

## BRIEF DES VORSTANDS

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

das erste Halbjahr 2012 ist für die Deutsche EuroShop voll und ganz nach Plan verlaufen. Die 2011 eröffneten Centererweiterungen in Dresden (Altmarkt-Galerie), Wildau (A10 Center) und Sulzbach (Main-Taunus-Zentrum) und das neu im Portfolio befindliche Einkaufszentrum in Magdeburg (Allee-Center) trugen zu einem deutlichen Umsatzplus von rund 15 % gegenüber der Vorjahresperiode bei.

In den ersten sechs Monaten beliefen sich unsere Umsatzerlöse auf 104,5 Mio. € gegenüber 91,1 Mio. € im Vorjahr. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) stieg um 15 % auf 93,6 Mio. €, während das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) mit 91,2 Mio. € 16 % über dem Wert der Vorjahresperiode (78,4 Mio. €) lag.

Das Konzernergebnis hat sich gegenüber der Vorjahresperiode um knapp 20 % auf 47,2 Mio. € erhöht. Das Ergebnis je Aktie stieg damit auf 0,63 € und die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings je Aktie stiegen um 22 % auf 0,66 €. Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich ebenfalls um 22 % von 0,74 € auf 0,90 € je Aktie.

Die deutlichen Steigerungen sind vor allem auf die erwähnten Centererweiterungen sowie den Portfolio-Neuzugang zurückzuführen. Darüber hinaus wirkte sich im Berichtszeitraum die Refinanzierung verschiedener Bestandsdarlehen zu günstigeren Konditionen positiv aus.

Der Transaktionsmarkt für Shoppingcenter hat sich im zweiten Quartal gegenüber dem Jahresbeginn beruhigt. Bei zwei größeren Investitionsmöglichkeiten im In- und Ausland sind wir aufgrund unserer Renditeanforderungen letztlich nicht zum Zug gekommen. Wir erwarten derzeit nicht, kurzfristig eine neue Centerakquisition bekannt geben zu können.

Im Juni haben wir an unsere Aktionäre 56,8 Mio. € als Dividende für das Geschäftsjahr 2011 ausgeschüttet. Nach den erfolgreichen ersten sechs Monaten halten wir an unserer im Mai erhöhten Prognose für das laufende Jahr fest und sind zuversichtlich, auch für 2012 eine stabile Dividende von 1,10 € je Aktie ausschütten zu können.

Hamburg, im August 2012



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers

KONZERN KENNZAHLEN in Mio. €	01.01.- 30.06.2012	01.01.- 30.06.2011	+ / -
Umsatzerlöse	104,5	91,1	15 %
EBIT	91,2	78,4	16 %
Finanzergebnis	-42,1	-38,8	-9 %
Bewertungsergebnis	-1,9	-0,8	
EBT	47,2	38,8	22 %
Konzernergebnis	32,6	27,2	20 %
FFO je Aktie in €	0,90	0,74	22 %
EPRA* Earnings je Aktie in €	0,66	0,54	22 %
	30.06.2012	30.06.2011	+ / -
Eigenkapital**	1.434,6	1.473,1	-3 %
Verbindlichkeiten	1.809,3	1.752,0	3 %
Bilanzsumme	3.243,9	3.225,1	1 %
Eigenkapitalquote in %**	44,2	45,7	
LTV-Verhältnis in %	48	47	
Gearing in %**	126	119	
Liquide Mittel	<b>91,5</b>	<b>64,4</b>	<b>42 %</b>

\* European Public Real Estate Association

\*\* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital

Schillernder Blazer  
von Esprit

Moderne Skinny-  
Jeans von C&A

Weekender Bag mit  
Print von Marc Cain



## 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, quotaal 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 EU-Schuldenkrise hat sich in den vergangenen Monaten noch einmal verschärft und hinterlässt nun ihre Spuren in der Realwirtschaft. Das Wirtschaftswachstum kühlt sich merklich ab. Die Bundesregierung rechnet in ihrer Konjunkturprognose für Deutschland in diesem Jahr 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 über 3 % anstieg.

