



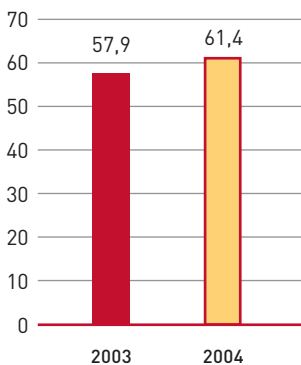
The Art of Shopping  
Geschäftsbericht 2004

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

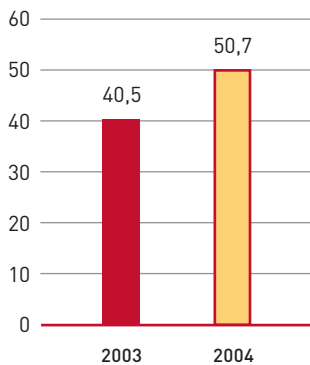
## Kennzahlen

in Mio. €	2004	2003	Differenz
Umsatzerlöse	61,4	57,9	6 %
Erträge aus Beteiligungen	4,8	3,5	38 %
Zinssaldo	-25,3	-22,0	-15 %
EBITDA	50,7	40,5	25 %
EBIT	50,7	40,5	25 %
EBT	38,2	27,9	37 %
Konzernjahresüberschuss	27,7	19,0	46 %
Gewinn je Aktie in €	1,78	1,22	46 %
Eigenkapital	684,4	695,3	-2 %
Verbindlichkeiten	612,6	493,6	24 %
Bilanzsumme	1.370,2	1.240,5	10 %
Eigenkapitalquote in %	49,9	56,1	
Gearing in %	100	78	
Net Asset Value	686,8	682,5	1 %
Net Asset Value je Aktie in €	43,96	43,68	1 %
Liquide Mittel	150,3	102,0	47 %
Dividende je Aktie in €	1,92	1,92	

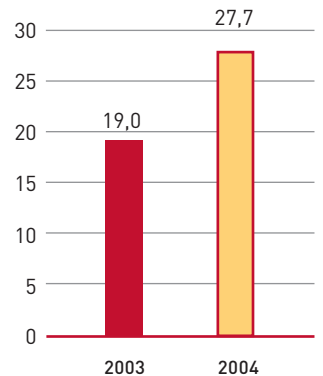
**Umsatz 2003–2004**  
in Mio. €



**EBIT 2003–2004**  
in Mio. €



**Konzernjahresüberschuss 2003–2004**  
in Mio. €



## Highlights 2004

### **Januar**

Aufnahme in den EPRA-Index

### **Februar**

Richtfest des Phoenix-Center Hamburg

### **März**

Erstmalige Veröffentlichung des Net Asset Value  
Eröffnung des Shoppingcenters Árkád Pécs, Ungarn

### **Juni**

Richtfest des Forum Wetzlar

Hauptversammlung am 17.06.2004 und erneute Ausschüttung  
einer Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie

### **Juli**

Verkauf des Centro Commerciale Friuli in Udine/Italien  
Gewinn des „Capital-Investor-Relations-Preis 2004“

### **August**

Beteiligung am Shoppingcenter City-Arkaden in  
Klagenfurt, Österreich

### **September**

Aufnahme in den MDAX  
Eröffnung des Phoenix-Center Hamburg

## Unsere Werte/Unsere Ziele

### +++ Unsere Werte +++

Wir sind Deutschlands **einzige Aktiengesellschaft**, die ausschließlich in **Shoppingcenter** an erstklassigen Standorten investiert. Investitionsobjekte sind für uns nur ausgewählte Immobilien. Ein hoher **Qualitätsanspruch** und große **Flexibilität** sind für uns genauso wichtig wie eine nachhaltige Ertragsentwicklung durch indexierte und umsatzgebundene Mietverträge. Hinzu kommt ein mit rund 99 % überdurchschnittlich hoher Vermietungsstand und ein professionelles Centermanagement – das sind die **Grundwerte unseres Erfolges**.

### +++ Unsere Ziele +++

Für die Deutsche EuroShop zählt nicht der schnelle Erfolg, sondern **langfristiges Wachstum** und eine daraus resultierende solide Wertsteigerung des Portfolios. Unser Ziel ist, unseren Aktionären Jahr für Jahr eine **attraktive Dividende** aus langfristig gesicherten Erträgen auszusütten. Dazu werden wir **weitere Spitzenobjekte erwerben**, um uns als eines der europaweit größten, auf Einzelhandelsimmobilien spezialisiertes Unternehmen zu etablieren.

#### „The Art of Shopping“

Die Leitidee unseres diesjährigen Geschäftsberichts, „The Art of Shopping“, ist Ausdruck des engen Zusammenhangs zwischen dem Shopperlebnis der Kunden in unseren Centern sowie den Anlagemotiven unserer Aktionäre und der Deutsche EuroShop selbst: Wir alle wollen aussichtsreich, sicher, liquide und wertvoll shoppen.

Die Deutsche EuroShop beherrscht die Kunst, den Einkauf zum Gewinn werden zu lassen. Nicht zufällig greifen daher die Bildmotive im vorliegenden Bericht die Mehrdeutigkeit der Leitidee in künstlerischer Manier auf. Der Hamburger Künstler und Autor Oliver Löhr hat dazu Details aus drei unserer Shoppingcenter in Szene gesetzt und auf fünf 60 x 84 cm große Leinwände gebannt. Diese finden Sie – in handlicherem Format – auf dem Titel und als Trenner zwischen den Kapiteln auf den Seiten 10, 30, 52 und 72.

**Shoppingcenter als Kunst – die Kunst des Shoppings.**

02

## Vorwort

- 02 Vorwort des Vorstands
- 04 Bericht des Aufsichtsrats
- 07 Strategie

10

## Investor Relations

- 12 Die Shoppingcenter-Aktie
- 22 Marketing
- 24 Corporate Governance

30

## Die Center

- 32 Reportage: Von Profis geplant – von Profis gemanagt
- 35 Interview
- 38 Die Center
- 43 Übersicht der Shoppingcenter
- 44 Inland
- 49 Ausland

52

## Konzernlagebericht

- 54 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 58 Wirtschaftsbericht
- 67 Risikobericht
- 70 Nachtragsbericht
- 71 Nicht relevante Teilberichte
- 71 Prognosebericht

74

## Konzernabschluss

- 76 Bilanz
- 78 Gewinn- und Verlustrechnung
- 79 Kapitalflussrechnung
- 80 Eigenkapitalspiegel
- 82 Anlagespiegel
- 84 Anhang
- 118 Erklärung des Vorstands
- 119 Bestätigungsvermerk

## Service

- 120 Glossar
- 123 Stichwortverzeichnis
- 124 Unternehmenskalender
- 125 Hinweise
- 125 Impressum

## Vorwort des Vorstands

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
liebe Freunde des Hauses,*

in diesem Jahr lautet das Motto unseres Geschäftsberichts „The Art of Shopping“. Brotlos ist diese Kunst für die Deutsche EuroShop ganz und gar nicht. Im Gegenteil: Auch 2004 zeigten die höheren Umsätze, die weiter verbesserte Ertragssituation und die Wertsteigerung der Immobilien, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Dieser Erfolg wurde durch die Umstellung auf den internationalen Rechnungslegungsstandard IFRS noch deutlicher. Nun erfüllen wir schon frühzeitig gesetzliche Vorgaben und vor allem die Anforderungen der internationalen Kapitalmärkte. Im Anhang (Seite 93) haben wir für Sie die Auswirkungen im Detail beschrieben.

Angesichts der Erhöhung unserer Umsatzerlöse um 6,1 % von 57,9 Mio. € auf 61,4 Mio. € können wir mit dem Geschäftsjahr 2004 wirklich mehr als zufrieden sein. Den Konzernjahresüberschuss konnten wir sogar um 46 % von 19,0 Mio. € auf 27,7 Mio. € steigern. Das entspricht einem Gewinn je Aktie von 1,78 € gegenüber 1,22 € im Vorjahr. Davon resultieren 1,32 € je Aktie aus dem operativen Geschäft und 0,46 € aus der Höherbewertung der Shoppingcenter.

In unserem Portfolio hat sich 2004 einiges getan. Erstmals trugen unsere neu eröffneten Einkaufszentren im ungarischen Pécs und in Hamburg zum Umsatz bei. Die Arkaden in Pécs sind am 31. März pünktlich und voll vermietet eröffnet worden, ebenso das Phoenix-Center in Hamburg, das am 29. September folgte. Mitte Juli haben wir das Centro Commerciale Friuli im italienischen Udine verkauft. Etwa die Hälfte des Verkaufserlöses konnten wir bereits Anfang August wieder investieren: Die Deutsche EuroShop ist zum ersten Mal in Österreich aktiv geworden und hat sich mit 50 % an den City-Arkaden in Klagenfurt beteiligt, die voraussichtlich im Frühjahr 2006 eröffnet werden und bereits jetzt zu 65 % vermietet sind – rund ein Jahr vor der geplanten Eröffnung.

Wir sind mit einem Portfolio von 14 Shoppingcentern in sechs Ländern gut aufgestellt. Die Objekte sind voll vermietet und die Erträge langfristig gesichert. Bei weiteren Investments – derzeit stehen uns noch über 30 Mio. € Liquidität zur Verfügung – werden wir unsere Strategie (siehe Seite 7 ff.) beibehalten. Für uns als Substanzunternehmen bleiben Qualität und Rendite der Shoppingcenter wichtiger als unsere Wachstumsgeschwindigkeit. Wir bleiben opportunistisch geprägt, risikoavers und dividendenorientiert: Der Hauptversammlung schlagen wir für 2004 erneut eine Dividende von 1,92 € je Aktie vor. Dies kam am Jahresende 2004 einer vergleichsweise hohen Dividendenrendite von 5,0 % gleich.



Claus-Matthias Böge



Schon mehrfach haben wir unser Streben nach größtmöglicher Transparenz gegenüber den Kapitalmarktteilnehmern betont. In diesem Zusammenhang haben wir anerkannte Experten für Einzelhandelsstandorte und renommierte Bewertungsspezialisten beauftragt, unser Shoppingcenter-Portfolio einem Rating zu unterziehen und dessen Marktwert zu ermitteln. Auf dieser Basis wurde der Net Asset Value unserer Beteiligungen errechnet. Das Ergebnis haben wir erstmals Anfang März 2004 präsentiert: Zum 31. Dezember 2003 lag der Net Asset Value unseres Unternehmens bei 682,5 Mio. €. Zum Jahresultimo 2004 hat er sich nochmals auf 686,8 Mio. € erhöht. Das entspricht einem Net Asset Value je Aktie von 43,96 €.

Der Kapitalmarkt hat unsere Transparenz und Investor Relations-Bemühungen honoriert: Der Aktienkurs hat sich im Jahresverlauf gut entwickelt und notierte am 31. Dezember 2004 mit 38,51 € um 14,1 % über dem Jahresschlusskurs 2003. Zusammen mit der im Juni 2004 gezahlten Dividende von 1,92 € je Aktie wurde eine Gesamtperformance von knapp 20 % erzielt, nach rund 15 % im Vorjahr.

Sehr gefreut haben wir uns über die Aufnahme in den MDAX im September 2004. Eines unserer wichtigsten mittelfristigen Ziele haben wir damit bereits eineinhalb Jahre nach der Aufnahme in den Prime Standard erreicht. Wir sind stolz, zu den 100 größten börsennotierten Unternehmen in Deutschland zu gehören. Darüber hinaus bieten wir eine der höchsten Dividendenrenditen auf dem deutschen Börsenparkett – und das weiterhin steuerfrei.

Für 2005 erwarten wir einen weiteren Anstieg des Umsatzes auf mindestens 68 Mio. € und ein währungsbereinigtes Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von über 53 Mio. €. Wir gehen daher davon aus, auch für das Geschäftsjahr 2005 eine attraktive Dividende ausschütten zu können.

Ich danke Ihnen an dieser Stelle für Ihr Vertrauen in unsere Kunst.

Hamburg, im April 2005

Claus-Matthias Böge

## Bericht des Aufsichtsrats

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

im vergangenen Geschäftsjahr hat sich der Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG in vier ordentlichen Sitzungen umfassend mit der geschäftlichen und strategischen Entwicklung befasst. Über das Geschäftsjahr hinweg hat er den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführung überwacht. Der Vorstand hat uns regelmäßig, zeitnah und ausführlich unterrichtet.

### Schwerpunkte der Beratung

Die Schwerpunkte der Berichterstattung des Vorstands über das operative Geschäft, die im Rahmen des Risikomanagements laufend überwacht werden, lagen in der Entwicklung unserer Shoppingcenter-Beteiligungsgesellschaften. Der Vorstand hat uns ausführlich über die Bestandsobjekte, deren Umsatzentwicklung, Außenstände, Vermietungsstand, bauliche Maßnahmen und über die Liquiditätslage der Beteiligungsgesellschaften berichtet. Weiterhin informierte er uns über den Bautenstand, die Vermietungssituation und die Investitionskostenentwicklung der Neubauprojekte.

Darüber hinaus wurden wir von Seiten des Vorstands über die Liquiditätsanlagen der Gesellschaft, die Kurs- und Umsatzentwicklung der Deutsche EuroShop-Aktie sowie über die Maßnahmen im Rahmen der Investor Relations informiert.

Geschäfte, die aufgrund der Satzung, der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats oder des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, wurden in den jeweiligen Sitzungen besprochen und entschieden. Daneben wurden eilbedürftige Entscheidungen im Umlaufverfahren getroffen. Bei Entscheidungen, die zu Interessenskonflikten hätten führen können, haben die betroffenen Aufsichtsratsmitglieder nicht an der Abstimmung teilgenommen bzw. bei Entscheidungen im schriftlichen Umlaufverfahren, sich der Stimme enthalten. Im Übrigen haben wir alle Beschlüsse im Berichtszeitraum einstimmig gefasst.

### Sitzungen und Ausschüsse

Aktuelle Einzelthemen wurden zusätzlich in regelmäßigen Gesprächen zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsratspräsidium erörtert.

In unserer ersten Sitzung am **15. April 2004** haben wir ausführlich über die Veräußerung des Centro Commerciale Friuli in Udine und die Konditionen beraten. Dem Abschluss eines Kaufvertrages wurde im schriftlichen Umlaufverfahren Anfang Mai zugestimmt.



Manfred Zaß

Außerdem haben wir die Vorschläge an die Hauptversammlung, insbesondere die beabsichtigten Satzungsänderungen und die Wahlvorschläge für den Aufsichtsrat, diskutiert und verabschiedet.

In der zweiten Sitzung am **17. Juni 2004** wurde den in Abstimmung mit dem Aufsichtsratspräsidium vom Vorstand vorgeschlagenen Anpassungen und Überarbeitungen der Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und des Vorstands nach den Bestimmungen des Deutschen Corporate Governance Kodex zugestimmt.

Ferner informierte uns der Vorstand über den Stand der Dachsanierungsmaßnahmen im Centro Commerciale Friuli, nach deren Abschluss der endgültige Kaufvertrag geschlossen werden sollte.

Mit Schreiben vom 12. Juli 2004 wurde uns eine ausführliche Entscheidungsvorlage zum Erwerb einer 50%-Beteiligung an der City Arkaden Klagenfurt KG, die Eigentümerin des im Bau befindlichen Shoppingcenters City-Arkaden in Klagenfurt ist, vom Vorstand vorgelegt. Dieser Entscheidungsvorlage wurde – aufgrund der Eilbedürftigkeit im schriftlichen Umlaufverfahren – zugestimmt.

In der dritten Sitzung vom **15. September 2004** wurde der Bericht über das 1. Halbjahr 2004 erläutert. Es wurde ausführlich über den Stand der Umstellungsarbeiten auf den IFRS-Rechnungslegungsstandard informiert und die Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft erörtert. Dabei wurde insbesondere die Frage, ob die Gesellschaft bei Anwendung von IAS 40 die Fair Value Methode anwenden oder die Immobilien at Cost bilanzieren soll, eingehend diskutiert. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile haben wir uns für die Fair Value Methode entschieden, auch wenn dies in Zukunft zu größeren Ergebnisschwankungen führen könnte.

Überdies haben wir uns intensiv mit den deutschen Gesetzentwürfen zur Umsetzung der europäischen Marktmissbrauchsrichtlinie auseinander gesetzt, um die Arbeitsabläufe im Unternehmen frühzeitig auf die neuen Bestimmungen ausrichten zu können.

In der vierten Sitzung am **24. November 2004** wurde der Bericht über die ersten drei Quartale 2004 sowie die Planung für das Geschäftsjahr 2005 erörtert.

Im Berichtszeitraum tagte das Aufsichtsratspräsidium einmal am 26. März 2004 und der Bilanzausschuss zweimal am 12. Januar und am 26. März 2004 zusätzlich zu den ordentlichen Aufsichtsrats-sitzungen.

### Besetzung des Aufsichtsrats

Zum Ablauf der Hauptversammlung am 17. Juni 2004 hat Herr Dr. Tessen von Heydebreck sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. von Heydebreck für seinen Einsatz und die gute Zusammenarbeit während seiner zweijährigen Zugehörigkeit in diesem Gremium.

Nachdem die DB Real Estate Management GmbH verbindlich erklärt hatte, auf Ihr Entsendungsrecht von zwei Aufsichtsratsmitgliedern zu verzichten, haben die Herren Thomas Armbrust und Dr. Michael Gellen ihre Mandate formell niedergelegt. Die Hauptversammlung würdigte ihre bisherige Arbeit für die Deutsche EuroShop und wählte sie erneut – zusammen mit Herrn Dr. Bernd Thiemann – für eine Amtsperiode von fünf Jahren zu Mitgliedern des Aufsichtsrats.

In der sich an die Hauptversammlung anschließenden Sitzung des Aufsichtsrats wurden Herr Dr. Gellen als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Mitglied des Bilanzausschusses sowie Herr Armbrust als Mitglied des Aufsichtsratspräsidiums und des Bilanzausschusses wieder gewählt.

### Testat erteilt

Die Buchführung und der Jahresabschluss der Gesellschaft sowie der Bericht über die Lage der Gesellschaft nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der Konzernabschluss einschließlich des Berichtes über die Lage des Konzerns nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) zum 31. Dezember 2004 sind von der KPMG, Deutsche Treuhandgesellschaft AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und jeweils mit dem **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** versehen worden. Vertreter des Abschlussprüfers haben an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats und den Sitzungen des Bilanzausschusses teilgenommen und Erläuterungen gegeben. Die Berichte des Abschlussprüfers wurden dem Aufsichtsrat ausgehändigt. Dem Ergebnis dieser Prüfung stimmt der Aufsichtsrat zu.

### Jahresabschlüsse von AG und Konzern festgestellt

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2004, den Lagebericht und den Vorschlag für die Gewinnverwendung geprüft und gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss des Konzerns zum 31. Dezember 2004 sowie den Konzern Lagebericht geprüft und gebilligt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre Leistungen im Geschäftsjahr 2004.

Hamburg, den 14. April 2005



Manfred Zaß, Vorsitzender

# Strategie

02 Vorwort

**07 Strategie**

10 Investor Relations

30 Die Center

52 Konzernlagebericht

74 Konzernabschluss

120 Service

**Wir konzentrieren uns auf Investments in qualitativ hochwertige Shoppingcenter in Innenstadtlage und an etablierten Standorten, die das Potenzial für eine dauerhaft stabile Wertentwicklung haben und laufend hohe ausschüttungsfähige Free Cash Flows erwirtschaften. Diese auf Langfristigkeit ausgelegte Strategie verfolgen wir konsequent seit unserem Börsengang im Jahr 2001. Die bisherigen Erfolge zeigen: Dieser Weg ist der richtige.**



## Klare Ziele und Grundsätze

Die beiden vorrangigen Anlageziele der Deutsche EuroShop sind die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung, der durch jährliche Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet wird, sowie eine nachhaltige Wertsteigerung des Portfolios. Dazu wird das Kapital der Gesellschaft nach dem Grundsatz der Risikostreuung in Einzelhandelsimmobilien – speziell Shoppingcenter – in verschiedenen europäischen Regionen investiert; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbemieten in Verbindung mit einem auf langfristigen Erfolg ausgerichteten Centermanagement bringen die gewünschte hohe Rentabilität; das zeigt auch die bisherige Geschäftsentwicklung.

**Schwerpunkt liegt auf Deutschland**

## Ertragsstarkes und wertbeständiges Portfolio

Die Deutsche EuroShop verfügt über ein ausgewogen diversifiziertes Portfolio aus deutschen und europäischen Shoppingcentern. Bei künftigen Investitionen werden wir uns auf langfristig ertragsstarke und wertbeständige Objekte in 1a-Lagen konzentrieren, um weiterhin einen hohen Grad an Investitionssicherheit zu gewährleisten.

### Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

„Opportunity-takers“

Im Rahmen unserer „Buy & Hold“-Strategie werden wir stets mehr Wert auf die Qualität der Shoppingcenter legen als auf die Wachstumsgeschwindigkeit unseres Portfolios. Wir beobachten ständig den Markt und können als Käufer agieren, wenn sich eine Gelegenheit ergibt. Durch kurze Entscheidungswege und unsere große Flexibilität in Bezug auf mögliche Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen können wir uns auf jede Wettbewerbssituation einstellen. Parallel dazu engagieren wir uns für die Wertoptimierung der vorhandenen Objekte in unserem Portfolio.

### „Stabilitätspakt“ für Rendite

Kapitalerhöhung angestrebt

Wir planen, für jedes Jahr eine Dividende von insgesamt mindestens 30 Mio. € auszuschütten. Die Konsequenz: Die Deutsche EuroShop kann organisch nur in kleinen Schritten wachsen. Mittelfristig streben wir daher eine Kapitalerhöhung an. Die Investitionen in diesem Zusammenhang müssen mindestens eine Rendite in derselben Höhe wie das bestehende Shoppingcenter-Portfolio erwirtschaften. Damit wollen wir eine Verwässerung der Anteile beziehungsweise der Dividendenzahlung und somit eine Benachteiligung unserer Aktionäre vermeiden. Die bis zur Durchführung der Kapitalerhöhung notwendigen Investitionsmittel werden über kurzfristige Kredite finanziert.

### Fundierte Analysen als Entscheidungsgrundlage

Bevor wir uns für eine Beteiligung an einem Shoppingcenter entscheiden, werten wir verschiedene Studien über die Entwicklung bzw. Marktzyklen der europäischen Immobilienmärkte sowie Standortanalysen aus. Neben länder- und regionalspezifischen Gesichtspunkten fließen steuerliche Rahmenbedingungen in den Entscheidungsprozess über An- und Verkäufe ein. Um einen langfristigen Erfolg der Investitionen zu gewährleisten, führen wir neben der Bewertung der Objektqualität der Immobilien eine Ertragswertermittlung durch; beide Analysen nutzen wir auch bei der Preisfindung.

### Differenziertes Mietensystem

Ein wichtiger Bestandteil unseres Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgen wir mit einer Mischkalkulation für einen attraktiven Branchenmix und langfristig optimierte Mieterträge. Unsere Mieterpartner bezahlen eine branchen- und umsatzabhängige Miete. In Schwächephasen sind die Erträge der Deutsche EuroShop durch indexierte Mindestmieten (Basis: Lebenshaltungskostenindex) nach unten abgesichert.

### Konzept des Erlebnis-Shoppings

Das Centermanagement haben wir an erfahrene externe Partner outsourct. Zurzeit sind dies die ECE, Espansione Commerciale und Unibail, die über Jahrzehnte ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt haben. Denn ein professionelles Centermanagement ist der Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsatmosphäre, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis. Die durchschnittlich 250.000 bis 350.000 Menschen, die täglich unsere 13 in Betrieb befindlichen Center besuchen, lassen sich von der Branchenvielfalt, aber auch von ungewöhnlichen und ausgefallenen Aktionen wie „Welt der Düfte“ oder „Abenteuer Weltraum“ faszinieren. Die Einkaufszentren werden so zu Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird.

Erfahrene externe Partner

The Art of Shopping

Aussichtsreich shoppen



Die Kunst, sich zu steigern: Die Deutsche EuroShop gehört heute zu den 100 größten börsennotierten Gesellschaften Deutschlands. Nach einem kurzen Zwischenstopp im SDAX gelang uns der Aufstieg in den MDAX. Für unsere Aktionäre bedeutet dieser Schritt höhere Bekanntheit und weiteres Potenzial.

## Die Shoppingcenter-Aktie

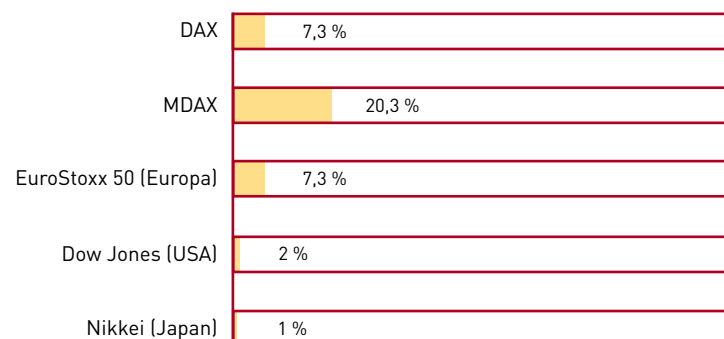
Die internationalen Finanzmärkte entwickelten sich 2004 vergleichsweise stabil. Eine weiter verhaltene Konjunktur, ein auf Rekordhöhen steigender Ölpreis und ein schwacher US-Dollar bremsten die im Vorjahr erreichte Dynamik leicht ab. Die wichtigsten europäischen Aktienindizes konnten 2004 dennoch mit Zuwächsen abschließen. Investoren favorisierten erneut Nebenwerte. Davon konnte auch die Aktie der Deutsche EuroShop profitieren, die im September in den wichtigsten deutschen Nebenwerte-Index, den MDAX, aufgenommen wurde.

