



## Zwischenbericht 1. Quartal 2013



### Brief des Vorstands

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

das Jahr 2013 begann für die Deutsche EuroShop zunächst mit einer Umstellung der Bilanzierungsmethoden. Wir wenden seit Anfang des laufenden Geschäftsjahres freiwillig und vorzeitig den IFRS 11 (Gemeinschaftliche Vereinbarungen) an. Dadurch entfällt für einen Teil der Konzernunternehmen die bisherige Quotenkonsolidierung und wird durch die Equity-Methode ersetzt. Dies hat zur Folge, dass Vermögenswerte, Schulden, Aufwendungen und Erträge dieser Unternehmen nicht mehr im Konzernabschluss enthalten sind. Ab 2013 stellen wir den Abschluss der Berichtsperiode und der jeweiligen Vergleichsperiode nach der Equity-Methode dar. Die Auswirkungen auf die Konzernbilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung erläutern wir ausführlich im Anhang.

Nun aber zum Operativen: Der Jahresauftakt verlief planmäßig. Mit einem Umsatz von 42,4 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten das Vorjahresquartal um 10% übertreffen. Das Nettobetriebsergebnis stieg um 12% auf 38,6 Mio. € und das EBIT um 10% auf 37,3 Mio. €.

Das Konzernergebnis wuchs um 22% auf 20,1 Mio. €. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,32 € auf 0,37 €. Die EPRA Earnings je Aktie, d.h. das um Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis, stiegen von 0,34 € auf 0,40 € je Aktie, was einem Plus von 18% entspricht. Die für Immobiliengesellschaften wichtige Kennzahl FFO (Funds from Operations) verbesserte sich um 11% von 0,45 € auf 0,50 € je Aktie.

Dieses Wachstum ist im Wesentlichen auf den Beitrag des Herold-Centers in Norderstedt zurückzuführen, das seit Anfang des Jahres zu unserem Portfolio gehört.

Kurz nach Ende des Berichtszeitraums konnten wir bei einem weiteren Shoppingcenter die Anteile der Fremdgesellschafter erwerben. Seit Anfang Mai ist nun auch die Altmarkt-Galerie zu 100% im Eigentum der Deutsche EuroShop, nachdem wir die restlichen 33% der Anteile von der TLG Immobilien übernommen haben. Das Investitionsvolumen beläuft sich einschließlich der anteilig übernommenen Verbindlichkeiten (62 Mio. €) auf rund 132 Mio. €.

Die Altmarkt-Galerie ist eines unserer besten Center und erweist sich seit über zehn Jahren als Besuchermagnet in der Dresdner Innenstadt – im vergangenen Jahr waren es 16 Millionen Menschen. Mehr Besucher hatte kein anderes Center in unserem Portfolio. Und die Einzelhändler erzielen eine weit überdurchschnittliche Flächenproduktivität. Somit sind alle zufrieden mit der Altmarkt-Galerie: Kunden, Mieter und Eigentümer.

Unsere noch junge Gesamtjahresprognose haben wir nach diesem Anteilszukauf in Dresden angepasst. Für das laufende Geschäftsjahr möchten wir Ihnen eine Dividende von mindestens 1,20 € je Aktie in Aussicht stellen. Wir danken für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im Mai 2013

Claus-Matthias Böge

Olaf Borkers

### Konzernkennzahlen

in Mio. €	01.01.– 31.03.2013	01.01.– 31.03.2012	+/-
Umsatzerlöse	42,4	38,6	10%
EBIT	37,3	33,8	10%
Finanzergebnis	-10,1	-9,4	-7%
Bewertungsergebnis	-1,4	-0,8	-75%
EBT	25,8	23,6	9%
Konzernergebnis	20,1	16,5	22%
FFO je Aktie in €	0,50	0,45	11%
EPRA* Earnings je Aktie in €	0,40	0,34	18%
	31.03.2013	31.12.2012	+/-
Eigenkapital**	1.550,2	1.528,4	1%
Verbindlichkeiten	1.536,5	1.630,9	-6%
Bilanzsumme	3.086,6	3.159,3	-2%
Eigenkapitalquote in %**	50,2	48,4	
LTV-Verhältnis in %	43	40	
Gearing in %**	99	107	
Liquide Mittel	82,0	158,2	-48%

\* European Public Real Estate Association

\*\* inkl. Fremdanteile am Eigenkapital

## Geschäft und Rahmenbedingungen

### ✦ KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

#### 🔊 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Sie ist zum Stichtag an 20 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 bzw. an den Stimmrechten voll oder at-equity in den Konzernabschluss einbezogen.

Das Grundkapital beträgt 53.945.536,00 € und ist in 53.945.536 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,00 €.

