

Brief des Vorstands

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

wir freuen uns, Ihnen in einem schwierigen (welt-)wirtschaftlichen Umfeld für das erste Quartal 2010 planmäßige und beruhigende Zahlen der Deutsche EuroShop berichten zu können.

Mit einem Umsatz von 34,6 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten das Vorjahresquartal um 9 % übertreffen. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich um 11 % auf 30,9 Mio. €, das EBIT stieg ebenfalls um 11 % auf 30,1 Mio. €.

Maßgeblich zu diesen Steigerungen beigetragen hat das A10 Center in Wildau bei Berlin, das wir Anfang 2010 nach dreijähriger Investitionszurückhaltung für unser Portfolio gekauft haben. Das Gesamtinvestitionsvolumen inklusive einer bis 2011 geplanten Modernisierung und Neubaumaßnahme (A10 Triangel) beläuft sich auf rund 265 Mio. €. Das A10 ist eines der größten und bekanntesten Shoppingcenter in Deutschland. Es wurde 1996 eröffnet und bietet derzeit rund 120 Fachgeschäfte, die komplett vermietet sind. Nach Eröffnung der A10 Triangel im Frühjahr 2011 wird das A10 Center fast 200 Shops mit ca. 66.000 m² Verkaufsfläche präsentieren.

Zur Refinanzierung des Eigenmittelanteils für das A10 Center haben wir im Februar 2010 eine Bezugsrechtskapitalerhöhung durchgeführt. Der Deutsche EuroShop sind rund 123 Mio. € zugeflossen. In der fast fünffachen Überzeichnung der Emission sehen wir einen deutlichen Vertrauensbeweis unserer Aktionäre und des Kapitalmarkts in die Strategie und Zukunft der Deutsche EuroShop.

Zurück zu den Geschäftsergebnissen: Im Vorjahr war das Konzernergebnis des ersten Quartals durch positive Sonder- und Währungseffekte im Bewertungsergebnis überzeichnet. Das erklärt und relativiert den starken Rückgang im ersten Quartal 2010. In Zahlen ausgedrückt: Das Konzernergebnis ist um 47 % von 24,4 Mio. € auf 12,8 Mio. € gesunken. Entsprechend ging das Ergebnis je Aktie von 0,66 € auf 0,31 € zurück. Operativ ist alles planmäßig gelaufen: Die für uns wichtige Kennzahl FFO (Funds from Operations) verbesserte sich um 6 % von 0,35 € auf 0,37 € je Aktie.

In Bezug auf neue Investments sehen wir gute Chancen, 2010 ein weiteres Shoppingcenter zu akquirieren. Mit unseren Erweiterungsmaßnahmen im A10 Center, in der Altmarkt-Galerie und im Main-Taunus-Zentrum sind wir darüber hinaus gut positioniert, zusätzliches Wachstum mit dem Bestandsportfolio zu realisieren.

Wir möchten Ihnen auch für das laufende Geschäftsjahr eine Dividende von mindestens 1,05 € je Aktie in Aussicht stellen und danken Ihnen für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im Mai 2010



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

KONZERN KENNZAHLEN in Mio. €	01.01.– 31.03.2010	01.01.– 31.03.2009	+/-
Umsatzerlöse	34,6	31,8	9 %
EBIT	30,1	27,1	11 %
Finanzergebnis	-14,7	-14,2	-4 %
EBT vor Bewertung	15,4	12,8	20 %
Konzernergebnis	12,8	24,4	-47 %
FFO je Aktie in €	0,37	0,35	6 %
Ergebnis je Aktie in €	0,31	0,66	-53 %
	31.03.2010	31.12.2009	
Eigenkapital*	1.181,1	1.044,4	13 %
Verbindlichkeiten	1.190,9	1.067,8	12 %
Bilanzsumme	2.372,0	2.112,1	12 %
Eigenkapitalquote in %*	49,8	49,5	
LTV-Verhältnis in %	47,2	46,0	
Gearing in %*	101	102	
Liquide Mittel	124,3	81,9	52 %

* 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 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 44.114.578,00 € und ist in 44.114.578 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRAN- CHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturellen Aussichten für die deutsche Wirtschaft haben sich in den letzten Monaten spürbar aufgehellt. Dies ist im Wesentlichen auf eine positive Entwicklung bei den Exporten zurückzuführen. Auch der private Konsum hat sich als erstaunlich stabil erwiesen. Die Reaktion des Arbeitsmarktes auf den Konjunkturunbruch war bislang äußerst verhalten. Für die nächsten Jahre ist kein abrupter Rückgang der Beschäftigung zu erwarten. Das Preisklima bleibt günstig. Die Verbraucherpreise werden sich in diesem Jahr voraussichtlich nur moderat erhöhen. Die Bundesregierung rechnet für das laufende Jahr mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 1,6%.

