

BRIEF DES VORSTANDS

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

wir erleben derzeit die vielleicht beste aller Welten: In Deutschland sind so wenig Menschen arbeitslos wie seit zwei Jahrzehnten nicht mehr, Löhne und Gehälter steigen deutlich, die Sparquote ist rückläufig – und der private Konsum entwickelt sich erfreulich. So ist es nicht verwunderlich, dass wir nach neun Monaten zufrieden feststellen können: Unser Shoppingcenter-Portfolio erfüllt planmäßig die Erwartungen.

Die 2011 eröffneten Centererweiterungen Dresden (Altmarkt-Galerie), Wildau (A10 Center) und Sulzbach (Main-Taunus-Zentrum) sind gut angefallen. Gemeinsam mit dem 2011 neu erworbenen Allee-Center Magdeburg und dem bestehenden Portfolio erwirtschafteten sie in den ersten drei Quartalen ein Umsatzplus von rund 14 % gegenüber der Vorjahresperiode.

In absoluten Zahlen ausgedrückt hatten wir Umsatzerlöse von 157,1 Mio. € gegenüber 138,0 Mio. € im Vorjahr. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) stieg um 15 % auf 141,1 Mio. €, während das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) mit 137,3 Mio. € 16 % über dem Wert der Vorjahresperiode (117,9 Mio. €) lag. Die Refinanzierung verschiedener Bestandsdarlehen zu günstigeren Konditionen wirkte sich durch einen unterproportionalen Anstieg des Zinsaufwands positiv auf unser Finanzergebnis aus.

Daher hat sich unser Konzernergebnis sogar um knapp 25 % auf 49,9 Mio. € erhöht. Das Ergebnis je Aktie stieg damit auf 0,97 € und die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings je Aktie stiegen um 25 % auf 1,00 €. Die Funds from Operations (FFO) verbesserten sich um 23 % von 1,10 € auf 1,35 € je Aktie.

In unserem Halbjahresbericht teilten wir Mitte August mit, dass wir kurzfristig keine neue Centerakquisition erwarten. Wenige Tage danach änderte sich allerdings die Situation und wir bekamen ein Shoppingcenter in Deutschland angeboten, das unsere Renditeerwartungen und unsere üblichen Ankaufskriterien erfüllen würde. Derzeit prüfen und verhandeln wir die Details dieser Akquisitionsmöglichkeit.

Die Lösung der Gewerbesteuer- und Zinsschrankenthematik bindet derzeit viele interne

Kapazitäten der Deutsche EuroShop. Wir sind überzeugt, einen guten Weg gefunden zu haben.

Auf Basis des bisherigen Geschäftsverlaufs und der weiteren Perspektiven bestätigen wir ausdrücklich unsere bisherige Prognose, die wir im Mai erhöht hatten. Wir können uns vorstellen, die Dividende von bisher 1,10 € je Aktie leicht zu erhöhen und Sie damit weiterhin am geschäftlichen Erfolg der Deutsche EuroShop teilhaben zu lassen. Wir werden unsere bewährte Strategie beibehalten und danken Ihnen an dieser Stelle für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im November 2012



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers

KONZERN KENNZAHLEN	01.01.– 30.09.2012	01.01.– 30.09.2011	+ / -
in Mio. €			
Umsatzerlöse	157,1	138,0	14 %
EBIT	137,3	117,9	16 %
Finanzergebnis	-63,4	-58,9	-8 %
Bewertungsergebnis	-2,8	-1,0	
EBT	71,1	58,0	22 %
Konzernergebnis	49,9	40,0	25 %
FFO je Aktie in €	1,35	1,10	23 %
EPRA* Earnings je Aktie in €	1,00	0,80	25 %
	30.09.2012	31.12.2011	+ / -
Eigenkapital**	1.451,7	1.473,1	-1 %
Verbindlichkeiten	1.790,9	1.752,0	2 %
Bilanzsumme	3.242,6	3.225,1	1 %
Eigenkapitalquote in %**	44,8	45,7	
LTV-Verhältnis in %	47	47	
Gearing in %**	123	119	
Liquide Mittel	88,2	64,4	37 %

* European Public Real Estate Association

** inkl. Fremddarlehen am Eigenkapital



Lederjacke von
Marc Cain

Schmale Jeans
von C&A

Geflochtener Ledergürtel
von s.Oliver



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 nicht entspannt und hinterlässt mittlerweile 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 0,8 %. Damit bleibt die Schätzung weit hinter den guten Wachstumsraten der vergangenen zwei Jahre zurück, in denen das Bruttoinlandsprodukt jeweils über 3 % anstieg.