### DAX, MDAX und SDAX „in“, TecDAX „out“

Der DAX als wichtigster deutscher Aktienindex bewegte sich 2004 im Vergleich zu den Vorjahren (2002: -44 %, 2003: +37 %) in ruhigerem Fahrwasser: Er stieg insgesamt um 7,3 % von 3.965 auf 4.256 Punkte und notierte damit am letzten Handelstag nur leicht unterhalb des Jahreshöchststandes. Wie schon 2003 erfreuten sich Nebenwerte im abgelaufenen Jahr eines regen Interesses seitens der Investoren: Der MDAX für die so genannten Werte aus der zweiten Reihe legte gegenüber dem Jahreschlusskurs 2003 um 20,3 % zu und kletterte auf ein neues historisches Kurshoch, bei dem er sogar das bisherige Hoch vom März 2000 übertraf. Noch etwas stärker fiel der Anstieg des SDAX aus, in dem die 50 wichtigsten Unternehmen unterhalb des MDAX zusammengefasst sind: Er stieg im Jahresverlauf um 21,6 %. Einzig der TecDAX als Referenzindex für Technologie- und Wachstumswerte verzeichnete ein leichtes Minus von 3,8 %.

### Reges Interesse an Nebenwerten

### Börsenentwicklung 2004 in %



### Deutsche EuroShop-Aktie mit Rekordhoch

Kurz vor Jahresende gelang es unserer Aktie, den alten Höchststand aus dem Jahr 2001 zu übertreffen. Am vorletzten Handelstag notierte die Deutsche EuroShop-Aktie mit 38,88 € auf einem neuen Allzeithoch. Sie war mit einem Kurs von 33,75 € in das Jahr gestartet und entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte stabil nach oben mit Kursen um 35,00 €. Wenige Wochen vor der Hauptversammlung war wie in jedem Jahr verstärktes Kaufinteresse zu beobachten, das zu einem deutlichen Kursanstieg bis fast 38,00 € führte. Nach der Dividendenzahlung am 18. Juni ebnete dieses Interesse ab und der Kurs ging bis auf unter 33,00 € im August zurück. Mitte August 2004 fand der Kurs seinen Boden und bildete anschließend einen Aufwärtstrend aus. Das Geschäftsjahr 2004 beendete unsere Aktie mit 38,51 €. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop stieg von 527 Mio. € zum Jahresende 2003 um rund 75 Mio. € auf 602 Mio. € Ende 2004.

**Marktkapitalisierung gesteigert**

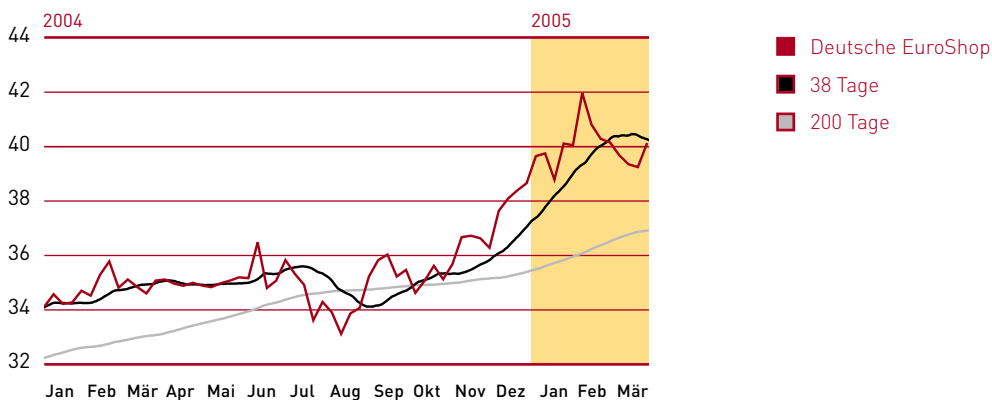
### Wertentwicklung von knapp 20 %

Im Jahresvergleich ergibt sich – unter Einbeziehung der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie – eine Performance der Deutsche EuroShop-Aktie von 19,8 %. Der Aktienkurs stieg um 14,1 %. Im Vergleich mit anderen deutschen Immobilien-Aktiengesellschaften und mit den europäischen Peer-Group-Unternehmen<sup>1)</sup> blieb die Deutsche EuroShop-Aktie mit dieser Entwicklung leicht zurück, präsentierte sich aber im Gegenzug mit einer geringeren Volatilität. Anteile an offenen Immobilienfonds, mit denen wir ebenfalls im Wettbewerb um Anlegerkapital stehen, erhöhten ihren Wert im vergangenen Jahr um durchschnittlich 3,3 % (2003: 3,3 %).

**Deutsche EuroShop-Aktie mit niedriger Volatilität**

#### Kursverlauf

in €



#### Handelsvolumen in Stück



<sup>1)</sup> Corio, Eurocommercial Properties, Klepierre, Liberty International und Rodamco Europe

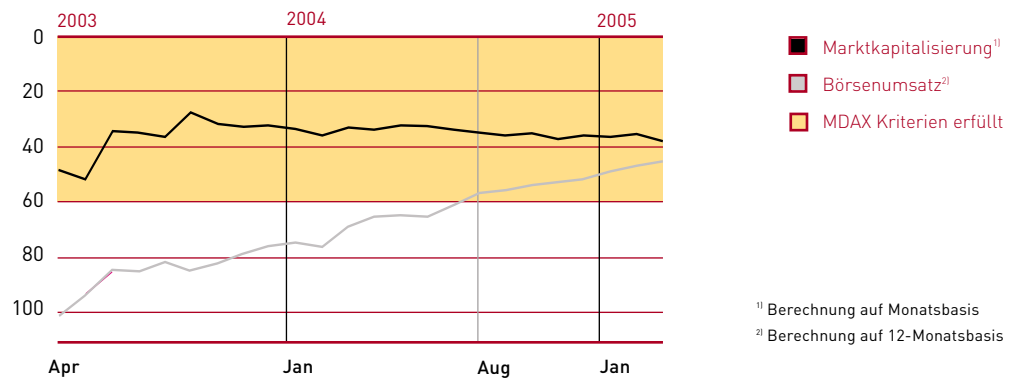
### Ziel erreicht: Deutsche EuroShop in den MDAX aufgenommen

#### Hohes Handelsvolumen

Mit Wirkung zum 20. September 2004 stieg die Aktie der Deutsche EuroShop in den deutschen Mid-Cap-Index MDAX auf. Nachdem unsere Aktie im August 2004 erstmals beide Kriterien (Marktkapitalisierung und Börsenumsatz) für die Indexaufnahme erfüllt hatte, gab der Arbeitskreis Aktienindizes der Deutsche Börse AG grünes Licht für den Wechsel in den MDAX. Damit haben wir eines unserer wichtigsten mittelfristigen Ziele bereits eineinhalb Jahre nach der Aufnahme in den Prime Standard erreicht. Das Handelsvolumen unserer Aktie hat sich von durchschnittlich 6.200 Aktien pro Tag im Vorjahr auf 18.300 Aktien pro Tag im Geschäftsjahr 2004 fast verdreifacht. Das festigt unseren Platz im MDAX.

#### Entwicklung MDAX-Ranking

Position

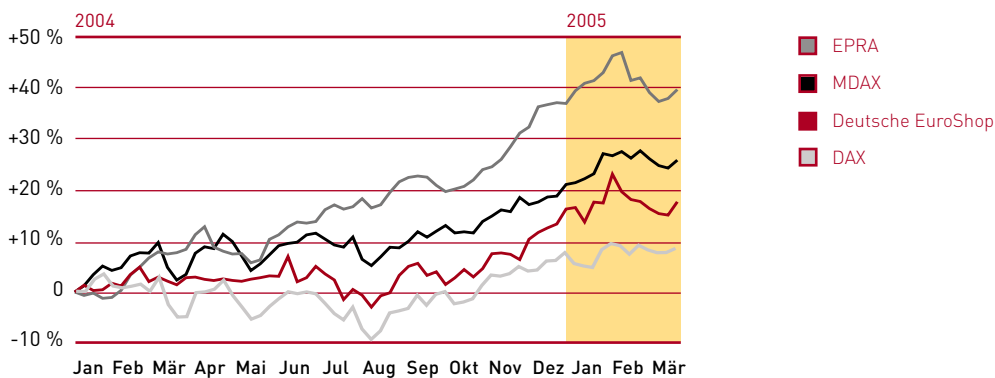


### Aufnahme in weitere wichtige Indizes

#### Mitglied im EPRA-Index

Am 1. Januar 2004 wurde unsere Aktie wie erwartet in den EPRA-Index (European Public Real Estate Association) aufgenommen, einem weltweit bedeutenden Index für Immobilienaktien. Im April 2004 folgte die Aufnahme in den zweiten anerkannten Index für Immobilienaktien, den GPR 250 (GPR – Global Property Research). Mit der erhöhten Bekanntheit durch die Zugehörigkeit zu den verschiedenen Indizes hoffen wir, noch mehr Investoren ansprechen und von den Vorteilen unserer Shoppingcenter-Aktie überzeugen zu können.

**Kursverlauf indiziert**  
 01.01.2004 = 0



**Intensive Investor Relations-Arbeit**

Unsere IR-Aktivitäten, mit denen wir weitere Investoren für die Aktie der Deutsche EuroShop gewinnen wollen, haben wir auch 2004 fortgesetzt. Auf sieben nationalen und internationalen Roadshows sowie auf vier großen Kapitalmarktконференzen haben wir unser Unternehmen einem internationalen Investorenpublikum präsentiert und sind dabei auf positive Resonanz gestoßen. Zusätzlich haben wir zahlreiche Einzelgespräche mit Investoren und Analysten geführt. Derzeit beobachten neun Analysten (Stand: 31. März 2005) renommierter Institute<sup>11</sup> im Inland wie im europäischen Ausland unsere Aktie regelmäßig und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise; weitere Informationen zu den einzelnen Empfehlungen erhalten Sie unter: [www.deutsche-euroshop.de/analysen](http://www.deutsche-euroshop.de/analysen). Auch andere Banken planen, in das Research zur Deutsche EuroShop einzusteigen.

**Großes Interesse von  
 Analystenseite**

**Hauptversammlung erteilt Zustimmung in allen Punkten**

Einer der wichtigsten Termine für die IR-Arbeit ist jedes Jahr die ordentliche Hauptversammlung, die wir im vergangenen Geschäftsjahr für den 17. Juni in Frankfurt am Main einberufen hatten. Die etwa 120 anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre vertraten 67,6 % des Kapitals und gaben allen Tagesordnungspunkten mit über 99,6 % ihre eindeutige Zustimmung. Wesentliche Tagesordnungspunkte waren die Schaffung von genehmigtem Kapital, die Verlegung des Firmensitzes von Eschborn nach Hamburg sowie die Wieder- und Neuwahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern. In diesem Zusammenhang hat die DB Real Estate Management GmbH mit ihrem Verzicht auf das satzungsmäßige Entsendungsrecht für zwei Aufsichtsratsmitglieder die vollständige Trennung der Deutsche EuroShop vom Deutsche Bank-Konzern abgeschlossen.

<sup>11</sup> Bankhaus Lampe, Berenberg Bank, DZ Bank, Haspa, HSBC Trinkaus & Burkhardt, HSH Nordbank, HypoVereinsbank, Independent Research und Kempen & Co.

### Auszeichnungen für IR-Arbeit und Geschäftsbericht

Die Investor Relations-Arbeit der Deutsche EuroShop ist 2004 mit dem „Capital-Investor-Relations-Preis“ in der Kategorie SDAX ausgezeichnet worden. Das Wirtschaftsmagazin Capital würdigt mit der renommierten Auszeichnung alljährlich Unternehmen, die nach den Kriterien Zeitnähe, Glaubwürdigkeit, Qualität und Corporate Governance die beste Kommunikation mit den Finanzmärkten betreiben. Am Ranking „Bester Geschäftsbericht“ des Manager-Magazins hatten wir erstmals mit unserem Geschäftsbericht 2003 teilgenommen und verpassten im Berichtsjahr in der Kategorie SDAX mit einem respektablen vierten Platz das Treppchen nur knapp. Beim Wettbewerb „International ARC Awards – The World’s Best Annual Reports“ wurde unser Geschäftsbericht 2003 mit zwei Ehrenpreisen gewürdigt, und zwar in den Kategorien „Real Estate“ und „Judges Choice“.

### Online-IR-Angebot noch informativer

Im Juni 2004 haben wir unseren Internetauftritt relauncht, das heißt mit verbesserter Struktur und Gestaltung neu aufgelegt. Während das moderne Design die Linie des Geschäftsberichts und der Quartalsberichte fortführt, haben wir den inhaltlichen Schwerpunkt noch mehr auf den Bereich Investor Relations und die Versorgung des Kapitalmarktes mit Informationen gelegt. Neu ist zum Beispiel unser Online-Geschäftsbericht, der im Internet einen schnellen Überblick über die Unternehmensentwicklung ermöglicht – mit wenigen Klicks und ohne langes Suchen. Er wurde von unseren Online-Besuchern so gut angenommen, dass wir zukünftig auch unsere Quartalsberichte interaktiv als Online-Versionen aufbereiten werden ([www.deutsche-euroshop.de/berichte](http://www.deutsche-euroshop.de/berichte)). Der neue Internetauftritt belegte beim Ranking IR-Benchmark 2004 von NetFederation und Handelsblatt, bei dem vor allem auf Inhalte und Service Wert gelegt wurde, auf Anhieb den dritten Platz im MDAX.

### Schneller Überblick im Internet

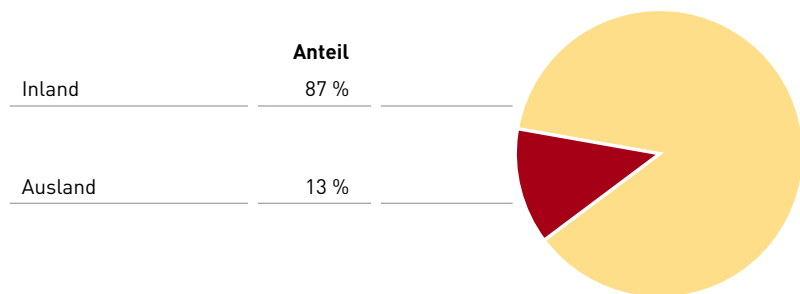
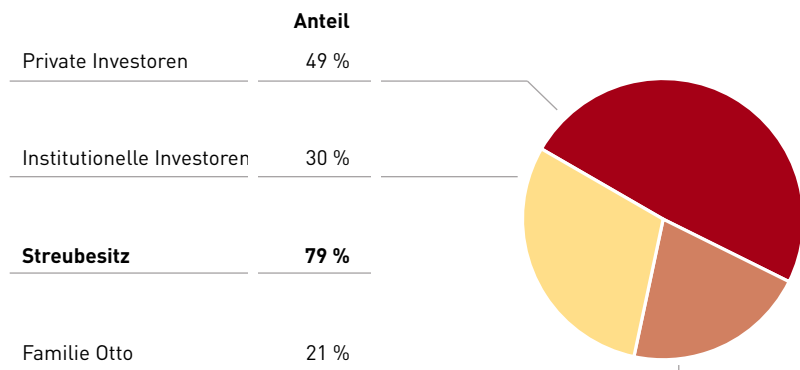
### Namensaktien: Service und Aktionärsbindung

Im Gegensatz zu den weit verbreiteten Inhaberaktien bieten uns unsere Namensaktien die Möglichkeit, unsere Aktionäre mit zusätzlichen Services zu „verwöhnen“. So erhalten Deutsche EuroShop-Aktionäre alle Zwischen- und Geschäftsberichte regelmäßig per Post. Dies trägt sehr zur Aktionärsbindung und -treue bei. Über unsere Website können Aktionäre ihre im Aktienregister gespeicherten Adressen einsehen, aktualisieren und beispielsweise um eine E-Mail-Adresse ergänzen. Zurzeit sind rund 7.000 Aktionäre (Stand: 31. März 2005) im Register der Deutsche EuroShop verzeichnet. Das sind über 15 % mehr als noch im März 2004.

Verschiebungen bei der Aktionärsstruktur

Im Geschäftsjahr 2004 hat sich der Anteil der institutionellen Investoren an den Aktionären der Deutsche EuroShop von 19 % auf 30 % erhöht. Zugleich ist das Interesse an der Deutsche EuroShop im Ausland deutlich gestiegen: Waren Anfang 2004 erst 2 % der Anleger im Ausland angesiedelt, waren es im März 2005 bereits knapp 13 %.

**Aktionärsstruktur**  
 in %



Initiative Immobilien-Aktie weckt großes Interesse

Am 21. Oktober 2004 trafen sich rund 150 Branchenexperten, Investoren, Analysten und Journalisten aus dem In- und Ausland in Frankfurt am Main zur 4. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie. Die von der Deutsche EuroShop mitgegründete Initiative erfreut sich eines von Jahr zu Jahr wachsenden Interesses. Die Veranstaltung war erstmals wie eine Kapitalmarktkonferenz konzipiert: Neben der Deutsche EuroShop stellten sich sechs weitere deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften vor; während der Veranstaltung fanden zahlreiche Einzel- und Gruppengespräche mit Investoren und Analysten statt. Schwerpunktthema auf der 4. Fachkonferenz war die mögliche Einführung von REITs (Real Estate Investment Trusts) in Deutschland.

## **EXKURS: REITs**

### **Die neuen Immobilienaktien**

Anfang der 60er Jahre wurden in den USA die weltweit ersten REIT-Strukturen eingeführt. Ähnlich der Entwicklung der Nasdaq waren REITs, eine neue Form der Immobiliengesellschaft, nicht von Beginn an eine Erfolgsstory. Es dauerte einige Jahre, bis sich der lange Zeit ineffiziente Immobiliensektor radikal gewandelt hatte. Inzwischen sind knapp 200 REITs mit einer Marktkapitalisierung von über 250 Mrd. US\$ an den US-Börsen gelistet. 18 weitere Länder wie die Niederlande (1969), Australien (1985), Italien (1994), Japan (2000) und zuletzt Frankreich (2003) adaptierten das Modell erfolgreich. In Deutschland und Großbritannien ist die Einführung für das kommende Jahr geplant.

### **Steuertransparenz und Flexibilität**

REITs sind börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften, die auf Ebene der Gesellschaft von Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit sind, sofern sie ihre Erträge im Wesentlichen an die Investoren ausschütten und darüber hinaus weitere Voraussetzungen erfüllen. Die Aktionäre versteuern die Dividende mit ihrem persönlichen Steuersatz. Anders als für die Anteilseigner anderer Kapitalgesellschaften soll für sie allerdings nicht das Halbeinkünfteverfahren gelten, bei dem nur die halbe Dividendensumme besteuert wird. Als Mischform aus Immobilienfonds und börsennotierter Immobilien-AG stellen REITs somit ein Vehikel dar, das auf Seiten des Investors einem steuertransparenten Direktinvestment in Immobilien gleichkommt, aber im Vergleich dazu wesentlich flexibler ist.

### **Marktpotenzial**

Bisher haben deutsche Anleger, die flexibel in Immobilien anlegen wollen, nur zwei Alternativen: offene Immobilienfonds und Immobilien-Aktien. Einige Fonds schlitterten 2004 in eine Krise und haben mit Mittelabflüssen sowie Imageschäden zu kämpfen. Unter den ca. 40 börsennotierten Immobilien-AGs gibt es nur drei, die hinsichtlich Größe und Börsenumsatz internationalem Niveau entsprechen. Zusammen bringen es die drei Gesellschaften auf eine Marktkapitalisierung von knapp 3 Mrd. €. Dabei ist Deutschland der größte Immobilienmarkt in Europa. Offene und geschlossene Immobilienfonds verwalten zusammen etwa 250 Mrd. € – den größten Teil des institutionell gehaltenen Immobilienvermögens. Die Initiative Finanzstandort Deutschland (IFD) erwartet, dass im Jahr 2010 die Marktkapitalisierung von deutschen REITs (G-REITs) knapp 130 Mrd. € beträgt. Das ist in etwa das derzeitige Volumen des MDAX (Stand: Mitte März 2005).

### Anlegerschutzverbesserungsgesetz in Kraft getreten

Seit dem 30. Oktober 2004 ist das Anlegerschutzverbesserungsgesetz (AnSVG) in Kraft. Mit dem AnSVG wurde die europäische Marktmissbrauchsrichtlinie in nationales Recht umgesetzt sowie die Gesetze zur Insiderhaftung, Ad-hoc-Publizität und zu Directors' Dealings neu definiert und verschärft. Daneben wurde eine Reihe neuer und umfangreicher Verpflichtungen wie das Führen von Insiderverzeichnissen geschaffen. Für die Deutsche EuroShop sind Transparenz und Ehrlichkeit traditionell die Basis des Handelns und der Kommunikation. Daher begrüßen wir die Einführung dieses Gesetzes und unterstützen die weitere Entwicklung und Umsetzung.

### 2005 ganz international

Mit unserem nach IFRS erstellten Jahresabschluss beseitigen wir ein Handicap, das uns bisher – unter HGB – die Kommunikation mit Investoren außerhalb Deutschlands erschwerte. Nun sind unsere Ergebnisse international vergleichbar und weniger erklärungsbedürftig. Nachdem die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen sind, haben wir uns für das laufende Geschäftsjahr vorgenommen, die positiven Aussichten und Potenziale der Deutsche EuroShop verstärkt im Ausland bekannt zu machen, allerdings ohne dabei unseren Heimatmarkt zu vernachlässigen. Ausländische Investoren interessieren sich – nicht zuletzt wegen der geplanten Einführung von REITs in Deutschland – zunehmend für unsere Aktie: Ihr Anteil hat sich allein im Zeitraum von November 2004 bis März 2005 von 4 % auf knapp 13 % mehr als verdreifacht.

**Das Ausland entdeckt die Deutsche EuroShop-Aktie**

### Dividende konstant hoch

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 23. Juni 2005 in Hamburg für das Geschäftsjahr 2004 die Zahlung einer Dividende von erneut 1,92 € je Aktie vorschlagen. Mit unserer langfristigen Strategie einer auf Kontinuität basierenden Dividendenpolitik und einer vergleichsweise hohen Rendite von rund 5 % (bezogen auf den Jahresschlusskurs 2004 von 38,51 €) möchten wir das Vertrauen unserer Aktionäre festigen und neue hinzugewinnen. Auch in Zukunft beabsichtigen wir, eine Dividende von mindestens 1,92 € je Aktie auszuschütten.

**Dividendenstrategie**

### Steuerfreie Dividende

#### Voraussetzungen erfüllt

Das besondere an unserer Dividende ist ihre Steuerfreiheit für inländische Anteilseigner. Normalerweise unterliegen Dividenden, die an in Deutschland ansässige Aktionäre gezahlt werden, bei diesen der Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Ausnahmen gelten unter bestimmten Voraussetzungen für Dividendenzahlungen, die steuerlich als Eigenkapitalrückzahlung gelten (Ausschüttung aus EK04 bzw. seit 2001 aus dem steuerlichen Einlagekonto). Die Dividende der Deutsche EuroShop erfüllt diese Voraussetzung. Die Dividendenzahlung stellt bei den Aktionären gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 Einkommensteuergesetz nicht steuerbare (das heißt nicht zu versteuernde) Einkünfte dar. Nach unserer derzeitigen Planung kann die Dividende noch einige Jahre steuerfrei ausgeschüttet werden.

<b>Kennzahlen zur Deutsche EuroShop-Aktie</b>	
WKN / ISIN	748 020 / DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ
Grundkapital in €	20.000.000
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	15.625.000
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart

	2004	2003	2002	2001
Marktkapitalisierung in Mio. € (Basis: Jahresschlusskurs)	602	527	484	477
Höchstkurs in €	38,88 (29.12.04)	34,70 (18.11.03)	37,15 (28.05.02)	39,50 (12.03.01)
Tiefstkurs in €	32,90 (12.08.04)	29,70 (03.03.03)	27,80 (31.10.02)	30,00 (21.09.01)
Jahresschlusskurs (31.12.) in €	38,51	33,75	31,00	30,50
Dividende pro Aktie in €	1,92 <sup>1)</sup>	1,92	1,92	1,92
Dividendenrendite (31.12.) in %	5,0	5,7	6,2	6,3
Jahresentwicklung exkl./inkl. Div.	14,1 %/19,8 %	8,9 %/15,1 %	1,6 %/7,9 %	-20,6 %/ -
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag in Stück	18.349	6.219	1.779	2.756
EPS in €	1,78 <sup>2)</sup>	1,22 <sup>2)</sup>	-0,18 <sup>2)</sup>	-0,96 <sup>2)</sup>
CFPS in €	2,37	0,98	-	-

Alle Angaben zum Aktienkurs beziehen sich bis 2002 auf den Börsenplatz Frankfurt, ab 2003 auf Xetra.

<sup>1)</sup> Vorschlag

<sup>2)</sup> IFRS-Rechnungslegung

<sup>3)</sup> HGB-Rechnungslegung

#### Sie wünschen weitere Informationen?

Dann besuchen Sie uns im Internet oder rufen Sie uns an:

#### Patrick Kiss

Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20

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)



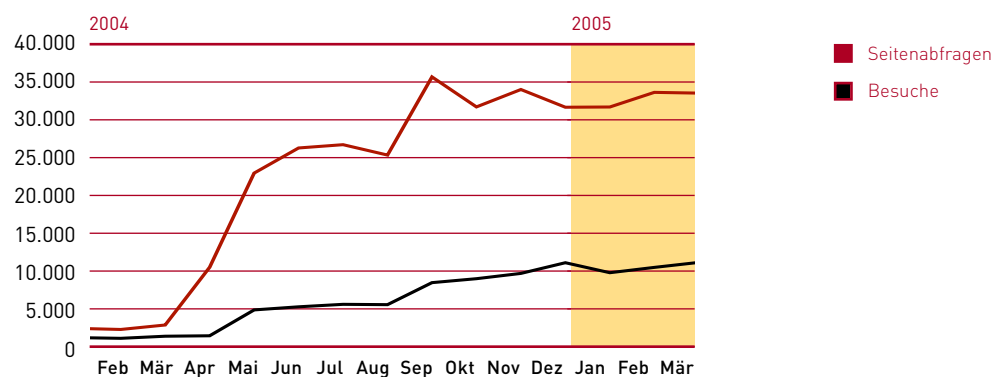
## Marketing

**Unsere Aktionäre sind unsere Kunden. Das Produkt, das wir verkaufen, ist unsere Aktie. Deshalb liegt der Marketing-Schwerpunkt bei der Deutsche EuroShop auf Investor Relations; im Kapitel „Die Shoppingcenter-Aktie“ berichten wir über unsere IR-Aktivitäten im vergangenen Jahr. Neben dem Aktienmarketing beschäftigen wir uns mit dem Aufbau und der Pflege der Marke Deutsche EuroShop. Unser Ziel ist hier, die Bekanntheit der Marke und den Wiedererkennungseffekt weiter zu steigern. Deutsche EuroShop soll sich als die Marke für ein Investment in Shoppingcenter etablieren.**

### Website neu gestaltet

Im Juni 2004 haben wir unseren Internetauftritt relauncht, das heißt mit verbesserter Struktur und Gestaltung neu aufgelegt. Das moderne Design führt die Linie des Geschäftsberichts und der Quartalsberichte fort. Die mit dem Geschäftsbericht 2003 eingeführte Farbpalette haben wir harmonisch integriert, um die intuitive Navigation zu unterstützen. Die Inhalte präsentieren sich nun nicht nur strukturell optimiert, sondern auch inhaltlich erweitert.