Im Vergleich zum letzten Jahr können wir keine wesentlichen Änderungen beim Konsumverhalten in unseren Shoppingcentern feststellen. Die Einzelhandelsumsätze unserer Mietpartner entwickeln sich in Summe positiv. Mit Blick auf die sich erholende Wirtschaft rechnen wir für 2010 mit einer positiven Umsatz- und Ergebnisentwicklung und blicken verhalten optimistisch in dieses neue Geschäftsjahr.

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.

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.

ERTRAGSLAGE

9 % Umsatzsteigerung durch den Erwerb des A10 Center

In den drei Geschäftsmonaten 2010 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 34,6 Mio. €, dies ist ein Plus von 9 % gegenüber der Vorjahresperiode (31,8 Mio. €). Im Wesentlichen ist diese Entwicklung auf die erstmalige Vollkonsolidierung des Shoppingcenters in Wildau zurückzuführen. Aber auch in den Bestandsobjekten gingen die Mieteinnahmen leicht nach oben, sodass diese Umsatzerlöse um 1,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal gesteigert werden konnten.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten leicht rückläufig

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im ersten Quartal 2010 auf 3,6 Mio. € gegenüber 3,9 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode.

Sonstige betriebliche Aufwendungen 0,2 Mio. € höher

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 0,2 Mio. € auf 1,3 Mio. € (Vj. 1,1 Mio. €) gestiegen.

EBIT steigt um 11 %

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 27,1 Mio. € um 3,0 Mio. € auf 30,1 Mio. € gestiegen (+11 %). Dies ist vor allem auf den Ergebnisbeitrag des A10 Center zurückzuführen.

Finanzergebnis leicht niedriger

Das Finanzergebnis ist mit -14,8 Mio. € um 0,6 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahr (-14,2 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 12,8 Mio. € auf 15,4 Mio. € gestiegen (+20 %) was zum Einen auf die erstmalige Einbeziehung des Centers in Wildau zurückzuführen ist. Zum Anderen haben die Bestandsobjekte höhere Ergebnisbeiträge erzielt.

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 Vorjahresquartal waren u. a. im Bewertungsergebnis noch ein Einmaleffekt aus der erstmaligen Vollkonsolidierung des Objektes in Kassel und unrealisierte Währungsgewinne enthalten.

Konzernergebnis: 12,8 Mio. €, Gewinn je Aktie: 0,31 €

Das Konzernergebnis betrug 12,8 Mio. € und ist bereinigt um das Bewertungsergebnis, das im Vorjahresquartal noch mit 13,7 Mio. € im Konzernergebnis enthalten war, um 2,2 Mio. € (+20 %) gestiegen. Das Ergebnis je Aktie sank von 0,66 € auf 0,31 €, bereinigt um das Bewertungsergebnis stieg es von 0,29 € auf 0,31 € um knapp 7 %.

Funds from Operations (FFO)

Der FFO hat sich von 0,35 € auf 0,37 € um knapp 6 % erhöht.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich im Berichtszeitraum um 259,9 Mio. € auf 2.372,0 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um 216,3 Mio. € erhöht, was insbesondere auf den Erwerb des A10 Center in Wildau zurückzuführen ist. Die Forderungen, Sonstigen Vermögensgegenstände und die Sonstigen Finanzinvestitionen erhöhten sich um 1,2 Mio. €. Die liquiden Mittel lagen infolge der im Februar durchgeführten Kapitalerhöhung mit 124,3 Mio. € um 42,4 Mio. € über dem Stand vom 31. Dezember 2009.

