

BRIEF DES VORSTANDS

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

Die Deutsche EuroShop ist gut in das Geschäftsjahr 2012 gestartet. Mit einem Umsatz von 51,9 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten des Vorjahresquartals um 17% übertreffen. Das Nettobetriebsergebnis stieg um 16% auf 46,6 Mio. € und das EBIT um 19% auf 45,9 Mio. €.

Das Konzernergebnis wuchs um 24% auf 16,5 Mio. €. Entsprechend ging das Ergebnis je Aktie von 0,26 € auf 0,32 € nach oben. Die EPRA Earnings je Aktie, d.h. das um Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis, erhöht sich von 0,27 € auf 0,34 € je Aktie, was einem Plus von 26% entspricht. Die in der Immobilienwelt ebenfalls wichtige Kennzahl FFO (Funds from Operations) verbesserte sich um 25% von 0,36 € auf 0,45 € je Aktie.

Die deutlichen Steigerungen sind vor allem auf die drei großen, im letzten Jahr vollendeten Centererweiterungen der Altmarkt-Galerie Dresden, des A10 Centers und des Main-Taunus-Zentrums sowie unseren Portfolio-Neuzugang, das Allee-Center Magdeburg, zurückzuführen. Darüber hinaus wirkte sich im Berichtszeitraum die Refinanzierung verschiedener Bestandsdarlehen im Vorjahr zu günstigeren Konditionen positiv aus.

2012 ging es für unser Shoppingcenter-Portfolio bereits in kleinen Schritten den Wachstumspfad entlang: Wir haben zum Jahresanfang unsere Beteiligungen an den Shoppingcentern in Dessau (Rathaus-Center), Hamm (Allee-Center) und Viernheim (Rhein-Neckar-Zentrum) auf 100% erhöht. Dafür haben wir rund 15 Mio. € investiert.

Der Transaktionsmarkt für Shoppingcenter ist angebotsseitig unverändert belebt und es können sich immer

wieder Opportunitäten ergeben, die wir sorgfältig prüfen werden und gegebenenfalls flexibel nutzen könnten.

Unsere noch junge Gesamtjahresprognose heben wir hinsichtlich der positiven Geschäftsentwicklung leicht um 4% an. Für das laufende Geschäftsjahr möchten wir Ihnen eine stabile Dividende von 1,10 € je Aktie in Aussicht stellen und für Ihr Vertrauen danken.

Hamburg, im Mai 2012



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers

| KONZERN KENNZAHLEN | 01.01.– 31.03.2012 | 01.01.– 31.03.2011 | +/- |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------|
| in Mio. € | | | |
| Umsatzerlöse | 51,9 | 44,4 | 17% |
| EBIT | 45,9 | 38,6 | 19% |
| Finanzergebnis | -21,4 | -19,1 | -12% |
| Bewertungsergebnis | -0,9 | -0,3 | |
| EBT | 23,6 | 19,2 | 23% |
| Konzernergebnis | 16,5 | 13,4 | 24% |
| FFO je Aktie in € | 0,45 | 0,36 | 25% |
| EPRA* Earnings je Aktie in € | 0,34 | 0,27 | 26% |
| | 31.03.12 | 31.12.11 | +/- |
| Eigenkapital** | 1.477,1 | 1.473,1 | 0% |
| Verbindlichkeiten | 1.751,6 | 1.752,0 | 0% |
| Bilanzsumme | 3.228,7 | 3.225,1 | 0% |
| Eigenkapitalquote in %** | 45,7 | 45,7 | |
| LTV-Verhältnis in % | 47 | 47 | |
| Gearing in %** | 119 | 119 | |
| Liquide Mittel | 78,1 | 64,4 | 21% |

* European Public Real Estate Association

** inkl. Fremddanteile am Eigenkapital



T-Shirt mit Vintage-Print
von s.Oliver, erhältlich u.a. im
A10 Center, Wildau / Berlin



Lederjacke von Marc Cain,
gesehen in der
Altmarkt-Galerie Dresden



GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Geschäftstätigkeit

Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Sie ist zum Stichtag an 19 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 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 Schuldenkrise in Europa bremst das weltweite Wirtschaftswachstum. Die Bundesregierung rechnet in ihrer Konjunkturprognosen für das Jahr 2012 nur noch mit einem Wachstum von 0,7%. Damit bleibt die Schätzung weit hinter den guten Wachstumsraten der vergangenen zwei Jahre zurück, in denen das Bruttoinlandsprodukt jeweils bei über 3% lag. Die verhaltene Prognose ist hauptsächlich auf das schwache Schlussquartal 2011 zurückzuführen. Des Weiteren hat sich die Staatsschuldenkrise in den vergangenen Monaten noch einmal drastisch verschärft.

