

## BRIEF DES VORSTANDS

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

erfreut und zufrieden können wir Ihnen mitteilen, dass das 1. Halbjahr für die Deutsche EuroShop gut und wieder einmal planmäßig verlaufen ist.

Mit einem Umsatz von 91,1 Mio. € konnten wir die ersten sechs Monate des Vorjahres um 29 % übertreffen. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich ebenfalls um 29 % auf 81,5 Mio. € und auch das EBIT stieg um 29 % auf 78,4 Mio. €.

Für diese Steigerungen gibt es mehrere Gründe: Im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres wirken sich 2011 das Billstedt-Center (seit Anfang 2011), der auf 67 % erhöhte Anteil an der Altmarkt-Galerie Dresden und die nun vollkonsolidierten Center in Sulzbach (Main-Taunus-Zentrum) und Hamburg (Phoenix-Center) positiv aus. Außerdem wurden die Neu- und Erweiterungsbauten in der Altmarkt-Galerie und im A10 Center zu Beginn des 2. Quartals in Betrieb genommen. Im 4. Quartal wird die Vollendung der Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums das Ergebnis zusätzlich verbessern.

Unsere Funds from Operations (FFO) stiegen erwartungsgemäß um 13 % von 0,68 € auf 0,77 € je Aktie (51,6 Mio. Aktien im Vergleich zu adjustierten 45,5 Mio. Aktien in 2010) – absolut lag der FFO um 27 % über der Vorjahresperiode. Das Konzernergebnis ist um 24 % von 26,0 Mio. € auf 32,3 Mio. € gestiegen. Entsprechend erhöhte sich das Ergebnis je Aktie von 0,57 € auf 0,63 €.

Nachdem wir unser Portfolio zu Beginn des Jahres mit dem Kauf der restlichen 5,1 % an der Stadt-Galerie Hameln optimierten, haben wir mit dem Kauf der Fremddanteile (11 %) an der City-Galerie Wolfsburg für 6,5 Mio. € zum 1. Juli bei einem weiteren Center unsere Beteiligungsquote auf 100 % aufgestockt.

Optimierung ist auch das Stichwort für unsere Fremdfinanzierung: Im 1. Halbjahr haben wir bereits fünf Darlehen mit einem Volumen von 212 Mio. € vorzeitig für zehn Jahre prolongiert. Dadurch konnte der Durchschnittszinssatz

unseres Kreditportfolios von 5,03 % per Ende 2010 auf aktuell 4,83 % gesenkt werden. Gegenwärtig verhandeln wir die vorzeitige Prolongation von weiteren Darlehen und gehen davon aus, auch diese Anschlussfinanzierungen zu günstigeren Zinskonditionen abschließen zu können.

Im Hinblick auf neue Investments prüfen wir momentan diverse Angebote im In- und Ausland. Bei einem deutschen Shoppingcenter sind wir in einem fortgeschrittenen Stadium des Bieterprozesses. Das Objekt wäre eine attraktive Ergänzung unseres Portfolios.

Im Zwischenbericht über das 1. Quartal äußerten wir uns optimistisch, auch für das laufende Geschäftsjahr 2011 eine Dividende in Höhe von 1,10 € je Aktie ausschütten zu können. Diese Zuversicht können wir nach dem 1. Halbjahr bekräftigen.

