

## BRIEF DES VORSTANDS

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

wir freuen uns, Ihnen für das 1. Quartal 2011 erfreuliche Zahlen der Deutsche EuroShop präsentieren zu können. Die Investitionen der letzten beiden Jahre zahlen sich nun voll aus.

Mit einem Umsatz von 44,4 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten das Vorjahresquartal um 28 % übertreffen. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich um knapp 30 % auf 40,1 Mio. €, das EBIT stieg um 28 % auf 38,6 Mio. €.

Diese Steigerungen sind zum einen bedingt durch den Ergebnisbeitrag des neu erworbenen Billstedt-Center Hamburg. Zum anderen steuerte das A10 Center nun erstmalig über die komplette Berichtsperiode zum Ergebnis bei. Daneben trug die erhöhte Beteiligungsquote an der Altmarkt-Galerie Dresden (67 %) sowie die Vollkonsolidierung des Phoenix-Centers und des Main-Taunus-Zentrums zum Wachstum bei.

Unser Portfolio wird 2011 und 2012 die positiven Effekte zeigen, deren Grundsteine wir in den vergangenen zwei Jahren mit unseren Erweiterungsinvestitionen und den Akquisitionen gelegt haben. Vor allem das Billstedt-Center, das seit Jahresanfang zu unserem Portfolio gehört, wird einen großen Beitrag zu unserer positiven Ergebnisentwicklung beitragen. Außerdem werden die Anfang April erfolgreich abgeschlossenen Erweiterungen der Altmarkt-Galerie Dresden und des A10 Centers in Wildau das Ergebnis weiter verbessern. Im November wird die Vollendung der Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums in Sulzbach folgen.

Eine weitere, wenn auch kleine Maßnahme der Portfolio-Optimierung haben wir zu Jahresbeginn mit dem Kauf der restlichen 5,1 % an der Stadt-Galerie Hameln vorgenommen. Die Deutsche EuroShop ist nun 100%-Eigentümer dieses Centers.

Zurück zu den Ergebnissen des 1. Quartals: Die für uns wichtige Kennzahl FFO (Funds from Operations) verbesserte sich um

12 % von 0,34 € auf 0,38 € je Aktie. Das Konzernergebnis ist um 25 % von 12,8 Mio. € auf 16,0 Mio. € gestiegen. Entsprechend erhöhte sich das Ergebnis je Aktie von 0,28 € auf 0,31 €.

Für neue Investments prüfen wir derzeit verschiedene Angebote im In- und Ausland. Derzeit könnten wir Shoppingcenter-Investments für rund 300 Mio. € kurzfristig realisieren.

Bereits jetzt sind wir optimistisch, Ihnen auch für das laufende Geschäftsjahr eine Dividende von 1,10 € je Aktie in Aussicht zu stellen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im Mai 2011



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

KONZERN KENNZAHLEN	01.01. – 31.03.2011	01.01. – 31.03.2010	+/-
in Mio. €			
Umsatzerlöse	44,4	34,6	28 %
EBIT	38,6	30,1	28 %
Finanzergebnis	-19,1	-14,7	-30 %
EBT vor Bewertung	19,5	15,4	27 %
Bewertungsergebnis	-0,4	0,0	
EBT	19,1	15,4	24 %
Konzernergebnis	16,0	12,8	25 %
FFO je Aktie in €	0,38	0,34	12 %
Ergebnis je Aktie in €	0,31	0,28	11 %
	<b>31.03.2011</b>	31.12.2010	
Eigenkapital*	1.545,4	1.527,4	1 %
Verbindlichkeiten	1.447,6	1.436,1	1 %
Bilanzsumme	2.993,0	2.963,6	1 %
Eigenkapitalquote in %*	51,6	51,5	
LTV-Verhältnis in %	45	45	
Gearing in %*	94	94	
Liquide Mittel	<b>78,1</b>	<b>65,8</b>	<b>19 %</b>

\* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital



## 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 18 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 51.631.400,00 € und ist in 51.631.400 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

### Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft haben sich in den letzten Monaten weiter aufgehellt. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich sehr gut: In den ersten Monaten des laufenden Jahres gab es in Deutschland saisonbereinigt zum ersten Mal seit 1992 weniger als drei Millionen Erwerbslose. Diese Entwicklung sollte den privaten Konsum zusätzlich stützen.