Dennoch geht die Bundesregierung weiter von einem stabilen Arbeitsmarkt aus. Die maßgeblichen Impulse für das Jahr 2012 werden von der Binnennachfrage und vor allem von der Investitionsbereitschaft sowie vom privaten Konsum erwartet. Dabei wird von Experten 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 gestiegen. In den ersten neun Monaten 2012 wurde im deutschen Einzelhandel nominal 1,9 % mehr umgesetzt als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

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.

Die Deutsche EuroShop AG hat am 30. August 2012 die DES Shoppingcenter KG mit einer Kommanditeinlage in Höhe von 10 T€ gegründet. Die Gesellschaft verfügte im 3. Quartal 2012 noch über keinen operativen Geschäftsbetrieb.

Ertragslage

Umsatz um 14 % gesteigert

Per 30. September 2012 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 157,1 Mio. €. Dies ist ein Plus von knapp 14 % gegenüber der Vorjahresperiode (138,0 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 2,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten bei 10,2 %

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 16,0 Mio. € gegenüber 15,0 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 10,2 % (Vorjahr: 10,8 %).

4,8 Mio. € sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 4,8 Mio. € leicht unter dem Vorjahresniveau (5,3 Mio. €), was auf niedrigere Finanzierungsnebenkosten zurückzuführen ist.

16 % EBIT-Anstieg

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich von 117,9 Mio. € um 19,4 Mio. € auf 137,3 Mio. € (+16 %).

Finanzergebnis 4,5 Mio. € niedriger

Das Finanzergebnis hat sich mit -63,4 Mio. € um 4,5 Mio. € reduziert. Der Grund dafür ist, dass sowohl die Zinsaufwendungen (+1,5 Mio. €) als auch die Ergebnisanteile der Fremdgesellschafter (+2,9 Mio. €) infolge der Erweiterungsmaßnahmen deutlich gestiegen sind.

Bewertungsergebnis

Das negative Bewertungsergebnis im Berichtszeitraum in Höhe von -2,9 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.

EBT ohne Bewertung steigt um 25 %

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich von 58,0 Mio. € auf 71,1 Mio. € (+22 %), das EBT ohne Bewertung stieg von 59,1 Mio. € auf 73,9 Mio. € und lag damit um 25 % über der Vorjahresperiode.

Steuerquote bei 29,7 %

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind infolge des höheren Ergebnisses von 18,0 Mio. € auf 21,1 Mio. € gestiegen. Hiervon entfielen 4,1 Mio. € auf zu zahlende Steuern und 17 Mio. € auf latente Steuern. Damit lag die Steuerquote mit 29,7% leicht unter dem Vorjahresniveau (31 %).

Konzernergebnis steigt um 25 %

Das Konzernergebnis betrug 49,9 Mio. € und lag 9,9 Mio. € (+25 %) über dem Vorjahreszeitraum. Das Ergebnis je Aktie betrug 0,97 € gegenüber 0,78 € im Vorjahr. Die EPRA Earnings erhöhten sich von 0,80 € je Aktie um 25 % auf 1,00 € je Aktie.

Ergebnis je Aktie

	30.09.2012		30.09.2011	
	in T€	je Aktie	in T€	je Aktie
Konzernergebnis	49.938	0,97	40.028	0,78
Bewertungsergebnis	2.836	0,05	1.046	0,02
Latente Steuer	-793	-0,02	-1	0,00
EPRA* Earnings	51.981	1,00	41.072	0,80

* European Public Real Estate Association

Funds from Operations (FFO) 23 % höher

Die FFO stiegen von 56,8 Mio. € auf 69,8 Mio. € bzw. je Aktie von 1,10 € auf 1,35 € (+23 %).

in T€	30.09.2012	30.09.2011	Korrektur	30.09.2011 nach Korrektur
Konzernergebnis	49.938	40.028	0	40.028
Bewertungsergebnis At Equity				
Gesellschaften				0
Bewertungsergebnis	2.836	1.298	-253	1.045
Latente Steuern	17.031	16.603	-834	15.769
FFO	69.805	57.929	-1.087	56.842
FFO je Aktie	1,35	1,12	-0,02	1,10

Finanz- und Vermögenslage

Vermögens- und Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2011 im Berichtszeitraum nur um 17,5 Mio. € auf 3.242,6 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um 5,4 Mio. € erhöht. Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte verminderten sich hingegen um 11,7 Mio. €. Die liquiden Mittel lagen mit 88,1 Mio. € um 23,7 Mio. € über dem Stand vom 31. Dezember 2011 (64,4 Mio. €).