Hamburg, im August 2011



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

KONZERN KENNZAHLEN in Mio. €	01.01. – 30.06.2011	01.01. – 30.06.2010	+/-
Umsatzerlöse	91,1	70,4	29 %
EBIT	78,4	60,8	29 %
Finanzergebnis	-38,8	-29,6	-31 %
EBT vor Bewertung	39,6	31,2	27 %
Bewertungsergebnis	-0,9	0,0	
EBT	38,7	31,2	24 %
Konzernergebnis	32,3	26,0	24 %
FFO je Aktie in €	0,77	0,68	13 %
Ergebnis je Aktie in €	0,63	0,57	11 %
	<b>30.06.2011</b>	31.12.2010	
Eigenkapital*	1.502,7	1.527,4	-2 %
Verbindlichkeiten	1.507,5	1.436,1	5 %
Bilanzsumme	3.010,2	2.963,6	2 %
Eigenkapitalquote in %*	49,9	51,5	
LTV-Verhältnis in %	47	47	
Gearing in %*	100	94	
Liquide Mittel	69,9	65,8	6 %

\* inkl. Fremddanteile 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 deutsche Wirtschaft wächst – vor allem getragen von einer guten Binnenkonjunktur und einem florierenden Außenhandel – auch in diesem Jahr kräftig weiter. Nach wie vor zeigt sich der Arbeitsmarkt sehr stabil. Die Erwerbstätigkeit und die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung nahmen saisonbereinigt in 2011 deutlich zu. Allerdings deuten die Frühindikatoren auf eine Abkühlung der Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte hin. Die Umsatzentwicklung im Einzelhandel und die Stimmungslage der Haushalte waren besser als im Vorjahreshalbjahr.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt setzte seine 2010 gewonnene Dynamik auch im 1. Halbjahr 2011 fort. Einzelhandelsimmobilien dominierten mit einem Anteil von 55% die Transaktionen, die laut Jones Lang LaSalle ein Gesamtvolumen von über 11,3 Mrd. € hatten und dabei 19% über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres lagen. Die anhaltend hohe Nachfrage übt weiterhin Druck auf die erzielbaren Renditen aus; die sogenannten Spitzenrenditen für Shoppingcenter lagen im Durchschnitt bei 5,10%.

## 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>

### Aufstockung der Anteile an der Stadt-Galerie Hameln auf 100 %

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 ergebniswirksam vereinnahmt wurde.

### Ertragslage

#### Umsatzsteigerung von 29 %

Im 1. Halbjahr 2011 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 91,1 Mio. €; dies ist ein Plus von knapp 29% gegenüber der Vorjahresperiode (70,4 Mio. €). Das Billstedt-Center wurde erstmals in den Konzernabschluss einbezogen. Das A10 Center in Wildau war wegen des Erwerbsstichtags 1. Februar 2010 für fünf Monate in den Umsätzen enthalten. Durch die Anteilsaufstockung der Altmarkt-Galerie Dresden um 17% zum 1. Juli 2010 ist das Center in der Berichtsperiode ebenfalls mit höheren Mieteinnahmen im Gesamtumsatz enthalten. Das Phoenix-Center Hamburg und das Main-Taunus-Zentrum werden seit Anfang 2011 nicht mehr quotal, sondern voll konsolidiert. In den übrigen Bestandsobjekten stiegen die Umsatzerlöse um 1,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

#### Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten bei 10,5 %

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 9,6 Mio. € gegenüber 7,4 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 10,5% (1. Halbjahr 2010: 10,6%)

### 0,6 Mio. € höhere sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 0,6 Mio. € auf 3,3 Mio. € (Vorjahresperiode: 2,7 Mio. €) gestiegen.

### 29 % EBIT-Anstieg

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich von 60,8 Mio. € um 17,6 Mio. € auf 78,4 Mio. € (+29%).

### Finanzergebnis 9,1 Mio. € niedriger

Das Finanzergebnis hat sich mit -38,8 Mio. € um 9,1 Mio. € verschlechtert. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Zinsaufwendungen (+4,9 Mio. €) und der Ergebnisanteil der Fremdgesellschafter (+3,4 Mio. €) infolge des erweiterten Konsolidierungskreises und der Erweiterungsmaßnahmen deutlich gestiegen sind.

### Ergebnis vor Steuern und Bewertung plus 27 %

Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung erhöhte sich von 31,2 Mio. € auf 39,6 Mio. € (+27%), was auch auf die positiven Ergebnisbeiträge der letzten Investitionen zurückzuführen ist.