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.

Die Einzelhandelsumsätze haben sich im Berichtszeitraum positiv entwickelt. Nachdem sie zu Beginn des Jahres noch leicht rückläufig waren, sind sie in den letzten Monaten angezogen. Kumuliert erhöhten sich im ersten Halbjahr die Einzelhandelsumsätze um nominal 2,8 %.

## 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

#### Umsatz um 15 % gesteigert

Per 30. Juni 2012 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 104,5 Mio. €. Dies ist ein Plus von knapp 15 % gegenüber der Vorjahresperiode (91,1 Mio. €), welches überwiegend auf die höheren Umsatzanteile der im letzten Jahr abgeschlossenen Centererweiterungen in Dresden, Wildau und Sulzbach sowie den Erwerb des Allee-Center Magdeburg (1. Oktober 2011) zurückzuführen ist. Vergleichbar stiegen die Umsatzerlöse um 2,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

#### Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten bei 10,4 %

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

#### 3,1 Mio. € sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 3,1 Mio. € leicht unter dem Vorjahresniveau (3,3 Mio. €), was auf niedrigere Finanzierungsnebenkosten zurückzuführen ist.

#### 16 % EBIT-Anstieg

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich von 78,4 Mio. € um 12,9 Mio. € auf 91,2 Mio. € (+16 %).

#### Finanzergebnis 3,4 Mio. € niedriger

Das Finanzergebnis hat sich mit -42,1 Mio. € um 3,4 Mio. € reduziert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sowohl die Zinsaufwendungen (+1,3 Mio. €) als auch die Ergebnisanteile der Fremdgesellschafter (+2,0 Mio. €) infolge der Erweiterungsmaßnahmen deutlich gestiegen sind. Des Weiteren wurde ein Darlehen im Zusammenhang mit dem Erwerb des Billstedt-Centers in Hamburg erst im 3. Quartal 2011 ausgezahlt.

#### EBT ohne Bewertung steigt um 24 %

Das Ergebnis vor Steuern und ohne Bewertung erhöhte sich von 39,6 Mio. € auf 49,1 Mio. € und lag damit um 24 % über der Vorjahresperiode

### Bewertungsergebnis

Das negative Bewertungsergebnis im Berichtszeitraum in Höhe von -1,9 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 31 %

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind infolge des höheren Ergebnisses von 11,6 Mio. € auf 14,6 Mio. € gestiegen. Hiervon entfielen 2,7 Mio. € auf zu zahlende Steuern und 11,9 Mio. € auf latente Steuern. Damit lag die Steuerquote mit 31 % leicht über dem Vorjahresniveau (30 %).

### Konzernergebnis steigt um 20 %

Das Konzernergebnis betrug 32,6 Mio. € und lag 5,4 Mio. € (+ 20 %) über dem Vorjahreszeitraum. Das Ergebnis je Aktie betrug 0,63 € gegenüber 0,53 € im Vorjahr. Die EPRA Earnings erhöhten sich von 0,54 € je Aktie um 22 % auf 0,66 € je Aktie.

### Ergebnis je Aktie

	30.06.2012		30.06.2011	
	in T€	je Aktie	in T€	je Aktie
<b>Konzernergebnis</b>	<b>32.578</b>	<b>0,63</b>	<b>27.210</b>	<b>0,53</b>
Bewertungsergebnis	1.867	0,04	790	0,01
Latente Steuer	-503	-0,01	-162	0,00
<b>EPRA* Earnings</b>	<b>33.942</b>	<b>0,66</b>	<b>27.838</b>	<b>0,54</b>

\* European Public Real Estate Association

### Funds from Operations (FFO) 22 % höher

Die FFO stiegen von 38,1 Mio. € auf 46,4 Mio. € bzw. je Aktie von 0,74 € auf 0,90 € (+22 %).