Eigenkapitalquote bei 49,8 %

Die Eigenkapitalquote inkl. der Minderheitenanteile hat sich von 49,5 % auf 49,8 % erhöht.

Verbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten betragen zum 31. März 2010 1.055,1 Mio. € und lagen damit um 120,9 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2009. Die Erhöhung ist fast ausschließlich auf ein Bankdarlehen, das im Zusammenhang mit dem Erwerb des A10 Center aufgenommen wurde, zurückzuführen. Die langfristigen passiven latenten Steuern haben sich um 1,6 Mio. € auf 87,2 Mio. € erhöht. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich um 0,3 Mio. €.

Die Shoppingcenter-Aktie

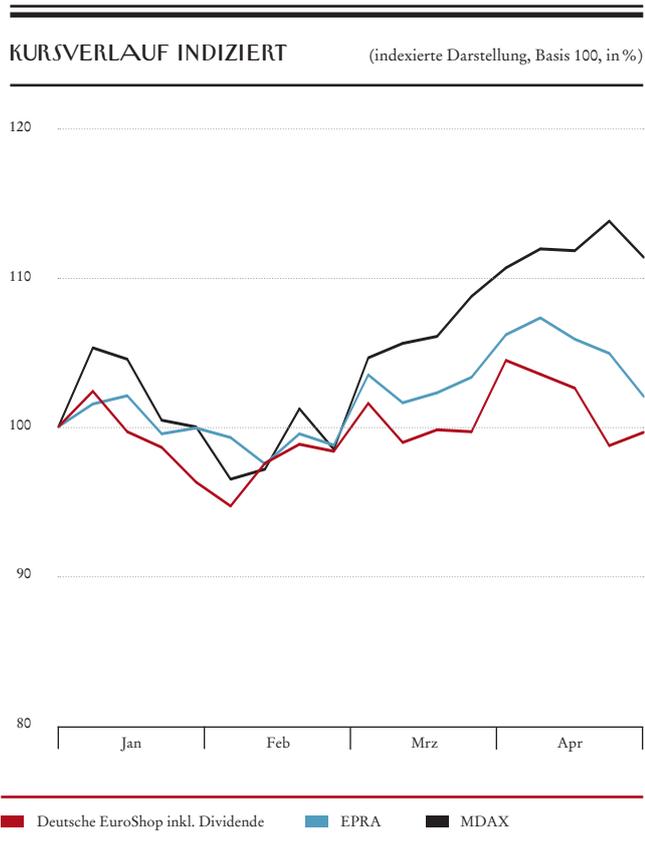
Mit einem positiven Trend konnte die Aktie der Deutsche EuroShop in das Jahr 2010 starten: Sie stieg von 23,67 € (Jahresschlusskurs 2009) am 14. Januar 2010 auf Ihren Quartalshöchststand von 25,13 €. Anschließend entwickelte sich der Aktienkurs mit dem allgemeinen Trend negativ und sank am 5. Februar 2010 bis auf 22,41 €. In den folgenden Wochen erholte er sich wieder etwas. Der Schlusskurs am Ende des Berichtszeitraums am 31. März 2010 betrug 24,32 €. Dies entsprach einer Performance von +2,8 % im ersten Quartal 2010. Der MDAX stieg im selben Zeitraum um 8,5 %. Nach der erfolgreichen Platzierung der Kapitalerhöhung Anfang Februar und der damit verbundenen neuen Aktienzahl von 44.114.578 Stück hatte die Deutsche EuroShop am 31. März 2010 eine Marktkapitalisierung von 1,1 Mrd. €.

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 31.03.2010	44.114.578,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2010 (nennwertlose Namensstückaktien)	44.114.578
Dividendenvorschlag 2009	1,05 €
Kurs am 30.12.2009	23,67 €
Kurs am 31.03.2010	24,32 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	22.41 € / 25.13
Marktkapitalisierung am 31.03.2010	1.1 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: DEQGn.DE

Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA

im Vergleich Januar bis April 2010



Roadshows und Konferenzen

Im Januar 2010 haben wir die Deutsche EuroShop auf der German Corporate Conference von CA Cheuvreux in Frankfurt präsentiert. Zudem haben wir im Februar und März Roadshows in Düsseldorf, Frankfurt, Genf, Köln, Lissabon, London, Madrid, Mailand, München, Paris, Wien sowie in Zürich durchgeführt. Hierbei erläuterten wir insbesondere die erfolgreiche Kapitalerhöhung sowie die Mitte Februar veröffentlichten vorläufigen Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2009.