[www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)  
Besuche und Seitenabfragen pro Monat



### Imageanzeigen geschaltet

Die 2003 geschalteten Imageanzeigen mit einem weiblichen Modell als Sympathieträgerin haben wir 2004 mit einem männlichen Modell fortgesetzt. Während „sie“ im Vorjahr aus der Umkleidekabine hervorblickte, sitzt „er“ in der neuen Kampagne entspannt davor, wartet auf „sie“ und denkt dabei an sein erfolgreiches Investment in die Deutsche EuroShop-Aktie. Ziel der Anzeige

war, die Qualität unserer Immobilien sowie das Erlebnis „Shopping“ zu transportieren und beim Betrachter positive Assoziationen mit der Deutsche EuroShop entstehen zu lassen. Die durchweg positive Resonanz hat uns bestätigt, dass unser erfrischender und moderner Auftritt bei den Zielgruppen gut angekommen ist. Da die Anzeigen meist in zeitlichem oder inhaltlichem Zusammenhang zu Kapitalmarktveranstaltungen oder redaktionellen Beiträgen über die Deutsche EuroShop standen, gewannen wir Sympathie und Vertrauen und erreichten gleichzeitig einen hohen Wiedererkennungswert.



Imageanzeige

#### Events zu Shoppingcenter-Meilensteinen veranstaltet

Bei Shoppingcenter-Neubauprojekten gibt es vier Events, die sich publikums- und medienwirksam gestalten lassen: den ersten Spatenstich, die Grundsteinlegung, das Richtfest und natürlich die Eröffnung. 2004 hatten wir mehrere Gelegenheiten, unser Unternehmen und die Shoppingcenter ins Gespräch zu bringen. In Wetzlar wurde der Grundstein für das Forum gelegt (20. Januar) und das Richtfest gefeiert (16. Juni), die Árkád im ungarischen Pécs wurden eröffnet (31. März), das Hamburger Phoenix-Center feierte das Richtfest (3. Februar) und die Neueröffnung (29. September) – und die City-Arkaden in Klagenfurt den ersten Spatenstich (14. September). Alle Veranstaltungen waren gut besucht von Mietern, Vertretern der Medien und der Politik sowie Anwohnern und Interessenten.

#### Shoppingcenter im Gespräch

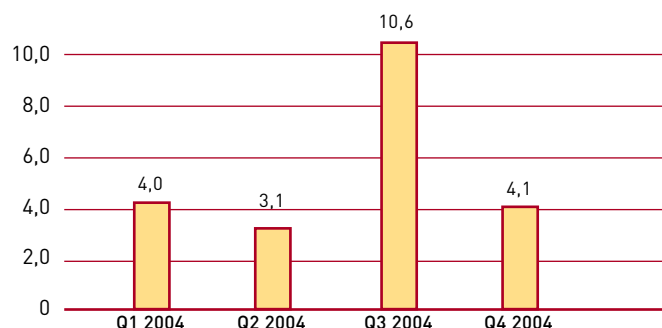
#### Medien haben sich eingeschaltet

Die Deutsche EuroShop erfreut sich inzwischen eines stetig wachsenden Interesses der Wirtschafts- und Finanzjournalisten. Alle wichtigen Publikationen berichteten 2004 über unser Unternehmen. Unsere Medienpräsenz entwickelte sich quantitativ und qualitativ erfreulich. Dies ist das Ergebnis zahlreicher Gespräche und Vorträge mit und vor Medienvertretern. Besonders viel Aufmerksamkeit schenkte die Presse der Deutsche EuroShop im Zusammenhang mit dem MDAX-Aufstieg im dritten Quartal.

#### Gesteigertes Medieninteresse

#### Entwicklung der Medienpräsenz

Auflage der berichteten Zeitungen und Magazine in Mio.



## Corporate Governance

**Gute Corporate Governance leistet einen wesentlichen Beitrag zu mehr Transparenz und sorgt für mehr Vertrauen im deutschen Kapitalmarkt. Daher befürworten wir den Deutschen Corporate Governance Kodex ausdrücklich. Gleichwohl möchten wir kritisch anmerken, dass die vielen gleich lautenden Initiativen auf internationaler Ebene (Aktionsplan der EU-Kommission, OECD-Grundsätze etc.) den Eindruck einer Überregulierung hinterlassen. Unseres Erachtens wäre es angebrachter, auf die selbstregulierenden Kräfte des Kapitalmarktes zu vertrauen.**

### Kodex-Entsprechung

Die Deutsche EuroShop entspricht mit nur wenigen Ausnahmen dem Deutschen Corporate Governance Kodex, der im Jahr 2002 verabschiedet und im Mai 2003 erweitert wurde. Die Entsprechungserklärung (siehe Seite 28) ist auch auf unseren Internetseiten veröffentlicht und wird bei Änderungen aktualisiert ([www.deutsche-euroshop.de/corpgov](http://www.deutsche-euroshop.de/corpgov)). In der Aufsichtsratssitzung im Juni 2004 sind die Geschäftsordnungen des Vorstands und des Aufsichtsrats im Wesentlichen um die Empfehlungen des Corporate Governance Kodex ergänzt worden.

### Führungs- und Kontrollstruktur: der Aufsichtsrat

Die Deutsche EuroShop hat gemäß dem deutschen Aktienrecht mit den Organen Vorstand und Aufsichtsrat eine zweigeteilte Leitungs- und Kontrollstruktur. Dem Aufsichtsrat gehören sechs Mitglieder an.

Die Geschäftsordnung schreibt für die Mitglieder des Aufsichtsrats den Grundsatz der Unabhängigkeit vor. Einige Aufsichtsratsmitglieder sind oder waren im vergangenen Geschäftsjahr als Entscheidungsträger in anderen Unternehmen tätig. Die Deutsche EuroShop unterhält zu einigen dieser Unternehmen gewöhnliche direkte oder indirekte Geschäftsbeziehungen. Dabei gelten für den Erwerb oder Verkauf von Beteiligungen sowie die Inanspruchnahme von Dienstleistungen die gleichen Bedingungen wie unter fremden Dritten. Bei zustimmungspflichtigen Geschäften mit Unternehmen, für die Aufsichtsratsmitglieder der Deutsche EuroShop ebenfalls tätig sind, nehmen die betroffenen Personen nicht an der Abstimmung teil. Mit dieser Verfahrensweise wird unserer Ansicht nach die Unabhängigkeit der Entscheidungen unseres Aufsichtsrats sichergestellt.

Die Amtsperiode des Aufsichtsrates beträgt fünf Jahre. Vorgesehen sind vier Sitzungen im Jahr; je nach Bedarf werden häufigere Sitzungen durchgeführt. Eine Geschäftsordnung regelt Aufgaben und Arbeitsweise des Aufsichtsrates sowie seiner Ausschüsse – unter anderem hinsichtlich Unabhängigkeit, ausreichender Erfahrung und Fachkenntnis sowie Vermeidung von Interessenkonflikten.

**Mehr Sitzungen im Bedarfsfall**

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Führung der Geschäfte. Die Geschäftsentwicklung und Planung sowie die Strategie und deren Umsetzung erörtert der Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen. Er überwacht und begutachtet die Quartalsberichte und verabschiedet den Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG und des Konzerns unter Berücksichtigung der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers und der Ergebnisse der Prüfung durch den Bilanzausschuss. In seinen Aufgabenbereich fallen außerdem die Bestellung und Vergütung der Mitglieder des Vorstands sowie die Festlegung ihrer Ressorts. Wesentliche Vorstandsentscheidungen – zum Beispiel Akquisitionen, Desinvestitionen und Finanzmaßnahmen – sind an seine Zustimmung gebunden.

#### Aufsichtsratsausschüsse

Der Aufsichtsrat hat zwei Ausschüsse gebildet. Ihre Aufgaben und Verantwortlichkeiten sind in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats festgelegt:

Das **Aufsichtsratspräsidium**, dem der Vorsitzende des Aufsichtsrates und sein Stellvertreter sowie ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrates angehören, hat die Aufgabe, bei eiligen Geschäftsangelegenheiten zu beraten und gegebenenfalls Beschlüsse zu fassen. Es ist außerdem zuständig für Abschluss, Änderung und Aufhebung der Anstellungs- und Pensionsverträge des Vorstands. Das Präsidium überprüft die Corporate-Governance-Grundsätze des Unternehmens und sorgt für deren Weiterentwicklung.

Im **Bilanzausschuss** sind drei Mitglieder des Aufsichtsrates tätig. Der Bilanzausschuss ist für Fragen der Rechnungslegung, Prüfung und Aufstellung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses der Deutsche EuroShop zuständig. Ehemalige Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und der Vorsitzende des Aufsichtsrates übernehmen generell nicht den Vorsitz des Bilanzausschusses, damit persönliche Konflikte vermieden werden. Basierend auf dem Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung der Jahresabschlüsse macht der Bilanzausschuss Vorschläge zur Feststellung der Jahresabschlüsse durch den Aufsichtsrat. Er befasst sich mit dem internen Kontrollsystem des Unternehmens und dem Risikomanagement. Schließlich ist der Bilanzausschuss für die geschäftlichen Beziehungen der Gesellschaft zum Abschlussprüfer zuständig. Er erteilt den Prüfungsauftrag an den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer und legt Prüfungsschwerpunkte sowie die Vergütung des Abschlussprüfers fest. Ferner überwacht der Ausschuss die Unabhängigkeit, Qualifikation und Effizienz des Abschlussprüfers.

**Vorschläge durch den  
Bilanzausschuss**

## Vorstand

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG besteht aus zwei Mitgliedern. Er ist das Leitungsorgan des Konzerns und an das Unternehmensinteresse gebunden; dabei orientiert er sich an der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts. Zu den Aufgaben des Vorstands gehören die Definition der Unternehmensstrategie, die Planung und Festlegung des Unternehmensbudgets und das Management des Beteiligungsportfolios. Der Vorstand ist zuständig für die Aufstellung der Quartals-, Jahres- und Konzernabschlüsse sowie alle Personalangelegenheiten im Unternehmen. Er arbeitet eng mit dem Aufsichtsrat zusammen und informiert ihn regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Gesamtunternehmen relevanten Fragen.

## Beziehungen zu den Aktionären

### Unterjährige Berichterstattung

Die Deutsche EuroShop berichtet ihren Aktionären nach einem festen Finanzkalender viermal im Jahr über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens. Der Vorstand informiert Investoren, Analysten und Medienvertreter regelmäßig über die Quartals- und Jahresergebnisse. Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen könnten, werden als Ad-hoc-Meldungen veröffentlicht.

Die jährliche ordentliche Hauptversammlung findet üblicherweise in den ersten sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres statt. Gemäß dem Prinzip „One share one vote“ besitzt dabei jede Aktie eine Stimme. Zur Teilnahme an der Hauptversammlung sind diejenigen Aktionäre berechtigt, die im Aktienregister eingetragen und fristgerecht angemeldet sind. Aktionäre können sich bei der Ausübung ihrer Rechte durch Stimmrechtsvertreter, die den jeweiligen Aktionärsweisungen folgen, vertreten lassen. Den Vorsitz der Hauptversammlung führt der Vorsitzende des Aufsichtsrats.

Die Hauptversammlung beschließt über alle ihr durch das Gesetz zugewiesenen Angelegenheiten. Dazu zählen insbesondere die Gewinnverwendung, die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie die Wahl des Abschlussprüfers. Die Beschlüsse sind für alle Aktionäre und die Gesellschaft verbindlich. Aktionäre haben das Recht, Gegenanträge zu Beschlussvorschlägen von Vorstand und Aufsichtsrat zu stellen. Satzungsänderungen und kapitalverändernde Maßnahmen werden ausschließlich von der Hauptversammlung beschlossen und vom Vorstand mit Genehmigung des Aufsichtsrats umgesetzt.

Im Rahmen unserer Investor Relations-Arbeit finden regelmäßige Präsentationen des Vorstands für Analysten und institutionelle Anleger statt. Neben einer jährlichen Analystenkonferenz organisieren wir jeweils zur Veröffentlichung der Quartalszahlen eine Telefonkonferenz für Analysten, die wir im Internet, für alle Interessenten zugänglich, übertragen. Zusätzlich bieten wir auf unseren Internetseiten Finanzinformationen und weitere Informationen über den Deutsche EuroShop-Konzern.

### Risikomanagement

Die Deutsche EuroShop verfügt über ein System zur Erfassung und Kontrolle von geschäftlichen und finanziellen Risiken, das auf den Seiten 66 ff dieses Geschäftsberichts erläutert wird. Das Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, unternehmerische Risiken frühzeitig zu erkennen und zu steuern sowie die Erreichung der geschäftlichen Ziele abzusichern. Ein Risikomanagementsystem kann Risiken jedoch nicht grundsätzlich vermeiden und bietet daher keinen absoluten Schutz gegen Verluste oder betrügerische Handlungen.

Frühwarnsystem

### Rechnungslegung

Die Rechnungslegung des Deutsche EuroShop-Konzerns folgt erstmalig für das Geschäftsjahr 2004 den Grundsätzen des International Accounting Standards (IAS) und hat eine befreiende Wirkung im Sinne des § 292a HGB (Handelsgesetzbuch). Der Abschluss der Deutsche EuroShop AG wird weiterhin nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB erstellt. Für die Aufstellung des Abschlusses ist der Vorstand verantwortlich.

Erstmalige Anwendung von IAS

## Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 30. November 2004 eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG beschlossen.

Die Punkte, in denen die Deutsche EuroShop im Geschäftsjahr 2004 von den Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex abgewichen ist, sind im Folgenden aufgelistet, gekennzeichnet mit der jeweiligen Ziffer des Kodex.

- Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats besteht keine D&O-Versicherung (Kodex Ziff. 3.8).

Da die Gesellschaft weder für den Vorstand noch für den Aufsichtsrat D&O-Versicherungen abgeschlossen hat, entfällt die Forderung nach einem angemessenen Selbstbehalt für den Fall des Abschlusses.

- Die Vergütung der Vorstandsmitglieder umfasst bezüglich der variablen Bestandteile keine Aktienoptionen (Kodex Ziff. 4.2.3).
- Aktienoptionsprogramme und ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme bestehen zurzeit nicht (Kodex Ziff. 7.1.3).

Die Entwicklung des Aktienkurses ist auch von exogenen Faktoren abhängig, die nicht von der Deutsche EuroShop beeinflussbar sind. Dadurch könnte die langfristige Anreizwirkung von Aktienoptionsprogrammen konterkariert werden. Aus diesem Grund hat die Deutsche EuroShop bisher auf Aktienoptionsprogramme verzichtet.

- Der Aufsichtsrat erhält eine Vergütung, die durch die Hauptversammlung beschlossen wird. Erfolgsorientierte Elemente sind dabei bislang nicht berücksichtigt worden (Kodex Ziff. 5.4.5 Abs. 2).
- Bei der Festlegung der Aufsichtsratsvergütung wird die Mitgliedschaft in Ausschüssen nicht berücksichtigt (Kodex Ziff. 5.4.5 Abs. 1).

Mit einer zusätzlichen erfolgsorientierten Vergütung des Aufsichtsrats ist unserer Ansicht nach eine von finanziellen Anreizen unabhängige Kontrolltätigkeit und Ausschussarbeit nicht zu gewährleisten.

- Der Konzernabschluss und die Zwischenberichte werden zurzeit nach den Bestimmungen des HGB erstellt. Eine Berichterstattung nach IAS-Grundsätzen erfolgt erstmalig für das Geschäftsjahr 2004 (Kodex Ziff. 7.1.1).

In diesem Geschäftsbericht werden erstmals IAS-Grundsätze angewendet. Zukünftig wird die Deutsche EuroShop den Kodex auch in diesem Punkt erfüllen.

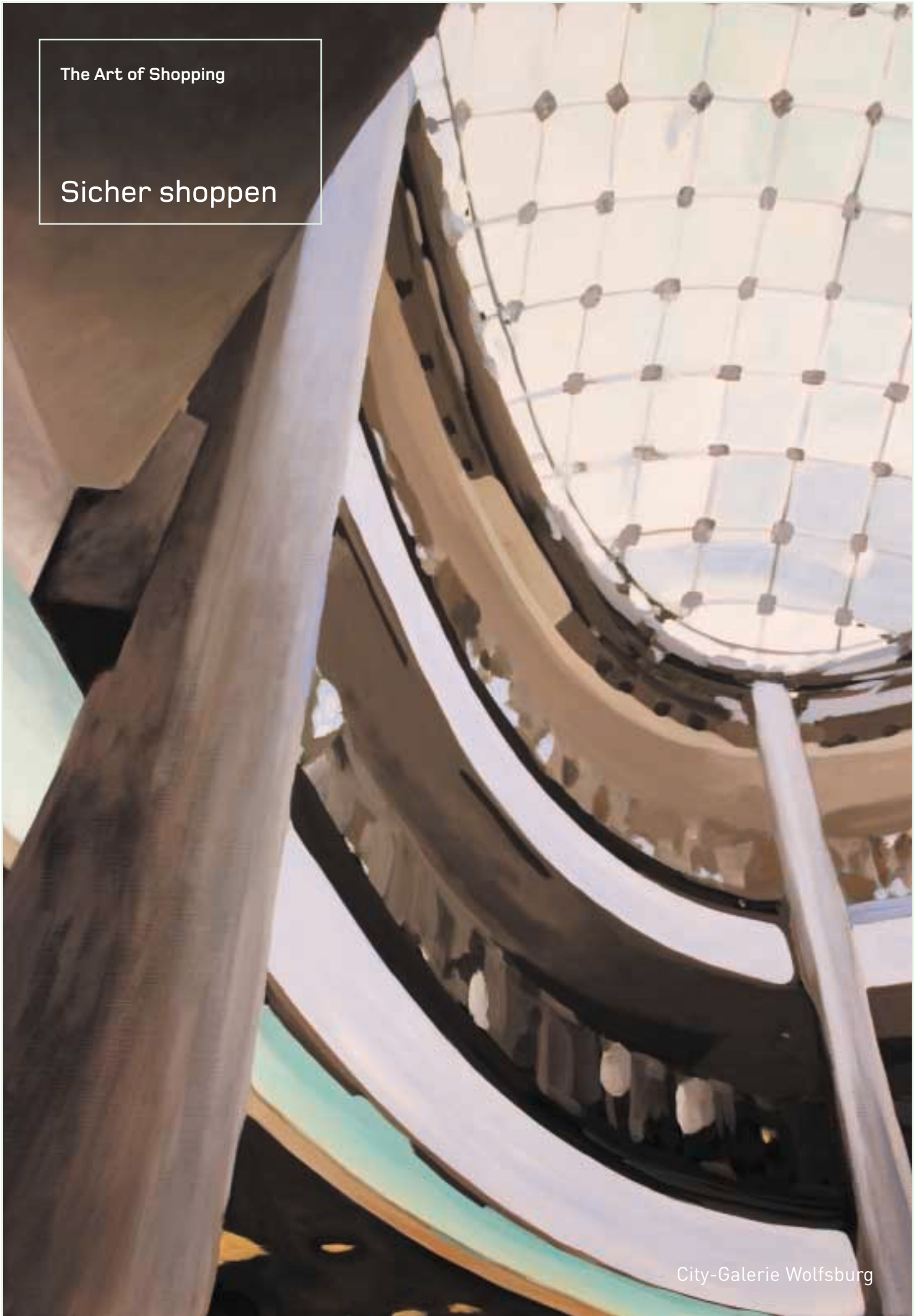
- Der Konzernabschluss wird binnen 120 Tagen nach Geschäftsjahresende, die Zwischenberichte innerhalb von 60 Tagen nach Ende des Berichtszeitraumes veröffentlicht (Kodex Ziff. 7.1.2).

Bei der im Geschäftsjahr 2004 durchgeführten Umstellung der Rechnungslegung von HGB nach IAS ist ein erhöhter Zeit- und Arbeitsaufwand bei der Rechnungslegung des Konzerns und der Beteiligungsgesellschaften entstanden. Wir erwarten, ab dem Geschäftsjahr 2005 – nach weiterer Optimierung des internen Rechnungswesens – die Zwischenberichte in den vom Kodex vorgegebenen Fristen veröffentlichen zu können.

The Art of Shopping

Sicher shoppen

City-Galerie Wolfsburg



Die Kunst, sich zu etablieren: Die anerkannten Wirtschaftsinstitute Feri und GfK Prisma haben die Immobilien der Deutsche EuroShop mit dem Rating „sehr gut“ (A) eingestuft. Zu recht: 14 erstklassige Shoppingcenter mit diversifizierter Mieterauswahl sind die solide Basis unseres Investments. Unsere Aktionäre profitieren aber nicht nur von der stabilen Wertentwicklung der Immobilien und dem hohen Vermietungsstand von rund 99 % – auch das Centermanagement steht für höchste Professionalität und Qualität. Nicht umsonst ist unser langjähriger Partner ECE Projektmanagement unbestrittener Marktführer in diesem Bereich – und ein weiterer Garant für den langfristigen Erfolg.

## Reportage:

Von Profis geplant – von Profis gemanagt

**Die Deutsche EuroShop verwaltet ein Portfolio von derzeit 14 Shoppingcenter-Beteiligungen. Das Management der Center in der Betriebsphase ist vollständig ausgelagert an Partner, die auf dieses Geschäft seit Jahrzehnten spezialisiert sind. Sie sind die Garanten für den langfristigen Erfolg der Einkaufszentren. Welche Phasen durchläuft ein Einkaufszentrum bis zur Eröffnung? Was macht ein Centermanager den ganzen Tag? Wir stellen Ihnen in unserer Reportage die vielfältigen Aufgaben bei der Entstehung eines neuen Shoppingcenters und das breite Aufgabenspektrum eines Centermanagers vor.**

### Shoppingcenter-Kompetenz von der Planung bis zum Management

Eines unserer Center zu managen bedeutet wesentlich mehr als eine Immobilie zu verwalten. Modernes Centermanagement für Objekte mit einer Größe von 30.000 m<sup>2</sup> und mehr erfordert Einzelhandels-Know-how, Immobilienerfahrung und Vermarktungsgeschick.

#### 40 Jahre „Erlebnis-Shopping“

Über die umfassendste Expertise auf diesem Gebiet verfügt aus unserer Sicht die Hamburger ECE Projektmanagement, die bei zwölf unserer 14 Einkaufszentren Regie führt. Sie managt derzeit 80 Center (13 weitere sind in Planung bzw. in Bau) in Deutschland, Österreich, Polen, Tschechien, Ungarn, der Türkei und seit neuestem auch in Katar. Sie praktiziert seit 40 Jahren erfolgreich das Konzept des „Erlebnis-Shoppings“. Die ECE-Gruppe tritt bei zahlreichen Projekten selbst als Investor auf und behält sie über Jahrzehnte in ihrem Portfolio. Im Gegensatz zu vielen so genannten „Developern“ ist die ECE daher ein Investor und Partner mit Standorttreue. Als Komplett Dienstleister kann sie Shoppingcenter-Immobilien von der Idee bis zur Schlüsselübergabe realisieren und als Centermanager langfristig begleiten. Als Generalplaner und Projektmanager bietet sie alle Dienstleistungen aus einer Hand und übernimmt die Bauleitung, also echte Projektverantwortung.

### Wie ein Shoppingcenter entsteht

Ein Shoppingcenter wird nicht über Nacht „geboren“. Ein neues Center entsteht in vier Projektphasen von der Planung bis zum Betrieb:



Die **Projektentwicklungsphase** beginnt mit Recherchen wie der Grundstückssuche und -prüfung, anschließend stehen auf der To-do-Liste: die Terminplanung, die Entwicklung eines Nutzungsprogramms und die Funktionalplanung (Eingänge, Rolltreppen usw.), die Konzeptionierung der Immobilie, die Wirtschaftlichkeitsrechnung, die Baurechtschaffung (Objektentwickler und Rechtsexperten sorgen dafür, dass alle baurechtlichen Bestimmungen eingehalten werden, damit die Baugenehmigung termingerecht eingeholt werden kann) und das Vertragsmanagement.

**Umfangreiche To-Do-Listen**

In der **Finanzierungsphase** wird der Investitionsbedarf ermittelt, Finanzierungsmodelle aufgestellt und Investoren gesucht. An diesem Punkt im Prozess wird eventuell ein erster Kontakt mit der Deutsche EuroShop geknüpft. Wir prüfen daraufhin die grundsätzlichen Rahmenbedingungen. Hierzu gehören das Investitionsvolumen, die Höhe der angebotenen Beteiligung und die prognostizierte Rendite. Ebenso werden die Funktionalität des Grundrisses des Gebäudes, der Mikrostandort, die Verkehrsinfrastruktur, die baurechtliche Situation, die Angaben zum Vermietungsstand sowie die Laufzeiten und grundlegenden Konditionen der abgeschlossenen Mietverträge überprüft.

**Prüfung der Rahmenbedingungen**

Parallel wird in der **Planungs- und Bauphase** die Innen- und Außenarchitektur des Centers geplant. Während es bei der Außenarchitektur auf die sensible städtebauliche Einbindung ankommt, muss im Innern vor allem den Bedürfnissen der Mieter und der Besucher Rechnung getragen werden. Dafür sorgen neben der Verwendung hochwertiger Materialien u.a. hochspezialisierte Lichtplaner. Darüber hinaus werden alternative Lösungsmöglichkeiten (Kosten, Termine, Qualität) entwickelt, die zu erwartenden Betriebskosten untersucht, externe Gutachter und Spezialisten herangezogen, Dienstleistungsverträge abgeschlossen sowie das gesamte Projekt

**Suche nach optimalem  
Branchen- und Mietermix**

einheitlich geplant und überwacht. Gleichzeitig sucht die Vermietungsabteilung nach einem zuvor erarbeiteten detaillierten Branchen- und Mietenmix geeignete Mieter, die sich zumeist schon frühzeitig Ladenflächen vertraglich sichern – und das nur auf Basis der Grundrisse.