### ✦ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Trotz einer sich vertiefenden Rezession in mehreren Staaten der Eurozone ist Deutschland bisher gut durch die Krise gekommen. Zwar bewegen sich die Wachstumsraten nach wie vor auf einem niedrigerem Niveau, Deutschland profitiert jedoch immer noch vom guten Außenhandel und einer stabilen Binnennachfrage. Der Arbeitsmarkt ist ebenso robust. Das wirtschaftliche Gesamtbild stellt sich aber sehr unterschiedlich dar. So sind beispielsweise die Auftragseingänge im Baugewerbe und der deutsche Automobil-Absatz eingebrochen.

EU-weit nimmt die Verschuldung in einigen Ländern trotz aller Sparbemühungen weiter zu. Die durchgeführten Reformen haben mancherorts zu sozialen Unruhen geführt. Die Arbeitslosigkeit in den südeuropäischen Mitgliedstaaten befindet sich auf Rekordniveau. Es bleibt abzuwarten, ob Deutschland angesichts dieser negativen Entwicklungen seinen Wachstumskurs fortsetzen kann.

Die Einzelhandelsumsätze haben sich im 1. Quartal 2013 nicht so positiv wie erwartet entwickelt. Im deutschen Einzelhandel wurden nominal 0,4 % mehr und real 1,0 % weniger als im Vorjahreszeitraum umgesetzt. Dabei betrug die durchschnittliche Preissteigerungsrate 1,5 %.

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### ✦ ERTRAGSLAGE

#### 🔊 UMSATZ UM 10 % GESTEIGERT

Per 31. März 2013 beliefen sich die Umsatzerlöse auf 42,4 Mio. €. Dies ist ein Plus von knapp 10 % gegenüber der Vorjahresperiode (38,6 Mio. €), welches im Wesentlichen auf die erstmalige Einbeziehung des Herold-Centers Norderstedt zurückzuführen ist. Vergleichbar stiegen die Umsatzerlöse um 1,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

#### 🔊 GRUNDSTÜCKSBETRIEBS- UND -VERWALTUNGSKOSTEN BEI 9 %

Die operativen Centeraufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf 3,8 Mio. € gegenüber 4,2 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode. Der Kostenanteil am Umsatz lag damit bei 9,0 % (Vorjahr: 10,9 %).

#### 🔊 1,8 MIO. € SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit 1,8 Mio. € über dem Vorjahresniveau (1,4 Mio. €), da einmalige Kosten (0,5 Mio. €) im Zusammenhang mit einer gesellschaftsrechtlichen Umstrukturierung zweier Tochtergesellschaften angefallen sind.

#### 🔊 10 % EBIT-ANSTIEG

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich von 33,8 Mio. € um 3,5 Mio. € auf 37,3 Mio. € (+10 %).

#### 🔊 FINANZERGEBNIS 0,7 MIO. € NIEDRIGER

Das Finanzergebnis hat sich mit -10,1 Mio. € um 0,7 Mio. € reduziert, was auf die Begebung einer Wandelanleihe Ende vergangenen Jahres und auf höhere Ergebnisanteile der FremdgeSELLschafter zurückzuführen ist.

#### 🔊 BEWERTUNGSERGEBNIS

Das Bewertungsergebnis belief sich auf -1,4 Mio. € und beinhaltet angefallene Investitionskosten in unseren Bestandsobjekten.

#### 🔊 EBT OHNE BEWERTUNG STEIGT UM 14 %

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich von 23,6 Mio. € auf 25,8 Mio. € (+12 %), das EBT ohne Bewertung stieg von 24,5 Mio. € auf 27,9 Mio. € und lag damit um 14 % über der Vorjahresperiode.

#### 🔊 ERTRAGSTEUERN UNTER VORJAHR

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind infolge der Umstrukturierung im Vorjahr zurückgegangen und daher mit dem Vorjahresquartal nicht vergleichbar. Insgesamt ist die Steuerquote von 30 % auf 22 % gesunken. Der Steueraufwand belief sich auf 5,7 Mio. €. Hiervon entfielen 1,0 Mio. € auf zu zahlende Steuern und 4,7 Mio. € auf latente Steuern.

**KONZERNERGEBNIS STEIGT UM 22 %**

Das Konzernergebnis betrug 20,1 Mio. € und lag 3,6 Mio. € (+22%) über dem Vorjahreszeitraum. Das (unverwässerte) Ergebnis je Aktie betrug 0,37 € gegenüber 0,32 € im Vorjahr. Die EPRA Earnings erhöhten sich von 0,34 € je Aktie um 18 % auf 0,40 € je Aktie.