Ausgezeichnete Investor Relations-Arbeit

Die Leser des Anlegermagazins Börse Online haben die Deutsche EuroShop auf den 3. Platz des BIRD 2009 (Beste Investor Relations Deutschlands) in der Kategorie MDAX gewählt und damit als eine der Gesellschaften ausgezeichnet, von denen sich die Anleger im Hinblick auf offene und ehrliche Kapitalmarktkommunikation am fairsten behandelt fühlen. Im Gesamtranking aller 160 Unternehmen aus DAX, MDAX, SDAX und TecDAX landete die Deutsche EuroShop auf Platz 4.

Breite Coverage

Aktuell beobachten 28 Analysten renommierter deutscher und internationaler Institute die Aktie der Deutsche EuroShop und veröffentlichen dabei regelmäßig Studien über die Gesellschaft. Mit den daraus resultierenden Anlageempfehlungen erschließen sie für die Deutsche EuroShop neue Investorenkreise. Die Deutsche EuroShop gehört damit zu den meistgecoverten europäischen Immobilienaktiengesellschaften.

Nachtragsbericht

Nach Ende der ersten drei Monate 2010 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 2009 gemachten Angaben.

Chancen- und Prognosebericht

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Belebt durch einen wieder erstarkten Außenhandel wächst die deutsche Wirtschaft seit Ende des letzten Jahres wieder. Zwar haben sich die Konjunkturaussichten merklich aufgehellt, jedoch nehmen die systemischen Risiken ausgehend von einer enormen Verschuldung der westlichen Industrieländer und der hiermit kürzlich verbundenen finanziellen Unterstützung Griechenlands deutlich zu. Es ist schwierig, eine seriöse Prognose für die weitere wirtschaftliche Entwicklung abzugeben, da die Finanz- und Kapitalmärkte von einer hohen Volatilität und Unberechenbarkeit geprägt sind. Die Bundesregierung geht von einem leichten Wachstum bei gleichbleibender Beschäftigung für 2010 aus. Sofern die Inflationsrate nicht deutlich ansteigt, sollte sich an der bisher relativ robusten Verbraucherstimmung nichts ändern.

Für unser Geschäft sind wir daher in diesem Jahr verhalten optimistisch gestimmt. Wir rechnen mit einer positiven Geschäftsentwicklung und sind operativ gut aufgestellt.

ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

Trotz der anhaltenden Turbulenzen auf den internationalen Kapitalmärkten und dem deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung haben wir keine Anzeichen dafür, dass sich 2010 die wirtschaftliche Situation des Deutsche EuroShop-Konzerns wesentlich eintrüben wird. Die bisher verfügbaren Zahlen deuten zwar überwiegend darauf hin, dass die Konsumneigung zurückgeht, aber der von vielen Experten befürchtete Einbruch der Konsumausgaben ist bisher ausgeblieben. Hierzu hat sicherlich auch der sehr robuste Arbeitsmarkt beigetragen. Sollte sich im Laufe des Jahres das wirtschaftliche Umfeld weiter verschlechtern, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhändler in unseren Shoppingcentern in wirtschaftliche Schwierigkeiten gelangen und ihre Mietverträge nicht mehr oder nicht mehr vollständig erfüllen können. In Summe gehen wir aber davon aus, dass der Deutsche EuroShop-Konzern in einem solchen Fall nur vergleichsweise moderate Einbußen hinzunehmen hätte.

Bauprojekte kommen gut voran

Im A10 Center entsteht bis zum Frühjahr 2011 die sogenannte A10 Triangel. Die Baumaßnahmen verlaufen planmäßig. Derzeit werden Verhandlungen über neue Mietverträge mit den bisherigen und potenziellen Mietern geführt.

Die Erweiterungsmaßnahme in der Altmarkt-Galerie in Dresden kommt trotz der Verzögerungen durch den harten Winter gut voran. Bereits 75 % der geplanten Mieterträge sind durch langfristige Mietverträge abgesichert. Die Eröffnung des neuen Center-teils ist für Frühjahr 2011 geplant.