Eigenkapitalquote bei 44,8 %

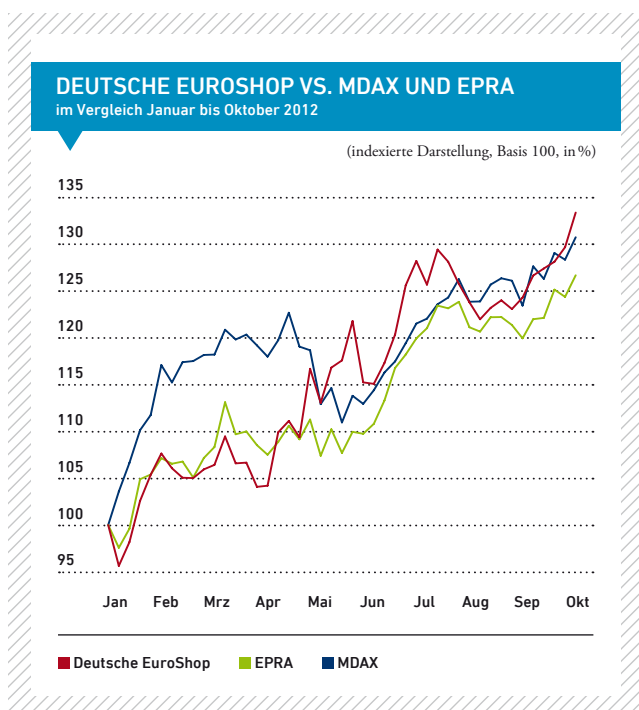
Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) hat sich infolge der im Juni geleisteten Dividendenzahlung verringert. Sie betrug am Stichtag 44,8 % gegenüber 45,7 % am 31. Dezember 2011.

Verbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten betragen zum 30. September 2012 1.486,1 Mio. € und lagen damit um 13,9 Mio. € über dem Stand zum Jahresende 2011. Demgegenüber stehen die um 23,7 Mio. € höheren liquiden Mittel. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 13,5 Mio. € auf 224,1 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 6,5 Mio. € gesunken. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen stiegen um 11,4 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 zwischen 26 und 27 €, um dann Anfang Mai schwungvoll nach oben auszubrechen. Den höchsten Schlusskurs in den ersten neun Monaten 2012 erreichte unsere Aktie am 7. August mit 31,11 €. Dies war gleichzeitig ein neues Allzeithoch. Zum Ende des Berichtszeitraumes lag der Kurs bei 29,00 €. Unter Berücksichtigung der Dividende von 1,10 € je Aktie, die wir unseren Aktionären am 22. Juni 2012 ausgeschüttet haben, entspricht dies einer Performance von 24,2 % in den ersten neun Monaten. Der MDAX gewann im selben Zeitraum 23,4 %. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 3. Quartals 2012 auf 1,5 Mrd. €.



Roadshows und Konferenzen

Von Juli bis September haben wir die Deutsche EuroShop auf Roadshows in Amsterdam, Edinburgh und Kopenhagen sowie auf Konferenzen in Berlin und München präsentiert und dabei diverse Einzel- und Gruppengespräche mit institutionellen Investoren und Analysten geführt. Im September haben wir zwei sogenannte Property-Touren durchgeführt: zusammen mit Kempen & Co. haben wir ca. 30 internationalen Investoren das A10 Center in Wildau bei Berlin vorgestellt, gemeinsam mit dem Bankhaus Lampe haben wir zehn Investoren einen Blick „hinter die Kulissen“ des Phoenix-Center in Hamburg-Harburg gewährt.