in T€	30.06.2012	30.06.2011	Korrektur	30.06.2011 nach Korrektur
<b>Konzernergebnis</b>	<b>32.578</b>	<b>32.329</b>	<b>-5.119</b>	<b>27.210</b>
Bewertungsergebnis	1.867	859	-69	790
Latente Steuern	11.957	6.439	3.682	10.121
<b>FFO</b>	<b>46.402</b>	<b>39.627</b>	<b>-1.506</b>	<b>38.121</b>
<b>FFO je Aktie</b>	<b>0,90</b>	<b>0,77</b>	<b>-0,03</b>	<b>0,74</b>

## Finanz- und Vermögenslage

### Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2011 im Berichtszeitraum um 18,8 Mio. € auf 3.243,9 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um 4,3 Mio. € erhöht. Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte verminderten sich hingegen um 12,6 Mio. €. Die liquiden Mittel lagen mit 91,5 Mio. € um 27,1 Mio. € über dem Stand vom 31. Dezember 2011 (64,4 Mio. €).

### Eigenkapitalquote bei 44,2 %

Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) hat sich infolge der im Juni geleisteten Dividendenzahlung verringert. Sie betrug am Stichtag 44,2 %.

### Verbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten betrugen zum 30. Juni 2012 1.515,5 Mio. € und lagen damit um 43,4 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2011, was im Wesentlichen auf die Auszahlung der Dividende im Juni und deutlich höheren liquiden Mitteln zum Stichtag zurückzuführen ist. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 10,0 Mio. € auf 220,6 Mio. €. Demgegenüber sind durch die Aufstockung der Anteile an unseren Objekten in Hamm, Viernheim und Dessau sowie durch geleistete Ausschüttungen die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschaftler um rund 9,4 Mio. € gesunken. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen stiegen um 4,0 Mio. €.

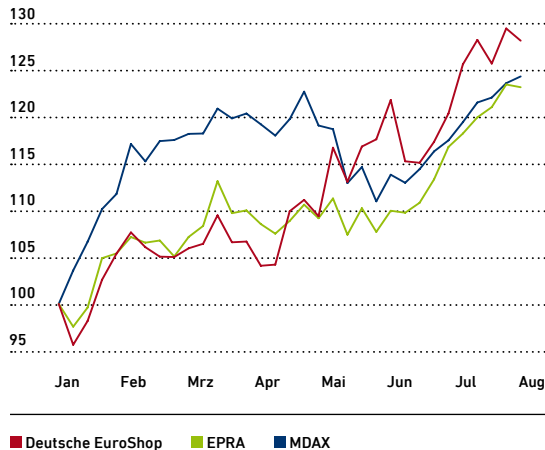
## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Nach einem Jahresschlusskurs 2011 von 24,80 € erreichte die Aktie der Deutsche EuroShop in einem leichten Negativtrend bereits am 12. Januar 2012 mit 23,72 € ihren Periodentiefstkurs. In einem positiven Umfeld stabilisierte sie sich zwischen Ende Januar und Mitte April in einem Korridor um 26,00 €, um dann über die 28,00 €-Marke zu klettern. Den höchsten Schlusskurs innerhalb des ersten Halbjahres erreichte sie mit 30,19 € am 8. Juni 2012. Dies war gleichzeitig der höchste Schlusskurs, den unsere Aktie je erreicht hat. Zum Ende des Berichtszeitraumes lag der Kurs bei 27,96 €. Unter Berücksichtigung der Dividende von 1,10 €, die wir unseren Aktionären am 22. Juni 2012 ausgeschüttet haben, entspricht dies einer Performance von 17,2 % in den ersten sechs Monaten. Der MDAX stieg im selben Zeitraum um 16,3 %. Am 30. Juni 2012 lag die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop bei 1,4 Mrd. €.

