

Brief des Vorstands

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

das dritte Quartal bestätigte den Trend der ersten sechs Monate: Unser Shoppingcenter-Portfolio erfüllt dank seiner guten Standorte, seiner hohen Frequenzen und seinem attraktiven Mietermix alle Planvorgaben und Erwartungen. Der Umsatz ist im Vergleich zur Vorjahresperiode um knapp 13 % auf 106,6 Mio. € gestiegen. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) und das EBIT verbesserten sich ebenfalls um rund 13 % auf 94,9 Mio. € bzw. 91,5 Mio. €. Das Anfang des Jahres ins Portfolio aufgenommene A10 Center in Wildau bei Berlin ist maßgeblich für diese Ergebnissteigerungen verantwortlich.

Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung lag mit 46,9 Mio. € fast 20 % über dem des Vorjahreszeitraums. Das Konzernergebnis belief sich auf 38,3 Mio. € (Vorjahresperiode: 38,5 Mio. €), was einem Gewinn je Aktie von 0,87 € entspricht (2009: 1,09 €). Dabei ist zu beachten, dass das Konzernergebnis im Vorjahr durch positive Sonder- und Währungseffekte im Bewertungsergebnis überzeichnet war. Darüber hinaus hat sich die gewichtete Anzahl der Aktien um 20 % erhöht. Die operative Ergebnis-Kennzahl FFO (Funds from Operations) verbesserte sich um 18 % auf 46,5 Mio. € (1,06 € je Aktie).

In Bezug auf neue Akquisitionen äußerten wir uns im Halbjahresbericht optimistisch für die zweite Jahreshälfte. Nun können wir Ihnen von einem erfolgversprechenden Investment berichten: Zum Jahresanfang 2011 übernimmt die Deutsche EuroShop das Billstedt-Center in Hamburg. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 160 Mio. €, die Nettoanfangsrendite liegt bei ca. 6 %. Unser Portfolio vergrößert sich damit auf 18 Shoppingcenter mit einem Marktwert von 3,3 Mrd. €.

Das Billstedt-Center ist ein alteingesessenes und stabiles Center, das hervorragend in unser Portfolio passt. Es bietet auf einer Verkaufsfläche von ca. 40.000 m² auf zwei Ebenen rund 110 Fachgeschäfte, die alle an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet sind. Darüber hinaus verfügt das Shoppingcenter über rund 3.500 m² Wohn- und Bürofläche sowie über 1.500 Pkw-Stellplätze. Das Billstedt-Center befindet sich im östlichen Stadtgebiet Hamburgs, etwa acht Kilometer von der Hamburger City entfernt.

Im Einzugsgebiet des seit 1990 von der ECE Projektmanagement betreuten Shoppingcenters leben 735.000 Menschen. Täglich besuchen bis zu 40.000 Kunden das Billstedt-Center.

Unser Shoppingcenter-Portfolio wächst auch in anderer Hinsicht: Die Bau- und Erweiterungsmaßnahmen im A10 Center Wildau, in der Altmarkt-Galerie Dresden und im Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach verlaufen – ebenso wie die Vorvermietung (derzeit bei 90, 85 bzw. 70 %) – absolut planmäßig.

Auf Basis des Neunmonatsergebnisses sind wir optimistisch, die Dividende auf 1,10 € je Aktie erhöhen zu können und Sie so am geschäftlichen Erfolg der Deutsche EuroShop teilhaben zu lassen. Wir werden den eingeschlagenen Weg weiter fortsetzen und danken Ihnen an dieser Stelle für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im November 2010



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

| KONZERN KENNZAHLEN in Mio. € | 01.01.– 30.09.2010 | 01.01.– 30.09.2009 | +/- |
|--|-----------------------|-----------------------|-------|
| Umsatzerlöse | 106,6 | 94,4 | 13 % |
| EBIT | 91,5 | 80,9 | 13 % |
| Finanzergebnis | -44,6 | -41,6 | -7 % |
| EBT vor Bewertung | 46,9 | 39,3 | 20 % |
| Konzernergebnis | 38,3 | 38,5 | 0 % |
| FFO je Aktie in € | 1,06 | 1,07 | -1 % |
| Ergebnis je Aktie in € (unverwässert) | 0,87 | 1,05 | -17 % |
| | 30.09.2010 | 31.12.2009 | |
| Eigenkapital* | 1.172,4 | 1.044,4 | 12 % |
| Verbindlichkeiten | 1.238,0 | 1.067,8 | 16 % |
| Bilanzsumme | 2.410,4 | 2.112,1 | 14 % |
| Eigenkapitalquote in %* | 48,6 | 49,5 | |
| LTV-Verhältnis in % | 47 | 46 | |
| Gearing in %* | 106 | 102 | |
| Liquide Mittel | 48,2 | 81,9 | -41 % |

* inkl. Minderheitenanteile

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 17 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt. Die ausgewiesenen Umsätze erzielt der Konzern aus den Mieterlösen der vermieteten Flächen in den Einkaufszentren.