**ERGEBNIS JE AKTIE**

	01.01.– 31.03.2013		01.01.– 31.03.2012	
	IN T€	JE AKTIE IN €	IN T€	JE AKTIE IN €
<b>Konzernergebnis</b>	<b>20.116</b>	<b>0,37</b>	<b>16.543</b>	<b>0,32</b>
Bewertungsergebnis	1.397	0,03	785	0,02
Bewertungsergebnis At-equity	741	0,01	82	0,00
Latente Steuer	-525	-0,01	-181	0,00
<b>EPRA* Earnings</b>	<b>21.729</b>	<b>0,40</b>	<b>17.229</b>	<b>0,34</b>
Gewichtete Aktienanzahl in Tsd.		53.945		51.935

\* European Public Real Estate Association

**FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) 11 % HÖHER**

Die FFO stieg von 23,2 Mio. € auf 26,9 Mio. € bzw. je Aktie von 0,45 € auf 0,50 € (+11 %).

in T€	01.01.– 31.03.2013	01.01.– 31.03.2012
<b>Konzernergebnis</b>	<b>20.116</b>	<b>16.543</b>
Bewertungsergebnis	1.397	785
Bewertungsergebnis At-equity	741	82
Latente Steuer	4.646	5.742
<b>FFO</b>	<b>26.900</b>	<b>23.152</b>
<b>je Aktie in €</b>	<b>0,50</b>	<b>0,45</b>

**FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE**

**VERMÖGENS- UND LIQUIDITÄTSSITUATION**

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns verringerte sich gegenüber dem Jahresende 2012 um 72,6 Mio. € auf 3.086,6 Mio. €. Die langfristigen Vermögenswerte haben sich um 1,9 Mio. € erhöht. Die Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 1,6 Mio. €. Die Liquiden Mittel lagen mit 82,0 Mio. € um 76,2 Mio. € unter dem Stand vom 31. Dezember 2012 (158,2 Mio. €).

**EIGENKAPITALQUOTE BEI 50,2 %**

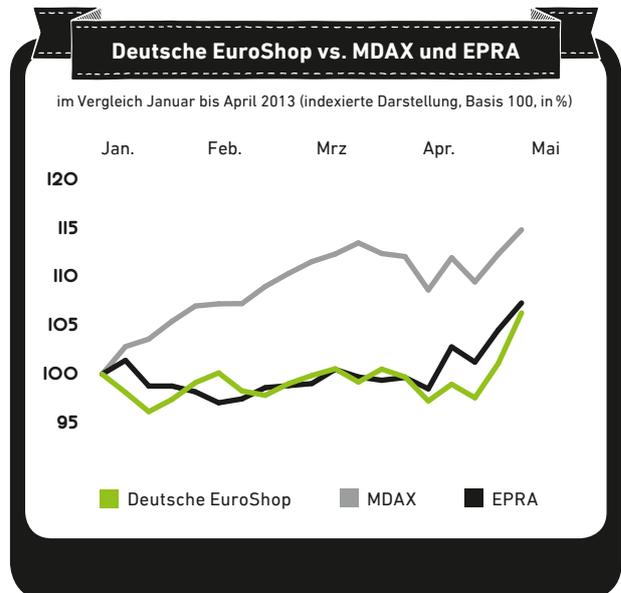
Die Eigenkapitalquote (inkl. der Anteile von Fremdgesellschaftern) hat sich um 1,8%-Punkte verbessert. Sie betrug am Stichtag 50,2% gegenüber 48,4% am 31. Dezember 2012.

**VERBINDLICHKEITEN**

Die Finanzverbindlichkeiten lagen zum 31. März 2013 mit 1.274,0 Mio. € um 83,7 Mio. € unter dem Stand zum Jahresende 2012. Die langfristigen passiven latenten Steuern erhöhten sich infolge weiterer Zuführungen um 5,4 Mio. € auf 186,0 Mio. €. Die Abfindungsansprüche der Fremdgesellschafter sind um rund 0,4 Mio. € gesunken. Die übrigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen verringerten sich im Wesentlichen bedingt durch erfolgte Steuerzahlungen um 16,1 Mio. €.

**Die Shoppingcenter-Aktie**

Nach einem Jahresschlusskurs 2012 von 31,64 € erreichte die Aktie der Deutsche EuroShop in einem leichten Negativtrend bereits am 14. Januar 2013 mit 30,40 € ihren Periodentiefstkurs. Wenig später stabilisierte sie sich in einem Korridor zwischen 31,00 € und 31,80 €. Den höchsten Kurs innerhalb der ersten drei Monate 2013 erreichte unsere Aktie am 5. März mit 32,17 €. Dies war gleichzeitig ein neues Allzeithoch. Zum Ende des Berichtszeitraums lag der Kurs bei 31,56 €. Dies entspricht einer Performance von -0,3% in den ersten drei Monaten. Der MDAX gewann im selben Zeitraum 11,8%. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop belief sich zum Ende des 1. Quartals 2013 auf 1,6 Mrd. €.