### DEUTSCHE EUROSHOP VS. MDAX UND EPRA

im Vergleich Januar bis Juli 2012

(indizierte Darstellung, Basis 100, in %)



### Roadshows und Konferenzen

Im 2. Halbjahr haben wir unsere Gesellschaft auf Konferenzen in Baden-Baden, Frankfurt, Amsterdam und London vertreten sowie auf einer Roadshow österreichische institutionelle Investoren in Wien besucht. Am 4. Mai 2012 haben wir im Rahmen einer von der Deutsche Bank organisierten Property Tour eine Gruppe von Investoren durch das Main-Taunus-Zentrum in Sulzbach bei Frankfurt geführt und dort insbesondere die Ende 2011 eröffnete Erweiterung präsentiert.

### Geschäftsbericht 2011

Bei der „LACP 2011 Vision Awards Annual Competition“ der League of American Communications Professionals LLC, mit über 5.500 Einreichungen aus 24 Ländern einer der größten Wettbewerbe im Bereich Geschäftsberichte weltweit, ist unser Geschäftsbericht 2011 mit dem Motto „Von Clicks zu Bricks“ mit Gold in der Kategorie „Immobilien“ ausgezeichnet worden und gehörte zudem zu den Top 50 der Einsendungen aus Deutschland. Einen weiteren Preis konnten wir beim Best of Corporate Publishing Award gewinnen, dieser gehört zu den größten Corporate Publishing-Wettbewerben in Europa und wurde dieses Jahr bereits zum 10. Mal vergeben. Dabei wurden Auszeichnungen in 35 verschiedenen Kategorien verliehen. Unser Geschäftsbericht 2011 erhielt dabei einen Silberpreis in der Kategorie „Specials und Annuals – Unternehmensbericht Dienstleistung/ Handel“. Sollten Sie Interesse an einem gedruckten Exemplar unseres Geschäftsberichts haben, so schicken Sie uns bitte einfach eine E-Mail an [info@deutsche-euroshop.de](mailto:info@deutsche-euroshop.de).

### Auszeichnung für unsere IR-Arbeit

Beim Pan European Survey 2012 von Thomson Reuters Extel Surveys, bei dem zwischen März und Mai 2012 über 2.100 institutionelle Anleger, 2.500 Analysten sowie 270 Broker bzw. Research-Häuser u. a. über die IR-Arbeit börsennotierter Konzerne abgestimmt haben, erreichte das Team der Deutsche EuroShop einen stolzen 7. Platz in der Kategorie Immobilien.

### Hauptversammlung

Am 21. Juni 2012 fand die ordentliche Hauptversammlung der Deutsche EuroShop statt. Der Austragungsort war wie bereits in den Vorjahren die Handwerkskammer Hamburg. Die ca. 300 anwesenden Aktionäre

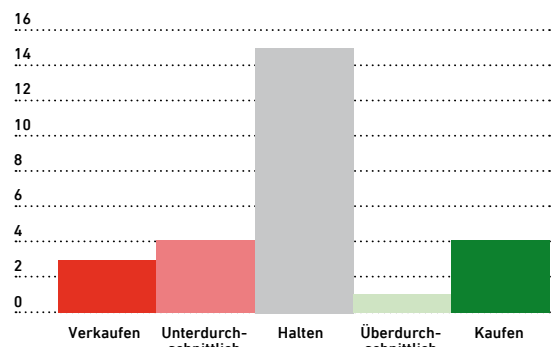
vertraten 63,2 % des Grundkapitals. Auf der Tagesordnung standen u. a. eine Änderung der Satzung sowie die Wahl von drei neuen Aufsichtsratsmitgliedern. Mit großer Mehrheit wurden Karin Dohm, Reiner Strecker sowie Klaus Striebig gewählt. Unter [www.deutsche-euroshop.de/HV](http://www.deutsche-euroshop.de/HV) 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.

