



## Konzern Kennzahlen

2007–2008			
in Mio. €	01.01.-31.03. 2008	01.01.-31.03. 2007	Verän- derung
Umsatzerlöse	26,9	22,6	19 %
EBIT	22,5	18,7	20 %
Finanzergebnis	-11,9	-10,1	-18 %
EBT	12,3	8,5	46 %
Konzernergebnis	10,2	6,3	61 %
Ergebnis je Aktie in €	0,30	0,18	61 %
	31.03.2008	31.12.2007	
Eigenkapital*	979,5	974,0	1 %
Verbindlichkeiten	951,3	1.002,3	-5 %
Bilanzsumme	1.930,9	1.976,3	-2 %
Eigenkapitalquote in % *	50,7	49,3	
Gearing in %*	97	103	
Liquide Mittel	52,6	109,0	-52 %

\* inkl. Minderheitenanteile

## Kennzahlen der Aktie

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	34.374.998,00 €
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	34.374.998
Dividendenvorschlag 2007 (steuerfrei)	1,05 €
Kurs am 28.12.2007	23,50 €
Kurs am 31.03.2008	26,58 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	21,67 €/26,83 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2008	914 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: DEQn.DE

## BRIEF DES VORSTANDS

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

die Deutsche EuroShop ist gut in das Geschäftsjahr 2008 gestartet. Mit einem Umsatz von 26,9 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten das Vorjahresquartal um 19 % übertreffen. Das EBIT stieg um 20 % auf 22,5 Mio. €.

Diese Steigerungen sind auf die neu eröffneten Shoppingcenter in Danzig und Hameln sowie auf die positiven Umsatzsteigerungen in den übrigen Centern zurückzuführen. Mit den Eröffnungen sind im Vergleich zum Vorjahresquartal allerdings analog höhere Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten angefallen.

Das Konzernergebnis ist um 61 % von 6,3 Mio. € auf 10,2 Mio. € gestiegen. Entsprechend erhöhte sich das Ergebnis je Aktie von 0,18 € auf 0,30 €. Davon entfielen 0,27 € auf das operative Ergebnis und 0,03 € auf das Bewertungsergebnis.

Neues aus unserem Portfolio: Am 11. März 2008 haben wir die Stadt-Galerie in Hameln eröffnet. Knapp 70.000 Besucher am ersten Tag zeigten, wie groß das Interesse der Bevölkerung an dem neuen Shoppingcenter ist. Unter den 100 Mietern befinden sich auch viele Marken, die bis dato nicht in der bekannten Rattenfängerstadt vertreten waren. Die Besucher werden von 25.000 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie rd. 500 Parkplätzen in zentraler Lage am Pferdemarkt erwartet. Das Einzugsgebiet umfasst ca. 400.000 Menschen. Das anteilige Investitionsvolumen der Deutsche EuroShop beträgt ca. 82 Mio. €.

Im Sinne unseres diesjährigen Mottos „Handel ist Wandel“ sehen wir die Deutsche EuroShop als wachsendes Unternehmen. Nach unserer gerechtfertigten Investitionszurückhaltung im letzten Jahr sind wir optimistisch, 2008 interessante Projekte realisieren zu können.

Hamburg, im Mai 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 deutsche und die Weltkonjunktur entwickelte sich schlechter als erwartet. Die Wirtschaftsdaten in den Vereinigten Staaten von Amerika belegen ein rückläufiges Verbrauchervertrauen und dramatisch sinkende Konsumausgaben, was der Immobilienkrise geschuldet ist. Dies übertrug sich zum Teil auf Europa. Bedingt durch die anhaltend hohen Energie- und Lebensmittelkosten hat sich die Stimmung auch bei den deutschen Konsumenten verschlechtert. Dies machte sich im Einzelhandel in sinkenden Umsätzen bemerkbar. Die Arbeitslosenquote war erfreulicherweise weiter rückläufig.

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Ertragslage

#### Umsatz deutlich über Vorjahr

Die Umsatzerlöse in den ersten drei Geschäftsmonaten 2008 beliefen sich auf 26,9 Mio. €, ein Plus von 19 % gegenüber der Vorjahresperiode (22,7 Mio. €). Dabei haben die Galeria Baltycka und die Stadt-Galerie Hameln, die im Oktober 2007 beziehungsweise im März 2008 eröffnet wurden, zu dieser Umsatzerhöhung wesentlich beigetragen. Darüber hinaus konnten die Umsatzerlöse der Bestandsobjekte um 2,2 % gesteigert werden.