### Bewertungsergebnis

Das negative Bewertungsergebnis im Berichtszeitraum in Höhe von -0,9 Mio. € resultiert zum einen 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. Zum anderen fielen in den Shoppingcentern im 2. Quartal 2011 Investitionskosten in Höhe von 0,5 Mio. € an.

### Konzernergebnis: 32,3 Mio. €, Gewinn je Aktie: 0,63 €

Das Konzernergebnis betrug 32,3 Mio. € und ist bereinigt um das Bewertungsergebnis um 7,2 Mio. € (+28%) gestiegen. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,57 € auf 0,63 €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis lag das Ergebnis je Aktie bei 0,64 € gegenüber 0,57 € in der Vorjahresperiode.

### Funds from Operations (FFO) gestiegen

Der FFO stieg von 31,1 Mio. € um 28% auf 39,6 Mio. bzw. je Aktie von 0,68 € auf 0,77 € (+12%).

## Finanz- und Vermögenslage

### Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2010 im Berichtszeitraum um 46,6 Mio. € auf 3.010,2 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um 197,3 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 154,8 Mio. €, da im Vorjahr der bereits geleistete Kaufpreis für das Billstedt-Center in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen wurde. Die liquiden Mittel lagen mit 69,9 Mio. € um 4,1 Mio. € über dem Stand vom 31. Dezember 2010.

### Eigenkapitalquote bei knapp 50 %

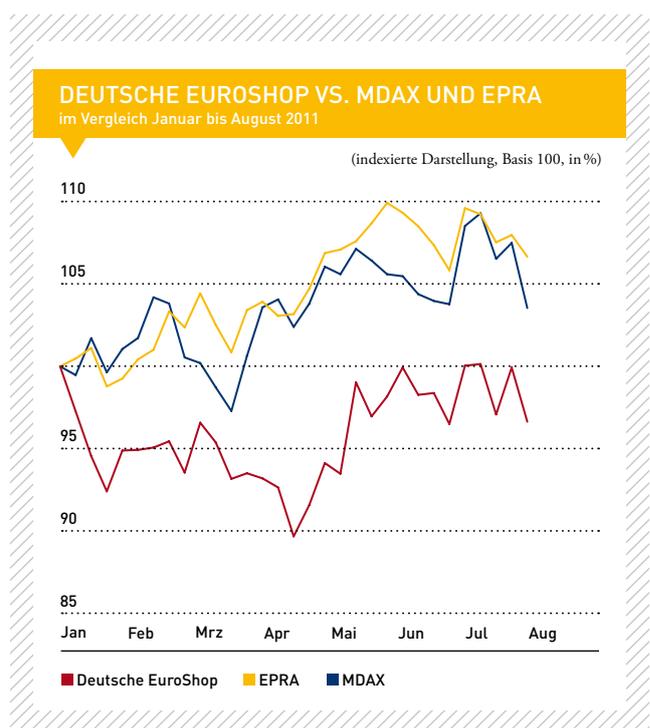
Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) hat sich infolge der Dividende, die im Juni an die Aktionäre geleistet wurde, von 51,5% auf 49,9% verringert.

### Verbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten betragen zum 30. Juni 2011 1.362,1 Mio. € und lagen damit um 73,9 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2010. Die Erhöhung resultierte aus der Finanzierung der Bauprojekte in Sulzbach und Wildau und aus der Anteilsaufstockung an der City-Galerie Wolfsburg zum 1. Juli 2011. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich durch Zuführungen auf das laufende Ergebnis und ergebnisneutrale Positionen um 6,7 Mio. € auf 107,8 Mio. €. Dem gegenüber sind durch die Aufstockung der Anteile an der Stadt-Galerie Hameln und geleistete Ausschüttungen die Ergebnisanteile der Fremdgesellschafter um rund 2,5 Mio. € gesunken. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich um 5,9 Mio. €.

## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs 2010 von 28,98 € pendelte unsere Aktie zunächst einige Wochen nahe der Marke von 27,00 €. Am 14. April 2011 erreichte sie mit 25,96 € ihren Tiefstkurs innerhalb der Periode. Danach erholte sie sich schnell von der temporären Schwäche und erreichte am 1. Juni 2011 mit 29,06 € den Höchststand innerhalb der ersten sechs Monate dieses Geschäftsjahrs. Der Schlusskurs am Ende des Berichtszeitraums am 30. Juni 2011 war 27,30 €. Unter Berücksichtigung der Dividende von 1,10 €, die am 17. Juni 2011 ausgeschüttet wurde, entspricht dies einer Performance von -2,0% im 1. Halbjahr. Der MDAX stieg im selben Zeitraum um 7,9%. Am 30. Juni 2011 lag die Marktkapitalisierung bei 1,4 Mrd. Damit hat die Deutsche EuroShop die höchste Marktkapitalisierung aller börsennotierten deutschen Immobilienaktiengesellschaften.



### Roadshows und Konferenzen

Im 2. Quartal haben wir unsere Gesellschaft auf Konferenzen in Frankfurt und Hamburg präsentiert. Zudem haben wir Roadshows in München, Helsinki, Kopenhagen, Luxemburg, Oslo, Paris, Stockholm und Wien durchgeführt. Hierbei haben wir jeweils diverse Einzel- und Gruppengespräche geführt und bestehende sowie potenzielle Investoren besucht. Am 6. April 2011 haben wir im Rahmen einer von der Deutsche Bank organisierten Property Tour die am selben Tag eröffnete A10 Triangel einer Gruppe von Investoren präsentiert. Eine Besichtigung des Phoenix-Centers in Hamburg war Bestandteil des Programms der vom Bankhaus Lampe organisierten Hamburg Investment Conference am 21. Juni 2011.

### Auszeichnungen für den Geschäftsbericht 2010

Bei der „LACP 2010 Vision Awards Annual Competition“ der League of American Communications Professionals LLC ist unser Geschäftsbericht 2010 mit dem Motto „10“ mit Gold in der Kategorie „Immobilien“ ausgezeichnet worden und gehörte damit zu den Top 50 der Einsendungen aus Europa, dem Mittleren Osten und Afrika. Zudem wurde unser Geschäftsbericht für den „Designpreis Deutschland 2012“ nominiert, einem der renommiertesten deutschen Preise für Kommunikations- und Produktdesign.

### Hauptversammlung

Am 16. Juni 2011 fand die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop statt. Der Austragungsort war wie bereits schon im Vorjahr die Handwerkskammer Hamburg. Die ca. 300 anwesenden Aktionäre vertraten 55,6% des Grundkapitals. Auf der Tagesordnung stand u.a. die Beschlussfassung über die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals sowie die Billigung des Systems zur Vergütung der Vorstandsmitglieder. Allen Tagesordnungspunkten wurde mit großer Mehrheit zugestimmt. Unter [www.deutsche-euroshop.de/HV](http://www.deutsche-euroshop.de/HV) steht Ihnen eine Vielzahl von Informationen rund um die Hauptversammlung zur Verfügung, inklusive eines Video-Webcasts der Rede von Claus-Matthias Böge, Sprecher des Vorstands.