Dennoch wird weiter von einem stabilen Arbeitsmarkt ausgegangen. Die maßgeblichen Impulse für das Jahr 2012 werden von der Binnennachfrage, vor allem von den Investitionen und den privaten Konsumausgaben erwartet. Dabei wird eine Inflationsrate von ca. 2% prognostiziert.

Nach fünf Monaten in Folge im Minus ist der deutsche Einzelhandel im März 2012 wieder gewachsen. Die Handelsumsätze stiegen im März gegenüber dem Februar nominal um 1,3%, real lag das Plus bei 0,8%. Dies ist der stärkste Anstieg seit Juni 2011.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Aufstockung unserer Shoppingcenterbeteiligungen

Mit Wirkung vom 1. Januar 2012 hat die Deutsche EuroShop AG 5,1% an der Rathaus-Center Dessau KG erworben und damit ihren Anteil auf 100% aufgestockt. Der Kaufpreis betrug 5,9 Mio. € und wurde Anfang 2012 geleistet. Des Weiteren wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2012 rund 11% an der Allee-Center Hamm KG (Kaufpreis 8,9 Mio. €) und 0,1% an der Rhein-Neckar-Zentrum KG (Kaufpreis 0,2 Mio. €) erworben. Die Deutsche EuroShop AG hält an diesen Objekten nun ebenfalls 100% der Anteile. Die Kaufpreise wurden bereits Ende des Jahres 2011 gezahlt. Aus diesen Anteilskäufen ergeben sich Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3 in Höhe von 0,3 Mio. €, die aufwandswirksam in das Bewertungsergebnis eingeflossen sind.

Ertragslage

Umsatzsteigerung von 17%

Per 31. März 2012 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 51,9 Mio. €, dies ist ein Plus von knapp 17% gegenüber der Vorjahresperiode (44,4 Mio. €), welches auf die höheren Umsatzanteile der im letzten Jahr abgeschlossenen Centererweiterungen in Dresden, Wildau und Sulzbach sowie den Erwerb des Allee-Centers Magdeburg (1. Oktober 2011) zurückzuführen ist. In den übrigen Bestandsobjekten stiegen die Umsatzerlöse um 0,9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten bei 10,3%

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

1,5 Mio. € sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 1,5 Mio. € leicht unter dem Vorjahresniveau (1,6 Mio. €).

19% EBIT-Anstieg

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich von 38,6 Mio. € um 7,3 Mio. € auf 45,9 Mio. € (+19%).

Finanzergebnis 2,3 Mio. € niedriger

Das Finanzergebnis hat sich mit -21,4 Mio. € um 2,3 Mio. € reduziert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sowohl die Zinsaufwendungen (+1,4 Mio. €) als auch die Ergebnisanteile der Fremdgegesschafter (+0,9 Mio. €) infolge der Erweiterungsmaßnahmen deutlich gestiegen sind. Des Weiteren wurde der Erwerb des Billstedt-Centers zum 1. Januar 2011 zunächst aus Eigenmitteln getätigt und im 3. Quartal 2011 durch ein Darlehen abgelöst.

EBT ohne Bewertung steigt um 26%

Das Ergebnis vor Steuern (ohne Bewertung) erhöhte sich von 19,5 Mio. € auf 24,5 Mio. € und lag damit um 26% über der Vorjahresperiode.

Bewertungsergebnis

Das negative Bewertungsergebnis im Berichtszeitraum in Höhe von -0,9 Mio. € resultiert aus den Unterschiedsbeträgen gemäß IFRS 3, die sich aus der Aufstockung der Anteile an unseren Centern in Dessau, Hamm und Viernheim ergaben, sowie aus Investitionskosten, die in den Bestandsobjekten angefallen sind.