Auszeichnung für unsere Investor Relations-Aktivitäten

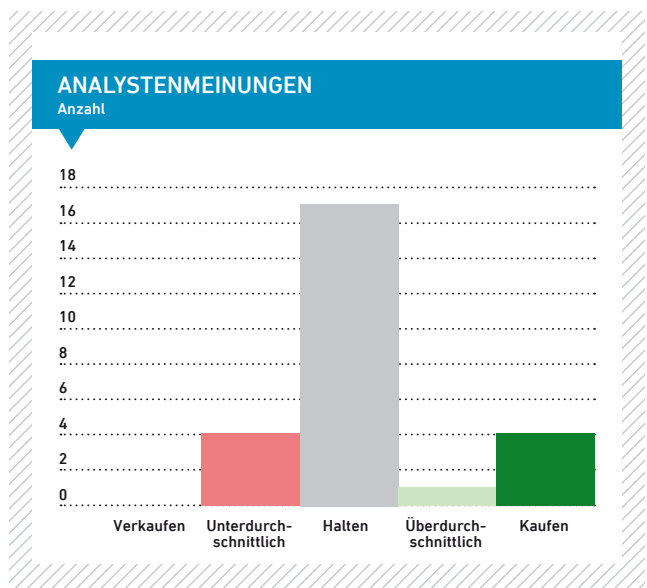
Beim EPRA Annual Report Best Practice Recommendations Award 2011/2012 wurde unser Geschäftsbericht mit einem Bronze-Award ausgezeichnet. Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine Organisation mit Sitz in Brüssel, die als Interessenvertretung europäischer Immobiliengesellschaften wirkt und sich für die Vereinheitlichung der Veröffentlichungsstandards speziell bei den börsennotierten Gesellschaften

des Immobiliensektors einsetzt. Sollten Sie Interesse an einem gedruckten Exemplar unseres Geschäftsberichts haben, so schicken Sie uns bitte einfach eine E-Mail an info@deutsche-euroshop.de.

Ausgezeichnet wurde auch unsere Website: In der Netfederation Investor Relations-Benchmark 2012 wurde die IR-Webpräsenz von 100 börsennotierten Konzernen aus den wichtigsten Aktienindizes anhand von 111 Kriterien untersucht. Die Deutsche EuroShop belegte dabei den 1. Platz in der Kategorie Immobilien sowie den 4. Platz im MDAX. Weitere Informationen zur Studie finden Sie unter www.ir-benchmark.de.

Coverage

Derzeit begleiten 26 Analysten regelmäßig die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop und veröffentlichen hierzu Studien mit konkreten Anlageempfehlungen. Im September hat die Frankfurter Analysegesellschaft Independent Research die Coverage unserer Aktie aufgenommen. Die Empfehlung lautete „halten“ bei einem Kursziel von 31,00 €. Ende Oktober folgte das Finanzdienstleistungsinstitut LFG Kronos mit dem Rating „akkumulieren“ und einem Kursziel von 34,00 €. Insgesamt fallen die Empfehlungen derzeit mehrheitlich neutral aus (17), vier Analysten sind negativ eingestellt und fünf haben eine positive Meinung (Stand 29. Oktober 2012). Darüber hinaus hat uns ein weiterer Analyst signalisiert, in Zukunft die Coverage unserer Aktie aufnehmen zu wollen. 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 30.09.2012	51.631.400,00 €
Anzahl der Aktien am 30.09.2012 (nennwertlose Namensstückaktien)	51.631.400
Dividende 2011 (22.06.2012)	1,10 €
Kurs am 30.12.2011	24,80 €
Kurs am 28.09.2012	29,00 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	23.72 €/31.11 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2012	1.5 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. September 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

Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank könnte die deutsche Wirtschaft im 4. Quartal stagnieren oder sogar leicht zurückgehen, nachdem sie in den Vorquartalen noch spürbar gewachsen war. Dabei kamen positive Impulse vom Konsum und vom Außenbeitrag. Dank einer stabilen Binnennachfrage befindet sich der Arbeitsmarkt derzeit noch in guter Verfassung. Es zeichnet sich allerdings ab, dass die sich in einigen europäischen Mitgliedsstaaten vertiefende Rezession nun auch Auswirkungen auf die deutsche Konjunktur haben werden und diese zum Jahresende in schwierigeres Fahrwasser geraten wird. Die kürzlich veröffentlichten Daten zu den Auftragsengängen in der Industrie haben dies bereits angedeutet.

Nach den US-Präsidentschaftswahlen könnten die anstehenden Kürzungen der Staatsausgaben („Fiscal Cliff“) und die damit verbundenen massiven Steuererhöhungen in den USA für die neue Regierung und die Weltwirtschaft zu Beginn des nächsten Jahres zu einer Belastungsprobe werden.