Rechtliche Konzernstruktur

Der Deutsche EuroShop-Konzern ist aufgrund der personell schlanken Struktur und der Konzentration auf nur zwei berichtspflichtige Segmente (In- und Ausland) zentral organisiert. Konzernführende Gesellschaft ist die Deutsche EuroShop AG. Sie ist verantwortlich für Unternehmensstrategie, Portfolio- und Risikomanagement, Finanzierung und Kommunikation.

Der Sitz der Gesellschaft ist in Hamburg. Die Deutsche EuroShop ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Die einzelnen Shoppingcenter werden als eigene Gesellschaften geführt, diese werden je nach Anteil am Nominalkapital voll, quotal oder at-equity in den Konzernabschluss einbezogen.

Das Grundkapital beträgt 45.894.578,00 € und ist in 45.894.578 nennwertlose Namensaktien eingeteilt (Stand: 30. September 2010). Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRAN- CHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Erholung der deutschen Wirtschaft hat sich im dritten Quartal 2010 fortgesetzt. Das Umsatzplus im Einzelhandel und die Stimmungslage der Haushalte deuten auf eine anhaltende Belebung des privaten Verbrauchs hin.

Das Einkaufsverhalten der Konsumenten in unseren Shoppingcentern bestätigt diese Indikationen. Die Einzelhandelsumsätze unserer Mietpartner entwickeln sich in Summe positiv.

Auch der Immobilienmarkt hat sich deutlich belebt. Nach einer Erhebung des Immobiliendienstleistungsunternehmens Jones Lang LaSalle wurden in den ersten neun Monaten 2010 in Europa mit Einzelhandelsimmobilien rund 15,2 Mrd. € in 270 Transaktionen (über 5 Mio. € Volumen) umgesetzt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum (7,8 Mrd. €) entspricht dies fast einer Verdopplung. Auf den deutschen Markt entfielen davon 3,9 Mrd. €. Shoppingcenter hatten mit 58 % den größten Anteil am europaweiten Transaktionsvolumen, was zu weiter sinkenden Renditen führte.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Erwerb des A10 Center in Wildau

Am 6. Januar 2010 hat die A10 Center Wildau KG, eine Tochtergesellschaft der Deutsche EuroShop AG, das A10 Center in Wildau bei Berlin für rund 205 Mio. € (inkl. Anschaffungsnebenkosten) erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 1. Februar 2010 statt. Das Center wird teilweise umstrukturiert und modernisiert. Insgesamt gehen wir von einem zusätzlichen Investitionsvolumen von rund 60 Mio. € aus.

Bezugsrechtskapitalerhöhung im Februar

Zur Refinanzierung des Eigenmittelanteils in Höhe von 115 Mio. € hat die Deutsche EuroShop im Februar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 6:1 durchgeführt. Die neuen Aktien wurden vollständig im Rahmen des Bezugsrechtes und eines von der Gesellschaft eingeräumten Überbezugsrechtes von bestehenden Aktionären übernommen. Insgesamt wurden 6,3 Mio. neue Aktien zu einem Bezugskurs von 19,50 € je Aktie ausgegeben. Dadurch sind der Gesellschaft rund 123 Mio. € zugeflossen.

Sachkapitalerhöhung im Juli

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG haben Anfang Juli 2010 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre durch eine teilweise Ausnutzung des genehmigten Kapitals um 1.780.000,00 € (entsprechend ca. 4,0 % des Grundkapitals) durch Ausgabe von 1.780.000 neuen auf den Namen lautenden Aktien (Stückaktien) gegen Sacheinlage zu erhöhen. Mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister am 13. August 2010 hat sich die Gesamtzahl der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft auf 45.894.578 Stück erhöht. Im Rahmen der Sachkapitalerhöhung wurden 17 % der Kommanditanteile an der Altmarkt-Galerie Dresden KG sowie 25 % der Kommanditanteile an der City-Arkaden Wuppertal KG mit Wirkung zum 1. Juli 2010 erworben.

Erwerb der Anteile Dresden

Die Beteiligungsquote an der Altmarkt-Galerie Dresden erhöht sich dadurch von 50 auf 67 %. Die Kommanditanteile wurden mit 28,9 Mio. € bewertet. Als Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem beizulegenden Zeitwert der übernommen Vermögens- und Schuldposten verbleibt ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,4 Mio. €.

| | beizulegender Zeitwert |
|---|------------------------|
| Erworbene Vermögenswerte in T€ | |
| Immobilienvermögen | 55,024 |
| Liquide Mittel | 3,765 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 304 |
| Summe | 59,093 |
| Erworbene Schuldposten in T€ | |
| Übrige Rückstellungen | 1,110 |
| Darlehensverbindlichkeiten | 28,336 |
| Verbindlichkeiten aus L+L und Übrige | 22 |
| Zinsswap | 1,038 |
| Summe | 30,506 |
| Erworbenes Nettovermögen | 28,587 |
| Kaufpreis der Anteile | 28,943 |
| Aktiver Unterschiedsbetrag | 356 |

Die Altmarkt-Galerie Dresden KG wird weiterhin quotall konsolidiert, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen keine Beherrschung der Gesellschaft vorliegt.

