



Konzern Kennzahlen

2007–2008			
in Mio. €	01.01.-30.06. 2008	01.01.-30.06. 2007	Veränderung
Umsatzerlöse	55,2	45,6	21 %
EBIT	46,0	37,8	22 %
Finanzergebnis	-24,1	-19,7	-22 %
EBT	26,3	18,2	45 %
Konzernergebnis	21,6	13,5	60 %
Ergebnis je Aktie in €	0,63	0,39	60 %
	30.06.2008	31.12.2007	
Eigenkapital*	958,1	974,0	-2 %
Verbindlichkeiten	1.003,9	1.002,3	0 %
Bilanzsumme	1.962,0	1.976,3	-1 %
Eigenkapitalquote in %*	48,8	49,3	
Gearing in %*	105	103	
Liquide Mittel	60,6	109,0	-44 %

* inkl. Minderheitenanteile

Kennzahlen der Aktie

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	34.374.998,00 €
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	34.374.998
Dividende 2007 (steuerfrei)	1,05 €
Kurs am 28.12.2007	23,50 €
Kurs am 30.06.2008	24,31 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	21,67 €/28,40 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2008	836 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 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

BRIEF DES VORSTANDS

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

zurückblickend auf das erste Halbjahr 2008 können wir sagen, dass es für die Deutsche EuroShop voll und ganz nach Plan verlaufen ist. Die im Oktober 2007 eröffnete Galeria Baltycka in Danzig sowie die im März 2008 eröffnete Stadt-Galerie Hameln trugen zu einem deutlichen Umsatzplus von 21 % gegenüber der Vorjahresperiode bei. In den ersten sechs Monaten beliefen sich unsere Umsatzerlöse auf 55,2 Mio. € gegenüber 45,6 Mio. € im Vorjahr.

Unsere neuen Objekte in Danzig und Hameln haben auch das EBIT positiv beeinflusst: Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern lag mit 46,0 Mio. € 22 % über dem Wert der Vorjahresperiode (37,8 Mio. €). Zusätzlich zu den beiden Neueröffnungen haben positive Währungseinflüsse für einen Anstieg des EBT um 45 % gesorgt, das Ergebnis vor Steuern lag in den ersten sechs Monaten 2008 bei 26,3 Mio. € im Vergleich zu 18,2 Mio. € in 2007.

Das Konzernergebnis hat sich gegenüber der Vorjahresperiode sogar um 60 % auf 21,6 Mio. € erhöht. Das Ergebnis je Aktie stieg damit auf 0,63 €, wovon 0,56 € aus dem operativen Ergebnis und 0,07 € aus dem Bewertungsergebnis resultieren.

Die Immobilien- sowie die Finanzkrise üben derzeit einen negativen Einfluss auf die Weltwirtschaft aus. Zusammen mit steigenden Energie- und Nahrungsmittelpreisen führte dies in den USA sowie in Europa zu einem sinkenden Verbrauchervertrauen und abnehmenden Konsumausgaben.

Neues von unseren Centern: Die Altmarkt-Galerie Dresden wird um 90 Geschäfte bzw. 18.000 m² erweitert. Der Baubeginn soll 2009 erfolgen und die Eröffnung ist für den Herbst 2010 geplant. Das anteilige Investitionsvolumen der Deutsche EuroShop wird ca. 75 Mio. € betragen. Die Stadt-Galerie Passau werden wir im September 2008 planmäßig eröffnen. Bereits seit mehreren Monaten ist das neue Shoppingcenter zu 100 % langfristig vermietet und wird auf einer Mietfläche von rd. 27.000 m² einen attraktiven Schwerpunkt im Passauer Einzelhandel setzen.

Im Juni haben wir an unsere Aktionäre eine erneut steuerfreie Dividende von 1,05 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2007 ausgeschüttet. Nach den erfolgreichen ersten sechs Monaten halten wir an unserer Prognose für das laufende Jahr fest und sind weiterhin optimistisch, auch für 2008 eine steuerfreie Dividende von mindestens 1,05 € je Aktie ausschütten zu können.