### Breite Coverage

Zurzeit bewerten 27 Finanzanalysten verschiedener Institute die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop. Hierzu gehört die regelmäßige Veröffentlichung von Studien über die Gesellschaft. Die hieraus jeweils resultierenden Anlageempfehlungen fallen derzeit mehrheitlich neutral aus (13), elf Analysten sind positiv eingestellt und drei haben eine negative Einschätzung (Stand: 9. August 2011). Im Juni hat die in München ansässige Baader Bank die Coverage unserer Aktie im Rahmen einer Sektorstudie aufgenommen. Die Empfehlung lautete „Halten“, das Kursziel wurde mit 29,50 € angegeben. Darüber hinaus haben uns weitere Institutionen signalisiert, dass sie in Zukunft die Coverage unserer Aktie aufnehmen möchten. Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien 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 30.06.2011	51.631.400,00 €
Anzahl der Aktien am 30.06.2011 (nennwertlose Namensstückaktien)	51.631.400
Dividende 2010 (17.06.2011)	1,10 €
Kurs am 30.12.2010	28,98 €
Kurs am 30.06.2011	27,30 €
Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode	25,96 €/29,06 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2011	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

Die Deutsche EuroShop hat mit Wirkung zum 1. Juli 2011 11 % der Kommanditanteile an der City-Galerie Wolfsburg zu einem Kaufpreis von 6,5 Mio. € erworben und ihre Beteiligung auf 100 % aufgestockt. Aus dem Erwerb der Anteile ergibt sich ein positiver Unterschiedsbetrag von rund 1,1 Mio. €, der im 3. Quartal 2011 in das Bewertungsergebnis einbezogen wird.

Darüber hinaus sind zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2011 und dem Tag der Abschlusserstellung 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

Die Wirtschaft setzt ihren Wachstumskurs auch in diesem Jahr kontinuierlich weiter fort. Dabei gingen die stärksten Impulse von einer guten Binnennachfrage und dem starken Exportgeschäft aus. In 2011 rechnet die Bundesregierung mit einer Steigerung des realen Bruttoinlandsprodukts von 2,6%

Der deutsche Einzelhandel erzielte im 1. Halbjahr 2011 ein Umsatzplus von nominal 2,9%. Preisbereinigt entspricht dies einem Plus von 1,3%. Damit wurden die Erwartungen des Hauptverbands des deutschen Einzelhandels, der die Branche weiter im Aufwind sieht und für 2011 einen Umsatzanstieg von 1,5% erwartet, erfüllt. Preisbereinigt wird mit einem Branchenumsatz auf Vorjahresniveau gerechnet.

Risiken gehen gegenwärtig von den Energie- und Rohstoffmärkten aus. Die hohen Preise treiben die Inflation weiter voran und entziehen den Konsumenten zunehmend Kaufkraft. Zudem rückten in den letzten Wochen die europäische und US-amerikanische Schuldenkrise immer mehr in den Fokus der Finanzmärkte. Das schwindende Vertrauen in die Handlungsfähigkeit der Politik hat die Börsen weltweit auf Talfahrt geschickt und es bleibt abzuwarten, wie die staatlichen Hilfspakete auf das Finanzsystem wirken werden.

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

### Erwartete Ertrags- und Finanzlage

#### Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums voll vermietet

Die Erweiterungsmaßnahme im Main-Taunus-Zentrum läuft planmäßig und soll bis November 2011 vollendet sein. Die Vermietung der rund 80 neuen Shops ist bereits so gut wie abgeschlossen. Die Mieterträge werden voraussichtlich spürbar über den Erwartungen liegen, während die Investitionskosten im Plan liegen. Hiervon entfallen auf das laufende Geschäftsjahr voraussichtlich 37,0 Mio. €.

#### Planmäßige Neuvermietungen in zwei Centern

Bei den Bestandsobjekten erwarten wir eine stabile Entwicklung. In den City-Arkaden Wuppertal und der City-Galerie Wolfsburg laufen 2011 planmäßig viele Mietverträge aus. Auch bei diesen beiden Centern sind die Nachvermietungsmaßnahmen weitestgehend abgeschlossen.