**Reibungsloser Ablauf**

Den Abschluss bildet die **Betriebsphase**, in der es nach der Markteinführung um die Planung der laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten, den Abschluss von Dienstleistungsverträgen, die Buchhaltung und das Controlling sowie um fortlaufende Aktivitäten in Marketing und Öffentlichkeitsarbeit geht. Eine Profi-Mannschaft aus Centermanager, Vermietungsspezialisten, Sekretariat, Hausinspektoren, Technikern sowie Parkhaus- und Sicherheitsdienst garantiert fortan den reibungslosen Ablauf in unseren Centern.

**Was macht eigentlich ein Centermanager?**

Lassen Sie uns in die Welt eines Einkaufszentrums eintauchen: hell und freundlich, mit Granitfußböden in den lichtdurchfluteten Gängen, mit chromblitzenden Rolltreppen und aufwendigen Springbrunnen. Das Ganze auf einer Verkaufsfläche von meist 20.000 bis 30.000 m<sup>2</sup>, mit einem oder zwei Magnetmietern, Modeboutiquen, erfolgreichen nationalen und internationalen Einzelhandelskonzepten, Cafés und Restaurants, alteingesessenen Anbietern aus der Region, dazu vielleicht ein Friseur oder ein Reisebüro. Das ist „Erlebnis-Shopping“ pur, hier wird Einkaufen zum Freizeitvergnügen. Auf den zweiten Blick ist dieses Einkaufszentrum, in dem täglich über 1.000 Menschen arbeiten, auch eine kleine Stadt für sich, sozusagen eine Stadt in der Stadt, die zwischen 9 und 20 Uhr von bis zu 50.000 Menschen besucht wird.

**Centermanager mit viel  
Verantwortung**

Der Centermanager ist der Bürgermeister in dieser kleinen Stadt: Er ist dafür verantwortlich, dass alles rund läuft. Im Klartext heißt das: Optimierung der Sortiments- und Branchenstruktur, Umsetzung von Marketingmaßnahmen, Bewirtschaftung des Parkhauses, Leiten der Werbegemeinschaft, Kontaktpflege zu Land, Stadt, Verbänden, Vereinen und Medien. Unternehmerisches Denken, Kreativität und persönlicher Einsatz sind in diesem facettenreichen Beruf Tag für Tag gefordert. Ideale Kandidaten für diesen Job sind gestandene Führungskräfte aus dem Einzelhandel, etwa Geschäftsführer eines Warenhauses.

Solange die Läden geöffnet sind – wochentags, samstags, zum Teil auch sonntags – ist der Centermanager zur Stelle. Nach Ladenschluss brütet er Ideen für Center-Aktionen oder fürs Marketing aus, wie ungewöhnliche Wareninszenierungen oder ausgefallene Aktionen. Der Veranstaltungskalender eines Shoppingcenters ist jedes Jahr prall gefüllt. Das Angebot reicht von aufwendigen Oster- und Weihnachtsdekorationen, Modenschauen, Bilder- und Kunstausstellungen bis hin zu Drachen-Shows, Länderwochen oder Informationsveranstaltungen. Den Kunden soll vermittelt werden: Hier gibt es dauernd etwas zu sehen und zu entdecken, jeden Tag einen neuen Grund vorbeizuschauen.



**Zur Person:** Dirk Otto, Diplom-Volkswirt, Jahrgang 1966  
Bevor er 1997 zur ECE kam, war Dirk Otto in verschiedenen Funktionen im Textileinzelhandel tätig.



## Interview mit Dirk Otto, Centermanager des Phoenix-Center in Hamburg

### Herr Otto, welche Charaktereigenschaften muss man als Centermanager mitbringen?

Ein Centermanager muss geradlinig sein und sich flexibel auf die unterschiedlichsten Situationen und Gesprächspartner einstellen können – neben den hausinternen Mitarbeitern sind das die Mieter im Center, aber auch Vertreter von Vereinen, Verbänden und Behörden. Organisationstalent und Gelassenheit selbst in hektischen Momenten gehören auch dazu, vor allem aber Teamorientierung: Der Centermanager ist ein Vorbild für seine Mitarbeiter und muss deshalb auch selbst zupacken können. Als Macher und Stratege muss er sein Center an eine Spitzenposition im Markt führen und zusehen, dass das Center diese Position hält. Ohne Visionen geht das nicht.

### Was gefällt Ihnen am besten an einem Shoppingcenter?

Alle Geschäfte unter einem Dach. Wetterunabhängiges Bummeln in einem hellen, sicheren und sauberen Ambiente mit freundlichem Serviceteam. Eine tolle Wohlfühlatmosphäre durch Brunnen, Bepflanzung, Bänke und Cafés. Einkaufen als Erlebnis durch ein attraktives, ständig wechselndes Aktionsprogramm. Toll für die Besucher sind auch die einheitlichen Öffnungszeiten aller Geschäfte von Montag bis Samstag und das kostengünstige Parken direkt im oder am Shoppingcenter.





**Wie sieht ein typischer Tag im Leben eines Centermanagers aus?**

Einen typischen Tagesablauf gibt es eigentlich nicht, aber es gibt ein paar Eckpunkte, die sich fast täglich wiederholen. Rechts ein Beispiel aus meinem Terminkalender.

**„Ihr“ Phoenix-Center hat Ende September 2004 eröffnet. Was bietet es seinen Besuchern?**

All das, was ich eben genannt habe. Außerdem haben wir einen optimalen Branchenmix mit 110 Geschäften. Unsere Magnetmieter Sinn Leffers, C&A, H&M, Karstadt Sport, Minimal Supermarkt und Media Markt ziehen aus dem Umland viele Besucher an. Im Bereich Mode haben wir die Anbieter, die gerade „in“ sind, wie Esprit, S. Oliver, Tom Tailor, EDC, Cecil, Street one, New Yorker und viele mehr. 1.600 Parkplätze stehen unseren Besuchern zur Verfügung – in der ersten Stunde des Einkaufs und jeden Samstag von 16.00 bis 20.00 Uhr sogar kostenlos. Das Center ist hervorragend an die Autobahnen und Bundesstraßen angebunden und liegt direkt am ZOB, an der S-Bahnstation Harburg und am Fernbahnhof Harburg. Besser geht's nicht.

**Wie kommt es bei den Besuchern an?**

Wir zählen täglich 25.000 bis 30.000 Besucher. An den Weihnachtstagen waren es über 46.000. Unser prognostiziertes Einzugsgebiet von 562.000 haben wir übertroffen. Tatsächlich

Zeit	Aktivitäten
8.30 Uhr	Büro: Überblick über Tagesplanung, Anrufe, E-Mails
9.20–10.00 Uhr	1. Center-Rundgang mit dem Hausinspektor: Kontrolle von Sauberkeit, Sicherheit, Betrieb der Fahrstühle und Rolltreppen sowie der Technikzentralen. Haben alle Mieter geöffnet? Wie wirkt die Warenpräsentation der Mieter?
10.00–12.00 Uhr	Besprechung mit Mietern (Textileinzelhandel; wegen Aktionen rund um die Herbst-Modenschau)
12.00–13.00 Uhr	Post bearbeiten
13.00–13.30 Uhr	2. Center-Rundgang
13.30–15.00 Uhr	Essen und Vorbereitung der Präsentation für hausinterne Konferenz



Zeit	Aktivitäten
15.00–18.00 Uhr	Gesprächstermin mit der Dekorations-agentur: Konzepte für die nächsten Aktionen
18.00–19.30 Uhr	Gespräch mit den Vermietungskollegen: Branchenmix, Konzepte neuer Mietinteressen, Optimierungsstrategien im Mieterbesatz, Analyse der Umsatzsituation der Mieter
19.30–20.15 Uhr	3. Center-Rundgang: Kontrolle der Öffnungszeiten und Kurzbesprechung des Nachtaufbaus der nächsten Aktion mit dem Dekoteam vor Ort
20.15–?	Mediaplanung, Analyse der Kundenbefragungen

erreichen wir über 618.000 Menschen, ohne den Bereich Hamburg nördlich der Elbe mit einzurechnen. Das Weihnachts- und das Ostergeschäft sind hervorragend gelaufen und unsere Mieter sind hoch zufrieden.

#### Was kann man 2005 vom Phoenix-Center erwarten?

Im Mai verwandelt sich das Center in ein großes Experimentierlabor. Unter dem Motto „Augenblick mal“ können bei uns alle Besucher und ganze Schulklassen 40 verschiedene optische Experimente eigenständig durchführen und erleben. Nach dem großen Erfolg unserer Live-Modenschauen im Frühling werden wir im Herbst die aktuellen Modetrends in der Mall auf einem Fashiontower auf drei Ebenen präsentieren. Unseren ersten Geburtstag feiern wir am 29. September gemeinsam mit unseren Besuchern mit vielen Gewinnspielen und einem tollen Geburtstagsprogramm. Gruselig wird es im Spätherbst bei unserer Halloween-Aktion. Das Jahr beenden wir mit unserem weihnachtlich geschmückten Center, einem Weihnachtsmarkt und einem überdimensionalen Adventskalender. Nicht zu vergessen viele kleinere Aktivitäten zwischendurch wie Autoausstellungen, Wareninszenierungen, Präsentation von lokalen Vereinen und Gruppen – denn bei uns ist jeden Tag was los.

Vielen Dank für das Gespräch und weiterhin viel Erfolg!

## Die Center

**Im Geschäftsjahr 2004 feierten zwei unserer Neubauprojekte Premiere: Die Shoppingcenter Árkád Pécs und Phoenix-Center Hamburg wurden eröffnet. Investitionsseitig haben wir eine Beteiligung in Österreich erworben, nachdem wir zuvor ein Objekt in Italien veräußert hatten. Insgesamt sind wir weiter an 14 Shoppingcentern in nun sechs europäischen Ländern mit einer vermietbaren Fläche von gut 526.000 m<sup>2</sup> und rund 1.290 Ladeneinheiten beteiligt.**

### Schwerpunkt in Deutschland

**Vermietung über 99 %**

In unserer Investitionsstrategie liegt unser Fokus weiterhin klar auf Deutschland. 77 % unseres Eigenkapitals sind hier investiert. Unser größtes Investitionsobjekt ist das Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim. Die 14 Shoppingcenter der Deutsche EuroShop sind im Einzelhandel zu 100 % und insgesamt – also inklusive der Büroflächen in den einzelnen Shoppingcentern – zu über 99 % vermietet. Die Center liegen in Einzugsgebieten, in denen insgesamt knapp 12 Mio. Menschen leben. In Deutschland erreichen unsere Shoppingcenter über ein Zehntel der Bevölkerung.

	Inland	Ausland	Gesamt
Mietfläche in m <sup>2</sup>	405.400	120.600	526.000
Stellplätze	15.260	4.720	19.980
Anzahl Geschäfte	rd. 850	rd. 440	rd. 1.290
Vermietungsstand*	99 %	100 %	99 %
Menschen im Einzugsgebiet	8,8 Mio.	3,0 Mio.	11,8 Mio.

\* ohne Klagenfurt

### Center-Premieren

Am 31. März 2004 sind die Árkád Pécs, Ungarn, an denen wir mit 50 % beteiligt sind, pünktlich und mit voll vermieteten 130 Shops eröffnet worden. Das Shoppingcenter wurde gut von den Menschen angenommen und entwickelt sich wie geplant zum neuen Einkaufsmittelpunkt der Region Südwestungarn.

Am 29. September 2004 feierte Hamburg-Harburgs neue Einkaufsattraktion ihr Debüt: Das Phoenix-Center sorgt mit rund 110 Fachgeschäften, Cafés und Restaurants auf drei lichtdurchfluteten Flaniererebenen und mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 26.500 m<sup>2</sup> für neue Inspirationen rund ums Einkaufen. Alle Ladenflächen sind langfristig vermietet.

Im laufenden Geschäftsjahr 2005 gab es mit der Eröffnung des Forum Wetzlar – eines der größten innerstädtischen Shoppingcenter in Hessen – eine weitere Premiere. Alle 110 Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants in dem modernen Einkaufs- und Erlebniszentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 23.500 m<sup>2</sup> sind langfristig vermietet. Zu den Magnetmietern zählen unter anderem ein Fachmarkt für Unterhaltungselektronik (Media Markt) und ein SB-Warenhaus (Kaufland).

**Forum Wetzlar  
erfolgreich gestartet**

#### Portfolioveränderungen im Ausland

Mitte Juli 2004 haben wir im Rahmen unserer Portfolio-Optimierung das Shoppingcenter Centro Commerciale Friuli im italienischen Udine für 62 Mio. € an die SEB Immobilien-Investment GmbH verkauft.

Etwa die Hälfte des Verkaufserlöses konnten wir bereits Anfang August 2004 wieder investieren: Die Deutsche EuroShop ist zum ersten Mal in Österreich aktiv geworden und hat sich mit 50 % an den City-Arkaden in Klagenfurt beteiligt, die im Frühjahr 2006 eröffnet werden sollen. Unser anteiliges Investitionsvolumen beläuft sich auf knapp 75 Mio. €.

**DES jetzt auch in Österreich**

Das Shoppingcenter präsentiert auf drei Ebenen 120 Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 27.000 m<sup>2</sup>. Weitere 3.000 m<sup>2</sup> werden für Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Mit dem Bau wurde Mitte September 2004 begonnen. Über 65 % der Ladenflächen (Stand: März 2005) sind bereits langfristig an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet.

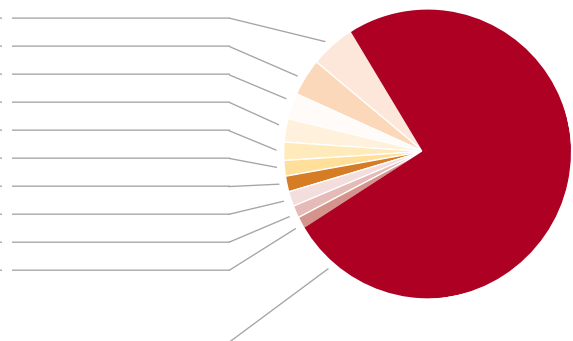
### Geringe Abhängigkeit von den Top-10-Mietern

Unsere Abhängigkeit von einzelnen Mietern ist aufgrund der Streuung nach wie vor gering, wie folgende Grafik zeigt.

#### Mietermix nach Mieterlösen

Anteil in %

Metro Gruppe	5,3 %
Douglas Gruppe	4,3 %
Karstadt Gruppe	3,0 %
H&M	2,7 %
Peek & Cloppenburg	2,1 %
Engelhorn & Sturm	1,8 %
Zara	1,8 %
New Yorker	1,7 %
Esprit	1,4 %
Palastbetriebe	1,4 %
<b>Summe Top-10-Mieter</b>	<b>25,6 %</b>
Übrige Mieter	74,4 %



### Externes Centermanagement

Für unser stetig wachsendes Portfolio ist ein aktives und zuverlässiges Centermanagement besonders wichtig (mehr Details zu diesem Thema finden Sie in der „Reportage“ auf Seite 32). Für zwölf unserer Center übernimmt diese Verantwortung die ECE Projektmanagement; die übrigen beiden Center werden von Espansione Commerciale bzw. Unibail gemanagt.

### ECE Projektmanagement

Seit 1965 konzipiert, realisiert, vermietet und managt die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG Einkaufszentren. Mit 80 innerstädtischen Shoppingcentern und Stadtteil-Centern im Management ist das Unternehmen Marktführer in Europa.

[www.ece.de](http://www.ece.de)

### Espansione Commerciale

Das Management des Centro Commerciale Tuscia in Viterbo/Italien liegt in den Händen von Espansione Commerciale S.r.l. Das vor knapp 20 Jahren gegründete Unternehmen managt derzeit 34 Shoppingcenter in Italien und Osteuropa.

**[www.espansione.com](http://www.espansione.com)**

### Unibail – Espace Expansion

Das Shopping Etrembières im französischen Annemasse wird von Espace Expansion betreut. Sie ist eine der führenden Managementgesellschaften Frankreichs in diesem Bereich: Seit 30 Jahren verwaltet sie erfolgreich Einkaufszentren – zurzeit sind es 26.

**[www.unibail.fr](http://www.unibail.fr)**

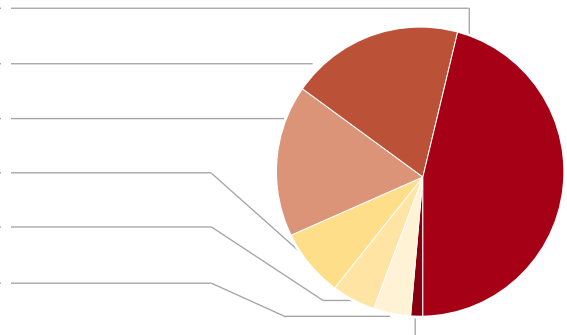
### Der Mix macht's

Ein entscheidender Faktor für den Erfolg eines Shoppingcenters ist die richtige Mischung der Geschäfte. Vermietungsexperten entwerfen für jedes Center einen individuellen, auf den jeweiligen Standort maßgeschneiderten Branchenmix. In unseren Einkaufszentren ist die ganze Bandbreite von A wie Apotheke bis Z wie Zoohandlung zu finden. Der Bereich Mode bildet einen besonderen Schwerpunkt. Das Angebot reicht von Textilhäusern, Fachgeschäften für Jeans und Freizeitkleidung, Herrenkonfektion sowie zahlreichen Modeboutiquen bis hin zu einer breiten Palette an Fachgeschäften für Schuhe, Lederwaren und Accessoires. Viele namhafte Markenartikler präsentieren sich direkt Shop an Shop. Dazu zählen Esprit, S.Oliver, Zara oder auch Textilwarenhäuser wie P&C, C&A, H&M oder Breuninger, um nur einige zu nennen.

**Mode bildet den Schwerpunkt**

**Branchenmix**  
in % der Fläche

Bekleidung	46,3 %
Hartwaren/Elektronik	18,7 %
Warenhäuser	16,7 %
Lebensmittel	7,7 %
Gesundheitssektor	5,0 %
Gastronomie	4,3 %
Dienstleistungen	1,4 %



**Aktionen ziehen Besucher an**

**50.000 Besucher am Tag**

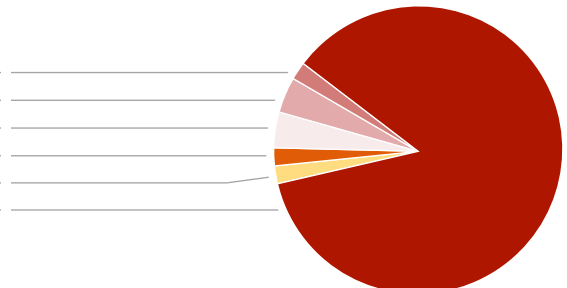
Die Werbegemeinschaften der Mieter in den einzelnen Centern sorgen laufend für attraktive Aktionen wie Ausstellungen, Modenschauen und Veranstaltungen regionaler Vereine. Dabei sind der Bandbreite an Themen keine Grenzen gesetzt: Was die Menschen bewegt, soll in unseren Centern Thema sein. An Spitzentagen ziehen einzelne Center so bis zu 50.000 Besucher an.

**Langfristige Verträge sichern Mieterlöse**

Die Mietverträge sind in der Regel langfristig ausgerichtet. 86 % der Mieterlöse sind bis mindestens 2010 vertraglich gesichert, wie Sie folgender Grafik entnehmen können:

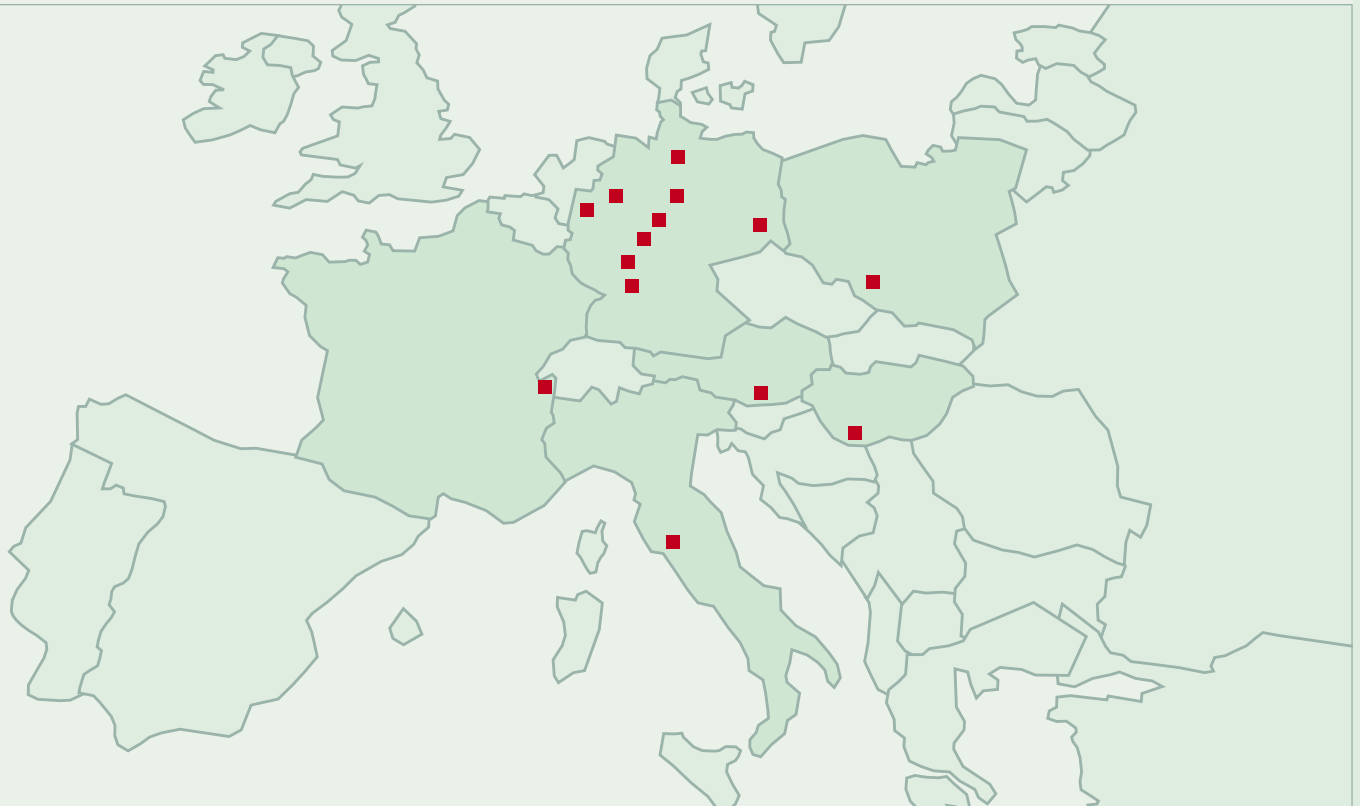
**Laufzeit der Verträge\***  
Anteil in %

2005	2 %
2006	4 %
2007	4 %
2008	2 %
2009	2 %
2010 ff	86 %



\* Stand 31.12.2004  
in % der Mieterträge, ohne Klagenfurt

## Übersicht der Shoppingcenter



### Inland

Rhein-Neckar-Zentrum,  
Viernheim

Main-Taunus-Zentrum,  
Sulzbach

City-Galerie,  
Wolfsburg

Altmarkt-Galerie,  
Dresden

City-Arkaden,  
Wuppertal

Allee-Center,  
Hamm

Phoenix-Center,  
Hamburg

Forum,  
Wetzlar

City-Point,  
Kassel

### Ausland

Centro Commerciale Tuscia,  
Viterbo, Italien

Shopping Etrembières,  
Annemasse, Frankreich

Árkád,  
Pécs, Ungarn

Galeria Dominikanska,  
Breslau, Polen

City-Arkaden,  
Klagenfurt, Österreich

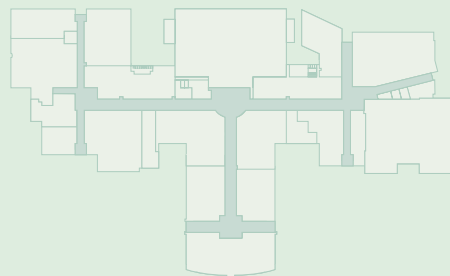
# Übersicht der Shoppingcenter Inland

Stand: März 2005

## Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim



<b>Beteiligung:</b>	92,8 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	22 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	September 2000
<b>Mietfläche:</b>	rd. 64.000 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche:</b>	rd. 60.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	1
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 100
<b>Vermietungsstand:</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 1,4 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	1972, Umbau/ Ausbau 2000–2003
<b>FERI-Rating:</b>	A (sehr gut)



## Main-Taunus-Zentrum

Sulzbach



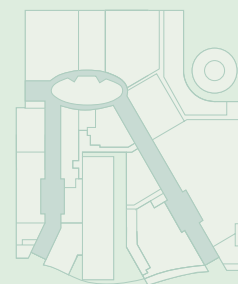
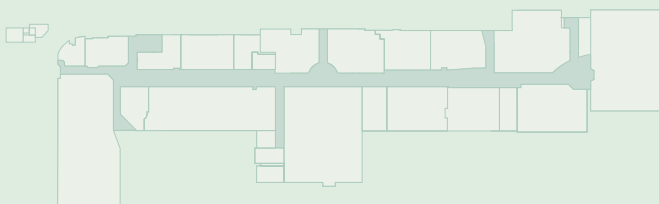
## City-Galerie

Wolfsburg



<b>Beteiligung:</b>	37,4 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	11 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	September 2000
<b>Mietfläche:</b>	rd. 102.000 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche:</b>	rd. 79.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	1
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 100
<b>Vermietungsstand:</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 2,2 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	1964, Umbau/Modernisierung 2001, 2003/2004
<b>FERI-Rating:</b>	A (sehr gut)

<b>Beteiligung:</b>	89,0 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	9 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	September 2000
<b>Mietfläche:</b>	rd. 30.000 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche:</b>	rd. 20.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	3
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 90
<b>Vermietungsstand:</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 0,6 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	2001
<b>FERI-Rating:</b>	A (sehr gut)