Die Umsatzentwicklung im Einzelhandel und die Stimmungslage der Haushalte waren besser als im Vorjahresquartal, allerdings gab es im März rückläufige Tendenzen. Das für den Einzelhandel wichtige Ostergeschäft fand aufgrund des späten Termins in diesem Jahr nahezu komplett im 2. Quartal statt.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt setzte seine 2010 gewonnene Dynamik auch im 1. Quartal 2011 fort. Einzelhandelsimmobilien dominierten mit einem Anteil von knapp zwei Dritteln die Transaktionen, die laut Jones Lang LaSalle ein Gesamtvolumen von über 5,8 Mrd. € hatten und dabei über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres lagen. Die anhaltend hohe Nachfrage übt weiter Druck auf die erzielbaren Renditen aus.

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Erwerb des Billstedt-Centers in Hamburg

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat die Deutsche EuroShop das Billstedt-Center in Hamburg erworben. Der Kaufpreis betrug 148,4 Mio. € und wurde bereits Ende letzten Jahres gezahlt. Der Fair Value der erworbenen Immobilie betrug 156,0 Mio. €. Aus der Kaufpreisallokation ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 7,7 Mio. €, der ergebniswirksam vereinnahmt wurde. Dem gegenüber stehen Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Höhe von 8,3 Mio. €, die im Bewertungsergebnis ausgewiesen werden.

in T€	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Kaufpreis	148.375	148.375
Erworbenes Immobilienvermögen	155.977	155.977
latente Steuern	-116	-116
<b>negativer Unterschiedsbetrag</b>	<b>-7.718</b>	<b>-7.718</b>

### Erwerb der Anteile Hameln

Mit Wirkung zum 1. Januar 2011 hat die Deutsche EuroShop 5,1 % der Kommanditanteile an der Stadt-Galerie Hameln zu einem Kaufpreis von 4,9 Mio. € erworben und damit ihre Beteiligung auf 100 % aufgestockt. Aus dem Erwerb der Anteile ergab sich ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,3 Mio. €, der ebenfalls ergebniswirksam vereinnahmt wurde.

### Ertragslage

#### Umsatzsteigerung von 28 %

In den ersten drei Monaten 2011 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 44,4 Mio. €; dies ist ein Plus von knapp 28 % gegenüber der Vorjahresperiode (34,6 Mio. €). Das Billstedt-Center wurde erstmals in den Konzernabschluss einbezogen. Das A10 Center in Wildau war wegen des Erwerbsstichtags 1. Februar 2010 im Vorjahresquartal nur für zwei Monate in den Umsätzen enthalten. Durch die Anteilsaufstockung der Altmarkt-Galerie Dresden um 17 % zum 1. Juli 2010 ist das Center im Berichtsquartal ebenfalls mit höheren Mieteinnahmen im Gesamtumsatz enthalten. Das Phoenix-Center Hamburg und das Main-Taunus-Zentrum werden ab 2011 voll- und nicht mehr quotal konsolidiert. In den übrigen Bestandsobjekten stiegen die Umsatzerlöse um 1,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

#### Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten bei 10 %

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 4,3 Mio. € gegenüber 3,6 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 9,6 % (1. Quartal 2010: 10,5 %)

**0,3 Mio. € höhere sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 0,3 Mio. € auf 1,6 Mio. € (Vorjahresperiode: 1,3 Mio. €) gestiegen.

**28 % EBIT-Anstieg**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich von 30,1 Mio. € um 8,5 Mio. € auf 38,6 Mio. € (+28%).

**Finanzergebnis 4,4 Mio. € niedriger**

Das Finanzergebnis ist mit -19,1 Mio. € um 4,4 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahreszeitraum (-14,7 Mio. €) Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Zinsaufwendungen (+2,2 Mio. €) und der Ergebnisanteil der Fremdgesellschafter (+1,8 Mio. €) infolge des erweiterten Konsolidierungskreises deutlich gestiegen sind.