✦ **ROADSHOWS UND KONFERENZEN**

{ 4 }

Von Januar bis März haben wir die Deutsche EuroShop auf Roadshows in Genf, London und München sowie auf Konferenzen in Frankfurt und Lyon präsentiert und dabei diverse Einzel- und Gruppengespräche mit Analysten und Vertretern institutioneller Investoren geführt.

✦ **GESCHÄFTSJAHR 2012**

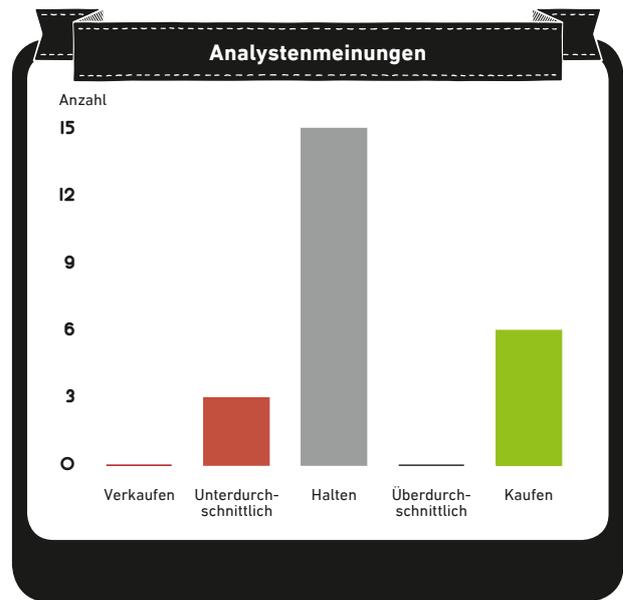
Am 21. März 2013 haben wir im Rahmen einer auf unserer Internetseite übertragenen Telefonkonferenz ausführlich unsere vorläufigen Zahlen für das Geschäftsjahr 2012 vorgestellt. Den dazugehörigen Geschäftsbericht haben wir am 26. April 2013 veröffentlicht. Er steht unter dem Motto „Hamburg<sup>3</sup>“ und bietet wie immer „bunte“ Informationen rund um die Themen Shopping und Immobilien. Zudem werden unsere drei Shoppingcenter in und um Hamburg portraitiert und die Hansestadt als Sitz der Deutsche EuroShop vorgestellt. Er steht Ihnen auf unserer Website unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir) zum Download sowie als ePaper zur Verfügung. Die gedruckte Auflage wird in der zweiten Maihälfte in den Versand gehen.

✦ **AUSZEICHNUNG FÜR UNSERE IR-ARBEIT**

Beim „BIRD 2012“ (Beste Investor Relations Deutschlands) konnte die Deutsche EuroShop nach einem 2. Platz im vergangenen Jahr nun in der Kategorie MDAX wieder den 1. Platz belegen. In der Gesamtwertung der 160 Unternehmen aus DAX, MDAX, SDAX und TecDAX konnte die Deutsche EuroShop den 2. Platz erreichen. Mit dem Fragebogen zum BIRD 2012 untersuchte „Börse Online“ bereits zum zehnten Mal, wie sich Privatanleger von den IR-Abteilungen der großen deutschen börsennotierten AGs informiert fühlen. Im Mittelpunkt der Untersuchung standen wie schon in den Vorjahren die Glaubwürdigkeit und die Verständlichkeit der Kommunikation der Unternehmen.

✦ **COVERAGE**

Derzeit begleiten 24 Analysten regelmäßig die Geschäftsentwicklung der Deutsche EuroShop und veröffentlichen hierzu Studien mit konkreten Anlageempfehlungen. Im März 2013 hat die NORD / LB die Coverage unserer Aktie aufgenommen. Die Empfehlung lautet „halten“ bei einem Kursziel von 31,00 €. Insgesamt fallen die Analysteneinschätzungen derzeit mehrheitlich neutral aus (15). Drei Analysten sind negativ eingestellt und sechs haben eine positive Meinung (Stand: 10. Mai 2013). Eine Liste der Analysten sowie aktuelle Studien stehen Ihnen unter [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir) zur Verfügung.



**Kennzahlen der Aktie**

Branche / Industriegruppe	Financial Services / Real Estate
Grundkapital am 31.03.2013	53.945.536,00 €
Anzahl der Aktien am 31.03.2013 (nennwertlose Namensstückaktien)	53.945.536
Dividende 2012 (Vorschlag)	1,20 €
Kurs am 28.12.2012	31,64 €
Kurs am 28.03.2013	31,56 €
Tiefst- / Höchstkurs in der Berichtsperiode	30,40 € / 32,17 €
Marktkapitalisierung am 28.03.2013	1,7 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

{ 5 }

Mit Wirkung zum 1. Mai 2013 hat die Deutsche EuroShop AG 33 % der Anteile an der Altmarkt-Galerie Dresden erworben und somit ihre Beteiligungsquote an diesem Shoppingcenter auf 100 % aufgestockt.