#### Sonstige betriebliche Erträge kaum verändert

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich nicht wesentlich verändert. Sie sind von 0,3 Mio. € auf 0,2 Mio. € zurückgegangen.

#### Steigende Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten

Die Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten fallen mit Blick auf die Galeria Baltycka und die Stadt-Galerie Hameln, die seit ihrer Eröffnung in den Kostenpositionen enthalten sind, höher aus als im Vorjahresquartal. Die laufenden Objektkosten sind um 0,5 Mio. € auf 3,8 Mio. € gestiegen.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen leicht rückläufig

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 0,9 Mio. € auf 0,8 Mio. € zurückgegangen.

#### EBIT Steigerung um 20 %

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 18,7 Mio. € um 3,8 Mio. € (+20 %) auf 22,5 Mio. € gestiegen. Dies ist vor allem auf die Ergebnisbeiträge der beiden neu eröffneten Objekte in Danzig und Hameln zurückzuführen.

#### Finanzergebnis erwartungsgemäß

Das Finanzergebnis ist mit -11,9 Mio. € um 1,8 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahr (-10,1 Mio. €). Dies resultiert zum einen aus Zinsaufwendungen, die erstmals für die Galeria Baltycka und die Stadtgalerie Hameln anfielen und zum anderen aus höheren Ergebnisanteilen für die Minderheitsgesellschafter.

#### Bewertungsergebnis mit Währungseffekten

Das Bewertungsergebnis ist von -0,1 Mio. € auf 1,8 Mio. € gestiegen. Die Veränderung um 1,9 Mio. € ist ausschließlich auf unrealisierte Währungsgewinne der polnischen und ungarischen Objektgesellschaften zurückzuführen.

### EBT erhöht sich um 45 %

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte von 8,5 Mio. € auf 12,3 Mio. € gesteigert werden. Die Erhöhung um 3,8 Mio. € (+45 %) gegenüber dem Vorjahresquartal resultiert, wie bereits erwähnt, aus Währungsgewinnen und dem positiven Ergebnisbeitrag der Galeria Baltycka und der Stadt-Galerie Hameln.

### Konzernergebnis: 10,2 Mio. € = 0,30 € Gewinn je Aktie

Das Konzernergebnis betrug 10,2 Mio.€ und hat sich gegenüber der Vorjahresperiode (6,3 Mio. €) um 3,9 Mio. € (+61 %) erhöht. Das Ergebnis je Aktie stieg von 0,18 € auf 0,30 €. Hiervon resultieren 0,27 € aus dem operativen Ergebnis und 0,03 € aus dem Bewertungsergebnis.

## Finanz- und Vermögenslage

### Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns reduzierte sich im Berichtszeitraum um 45,5 Mio. € auf 1.930,9 Mio. €. Das Sachanlagevermögen hat sich dabei investitionsbedingt bei den Bauobjekten insgesamt um 12,0 Mio. € erhöht. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 4,7 Mio. € vermindert. In Geldmarktfondsanteile (sonstige Finanzinvestitionen) wurden im ersten Quartal weitere 3,5 Mio. € investiert. Die liquiden Mittel lagen mit 52,6 Mio. € um 56,4 Mio. € unter dem Stand zum 31. Dezember 2007.

### Eigenkapitalquote bei 50,7 %

Die Eigenkapitalquote inkl. der Minderheitenanteile hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Sie beträgt aktuell 50,7 %.

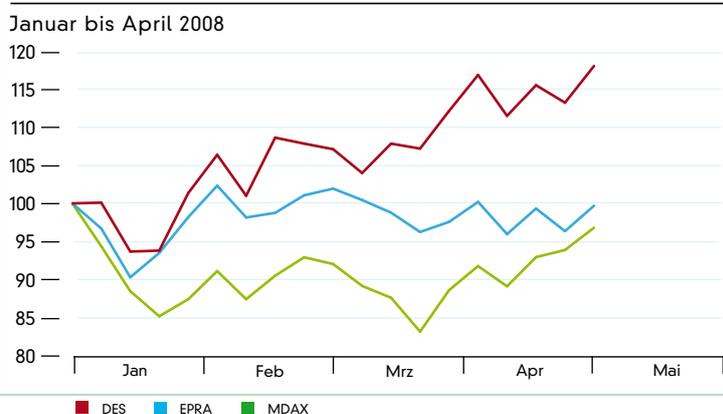
### Verbindlichkeiten

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten wurden aufgrund planmäßiger Tilgungen auf die Bestandsdarlehn um 2,2 Mio. € im ersten Quartal auf 847,1 Mio. € zurückgeführt. Die langfristigen passiven latenten Steuern haben sich, bedingt durch Zuführungen auf das laufende Ergebnis, um 2,1 Mio. € auf 66,4 Mio. € erhöht. Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten sind insbesondere bedingt durch die Rückführung eines kurzfristig aufgenommenen Kredites um 37,8 Mio. € gesunken. Insgesamt sind damit die Bankverbindlichkeiten von 896,0 Mio. € auf 856,0 Mio. € zurückgegangen. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen wurden um 8,2 Mio. € reduziert.

## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Die Deutsche EuroShop-Aktie ging in den ersten drei Monaten des Jahres 2008 durch Höhen und Tiefen: Sie fiel zunächst von 23,50 € (Jahresschlusskurs 2007) bis auf 21,67 € (9. Januar 2008), um dann wieder bis auf einen Periodenhöchstkurs von 26,83 € am 26. Februar 2008 zu steigen. Der Schlusskurs zum Quartalsende am 31. März 2008 lag bei 26,58 €. Das entsprach einer Performance von +13,1 %. Im gleichen Zeitraum fiel der MDAX um 10,9 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop lag damit zum Ende des Quartals bei 914 Mio. €.

### Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA



### Roadshows und Konferenzen

Von Januar bis März haben wir die Deutsche EuroShop auf Konferenzen von CA Cheuvreux und HSBC Trinkaus & Burkhardt in Frankfurt sowie von Morgan Stanley in London präsentiert und dabei zahlreiche Treffen mit Analysten und Investoren gehabt. Darüber hinaus haben wir Roadshows in London, Madrid und Lissabon durchgeführt.

### Auszeichnung für Investor Relations

Die Deutsche EuroShop wurde von den Lesern des Anlegermagazins Börse Online zum Gesamtsieger des BIRD 2007 (Beste Investor Relations Deutschlands) gekürt und damit erneut als die Gesellschaft ausgezeichnet, von der sich die Anleger im Hinblick auf offene und ehrliche Kapitalmarktkommunikation am fairsten behandelt fühlen.

### Coverage

Insgesamt 21 Banken analysieren momentan unsere Aktie regelmäßig und bieten Anlegern damit ein breites Meinungsspektrum. Die Anlageempfehlungen fallen überwiegend positiv (15) aus, jeweils drei sind neutral bzw. negativ eingestellt (Stand: 08.05.2008). Weitere Institute aus dem In- und Ausland haben signalisiert, dass sie im laufenden Jahr Analysen zu unserer Aktie veröffentlichen möchten.

## NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 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 Prozent. Die Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren eine Abkühlung der Weltkonjunktur. Bisher beobachten wir ein unverändertes Kaufverhalten der Konsumenten in unseren Shoppingcentern. 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 Herbst 2008 erfolgen. Derzeit sind bereits über 95 % der Ladenflächen an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet.

#### Shoppingcenter weiter 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 erheblichen Fremdkapital arbeiten, sind heute kaum in der Lage, die erforderliche Finanzierung zu beschaffen, 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, jederzeit 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 Quartal deutlich rückläufig, insbesondere wenn man die noch aus Vorjahren resultierenden Großtransaktionen wie den Verkauf des Karstadt-Portfolios herausrechnet. In diesem Umfeld sind wir deutlich zuversichtlicher als noch vor wenigen Monaten, dass wir bis zum Jahresende neue Investments eingehen können und unser Investitionsziel von 150–200 Mio. € erreichen werden.

#### Neueröffnungen führen zu Ergebnissteigerung

Auf Basis des Ergebnisses der ersten drei Monate halten wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2008 aufrecht: 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 optimistisch, für das Geschäftsjahr 2008 eine steuerfreie Dividende von mindestens 1,05 € je Aktie ausschütten zu können.

## KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 31. MÄRZ 2008

<b>AKTIVA</b>	31.03.2008	31.12.2007	<b>PASSIVA</b>	31.03.2008	31.12.2007
in T€			in T€		
<b>Vermögenswerte</b>			<b>Eigenkapital und Schuldposten</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	7	8	Gezeichnetes Kapital	34.375	34.375
Sachanlagen	156.392	144.353	Kapitalrücklagen	546.213	546.213
Investment Properties	1.658.221	1.658.200	Gewinnrücklagen	286.424	280.210
Finanzanlagen	32.914	32.851	<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>867.012</b>	<b>860.798</b>
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.927	3.802			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.850.461</b>	<b>1.839.214</b>	<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
			Bankverbindlichkeiten	847.082	849.258
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			Passive latente Steuern	66.406	64.303
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.106	3.179	Abfindungsanspruch von Kommanditisten	112.521	113.249
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18.477	21.269	Sonstige Verbindlichkeiten	2.673	540
Sonstige Finanzinvestitionen	7.190	3.681	<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.028.682</b>	<b>1.027.350</b>
Liquide Mittel	52.639	108.993			
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>80.412</b>	<b>137.122</b>	<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
			Bankverbindlichkeiten	8.917	46.694
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.786	8.651
			Steuerrückstellungen	539	520
			Sonstige Rückstellungen	13.944	25.070
			Sonstige Verbindlichkeiten	7.993	7.253
			<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>35.179</b>	<b>88.188</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.930.873</b>	<b>1.976.336</b>	<b>Summe Passiva</b>	<b>1.930.873</b>	<b>1.976.336</b>