**Ergebnis vor Steuern und Bewertung plus 27 %**

Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung erhöhte sich von 15,4 Mio. € auf 19,5 Mio. € (+27%). Alle beschriebenen Anteils- und Shoppingcenter-erwerbe lieferten positive Ergebnisbeiträge.

**Bewertungsergebnis**

Das negative Bewertungsergebnis im Berichtszeitraum in Höhe von -0,4 Mio. € resultiert aus der erstmaligen Konsolidierung des Billstedt-Centers und dem Erwerb der Anteile an der Stadt-Galerie Hameln KG. Es beinhaltet die Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3 sowie die Anschaffungsnebenkosten für das Hamburger Objekt.

**Konzernergebnis: 16,0 Mio. €, Gewinn je Aktie: 0,31 €**

Das Konzernergebnis betrug 16,0 Mio. € und ist bereinigt um das Bewertungsergebnis um 3,6 Mio. € (+28%) gestiegen. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,28 € auf 0,31 €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis lag das Ergebnis je Aktie bei 0,32 € gegenüber 0,28 € in der Vorjahresperiode.

**Funds from Operations (FFO) gestiegen**

Der FFO stieg von 15,3 Mio. € (0,34 € je Aktie) um 28 % auf 19,6 Mio. € (0,38 € je Aktie (+12%).

**Finanz- und Vermögenslage**

**Vermögens- und Liquiditätssituation**

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum um 29,4 Mio. € auf 2.993 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um 176,2 Mio. € erhöht, was zum einen auf die erstmalige Marktwertbilanzierung des Billstedt-Centers und zum anderen auf die Erweiterungsmaßnahmen in unseren Centern in Wildau, Dresden und Sulzbach zurückzuführen ist. Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte verminderten sich um 159,2 Mio. €, da im Vorjahr der bereits geleistete Kaufpreis für das Billstedt-Center in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen wurde. Die liquiden Mittel lagen mit 78,1 Mio. € um 12,3 Mio. € über dem Stand vom 31. Dezember 2010.

**Eigenkapitalquote bei 51,6 %**

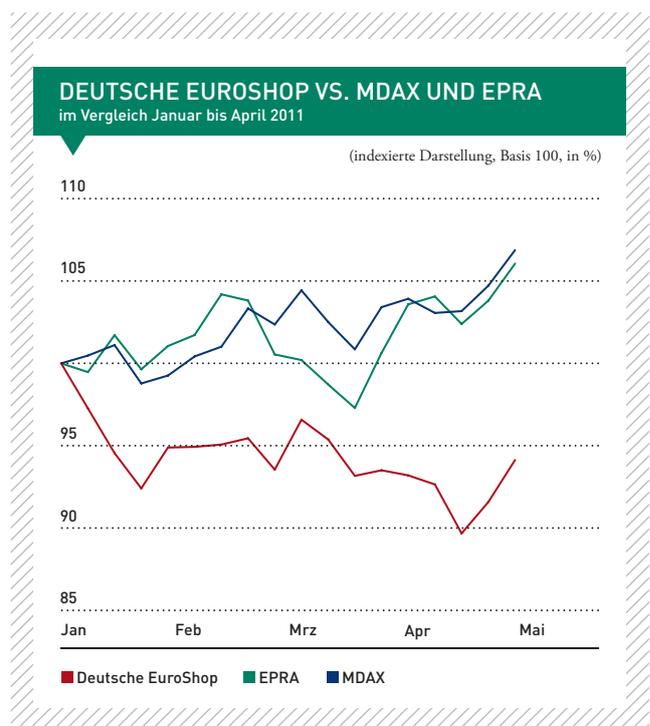
Die Eigenkapitalquote inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern hat sich leicht von 51,5 % auf 51,6 % erhöht.