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. März 2013 und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine weiteren 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 2012 gemachten Angaben.

## Chancen- und Prognosebericht

### ✳ WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Deutsche Bundesbank und die Bundesregierung erwarten ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,4 % bzw. 0,5 % in 2013. Die fünf Wirtschaftsweisen haben ihre Wachstumsprognose im März von 0,8 % auf 0,3 % gesenkt. Positive Impulse werden vor allem von den privaten Konsumausgaben erwartet, die sich angesichts der anhaltend guten Situation auf dem Arbeitsmarkt weiterhin robust entwickeln dürften.

Die Zahl der Arbeitslosen könnte Experten zufolge leicht um 50.000 auf 2,949 Mio. steigen, was einer Arbeitslosenquote von 6,9 % entspräche (2012: 6,8 %). Die Inflationsrate sollte sich nach Einschätzung des Sachverständigenrats in diesem Jahr bei 1,7 % einpendeln, nachdem sie 2012 bei durchschnittlich 2,0 % lag.

Für die Deutsche EuroShop erwarten wir vor diesem Hintergrund für das laufende Jahr erneut einen positiven und planmäßigen Geschäftsverlauf.

### ✳ ERWARTETE ERTRAGS- UND FINANZLAGE

#### 🔊 PROGNOSE NACH ZUKAUF ANGEPAST

Für das Geschäftsjahr 2013 passen wir nach dem Anteilszukauf an der Altmarkt-Galerie in Dresden unsere im März veröffentlichte Prognose an und erwarten nun:

- einen Umsatz von 186 bis 189 Mio. € (bisher 170 bis 173 Mio. €),
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 162 bis 165 Mio. € (bisher 148 bis 151 Mio. €),
- ein Ergebnis vor Steuern (EBT) vor Bewertungsergebnis von 113 bis 116 Mio. € (bisher 112 bis 115 Mio. €) und
- die Funds from Operations (FFO) je Aktie unverändert zwischen 1,99 € und 2,03 €.

#### 🔊 DIVIDENDENPOLITIK

Wir beabsichtigen, unsere langfristige und auf Kontinuität ausgerichtete Dividendenpolitik fortzuführen. Daher gehen wir davon aus, auch für das Geschäftsjahr 2013 eine Dividende von mindestens 1,20 € pro Aktie an unsere Aktionäre ausschütten zu können.

# Konzernbilanz

{ 6 }

## Aktiva

in T€

	31.03.2013 NACH UMSTELLUNG	31.12.2012 NACH UMSTELLUNG
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	16	16
Sachanlagen	256	112
Investment Properties	2.490.772	2.490.763
Finanzanlagen	30.293	30.293
Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	472.175	470.483
Sonstige langfristige Vermögenswerte	289	283
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>2.993.801</b>	<b>2.991.950</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.707	3.199
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	8.102	5.975
Liquide Mittel	82.033	158.194
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>92.842</b>	<b>167.368</b>
	<b>3.086.643</b>	<b>3.159.318</b>

Summe Aktiva

## Passiva

in T€

	31.03.2013 NACH UMSTELLUNG	31.12.2012 NACH UMSTELLUNG
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Gezeichnetes Kapital	53.945	53.945
Kapitalrücklagen	961.970	961.987
Gewinnrücklagen	328.179	305.982
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.344.094</b>	<b>1.321.914</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Finanzverbindlichkeiten	1.215.862	1.167.864
Passive latente Steuern	185.960	180.525
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	206.095	206.510
Sonstige Verbindlichkeiten	40.399	42.684
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.648.316</b>	<b>1.597.583</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Bankverbindlichkeiten	58.138	189.865
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	999	2.048
Steuerverbindlichkeiten	12.805	24.569
Sonstige Rückstellungen	11.058	12.372
Sonstige Verbindlichkeiten	11.233	10.967
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>94.233</b>	<b>239.821</b>
	<b>3.086.643</b>	<b>3.159.318</b>

Summe Passiva

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

{ 7 }

in T€	01.01.– 31.03.2013 NACH UMSTELLUNG	01.01.– 31.03.2012 NACH UMSTELLUNG
Umsatzerlöse	42.407	38.628
Grundstücksbetriebskosten	-1.574	-2.028
Grundstücksverwaltungskosten	-2.231	-2.163
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>38.602</b>	<b>34.437</b>
Sonstige betriebliche Erträge	477	715
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.823	-1.356
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>37.256</b>	<b>33.796</b>
Zinserträge	104	85
Zinsaufwendungen	-13.353	-13.011
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-3.919	-3.681
Erträge aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	7.098	7.193
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-10.070</b>	<b>-9.414</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-1.397</b>	<b>-785</b>
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: 0,00 T€ (i.Vj. -308 T€)		
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>25.789</b>	<b>23.597</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.673	-7.054
<b>Konzernergebnis</b>	<b>20.116</b>	<b>16.543</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,37	0,32
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,36	0,32