### 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 (15), fünf Analysten sind positiv eingestellt und sieben haben eine negative Einschätzung (Stand: 3. August 2012). Darüber hinaus hat uns eine weitere Institution signalisiert, in Zukunft die Coverage unserer Aktie aufnehmen zu wollen. Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien finden Sie unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir).

### ANALYSTENMEINUNGEN

Anzahl



### KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 30.06.2012	51.631.400,00 €
Anzahl der Aktien am 30.06.2012 (nennwertlose Namensstückaktien)	51.631.400
Dividende 2011 (22.06.2012)	1,10 €
Kurs am 30.12.2011	24,80 €
Kurs am 29.06.2012	27,96 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	23,72 € / 30,19 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2012	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: DEQn.DE

## NACHTRAGSBERICHT

Zwischen dem Bilanzstichtag 30. Juni 2012 und dem Tag der Abschluss-erstellung sind keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung eingetreten.

## RISIKOBERICHT

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Wir sehen keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiter die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011 gemachten Angaben.

## CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich dank einer stabilen Binnennachfrage und einem robusten Arbeitsmarkt derzeit noch in guter Verfassung. Im 1. Quartal 2012 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,5% gewachsen. Der IFO-Geschäftsklimaindex deutet auf eine moderate Entwicklung des BIP im weiteren Jahresverlauf hin. Das Bundeswirtschaftsministerium teilte jüngst mit, dass die Inlandsnachfrage gegenwärtig die wichtigste Stütze des Wirtschaftswachstums in Deutschland sei. Der Hauptverband des deutschen Einzelhandels prognostiziert für 2012 unverändert ein Umsatzwachstum von 1,5% und rechnet mit einer überwiegend positiven Kauflaune der Konsumenten.

Inwieweit die Schuldenkrise in verschiedenen europäischen Nachbarländern Deutschland stärker treffen wird, ist derzeit nicht prognostizierbar. Die jüngsten Maßnahmen zur Stabilisierung südeuropäischer Banken, die sich verfestigenden Rezessionen in Spanien und Griechenland und die weiterhin bestehende Gefahr, dass weitere Euro Mitgliedsstaaten finanzielle Hilfen benötigen, haben die Risiken der zukünftigen Wirtschaftsentwicklung in Deutschland spürbar erhöht. Darüber hinaus könnte die globale nachlassende Wirtschaftsdynamik vor allem in China und den USA negative Auswirkungen auf die deutsche Konjunktur und den Arbeitsmarkt haben.

Nachdem die Inflation Anfang des Jahres oberhalb von 2% lag, ist sie in den vergangenen Monaten leicht zurückgegangen und verharrte im Juni bei 1,7%. Hierfür sind vor allem die gesunkenen Rohstoff- und Energiekosten verantwortlich.

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

### Erwartete Ertrags- und Finanzlage

#### Prognose bestätigt

Für das Geschäftsjahr 2012 halten wir an unseren im Mai veröffentlichten Prognosen fest und erwarten:

- 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. € und
- die Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 1,70 € und 1,74 €.

#### Dividendenpolitik

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

## KONZERNBILANZ

### Aktiva

in T€	30.06.2012	31.12.2011
<b>Vermögenswerte</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	14	20
Sachanlagen	124	137
Investment Properties	3.112.022	3.106.832
Finanzanlagen	27.060	27.815
Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	4.549	4.514
Sonstige langfristige Vermögenswerte	324	459
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.144.093</b>	<b>3.139.777</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.593	5.606
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.786	15.334
Liquide Mittel	91.460	64.408
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>99.839</b>	<b>85.348</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>3.243.932</b>	<b>3.225.125</b>