## Altmarkt-Galerie

Dresden



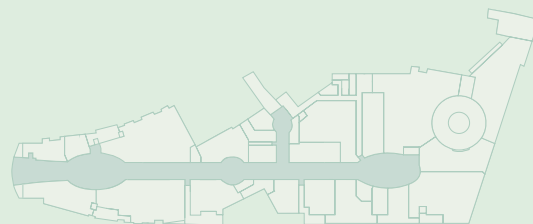
## City-Arkaden

Wuppertal



<b>Beteiligung:</b>	50,0 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	8 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	September 2000
<b>Mietfläche:</b>	rd. 43.800 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche:</b>	rd. 26.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	3
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 100
<b>Vermietungsstand:</b>	100 % der Einzelhandelsflächen 96 % der Büroflächen 99 % insgesamt
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 1,0 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	2002
<b>FERI-Rating:</b>	A (sehr gut)

<b>Beteiligung:</b>	72,0 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	8 %
<b>Ankauf Deutsche Euroshop:</b>	September 2000
<b>Mietfläche:</b>	rd. 28.100 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche:</b>	rd. 20.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	3
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 90
<b>Vermietungsstand:</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 0,7 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	2001, Umbau 2004
<b>FERI-Rating:</b>	B+ (weit überdurchschnittlich)



## Allee-Center

Hamm



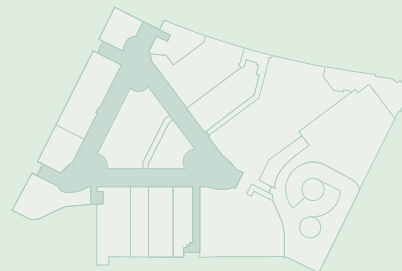
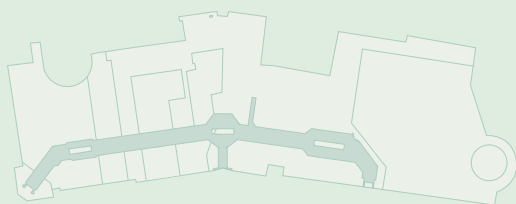
## Phoenix-Center

Hamburg



<b>Beteiligung:</b>	87,7 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	8 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	April 2002
<b>Mietfläche:</b>	rd. 34.800 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche:</b>	rd. 21.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	2
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 80
<b>Vermietungsstand:</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 1,0 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	1992, Umbau/Umstrukturierung 2002–2003
<b>FERI-Rating:</b>	A (sehr gut)

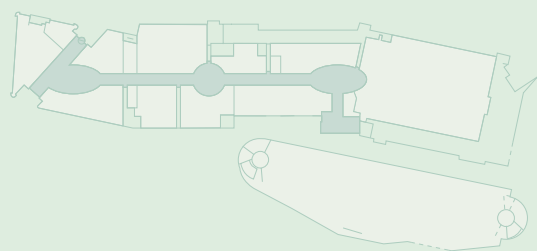
<b>Beteiligung:</b>	50,0 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	6 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	August 2003
<b>Mietfläche:</b>	rd. 39.000 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche:</b>	rd. 26.500 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	3
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 110
<b>Vermietungsstand:</b>	100 % der Einzelhandelsflächen 17 % der Büroflächen 96 % insgesamt
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 0,6 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	2004
<b>FERI-Rating:</b>	erfolgt erstmals in 2005



## Forum Wetzlar



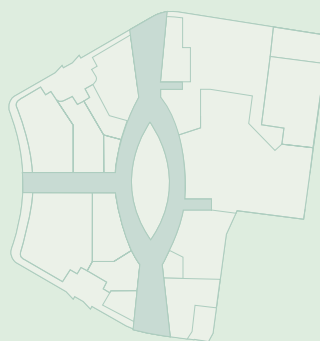
<b>Beteiligung:</b>	65,0 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	6 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	Oktober 2003
<b>Mietfläche:</b>	rd. 34.300 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche:</b>	rd. 23.500 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	2
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 110
<b>Vermietungsstand:</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 0,5 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	2005
<b>FERI-Rating:</b>	erfolgt erstmals in 2005



## City-Point, Kassel



<b>Beteiligung:</b>	40,0 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	4 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	September 2000
<b>Mietfläche:</b>	rd. 29.400 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche:</b>	rd. 20.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	5
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 60
<b>Vermietungsstand:</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 0,8 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	2002
<b>FERI-Rating:</b>	A (sehr gut)



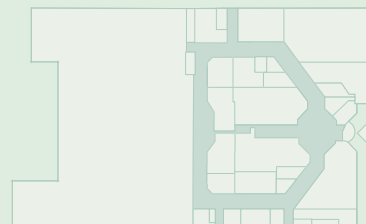
## Übersicht der Shoppingcenter Ausland

Stand: März 2005

### Centro Commerciale Tuscia, Viterbo, Italien



<b>Beteiligung:</b>	100 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	2 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	März 2001
<b>Mietfläche:</b>	rd. 15.200 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	1
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 40
<b>Vermietungsstand:</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 0,3 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	1998
<b>FERI-Rating:</b>	A (sehr gut)



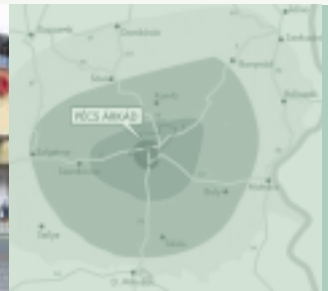
## Shopping Etrembières,

Annemasse, Frankreich



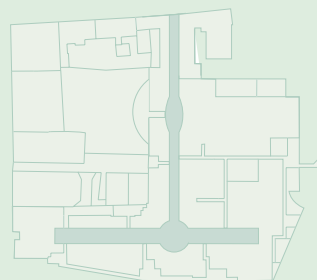
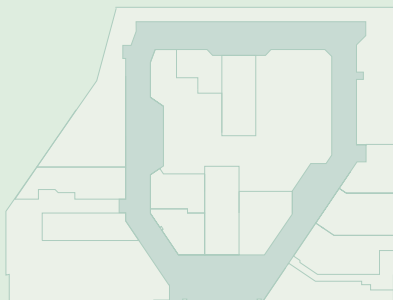
## Árkád

Pécs, Ungarn



<b>Beteiligung:</b>	92,8 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	3 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	September 2000
<b>Mietfläche:</b>	rd. 8.600 m <sup>2</sup> zzgl. rd. 8.000 m <sup>2</sup> des SB-Warenhauses Migros
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	2
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 50
<b>Vermietungsstand:</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 0,8 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	1994
<b>FERI-Rating:</b>	A (sehr gut)

<b>Beteiligung:</b>	50,0 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	3 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	November 2002
<b>Mietfläche:</b>	rd. 34.200 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	2
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 130
<b>Vermietungsstand:</b>	100 % der Einzelhandelsflächen 92 % der Büroflächen 99 % insgesamt
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 0,5 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	2004
<b>FERI-Rating:</b>	A (sehr gut)



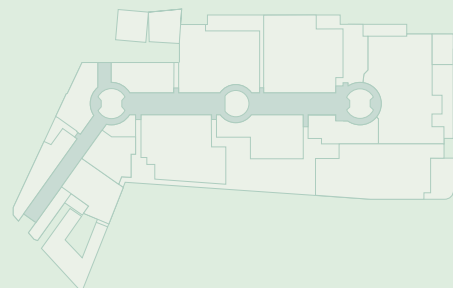
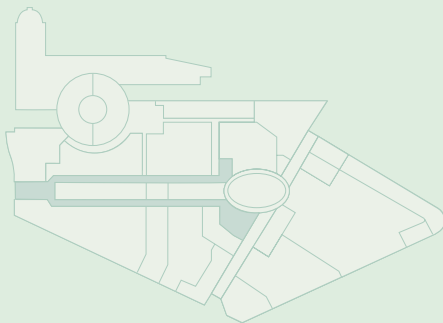
**Galeria Dominikanska,**  
 Breslau, Polen

**City-Arkaden,**  
 Klagenfurt, Österreich



<b>Beteiligung:</b>	33,3 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	2 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	Dezember 2003
<b>Mietfläche:</b>	rd. 32.600 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	3
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 100
<b>Vermietungsstand:</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 1,0 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	2001
<b>FERI-Rating:</b>	A (sehr gut)

<b>Beteiligung:</b>	50,0 %
<b>Anteiliges Investitionsvolumen:</b>	6 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop:</b>	August 2004
<b>Mietfläche:</b>	rd. 30.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Verkaufsebenen:</b>	3
<b>Anzahl der Geschäfte:</b>	rd. 120
<b>Vermietungsstand:</b>	65 %
<b>Einzugsgebiet:</b>	rd. 0,4 Mio. Menschen
<b>Eröffnung:</b>	Frühjahr 2006
<b>FERI-Rating:</b>	erfolgt erstmals in 2006



The Art of Shopping

Liquide shoppen



Die Kunst, hohe Dividenden zu erzielen. Unser Anspruch ist, unseren Aktionären für Ihr Investment jedes Jahr eine attraktive Dividende zu zahlen. Dazu generieren wir einen möglichst hohen Finanzmittelzufluss aus den langfristigen und umsatzgebundenen Mietverträgen in unseren Shoppingcentern. Die daraus frei werdenden Mittel ließen unsere Aktionäre bereits 2003 eine Dividendenrendite von 5,8 % erzielen. Auch 2004 ist die Deutsche EuroShop-Aktie mit einer Ausschüttung von 1,92 € hinsichtlich der Dividendenrendite eine der interessantesten Deutschlands.

## Deutsche EuroShop AG Konzernlagebericht

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop wurde erstmals unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

#### Verhaltene Konjunktorentwicklung

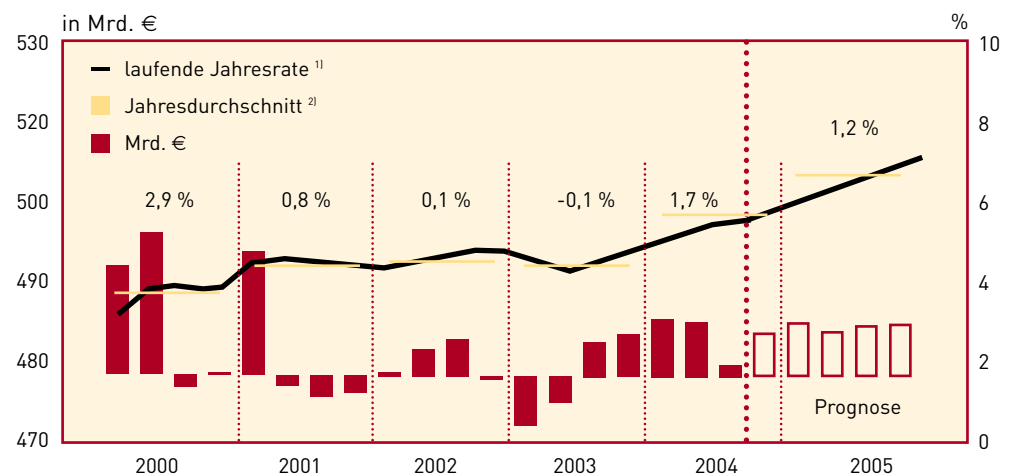
Mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,7 % gewann die Konjunktur in Deutschland 2004 nur verhalten an Schwung – zumal dieses Wachstum um 0,5 Prozentpunkte nach unten zu korrigieren ist: Eine Reihe von gesetzlichen Feiertagen fielen im vergangenen Jahr auf Wochenenden, sodass das Jahr eine überdurchschnittliche Anzahl von Arbeitstagen hatte. Für 2005 werden eine leichte Aufhellung der Konjunktur, steigende Investitionen und eine Belebung der privaten Konsumausgaben erwartet.

#### Deutschland hinkt weltweitem Trend hinterher

Insgesamt zeigte sich die deutsche Konjunktur labil. Während sich weltwirtschaftliche Impulse in der ersten Jahreshälfte noch positiv auf die Konjunktur auswirkten und die zurückhaltende Binnennachfrage überkompensieren konnten, ließ diese Auslandsdynamik im zweiten Halbjahr etwas nach. Hinzu kam ein starker Anstieg der Importe. Diese Nachfrage ging der heimischen Wirtschaft verloren. Deutschland blieb vom positiven Trend der Weltkonjunktur entkoppelt und lag beim Wachstum unter dem Durchschnitt der alten EU-Länder.

#### Reales Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

Saison- und arbeitstäglich bereinigter Verlauf



1) Veränderung gegenüber dem Vorquartal auf Jahresrate hochgerechnet (rechte Skala)

2) Zahlenangabe: Veränderung gegenüber dem Vorjahr

Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen und Schätzungen des Ifo Instituts (Dezember 2004)

### **Moderate Inflation**

Die Zinsen bewegten sich 2004 weiter auf historisch niedrigem Niveau; dennoch stiegen die Lebenshaltungskosten merklich. Maßgeblich hierfür waren die starke Verteuerung von Energie, deutliche Preisanhebungen für Gesundheitsdienstleistungen im Rahmen der Gesundheitsreform und die zweimalige Erhöhung der Tabaksteuer. Lag die Inflationsrate im Dezember 2003 noch bei 1 %, so stieg sie zum Jahresende 2004 auf 1,8 %.

### **Unveränderte Arbeitsmarktsituation**

Der leichte Konjunkturaufschwung wirkte sich noch nicht auf den Arbeitsmarkt aus. Im Jahresdurchschnitt 2004 waren in Deutschland nahezu unverändert 4,38 Mio. Personen arbeitslos gemeldet. Dadurch verharrte die Arbeitslosenquote in Deutschland nach Berechnungen der Bundesagentur für Arbeit mit 10,5 % (Jahresdurchschnitt) auf Vorjahresniveau.

### **Privater Konsum wider Erwarten rückläufig**

Entgegen den Erwartungen von Konjunkturoxperten, die für 2004 mit einer Belebung des Konsums um 1,3 % gerechnet hatten, gingen die privaten Konsumausgaben weiter zurück. Mit -0,4 % war der Rückgang sogar noch etwas stärker als im Vorjahr. Als ausschlaggebender Faktor wird vor allem die unter anderem von den Reformdiskussionen (Stichwort Hartz IV) ausgelöste Verunsicherung der Verbraucher genannt, die letztlich nicht von den Entlastungen der vorgezogenen Steuerreformstufe ausgeglichen werden konnte.

### **Euro-Raum insgesamt positiver**

Die Belastungen für die wirtschaftliche Entwicklung waren im Euro-Raum mit denen in Deutschland vergleichbar, allerdings wirkten sie sich nicht so negativ aus wie hierzulande. So lag die Inflationsrate des gesamten Euro-Raums bei 1,9 %, die Arbeitslosenquote stabil gegenüber 2003 bei 9 %. Der private Konsum tendierte verhalten aufwärts. Das reale Bruttoinlandsprodukt wuchs um 1,8 % und damit ein wenig stärker als in Deutschland.

## Einzelhandel

### Einzelhandelsumsätze im Rückwärtsgang

Im gesamten Jahr 2004 setzte der deutsche Einzelhandel real (preisbereinigt) 1,7 % weniger um als im Vorjahr. Damit waren die Umsätze im dritten Jahr in Folge rückläufig.

### Erfolgreiche Einzelhandelskonzepte trotz der Flaute

Erstklassige Flächen  
mit hoher Nachfrage

Entgegen der allgemeinen Tendenz entwickelten sich die Umsätze bei Anbietern mit klarem Profil auch 2004 positiv; ihnen gelang es, mit neuen Trends Kunden für sich zu gewinnen. In diesem Sinne erfolgreich waren vertikal organisierte Textilanbieter, Markenlabels aus den Bereichen Young Fashion, Damenoberbekleidung und Schuhe, aber auch Spezialanbieter. Auch der filialierte und im Preiswertsegment tätige Buchhandel erwies sich als ausgesprochen expansiv. Sehr stark zeigten sich zudem Anbieter von Wohnaccessoires. Drogeriemärkte setzten ihr hohes Expansionstempo ebenfalls fort und sicherten sich erstklassige Flächen in besten Lagen. Eine gezielte Expansion ließ sich bei den Kaffeehäusern beobachten. Das Luxussegment fiel mit einer steigenden Flächennachfrage sowohl nationaler als auch internationaler Marken ebenfalls positiv auf.

### Vagabundierende Kaufkraft

Konsumenten mit  
klaren Vorstellungen

Das Thema Leerstand hat im deutschen Einzelhandel spürbar an Bedeutung gewonnen. Der Rat der Immobilienweisen stellt fest, dass zwar einerseits die Verkaufsfläche – vor allem durch die Expansion von Discountern – weiter zunimmt, gleichzeitig aber auch die Leerstände wachsen. Es gebe aber nicht generell einen Überhang an Verkaufsfläche, sondern einen Mangel an marktgerechter Verkaufsfläche. Nicht marktgerechte Läden stünden leer, denn Konsumenten bevorzugten Geschäfte, in denen das Warenangebot großzügiger bzw. mit mehr Service präsentiert werde. Mit steigender Mobilität löse sich die Bindung zum Einzelhändler vor Ort zugunsten von Läden mit guter Verkehrsanbindung oder gutem Stellplatzangebot („vagabundierende Kaufkraft“). Dieser Trend begünstigt den Einzelhandel in Shoppingcentern.

### Shoppingcenter mit wachsenden Marktanteilen

Experten vom Marktführer für Standort- und Immobilienforschung in Deutschland, GfK Prisma, erwarten, dass es insbesondere großen und gut gemanagten Einkaufszentren wie denen der Deutsche EuroShop auch künftig gelingen wird, deutlich bessere Umsätze als der gesamte Einzelhandel zu generieren. In ganz Europa könne ihrer Meinung nach festgestellt werden, dass Shoppingcenter auf der Erfolgsspur sind. Auch in Deutschland verzeichnen Einkaufszentren wachsende Umsatz- und Marktanteile, vor allem in innerstädtischen Lagen.

## Immobilienmarkt

### Investoren setzen auf Einzelhandelsimmobilien

Immobilien waren 2004 – ebenso wie in den Vorjahren – eine beliebte Investmentalternative. Speziell die Nachfrage nach Shoppingcentern und Einzelhandelsimmobilien stieg in ganz Europa. Laut dem im Dezember 2004 ermittelten „Stimmungsbarometer offene Immobilienfonds“ der Dr. Lübke GmbH und der Dr. ZitelmannPB. GmbH planten 86 % (Dezember 2003: 84 %) der offenen Immobilienfonds, künftig verstärkt in Einzelhandelsimmobilien zu investieren.

### Sichere Erträge bei geringen Schwankungen

Ihre Ertragssicherheit verdanken Einzelhandelsimmobilien in erster Linie den langfristig stabilen Mieten bei hohen Vermietungsquoten. Im Vergleich zu den Büromärkten unterlag der Markt für Einzelhandelsimmobilien bisher nur geringen zyklischen Schwankungen. Zudem besteht bei innerstädtischen Shoppingcentern langfristig aufgrund der Einzigartigkeit der Lage ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

**Erhebliches  
Wertsteigerungspotenzial**

### 1a-Lagen bevorzugt

Auch 2005 wird sich nach Einschätzung des auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Maklerhauses Kemper's die Nachfrage in Deutschland auf die hochfrequentierten Toplagen konzentrieren – unabhängig von der Größe der Stadt. Während Leerstände in 1a-Lagen keine Rolle spielen, bleibe die Situation in den schwächeren Lagen weiterhin angespannt.

### Shoppingcenterfläche um knapp 3 % gewachsen

Nach Erhebungen des EuroHandelsinstituts (EHI) gab es zum Jahresende 2004 in Deutschland 363 Shoppingcenter mit einer Mindestfläche von über 10.000 m<sup>2</sup>. Zusammengenommen haben diese Center eine Gesamtfläche von mehr als 11 Mio. m<sup>2</sup>. Nach Schätzungen von Branchenexperten gibt es in Deutschland insgesamt 108,5 Mio. m<sup>2</sup> Ladenfläche. Der Anteil der Shoppingcenter liegt somit bei rund 10 % der Verkaufsfläche. 2004 wurden deutschlandweit elf neue Shoppingcenter mit einer Gesamtfläche von rund 290.000 m<sup>2</sup> eröffnet; das Flächenwachstum im Einzelhandel lag insgesamt bei ca. 1 Mio. m<sup>2</sup>.

## Wirtschaftsbericht

Das Geschäftsjahr 2004 verlief für uns wie geplant und war erfolgreich. Unsere Shoppingcenter entwickelten sich weiter positiv und konnten sich vom schwachen Einzelhandelsumfeld abkoppeln. Die Umsatzerlöse des Konzerns stiegen um rund 6 % auf 61,4 Mio. €, der Jahresüberschuss erhöhte sich um 46 % auf 27,7 Mio. €. Der Net Asset Value je Aktie lag mit 43,96 € rund 1 % über dem Vorjahreswert. Der Gewinn je Aktie belief sich auf 1,78 € (Vorjahr: 1,22 €).

### Umsatzentwicklung

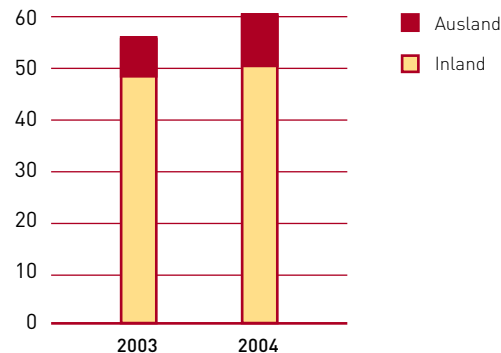
#### Abkopplung unserer Center vom negativen Trend im Einzelhandel

Während die Einzelhandelsumsätze in Deutschland insgesamt um nominal 1,6 % zurückgingen, erzielten die Mieter in unseren deutschen Centern auf vergleichbarer Fläche ein Umsatzplus von 3,0 %. Unter Einbeziehung der ausländischen Objekte lag das flächenbereinigte Umsatzplus unserer Mietpartner sogar bei 3,8 %.

#### Umsatzerlöse des Konzerns um 6,1 % gestiegen

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im Geschäftsjahr 2004 um 6,1 % von 57,9 Mio. € auf 61,4 Mio. €. Erstmals trugen die neueröffneten Shoppingcenter im ungarischen Pécs und in Hamburg zum Umsatz bei. Deutliche Umsatzzuwächse waren im Rhein-Neckar-Zentrum zu verzeichnen, was insbesondere auf die im Vorjahr fertig gestellte Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahme zurückzuführen ist. Demgegenüber sind die Umsatzbeiträge des Centro Commerciale

Umsatzerlöse 2003–2004  
in Mio. €



Friuli im italienischen Udine durch den Verkauf im zweiten Halbjahr 2004 entfallen. Der Umsatzerlös der City-Arkaden in Wuppertal ist aufgrund der Insolvenz eines Großmieters und der sich daran anschließenden umbaubedingten Leerstandszeiten zurückgegangen. Leichte Umsatzrückgänge waren auch bei den Shoppingcentern in Wolfsburg und Kassel zu verzeichnen. In allen anderen Objekten wurden höhere Mieterträge insbesondere infolge indexbedingter Mietanpassungen, vereinbarter Staffelmieten und Umsatzmieten erzielt. Insgesamt ist der Anteil der Umsatzmieten am Gesamtumsatz von 1,8 % 2003 auf 2,6 % im Berichtsjahr gestiegen.

**Höhere Mieterträge**

<b>Umsatzerlöse 2004</b>				
<b>in T€</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>Veränderung</b>	<b>in %</b>
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	15.745	14.778	967	6,5
Allee-Center, Hamm	8.894	8.824	71	0,8
City-Galerie, Wolfsburg	7.698	7.731	-34	-0,4
City-Arkaden, Wuppertal	7.381	7.685	-304	-4,0
Altmarkt-Galerie, Dresden	6.042	5.725	317	5,5
City-Point, Kassel	2.851	2.889	-38	-1,3
Phoenix-Center, Hamburg	1.550	0	1.550	-
<b>Summe Inland</b>	<b>50.160</b>	<b>47.631</b>	<b>2.528</b>	<b>5,3</b>
Centro Commerciale Tuscia, Viterbo	2.693	2.554	139	5,4
Centro Commerciale Friuli, Udine	2.467	4.443	-1.976	-44,5
Shopping Etrembières, Annemasse	3.473	3.251	222	6,8
Árkád, Pécs	2.629	0	2.629	-
<b>Summe Ausland</b>	<b>11.262</b>	<b>10.248</b>	<b>1.014</b>	<b>9,9</b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>61.421</b>	<b>57.879</b>	<b>3.542</b>	<b>6,1</b>

#### **Leerstandsquote unter 1 %**

Die Leerstandsquote lag wie schon im Vorjahr unter 1 %. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen blieb mit rund 1,0 Mio. € oder 1,6 % der Umsatzerlöse auf moderatem Niveau, trotz seines Anstiegs gegenüber 2003 um 0,2 Prozentpunkte. Für diesen Wertberichtigungsbedarf ist hauptsächlich ein zwischenzeitlich ausgeschiedener Mieter des Rhein-Neckar-Zentrums verantwortlich.

### Ertragslage

#### **Hohe sonstige Erträge durch Verkauf**

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 9,3 Mio. € um rund 8,3 Mio. € über dem Vorjahr. Aus dem Verkauf des Shoppingcenters in Udine ergab sich ein einmaliger Veräußerungsgewinn von 4,8 Mio. €. Aus unrealisierten Wechselkursgewinnen unserer ungarischen Tochtergesellschaft wurden Erträge von 2,0 Mio. € gebucht (gegenüber Kursverlusten von 2,2 Mio. € im Vorjahr). Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen erhöhten sich um rund 1,0 Mio. € auf 1,1 Mio. €; die Erträge aus dem Verkauf von Geldmarktfondsanteilen stiegen um 0,5 Mio. € auf 0,8 Mio. €.

#### **Erhöhter Aufwand durch Neubauprojekte**

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen verzeichneten wir einen Anstieg um 1,7 Mio. € auf 19,3 Mio. €. Die aufwandswirksamen Investitionskosten der im Bau befindlichen Shoppingcenter lagen insbesondere durch die erstmalige Einbeziehung der Objekte in Hamburg und Klagenfurt mit 7,8 Mio. € um 5,5 Mio. € über dem Vorjahr. Unrealisierte Kursverluste aus der Konsolidierung der ungarischen Tochtergesellschaft hingegen fielen im Berichtsjahr nicht an – im Vorjahr waren hier noch Aufwendungen in Höhe von 2,2 Mio. € entstanden. Die Instandhaltungsaufwendungen lagen mit 0,5 Mio. € um 2,2 Mio. € unter dem Vorjahreswert.