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

in T€	01.01.– 31.03.2013	01.01.– 31.03.2012
<b>Konzernergebnis</b>	<b>20.116</b>	<b>16.543</b>
Veränderungen Cashflow Hedge	2.293	-1.259
Latente Steuern auf direkt mit dem Eigenkapital verrechnete Wertänderungen	-796	79
<b>Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses</b>	<b>1.497</b>	<b>-1.180</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>21.613</b>	<b>15.363</b>
Anteil Konzernaktionäre	21.613	15.363

# Konzern-Kapitalflussrechnung

{ 8 }

in T€

	01.01.– 31.03.2013	01.01.– 31.03.2012
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>20.116</b>	<b>16.543</b>
Aufwendungen / Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	0	308
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	3.555	3.662
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	11	10
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	806	-58
Jahresergebnisse At-Equity bilanzierte Unternehmen	-1.022	-1.470
Latente Steuern	4.638	5.742
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>28.104</b>	<b>24.737</b>
Veränderungen der Forderungen	-1.637	2.072
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-13.070	-1.191
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-629	-1.139
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>12.768</b>	<b>24.479</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / Investment Properties	-181	-2.406
Ein- / Auszahlungen in das Finanzanlagevermögen	0	315
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-181</b>	<b>-2.091</b>
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten	-84.535	-3.540
Auszahlungen an Kommanditisten	-2.778	-6.581
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-87.313</b>	<b>-10.121</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-74.726</b>	<b>12.267</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>158.194</b>	<b>54.487</b>
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	-1.435	0
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>82.033</b>	<b>66.754</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

{ 9 }

in T€	ANZAHL AKTIEN IM UMLAUF	GRUND- KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	ANDERE GEWINN- RÜCKLAGEN	GESETZ- LICHE GEWINN- RÜCKLAGE	SUMME
<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				-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				15.363		15.363
<b>31.03.2012</b>	<b>51.631.400</b>	<b>51.631</b>	<b>890.482</b>	<b>264.291</b>	<b>2.000</b>	<b>1.208.404</b>
<b>01.01.2013</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.987</b>	<b>303.982</b>	<b>2.000</b>	<b>1.321.914</b>
Veränderung Cashflow Hedge				2.293		2.293
Veränderung latente Steuer				-796		-796
Summe des direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisses		0	0	1.497	0	1.497
Konzernergebnis				20.116		20.116
Gesamtergebnis		0	0	21.613	0	21.613
Übrige Veränderungen			-17	584		567
<b>31.03.2013</b>	<b>53.945.536</b>	<b>53.945</b>	<b>961.970</b>	<b>326.179</b>	<b>2.000</b>	<b>1.344.094</b>

## Anhang / Erläuterungen

{ 10 }

### GRUNDLAGEN DER BERICHTERSTATTUNG

Der vorliegende Zwischenabschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 31. März 2013 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 2013 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 2012 veröffentlicht. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ab 1. Januar 2013 werden nachfolgend erläutert.

### ÄNDERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### UMSTELLUNG AUF DIE EQUITY-METHODE AB 1. JANUAR 2013

Gemeinschaftsunternehmen, bei denen die Deutsche EuroShop AG zusammen mit Dritten über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, wurden bisher als Joint Venture unter Anwendung des Wahlrechts gemäß IAS 31 quotat in den Konzernabschluss einbezogen. Mit der Einführung des neuen IFRS 11 wird die Quotenkonsolidierung abgeschafft. Gemeinschaftsunternehmen sind künftig stets nach der Equity-Methode zu bilanzieren.

Der Standard ist verpflichtend ab 1. Januar 2014 anzuwenden. In unserem Geschäftsbericht für das Jahr 2011 hatten wir die vorzeitige Anwendung des IFRS 11 ab 2013 bereits angekündigt.