### Passiva

in T€	30.06.2012	31.12.2011
<b>Eigenkapital und Schuldposten</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Gezeichnetes Kapital	51.631	51.631
Kapitalrücklagen	890.482	890.482
Gewinnrücklagen	221.789	250.928
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.163.902</b>	<b>1.193.041</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Bankverbindlichkeiten	1.422.062	1.335.986
Passive latente Steuern	220.560	210.587
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	270.693	280.078
Sonstige Verbindlichkeiten	44.713	38.451
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.958.028</b>	<b>1.865.102</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Bankverbindlichkeiten	93.439	136.163
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.728	2.835
Steuerrückstellungen	8.255	5.935
Sonstige Rückstellungen	6.639	8.859
Sonstige Verbindlichkeiten	11.941	13.190
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>122.002</b>	<b>166.982</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>3.243.932</b>	<b>3.225.125</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.04.–30.06.2012	01.04.–30.06.2011 nach Korrektur
Umsatzerlöse	52.541	46.695
Grundstücksbetriebskosten	-3.048	-2.687
Grundstücksverwaltungskosten	-2.490	-2.640
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>47.003</b>	<b>41.368</b>
Sonstige betriebliche Erträge	10	66
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.670	-1.720
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>45.343</b>	<b>39.714</b>
Zinserträge	197	291
Zinsaufwendungen	-16.208	-16.302
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.738	-3.607
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-20.749</b>	<b>-19.618</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-1.000</b>	<b>-463</b>
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: -308 T€ (i.Vj. 8.051 T€)		
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>23.594</b>	<b>19.633</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.559	-5.806
<b>Konzernergebnis</b>	<b>16.035</b>	<b>13.827</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,31	0,27
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,31	0,27

in T€	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011 vor Korrektur	01.01.–30.06.2011 Korrektur	01.01.–30.06.2011 nach Korrektur
Umsatzerlöse	104.476	91.093		91.093
Grundstücksbetriebskosten	-5.529	-4.428		-4.428
Grundstücksverwaltungskosten	-5.367	-5.153		-5.153
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>93.580</b>	<b>81.512</b>	<b>0</b>	<b>81.512</b>
Sonstige betriebliche Erträge	765	145		145
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.123	-3.301		-3.301
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>91.222</b>	<b>78.356</b>	<b>0</b>	<b>78.356</b>
Zinserträge	297	377		377
Zinsaufwendungen	-32.911	-31.627		-31.627
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-9.532	-7.510		-7.510
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-42.146</b>	<b>-38.760</b>	<b>0</b>	<b>-38.760</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-1.867</b>	<b>-859</b>	<b>69</b>	<b>-790</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>47.209</b>	<b>38.737</b>	<b>69</b>	<b>38.806</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-14.631	-6.408	-5.188	-11.596
<b>Konzernergebnis</b>	<b>32.578</b>	<b>32.329</b>	<b>-5.119</b>	<b>27.210</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,63	0,63	-0,10	0,53
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,63	0,63	-0,10	0,53

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.04.–30.06.2012	01.04.–30.06.2011 nach Korrektur
<b>Konzernergebnis</b>	<b>16.035</b>	<b>13.827</b>
Veränderungen aus der Währungsumrechnung	0	92
Veränderungen Cashflow Hedge	-5.501	-3.326
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	1.759	1.047
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>-3.742</b>	<b>-2.187</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>12.293</b>	<b>11.640</b>
Anteil Konzernaktionäre	12.293	11.640

in T€	01.01.–30.06.2012	01.01.–30.06.2011 vor Korrektur	01.01.–30.06.2011 Korrektur	01.01.–30.06.2011 nach Korrektur
<b>Konzernergebnis</b>	<b>32.578</b>	<b>32.329</b>	<b>-5.119</b>	<b>27.210</b>
Veränderungen aus der Währungsumrechnung	0	28	0	28
Veränderungen Cashflow Hedge	-6.760	2.598	0	2.598
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	1.838	-410	42	-368
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>-4.922</b>	<b>2.216</b>	<b>42</b>	<b>2.258</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>27.656</b>	<b>34.545</b>	<b>-5.077</b>	<b>29.468</b>
Anteil Konzernaktionäre	27.656	34.545	-5.077	29.468