**Verbindlichkeiten**

Die Bankverbindlichkeiten betragen zum 31. März 2011 1.298,1 Mio. € und lagen damit um 10,0 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2010. Die Erhöhung resultierte aus der Finanzierung der Bauprojekte in Wildau und Sulzbach. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich durch Zuführungen auf das laufende Ergebnis und ergebnisneutrale Positionen um 4,1 Mio. € auf 105,1 Mio. €. Dem gegenüber sind durch die Aufstockung der Anteile an der Stadt-Galerie Hameln die Abfindungsansprüche der Kommanditisten um rund 4,7 Mio. € gesunken. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen stiegen um 3,5 Mio. €.

**DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE**

Mit einem Jahresschlusskurs 2010 von 28,98 € legte unsere Aktie die Messlatte für das Jahr 2011 sehr hoch. Sie stand damit nah am historischen Höchstkurs von 30,09 €, der am 23. April 2007 erreicht wurde. Bereits am 3. Januar 2011 stand der Kurs mit 28,99 € auf dem Periodenhöchststand. In den nachfolgenden Wochen pendelte die Aktie um die Marke von 27,00 €. Der tiefste Stand innerhalb der ersten drei Monate wurde am 16. März mit 26,05 € markiert. Der Schlusskurs von 26,95 € am 31. März 2011 entspricht einer Performance von -7,0 % im 1. Quartal. Der MDAX, in dem die Aktie der Deutsche EuroShop notiert ist, entwickelte sich im selben Zeitraum mit 1,8 % leicht positiv. Zum Ende des 1. Quartals lag die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop bei 1,4 Mrd. €.



### Roadshows und Konferenzen

Von Januar bis März haben wir die Deutsche EuroShop auf Konferenzen in Frankfurt sowie New York präsentiert und hierbei diverse Einzel- und Gruppengespräche geführt. Zusätzlich haben wir auf Roadshows in Amsterdam, Edinburgh, London und Zürich bestehende und potenzielle Investoren besucht und hierbei insbesondere die am 24. Februar 2011 veröffentlichten vorläufigen Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2010 erörtert. Am 21. März 2011 haben wir zudem im Rahmen einer von der Berenberg Bank organisierten Property Tour einer Gruppe von internationalen Investoren vor Ort den Fortschritt der Bauarbeiten zur Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums präsentiert.

### Beste Investor Relations Deutschlands

Beim „BIRD 2010“ (Beste Investor Relations Deutschlands) belegte die Deutsche EuroShop den 2. Platz in der Kategorie MDAX, 2009 hatten wir hier den 3. Platz belegt. Zum achten Mal kürte das Anlagermagazin Börse-Online die Unternehmen, deren Kapitalmarktkommunikation von Privatanlegern besonders offen, ehrlich und fair erachtet wird. In der Gesamtwertung der 160 Unternehmen aus DAX, MDAX, SDAX und TecDAX landeten unsere Investor Relations-Aktivitäten auf Platz 5.

### Neue Website

Am 3. März 2011 haben wir unsere neue Website der Öffentlichkeit vorgestellt. Der neue Internetauftritt setzt stark auf interaktive Inhalte, über diverse Social-Media-Kanäle werden Möglichkeiten zum Dialog geboten. Einen Schwerpunkt bildet nach wie vor der Bereich Investor Relations. Die Deutsche EuroShop bietet als eines der ersten Unternehmen in Deutschland einen sogenannten IR-Blog („IR Mall“) an. Der Blog soll künftig zentrale Informations- und Diskussionsplattform des IR-Bereichs werden. Detailinformationen zu den Shoppingcentern können auf einer interaktiven Landkarte im Bereich „Shoppingcenter“ abgerufen werden. Zu erreichen ist der Internet-Auftritt u.a. über die Adresse <http://www.shoppingcenter.ag/>

### Coverage

Derzeit begleiten 24 Analysten regelmäßig die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop, hierzu veröffentlichen sie Studien mit konkreten Anlageempfehlungen. Am 17. März 2011 hat die niederländische ING die Coverage unserer Aktie aufgenommen. Die Empfehlung lautete „halten“, das Kursziel lag bei 26,20€. Weitere Institute aus dem In- und Ausland 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](http://www.deutsche-euroshop.de/ir).

### KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital am 31.03.2011	51.631.400,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2011 (nennwertlose Namensstückaktien)	51.631.400
Dividende 2010 (Vorschlag)	1,10 €
Kurs am 30.12.2010	28,98 €
Kurs am 31.03.2011	26,95 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	26.05 €/28.99 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2011	1.4 Mrd. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30 HASPAX, F.A.Z.-Index
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

## NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2011 und dem Tag der Abschluss-erstellung sind keine 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 2010 gemachten Angaben.

## CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im laufenden Jahr rechnet die Bundesregierung mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 3,4%. Getragen von einer guten Binnenkonjunktur und dem nach wie vor florierenden Außenhandel bleibt der Aufschwung in Deutschland weiter intakt. Die anhaltende Erholung am Arbeitsmarkt dürfte den privaten Konsum zunächst weiter stützen. Der Hauptverband des deutschen Einzelhandels sieht die Branche weiter im Aufwind und erwartet für die deutschen Einzelhändler 2011 ein Umsatzplus von 1,5%. Preisbereinigt wird mit einem Branchenumsatz auf Vorjahresniveau gerechnet. Allerdings sind die Risiken zuletzt deutlich gestiegen: Vor allem der steile Aufwärtstrend bei den Rohstoffpreisen, der von den Unruhen in der arabischen Welt noch verstärkt wird, erhöht den Inflationsdruck. Dieser Trend belastet zunehmend die Kaufkraft der Verbraucher.

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

#### Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums

Die Erweiterungsmaßnahme im Main-Taunus-Zentrum wird voraussichtlich bis November 2011 fertig gestellt sein. Bis auf wenige Restflächen (Vermietungsstand April 2010: > 90%) konnten für die Einzelhandelsflächen der rund 80 neuen Shops bereits Mieter gefunden werden. Die Mietertragsprognose liegt spürbar über den Erwartungen, während die Investitionskosten im Plan liegen. Hiervon entfallen auf das laufende Geschäftsjahr voraussichtlich 37,0 Mio. €.

#### Planmäßige Neuvermietung

Bei den Bestandsobjekten erwarten wir eine stabile Entwicklung. In den City-Arkaden Wuppertal und der City-Galerie Wolfsburg laufen 2011 planmäßig viele Mietverträge aus. Dies gibt uns die Chance, den Mieter- und Branchenmix der Objekte zu optimieren und sie für die nächsten zehn Jahre zu positionieren.

#### Umsatz- und Ergebnisprognose unverändert

Für das Geschäftsjahr 2011 halten wir an unseren Ende April veröffentlichten Prognosen fest und erwarten:

- einen Umsatz von 184-188 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 157–161 Mio. €
- ein operatives Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 75–78 Mio. €
- die Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 1,48 € und 1,52 €

#### Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, auch für 2011 eine Dividende von 1,10 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

## KONZERNBILANZ

### Aktiva

in T€	31.03.2011	31.12.2010
<b>Vermögenswerte</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	27	29
Sachanlagen	28	30
Investment Properties	2.877.150	2.700.697
Finanzanlagen	23.606	23.885
Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	4.143	4.094
Sonstige langfristige Vermögenswerte	607	605
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.905.561</b>	<b>2.729.340</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.177	3.481
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.122	164.971
Liquide Mittel	78.125	65.784
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>87.424</b>	<b>234.236</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>2.992.985</b>	<b>2.963.576</b>