Der Übergang von der Quoten- zur At-equity-Bewertung hat Auswirkungen auf die Struktur unseres Konzernabschlusses. Die Vermögenswerte, Schulden, Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Equity-Methode nicht mehr anteilig in den entsprechenden Bilanz- und GuV-Posten ausgewiesen. Es wird nur der Eigenkapitalanteil als Beteiligungsbuchwert in der Bilanz dargestellt und der Ergebnisanteil als Beteiligungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung (Finanzergebnis) erfasst. Folgende Gesellschaften sind hiervon betroffen:

- Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg (bis 30. April 2013)
- Allee-Center Magdeburg KG, Hamburg
- CAK City Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg
- EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges.m.b.H. & Co OG, Wien
- Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg

### KONZERN-BILANZ – ÜBERLEITUNG AUF DIE EQUITY-METHODE

AKTIVA in T€	31.03.2012 VOR UM- STELLUNG	31.03.2012 NACH UM- STELLUNG	01.01.2012 NACH UM- STELLUNG
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	17	17	20
Sachanlagen	130	130	137
Investment Properties	3.109.257	2.265.017	2.262.611
Finanzanlagen	27.438	27.438	27.815
Anteile an At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	4.576	476.348	475.348
Sonstige langfristige Vermögenswerte	427	427	459
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>3.141.845</b>	<b>2.769.377</b>	<b>2.766.390</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.911	2.070	4.358
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	5.942	4.974	13.821
Liquide Mittel	78.051	66.754	54.487
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>86.904</b>	<b>73.798</b>	<b>72.666</b>
	<b>3.228.749</b>	<b>2.843.175</b>	<b>2.839.056</b>

Summe Aktiva

PASSIVA in T€	31.03.2012 VOR UM- STELLUNG	31.03.2012 NACH UM- STELLUNG	01.01.2012 NACH UM- STELLUNG
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Gezeichnetes Kapital	51.631	51.631	51.631
Kapitalrücklagen	890.482	890.482	890.482
Gewinnrücklagen	266.291	266.291	250.928
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.208.404</b>	<b>1.208.404</b>	<b>1.193.041</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Finanzverbindlichkeiten	1.330.841	1.070.701	1.076.274
Passive latente Steuern	216.105	216.105	210.587
Abfindungsansprüche von Kommanditisten	268.718	191.229	202.793
Sonstige Verbindlichkeiten	39.493	32.583	32.288
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>1.855.157</b>	<b>1.510.618</b>	<b>1.521.942</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	137.471	98.595	96.565
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.250	3.061	2.363
Steuerverbindlichkeiten	7.095	7.073	5.913
Sonstige Rückstellungen	6.520	5.818	8.169
Sonstige Verbindlichkeiten	10.852	9.606	11.063
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>165.188</b>	<b>124.153</b>	<b>124.073</b>
	<b>3.228.749</b>	<b>2.843.175</b>	<b>2.839.056</b>

Summe Passiva

## ✱ KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG – ÜBERLEITUNG AUF DIE EQUITY-METHODE

{ 11 }

in T€	01.01.– 31.03.2012 VOR UM- STELLUNG	01.01.– 31.03.2012 NACH UM- STELLUNG
Umsatzerlöse	51.935	38.628
Grundstücksbetriebskosten	-2.481	-2.028
Grundstücksverwaltungskosten	-2.877	-2.163
<b>Nettobetriebsergebnis (NOI)</b>	<b>46.577</b>	<b>34.437</b>
Sonstige betriebliche Erträge	755	715
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.453	-1.356
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>45.879</b>	<b>33.796</b>
Zinserträge	100	85
Zinsaufwendungen	-16.703	-13.011
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-4.794	-3.681
Erträge aus At-equity bewerteten assoziierten Unternehmen	0	7.193
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-21.397</b>	<b>-9.414</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>-867</b>	<b>-785</b>
davon Unterschiedsbeträge gemäß IFRS 3: 0,00 T€ (i.Vj. -308 T€)		
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>23.615</b>	<b>23.597</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.072	-7.054
<b>Konzernergebnis</b>	<b>16.543</b>	<b>16.543</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,32	0,32
Ergebnis je Aktie (€), verwässert	0,32	0,32

Des Weiteren bestand bis zum 31. Dezember 2012 bei der Immobilien Kommanditgesellschaft FEZ Harburg und bei der Stadt-Galerie Passau KG eine Stimmrechtsvereinbarung mit einem Mitgesellschafter, durch die die Deutsche EuroShop beherrschenden Einfluss bei diesen Unternehmen erlangte. Diese Stimmrechtsvereinbarungen wurden einvernehmlich mit Wirkung zum 31. Dezember 2012 aufgehoben. Damit besitzt die Deutsche EuroShop nicht mehr die jeweils erforderliche Stimmrechtsmehrheit. Die beiden Gesellschaften, an denen die Deutsche EuroShop AG mit 50 % bzw. 75 % beteiligt ist, wurden bisher voll konsolidiert und wurden ab 1. Januar 2013 ebenso auf die Equity-Methode umgestellt. Dabei sind folgende Vermögens- und Schuldposten aus der Konzernbilanz per 31. Dezember 2012 abgegangen:

in T€	
Investment Properties	333.370
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.114
Liquide Mittel	2.812
Rückstellungen	124
Finanzverbindlichkeiten	109.872
Übrige Verbindlichkeiten	581
Anteile in Fremdbesitz	77.666