Die Fertigstellung der Erweiterungsmaßnahme im Main-Taunus-Zentrum ist für Spätherbst 2011 anberaumt, aber bereits jetzt – knapp einhalb Jahre vor Eröffnung – liegt der Vorvermietungsstand bei über 50 %.

Umsatz- und Ergebnisprognose unverändert

Für das Geschäftsjahr 2010 halten wir an unseren Prognosen fest und erwarten:

- » einen Umsatz von 139–142 Mio. €
- » ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 118–121 Mio. €
- » ein operatives Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 58–60 Mio. €
- » die Funds from Operation (FFO) je Aktie zwischen 1,33 € und 1,38 €

Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, auch für 2010 eine Dividende von mindestens 1,05 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

Konzernbilanz

AKTIVA in T€	31.03.2010	31.12.2009
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	22	24
Sachanlagen	38	48
Investment Properties	2.207.423	1.990.980
Finanzanlagen	24.755	24.755
Anteile an At-equity-bewerteten assoziierten Unternehmen	3.532	3.532
Sonstige langfristige Vermögenswerte	757	865
Langfristige Vermögenswerte	2.236.527	2.020.204
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.518	2.557
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	9.632	5.870
Sonstige Finanzinvestitionen	0	1.600
Liquide Mittel	124.346	81.914
Kurzfristige Vermögenswerte	135.496	91.941
Summe Aktiva	2.372.023	2.112.145

PASSIVA in T€	31.03.2010	31.12.2009
Eigenkapital und Schuldposten		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	44.114	37.812
Kapitalrücklagen	725.477	609.364
Gewinnrücklagen	287.910	274.149
Summe Eigenkapital	1.057.501	921.325
Langfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	1.043.183	921.170
Passive latente Steuern	87.227	85.600
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	123.607	123.035
Sonstige Verbindlichkeiten	19.672	19.845
Langfristige Verpflichtungen	1.273.689	1.149.650
Kurzfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	11.933	13.025
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	530	1.071
Steuerrückstellungen	2.245	1.981
Sonstige Rückstellungen	20.766	19.688
Sonstige Verbindlichkeiten	5.359	5.405
Kurzfristige Verpflichtungen	40.833	41.170
Summe Passiva	2.372.023	2.112.145

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.03.2009
Umsatzerlöse	34.578	31.774
Grundstücksbetriebskosten	-1.713	-1.931
Grundstücksverwaltungskosten	-1.923	-1.984
Nettobetriebsergebnis (NOI)	30.942	27.859
Sonstige betriebliche Erträge	484	260
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Gesellschaftskosten)	-1.286	-1.055
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	30.140	27.064
Erträge aus Beteiligungen	317	327
Zinserträge	106	160
Zinsaufwendungen	-13.100	-12.715
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-2.069	-1.997
Finanzergebnis	-14.746	-14.225
Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung)	15.394	12.839
Bewertungsergebnis	0	16.778
Ergebnis vor Steuern (EBT)	15.394	29.617
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.592	-5.250
Konzernergebnis	12.802	24.367
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,31	0,66
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,31	0,66

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.01. – 31.03.2010	01.01. – 31.03.2009
Konzernergebnis	12.802	24.367
Veränderungen aus der Währungsumrechnung	-268	-12.785
Veränderungen Cashflow Hedge	405	-1.615
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	822	0
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	959	-14.400
Gesamtergebnis	13.761	9.967
Anteil Konzernaktionäre	13.761	9.967

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	01.01.–31.03.2010	01.01.–31.03.2009
Ergebnis nach Steuern	12.802	24.367
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	0	-8.075
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	2.069	5.447
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	6	6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge		-12.154
Latente Steuern	2.540	5.228
Operativer Cashflow	17.417	14.819
Veränderungen der Forderungen	-2.615	2.317
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	1.600	96
Veränderungen langfristiger Steuerrückstellungen	-911	0
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	1.342	5.993
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-761	-2.924
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.072	20.301
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/ Investment Properties	-6.761	-19.477
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-209.510	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-216.271	-19.477
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	120.921	12.421
Einzahlungen von Konzernaktionären	122.415	
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-1.742	-1.660
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	241.594	10.761
Veränderungen des Finanzmittelbestands	41.395	11.585
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	81.914	41.671
Währungsbedingte Veränderungen	376	-1.242
Übrige Veränderungen	661	-1.631
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	124.346	50.384