Steuerquote bei 30 %

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind infolge des höheren Ergebnisses von 5,8 Mio. € auf 7,1 Mio. € gestiegen. Hiervon entfielen 1,3 Mio. € auf zu zahlende Steuern und 5,8 Mio. € auf latente Steuern. Damit lag die Steuerquote mit 30 % auf Vorjahresniveau.

Konzernergebnis steigt um 24 %

Das Konzernergebnis betrug 16,5 Mio. € und lag 3,1 Mio. € (+ 24 %) über dem Vorjahresquartal. Das Ergebnis je Aktie betrug 0,32 € gegenüber 0,26 €. Die EPRA Earnings stiegen von 0,27 € je Aktie um 26 % auf 0,34 € je Aktie.

Konzernergebnis

| KONZERNJAHRES- ÜBERSCHUSS | 31.03.2012 | | 31.03.2011 | |
|------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | in T€ | je Aktie | in T€ | je Aktie |
| | 16.543 | 0,32 | 13.383 | 0,26 |
| Bewertung | 868 | 0,02 | 327 | 0,01 |
| latente Steuer | -181 | 0,00 | -13 | 0,00 |
| EPRA* Earnings | 17.230 | 0,34 | 13.697 | 0,27 |

* European Public Real Estate Association

Funds from Operations (FFO) 25 % höher

Die FFO stiegen von 19,0 Mio. € auf 23,2 Mio. bzw. je Aktie von 0,36 € auf 0,45 € (+25 %).

Finanz- und Vermögenslage

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2011 im Berichtszeitraum um 3,6 Mio. € auf 3.228,7 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um 2,0 Mio. € erhöht. Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte verminderten sich hingegen um 14,7 Mio. €. Die liquiden Mittel lagen mit 78,1 Mio. € um 13,7 Mio. € über dem Stand vom 31. Dezember 2011 (64,4 Mio. €).

Eigenkapitalquote bei 45,7 %

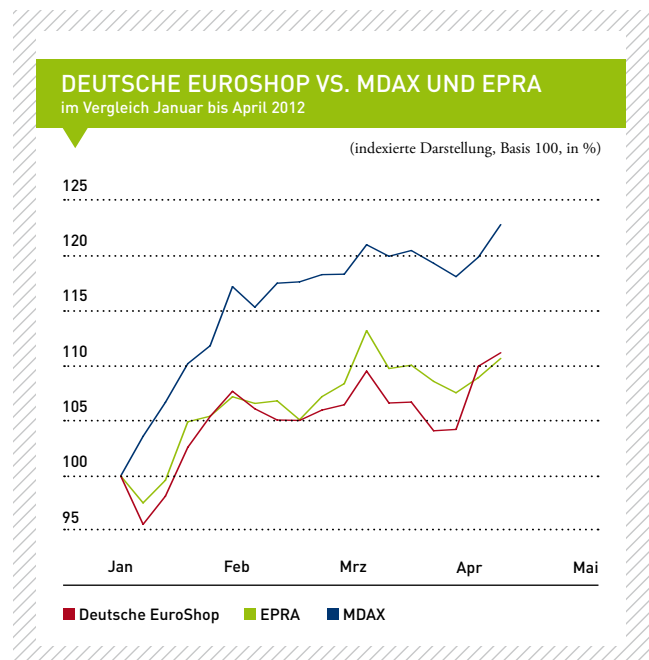
Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Sie betrug 45,7 %.

Verbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten betragen zum 31. März 2012 1.468,3 Mio. € und lagen damit um 3,8 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2011, was im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Zins- und Tilgungsbeträge im Januar 2012 gezahlt wurden. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 5,5 Mio. € auf 216,1 Mio. €. Demgegenüber sind durch die Aufstockung der Anteile an unseren Objekten in Hamm, Viernheim und Dessau sowie durch geleistete Ausschüttungen die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter um rund 11,4 Mio. € gesunken. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich um 2,1 Mio. €.