Die Inflationsrate sollte sich auch in diesem Jahr bei rund 2% einpendeln. Nachdem sie in den Sommermonaten kurz unter die 2%-Marke fiel, lag sie zuletzt im Oktober bei 2%. Dies ist vor allem auf die höheren Öl- und Benzinpreise, die sich erneut ihren historischen Höchstständen näherten, zurückzuführen.

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. Für das Geschäftsjahr 2012 ist eine leichte Erhöhung der Dividende (bisher 1,10 € je Aktie) vorstellbar.

KONZERNBILANZ

Aktiva

in T€	30.09.2012	31.12.2011
Vermögenswerte		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	18	20
Sachanlagen	119	137
Investment Properties	3.113.554	3.106.832
Finanzanlagen	26.416	27.815
Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	4.735	4.514
Sonstige langfristige Vermögenswerte	331	459
Langfristige Vermögenswerte	3.145.173	3.139.777
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.764	5.606
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	6.492	15.334
Liquide Mittel	88.160	64.408
Kurzfristige Vermögenswerte	97.416	85.348
Summe Aktiva	3.242.589	3.225.125

Passiva

in T€	30.09.2012	31.12.2011
Eigenkapital und Schuldposten		
Eigenkapital und Rücklagen		
Gezeichnetes Kapital	51.631	51.631
Kapitalrücklagen	890.482	890.482
Gewinnrücklagen	235.999	250.928
Summe Eigenkapital	1.178.112	1.193.041
Langfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	1.417.364	1.335.986
Passive latente Steuern	224.129	210.587
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	273.562	280.078
Sonstige Verbindlichkeiten	48.808	38.451
Langfristige Verpflichtungen	1.963.863	1.865.102
Kurzfristige Verpflichtungen		
Bankverbindlichkeiten	68.731	136.163
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.419	2.835
Steuerverbindlichkeiten	8.693	5.935
Sonstige Rückstellungen	6.974	8.859
Sonstige Verbindlichkeiten	13.797	13.190
Kurzfristige Verpflichtungen	100.614	166.982
Summe Passiva	3.242.589	3.225.125

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in T€	01.07.–30.09.2012	01.07.–30.09.2011 nach Korrektur
Umsatzerlöse	52.638	46.891
Grundstücksbetriebskosten	-2.508	-2.337
Grundstücksverwaltungskosten	-2.637	-3.034
Nettobetriebsergebnis (NOI)	47.493	41.520
Sonstige betriebliche Erträge	271	97
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.652	-2.039
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	46.112	39.578
Erträge aus Beteiligungen	1	1
Zinserträge	63	226
Zinsaufwendungen	-16.820	-16.609
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.546	-3.709
Finanzergebnis	-21.302	-20.091
Bewertungsergebnis	-969	-255
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: -308 T€ (i. Vj. 7.297 T€)		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	23.841	19.232
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.481	-6.414
Konzernergebnis	17.360	12.818
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,34	0,25
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,34	0,25

in T€	01.01.–30.09.2012	01.01.–30.09.2011 vor Korrektur	01.01.–30.09.2011 Korrektur	01.01.–30.09.2011 nach Korrektur
Umsatzerlöse	157.114	137.984		137.984
Grundstücksbetriebskosten	-8.037	-6.765		-6.765
Grundstücksverwaltungskosten	-8.004	-8.187		-8.187
Nettobetriebsergebnis (NOI)	141.073	123.032	0	123.032
Sonstige betriebliche Erträge	1.036	242		242
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.775	-5.340		-5.340
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	137.334	117.934	0	117.934
Erträge aus Beteiligungen	1	1		1
Zinserträge	360	603		603
Zinsaufwendungen	-49.731	-48.236		-48.236
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-14.078	-11.219		-11.219
Finanzergebnis	-63.448	-58.851	0	-58.851
Bewertungsergebnis	-2.836	-1.298	253	-1.045
Ergebnis vor Steuern (EBT)	71.050	57.785	253	58.038
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-21.112	-17.757	-253	-18.010
Konzernergebnis	49.938	40.028	0	40.028
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,97	0,78	0,00	0,78
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,97	0,78	0,00	0,78

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

in T€	01.07. – 30.09.2012	01.07. – 30.09.2011	01.01. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2011
Konzernergebnis	17.360	12.818	49.938	40.028
Veränderungen aus der Währungsumrechnung	0	-606	0	-578
Veränderungen Cashflow Hedge	-4.655	-17.105	-11.415	-14.507
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	1.505	2.780	3.343	2.412
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses	-3.150	-14.931	-8.072	-12.673
Gesamtergebnis	14.210	-2.113	41.866	27.355
Anteil Konzernaktionäre	14.210	-2.113	41.866	27.355