Hamburg, im August 2008



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

GESCHÄFT UND RAHMEN- BEDINGUNGEN

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 in Deutschland weiterhin mit einem wirtschaftlichen Wachstum in Höhe von 1,7 %. Aufgrund der Immobilien- und Finanzkrise sowie der erheblich gestiegenen Energie- und Nahrungsmittelpreise sind in den vergangenen Monaten weltweit ein rückläufiges Verbrauchervertrauen sowie sinkende Konsumausgaben zu beobachten. Dies gilt ebenfalls für Deutschland, auch wenn die Entwicklung hier bisher vergleichsweise günstig verläuft. Hierzu tragen eine weiterhin rückläufige Arbeitslosenquote sowie die gestiegenen Tariflöhne bei. Insgesamt muss aber in 2008 mit einer Stagnation im Einzelhandel gerechnet werden.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

Umsatzplus von 21 %

Die Umsatzerlöse in den ersten sechs Geschäftsmonaten 2008 beliefen sich auf 55,2 Mio. €, dies ist ein Plus von 21 % gegenüber der Vorjahresperiode (45,6 Mio. €). Dabei haben wesentlich die Galeria Baltycka in Danzig sowie die Stadt-Galerie Hameln, die im Oktober 2007 beziehungsweise im März 2008 eröffnet wurden, zu dieser Umsatzerhöhung beigetragen. Die Umsatzerlöse der Bestandsobjekte konnten um 2,0 % gesteigert werden.

Sonstige betriebliche Erträge leicht rückläufig

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich nicht wesentlich verändert und sind von 0,6 Mio. € auf 0,5 Mio. € zurückgegangen.

Höhere Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten durch neue Center

Durch die Eröffnung der beiden Objekte in Hameln und Danzig fallen höhere Aufwendungen für den operativen Betrieb der Shoppingcenter an. Die Grundstücksbetriebs- und Verwaltungskosten belaufen sich zum Berichtsstichtag auf 7,5 Mio. € gegenüber 6,4 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode.

Sonstige betriebliche Aufwendungen etwas höher

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 0,2 Mio. € auf 2,2 Mio. € gestiegen.

EBIT steigt um 22 %

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 37,8 Mio. € um 8,2 Mio. € auf 46,0 Mio. € gestiegen (+22 %). Dies ist vor allem mit den Ergebnisbeiträgen der beiden neu eröffneten Objekte in Danzig und Hameln zu begründen.

Finanzergebnis erwartungsgemäß

Das Finanzergebnis ist mit -24,1 Mio. € um 4,4 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahr (-19,7 Mio. €). Dies resultiert zum einen aus Zinsaufwendungen, die erstmals für die Galeria Balticka und die Stadt-Galerie Hameln anfielen und zum anderen aus höheren Ergebnisanteilen für die Minderheitsgesellschafter. Die Beteiligungserträge resultieren aus der Ausschüttung unserer polnischen Objektgesellschaft (Galeria Dominikanska), die mit 1,0 Mio. € höher ausfiel als im Vorjahreshalbjahr (0,2 Mio. €). Die Gesellschaft hat im 2. Quartal 2008 auf regelmäßige vierteljährliche Ausschüttungen umgestellt.

Währungseffekte im Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis ist von 0,2 Mio. € auf 4,4 Mio. € gestiegen. Die Steigerung um 4,2 Mio. € ist ausschließlich auf unrealisierte Währungseffekte der Objektgesellschaften in Polen und Ungarn zurückzuführen.

EBT: + 45 %

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte von 18,2 Mio. € auf 26,3 Mio. € gesteigert werden. Dies entspricht einer Steigerung von 8,1 Mio. € oder 45 % gegenüber dem Vergleichshalbjahr.