 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IFRS)  
 FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2008

in T €	01.01.–31.03. 2008	01.01.–31.03. 2007
Umsatzerlöse	26.892	22.620
Sonstige betriebliche Erträge	237	270
Grundstücksbetriebskosten	-2.213	-1.827
Grundstücksverwaltungskosten	-1.605	-1.457
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-842	-864
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>22.469</b>	<b>18.742</b>
Zinserträge	527	420
Zinsaufwendungen	-10.771	-9.722
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-1.685	-822
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-11.929</b>	<b>-10.124</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>1.784</b>	<b>-149</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>12.324</b>	<b>8.469</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.129	-2.154
<b>Konzernergebnis</b>	<b>10.195</b>	<b>6.315</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,30	0,18
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,30	0,18

**EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. MÄRZ 2008**

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Summe
<b>01.01.2007</b>	<b>22.000</b>	<b>558.588</b>	<b>213.688</b>	<b>2.000</b>	<b>796.276</b>
Cashflow Hedge			664		664
Übrige Veränderungen			-286		-286
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	22.000	558.588	214.066	2.000	796.654
Konzernergebnis			6.315		6.315
<b>31.03.2007</b>	<b>22.000</b>	<b>558.588</b>	<b>220.381</b>	<b>2.000</b>	<b>802.969</b>
<b>01.01.2008</b>	<b>34.375</b>	<b>546.213</b>	<b>278.210</b>	<b>2.000</b>	<b>860.798</b>
Cashflow Hedge			-2.800		-2.800
Übrige Veränderungen			-1.181		-1.181
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	34.375	546.213	274.229	2.000	856.817
Konzernergebnis			10.195		10.195
<b>31.03.2008</b>	<b>34.375</b>	<b>546.213</b>	<b>284.424</b>	<b>2.000</b>	<b>867.012</b>

**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG  
 FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2008**

in T€	01.01.-31.03. 2008	01.01.-31.03. 2007
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>10.195</b>	<b>6.315</b>
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	1.685	822
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	3	4
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-1.784	185
Latente Steuern	2.104	2.093
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>12.203</b>	<b>9.419</b>
Veränderungen der Forderungen	3.939	19.911
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-11.107	5.061
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-4.061	-7.178
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>974</b>	<b>27.213</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.059	-24.067
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-12.059</b>	<b>-24.067</b>
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	-38.424	9.428
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-1.832	-425
Veränderungen der sonstigen Finanzinvestitionen	-3.509	2.688
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-43.765</b>	<b>11.691</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-54.850</b>	<b>14.837</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>108.993</b>	<b>94.214</b>
Währungsbedingte Veränderungen	-1.424	-185
Übrige Veränderungen	-80	-261
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>52.639</b>	<b>108.605</b>

## ANHANG/ERLÄUTERUNGEN

### Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 31. März 2008 wurde in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der konsolidierte Abschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen. Er 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 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 Vorjahresquartal 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

Im ersten Quartal 2008 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 2008



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

## FINANZKALENDER 2008

14.05.	Zwischenbericht 1. Quartal 2008
16.05.	Commerzbank Real Estate Konferenz, Frankfurt
20.05.	Roadshow Wien, equinet
20.05.	Roadshow Brüssel, DZ Bank
21.05.	Roadshow Genf, UBS
21.05.	Roadshow Paris, Deutsche Bank
22.05.	Dresdner Kleinwort Speed Investing, Mailand
27.05.	Roadshow München, Sal. Oppenheim
28.05.	Roadshow Liechtenstein, Metzler
28.05.	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
19.06.	Hauptversammlung, Hamburg Aufsichtsratssitzung, Hamburg
14.08.	Halbjahresbericht 2008
25.08.	Roadshow Kopenhagen, Kempen & Co
Sept.	Eröffnung der Stadt-Galerie Passau
04. – 05.09.	EPRA Annual Conference, Stockholm
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
25.11.	Aufsichtsratssitzung, 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)