### 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€	30.06.2011	31.12.2010
<b>Vermögenswerte</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	25	29
Sachanlagen	149	30
Investment Properties	2.898.482	2.700.697
Finanzanlagen	23.326	23.885
Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	4.143	4.094
Sonstige langfristige Vermögenswerte	482	605
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.926.607</b>	<b>2.729.340</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.544	3.481
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	12.138	164.971
Liquide Mittel	69.863	65.784
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>83.545</b>	<b>234.236</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.010.152</b>	<b>2.963.576</b>

### Passiva

in T€	30.06.2011	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	285.641	307.891
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.227.402</b>	<b>1.249.652</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Bankverbindlichkeiten	1.245.125	1.227.096
Passive latente Steuern	107.835	101.052
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	275.256	277.780
Sonstige Verbindlichkeiten	18.369	21.839
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.646.585</b>	<b>1.627.767</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Bankverbindlichkeiten	116.942	61.060
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.131	6.145
Steuerrückstellungen	389	450
Sonstige Rückstellungen	5.608	7.329
Sonstige Verbindlichkeiten	10.095	11.173
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>136.165</b>	<b>86.157</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.010.152</b>	<b>2.963.576</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.04. – 30.06.2011	01.04. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2011	01.01. – 30.06.2010
Umsatzerlöse	46.695	35.830	91.093	70.408
Grundstücksbetriebskosten	-2.687	-1.818	-4.428	-3.531
Grundstücksverwaltungskosten	-2.640	-1.991	-5.153	-3.914
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>41.368</b>	<b>32.021</b>	<b>81.512</b>	<b>62.963</b>
Sonstige betriebliche Erträge	66	126	145	610
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.720	-1.441	-3.301	-2.727
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>39.714</b>	<b>30.706</b>	<b>78.356</b>	<b>60.846</b>
Erträge aus Beteiligungen	0	462	0	779
Zinserträge	291	283	377	389
Zinsaufwendungen	-16.302	-13.577	-31.627	-26.677
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.607	-2.061	-7.510	-4.130
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-19.618</b>	<b>-14.893</b>	<b>-38.760</b>	<b>-29.639</b>
<b>Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung)</b>	<b>20.096</b>	<b>15.813</b>	<b>39.596</b>	<b>31.207</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-463</b>	<b>0</b>	<b>-859</b>	<b>0</b>
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: 7.982 T€ (i.Vj. 8.631 T€)				
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>19.633</b>	<b>15.813</b>	<b>38.737</b>	<b>31.207</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.260	-2.642	-6.408	-5.234
<b>Konzernergebnis</b>	<b>16.373</b>	<b>13.171</b>	<b>32.329</b>	<b>25.973</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,32	0,29	0,63	0,57
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,32	0,29	0,63	0,57

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.04. – 30.06.2011	01.04. – 30.06.2010	01.01. – 30.06.2011	01.01. – 30.06.2010
<b>Konzernergebnis</b>	<b>16.373</b>	<b>13.171</b>	<b>32.329</b>	<b>25.973</b>
Veränderungen aus der Währungsumrechnung	92	808	28	540
Veränderungen Cashflow Hedge	-3.326	-8.425	2.598	-8.020
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	515	199	-410	1.021
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>-2.719</b>	<b>-7.418</b>	<b>2.216</b>	<b>-6.459</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>13.654</b>	<b>5.753</b>	<b>34.545</b>	<b>19.514</b>
Anteil Konzernaktionäre	13.654	5.753	34.545	19.514