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Die Aktie der Deutsche EuroShop beendete das Jahr 2011 mit einem Schlusskurs von 24,80 €. In einem leichten Negativtrend erreichte sie bereits am 12. Januar 2012 ihren Periodentiefstkurs mit 23,72 €. Nach einem Aufwärtstrend stabilisierte sie sich zwischen Ende Januar und Ende März in einem Korridor um 26,00 € und erreichte am 12. März 2012 mit 27,14 € den Höchstkurs innerhalb der ersten drei Monate dieses Geschäftsjahres. Zum Ende des Berichtszeitraums am 30. März 2012 lag der Kurs bei 26,45 €. Dies entspricht einer Performance von 6,7 % in den ersten drei Monaten. Der MDAX, in dem die Aktie der Deutsche EuroShop notiert ist, gewann im selben Zeitraum 20,3 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop betrug zum Ende des 1. Quartals 2012 1,4 Mrd. €.



Roadshows und Konferenzen

Auf unserer Presse- und Analystenkonferenz in Frankfurt am 9. März 2012 haben wir ausführlich unsere vorläufigen Ergebnisse für das Geschäftsjahr 2011 präsentiert. Diese waren in den folgenden zwei Wochen auch unser Hauptgesprächsthema auf dem Kempfen Property Seminar in New York, bei dem wir zahlreiche Gesprächstermine mit nordamerikanischen Investoren hatten, sowie auf Roadshows in Hamburg, München, Amsterdam, London, Paris und Zürich. Zusätzlich haben wir Investoren unsere Center in Hamburg und Wuppertal im Rahmen von Besichtigungen präsentiert.

Geschäftsbericht 2012

Am 27. April 2012 haben wir unseren Geschäftsbericht 2011 veröffentlicht. Er steht unter dem Motto „Von Clicks zu Bricks“ und bietet im wahrsten Sinne des Wortes „buntgemischte“ Informationen zu den Themen Shopping und Immobilien. Zum ersten Mal haben wir den Bericht in zwei Teile aufgeteilt, ein Magazin sowie einen Finanzbericht. Beide stehen Ihnen auf unserer Website unter www.deutsche-euroshop.de/ir zum Download, als Online-Bericht sowie als ePaper zur Verfügung. Die gedruckte Auflage wird in der zweiten Maihälfte in den Versand gehen.

Auszeichnung für unsere IR-Arbeit

Beim „BIRD 2011“ (Beste Investor Relations Deutschlands) konnte die Deutsche EuroShop den 2. Platz in der Kategorie MDAX verteidigen und erreichte ebenfalls den 2. Platz in der Gesamtwertung der 160 Unternehmen aus DAX, MDAX, SDAX und TecDAX. Mit dem Fragebogen zum BIRD 2011 untersuchte „Börse Online“ bereits zum neunten Mal, wie sich Privatanleger von den IR-Abteilungen der großen deutschen börsennotierten AGs informiert fühlen. Im Mittelpunkt der Untersuchung standen wie in den Vorjahren die Glaubwürdigkeit und die Verständlichkeit der Kommunikation der Unternehmen.

Coverage

Derzeit begleiten 28 Analysten regelmäßig die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop und veröffentlichen hierzu Studien mit konkreten Anlageempfehlungen. Am 30. März 2012 hat die französische Investmentbank Oddo & Cie die Coverage unserer Aktie aufgenommen. Die Empfehlung lautete „neutral“ bei einem Kursziel von 28,00 €. Insgesamt fallen die Empfehlungen derzeit mehrheitlich positiv aus (15), neun Analysten sind neutral eingestellt und vier haben eine negative Meinung (Stand 8. Mai 2012). Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien stehen Ihnen unter www.deutsche-euroshop.de/ir zur Verfügung.