Erwerb der Anteile Wuppertal

Durch Einbringung von 25 % der Kommanditanteile der City-Arkaden Wuppertal KG hat sich die Beteiligung von 72 % auf 97 % erhöht. Die Kommanditanteile wurden mit 11,8 Mio. € bewertet.

Des Weiteren wurden zum 1. Juli 2010 im Rahmen eines Kauf- und Übertragungsvertrages 3 % der Kommanditanteile an der City-Arkaden Wuppertal KG zu einem Barkaufpreis von 1,4 Mio. € erworben. Damit besitzt die Deutsche EuroShop AG 100 % der Anteile an der Gesellschaft.

Aus dem Erwerb der beiden Kommanditanteile ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3 in Höhe von 0,1 Mio. €.

Erwerb der Anteile Kassel

Ebenso wurden zum 1. Juli 2010 im Rahmen eines Kauf- und Übertragungsvertrages von der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH 10 % der Kommanditanteile an der City-Point Kassel KG zu einem Barkaufpreis von 5,1 Mio. € gekauft. Damit besitzt die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH 100 % der Anteile an der Gesellschaft. Aus dem Erwerb der Anteile ergibt sich ein aktiver Unterschiedsbetrag gemäß IFRS 3 in Höhe von 0,2 Mio. €.

ERTRAGSLAGE

Mit A10 Center 13 % Umsatzsteigerung

In den ersten neun Monaten 2010 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 106,6 Mio. €, dies ist ein Plus von knapp 13 % gegenüber der Vorjahresperiode (94,4 Mio. €). Im Wesentlichen ist diese Entwicklung auf den Erwerb des Shoppingcenters in Wildau und die im Vorjahr durchgeführte Umstrukturierungsmaßnahme in Kassel zurückzuführen. In den übrigen Bestandsobjekten stiegen die Umsatzerlöse um 1,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten bei 11 %

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 11,7 Mio. € gegenüber 10,7 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 11,0 % (i. Vj. 11,3 %)

0,4 Mio. € höhere Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 0,4 Mio. € auf 4,0 Mio. € (Vj. 3,6 Mio. €) gestiegen.

13 % EBIT-Anstieg

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 80,9 Mio. € um 10,6 Mio. € auf 91,5 Mio. € gestiegen (+13 %). Dies ist vor allem auf den Ergebnisbeitrag des A10 Centers zurückzuführen.

Finanzergebnis 3,0 Mio. € niedriger

Das Finanzergebnis ist mit -44,6 Mio. € um 3,0 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahr (-41,6 Mio. €). Dies resultierte im Wesentlichen aus angefallenen Zinsaufwendungen für das A10 Center.

Ergebnis vor Steuern und Bewertung plus 20 %

Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung ist von 39,3 Mio. € auf 46,9 Mio. € gestiegen (+20 %) was zum Einen auf die erstmalige Einbeziehung des Centers in Wildau zurückzuführen ist. Zum Anderen haben die Bestandsobjekte höhere Beiträge geleistet.

Bewertungsergebnis ohne Währungseffekte

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 wurde die Methode der Währungsumrechnung bei unseren ausländischen Objektgesellschaften umgestellt mit der Folge, dass Währungsauswirkungen nicht mehr ergebniswirksam sondern ergebnisneutral im Eigenkapital dargestellt werden. Im Vorjahreszeitraum waren u. a. im Bewertungsergebnis noch ein Einmaleffekt aus der erstmaligen Vollkonsolidierung des Objektes in Kassel und unrealisierte Währungsgewinne enthalten (6,9 Mio. €). Das negative Bewertungsergebnis im Berichtszeitraum in Höhe von -0,7 Mio. € resultiert aus dem Erwerb der Anteile für die Objekte in Dresden, Wuppertal und Kassel. Es beinhaltet die Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3.

Konzernergebnis: 38,3 Mio. €, Gewinn je Aktie: 0,87 €

Das Konzernergebnis betrug 38,3 Mio. € und ist bereinigt um das Bewertungsergebnis, das in der Vorjahresperiode noch mit 5,8 Mio. € (nach Steuern) im Konzernergebnis enthalten war, um 7,2 Mio. € (+22 %) gestiegen. Das Ergebnis je Aktie sank von 1,05 € auf 0,87 €, bereinigt um das Bewertungsergebnis ging es von 0,89 € auf 0,88 € zurück.