Hamburg und Klagenfurt  
einbezogen

#### **Zinsergebnis investitionsbedingt schlechter**

Das Zinsergebnis verschlechterte sich um 3,3 Mio. € auf -25,3 Mio. €. Das hatte im Wesentlichen zwei Gründe: Zum einen sind durch die erhöhte Investitionstätigkeit und damit reduzierten liquiden Mittel die Zinserträge deutlich um rund 2,0 Mio. € auf 2,6 Mio. € zurückgegangen. Zum anderen sind die Zinsaufwendungen durch die erstmalige Berücksichtigung von Fremdkapitalzinsen bei den Objekten Árkád Pécs sowie Phoenix-Center, die beide im Berichtsjahr eröffnet wurden, um 1,4 Mio. € auf 28,0 Mio. € gestiegen.

#### **Beteiligungserträge dank Breslau gestiegen**

Erfreulich haben sich die Beteiligungserträge entwickelt, die mit 4,8 Mio. € einen um 1,3 Mio. € höheren Wert als 2003 erreichten, wozu insbesondere erstmals das Ergebnis unserer polnischen Beteiligungsgesellschaft in Breslau beigetragen hat.

### **Bewertungsergebnis von 8,0 Mio. €**

Das Bewertungsergebnis stieg im Vorjahresvergleich um 2,5 Mio. € von 5,5 Mio. € auf 8,0 Mio. €. Es ergibt sich aus den Marktwertveränderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Shoppingcenter, die nach IAS 40 bewertet werden. Hiervon wird der im Berichtsjahr angefallene Aufwand von 3,8 Mio. € für Investitionen in diese Objekte abgezogen. Gleichzeitig fließen Wertänderungen der Beteiligungen am Main-Taunus-Zentrum und der Galeria Dominikanska Breslau, die nach IAS 39 anzusetzen sind, in das Bewertungsergebnis ein. Dabei wurden die aus den Beteiligungen resultierenden Wertänderungen auf Basis aktueller Marktwerte der Immobilien ermittelt.

### **Unabhängige Gutachter**

Die Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2004 haben, wie schon im Jahr 2003, externe Gutachter mit Hilfe eines Discounted Cash Flow-Verfahrens ermittelt, und zwar die Feri Research GmbH und das GfK Prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung. Beim Discounted Cash Flow-Verfahren entspricht der Marktwert dem Barwert der zukünftigen Nettoerträge (Miet-erträge des Shoppingcenters vermindert um die Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Instandsetzungskosten). Die Zinssätze, mit denen die zukünftigen Nettoerträge auf den Bewertungsstichtag 31. Dezember 2004 abdiskontiert wurden, haben die Gutachter objektspezifisch unter Berücksichtigung des individuellen Risikoprofils des Shoppingcenters berechnet. Die Risikoprofile sind das Ergebnis eines Ratingverfahrens, bei dem jedes Center anhand von rund 150 Einzelkriterien beurteilt wird.

Anwendung des Discounted  
Cash Flow-Verfahrens

### **Elf der 14 Shoppingcenter bewertet**

Mit Ausnahme der zum 31. Dezember 2004 im Bau befindlichen Objekte Forum Wetzlar und City-Arkaden Klagenfurt sowie des erst im Herbst 2004 eröffneten Phoenix-Centers Hamburg wurden sämtliche Shoppingcenter unseres Portfolios bewertet.

### **Abwertungen bei vier deutschen Objekten**

Bei vier inländischen Objekten waren Abwertungen von insgesamt 6,3 Mio. € erforderlich, da trotz unveränderter Ertragseinschätzungen dieser Objekte die Gutachter höhere makroökonomische Standortrisiken sahen. Die Abdiskontierungsfaktoren wurden daher im Vergleich zum Vorjahr von 6,30 % auf 6,53 % angehoben. Insgesamt entsprechen die Abwertungen nur knapp 1,0 % des Marktwerts dieser Objekte.

### **Aufwertungen in Höhe von 15,7 Mio. €**

Den Abwertungen gegenüber standen Aufwertungen in Höhe von rund 13,5 Mio. € bei zwei inländischen und zwei ausländischen Centern von durchschnittlich 6,1 % auf den Marktwert dieser Objekte. Die Aufwertungen erklären sich durch Ertragsaussichten, die teilweise als deutlich besser eingestuft und die makroökonomischen Standortrisiken von den Gutachtern als geringer eingeschätzt wurden; dies kam in niedrigeren Diskontierungsfaktoren zum Ausdruck (6,16 % nach 6,29 % im Vorjahr).

Bessere Einstufung  
der Ertragsaussichten

Aus der Erstbewertung der Árkád Pécs ergaben sich Erträge von 2,2 Mio. €.

#### **Beteiligungen ebenfalls mit Bewertungsplus**

Die Erträge aus der Bewertung der Beteiligungen gemäß IAS 39 lagen bei 2,4 Mio. €, was insbesondere auf die Erstbewertung der Beteiligung an der Galeria Dominikanska Breslau zurückzuführen ist.

#### **Portfolio mit A-Rating**

„sehr gute“ Einstufung

Die Ergebnisse des Investitionsratings haben sich trotz der dargestellten Entwicklung der Diskontierungsfaktoren nicht verändert. Die erstmalig bewerteten Árkád Pécs erhielten ebenso wie die gemäß IAS 39 unter Finanzinstrumente gehaltene Beteiligung an der Galeria Dominikanska das Rating „sehr gut“ (A). Im Durchschnitt wurde das Immobilienportfolio der Deutsche EuroShop von den Gutachtern unverändert als „sehr gut“ (A) eingestuft.

#### **Konzern mit deutlichem Ergebniszuwachs**

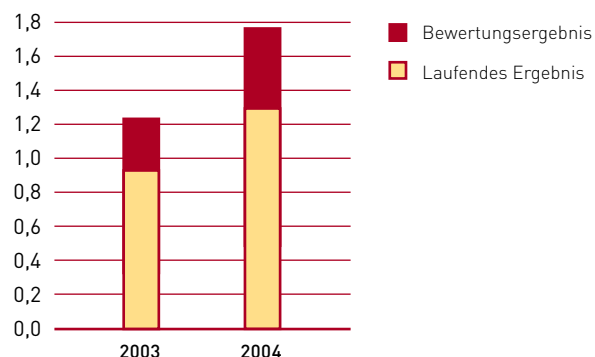
Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Berichtsjahr von 40,5 Mio. € um 25 % auf 50,7 Mio. €, das EBT (Ergebnis vor Steuern) von 27,9 Mio. € um 37 % auf 38,2 Mio. €. Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von 10,8 Mio. € (davon latente Ertragsteuern 8,1 Mio. €), sonstiger Steuern in Höhe von 1,0 Mio. € (im Wesentlichen Grundsteuern) sowie der Ergebnisanteile Dritter ergibt sich ein um 46 % über dem Vorjahr (19,0 Mio. €) liegender Konzernjahresüberschuss von 27,7 Mio. €.

#### **Ergebnis je Aktie 74 % operativ, 26 % durch Bewertungsplus**

Der Gewinn je Aktie lag bei 1,78 € gegenüber 1,22 € im Vorjahr. Davon entfallen 1,32 € je Aktie (74 %) auf das operative Geschäft (2003: 0,93 €) und 0,46 € (26 %) auf das Bewertungsergebnis (2003: 0,29 €).

#### **Ergebnis je Aktie**

in €



### Dividendenvorschlag: 1,92 € je Aktie

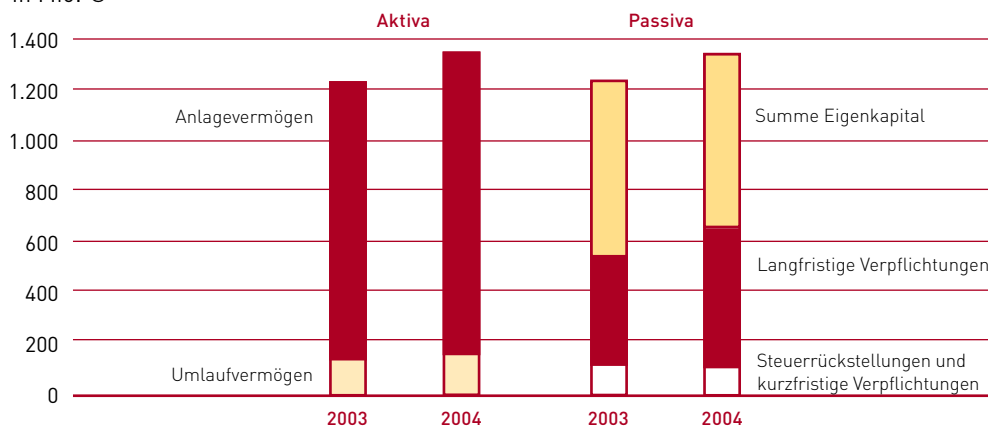
Der Vorstand wird der Hauptversammlung, die am 23. Juni 2005 in Hamburg stattfindet, auch für das Geschäftsjahr 2004 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie vorschlagen.

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich im Berichtsjahr um 130 Mio. € auf 1,37 Mrd. € erhöht.

### Bilanzstruktur

in Mio. €



### Anlagevermögen gestiegen

Das Anlagevermögen ist im Jahresvergleich per saldo um 107,8 Mio. € auf 1.203,3 Mio. € gestiegen. Den Investitionen von 154,1 Mio. € sowie einer Erhöhung der Marktwerte der Immobilien und der als Finanzinstrumente gehaltenen Beteiligungen von 10,8 Mio. € stand im Berichtsjahr ein Marktwertabgang durch den Verkauf des Centro Commerciale Friuli von 57,1 Mio. € gegenüber.

### 150 Mio. € liquide Mittel

Die kurzfristigen Forderungen haben sich insbesondere durch die planmäßige Rückzahlung eines Darlehens von der Arkaden Pécs KG um 26,3 Mio. € auf 16,7 Mio. € reduziert. Dadurch erreichten die liquiden Mittel einschließlich der kurzfristigen Wertpapiere des Umlaufvermögens (im Wesentlichen geldmarktnahe Fonds) mit 150,3 Mio. € ein um 48,3 Mio. € höheres Niveau als im Vorjahr.

Liquide Mittel  
angestiegen

**Leichter Rückgang  
des Eigenkapitals**

**Eigenkapitalquote 50 %**

Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr um rund 10,9 Mio. € auf 684,4 Mio. € ermäßigt. 3,8 Mio. € dieser Eigenkapitalminderung sind der Dividendenzahlung und einem Konsolidierungseffekt im Zusammenhang mit dem Verkauf des italienischen Shoppingcenters zuzurechnen; der Eigenkapitalanteil der Minderheitsgesellschafter unserer Objektgesellschaften reduzierte sich um 7,1 Mio. €. Die Eigenkapitalquote lag zum 31. Dezember 2004 aufgrund des höheren Bilanzvermögens mit 49,9 % um sechs Prozentpunkte unter der des Vorjahres (56,1 %).

**51,7 Mio. € latente Steuern**

Den passiven latenten Steuern wurden aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 8,1 Mio. € zugeführt; sie betragen nunmehr 51,7 Mio. € gegenüber 43,6 Mio. € im Jahr zuvor.

**Bankverbindlichkeiten investitionsbedingt höher**

Die kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten beliefen sich auf 604,3 Mio. €, eine Steigerung um 122,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Allein 119,4 Mio. € dieser Summe sind auf weitere Darlehensauszahlungen im Zusammenhang mit dem Bau der Objekte in Pécs, Hamburg, Wetzlar und Klagenfurt zurückzuführen. Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich insbesondere durch die Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen um 9,9 Mio. € von 19,9 Mio. € auf 29,8 Mio. € erhöht.

**Finanzlage**

Die Nettoliquidität im Konzern hat sich im Berichtsjahr um 10,4 Mio. € auf 130,5 Mio. € erhöht.

Von den 64,7 Mio. € der Nettoliquidität, die auf die Deutsche EuroShop AG entfallen, sind 30,0 Mio. € für die Dividendenzahlung im Juni 2005 eingeplant.

Die Nettoliquidität der Tochtergesellschaften lag zum 31. Dezember 2004 bei 65,8 Mio. €. 20 Mio. € sind für die Absicherung des Bankdarlehens an eine ausländische Tochtergesellschaft vorgesehen; ansonsten dient sie der Finanzierung von Investitionsmaßnahmen. Der restliche Betrag wird 2005 an die Deutsche EuroShop AG sowie an die Minderheitsgesellschafter der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften ausgeschüttet.

Sämtliche Liquiditätsbestände werden kurzfristig als Termin- und Festgelder sowie in kurzfristigen Wertpapieren (hauptsächlich geldmarktnahe Fonds) angelegt.

## Investition und Finanzierung

Das Portfolio der Deutsche EuroShop besteht nach dem Verkauf eines Shoppingcenters sowie dem Erwerb einer Shoppingcenter-Beteiligung im Geschäftsjahr 2004 unverändert aus 14 Shoppingcentern in Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Polen und Ungarn.

### Portfolio-Optimierung in Italien

Zur Optimierung unseres Portfolios haben wir im Juli 2004 das Shoppingcenter im italienischen Udine verkauft. Aus dem Erlös von 62,0 Mio. € verbleibt nach Berücksichtigung italienischer Ertragsteuern und der Minderheitenanteile für den Deutsche EuroShop-Konzern ein Nettomittelzufluss von 56,9 Mio. €.

Nettomittelzufluss

### Erstmals in Österreich investiert

Bereits im August 2004 haben wir einen Teil des Verkaufserlöses durch Erwerb einer 50-prozentigen Beteiligung an den City-Arkaden in Klagenfurt reinvestiert. Das Objekt wird derzeit in der Kärntner Landeshauptstadt errichtet und soll im Frühjahr 2006 eröffnet werden. Mit dieser Beteiligung ist es erneut gelungen, einen erstklassigen Innenstadtstandort langfristig für den Konzern zu sichern. Unser anteiliges Investitionsvolumen wird bis zum Frühjahr 2006 rund 74,9 Mio. € betragen, von denen 44,7 Mio. € durch ein bereits aufgenommenes langfristiges Bankdarlehen und 30,1 Mio. € durch Eigenkapital finanziert werden.

Erstklassiger Innenstadtstandort  
gesichert

### Gesamtinvestitionen bei 154 Mio. €

Insgesamt beliefen sich die Investitionen für die im Bau befindlichen sowie die im Berichtsjahr fertig gestellten Shoppingcenter auf rund 154 Mio. €. 119 Mio. € wurden durch langfristige Bankdarlehen und 36 Mio. € aus vorhandenen Eigenmitteln des Konzerns finanziert.

### 1,2 Milliarden € Immobilienvermögen

Das Vermögen des Deutsche EuroShop-Konzerns in Immobilien und Immobilienbeteiligungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 107,8 Mio. € erhöht und lag zum 31. Dezember 2004 bei 1,2 Mrd. €. Auf Immobilien, die gemäß IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt wurden, entfallen hiervon 918,5 Mio. €, auf im Bau befindliche Immobilien einschließlich des erst im Herbst 2004 fertig gestellten und noch zu Herstellungskosten bilanzierten Phoenix-Centers 183,1 Mio. €, auf Beteiligungen an zwei Shoppingcentern 101,7 Mio. €. Im Inland waren 87 % und im Ausland 13 % des Konzernvermögens investiert.

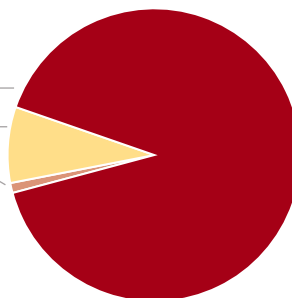
### Langfristig fixierte Zinskonditionen

Die Fremdfinanzierung der Immobilien erfolgt überwiegend langfristig. Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 604,3 Mio. € haben 91 % eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren bei einem durchschnittlichen Effektivzinssatz zum 31. Dezember 2004 von 5,66 %. Bei 71 % dieser Verbindlichkeiten sind die Zinskonditionen mindestens bis 2013 zu einem Effektivzins von 5,54 % fest vereinbart.

### Verbindlichkeitspiegel

in T€

Restlaufzeiten	
über 5 Jahre	547.005
von 1 bis 5 Jahre	50.571
bis zu 1 Jahr	6.675



### Net Asset Value gestiegen

Auf Basis des Konzernjahresabschlusses ergibt sich zum 31. Dezember 2004 ein Net Asset Value von 686,8 Mio. € oder 43,96 € je Aktie gegenüber 682,5 Mio. € oder 43,68 € je Aktie im Vorjahr.

Net Asset Value in T€	2004	2003
Anlagevermögen	1.203.251	1.095.444
Umlaufvermögen	166.957	145.012
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.370.208</b>	<b>1.240.456</b>
langfristige Verpflichtungen	-597.662	-476.646
kurzfristige Verpflichtungen	-36.458	-24.923
<b>Nettovermögen</b>	<b>736.088</b>	<b>738.887</b>
Eigenkapitalanteil Minderheitsgesellschafter	-49.271	-56.348
<b>Nettovermögen Deutsche EuroShop = Net Asset Value</b>	<b>686.817</b>	<b>682.539</b>
<b>Net Asset Value je Aktie in €</b>	<b>43,96</b>	<b>43,68</b>

## Risikobericht

Unsere Risikopolitik folgt dem Bestreben nach einem nachhaltigen Wachstum und der Steigerung des Unternehmenswerts. Dabei versuchen wir, Risiken weitestgehend zu minimieren. Das Risikomanagement ist daher ein integraler Bestandteil der Planung und Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. Aufgrund der geringen personellen Größe unseres Unternehmens ist der Vorstand in alle risikorelevanten Entscheidungen unmittelbar eingebunden.

### Risikomanagement

#### Regelmäßige Berichte an Vorstand und Aufsichtsrat

Im Rahmen des Risikomanagements erhält der Vorstand der Deutsche EuroShop laufend Berichte über den Gang der Geschäfte der jeweiligen Objektgesellschaften. Die Investitionsentscheidungen unterliegen der Prüfung des Aufsichtsrats. Darüber hinaus werden externe Wertgutachten eingeholt, falls erforderlich.

#### Risikoanalyse und Risikobewertung

Die Risikoanalyse und -bewertung nehmen wir anhand der Monats- und Quartalsberichte vor, die von den mit dem Centermanagement bzw. – bei im Bau befindlichen Objekten – mit dem Projektmanagement beauftragten Dienstleistungsgesellschaften für jede Objektgesellschaft vorgelegt werden. Der Vorstand prüft und überwacht diese Berichte laufend. Hierbei zieht er folgende wesentliche Informationen zur Risikoeinschätzung heran:

##### 1. Bestandsobjekte

- Entwicklung der Außenstände
- Vermietungsstände
- Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in den Shoppingcentern
- Abweichungen der geplanten Objektergebnisse

##### 2. Im Bau befindliche Objekte

- Entwicklung der Vorvermietung
- Bautenstand
- Budgetstand

### **Dokumentation des Risikomanagements**

Das Risikomanagement der Gesellschaft wird vierteljährlich dokumentiert und die Ergebnisse dem Aufsichtsrat in dessen Sitzungen berichtet.

Nachfolgend beschreiben wir wesentliche Risikofelder, die aus heutiger Sicht unser Geschäft sowie unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maßgeblich beeinflussen können.

### **Gesamtwirtschaftliche Risiken**

Die Deutsche EuroShop wird von konjunkturellen und politischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Das schwache Wirtschaftswachstum, die nach wie vor angespannte Lage am Arbeitsmarkt und die anhaltende Diskussion über Steuer- und Abgabenerhöhungen belasten nachhaltig den privaten Konsum in Deutschland. Sofern sich das Konsumklima im Folgejahr nicht spürbar verbessert, erwarten wir keine Impulse für den Einzelhandel.

### **Branchenrisiko**

Ein Branchenrisiko besteht, wenn der Einzelhandel im weitläufigen Sinne nachhaltige Umsatzeinbußen hinnehmen muss. Das Branchenrisiko bezeichnet die potenzielle Entwicklung aufgrund von nachteiligen Veränderungen des Einzelhandels, der im Jahr 2004 in Deutschland einen Umsatzrückgang von 1,6 % verzeichnete. Dieses Risiko versuchen wir durch intensive Marktbeobachtungen zu antizipieren und durch Abschluss langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern zu minimieren.

### Risiken aus den betrieblichen Aufgabenbereichen

#### **Mietausfallrisiko**

Ein Mietausfallrisiko besteht, wenn Mieter aufgrund ihrer geschäftlichen Entwicklung zahlungsunfähig werden und ihren Mietvertragspflichten nicht mehr nachkommen können. Diesem wirken wir entgegen, indem wir regelmäßig die Umsatzentwicklung der Mieter und die Entwicklung der Außenstände analysieren. Bei Anzeichen einer nachhaltig negativen Entwicklung werden frühzeitig Nachvermietungsmaßnahmen ergriffen. Darüber hinaus ist das Unternehmen durch die von den Mietern gestellten Mietsicherheiten gegen das Mietausfallrisiko weitgehend abgesichert.

**Frühzeitige  
Nachvermietungsmaßnahmen**

### **Kostenrisiko**

Ein Kostenrisiko könnte sich vor allem bei unvorhergesehenen Mehraufwendungen für laufende Investitionen ergeben. Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekten – wie zurzeit bei den City-Arkaden Klagenfurt der Fall – werden dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden Bauaufträge grundsätzlich nur an bonitätsstarke Generalunternehmen zum Festpreis vergeben. Baubegleitend wird ein professionelles Projektmanagement durch Einschaltung entsprechender Dienstleister eingerichtet.

**Vorsorgliche  
Kostenansätze**

### **Währungsrisiko**

Die Tochtergesellschaften der Deutsche EuroShop sind überwiegend in einer Währungsregion tätig, sodass für sie kein Währungsrisiko besteht. Es ergeben sich beim Deutsche EuroShop-Konzernabschluss jedoch so genannte Translationsrisiken bei den in polnischen Zloty und in ungarischen Forint bilanzierenden Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften. Diese Risiken werden grundsätzlich nicht abgesichert, da es sich um reine Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insoweit damit keine Cash Flow-Risiken verbunden sind. Gleichwohl fließen die Ergebnisse aus der modifizierten Stichtagskursbewertung in die Gewinn- und Verlustrechnung ein und können bedingt durch hohe Währungsvolatilitäten in den osteuropäischen Ländern einen nicht unerheblichen Einfluss auf das Konzernergebnis haben.

Das operative Währungsrisiko ist durch die Kopplung von Mieten und Darlehensverbindlichkeiten an den Euro weitgehend abgesichert. Ein Risiko könnte entstehen, wenn Mieter durch einen abrupten Kursverfall des Forint oder des Zloty nicht mehr in der Lage wären, die dann deutlich höheren Fremdwährungsmieten zu zahlen. Da der Anteil der Objekte Árkád Pécs und der Galeria Dominikanska am Gesamtportfolio der Deutsche EuroShop lediglich jeweils rund drei Prozent beträgt, ist dieses Risiko überschaubar. Gleichwohl widmen wir der Entwicklung der Wechselkurse auch in Zukunft besondere Aufmerksamkeit.

### **Bewertungsrisiko**

Im Geschäftsjahr 2003 haben wir erstmals unsere Immobilien von unabhängigen Experten bewerten lassen. Seitdem werden sämtliche Bestandsimmobilien einer jährlichen Rating-Überprüfung unterzogen und neue Objekte bzw. zwischenzeitlich in Betrieb genommene Shoppingcenter einer vollständigen Neubewertung unterzogen. Marktwertänderungen einzelner Center werden entsprechend den Vorschriften des IAS 40 in die Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns einfließen. Dies kann dazu führen, dass die Konzernergebnisse einer höheren Volatilität ausgesetzt sind.

**Finanzierungsrisiko**

Ein Risiko aus der Finanzierung könnte durch eine Zinsänderung bei laufenden Fremdfinanzierungen entstehen. Das Zinsänderungsrisiko wird bei neuen Immobilienfinanzierungen durch Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von 10 bis 15 Jahren reduziert.

**IT-Risiko**

Bei den IT-Investitionen im Jahr 2004 stand neben der Leistungsverbesserung des Systems insbesondere die Sicherheit im Mittelpunkt. Sie wird durch ein permanentes Screenen des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte und nicht zuletzt durch ein zentral gesteuertes Virenschutzkonzept gewährleistet. Alle Daten werden täglich gesichert.

**Rechtliches und sonstiges Risiko**

Es sind keine wesentlichen rechtlichen und sonstigen Risiken erkennbar.

**Einschätzung der Gesamtrisikoposition**

Nach Einschätzung des Vorstands wird die Summe aller Risiken den Fortbestand der Deutsche EuroShop nicht beeinflussen.

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres hat Vorstandsmitglied Dirk Hasselbring am 1. März 2005 bekannt gegeben, dass er sein Vorstandsmandat auf eigenen Wunsch und im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat zum 30. April 2005 niederlegt. Er scheidet aus dem Unternehmen aus, um sich anderen beruflichen Aufgaben zuzuwenden.

Die Unternehmenssituation hat sich dadurch weder in strategischer noch in operativer Hinsicht geändert. Laufende Projekte werden fortgesetzt.

## Nicht relevante Teilberichte

Ein Bericht über **Forschung und Entwicklung (F&E)** ist im Lagebericht entbehrlich, da die Deutsche EuroShop in ihrem ursächlichen Unternehmensgegenstand keine Forschung und Entwicklung benötigt und betreibt.

Angaben zum **Umweltschutz** wurden nicht gemacht, da durch die Geschäftstätigkeit der Deutsche EuroShop keine Umweltgefährdung eintreten kann.

Der vermögensverwaltende Geschäftszweck erfordert keine **Beschaffung** im originären Sinne. Daher wurde hierzu kein gesondertes Kapitel in den Lagebericht aufgenommen.

Die Deutsche EuroShop beschäftigte zum Bilanzstichtag lediglich drei Mitarbeiter. Aus diesem Grund wurde auf einen separaten **Personalbericht** verzichtet.