## ✱ AUSSCHIEDEN DER DEUTSCHE EUROSHOP AG AUS DEM DB 12 IMMOBILIENFONDS

Die Deutsche EuroShop ist mit Ablauf des 31. Dezember 2012 aus der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum KG (DB 12 KG) als Kommanditistin ausgeschieden. Als Abfindung hat die Deutsche EuroShop ihre bisher über die DB 12 KG mittelbar gehaltene Kommanditbeteiligung an der Main-Taunus-Zentrum KG und darüber hinaus anteilige liquide Mittel in Höhe von 1,4 Mio. € erhalten. Die DB 12 KG wurde bisher vollkonsolidiert. Die Gesellschaft wurde auf den 1. Januar 2013 entkonsolidiert. Dabei sind folgende Vermögens- und Schuldposten aus der Konzernbilanz per 31. Dezember 2012 abgegangen:

in T€	
Liquide Mittel	-2.973
Rückstellungen und Verbindlichkeiten	155
<b>Entkonsolidierungsbetrag</b>	<b>-2.818</b>

Ergebniseffekte entstanden aus diesem Vorgang nicht. Die bisher direkt an der Main-Taunus-Zentrum KG gehaltene Beteiligung erhöht sich damit von 5,74 % auf 52,01 %.

## ★ SEGMENTBERICHTERSTATTUNG AT-EQUITY

{ 12 }

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.

## 🔗 AUFTeilUNG NACH GEOGRAFISCHEN SEGMENTEN

in T€	INLAND	AUSLAND	ÜBERLEITUNG	GESAMT
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>38.772</b>	<b>3.635</b>	<b>0</b>	<b>42.407</b>
(Vorjahreswerte)	(35.089)	(3.539)	(0)	(38.628)

in T€	INLAND	AUSLAND	ÜBERLEITUNG	GESAMT
<b>EBIT</b>	<b>35.418</b>	<b>3.038</b>	<b>-1.200</b>	<b>37.256</b>
(Vorjahreswerte)	(31.397)	(3.648)	-(1.249)	(33.796)

in T€	INLAND	AUSLAND	ÜBERLEITUNG	GESAMT
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-11.485</b>	<b>-1.038</b>	<b>-830</b>	<b>-13.249</b>
(Vorjahreswerte)	-(11.462)	-(1.015)	-(449)	-(12.926)

in T€	INLAND	AUSLAND	ÜBERLEITUNG	GESAMT
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>26.049</b>	<b>2.724</b>	<b>-2.984</b>	<b>25.789</b>
(Vorjahreswerte)	(17.668)	(1.951)	(3.978)	(23.597)

in T€	INLAND	AUSLAND	GESAMT
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2.867.385</b>	<b>219.258</b>	<b>3.086.643</b>
(Vorjahreswerte)	(2.940.536)	(218.782)	(3.159.318)
davon Investment Properties	2.276.777	213.995	2.490.772
(Vorjahreswerte)	(2.276.740)	(214.023)	(2.490.763)

## ★ SONSTIGE ANGABEN

### 🔗 DIVIDENDE

Im 1. Quartal 2013 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

### 🔗 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETERER

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 2013



Claus-Matthias Böge



Olaf Borkers

# FINANZ- KALENDER 2013

<b>15.05.</b>	<b>Zwischenbericht Q1 2013</b>	16.09.	UBS Best of Germany Conference, New York
29.05.	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam	23.09.	Berenberg Bank and Goldman Sachs German Corporate Conference, München
04.06.	Roadshow Paris, Bankhaus Metzler	25.09.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
06.06.	Roadshow Mailand, Société Générale	26.09.	Baader Investment Conference, München
06.–07.06.	M.M. Warburg Highlights Conference, Hamburg	24.10.	Roadshow Amsterdam, ABN AMRO
<b>20.06.</b>	<b>Hauptversammlung, Hamburg</b>	<b>13.11.</b>	<b>Neunmonatsbericht 2013</b>
20.06.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg	14.11.	Roadshow London, Bank of America Merrill Lynch
<b>14.08.</b>	<b>Halbjahresfinanzbericht 2013</b>	26.11.	Aufsichtsratssitzung, Hamburg
11.–12.09.	Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York	27.–28.11.	Bankhaus Lampe Hamburg Investment Conference, Hamburg

UNSER FINANZKALENDER WIRD STÄNDIG ERWEITERT. DIE NEUESTEN TERMINE ERFAHREN SIE AUF UNSERER INTERNETSEITE UNTER

[www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)

## *Investor Relations Kontakt*

Patrick Kiss und Nicolas Lissner  
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20 / -22  
Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29  
E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)  
Internet: [www.deutsche-euroshop.de/ir](http://www.deutsche-euroshop.de/ir)