Konzernergebnis: 21,6 Mio. € = 0,63 € Gewinn je Aktie

Das Konzernergebnis betrug 21,6 Mio. € und hat sich gegenüber den ersten sechs Monaten 2007 (13,5 Mio. €) um 8,1 Mio. € (+60 %) erhöht. Das Ergebnis je Aktie stieg damit von 0,39 € auf 0,63 €. Hiervon resultierten 0,56 € aus dem operativen Ergebnis und 0,07 € aus dem Bewertungsergebnis.

Finanz- und Vermögenslage

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns reduzierte sich im Berichtszeitraum um 14,3 Mio. € auf 1.962,0 Mio. €. Das Sachanlagevermögen hat sich insgesamt um 32,4 Mio. € erhöht. Dabei wurden zum einen Anzahlungen für die noch im Bau befindliche Stadt-Galerie Passau und die im März eröffnete Stadt-Galerie Hameln geleistet, zum anderen wurde ein Grundstück für die Erweiterung der Altmarkt-Galerie Dresden erworben. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 5,5 Mio. € vermindert. In Geldmarktfondsanteile (sonstige Finanzinvestitionen) wurden im ersten Halbjahr weitere 2,9 Mio. € investiert. Die liquiden Mittel lagen mit 60,6 Mio. € um 48,4 Mio. € unter dem Stand zum 31. Dezember 2007.

Eigenkapitalquote bei 48,8 %

Die Eigenkapitalquote inkl. der Minderheitenanteile hat sich infolge der Dividendenauszahlung von 49,3 % auf 48,8 % verringert.

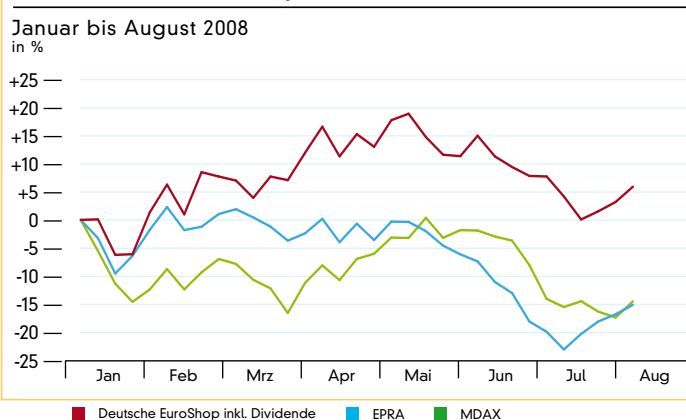
Verbindlichkeiten

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten haben sich aufgrund weiterer Darlehensauszahlungen zur Finanzierung der Stadt-Galerie Passau um 13,6 Mio. € auf 862,9 Mio. € erhöht. Die langfristigen passiven latenten Steuern haben sich, bedingt durch Zuführungen auf das laufende Ergebnis, um 4,6 Mio. € auf 68,9 Mio. € erhöht. Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten sind insbesondere durch die Rückführung eines aufgenommenen Kredites um 6,4 Mio. € gesunken. Insgesamt sind damit die Bankverbindlichkeiten von 896,0 Mio. € auf 903,2 Mio. € gestiegen. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen wurden um 5,0 Mio. € reduziert.

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Der Aktienkurs der Deutsche EuroShop hat sich im ersten Halbjahr zunächst positiv entwickelt und erreichte mit 28,40 € seinen bisherigen Jahreshöchstkurs am 13. Mai 2008. In den folgenden Wochen ging der Kurs im Zuge des – nicht nur für Immobilienaktien – schwachen Umfeldes zurück. Der Schlusskurs zum Ende des Berichtszeitraums am 30. Juni 2008 lag bei 24,31 €. Unter Einbeziehung der am 19. Juni 2008 ausgeschütteten steuerfreien Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie entsprach dies im ersten Halbjahr 2008 einer Performance von +7,9 %. Im gleichen Zeitraum fiel der MDAX um 8,4 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop lag damit zum Ende des Halbjahres bei 836 Mio. €.

Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA



Roadshows und Konferenzen

Von April bis Juni haben wir die Deutsche EuroShop auf Konferenzen von Dresdner Kleinwort in New York und Mailand, von Kempen & Co in Amsterdam sowie der Commerzbank in Frankfurt präsentiert. Zudem haben wir auf Roadshows in den USA, Kanada, der Schweiz,

Großbritannien, Irland, Liechtenstein sowie in Frankfurt, München und Hamburg zahlreiche Treffen mit Analysten und Investoren durchgeführt und detailliert Fragen zur Deutsche EuroShop beantwortet.

Erneute Auszeichnung für Investor Relations-Arbeit

Die Deutsche EuroShop ist mit dem 1. Platz des „Capital-Investor-Relations-Preis 2008“ in der Kategorie MDAX ausgezeichnet worden, mit dem das Wirtschaftsmagazin Capital jährlich Unternehmen, die nach den Kriterien Zielgruppenorientierung, Transparenz, Track Record und Extra-Financial-Reporting die beste Kommunikation mit den Finanzmärkten betreiben, würdigt. Die Deutsche EuroShop hat diese renommierte Auszeichnung nun bereits zum dritten Mal in Folge gewonnen. Zudem ist die Deutsche EuroShop als Gewinner des gemeinsam von Thomson Reuters Extel Surveys, der WirtschaftsWoche und des DIRK – Deutscher Investor Relations Verband verliehenen „Deutscher Investor Relations Preis 2008“ im Segment MDAX hervorgegangen. Über 900 Finanz- und Kapitalmarktexperten hatten im Vorfeld darüber abgestimmt, welche Unternehmen für herausragende Leistungen im IR-Bereich prämiert werden sollen.

Neue Empfehlung

Close Brothers Seydler Research hat im Juni die Coverage unserer Aktie mit einer „Kauf-Empfehlung“ aufgenommen. Insgesamt 22 Banken analysieren damit momentan unsere Aktie regelmäßig und bieten Anlegern ein breites Meinungsspektrum. Die Anlageempfehlungen fallen überwiegend positiv (16) aus, vier Analysten sind neutral und zwei sind negativ eingestellt (Stand: 08.08.2008). Weitere Institute haben signalisiert, dass sie noch in diesem Jahr Analysen zu unserer Aktie veröffentlichen möchten.

NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende des ersten Geschäftshalbjahres 2008 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 2007 gemachten Angaben.

CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Bundesregierung rechnet für das Jahr 2008 mit einer Steigerung der Wachstumsrate um 1,7 %. Die Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren eine Abkühlung der Weltkonjunktur.

Durch den guten Branchenmix erfreuen sich unsere Center nach wie vor großer Beliebtheit und weisen eine hohe Kundenfrequenz aus. Daher sind wir zuversichtlich, unsere Ziele auch in diesem Jahr zu erreichen.

Erwartete Ertragslage und Finanzlage

Noch ein Objekt im Bau

Die Eröffnung der Stadt-Galerie in Passau wird planmäßig im September 2008 erfolgen. Sämtliche Ladenflächen sind bereits langfristig an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet.

Shoppingcenter bleiben im Investorenfokus

Das Interesse an Shoppingcenter ist weiterhin groß, auch wenn sich aufgrund der Subprime-Krise die Anzahl potenzieller Investoren verringert hat. Finanzinvestoren, die mit einem hohen Fremdkapitalanteil arbeiten, sind heute kaum in der Lage, die erforderliche Finanzierung zu realisieren, weil einige Banken zurzeit nur selektiv Fremdkapital zur Verfügung stellen und deutlich höhere Eigenkapitalanforderungen stellen. Dem gegenüber sind eigenkapitalstarke Investoren wie die deutschen offenen Immobilienfonds aufgrund erheblicher Mittelzuflüsse wieder in der Lage, auch größere Investitionen zu tätigen. Insgesamt kann man aber feststellen, dass die Phase der Überhitzung der Immobilienmärkte hinter uns liegt und sich die Preise langsam normalisieren. Die Transaktionsvolumina sind nach ersten Berichten der großen Maklerorganisationen im ersten Halbjahr deutlich rückläufig. In diesem Umfeld sind wir nach wie vor zuversichtlich, dass wir bis zum Jahresende neue Investments eingehen können und unser Investitionsziel von 150–200 Mio. € erreichen werden.