## Prognosebericht

Für die Deutsche EuroShop ist Deutschland nach wie vor der wichtigste Markt. Nach Jahren rückläufiger Einzelhandelsumsätze rechnen die Europäische Zentralbank und die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute für 2005 mit einem moderaten Wirtschaftswachstum und einem leichten Plus bei den Ausgaben für den privaten Konsum. Mit guten Standorten, indexierten und umsatzgebundenen Mietverträgen sowie einem Vermietungsstand von über 99 % sind wir optimistisch, unsere operativen Ergebnisse in diesem Umfeld erneut steigern zu können.

Leichtes Wirtschaftswachstum erwartet

### Wirtschaftsprognosen 2005

Während die Bundesregierung für 2005 einen BIP-Anstieg von 1,6 % erwartet, sind die Volkswirte der Wirtschaftsforschungsinstitute bei ihren Wachstumsschätzungen für das reale BIP mit einem Korridor von 0,6 % bis 1,4 % etwas verhaltener. Sie sehen überwiegend eine Erholung der Exporte, bleiben aber skeptisch, was eine schnelle Belebung der Inlandsnachfrage angeht. Erst wenn höhere Exporte und Investitionen zu mehr Beschäftigung führten, sei mit höheren priva-

ten Konsumausgaben zu rechnen. Mit einer deutlichen Konjunkturbelebung ist aber wohl trotz der Steuerentlastung zu Jahresbeginn 2005 nicht zu rechnen, da eine leichte Zunahme der Sparquote erwartet wird und die privaten Haushalte ab der Jahresmitte durch höhere Krankenkassenbeiträge belastet werden.

### Wirtschaftsprognosen 2005

Aussagen der deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute für Deutschland mit Bezug auf das Jahr 2005

in %	Jahresgutachten des SVR						
	11/04	HWWA 12/04	ifo 12/04	DIW 01/05	IWH 03/05	IfW 03/05	RWI 03/05
BIP, real	1,4	0,9	0,8	1,8	1,1	0,6	1,0
Konsum*	0,7	0,5	0,3	0,9	0,7	0,1	0,7

\* = reale Konsumausgaben der privaten Haushalte

SVR = Sachverständigenrat

HWWA = Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Archiv

ifo = Institut für Wirtschaftsforschung

DIW = Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung

IWH = Institut für Wirtschaftsforschung Halle

IfW = Institut für Weltwirtschaft

RWI = Rheinisch-Westfälisches Institut für

Wirtschaftsforschung

### Erfolgreiche Strategie beibehalten

#### Ansiedlung der erfolgreichsten Einzelhändler

Wir gehen davon aus, dass sich die Lage im deutschen Einzelhandel etwas entspannt. Dennoch wird es im Wettbewerb zunehmend wichtiger, die erfolgreichsten Einzelhändler aller Sortimentsbereiche in unseren Shoppingcentern anzusiedeln. Die Deutsche EuroShop wird diese strategische Ausrichtung beibehalten. So wollen wir uns von der allgemeinen Umsatzentwicklung im Einzelhandel abkoppeln und erneut Umsatzzuwächse erzielen.

### Planung: Deutliches Umsatzplus

Nachdem im Februar 2005 das Forum Wetzlar fertig gestellt, mit großem Erfolg eröffnet und unser ertragbringendes Portfolio damit um ein Shoppingcenter erweitert wurde, erwarten wir 2005 eine Fortsetzung der positiven Umsatz- und Ergebnisentwicklung. Unsere Planung sieht vor, dass die Umsatzerlöse 2005 auf 68–72 Mio. € steigen werden.

### **EBIT von 53–56 Mio. € erwartet**

Unser Ziel ist es, das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) währungsbereinigt von 48,6 Mio. € auf 53–56 Mio. € zu steigern. Das Bewertungsergebnis ist per definitionem nicht planbar. Obwohl das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) 2004 aufgrund des einmaligen Veräußerungsgewinns und erheblicher Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen positiv beeinflusst war, erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr ein währungsbereinigtes EBT auf Vorjahresniveau in Höhe von 28–30 Mio. €. Dies entspräche einer um Sondereffekte bereinigten Steigerung von 4,9–6,9 Mio. € oder 20–30 %.

**Steigerung des EBIT**

### **Klagenfurt ein Jahr vor der Eröffnung bereits zu 65 % vermietet**

Die Bauarbeiten an den City-Arkaden in Klagenfurt, unserem derzeit einzigen noch nicht fertiggestellten Objekt, schreiten planmäßig voran. Die Nachfrage seitens nationaler und internationaler Einzelhändler nach Einzelhandelsflächen in diesem Objekt ist groß. Daher lag der Vorvermietungsstand Mitte März 2005 und damit mehr als ein Jahr vor der Eröffnung bereits bei 65 % der Flächen. Wir sind zuversichtlich, dass auch dieses Shoppingcenter bis zur Fertigstellung vollständig vermietet sein wird.

**Große Nachfrage  
in Klagenfurt**

### **Weitere Akquisitionen geplant**

Im Hinblick auf weitere Akquisitionen sind wir weiter intensiv aktiv, interessante Beteiligungen im In- und Ausland zu identifizieren. Aufgrund unserer Anforderungen an die Qualität und die Rendite der Shoppingcenter ist die Auswahl unter den zum Verkauf angebotenen Bestandsobjekten begrenzt.

### **Unveränderte Strategie und Dividendenorientierung**

Bei unserem Streben nach Portfolio-Optimierung und -Ausbau werden wir auch weiterhin den Schwerpunkt auf Qualität setzen; sie ist uns wichtiger als Wachstumsgeschwindigkeit. Unser Portfolio ist solide zusammengesetzt und das laufende Geschäft sorgt für langfristige Erträge. Wir sind daher keinem Anlagedruck unterworfen und können agieren, wenn sich eine Gelegenheit ergibt. Wichtigstes Ziel unserer Strategie bleibt die Erwirtschaftung eines hohen Free Cash Flow, den wir an unsere Aktionäre ausschütten können.

**Schwerpunkt liegt  
auf Qualität**

### **Aktiver Teilnehmer der REIT-Diskussion**

Die aktuelle Diskussion um die Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs) in Deutschland verfolgen wir intensiv und nehmen aktiv daran teil. Letztlich ist im weltweiten Wettbewerb um Immobilienanlagekapital nicht die Geschwindigkeit der Einführung entscheidend, sondern die Qualität der neu zu schaffenden Art von Immobiliengesellschaften und der dafür erforderlichen Gesetze. Zu gegebener Zeit werden wir für die Deutsche EuroShop und unsere Aktionäre prüfen, ob und in welcher Form eine Umwandlung strategisch und ökonomisch sinnvoll ist.

Hamburg, im März 2005

The Art of Shopping

Wertvoll shoppen



Main-Taunus-Zentrum Sulzbach

Die Kunst, konsequent zu bleiben: Die Deutsche EuroShop ist die einzige Aktiengesellschaft Deutschlands, die ausschließlich in Shoppingcenter investiert. Dabei konzentrieren wir uns konsequent auf ausgewählte Immobilien an erstklassigen Standorten mit langfristigen Ertragsaussichten. Auch deshalb konnten wir 2004 trotz des allgemein negativen Trends im Einzelhandel bei unseren Objekten die Mieteinnahmen weiter steigern – und den Unternehmenswert um 74 Mio. € bezogen auf die Marktkapitalisierung erhöhen.



<b>PASSIVA</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2004 (in T€)</b>	<b>31.12.2003 (in T€)</b>
<b>Eigenkapital und Schuldposten</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Grundkapital		20.000	20.000
Kapitalrücklagen		496.363	507.365
Gewinnrücklagen		91.042	92.569
Konzernjahresüberschuss		27.736	19.019
<b>Zwischensumme</b>		<b>635.141</b>	<b>638.953</b>
<b>Minderheitenanteile</b>		<b>49.271</b>	<b>56.348</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	10	<b>684.412</b>	<b>695.301</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	11.	597.576	476.400
Sonstige Verbindlichkeiten		86	246
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		<b>597.662</b>	<b>476.646</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	12.	<b>51.676</b>	<b>43.586</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	11.	6.675	5.012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.	3.742	3.872
Steuerrückstellungen	14.	3.329	1.050
Sonstige Rückstellungen	15.	18.158	6.962
Sonstige Verbindlichkeiten	16.	4.554	8.027
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>36.458</b>	<b>24.923</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>1.370.208</b>	<b>1.240.456</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung IFRS

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

	Anhang	2004 (in T€)	2003 (in T€)
Umsatzerlöse	17.	61.421	57.879
Sonstige betriebliche Erträge	18.	9.343	1.043
Personalaufwand		-813	-756
Sonstige betriebliche Aufwendungen	19.	-19.259	-17.629
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>50.692</b>	<b>40.537</b>
Abschreibungen auf Sach- und immaterielles Anlagevermögen		-14	-13
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>50.678</b>	<b>40.524</b>
Zinsergebnis		-25.312	-21.973
Erträge aus Beteiligungen		4.799	3.485
Anpassungen des Marktwertes von Wertpapieren		0	289
Aufwendungen und Erträge aus der Bewertung von Finanzinstrumenten und Immobilien		8.018	5.550
<b>Finanzergebnis</b>	20.	<b>-12.495</b>	<b>-12.649</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>		<b>38.183</b>	<b>27.875</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.	-10.774	-7.443
Sonstige Steuern	22.	-982	-1.057
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>26.427</b>	<b>19.375</b>
Minderheitenanteile am Ergebnis		1.309	-356
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>27.736</b>	<b>19.019</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert		1,78	1,22

## Konzern-Kapitalflussrechnung IFRS

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

	<b>2004</b> <b>(in T€)</b>	<b>2003</b> <b>(in T€)</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>26.427</b>	<b>19.375</b>
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	14	13
Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40	-9.422	-11.488
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten nach IAS 39	-2.398	-1.622
Investitionen des Geschäftsjahres	3.802	7.560
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-4.825	0
Zunahme der latenten Steuern	8.090	6.983
<b>Operativer Cash Flow</b>	<b>21.688</b>	<b>20.821</b>
Veränderungen der Forderungen	5.630	-2.745
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	13.475	-1.652
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-3.763	-1.130
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>37.030</b>	<b>15.294</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	62.000	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen	-157.926	-56.972
Ein-/Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	21.761	-22.217
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-74.165</b>	<b>-79.189</b>
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	122.839	16.096
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-36.031	-32.299
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>86.808</b>	<b>-16.203</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>49.673</b>	<b>-80.098</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>101.988</b>	<b>168.718</b>
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-1.386	13.368
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>150.275</b>	<b>101.988</b>

## Eigenkapitalspiegel

zum 31. Dezember 2004

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen
<b>Stand zum 01.01.2002 nach HGB</b>	<b>20.000</b>	<b>570.257</b>	<b>0</b>
Konzernergebnis			
Dividendenauszahlungen		-29.361	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage		-12.645	
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
Übrige Veränderungen		261	
<b>Stand zum 31.12.2002 nach HGB</b>	<b>20.000</b>	<b>528.512</b>	<b>0</b>
Anpassung aus der Erstanwendung IAS 39:			
Bewertung von Beteiligungen			18.964
Anpassung von Disagien			20.081
Fair Value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien			68.437
Anpassung aus latenten Steuern			-22.421
Veränderungen im Konsolidierungskreis			5.110
Veränderung aus der Währungsumrechnung			105
Übrige Veränderungen		8.853	
<b>Stand zum 01.01.2003 nach IFRS</b>	<b>20.000</b>	<b>537.365</b>	<b>90.276</b>
Konzernergebnis			
Dividendenauszahlungen		-30.000	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage			
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
Anpassung der Rücklage nach IAS 40			
Veränderung aus der Währungsumrechnung			-25
Übrige Veränderungen			339
<b>Stand zum 31.12.2003 nach IFRS</b>	<b>20.000</b>	<b>507.365</b>	<b>90.590</b>
Konzernergebnis			
Dividendenauszahlungen		11.002	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage			
Einstellungen in Gewinnrücklagen			
Veränderung der Erstanwendungsrücklage			-1.687
Veränderung aus der Währungsumrechnung			139
Übrige Veränderungen			
<b>Stand zum 31.12.2004 nach IFRS</b>	<b>20.000</b>	<b>496.363</b>	<b>89.042</b>

Gesetzliche Gewinnrücklagen	Jahresüberschuss	Summe	Minderheitenanteile	Summe Kapital
<b>1.066</b>	<b>639</b>	<b>591.962</b>	<b>5.092</b>	<b>597.054</b>
	8.853	8.853	-123	8.730
	-639	-30.000	-3.963	-33.963
		-12.645		-12.645
913		913		913
		261	-3.533	-3.272
<b>1.979</b>	<b>8.853</b>	<b>559.344</b>	<b>-2.527</b>	<b>556.817</b>
		18.964		18.964
		20.081	3.454	23.535
		68.437	44.303	112.740
		-22.421		-22.421
		5.110		5.110
		105		105
	-8.853	0	-2	-2
<b>1.979</b>	<b>0</b>	<b>649.620</b>	<b>45.228</b>	<b>694.848</b>
	19.019	19.019	356	19.375
		-30.000		-30.000
		0		0
		0		0
		0	-946	-946
		-25		-25
		339	11.710	12.049
<b>1.979</b>	<b>19.019</b>	<b>638.953</b>	<b>56.348</b>	<b>695.301</b>
	27.736	27.736	-1.309	26.427
	-18.998	-30.000	-6.031	-36.031
		0		0
21	-21	0		0
		-1.687	270	-1.417
		139		139
			-7	-7
<b>2.000</b>	<b>27.736</b>	<b>635.141</b>	<b>49.271</b>	<b>684.412</b>

## Konzernanlagespiegel

zum 31. Dezember 2004

in T€	Anschaffungskosten/Zeitwerte		
	Vortrag 1.1.2004	Zugänge	Abgänge
Anschaffungskosten			
Immaterielle Vermögensgegenstände	6	9	0
Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	64.613	154.124	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47	4	0
<b>Summe</b>	<b>64.666</b>	<b>154.137</b>	<b>0</b>
Zeitwerte			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	918.987	0	-57.090
Finanzanlagen	98.697	4	-1.053
<b>Summe</b>	<b>1.017.684</b>	<b>4</b>	<b>-58.143</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>1.082.350</b>	<b>154.141</b>	<b>-58.143</b>

Um- buchungen	Stand 31.12.2004	Zu-/Abschreibungen				Buchwerte	
		Vortrag 1.1.2004	Zu-/Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2004	Stand 31.12.2003	Stand 31.12.2004
0	15	-1	-2	0	-3	5	12
-35.662	183.075	0	0	0	0	64.613	183.075
0	51	-15	-12	1	-26	32	25
<b>-35.662</b>	<b>183.141</b>	<b>-16</b>	<b>-14</b>	<b>1</b>	<b>-29</b>	<b>64.650</b>	<b>183.112</b>
35.662	897.559	11.488	9.423	0	20.911	930.475	918.470
	97.648	1.622	2.398	0	4.020	100.319	101.668
<b>35.662</b>	<b>995.207</b>	<b>13.110</b>	<b>11.821</b>	<b>0</b>	<b>24.931</b>	<b>1.030.794</b>	<b>1.020.139</b>
<b>0</b>	<b>1.178.348</b>	<b>13.094</b>	<b>11.807</b>	<b>1</b>	<b>24.902</b>	<b>1.095.444</b>	<b>1.203.251</b>

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2004

## Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2004 wurde erstmals in Einklang mit der Richtlinie 83/349 EWG (Konzernbilanzrichtlinie) auf Basis der vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Accounting Standards (IAS) bzw. der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der nach den IFRS aufgestellte Konzernabschluss hat gemäß § 292 a HGB befreiende Wirkung. Hinsichtlich der Beurteilung, ob der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht im Einklang mit der 7. EG-Richtlinie stehen, wird der Auslegung des Deutschen Standardisierungsrats (DRSC) e.V. im Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 1 (DRS 1) gefolgt.

Die Deutsche EuroShop als IFRS Erstanwender im Sinne des IFRS 1 nutzt zum Erstanwendungszeitpunkt 31. Dezember 2004 das folgende Erleichterungswahlrecht. Die Befreiungsvorschrift sieht vor, dass auf Unternehmenszusammenschlüsse, die vor dem Übergangszeitpunkt nach anderen Rechnungslegungsvorschriften abgebildet wurden, IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ nicht angewendet werden muss. Demzufolge wurden die entsprechenden Konsolidierungsergebnisse aus dem vorherigen HGB-Abschluss übernommen.

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzernbilanz sowie der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als weitere Bestandteile die Entwicklung des Eigenkapitals, die Kapitalflussrechnung und den Anhang.

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Firmensitz der Gesellschaft befindet sich in der Oderfelder Straße 23, 20149 Hamburg und ist im Handelsregister Hamburg HRB 91799 eingetragen.

Seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Jahre 2000 konzentriert sich die Deutsche EuroShop AG auf den Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Beteiligungen aller Art insbesondere von Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien.

Die Zeitpunkte der Verabschiedung eines IFRS, IAS oder einer SIC-Interpretation und des Inkraft-Tretens fallen regelmäßig auseinander. Seitens des IASB wird jedoch in der Regel die vorzeitige Anwendung der noch nicht in Kraft befindlichen, jedoch bereits verabschiedeten Standards und Interpretationen empfohlen.

Der Deutsche EuroShop Konzern orientiert sich bei der Bilanzierung und Bewertung an den bis zum Zeitpunkt der Aufstellung verpflichtend anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen. Der Konzernabschluss 2004 basiert auf folgenden für den Deutsche EuroShop-Konzern relevanten International Financial Reporting Standards (IFRS) und International Accounting Standards (IAS):

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards
- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses
- IAS 7 Kapitalflussrechnung
- IAS 8 Periodenergebnis
- IAS 10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- IAS 12 Ertragsteuern
- IAS 14 Segmentberichterstattung
- IAS 16 Sachanlagen
- IAS 18 Erträge
- IAS 21 Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse
- IAS 23 Fremdkapitalkosten
- IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen
- IAS 27 Konsolidierte Abschlüsse und Bilanzierung von Anteilen an Tochterunternehmen
- IAS 28 Konzernabschlüsse und Bilanzierung von Anteilen an Tochterunternehmen
- IAS 31 Rechnungslegung über Anteile an Joint Ventures
- IAS 32 Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung
- IAS 33 Ergebnis je Aktie
- IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen
- IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte
- IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung
- IAS 40 Als Finanzinstrumente gehaltene Immobilien

IAS 1 und IAS 24 wurden bereits in der seit 1. Januar 2005 gültigen Fassung angewendet.

Anwendung fanden im Konzernabschluss der Deutsche EuroShop neben den aufgeführten Standards, die vom Deutschen Standardisierungsrat verabschiedeten und bis zum 31. Dezember 2004 publizierten Deutsche Rechnungslegungsstandards (DRS).

## Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

### **Konsolidierungskreis**

In den Konzernabschluss werden alle wesentlichen Tochtergesellschaften, an denen der Deutsche EuroShop AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zustehen, sowie die Gesellschaften, die einer gemeinschaftlichen Leitung unterstehen, einbezogen.

Zum 31. Dezember 2004 umfasst der Konsolidierungskreis – neben dem Mutterunternehmen – zehn (i. Vj. zehn) voll konsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen sowie sechs (i. Vj. drei) quotenkonsolidierte in- und ausländische Gemeinschaftsunternehmen.

Im Berichtsjahr 2004 wurden erstmals die Immobilienkommanditgesellschaft FEZ Harburg, die City-Arkaden Klagenfurt KG und die EKZ Eins Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co., OEG, Wien quotal in den Konzernabschluss einbezogen. Des Weiteren wurde die Forum Wetzlar KG vollkonsolidiert.

Gemäß den Vorschriften des IAS 39 werden Beteiligungen, an denen die Deutsche EuroShop AG keinen beherrschenden Einfluss hat, zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Hierzu zählen die Beteiligungen am DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus Zentrum Wieland KG, Hamburg und an der Ilwro Joint Venture Sp. zo.o., Warschau.

Unternehmen ohne Geschäftsbetrieb oder mit geringem Geschäftsvolumen werden nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Sie machen insgesamt weniger als 1 % des Konzernumsatzes und -ergebnisses aus. Es handelt sich um die Beteiligung an der City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking.

Eine detaillierte Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist Bestandteil des Anhangs. Eine Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB Nr. 11 und § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und Abs. 3 HGB werden beim Handelsregister Hamburg hinterlegt.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2004, erstellt.

## Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer Erstkonsolidierung. Ein sich eventuell ergebender aktivischer Unterschiedsbetrag wird

als Geschäfts- oder Firmenwert unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen und anlassbezogen bzw. mindestens jährlich einem Wertminderungstest unterzogen.

Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß IAS 31 auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögensgegenstände und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein. Die quotale Kapitalkonsolidierung und die Behandlung von Firmenwerten erfolgt analog der Vorgehensweise bei der Einbeziehung von Tochterunternehmen.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden im Rahmen der Schulden- und Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert.

Auf Konzernfremde entfallende Anteile am Eigenkapital werden unter dem Posten „Minderheitenanteile“ ausgewiesen. Dabei wurde von der Neuanwendung des IAS 1, der den Ausweis im Eigenkapital vorsieht, schon Gebrauch gemacht.

## Währungsumrechnung

Konzernwährung ist der Euro.

Die laufenden Geschäftsvorfälle in ausländischer Währung werden mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion umgerechnet. Realisierte Umrechnungsdifferenzen gehen erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung ein.

Die außerhalb des Gebietes der Europäischen Währungsunion gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden als rechtlich selbstständige Unternehmen angesehen. Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach dem Konzept der funktionalen Währung. Sämtliche Vermögens- und Schuldposten werden mit dem Stichtagskurs umgerechnet. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden zu Durchschnittskursen bewertet.

Die sich hieraus ergebende Bilanzdifferenz wird ergebnisneutral im Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung im Eigenkapital eingestellt.

Unrealisierte Translationsgewinne und -verluste und Differenzen aus der Schulden- sowie Aufwands- und Ertragskonsolidierung werden erfolgswirksam behandelt.

Für die Umrechnung des ungarischen Einzelabschlusses von Forint in Euro wurde ein Stichtagskurs von HUF 245,93 (i. Vj. HUF 262,23) und ein Durchschnittskurs von HUF 251,78 (i. Vj. HUF 253,65) angewandt.

## Wesentliche Unterschiede zwischen den Rechnungslegungsvorschriften nach HGB und IFRS

Gemäß den Berichtserfordernissen nach § 292a HGB werden nachfolgend die angewendeten und vom deutschen Recht abweichenden Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden dargestellt, soweit für den Konzernabschluss zutreffend.

**Latente Steuern IAS 12:** Handelsrechtlich ist die Bildung aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge nicht erlaubt, da die erwarteten zukünftigen Steuerersparnisse als noch nicht realisiert gelten. Nach IFRS sind aktive latente Steuern auf alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld anzusetzen, sofern es wahrscheinlich ist, dass ein zu versteuerndes Ergebnis vorhanden sein wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Passive latente Steuern sind auf alle zu versteuernden temporären Differenzen zwischen dem Buchwert und dem Steuerwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld anzusetzen. Latente Steuern werden mit den aktuell gültigen Steuersätzen bewertet. Latente Steuern sind undiskontiert anzusetzen. Der Ansatz und die Auflösung von latenten Steuern erfolgt erfolgswirksam, sofern der ihnen zugrunde liegende Sachverhalt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurde. Latente Steuern sind hingegen erfolgsneutral anzusetzen und aufzulösen, wenn der ihnen zugrunde liegende Sachverhalt unmittelbar mit dem Eigenkapital verrechnet wurde.

**Fremdwährungsumrechnungen IAS 21:** Zwischen den beiden Rechnungslegungssystemen besteht ein Unterschied in der Erfassung von unrealisierten Gewinnen aus der Stichtagskursbewertung von Fremdwährungsbeträgen. Nach Handelsrecht sind nur unrealisierte Verluste zu bilanzieren, während nach IFRS auch unrealisierte Gewinne berücksichtigt werden müssen.

**Disagien IAS 23:** Disagien dürfen handelsrechtlich vollständig im Entstehungsjahr als Aufwand verbucht werden, soweit die bilanzierende Tochtergesellschaft eine deutsche vermögensverwaltende Personenhandelsgesellschaft ist. Nach IFRS werden Disagien über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung ergebniswirksam zugeschrieben. Grundsätzlich ist nach IAS 39 für die ergebniswirksame Verrechnung von Disagien die Effektivzinsmethode anzuwenden. Hiervon abweichend werden von der Deutsche EuroShop Disagien für die Altdarlehen, die bis zum 31. Dezember 2003 aufgenommen wurden, linear über die vereinbarte Disagioverrechnungszeit aufwandswirksam berücksichtigt.

**Rückstellungen IAS 37:** Den IFRS liegt im Vergleich zum deutschen HGB bei Rückstellungen ein anderes Verständnis des Vorsichtsprinzips zugrunde. Die IFRS stellen tendenziell höhere Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit der relevanten Ereignisse und die Bestimmbarkeit des rückstellungsfähigen Betrages. Gegenwärtig resultieren aus der Anwendung dieses Standards für die Deutsche EuroShop keine Auswirkungen.

**Finanzanlagen IAS 39:** Unter den Finanzanlagen werden Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen sind, ausgewiesen. Diese sind als „Available-for-Sale“-Bestand ausgewiesen und mit dem Marktwert (Fair Value) angesetzt. Wertveränderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Handelsrechtlich sind Finanzanlagen höchstens zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert. Nicht realisierte Gewinne werden nicht berücksichtigt.

**Wertpapiere des Umlaufvermögens IAS 39:** Erworbene Wertpapiere werden nach IFRS als „Available-for-Sale“-Bestand ausgewiesen und mit dem Marktwert (Fair Value) angesetzt. Für die Behandlung der Wertveränderungen besteht hinsichtlich des ergebnisneutralen oder ergebniswirksamen Ausweises ein Wahlrecht. Die Deutsche EuroShop hat die Wertveränderung zwischen den Bilanzstichtagen ergebniswirksam eingebucht. Nach deutschen Bilanzierungsvorschriften sind Wertpapiere des Umlaufvermögens zu Anschaffungskosten oder zu niedrigeren Marktwerten anzusetzen. Nicht realisierte Gewinne werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien IAS 40:** Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind im Konzernabschluss mit dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag ausgewiesen. Bei der Zeitwertmethode werden die Wertfortschreibungen ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Im handelsrechtlichen Abschluss erfolgt der Ansatz der Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen.