Funds from Operations (FFO) gestiegen

Der FFO stieg von 39,3 Mio. € um 18 % auf 46,5 Mio. €. Durch die deutlich erhöhte Aktienzahl fällt der FFO je Aktie leicht: 1,06 € nach 1,07 € im Vorjahr.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum um 298,3 Mio. € auf 2.410,4 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um 315,0 Mio. € erhöht, was insbesondere auf den Erwerb und die Erweiterung des A10 Centers in Wildau sowie die Baumaßnahmen an der Altmarkt-Galerie Dresden zurückzuführen ist. Die Forderungen, Sonstigen Vermögensgegenstände und die Sonstigen Finanzinvestitionen erhöhten sich um 17,0 Mio. €. Die Liquididen Mittel lagen mit 48,2 Mio. € um 33,7 Mio. € unter dem Stand vom 31. Dezember 2009.

Eigenkapitalquote bei 48,6 %

Die Eigenkapitalquote inkl. der Minderheitenanteile hat sich von 49,5 % auf 48,6 % verringert.

Verbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten betragen zum 30. September 2010 1.091,0 Mio. € und lagen damit um 156,8 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2009. Die Erhöhung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass ein Bankdarlehen in Höhe von 125,0 Mio. € für den Erwerb des A10 Center aufgenommen wurde. Zum anderen sind durch die Erweiterungsmaßnahme in Dresden und die höhere Beteiligungsquote an der Gesellschaft die anteiligen Verbindlichkeiten im Vergleich zum Jahresende 2009 höher. Die langfristigen passiven latenten Steuern haben sich um 4,8 Mio. € auf 90,4 Mio. € erhöht. Dem gegenüber sind durch die Beteiligungserwerbe die Abfindungsansprüche der Mitgesellschafter um rund 15 Mio. € gesunken. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen sind um 7,4 Mio. € gestiegen.

Die Shoppingcenter-Aktie

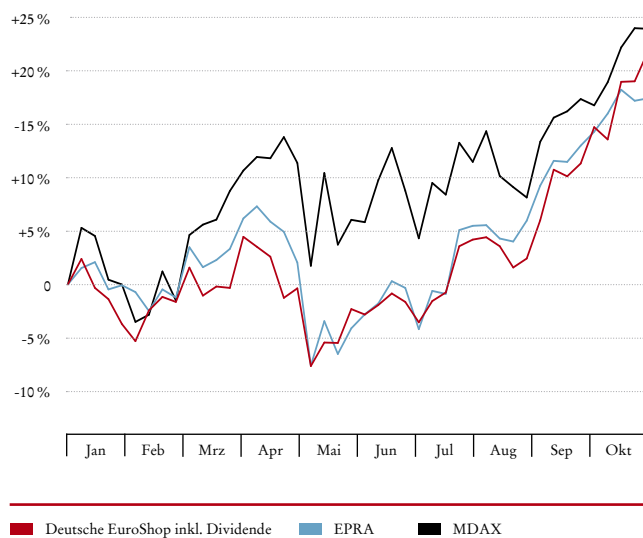
Nach einem Jahresschlusskurs 2009 von 23,67 € bewegte sich unsere Aktie nach einem positiven Start in das neue Jahr mit wenigen Ausnahmen größtenteils recht stabil in einem Korridor zwischen 22,00 € und 24,00 €. Der Tiefstkurs innerhalb der ersten neun Monate war am 1. Juli 2010 mit 21,72 € zu verzeichnen. Im freundlichen September-Umfeld erreichte die Deutsche EuroShop-Aktie ihren Periodenhöchstkurs am 30. September mit 26,00 €. Unter Berücksichtigung der am 18. Juni ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie entspricht dies in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres einer Performance von 14,3 %. Der MDAX, in dem die Aktie der Deutsche EuroShop notiert ist, stieg im selben Zeitraum um 16,8 %. Am 30. September 2010 betrug die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop 1,2 Mrd. €.

Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA

im Vergleich Januar bis Oktober 2010

KURSVERLAUF INDIZIERT

(indizierte Darstellung, Basis 100, in %)



Roadshows und Konferenzen

Von Juli bis September haben wir die Deutsche EuroShop auf Konferenzen in Frankfurt und München präsentiert und hierbei diverse Einzel- und Gruppengespräche mit Investoren sowie Analysten geführt. Zusätzlich haben wir auf Roadshows in den USA sowie in Dublin, London und Luxemburg bestehende und potenzielle Investoren besucht und dabei deren Fragen zur Lage der Gesellschaft beantwortet.