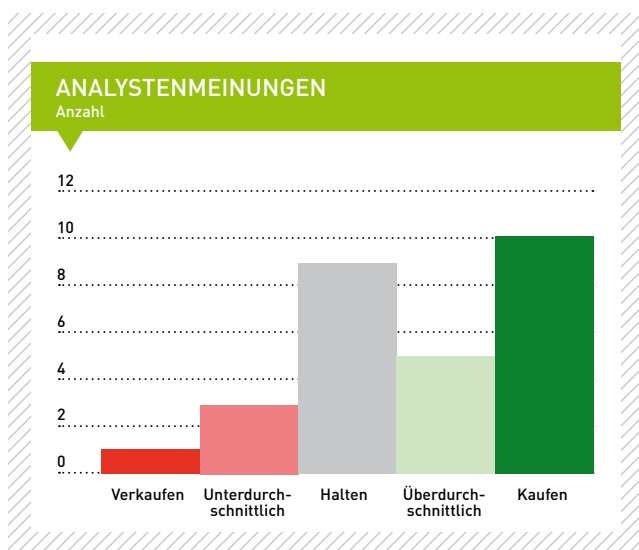
| KENNZAHLEN DER AKTIE | |
|---|---|
| Branche/Industriegruppe | Financial Services/Real Estate |
| Grundkapital am 31.03.2012 | 51.631.400,00 € |
| Anzahl der Aktien am 31.03.2012 (nennwertlose Namensstückaktien) | 51.631.400 |
| Dividende 2011 (Vorschlag) | 1,10 € |
| Kurs am 30.12.2011 | 24,80 € |
| Kurs am 30.03.2012 | 26,45 € |
| Tiefst-/Höchstkurs in der Berichtsperiode | 23,72 €/27,14 € |
| Marktkapitalisierung am 30.03.2012 | 1.4 Mrd. € |
| Prime Standard | Frankfurt und Xetra |
| Freiverkehr | Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart |
| Indizes | MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30 MSCI Small Cap, EURO STOXX, STOXX Europe 600, HASPAX, F.A.Z.-Index |
| ISIN | DE 000748 020 4 |
| Ticker-Symbol | DEQ, Reuters: DEQGn.DE |

NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2012 und dem Tag der Abschlusserstellung 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 2011 gemachten Angaben.



CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem sich das Wachstum der deutschen Wirtschaft im 4. Quartal 2011 der Nulllinie genähert hat, sind die Aussichten für das laufende Wirtschaftsjahr sehr durchwachsen. Die deutsche Wirtschaft befindet sich dank einer stabilen Binnennachfrage und einem robusten Arbeitsmarkt derzeit in guter Verfassung. Die Auftragslage hat sich allerdings im 1. Quartal 2012 leicht eingetrübt und das bisher so starke Exportgeschäft stagniert auf hohem Niveau. Der Hauptverband des deutschen Einzelhandels prognostiziert für 2012 unverändert ein Umsatzwachstum von 1,5% und rechnet mit einer überwiegend positiven Kauflaune der Konsumenten.

Die Sorgen über die hohe Verschuldung einzelner EU-Staaten bestehen weiterhin. Die spanische und griechische Wirtschaft befindet sich in der Rezession und es wird befürchtet, dass auch Italien und Portugal in eine Rezession hineinlaufen. Eine kurzfristige Rückkehr dieser Volkswirtschaften auf den Wachstumspfad ist angesichts der angekündigten weiteren Sparmaßnahmen zweifelhaft. Daher sind die Risiken für die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft seit Ende 2011 gestiegen.

Die Inflation lag in 2011 bei 2,3%. Der Preisanstieg bei Energie und Lebensmitteln war dabei überdurchschnittlich hoch. Auch im laufenden Geschäftsjahr soll sich die Teuerungsrate oberhalb der 2%-Marke halten. Die Europäische Zentralbank hat die europäischen Banken mit sehr viel Liquidität versorgt und damit die Geldmenge im Wirtschaftskreislauf drastisch erhöht, sodass bei unverändert niedrigen Zinsniveau in Kombination mit guten Lohnabschlüssen mit weiter steigenden Preisen gerechnet werden muss.

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

Erwartete Ertrags- und Finanzlage

Prognose für EBT und FFO um 4% angehoben

Vor dem Hintergrund günstiger Finanzierungskonditionen und den getätigten Anteilszukäufen sowie auf Basis der Ergebnisse der ersten drei Monate erhöhen wir unsere EBT- und FFO-Prognose für das Gesamtjahr 2012. Wir erwarten nun

- einen Umsatz von 207–211 Mio. €,
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 177–181 Mio. €,
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 94–97 Mio. € (bisher: 90–93 Mio. €) und
- die Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 1,70 € und 1,74 € (bisher 1,64–1,68 €).