Ergebnissteigerung durch neue Center

Auf Basis des Ergebnisses der ersten sechs Monate bestätigen wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2008: Unsere Planung sieht vor, dass die Umsatzerlöse sich zwischen 110–113 Mio. € bewegen und damit deutlich steigen werden (2007: 95,8 Mio. €). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) soll bei 90–92 Mio. € liegen (2007: 77,2 Mio. €). Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis rechnen wir mit 43–45 Mio. € (2007: 37,7 Mio. €).

Wir sind unverändert zuversichtlich, für das Geschäftsjahr 2008 eine steuerfreie Dividende von mindestens 1,05 € je Aktie ausschütten zu können.

KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 30. JUNI 2008

AKTIVA	30.06.2008	31.12.2007	PASSIVA	30.06.2008	31.12.2007
in T€			in T€		
Vermögenswerte					
Langfristige Vermögenswerte			Eigenkapital und Schuldposten		
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	8	Eigenkapital und Rücklagen		
Sachanlagen	176.798	144.353	Gezeichnetes Kapital	34.375	34.375
Investment Properties	1.658.255	1.658.200	Kapitalrücklagen	546.213	546.213
Finanzanlagen	37.002	32.851	Gewinnrücklagen	265.254	280.210
Sonstige langfristige Vermögenswerte	5.430	3.802	Summe Eigenkapital	845.842	860.798
Langfristige Vermögenswerte	1.877.492	1.839.214			
Kurzfristige Vermögenswerte			Langfristige Verpflichtungen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.027	3.179	Bankverbindlichkeiten	862.891	849.258
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	16.251	21.269	Passive latente Steuern	68.855	64.303
Sonstige Finanzinvestitionen	6.627	3.681	Abfindungsanspruch von Kommanditisten	112.209	113.249
Liquide Mittel	60.563	108.993	Sonstige Verbindlichkeiten	1.521	540
Kurzfristige Vermögenswerte	84.468	137.122	Langfristige Verpflichtungen	1.045.476	1.027.350
			Kurzfristige Verpflichtungen		
Summe Aktiva	1.961.960	1.976.336	Bankverbindlichkeiten	40.264	46.694
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.543	8.651
			Steuerrückstellungen	784	520
			Sonstige Rückstellungen	12.011	25.070
			Sonstige Verbindlichkeiten	14.040	7.253
			Kurzfristige Verpflichtungen	70.642	88.188
			Summe Passiva	1.961.960	1.976.336

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IFRS)
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2008

in T€	01.04.-30.06. 2008	01.04.-30.06. 2007	01.01.-30.06. 2008	01.01.-30.06. 2007
Umsatzerlöse	28.310	23.023	55.202	45.643
Sonstige betriebliche Erträge	294	295	531	565
Grundstücksbetriebskosten	-1.865	-1.378	-4.078	-3.205
Grundstücksverwaltungskosten	-1.850	-1.748	-3.455	-3.205
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.345	-1.148	-2.187	-2.012
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	23.544	19.044	46.013	37.786
Erträge aus Beteiligungen	1.012	206	1.012	206
Zinserträge	664	594	1.191	1.014
Zinsaufwendungen	-11.568	-9.608	-22.339	-19.330
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-2.270	-779	-3.955	-1.601
Finanzergebnis	-12.162	-9.587	-24.091	-19.711
Bewertungsergebnis	2.592	303	4.376	154
Ergebnis vor Steuern (EBT)	13.974	9.760	26.298	18.229
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.577	-2.570	-4.706	-4.724
Konzernergebnis	11.397	7.190	21.592	13.505
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,33	0,21	0,63	0,39
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,33	0,21	0,63	0,39