### Passiva

in T€	31.03.2011	31.12.2010
<b>Eigenkapital und Schuldposten</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Gezeichnetes Kapital	51.631	51.631
Kapitalrücklagen	890.130	890.130
Gewinnrücklagen	328.782	307.891
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.270.543</b>	<b>1.249.652</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Bankverbindlichkeiten	1.233.272	1.227.096
Passive latente Steuern	105.124	101.052
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	274.892	277.780
Sonstige Verbindlichkeiten	15.663	21.839
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.628.951</b>	<b>1.627.767</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Bankverbindlichkeiten	64.848	61.060
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.525	6.145
Steuerrückstellungen	390	450
Sonstige Rückstellungen	6.795	7.329
Sonstige Verbindlichkeiten	9.933	11.173
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>93.491</b>	<b>86.157</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>2.992.985</b>	<b>2.963.576</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	<b>01.01. – 31.03.2011</b>	01.01. – 31.03.2010
Umsatzerlöse	44.398	34.578
Grundstücksbetriebskosten	-1.741	-1.713
Grundstücksverwaltungskosten	-2.513	-1.923
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>40.144</b>	<b>30.942</b>
Sonstige betriebliche Erträge	79	484
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.581	-1.286
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>38.642</b>	<b>30.140</b>
Erträge aus Beteiligungen	0	317
Zinserträge	86	106
Zinsaufwendungen	-15.325	-13.100
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.903	-2.069
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-19.142</b>	<b>-14.746</b>
<b>Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung)</b>	<b>19.500</b>	<b>15.394</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-396</b>	<b>0</b>
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: 13.298 T€ (i.Vj. 6.007 T€)		
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>19.104</b>	<b>15.394</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.148	-2.592
<b>Konzernergebnis</b>	<b>15.956</b>	<b>12.802</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,31	0,28
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,31	0,28

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	<b>01.01. – 31.03.2011</b>	01.01. – 31.03.2010
<b>Konzernergebnis</b>	<b>15.956</b>	<b>12.802</b>
Veränderungen aus der Währungsumrechnung	-64	405
Veränderungen Cashflow Hedge	5.924	-268
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-925	822
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>4.935</b>	<b>959</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>20.891</b>	<b>13.761</b>
Anteil Konzernaktionäre	20.891	13.761

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	<b>01.01. – 31.03.2011</b>	01.01. – 31.03.2010
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>15.956</b>	<b>12.802</b>
Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	-7.982	-8.631
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	3.898	2.069
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	6	6
Überleitung Cashflow aus operativer Tätigkeit	8.338	8.631
Latente Steuern	3.213	2.540
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>23.429</b>	<b>17.417</b>
Veränderungen der Forderungen	159.151	-2.605
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	0	1.600
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-596	1.342
Veränderungen der Verbindlichkeiten	4.115	-932
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>186.099</b>	<b>16.822</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	-20.477	-11.890
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten	-156.713	-204.381
Ein- / Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen	229	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-176.961</b>	<b>-216.271</b>
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	9.964	120.921
Einzahlungen von Konzernaktionären	0	122.415
Ein- / Auszahlungen von Fremdgegesellshaftern	-6.671	-1.742
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.293</b>	<b>241.594</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>12.431</b>	<b>42.145</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>65.784</b>	<b>81.914</b>
Währungsbedingte Veränderungen	-90	376
Übrige Veränderungen	0	-89
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>78.125</b>	<b>124.346</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

in T€	Anzahl Aktien im Umlauf	Grundkapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklage	Summe
<b>01.01.2010</b>		<b>37.812</b>	<b>609.364</b>	<b>272.149</b>	<b>2.000</b>	<b>921.325</b>
Veränderung Cashflow Hedge				-268		-268
Veränderung aus der Währungsum- rechnung				405		405
Veränderung latente Steuer				822		822
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	959	0	959
Konzernergebnis				12.802		12.802
Gesamtergebnis				13.761		13.761
Kapitalerhöhung		6.302	116.113			122.415
<b>31.03.2010</b>	<b>0</b>	<b>44.114</b>	<b>725.477</b>	<b>285.910</b>	<b>2.000</b>	<b>1.057.501</b>
<b>01.01.2011</b>	<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.130</b>	<b>305.891</b>	<b>2.000</b>	<b>1.249.652</b>
Veränderung Cashflow Hedge				5.924		5.924
Veränderung aus der Währungsum- rechnung				-64		-64
Veränderung latente Steuer				-925		-925
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	4.935	0	4.935
Konzernergebnis				15.956		15.956
Gesamtergebnis			0	20.891		20.891
<b>31.03.2011</b>	<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.130</b>	<b>326.782</b>	<b>2.000</b>	<b>1.270.543</b>

## ANHANG/ERLÄUTERUNGEN

### Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 31. März 2011 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 2011 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 2010 veröffentlicht.

Aufgrund der im Jahr 2010 durchgeführten Kapitalerhöhungen hat sich die gewichtete Aktienanzahl für 2010 gemäß IAS 33 auf 45.544.976 erhöht. Die beiden Kennzahlen FFO und EPS des Vorjahreszeitraums wurden entsprechend angepasst.