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in T€	01.01. – 30.09.2012	01.01. – 30.09.2011
Ergebnis nach Steuern	49.938	40.028
Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	308	-7.297
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	13.994	11.219
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	29	25
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen	0	8.338
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-616	-5
Latente Steuern	17.031	15.769
Operativer Cashflow	80.684	68.077
Veränderungen der Forderungen*	11.720	158.821
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	873	-1.180
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-187	-2.327
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	93.090	223.391
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	-6.727	-56.636
Dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnende Aufwendungen*	0	-8.338
Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen und Geschäftseinheiten	0	-148.375
Einzahlungen von nach At-equity bilanzierten Unternehmen	0	1
Ein- / Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen	1.179	781
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.548	-212.567
Veränderungen verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	13.947	84.660
Auszahlungen an Konzernaktionäre	-56.795	-56.795
Auszahlungen an Fremdgesellschafter	-20.942	-18.268
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-63.790	9.597
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	23.752	20.421
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	64.408	65.784
Währungsbedingte Veränderungen	0	-783
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	88.160	85.422

* Der 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 der Vorjahreszahlen im Rahmen der Erstkonsolidierung 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				-14.507		-14.507
Veränderung aus der Währungsumrechnung				-578		-578
Veränderung latente Steuer				2.412		2.412
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	-12.673	0	-12.673
Konzernergebnis				40.028		40.028
Gesamtergebnis				27.355		27.355
Dividendenauszahlung				-56.795		-56.795
Gewerbsteuer (IAS 8-Fehlerkorrektur)			485	2.373		2.858
30.09.2011	51.631.400	51.631	890.615	192.424	2.000	1.137.155
01.01.2012	51.631.400	51.631	890.482	248.928	2.000	1.193.041
Veränderung Cashflow Hedge				-11.415		-11.415
Veränderung latente Steuer				3.343		3.343
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	-8.072	0	-8.072
Konzernergebnis				49.938		49.938
Gesamtergebnis		0	0	41.866	0	41.866
Dividendenauszahlung				-56.795		-56.795
30.09.2012	51.631.400	51.631	890.482	233.999	2.000	1.178.112

ANHANG / ERLÄUTERUNGEN

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 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 neun Monate bis zum 30. September 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 erstmals angepasst und Gewerbesteuerrückstellungen gebildet wurden, sind nunmehr noch ergebnisneutrale Gewerbesteuerrückstellungen auf negative Zinssicherungsgeschäfte und Kosten der Kapitalerhöhung in Höhe von 2,4 Mio. €, die im Vorjahresquartalsabschluss per 30. September 2011 noch nicht enthalten waren, gemäß IAS 8.41 ff. (Fehlerkorrektur) nachgebucht worden.

Wir verweisen hierzu 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 Hauptentscheidungs-träger 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 Zinsergebnisses und des Ergebnisses vor Steuern (EBT) wurden geändert.

Aufteilung nach geografischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	Über- leitung	Gesamt
Umsatzerlöse	139.644	17.470	0	157.114
(Vorjahreswerte)	(120.890)	(17.094)	(0)	(137.984)

in T€	Inland	Ausland	Über- leitung	Gesamt
EBIT	125.661	15.890	-4.217	137.334
(Vorjahreswerte)	(106.422)	(15.132)	-(3.620)	(117.934)

in T€	Inland	Ausland	Über- leitung	Gesamt
Zinsergebnis	-42.083	-5.841	-1.446	-49.370
(Vorjahreswerte)	-(41.105)	-(5.722)	-(806)	-(47.633)

in T€	Inland	Ausland	Über- leitung	Gesamt
Ergebnis vor Steuern (EBT)	71.950	8.248	-9.148	71.050
(Vorjahreswerte)	(58.714)	(7.903)	-(8.579)	(58.038)

in T€	Inland	Ausland	Gesamt
Segmentvermögen	2.892.205	350.384	3.242.589
(Vorjahreswerte)	(2.874.224)	(350.901)	(3.225.125)
davon Investment Properties	2.770.071	343.483	3.113.554
(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 November 2012