Dividendenpolitik

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen und gehen davon aus, auch für 2012 eine Dividende von 1,10 € je Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

KONZERNBILANZ

Aktiva

| in T€ | 31.03.2012 | 31.12.2011 |
|--|------------------|------------------|
| Vermögenswerte | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 17 | 20 |
| Sachanlagen | 130 | 137 |
| Investment Properties | 3.109.257 | 3.106.832 |
| Finanzanlagen | 27.438 | 27.815 |
| Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen | 4.576 | 4.514 |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte | 427 | 459 |
| Langfristige Vermögenswerte | 3.141.845 | 3.139.777 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 2.911 | 5.606 |
| Sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 5.942 | 15.334 |
| Liquide Mittel | 78.051 | 64.408 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 86.904 | 85.348 |
| Summe Aktiva | 3.228.749 | 3.225.125 |

Passiva

| in T€ | 31.03.2012 | 31.12.2011 |
|--|------------------|------------------|
| Eigenkapital und Schuldposten | | |
| Eigenkapital und Rücklagen | | |
| Gezeichnetes Kapital | 51.631 | 51.631 |
| Kapitalrücklagen | 890.482 | 890.482 |
| Gewinnrücklagen | 266.291 | 250.928 |
| Summe Eigenkapital | 1.208.404 | 1.193.041 |
| Langfristige Verpflichtungen | | |
| Bankverbindlichkeiten | 1.330.841 | 1.335.986 |
| Passive latente Steuern | 216.105 | 210.587 |
| Abfindungsansprüche von Kommanditisten | 268.718 | 280.078 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 39.493 | 38.451 |
| Langfristige Verpflichtungen | 1.855.157 | 1.865.102 |
| Kurzfristige Verpflichtungen | | |
| Bankverbindlichkeiten | 137.471 | 136.163 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.250 | 2.835 |
| Steuerrückstellungen | 7.095 | 5.935 |
| Sonstige Rückstellungen | 6.520 | 8.859 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 10.852 | 13.190 |
| Kurzfristige Verpflichtungen | 165.188 | 166.982 |
| Summe Passiva | 3.228.749 | 3.225.125 |

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| in T€ | 01.01. – 31.03.2012 | 01.01. – 31.03.2011 vor Korrektur | 01.01. – 31.03.2011 Korrektur | 01.01. – 31.03.2011 nach Korrektur |
|---|---------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Umsatzerlöse | 51.935 | 44.398 | | 44.398 |
| Grundstücksbetriebskosten | -2.481 | -1.741 | | -1.741 |
| Grundstücksverwaltungskosten | -2.877 | -2.513 | | -2.513 |
| Nettobetriebsergebnis (NOI) | 46.577 | 40.144 | 0 | 40.144 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 755 | 79 | | 79 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.453 | -1.581 | | -1.581 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 45.879 | 38.642 | 0 | 38.642 |
| Zinserträge | 100 | 86 | | 86 |
| Zinsaufwendungen | -16.703 | -15.325 | | -15.325 |
| Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile | -4.794 | -3.903 | | -3.903 |
| Finanzergebnis | -21.397 | -19.142 | 0 | -19.142 |
| Bewertungsergebnis | -867 | -396 | 69 | -327 |
| davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: -308 T€ (i.Vj. 8.052 T€) | | | | |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | 23.615 | 19.104 | 69 | 19.173 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -7.072 | -3.148 | -2.642 | -5.790 |
| Konzernergebnis | 16.543 | 15.956 | -2.573 | 13.383 |
| Ergebnis je Aktie (€), unverwässert | 0,32 | 0,31 | -0,05 | 0,26 |
| Ergebnis je Aktie (€), verwässert | 0,32 | 0,31 | -0,05 | 0,26 |

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

| in T€ | 01.01. – 31.03.2012 | 01.01. – 31.03.2011 vor Korrektur | 01.01. – 31.03.2011 Korrektur | 01.01. – 31.03.2011 nach Korrektur |
|--|---------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Konzernergebnis | 16.543 | 15.956 | -2.573 | 13.383 |
| Veränderungen aus der Währungsumrechnung | 0 | -64 | | -64 |
| Veränderungen Cashflow Hedge | -1.259 | 5.924 | | 5.924 |
| Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen | 79 | -925 | -490 | -1.415 |
| Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses | -1.180 | 4.935 | -490 | 4.445 |
| Gesamtergebnis | 15.363 | 20.891 | -3.063 | 17.828 |
| Anteil Konzernaktionäre | 15.363 | 20.891 | -3.063 | 17.828 |