Innerhalb der Kapitalflussrechnung wurden Umgliederungen bei den Vorjahreswerten zum 31. März 2010 vorgenommen. Im operativen Cashflow und im Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurden hinsichtlich der Darstellung des Erwerbs des A10-Centers Wildau Anpassungen vorgenommen. Des Weiteren wurden der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit und die Übrigen Veränderungen um die bisher in diesen Positionen ausgewiesenen Veränderungen langfristiger ergebnisneutraler Rückstellungen und Zinsswapbeträge bereinigt.

## Segmentberichterstattung

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. Die Gesellschaften werden individuell gesteuert. Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) erfolgt aus Vereinfachungsgründen gemäß IFRS 8.12 eine Segmentdifferenzierung nur nach Inland und Ausland.

Die Deutsche EuroShop AG beurteilt die Leistung der Segmente im Wesentlichen nach dem EBIT der einzelnen Objektgesellschaften. Die Bewertungsgrundsätze für die Segmentberichterstattung entsprechen denen des Konzerns. In der Überleitung werden die Eliminierungen konzerninterner Verflechtungen zwischen den Segmenten zusammengefasst.

### Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	<b>Gesamt</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>38.621</b>	<b>5.777</b>	<b>44.398</b>
(Vorjahreswerte)	(28.904)	(5.674)	(34.578)

in T€	Inland	Ausland	Über- leitung	<b>Gesamt</b>
<b>EBIT</b>	<b>34.395</b>	<b>5.303</b>	<b>-1.056</b>	<b>38.642</b>
(Vorjahreswerte)	(26.333)	(5.037)	(-1.230)	(30.140)

in T€	Inland	Ausland	Über- leitung	<b>Gesamt</b>
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-12.941</b>	<b>-1.956</b>	<b>-342</b>	<b>-15.239</b>
(Vorjahreswerte)	(-11.035)	(-1.941)	(-18)	(-12.994)

in T€	Inland	Ausland	Über- leitung	<b>Gesamt</b>
<b>EBT (vor Bewertungsergebnis)</b>	<b>21.040</b>	<b>2.794</b>	<b>-2.492</b>	<b>21.342</b>
(Vorjahreswerte)	(14.845)	(2.601)	(-2.052)	(15.394)

in T€	Inland	Ausland	<b>Gesamt</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2.650.155</b>	<b>342.830</b>	<b>2.992.985</b>
(Vorjahreswerte)	(2.621.311)	(342.265)	(2.963.576)
davon Investment Properties	2.544.182	332.968	2.877.150
(Vorjahreswerte)	(2.367.696)	(333.001)	(2.700.697)

## Sonstige Angaben

### Dividende

Im 1. Quartal 2011 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

### 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 2011



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

## FINANZKALENDER 2011

13.05.	Zwischenbericht Q1 2011	11.08.	Zwischenbericht H1 2011
17.05.	Roadshow Luxemburg, Close Brothers Seydler	22.09.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
18.05.	Roadshow Paris, Bankhaus Lampe	27.-29.09	UniCredit German Investment Conference, München
24.05.	Metzler-Immobilientag, Frankfurt	04.-06.10.	Expo Real, München
25.05.	Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam	19.10.	Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
30.05.	Roadshow Oslo, Edge Capital	05.11.	Hamburger Börsentag
30.05.	Roadshow Kopenhagen, UniCredit	10.11.	Zwischenbericht 9M 2011
31.05.	Roadshow Helsinki, UniCredit	14.11.	Roadshow Zürich, Rabo
31.05.	Roadshow Stockholm, ABN-Amro	16.-17.11.	WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
09.06.	Roadshow Wien, Berenberg	17.11.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
16.06.	Hauptversammlung, Hamburg	23.11.	Roadshow Brüssel, Petercam
16.06.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg	29.11.-02.12.	Berenberg European Conference, Pennyhill
21.-22.06.	Bankhaus Lampe Hamburg Investment Conference, 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](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)

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

**DES**  
Deutsche EuroShop