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers

FINANZKALENDER

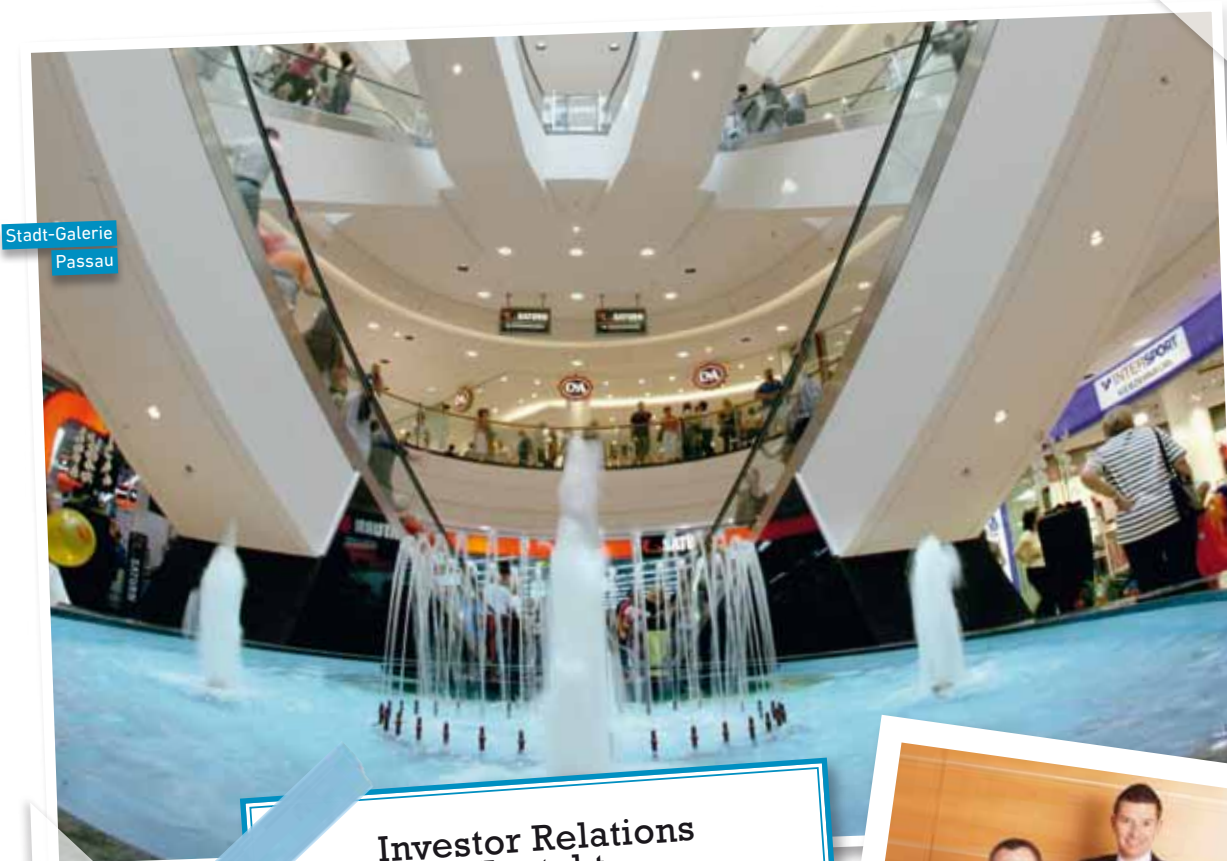
2012

- 13.11. Neunmonatsbericht 2012
- 14.11. DZ BANK Equity Conference, Frankfurt
- 15.11. Roadshow Paris, Metzler
- 20.11. Roadshow Stockholm
- 21.11. Roadshow Helsinki, Berenberg
- 29.11. Roadshow Zürich, Deutsche Bank
- 30.11. Roadshow Genf, Deutsche Bank

2013

- 10.–11.01. Oddo Midcap Forum, Lyon
- 03.–04.04. Deutsche Bank VIP Real Estate Event, Frankfurt
- 11.–12.04. Lampe Deutschland Konferenz, Baden-Baden
- 26.04. Veröffentlichung Geschäftsbericht 2012
- 15.05. Zwischenbericht Q1 2013
- 06.–07.06. M.M. Warburg Highlights Conference, Hamburg
- 20.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 14.08. Halbjahresfinanzbericht 2013
- 13.11. Neunmonatsbericht 2013

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



Stadt-Galerie
Passau

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