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2008

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Summe
01.01.2007	22.000	558.588	213.688	2.000	796.276
Cashflow Hedge			2.344		2.344
Übrige Veränderungen			1.081		1.081
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0	3.425	0	3.425
Konzernergebnis			13.505		13.505
Gesamtergebnis	22.000	558.588	230.618	2.000	813.206
Dividendenauszahlung			-36.094		-36.094
30.06.2007	22.000	558.588	194.524	2.000	777.112
01.01.2008	34.375	546.213	278.210	2.000	860.798
Cashflow Hedge			1.903		1.903
Übrige Veränderungen			-2.357		-2.357
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0	-454	0	-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

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2008

in T€	01.01.–30.06. 2008	01.01.–30.06. 2007
Ergebnis nach Steuern	21.592	13.505
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	3.955	1.601
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	5	9
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-4.376	781
Latente Steuern	4.551	4.636
Operativer Cashflow	25.727	20.532
Veränderungen der Forderungen	7.173	17.419
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-12.795	-7.895
Veränderungen der Verbindlichkeiten	2.971	-3.669
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.076	26.387
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-32.499	-53.854
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.899	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-36.398	-53.854
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	16.629	45.930
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-36.094	-36.094
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-3.789	-1.895
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	-2.947	2.688
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-26.201	10.629
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-39.523	-16.838
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	108.993	94.214
Währungsbedingte Veränderungen	-8.903	-781
Übrige Veränderungen	-4	964
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	60.563	77.559

ANHANG/ERLÄUTERUNGEN

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2008 wurde in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Halbjahreslagebericht und der verkürzte Abschluss wurden weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch einer prüferischen Durchsicht durch eine zur Abschlussprüfung befähigte Person unterzogen. Der Halbjahresfinanzbericht enthält nach Ansicht des Vorstands alle erforderlichen Anpassungen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse des ersten Halbjahres bis zum 30. Juni 2008 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

Die Konzernkapitalflussrechnung wurde hinsichtlich des Ausweises von Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen, die zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2007 noch beim Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesen wurden, geändert. Künftig wird diese Veränderung im Cashflow aus der Investitionstätigkeit dargestellt. Die geänderte Darstellung ist damit zu begründen, dass unter den sonstigen Finanzinvestitionen ausschließlich Geldmarktfondsanteile ausgewiesen werden, die alternativ zu Termingeldern für die kurzfristige Veranlagung liquider Mittel erworben werden.

Die Investitionen des laufenden Jahres wurden im Vorjahreshalbjahr als Aufwand im Bewertungsergebnis dargestellt. Künftig werden sie unterjährig als Zugang bei den Investment Properties ausgewiesen.

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 2007 veröffentlicht.

Sonstige Angaben

Dividende

Am 20. Juni 2008 wurde für das Geschäftsjahr 2007 eine Dividende in Höhe von 1,05 € je Aktie ausgeschüttet.

Aktienoptionen

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 2008



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

FINANZKALENDER 2008

14.08.	Halbjahresfinanzbericht 2008
26.08.	Roadshow Amsterdam, Kempen & Co
27.08.	Roadshow Helsinki, Stockholm, UniCredit
28.08.	Roadshow Kopenhagen, UniCredit
10.09.	Eröffnung der Stadt-Galerie Passau
06.09.	Hamburger Börsentag
17.09.	Roadshow London, Lehman Brothers
18.09.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
18.09.	Roadshow Paris, MainFirst
23.09.	UniCredit German Investment Conference, München
06.–07.10.	Expo Real, München
16.10.	Société Générale Pan European Real Estate Conference, London
20.–21.10.	Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
12.11.	WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
14.11.	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2008
19.11.	Roadshow Zürich, DZ Bank
25.11.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
09.12.	ESN Mid & Small Cap 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