b>-29.089</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-424</b>	<b>-3.062</b>	<b>-270</b>	<b>5.149</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>7.390</b>	<b>5.176</b>	<b>25.619</b>	<b>33.230</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	23.606	1.149	18.882	-3.024
<b>Konzernergebnis</b>	<b>30.996</b>	<b>6.325</b>	<b>44.501</b>	<b>30.206</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,90	0,18	1,29	0,88

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2007

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Jahresüberschuss	Summe
<b>01.01.2006</b>	<b>21.999</b>	<b>558.588</b>	<b>93.362</b>	<b>2.000</b>	<b>48.705</b>	<b>724.654</b>
Dividendenauszahlungen			14.330		-48.705	-34.375
Konzernergebnis			0		30.206	30.206
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen			-1.076			-1.076
Veränderung IAS 40						
Erstanwendungsrücklage			-5.497			-5.497
Veränderungen aus der Währungsumrechnung			-2.183			-2.183
Veränderung Cashflow Hedge			1.722			1.722
Übrige Veränderungen			5.497			5.497
<b>30.09.2006</b>	<b>21.999</b>	<b>558.588</b>	<b>106.155</b>	<b>2.000</b>	<b>30.206</b>	<b>718.948</b>
<b>01.01.2007</b>	<b>22.000</b>	<b>558.588</b>	<b>113.381</b>	<b>2.000</b>	<b>100.307</b>	<b>796.276</b>
Kapitalerhöhung	12.375	-12.375				0
Dividendenauszahlungen			64.213		-100.307	-36.094
Konzernergebnis			0		44.501	44.501
Veränderung IAS 12						
Erstanwendungsrücklage			6.062			6.062
Veränderung IAS 40						
Erstanwendungsrücklage			-862			-862
Veränderung Cashflow Hedge			1.850			1.850
Veränderung aus der Währungsumrechnung			804			804
<b>30.09.2007</b>	<b>34.375</b>	<b>546.213</b>	<b>185.448</b>	<b>2.000</b>	<b>44.501</b>	<b>812.537</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2007

in T€	01.01.-30.09. 2007	01.01.-30.09. 2006
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>44.501</b>	<b>30.206</b>
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	0	-5.051
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	2.155	2.223
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	13	14
Investitionen des Geschäftsjahres	1.436	1.552
Latente Steuern	-18.996	-1.511
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>29.109</b>	<b>27.433</b>
Veränderungen der Forderungen	4.729	1.861
Veränderungen langfristiger Steuerrückstellungen	-6.062	-3.514
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	1.872	-3.817
Veränderungen der Verbindlichkeiten	2.740	4.654
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>32.388</b>	<b>26.617</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	0	40.170
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-93.316	-175.946
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-475	-229
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-93.791</b>	<b>-136.005</b>
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	58.765	50.749
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-38.902	-36.509
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>19.863</b>	<b>14.240</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-41.540</b>	<b>-95.148</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>96.902</b>	<b>197.192</b>
Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	15.430
Übrige Veränderungen	7.745	-15.430
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>63.107</b>	<b>102.044</b>

## Anhang/ Erläuterungen

### Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 2007 wurde in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

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 2006 veröffentlicht.

### Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich durch den Wegfall der in 2006 veräußerten Objekte in Frankreich und Italien und die damit verbundenen Entkonsolidierungen verkleinert.

### Sonstige Angaben

Unsere österreichische Objektgesellschaft, die EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co. OEG, Wien, hat im Juli 2007 100 % der Gesellschaftsanteile an der EKZ Vier Errichtungs und Betriebsges. m.b.H., Wien (EKZ Vier) zu einem Kaufpreis von 21 T€ erworben. Die EKZ Vier hat daraufhin ein Grundstück erworben, das an die City Arkaden Klagenfurt angrenzt und einer späteren möglichen Centererweiterung dienen könnte. Aus Wesentlichkeitsgründen wird die Gesellschaft nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Das Eigenkapital beinhaltet mit Blick auf die Änderungen, die sich bei der Anwendung von IAS 32 ergeben haben, keine Minderheitenanteile mehr. Diese werden nun als gesonderte Position in den langfristigen Verpflichtungen dargestellt.

### Dividende

Im dritten Quartal 2007 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

### Aktienoptionen

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder und der Aufsichtsräte umfasst bezüglich der variablen Bestandteile keine Aktienoptionen oder ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme.

### Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.

# Finanzkalender 2007

## November

- 09. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2007
- 12. Roadshow **Paris**, Berenberg Bank
- 13. Roadshow **Amsterdam**, Kempen & Co.
- 15. WestLB Deutschland Conference, **Frankfurt**
- 15. Roadshow **Helsinki**, M.M. Warburg,
- 27. Roadshow **London**, MainFirst
- 28. UBS Global Real Estate Conference, **London**

## Dezember

- 04. Roadshow **Stuttgart**, equinet

# 2008

## Januar

- 15. Morgan Stanley German Property Day 2008, **London**
- 23. CA Cheuvreux  
German Corporate Conference, **Frankfurt**

## Februar

- 27.-28. HSBC Trinkaus Real Estate Conference, **Frankfurt**

## April

- 18. Bilanzpressekonferenz, **Hamburg**

## Mai

- 14. Zwischenbericht 1. Quartal 2008

## Juni

- 19. Hauptversammlung, **Hamburg**

## August

- 14. Halbjahresbericht 2008

## November

- 14. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2008

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](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)  
Internet: [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)