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	<b>01.01.–30.06.2012</b>	01.01.–30.06.2011
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>32.578</b>	<b>27.210</b>
Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	308	-8.051
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	9.497	7.491
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	19	14
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen	0	8.338
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-411	0
Latente Steuern	11.957	10.121
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>53.948</b>	<b>45.123</b>
Veränderungen der Forderungen*	12.598	154.769
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	100	-1.781
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-2.370	-3.255
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>64.276</b>	<b>194.856</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	-5.190	-41.935
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	719	508
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-4.471</b>	<b>-198.140</b>
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	43.354	73.911
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-56.795	-56.795
Auszahlungen an Fremdgesellschafter	-19.312	-9.771
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-32.753</b>	<b>7.345</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>27.052</b>	<b>4.061</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>64.408</b>	<b>65.784</b>
Währungsbedingte Veränderungen	0	18
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>91.460</b>	<b>69.863</b>

\* 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
<b>01.01.2011</b>	<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.615</b>	<b>219.491</b>	<b>2.000</b>	<b>1.163.737</b>
Veränderung Cashflow Hedge				2.598		2.598
Veränderung aus der Währungsumrechnung				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				34.545		34.545
Dividendenauszahlung				-56.795		-56.795
Gewerbsteuer (IAS 8-Fehlerkorrektur)			485	-5.562		-5.077
<b>30.06.2011</b>	<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.615</b>	<b>191.679</b>	<b>2.000</b>	<b>1.136.410</b>
<b>01.01.2012</b>	<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.482</b>	<b>248.928</b>	<b>2.000</b>	<b>1.193.041</b>
Veränderung Cashflow Hedge				-6.760		-6.760
Veränderung latente Steuer				1.838		1.838
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	-4.922	0	-4.922
Konzernergebnis				32.578		32.578
Gesamtergebnis		0	0	27.656	0	27.656
Dividendenauszahlung				-56.795		-56.795
<b>30.06.2012</b>	<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.482</b>	<b>219.789</b>	<b>2.000</b>	<b>1.163.902</b>

## ANHANG / ERLÄUTERUNGEN

### Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 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 Halbjahresbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten sechs Monate bis zum 30. Juni 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 30. Juni 2011 wurde eine aufwandswirksame Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von 5,2 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 negative Zinssicherungsgeschäfte und Kosten der Kapitalerhöhungen in Höhe von 0,1 Mio. €, die im Eigenkapital (OCI) bilanziert sind.

Wir verweisen hier auch auf die ausführlichen Erläuterungen zum 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	Überleitung	Gesamt
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>92.652</b>	<b>11.604</b>	<b>0</b>	<b>104.256</b>
(Vorjahreswerte)	(79.552)	(11.541)	(0)	(91.093)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>EBIT</b>	<b>83.735</b>	<b>10.784</b>	<b>-3.297</b>	<b>91.222</b>
(Vorjahreswerte)	(70.386)	(10.348)	-(2.378)	(78.356)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-28.093</b>	<b>-3.711</b>	<b>-810</b>	<b>-32.614</b>
(Vorjahreswerte)	-(27.140)	-(3.797)	-(313)	-(31.250)

in T€	Inland	Ausland	Überleitung	Gesamt
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>47.856</b>	<b>5.870</b>	<b>-6.517</b>	<b>47.209</b>
(Vorjahreswerte)	(38.147)	(5.489)	-(4.830)	(38.806)

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2.894.342</b>	<b>349.590</b>	<b>3.243.932</b>
(Vorjahreswerte)	(2.874.224)	(350.901)	(3.225.125)
davon Investment Properties	2.768.665	343.357	3.112.022
(Vorjahreswerte)	(2.763.626)	(343.206)	(3.106.832)

## Sonstige Angaben

### Dividende

Am 22. Juni 2012 wurde für das Geschäftsjahr 2011 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 2012



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers

## FINANZKALENDER 2012

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

Forum Wetzlar



### 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



Patrick Kiss und Nicolas Lissner