Geschäftsbericht „The EuroShopper“ mit „red dot“ ausgezeichnet

Für die herausragende Gestaltung erhielt der Geschäftsbericht 2009 der Deutsche EuroShop das begehrte Qualitätssiegel „red dot“ in der Kategorie „communication design“ beim „red dot design award“, einem der international größten und renommiertesten Designwettbewerbe. Es ist bereits der zweite „red dot“ für einen Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop: Schon 2007 hatte der Bericht „Feel Estate“ die Auszeichnung erhalten.

Coverage

Insgesamt 29 Finanzanalysten verschiedener Banken und Investmenthäuser begleiten derzeit die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop regelmäßig und veröffentlichen hierzu Studien mit konkreten Anlageempfehlungen. Zwischen Juli und September hat ABN AMRO die Coverage unserer Aktie neu aufgenommen (Kursziel 27,00€, Empfehlung „halten“). Die ebenfalls niederländische Rabobank hat das Research mit einem Kursziel von 23,80€ („halten“) wiederaufgenommen. Weitere Institute haben angekündigt, in Zukunft ebenfalls die Coverage unserer Aktie aufzunehmen. Eine Liste der Analysten sowie einen Auszug aus den aktuellen Studien und ein Archiv finden Sie unter www.deutsche-euroshop.de/ir.

KENNZAHLEN DER AKTIE

| Branche / Industriegruppe | Financial Services / Real Estate |
|---|---|
| Grundkapital am 30.09.2010 | 45.894.578,00€ |
| Anzahl der Aktien am 30.09.2010 (nennwertlose Namensstückaktien) | 45.894.578 |
| Dividende 2009 | 1,05€ |
| Kurs am 30.12.2009 | 23,67€ |
| Kurs am 30.09.2010 | 26,00€ |
| Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode | 21,72€ / 26,00€ |
| Marktkapitalisierung am 30.09.2010 | 1,2 Mrd. € |
| 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 |

Nachtragsbericht

Die Deutsche EuroShop übernimmt von Prime Commercial Properties plc zum Jahresanfang 2011 das Billstedt-Center in Hamburg. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf etwa 160 Mio. €, die erwartete Nettoanfangsrendite liegt bei ca. 6%. Für 2011 erwarten wir aus der Vermietung des Centers einen Umsatzbeitrag von rund 11,0 Mio. €.

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind darüber hinaus keine weiteren Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

Risikobericht

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Wir sehen keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiter die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2009 gemachten Angaben.

Chancen- und Prognosebericht

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die verbesserten konjunkturellen Aussichten haben die deutsche Bundesregierung im Oktober dazu veranlasst, die Wachstumsprognose für 2010 und 2011 zu erhöhen: Mit 3,4 % Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im laufenden und 1,8 % im kommenden Jahr wird Deutschland zur Konjunkturlokomotive Europas. Die Zahl der Arbeitslosen wird voraussichtlich bereits diesen Herbst auf unter drei Millionen fallen – ein positiver Trend, der auch 2011 anhalten soll.

Die Bundesregierung sieht die Bruttolöhne 2010 um 2,1 % steigen, die Nettolöhne sogar um 3,9 %. Entsprechend positiv sind die Prognosen hinsichtlich des privaten Konsums: Bei weiterhin hoher Preisstabilität (September 2010: 1,3 % Anstieg des Verbraucherpreisindex) sollte der private Konsum dieses Jahr um 1,2 % zulegen, 2011 um 1,1 %. Der Handelsverband HDE hob seine Umsatzprognose für den Einzelhandel in 2010 auf nominal +1,5 % an.

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

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Bau- und Erweiterungsprojekte verlaufen planmäßig

Im A10 Center entsteht bis März 2011 die sogenannte A10 Triangel. Die Baumaßnahmen verlaufen wie geplant. Der Vorvermietungsstand für die Triangel liegt aktuell bei rund 90 %. Wir gehen davon aus, dass der Gesamtmiettertrag nach Fertigstellung des Neubaus über unserer Ankaufskalkulation liegen wird.

Auch die Erweiterungsmaßnahme in der Altmarkt-Galerie in Dresden kommt gut voran. Rund 85 % der geplanten Mieterträge sind durch langfristige Mietverträge abgesichert. Die Eröffnung des neuen Centerteils ist ebenfalls für März 2011 geplant.

Die Fertigstellung der Erweiterungsmaßnahme im Main-Taunus-Zentrum ist für Spätherbst 2011 terminiert. Der erste Bauabschnitt (neues Parkhaus) ist bereits erfolgreich abgeschlossen und der Vorvermietungsstand liegt derzeit – knapp ein Jahr vor Eröffnung – bei rund 70 %.