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

| in T€ | 01.01. – 31.03.2012 | 01.01. – 31.03.2011 |
|---|----------------------------|---------------------|
| Ergebnis nach Steuern | 16.543 | 13.383 |
| Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3 | 308 | -8.052 |
| Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile | 4.774 | 3.898 |
| Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen | 10 | 6 |
| Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen | 0 | 8.338 |
| Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen | -211 | 0 |
| Latente Steuern | 5.742 | 5.104 |
| Operativer Cashflow | 27.166 | 22.677 |
| Veränderungen der Forderungen * | 12.125 | 159.151 |
| Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen | -1.179 | -596 |
| Veränderungen der Verbindlichkeiten | -1.933 | 4.867 |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit | 36.179 | 186.099 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties | -2.425 | -20.477 |
| Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen* | 0 | -8.338 |
| Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten | 0 | -148.375 |
| Ein-/Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen | 315 | 229 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -2.110 | -176.961 |
| Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten | -3.835 | 9.964 |
| Auszahlungen an Fremdgesellschafter | -16.591 | -6.671 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -20.426 | 3.293 |
| Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 13.643 | 12.431 |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 64.408 | 65.784 |
| Währungsbedingte Veränderungen | 0 | -90 |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 78.051 | 78.125 |

* Den Kaufpreis einschließlich der Anschaffungsnebenkosten (156,7 Mio. €) für den Erwerb des Billstedt-Centers Hamburg wurde in 2010 im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit erfasst. Um eine periodenübergreifende und sachgerechte Darstellung dieser Transaktion zu gewährleisten, wurden die Veränderungen im Rahmen der Erstkonsolidierung der Vorjahreszahlen brutto dargestellt.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

| in T€ | Anzahl Aktien im Umlauf | Grundkapital | Kapital- rücklage | Andere Gewinn- rücklagen | Gesetzliche Gewinn- rücklage | Summe |
|---|-------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| 01.01.2011 | 51.631.400 | 51.631 | 890.615 | 219.491 | 2.000 | 1.163.737 |
| Veränderung Cashflow Hedge | | | | 5.924 | | 5.924 |
| Veränderung aus der Währungsumrechnung | | | | -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 | | | | 20.891 | | 20.891 |
| Gewerbsteuer (IAS 8-Fehlerkorrektur) | | | 485 | -3.548 | | -3.063 |
| 31.03.2011 | 51.631.400 | 51.631 | 891.100 | 236.834 | 2.000 | 1.181.565 |
| 01.01.2012 | 51.631.400 | 51.631 | 890.482 | 248.928 | 2.000 | 1.193.041 |
| Veränderung Cashflow Hedge | | | | -1.259 | | -1.259 |
| Veränderung latente Steuer | | | | 79 | | 79 |
| Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses | | 0 | 0 | -1.180 | 0 | -1.180 |
| Konzernergebnis | | | | 16.543 | | 16.543 |
| Gesamtergebnis | | 0 | 0 | 15.363 | 0 | 15.363 |
| 31.03.2012 | 51.631.400 | 51.631 | 890.482 | 264.291 | 2.000 | 1.208.404 |

ANHANG/ERLÄUTERUNGEN

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 31. März 2012 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 2012 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 2011 veröffentlicht.

Korrektur der Vorjahreswerte gemäß IAS 8 (Fehlerkorrektur)

Nachdem im 3. Quartal 2011 im Hinblick auf Gewerbesteuerrisiken die Vorjahreswerte anzupassen und für die ersten drei Quartale 2011 Gewerbesteuerrückstellungen zu bilden waren, wurden im Rahmen der Erstellung dieses Quartalsabschlusses nunmehr die Steueraufwendungen des Vorjahresquartals gemäß IAS 8.41 ff. (Fehlerkorrektur) entsprechend angepasst.