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			-1.615		-1.615
Veränderung aus der Währungsumrechnung			-12.785		-12.785
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	0	0	-14.400	0	-14.400
Konzernergebnis			24.367		24.367
Gesamtergebnis			9.967		9.967
31.03.2009	34.375	546.213	287.829	2.000	870.417
01.01.2010	37.812	609.364	272.149	2.000	921.325
Veränderung Cashflow Hedge			-268		-268
Veränderung aus der Währungsumrechnung			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 aus Gesellschaftsmitteln	6.302	116.113			122.415
31.03.2010	44.114	725.477	285.910	2.000	1.057.501

Anhang/Erläuterungen

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 31. März 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 drei Monate bis zum 31. März 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.

Bedingt durch die Umstellung der Methode der Währungsumrechnung zum 31. Dezember 2009 wurde im Quartalsbericht die Zeile Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung) in der Gewinn- und Verlustrechnung eingefügt.

Die beiden Kennzahlen FFO und EPS des Vorjahresquartals wurden angepasst, da sich infolge der im Juli 2009 durchgeführten Kapitalerhöhung die gewichtete Aktienanzahl auf 36.499.702 erhöht hat.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

(01.01. – 31.03.2010)

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	28.904	5.674	34.578
(01.01.–31.03.2009)	(26.299)	(5.475)	(31.774)

Rund 10 % der Mieteinnahmen werden in Polen erzielt. Im Berichtsquartal beliefen sich diese Umsätze auf 3.414 T€ (i. Vj.: 3.262 T€).

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
EBIT	26.333	5.037	-1.230	30.140
(01.01.–31.03.2009)	(23.164)	(5.042)	-(1.142)	(27.064)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
EBT (vor Bewertungsergebnis)	14.845	2.601	-2.052	15.394
(01.01.–31.03.2009)	(12.464)	(2.652)	-(2.277)	(12.839)

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
Segmentvermögen	2.034.983	337.040	2.372.023
(31.03.2009)	(1.759.219)	(325.287)	(2.084.506)
davon Investment Properties	1.880.228	327.195	2.207.423
(31.03.2009)	(1.645.677)	(322.110)	(1.967.787)

SONSTIGE ANGABEN

Dividende

Im ersten Quartal 2010 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

Aktioptionen

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

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, im Mai 2010



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

Finanzkalender 2010

- | | | | |
|------------|--|---------------|---|
| 12.05. | Zwischenbericht Q1 2010 | 02.–03.09. | EPRA Annual Conference, Amsterdam |
| 26.05. | Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam | 21.09. | UniCredit German Investment Conference, München |
| 27.05. | Société Générale European Mid and Small Caps Conference, Nizza | 23.09. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg |
| 09.06. | Metzler Property Day, Frankfurt | 04.–06.10. | Expo Real, München |
| 10.06. | Morgan Stanley European Property Conference, London | 12.10. | Roadshow Amsterdam, Rabo |
| 17.06. | Hauptversammlung, Hamburg | 19.10. | Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt |
| 17.06. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg | 06.11. | Hamburger Börsentag |
| 30.06. | Roadshow Luxemburg, DZ Bank | 11.11. | Zwischenbericht 9M 2010 |
| 06.07. | Roadshow Kopenhagen, UniCredit | 12.11. | Roadshow Brüssel, WestLB |
| 12.08. | Zwischenbericht H1 2010 | 16.11. | Roadshow Zürich, Deutsche Bank |
| 16.–19.08. | Roadshow USA, Berenberg | 18.11. | Aufsichtsratssitzung, Hamburg |
| 16.08. | Roadshow London, UniCredit | 30.11.–02.12. | UBS Global Real Estate Conference, London |
| 17.08. | Roadshow Dublin, UniCredit | 01.–03.12. | Berenberg Pennyhill Conference, London |
| 18.–19.08. | Bankhaus Lampe Retail- und Konsumkonferenz, Frankfurt | | |

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

DES
Deutsche EuroShop