Langfristige Partnerschaft

Anfang Juli 2010 haben wir mit der Hamburger Vermögensverwaltungsgesellschaft KG CURA, die alleiniger Gesellschafter der ECE Gruppe ist, eine strategische Partnerschaft bis Mitte 2020 vereinbart. Für die nächsten zehn Jahre verpflichtet sich die KG CURA gegenüber der Deutsche EuroShop, an allen zukünftigen Bezugsrechtkapitalerhöhungen teilzunehmen und jeweils 20 % des Emissionsvolumens bis zu einem Gesamtbetrag von 150 Mio. € zu zeichnen. Gleichzeitig soll die Geschäftsbeziehung der Deutsche EuroShop mit der ECE Gruppe vertieft werden. Ziel der Vereinbarung ist es, die Centermanagementverträge der 17 Center im Portfolio der Deutsche EuroShop bei Ablauf vor dem 30. Juni 2020 jeweils um zehn Jahre zu marktüblichen Konditionen mit der ECE Gruppe zu verlängern.

Erhöhung der Umsatz- und Ergebnisprognose

Unsere Umsatz- und Ergebnisziele werden wir auch in diesem Jahr erreichen. Auf Basis der Ergebnisse der ersten neun Monate erhöhen wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2010: Wir erwarten

- » einen Umsatz von 140-144 Mio. € (bisher: 139–142 Mio. €, 2009: 127,6 Mio. €),
- » ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 120–123 Mio. € (bisher 118–121 Mio. €, 2009: 110,7 Mio. €),
- » ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 61–63 Mio. € (bisher: 58–60 Mio. €, 2009: 54,9 Mio. €) und
- » die Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 1,37 € und 1,40 € (bisher 1,33–1,38 €, 2009: 1,49 €).

Dividendenerhöhung

Auf Basis des erfolgreichen Geschäftsverlaufs in den ersten drei Quartalen gehen wir davon aus, der Hauptversammlung im kommenden Jahr eine auf 1,10 € je Aktie erhöhte Dividende für das Geschäftsjahr 2010 vorschlagen zu können.

Konzernbilanz

| AKTIVA in T€ | 30.09.2010 | 31.12.2009 |
|--|------------------|------------------|
| Vermögenswerte | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 18 | 24 |
| Sachanlagen | 32 | 48 |
| Investment Properties | 2.306.377 | 1.990.980 |
| Finanzanlagen | 24.754 | 24.755 |
| Anteile an at-equity-bewerteten assoziierten Unternehmen | 3.387 | 3.532 |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | 631 | 865 |
| Langfristige Vermögenswerte | 2.335.199 | 2.020.204 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.170 | 2.557 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 24.840 | 5.870 |
| Sonstige Finanzinvestitionen | 0 | 1.600 |
| Liquide Mittel | 48.196 | 81.914 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 75.206 | 91.941 |
| Summe Aktiva | 2.410.405 | 2.112.145 |

| PASSIVA in T€ | 30.09.2010 | 31.12.2009 |
|--|------------------|------------------|
| Eigenkapital und Schuldposten | | |
| Eigenkapital und Rücklagen | | |
| Gezeichnetes Kapital | 45.894 | 37.812 |
| Kapitalrücklagen | 764.375 | 609.364 |
| Gewinnrücklagen | 254.092 | 274.149 |
| Summe Eigenkapital | 1.064.361 | 921.325 |
| Langfristige Verpflichtungen | | |
| Bankverbindlichkeiten | 1.077.912 | 921.170 |
| Passive latente Steuern | 90.406 | 85.600 |
| Abfindungsanspruch von Kommanditisten | 108.058 | 123.035 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 35.800 | 19.845 |
| Langfristige Verpflichtungen | 1.312.176 | 1.149.650 |
| Kurzfristige Verpflichtungen | | |
| Bankverbindlichkeiten | 13.112 | 13.025 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.343 | 1.071 |
| Steuerrückstellungen | 2.491 | 1.981 |
| Sonstige Rückstellungen | 4.150 | 19.688 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 11.772 | 5.405 |
| Kurzfristige Verpflichtungen | 33.868 | 41.170 |
| Summe Passiva | 2.410.405 | 2.112.145 |