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	<b>01.01. – 30.06.2011</b>	01.01. – 30.06.2010
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>32.329</b>	<b>25.973</b>
Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	-7.982	0
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	7.491	4.130
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	14	12
Überleitung Cashflow aus operativer Tätigkeit	8.338	0
Latente Steuern	6.439	5.166
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>46.629</b>	<b>35.281</b>
Veränderungen der Forderungen	154.769	-6.282
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	0	1.600
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-1.781	6.601
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-4.761	-427
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>194.856</b>	<b>36.773</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	-41.935	-26.168
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten	-156.713	-209.510
Einzahlungen von nach At-equity bilanzierten Unternehmen	0	195
Ein- / Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen	508	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-198.140</b>	<b>-235.483</b>
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	73.911	124.939
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-56.795	-46.320
Einzahlungen von Konzernaktionären	0	122.415
Ein- / Auszahlungen an Fremdgesellschafter	-9.771	-4.052
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.345</b>	<b>196.982</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>4.061</b>	<b>-1.728</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>65.784</b>	<b>81.914</b>
Währungsbedingte Veränderungen	18	71
Übrige Veränderungen	0	248
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>69.863</b>	<b>80.505</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				-8.020		-8.020
Veränderung aus der Währungs- umrechnung				540		540
Veränderung latente Steuer				1.021		1.021
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	-6.459	0	-6.459
Konzernergebnis				25.973		25.973
Gesamtergebnis				19.514		19.514
Dividendenzahlung				-46.320		-46.320
Kapitalerhöhung		6.302	116.113	0		122.415
<b>30.06.2010</b>	<b>0</b>	<b>44.114</b>	<b>725.477</b>	<b>245.343</b>	<b>2.000</b>	<b>1.016.934</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				2.598		2.598
Veränderung aus der Währungs- umrechnung				28		28
Veränderung latente Steuer				-410		-410
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	2.216	0	2.216
Konzernergebnis				32.329		32.329
Gesamtergebnis			0	34.545		34.545
Dividendenzahlung				-56.795		-56.795
<b>30.06.2011</b>	<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.130</b>	<b>283.641</b>	<b>2.000</b>	<b>1.227.402</b>

## ANHANG/ERLÄUTERUNGEN

### Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 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 sechs Monate bis zum 30. Juni 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 30. Juni 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>79.552</b>	<b>11.541</b>		<b>91.093</b>
(Vorjahreswerte)	(59.155)	(11.253)		(70.408)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	<b>Gesamt</b>
<b>EBIT</b>	<b>70.386</b>	<b>10.348</b>	<b>-2.378</b>	<b>78.356</b>
(Vorjahreswerte)	(52.949)	(10.089)	-(2.192)	(60.846)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	<b>Gesamt</b>
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-26.733</b>	<b>-3.797</b>	<b>-720</b>	<b>-31.250</b>
(Vorjahreswerte)	-(22.550)	-(3.805)	(67)	-(26.288)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	<b>Gesamt</b>
<b>EBT (vor Bewertungsergebnis)</b>	<b>39.385</b>	<b>5.489</b>	<b>-5.278</b>	<b>39.596</b>
(Vorjahreswerte)	(29.518)	(5.270)	-(3.581)	(31.207)

in T€	Inland	Ausland		<b>Gesamt</b>
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2.668.507</b>	<b>341.645</b>		<b>3.010.152</b>
(Vorjahreswerte)	(2.621.311)	(342.265)		(2.963.576)
<b>davon Investment Properties</b>	<b>2.565.497</b>	<b>332.985</b>		<b>2.898.482</b>
(Vorjahreswerte)	(2.367.696)	(333.001)		(2.700.697)

## Sonstige Angaben

### Dividende

Am 17. Juni 2011 wurde für das Geschäftsjahr 2010 eine Dividende in Höhe von 1,10 € je Aktie 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 August 2011



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

## FINANZKALENDER 2011

11.08.	Zwischenbericht H1 2011	05.11.	Hamburger Börsentag
13.09.	Silvia Quandt German Real Estate Conference, London	10.11.	Zwischenbericht 9M 2011
15.–16.09.	Deutsche EuroShop Real Estate Summer	14.11.	Roadshow Zürich, Rabo
22.09.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg	16.–17.11.	WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
27.–29.09	UniCredit German Investment Conference, München	17.11.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
04.–06.10.	Expo Real, München	23.11.	Roadshow Brüssel, Petercam
19.10.	Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt	29.11.–02.12.	Berenberg European Conference, Pennyhill

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