Zum 31. März 2011 wurde eine aufwandswirksame Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von 2,6 Mio. € gebildet, die auf die laufenden Ergebnisse der Objektgesellschaften sowie auf die Bewertungsunterschiede der Immobilien, zwischen der Steuerbilanz und dem IFRS-Konzernabschluss, entfällt. Demgegenüber stehen ergebnisneutrale Gewerbesteuerrückstellungen auf die negativen Zinssicherungsgeschäfte in Höhe von 0,5 Mio. €, die im Eigenkapital (OCI) bilanziert sind.

Wir verweisen hier auch auf die ausführlichen Erläuterungen zum kürzlich veröffentlichten Konzernabschluss für das Jahr 2011.

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 gemäß IFRS 8.12 eine Segmentdifferenzierung nach Inland und Ausland.

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG als Hauptentscheidungssträger des Konzerns beurteilt im Wesentlichen die Leistungen der Segmente 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.

Aufgrund der geografischen Segmentierung entfallen weitere Angaben nach IFRS 8.33.

Die Vorjahreswerte bei der Überleitung des Ergebnis vor Steuern (EBT) wurden geändert.

Aufteilung nach geografischen Segmenten

| in T€ | Inland | Ausland | Über- leitung | Gesamt |
|---------------------|---------------|--------------|------------------|---------------|
| Umsatzerlöse | 46.099 | 5.836 | 0 | 51.935 |
| (Vorjahreswerte) | (38.621) | (5.777) | (0) | (44.398) |

| in T€ | Inland | Ausland | Über- leitung | Gesamt |
|------------------|---------------|--------------|------------------|---------------|
| EBIT | 41.977 | 5.151 | -1.249 | 45.879 |
| (Vorjahreswerte) | (34.395) | (5.303) | -(1.056) | (38.642) |

| in T€ | Inland | Ausland | Über- leitung | Gesamt |
|---------------------|----------------|---------------|------------------|----------------|
| Zinsergebnis | -14.250 | -1.904 | -449 | -16.603 |
| (Vorjahreswerte) | -(12.941) | -(1.956) | -(342) | -(15.239) |

| in T€ | Inland | Ausland | Über- leitung | Gesamt |
|---------------------------------------|---------------|--------------|------------------|---------------|
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | 23.498 | 3.178 | -3.061 | 23.615 |
| (Vorjahreswerte) | (18.423) | (2.794) | -(2.044) | (19.173) |

| in T€ | Inland | Ausland | Gesamt |
|--------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Segmentvermögen | 2.877.047 | 351.702 | 3.228.749 |
| (Vorjahreswerte) | (2.874.224) | (350.901) | (3.225.125) |
| davon Investment Properties | 2.765.882 | 343.375 | 3.109.257 |
| (Vorjahreswerte) | (2.763.626) | (343.206) | (3.106.832) |

Sonstige Angaben

Dividende

Im 1. Quartal 2012 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 2012



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers

FINANZKALENDER 2012

| | | | |
|------------|---|--------|---|
| 15.05. | Zwischenbericht Q1 2012 | 18.09. | Roadshow Kopenhagen, equinet |
| 30.05. | Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam | 19.09. | Roadshow Helsinki/Stockholm, Berenberg |
| 11.06. | Roadshow Wien, Berenberg | 26.09. | UniCredit Kepler German Investment Conference, München |
| 21.06. | Hauptversammlung, Hamburg | 27.09. | Baader Investment Conference, München |
| 14.08. | Halbjahresfinanzbericht 2012 | 09.10. | ExpoREAL, München |
| 16.08. | Roadshow Edinburgh, M.M. Warburg | 17.10. | Roadshow Brüssel, ING |
| 04.–05.09. | Kempen & Co. German Property Seminar, Berlin | 17.10. | Roadshow Zürich, Deutsche Bank |
| 05.09. | Bank of America Merrill Lynch pre-EPRA Event, Berlin | 18.10. | Roadshow Genf, Deutsche Bank |
| 06.–07.09. | EPRA Annual Conference, Berlin | 13.11. | Neunmonatsbericht 2012 |
| 13.09. | Roadshow Amsterdam, Rabo | 15.11. | Roadshow Paris, Metzler |

Unser Finanzkalender wird ständig erweitert. Die neuesten Termine erfahren Sie auf unserer Internetseite unter <http://www.deutsche-euroshop.de/ir>.

Stadt-Galerie Hameln



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



Patrick Kiss und Nicolas Lissner