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| in T€ | 01.07.–30.09.2010 | 01.07.–30.09.2009 | 01.01.–30.09.2010 | 01.01.–30.09.2009 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse | 36.201 | 31.457 | 106.609 | 94.447 |
| Grundstücksbetriebskosten | -2.061 | -1.345 | -5.592 | -4.981 |
| Grundstücksverwaltungskosten | -2.240 | -1.900 | -6.154 | -5.715 |
| Nettobetriebsergebnis (NOI) | 31.900 | 28.212 | 94.863 | 83.751 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 65 | -18 | 675 | 677 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen (Gesellschaftskosten) | -1.312 | -1.177 | -4.039 | -3.562 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 30.653 | 27.017 | 91.499 | 80.866 |
| Erträge aus Beteiligungen | 317 | 329 | 1.096 | 1.213 |
| Zinserträge | 82 | 97 | 471 | 476 |
| Zinsaufwendungen | -13.562 | -12.373 | -40.239 | -37.354 |
| Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile | -1.750 | -1.924 | -5.880 | -5.938 |
| Finanzergebnis | -14.913 | -13.871 | -44.552 | -41.603 |
| Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung) | 15.740 | 13.146 | 46.947 | 39.263 |
| Bewertungsergebnis | -673 | -3.914 | -673 | 6.907 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | 15.067 | 9.232 | 46.274 | 46.170 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -2.735 | -1.214 | -7.969 | -7.694 |
| Konzernergebnis | 12.332 | 8.018 | 38.305 | 38.476 |
| Ergebnis je Aktie (€), unverwässert | 0,27 | 0,22 | 0,87 | 1,05 |
| Ergebnis je Aktie (€), verwässert | 0,27 | 0,22 | 0,87 | 1,05 |

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

| in T€ | 01.07.–30.09.2010 | 01.07.–30.09.2009 | 01.01.–30.09.2010 | 01.01.–30.09.2009 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Konzernergebnis | 12.332 | 8.018 | 38.305 | 38.476 |
| Veränderungen aus der Währungsumrechnung | -310 | 4.679 | 230 | -1.467 |
| Veränderungen Cashflow Hedge | -6.868 | -1.938 | -14.888 | 943 |
| Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen | 1.595 | 0 | 2.616 | 0 |
| Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses | -5.583 | 2.741 | -12.042 | -524 |
| Gesamtergebnis | 6.749 | 10.759 | 26.263 | 37.952 |
| Anteil Konzernaktionäre | 6.749 | 10.759 | 26.263 | 37.952 |

Konzern-Kapitalflussrechnung

| in T€ | 01.01.–30.09.2010 | 01.01.–30.09.2009 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ergebnis nach Steuern | 38.305 | 38.476 |
| Erträge/Aufwendungen aus der Anwendung von IFRS 3 | 673 | -8.075 |
| Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile | 5.880 | 6.298 |
| Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen | 17 | 18 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge | 0 | 808 |
| Latente Steuern | 7.522 | 7.730 |
| Operativer Cashflow | 52.397 | 45.255 |
| Veränderungen der Forderungen | -18.044 | 2.950 |
| Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen | 1.600 | -30 |
| Veränderungen langfristiger Steuerrückstellungen | -2.715 | 0 |
| Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen | -16.138 | 3.571 |
| Veränderungen der Verbindlichkeiten | 22.532 | -6.583 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 39.632 | 45.163 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/Investment Properties | -50.789 | -26.680 |
| Ein-/Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen | -50 | 579 |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen | -205.744 | 0 |
| Einzahlungen von nach at-equity bilanzierten Unternehmen | 195 | 0 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -256.388 | -26.101 |
| Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten | 128.493 | -16.024 |
| Auszahlungen an Konzernaktionäre | -46.320 | -36.094 |
| Einzahlungen von Konzernaktionären | 122.367 | 66.505 |
| Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter | -12.427 | -5.858 |
| Einzahlungen von Minderheitsgesellschaftern | 3.750 | 0 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 195.863 | 8.529 |
| Veränderungen des Finanzmittelbestands | -20.893 | 27.591 |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 81.914 | 41.671 |
| Währungsbedingte Veränderungen | 233 | -146 |
| Übrige Veränderungen | -13.058 | 947 |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 48.196 | 70.063 |

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

| in T€ | Grundkapital | Kapital- rücklage | Andere Gewinn- rücklagen | Gesetzliche Gewinn- rücklage | Summe |
|--|--------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------|
| 01.01.2009 | 34.375 | 546.213 | 277.862 | 2.000 | 860.450 |
| Veränderung Cashflow Hedge | | | 943 | | 943 |
| Veränderung aus der Währungsumrechnung | | | -1.467 | | -1.467 |
| Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses | 0 | 0 | -524 | 0 | -524 |
| Konzernergebnis | | | 38.476 | | 38.476 |
| Gesamtergebnis | | | 37.952 | | 37.952 |
| Dividendenzahlung | | | -36.094 | | -36.094 |
| Kapitalerhöhung | 3.437 | 63.594 | | | 67.031 |
| Transaktionskosten Kapitalerhöhung | | -526 | | | -526 |
| Latente Steuern Transaktionskosten | | 84 | | | 84 |
| 30.09.2009 | 37.812 | 609.365 | 279.720 | 2.000 | 928.897 |
| 01.01.2010 | 37.812 | 609.364 | 272.149 | 2.000 | 921.325 |
| Veränderung Cashflow Hedge | | | -14.888 | | -14.888 |
| Veränderung aus der Währungsumrechnung | | | 230 | | 230 |
| Veränderung latente Steuer | | | 2.616 | | 2.616 |
| Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses | 0 | 0 | -12.042 | 0 | -12.042 |
| Konzernergebnis | | | 38.305 | | 38.305 |
| Gesamtergebnis | | | 26.263 | | 26.263 |
| Dividendenauszahlung | | | -46.320 | | -46.320 |
| Kapitalerhöhung | 8.082 | 155.535 | 0 | | 163.617 |
| Transaktionskosten Kapitalerhöhung | | -622 | 0 | | -622 |
| Latente Steuern Transaktionskosten | | 98 | 0 | | 98 |
| 30.09.2010 | 45.894 | 764.375 | 252.092 | 2.000 | 1.064.361 |

Anhang/Erläuterungen

GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 2010 wurde in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Lagebericht und der verkürzte Abschluss wurden weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch eine zur Abschlussprüfung befähigte Person unterzogen.

Der Finanzbericht enthält nach Ansicht des Vorstands alle erforderlichen Anpassungen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten neun Monate bis zum 30. September 2010 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 2009 veröffentlicht.

Aufgrund der im Juli 2009 und Februar 2010 durchgeführten Kapitalerhöhungen hat sich die gewichtete Aktienanzahl für 2009 auf 36.799.402 erhöht. Die beiden Kennzahlen FFO und EPS des Vorjahreszeitraums wurden entsprechend angepasst.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

(01.01.-30.09.2010)

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an Einkaufszentren innerhalb der Europäischen Union. Bei den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um reine Haltegesellschaften ohne eigenes Personal. Das operative Management ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben, so dass die Gesellschaften ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) wird eine Segmentdifferenzierung daher nur nach Inland und Ausland vorgenommen.

Die Deutsche EuroShop AG beurteilt die Leistung der Segmente u. a. anhand des Umsatzes und der Jahresergebnisse der einzelnen Objektgesellschaften.

Aufteilung nach geografischen Segmenten

| in T€ | Inland | Ausland | Gesamt |
|---------------------|---------------|---------------|----------------|
| Umsatzerlöse | 89.716 | 16.893 | 106.609 |
| (Vorjahreswerte) | (77.926) | (16.521) | (94.447) |

Rund 10 % der Mieteinnahmen werden in Polen erzielt. Im Berichtsjahr beliefen sich diese Umsätze auf 10.140 T€ (Vj. T€ 9.791).

| in T€ | Inland | Ausland | Überleitung | Gesamt |
|------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| EBIT | 76.272 | 14.931 | -377 | 90.826 |
| (Vorjahreswerte) | (66.730) | (14.888) | -(752) | (80.866) |

| in T€ | Inland | Ausland | Überleitung | Gesamt |
|-------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| EBT (vor Bewertungsergebnis) | 44.293 | 7.697 | -5.043 | 46.947 |
| (Vorjahreswerte) | (38.907) | (7.706) | -(7.350) | (39.263) |

| in T€ | Inland | Ausland | Gesamt |
|------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Segmentvermögen | 2.073.882 | 336.523 | 2.410.405 |
| (Vorjahreswerte) | (1.775.304) | (336.841) | (2.112.145) |
| davon Investment Properties | 1.978.739 | 327.638 | 2.306.377 |
| (Vorjahreswerte) | (1.663.950) | (327.029) | (1.990.979) |

SONSTIGE ANGABEN

Dividende

Am 18. Juni 2010 wurde für das Geschäftsjahr 2009 eine Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie 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 November 2010



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

Finanzkalender

2010

- 04.11. Neunmonatsbericht 2010
- 15.11. Roadshow Brüssel, WestLB
- 16.11. Roadshow Zürich, Deutsche Bank
- 17.11. Roadshow Paris, Macquarie
- 18.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 18.11. WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
- 25.11. HSBC Vienna Conference
- 30.11. Roadshow Berlin, Berenberg
- 30.11. DSW Aktienforum, Berlin
- 01.12. UBS Global Real Estate Conference, London
- 02.12. Berenberg Pennyhill Conference, London

2011

- 22.02. Roadshow Paris, Bankhaus Lampe
- 01.03. HSBC S&M Real Estate & Construction Conference, Frankfurt
- 12.04. WestLB German Property Day, London
- 27.04. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 29.04. Bilanzpressekonferenz, Hamburg
- 13.05. Zwischenbericht Q1 2011
- 19.05. Metzler-Immobilientag, Frankfurt
- 25.–26.05. Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam
- 16.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 16.06. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 21.–22.06. Bankhaus Lampe Hamburg Investment Conference
- 11.08. Halbjahresfinanzbericht 2011
- 22.09. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 06.–07.10. Société Générale Pan European Real Estate Conference, London
- 19.10. Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
- 10.11. Neunmonatsbericht 2011
- 17.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

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