**Eigenkapital:** Die aus der Erstanwendung resultierenden Erstanwendungseffekte sind in den Gewinnrücklagen dargestellt.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### **Ertrags- und Aufwandsrealisation**

Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert. Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst. Fremdfinanzierungskosten werden gemäß IAS 23.7 Benchmark-Methode als Aufwand erfasst.

### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen werden ausschließlich erworbene Software der Deutsche EuroShop AG ausgewiesen. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Folgebewertung wird die Benchmark-Methode angewendet. Hierbei werden die Anschaffungskosten auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer von fünf Jahren verteilt und entsprechend linear abgeschrieben. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende jedes Geschäftsjahres überprüft.

### **Sachanlagen**

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und soweit zutreffend, außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert.

Fremdkapitalzinsen aus der Finanzierung von Sachanlagen werden während der Bauphase aktiviert. Maßnahmen zur Erhaltung von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die Büroausstattung, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen 3 und 13 Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende jedes Geschäftsjahres überprüft.

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, werden zunächst als Sachanlagen und nach Fertigstellung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Im Berichtsjahr wird das im September 2004 fertig gestellte Phoenix-Center Hamburg weiter in den Sachanlagen ausgewiesen, da eine Bewertung noch nicht erfolgt ist.

### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Die Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien mit dem Marktwert (Fair Value), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam (per Saldo) im Finanzergebnis ausgewiesen sind. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden durch anerkannte unabhängige externe Immobiliengutachter nach der Discounted Cash Flow (DCF) Methode ermittelt.

### **Finanzinstrumente**

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

### **Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen sind der Bewertungskategorie „Available-for-Sale“ zugeordnet und setzen sich ausschließlich aus dem HGB-Posten „Beteiligungen“ zusammen. Gemäß den Vorschriften des IAS 39 werden die Beteiligungen, an denen die Deutsche EuroShop AG keinen beherrschenden Einfluss hat, zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Das Bewertungsergebnis wird dabei erfolgswirksam im Posten „Zuschreibungen aus der Bewertung von Beteiligungen“ erfasst. Für die Finanzinstrumente, für die es keine Kurse gibt, wird eine Schätzung des beizulegenden Zeitwerts, basierend auf den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten der Immobilien abzüglich der Nettoverschuldung erstellt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte wird von einer Unternehmensfortführung (going-concern) ausgegangen.

Aus Wesentlichkeitsgründen wird bei der Beteiligung an der City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking auf den Ausweis mit dem Fair Value verzichtet. Sie ist mit den Anschaffungskosten angesetzt.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu ihrem Nennbetrag bzw. mit den Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert.

**Latente Steuern**

Nach IAS 12 wurden für alle Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig gültigen Steuersatzes latente Steuern bilanziert. Die Deutsche EuroShop AG ermittelt ihre latenten Steuern aus der laufenden IFRS-Ergebnisrechnung. Dabei wird für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von derzeit 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und für ausländische Gesellschaften die lokal gültigen Steuersätze zugrunde gelegt. Aktive latente Steuern werden gegenwärtig nicht gebildet.

**Wertpapiere des Umlaufvermögens**

Bei den ausgewiesenen Wertpapieren handelt es sich um kurzfristige Geldmarktfondsanteile, die dem „Available-for-Sale“-Bestand zugeordnet sind, und nach IAS 39 mit ihrem beizulegenden Wert am Bilanzstichtag ausgewiesen werden. Die hieraus resultierenden Wertanpassungen sind erfolgswirksam im Posten „sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

**Bankverbindlichkeiten**

Die Bankverbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen ausgewiesen. Davon abgesetzt sind Disagien, die nach IAS 39 über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung zu verteilen sind und jährlich als Aufwand erfasst werden.

**Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen dürfen nach IFRS nur passiviert werden, wenn eine Außenverpflichtung besteht und eine Inanspruchnahme wahrscheinlich ist. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst.

**Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

**Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsbeziehungen**

Die Deutsche EuroShop setzt keine derivative Finanzinstrumente ein, so dass die besonderen Regelungen zur Bilanzierung nach IAS 39 und deren Angaben nach IAS 32 keine Anwendung finden.

**Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel beinhalten Bargeld und Bankguthaben mit ihren jeweiligen Nennbeträgen.

**Die sonstigen Verbindlichkeiten** sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

### **Fremdkapitalkosten**

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzurechnen sind, werden bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre vorgesehene Nutzung bereit sind, zu den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet. Erwirtschaftete Erträge aus der zeitweiligen Anlage speziell aufgenommenen Fremdkapitals bis zu dessen Ausgabe für qualifizierte Vermögenswerte werden von den aktivierbaren Kosten dieser Vermögenswerte abgezogen.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

## **Umstellung von HGB auf IFRS**

Wir haben im Geschäftsjahr 2004 das Berichtswesen der Deutsche EuroShop auf den internationalen Rechnungslegungsstandard IAS/IFRS (International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards) umgestellt, dessen Anwendung seit dem 1. Januar 2005 für börsennotierte Gesellschaften verpflichtend ist. Dadurch erreichen wir eine internationale Vergleichbarkeit unserer Rechnungslegung. Allerdings ergeben sich daraus deutliche Veränderungen in der Umsatzentwicklung sowie in der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns. Zu Vergleichszwecken mussten daher die Geschäftszahlen des Jahres 2003 rückwirkend an den neuen Rechnungslegungsstandard angepasst werden. Die wesentlichen Auswirkungen sollen hier im Einzelnen dargestellt werden.

### **Geänderter Konsolidierungskreis**

Die Umstellung auf IFRS hat dazu geführt, dass neben den acht bisher voll konsolidierten Tochtergesellschaften zusätzlich auch die Altmarkt-Galerie Dresden KG, die City-Point Kassel GmbH & Co. KG und die Arkaden Pécs KG zu konsolidieren sind, die bisher als Beteiligungen geführt wurden. Aufgrund des Deutsche EuroShop-Anteils in Höhe von 40 % (Kassel) bzw. 50 % (Dresden und Pécs) wurden diese Gesellschaften nur mit ihrer Beteiligungsquote in den IFRS-Konzernabschluss einbezogen.

## Auswirkungen auf die Vermögenslage – Bilanzüberleitung

in T€	HGB	IFRS	Abweichung	Davon Anteil Quotenkonsolidierung
Anlagevermögen	851.845	1.095.444	243.599	93.998
Umlaufvermögen einschl. RAP	128.837	145.012	16.175	15.909
Bilanzsumme Aktie	980.682	1.240.456	259.774	109.907
Eigenkapital	528.821	638.953	110.132	11.389
Minderheitenanteile	6.876	56.348	49.472	0
Summe Eigenkapital	535.697	695.301	159.604	11.389
Bankverbindlichkeiten	408.642	481.412	72.770	93.157
Sonstige Verbindlichkeiten	36.343	63.743	27.400	5.361
Bilanzsumme Passiva	980.682	1.240.456	259.774	109.907

### Stille Reserven aufgedeckt

Die Bilanzsumme des Konzerns für das Geschäftsjahr 2003 hat sich durch die Umstellung um rund 259,8 Mio. € auf 1.240,5 Mio. € erhöht. Der Anteil der quotalkonsolidierten Gesellschaften an dieser Erhöhung belief sich auf 109,9 Mio. €. Die restlichen 149,9 Mio. € entfielen fast ausschließlich durch die Aufdeckung von stillen Reserven auf die Gesellschaften des alten Konsolidierungskreises. Die stillen Reserven resultierten aus realen Wertsteigerungen und aus den in den Vorjahren entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften vorgenommenen planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen.

### Passiva: Eigenkapital und Verbindlichkeiten höher

Durch die Aufdeckung der stillen Reserven stieg das Eigenkapital unter Berücksichtigung zu bildender latenter Ertragsteuern zum 31. Dezember 2003 um 159,6 Mio. € auf 695,3 Mio. €. 11,4 Mio. € der Erhöhung sind auf die quotale Konsolidierung zurückzuführen, 148,2 Mio. € auf den alten Konsolidierungskreis.

### Disagien über die Laufzeit zu verteilen

Die Bankverbindlichkeiten lagen um rund 72,8 Mio. € über denen der HGB-Bilanzierung. Während sie sich durch die quotale Konsolidierung um 93,2 Mio. € erhöhten, fielen die Bankverbindlichkeiten des alten Konsolidierungskreises um 20,4 Mio. € niedriger aus. Die Ursache hierfür liegt in den unterschiedlichen Ansatzvorschriften für so genannte Zinsvorauszahlungen (Disagien), die im HGB-Konzern im Jahr der Zahlung sofort aufwandswirksam verbucht werden konnten, während sie nach IAS 39 während der gesamten Laufzeit der Zinsfestschreibung als Zinsaufwand zu behandeln und den Bankverbindlichkeiten zuzuschreiben sind.

Die Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten um 27,4 Mio. € ist zum überwiegenden Teil durch die Anpassungen der latenten Steuerrückstellungen zu begründen.

### Auswirkungen auf die Ertragslage – Ergebnisüberleitung

in T€	Davon Anteil Quotenkonso- lidierung	
Jahresüberschuss nach HGB 31.12.2003	-524	0
Miet- und sonstige Erträge	8.912	8.907
Sonstige Aufwendungen	-4.789	-4.711
Abschreibungen	22.380	0
Aufwendungen und Erträge aus der Bewertung von Finanzinstrumenten und Immobilien	5.550	-1.535
Zinsergebnis	-7.613	-4.208
Erträge aus Beteiligungen	-3.030	-3.030
Steuern	228	-354
Ergebnisanteile anderer Gesellschafter	-2.095	0
Jahresüberschuss nach IFRS	19.019	-4.931

Die Umsatzerlöse und sonstigen Erträge des Geschäftsjahres 2003 erhöhten sich durch den erweiterten Konsolidierungskreis um 8,9 Mio. €. Dem standen jedoch Aufwendungen gegenüber, die 4,8 Mio.€ über den nach HGB ausgewiesenen Aufwendungen lagen.

Der wesentliche Unterschied zwischen den HGB- und den IFRS-Vorschriften liegt im Ansatz von planmäßigen Abschreibungen auf Immobilien des Anlagevermögens. Da die Shoppingcenter der Deutsche EuroShop langfristig zur Erzielung von Einkünften gehalten werden, sind für die Bewertung dieser Immobilien die Vorschriften des IAS 40 heranzuziehen. Danach ist einmal jährlich zur Feststellung der Werthaltigkeit der Immobilien ein so genannter Impairment Test durchzuführen. Bei der Ergebnisermittlung ist der Unterschiedsbetrag zwischen altem und neuem Verkehrswert anzusetzen. Planmäßige Abschreibungen sind nach IAS 40 nicht vorzunehmen. Daneben fließen sämtliche Investitionen, die nach handelsrechtlichen Vorschriften zu aktivieren waren, direkt als Aufwand in das Ergebnis ein.

Für 2003 hatte diese Vorgehensweise zur Folge, dass Abschreibungen von 22,4 Mio. € entfielen. Aus der Bewertung der Immobilien und Beteiligungen zum 31. Dezember 2003 resultierte unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr getätigten Investitionen ein positives Bewertungsergebnis von 5,6 Mio. €.

Das Zinsergebnis hat sich nicht nur durch den erweiterten Konsolidierungskreis, sondern auch durch die periodengemäße Verrechnung der geleisteten Zinsvorauszahlungen (Disagien) um 7,6 Mio. € verschlechtert.

Während das Geschäftsjahr 2003 nach HGB einen Konzernjahresfehlbetrag von 0,5 Mio. € auswies, lag nach IFRS mit einem Überschuss von 19,0 Mio. € ein um 19,5 Mio. € besseres Konzernergebnis vor.

## Auswirkungen auf die Finanzlage – Cash Flow-Überleitung

in T€	HGB*	Veränderung durch Quotenkonsolidierung	Übrige Veränderungen	IFRS
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>-524</b>	<b>-4.931</b>	<b>24.474</b>	<b>19.019</b>
Auf andere entfallener Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.738	0	2.094	356
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-2.262</b>	<b>-4.931</b>	<b>26.568</b>	<b>19.375</b>
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	22.393	0	-22.380	13
Wertveränderungen von Finanzimmobilien IAS 40	0	-493	-10.995	-11.488
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten IAS 39	0	0	-1.622	-1.622
Investitionen des Geschäftsjahrs	0	2.028	5.532	7.560
Latente Steuern	7.364	0	-381	6.983
<b>Cash Flow aus dem Ergebnis</b>	<b>27.495</b>	<b>-3.396</b>	<b>-3.278</b>	<b>20.821</b>
Veränderungen Forderungen, Wertpapiere und ARAP	-3.895	1.128	22	-2.745
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-2.456	-1.251	-7.364	-1.652
Veränderung Verbindlichkeiten und PRAP	4.389	-5.520	1	-1.130
<b>Cash Flow aus lfd. Geschäftstätigkeit</b>	<b>25.533</b>	<b>-9.039</b>	<b>-10.619</b>	<b>15.294</b>
Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	32	0	-32	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögens	-43.163	-12.232	-1.577	-56.972
Ein-/Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-28.003	5.787	-1	-22.217
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-71.134</b>	<b>-6.445</b>	<b>-1.610</b>	<b>-79.189</b>
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	-792	13.741	3.147	16.096
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-32.303	0	4	-32.299
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-33.095</b>	<b>13.741</b>	<b>3.151</b>	<b>-16.203</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-78.696</b>	<b>-1.743</b>	<b>-9.078</b>	<b>-80.098</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>153.860</b>	<b>14.858</b>	<b>0</b>	<b>168.718</b>
Veränderungen des Konsolidierungskreises und übrige	13.445	-25	-52	13.368
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>88.609</b>	<b>13.090</b>	<b>-9.130</b>	<b>101.988</b>

\* für IFRS-Vergleichszwecke wurden Positionen umgegliedert.

Die bereits gemachten Ausführungen zur Vermögens- und Ertragslage spiegeln einen deutlich höheren Cash Flow nach der IFRS-Umstellung wider.

## Auswirkungen auf das Eigenkapital

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Jahresüberschuss	Summe	Minderheitenanteile	Summe Kapital
<b>Stand zum 31.12.2002 nach HGB</b>	<b>20.000</b>	<b>528.512</b>	<b>0</b>	<b>1.979</b>	<b>8.853</b>	<b>559.344</b>	<b>-2.527</b>	<b>556.817</b>
Anpassung aus der Erstanwendung IAS 39:								
Bewertung von Beteiligungen			18.964			18.964		<b>18.964</b>
Anpassung von Disagien			20.081			20.081	3.454	<b>23.535</b>
Fair Value Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien			68.437			68.437	44.303	<b>112.740</b>
Anpassung aus latenten Steuern			-22.421			-22.421		<b>-22.421</b>
Veränderungen im Konsolidierungskreis			5.110			5.110		<b>5.110</b>
Veränderung aus der Währungsumrechnung			105			105		<b>105</b>
Übrige Veränderungen		8.853			-8.853	0	-2	<b>-2</b>
<b>Stand zum 01.01.2003 nach IFRS</b>	<b>20.000</b>	<b>537.365</b>	<b>90.276</b>	<b>1.979</b>	<b>0</b>	<b>649.620</b>	<b>45.228</b>	<b>694.848</b>
Konzernergebnis					19.019	19.019	356	<b>19.375</b>
Dividendenauszahlungen		-30.000				-30.000		<b>-30.000</b>
Entnahmen aus der Kapitalrücklage						0		<b>0</b>
Einstellungen in Gewinnrücklagen						0		<b>0</b>
Anpassung der Rücklage nach IAS 40						0	-946	<b>-946</b>
Veränderung aus der Währungsumrechnung			-25			-25		<b>-25</b>
Übrige Veränderungen			339			339	11.710	<b>12.049</b>
<b>Stand zum 31.12.2003 nach IFRS</b>	<b>20.000</b>	<b>507.365</b>	<b>90.590</b>	<b>1.979</b>	<b>19.019</b>	<b>638.953</b>	<b>56.348</b>	<b>695.301</b>

Das Eigenkapital enthält erfolgsneutrale Anpassungen aus der Erstbewertung nach IFRS. Aus der erstmaligen Bewertung der Beteiligungen nach IAS 39 resultierte eine Erstanwendungsrücklage in Höhe von T€ 18.964 und aus der Anpassung von Disagien wurden T€ 20.081 dem Eigenkapital zugeführt. Aus dem Ansatz der Immobilien mit dem Fair Value resultiert eine Erstanwendungsrücklage in Höhe von T€ 68.437. Des Weiteren wurde in das Eigenkapital eine latente Steuerrückstellung in Höhe von T€ 22.421 für die beschriebenen Effekte eingestellt.

## Erläuterungen zur Konzernbilanz

### ANLAGEVERMÖGEN

#### 1. Immaterielle Vermögensgegenstände

<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
<b>in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
1. Januar 2004	5	5
Zugänge	9	1
Abschreibungen	-2	-1
	<b>12</b>	<b>5</b>

Bei den Zugängen handelt es sich um eine erworbene Konsolidierungssoftware, die in den Geschäftsräumen der Muttergesellschaft in Hamburg installiert ist. Bei den Abschreibungen wurde eine Nutzungsdauer von zwei bis fünf Jahren zugrunde gelegt. Sie wurden tageweise linear mit 20 bis 50 % berechnet.

#### 2. Sachanlagen

##### 2a. Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

<b>Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau</b>		
<b>in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
1. Januar 2004	64.613	13.678
Zugänge	154.124	50.935
Umbuchungen	-35.662	0
	<b>183.075</b>	<b>64.613</b>

Die Zugänge betreffen zum einen die Fertigstellung des im September 2004 eröffneten Phoenix-Centers in Hamburg zu Anschaffungskosten. Des Weiteren sind Investitionen für die im Bau befindlichen Objekte Forum Wetzlar und Klagenfurt bzw. Restinvestitionen für das Objekt Einkaufs-Center Árkád Pécs angefallen.

Die Umbuchungen betreffen das Einkaufs-Center Árkád Pécs, das erstmalig gemäß IAS 40 mit dem Verkehrswert angesetzt wurde.

Der Gesamtbetrag enthält aktivierte Zinsen, die während der Bauzeit angefallen sind in Höhe von T€ 9.502.

## 2b. Betriebs- und Geschäftsausstattung

<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
1. Januar 2004	32	32
Zugänge	4	12
Abschreibungen	-12	-12
	<b>24</b>	<b>32</b>

Bei den Zugängen handelt es sich um Einbauten und Einrichtungsgegenstände in den Geschäftsräumen der Deutsche EuroShop AG.

Bei den Abschreibungen wurde eine Nutzungsdauer zwischen 3 und 13 Jahren angenommen.

## 3. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
1. Januar 2004	930.475	918.987
Umbuchungen	35.662	0
Abgänge	-57.090	0
Zuschreibungen	15.743	13.365
Wertminderungen	-6.320	-1.877
	<b>918.470</b>	<b>930.475</b>
direkt zurechenbare Mieteinnahmen	58.008	56.741
direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-9.267	-10.063

Die Umbuchungen betreffen das Einkaufs-Center Árkád Pécs, das erstmalig gemäß IAS 40 mit dem Verkehrswert angesetzt wurde.

Demgegenüber steht ein Abgang aus dem Verkauf des Shoppingcenters Centro Commerciale Friuli in Italien.

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von T€ 481.804 (i. Vj. T€ 447.894).

#### 4. Finanzanlagen

<b>Finanzanlagen in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
1. Januar 2004	100.320	82.268
Zugänge	4	16.430
Abgänge	-1.053	0
Zu-/Abschreibungen	2.398	1.622
	<b>101.669</b>	<b>100.320</b>

Es sind Anschaffungsnebenkosten für die Ilwro Joint Venture Sp. zo.o. in Warschau in Höhe von T€ 4 angefallen. Des Weiteren erfolgte eine Kapitalrückzahlung, die als Abgang ausgewiesen wird.

In den Finanzanlagen sind drei Beteiligungsunternehmen enthalten, die nicht in die Konsolidierung einfließen, sondern gemäß IAS 39 als „Available-for-Sale“ gehalten und zu Marktwerten angesetzt werden.

Für die Beteiligungen DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG und Ilwro Joint Venture Sp. zo.o. wurden per Saldo ertragswirksame Zuschreibungen in Höhe von T€ 2.398 im Berichtsjahr vorgenommen.

Des Weiteren ist im Endbestand die Beteiligung an der City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking, enthalten. Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auf die Wahrnehmung der Funktion als Komplementärin der City-Point Kassel KG, Pöcking. Sie wird aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert.

#### UMLAUFVERMÖGEN

##### 5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.529	3.368
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-1.544	-1.302
	<b>1.985</b>	<b>2.066</b>

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechnete Leistungen für Investitionen. Als Sicherheit dienen Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronats-erklärungen.

## 6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen

<b>Forderungen gegen verbundene Unternehmen in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Forderungen gegen Gesellschafter	0	10.319
Darlehensforderungen	0	10.393
	<b>0</b>	<b>20.712</b>

Die im Vorjahr ausgewiesene ausstehende Pflichteinlage des Mitgesellschafters und die Darlehensforderung gegen die Einkaufs-Center Arkaden Pecs KG wurden im Berichtsjahr vollständig gezahlt.

## 7. Sonstige Vermögensgegenstände

<b>Sonstige Vermögensgegenstände in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Forderungen aus Umsatzsteuer	11.584	15.407
Anrechenbare Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag	847	943
Übrige	2.266	3.896
	<b>14.697</b>	<b>20.246</b>

Bei den übrigen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Zins- und Darlehensforderungen, sonstige Forderungen gegen Mieter sowie Forderungen aus der Abwicklung von Grundstückskaufverträgen.

<b>Forderungsspiegel in T€</b>	<b>Gesamt</b>	<b>bis ein Jahr</b>	<b>über 1 Jahr</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.985	1.985	0
	(2.066)	(2.066)	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0	0	0
	(20.712)	(20.712)	0
Sonstige Vermögensgegenstände	14.697	14.697	0
	(20.246)	(12.719)	(7.527)
	<b>16.682</b>	<b>16.682</b>	<b>0</b>
	<b>(43.024)</b>	<b>(35.497)</b>	<b>(7.527)</b>

Vorjahreswerte in Klammern

## 8. Wertpapiere

<b>Wertpapiere in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
DWS ABS Funds	41.663	0
DWS Geldmarktfondsanteile	22.282	21.990
	<b>63.945</b>	<b>21.990</b>

Ausgewiesen werden DWS-Fondsanteile, die zu Marktwerten am 31.12.2004 angesetzt wurden.

## 9. Liquide Mittel

<b>Liquide Mittel in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Festgelder	57.999	64.087
Tagesgelder	14.475	11.473
Konten in laufender Rechnung	13.833	4.427
Kassenbestände	24	11
	<b>86.330</b>	<b>79.998</b>

Die Fälligkeit der liquiden Mittel liegt sämtlich unter einem Jahr.

## 10. Eigenkapital und Rücklagen

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Darstellung der Eigenkapitalentwicklung ersichtlich.

### 10a. Grundkapital

Das Grundkapital beträgt T€ 20.000 und ist in 15.625.000 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt € 1,28. Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis spätestens zum 18. Juni 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 7.812.500 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt € 10.000.000 zu erhöhen.

Die Deutsche EuroShop AG weist einen Bilanzgewinn von T€ 30.000 aus. Der Vorstand wird der Hauptversammlung am 23. Juni 2005 vorschlagen, den Bilanzgewinn in voller Höhe auszuschütten. Dies entspricht einer Dividende in Höhe von € 1,92 je Aktie.

## 10b. Minderheitenanteile

Die Anteile anderer Gesellschafter beinhalten Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter am konsolidierungspflichtigen Kapital aus der Kapitalkonsolidierung sowie die ihnen zustehenden Anteile am Gewinn und Verlust.

## 10c. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen umfassen die gesetzlichen Rücklagen und andere Gewinnrücklagen.

<b>Gewinnrücklagen in T€</b>	<b>01.01.2004</b>	<b>Verände- rungen</b>	<b>31.12.2004</b>
Gesetzliche Rücklagen	1.979	21	2.000
Erstbewertung nach IAS 39 Disagien	20.081	0	20.081
Erstbewertungsrücklage nach IAS 39 Finanzinstrumente	18.964	0	18.964
Erstbewertungsrücklage nach IAS 40 Immobilien	68.770	-1.687	67.083
Erstbewertungsrücklage nach IAS 12 Latente Steuern	-22.421	0	-22.421
Übrige	5.196	139	5.335
	<b>92.569</b>	<b>-1.527</b>	<b>91.042</b>

Die Erstbewertungsrücklagen wurden gebildet, um die erstmaligen Bewertungsunterschiede zwischen IFRS und HGB für Disagien, zu bewertende Immobilien und Beteiligungen ins Eigenkapital einzustellen. Aus dem Verkauf des Objekts in Udine resultiert ein Abgang aus dem Konzerneigenkapital in Höhe von T€ 1.687. Die übrigen Veränderungen beinhalten den Währungsausgleichsposten.

## 11. Bankverbindlichkeiten

<b>Bankverbindlichkeiten in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	6.675	5.012
Langfristige Bankverbindlichkeiten	597.576	476.400
	<b>604.251</b>	<b>481.412</b>

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von T€ 583.824 (i.Vj. T€ 460.776).

Die Fremdfinanzierung der Immobilien erfolgt überwiegend langfristig. Von den Bankverbindlichkeiten in Höhe von T€ 604.251 haben 91% eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bei einem durchschnittlichen Effektivzinssatz zum 31. Dezember 2004 von 5,66%. Bei 71% dieser Verbindlichkeiten sind die Zinskonditionen mindestens bis 2013 zu einem Effektivzinssatz von 5,54% fest vereinbart.

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden T€ 4.341 (i. Vj. T€ 3.958) aufwandswirksam erfasst.

## 12. Passive latente Steuern

<b>Passive latente Steuern in T€</b>	<b>Stand 1.1.2004</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>Stand 31.12.2004</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>43.586</b>	<b>0</b>	<b>102</b>	<b>8.192</b>	<b>51.676</b>

Die passiven latenten Steuern wurden auf das laufende Konzernergebnis gebildet. Auf die inländischen Gesellschaften entfällt ein Zuführungsbetrag in Höhe von T€ 4.545, für die ausländischen Gesellschaften beträgt der Zuführungsanteil T€ 3.647.

## 13. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Bauleistungen	1.061	3.291
Honorare	1.405	0
Hypothekeneintragungsgebühren	656	0
Übrige	620	581
	<b>3.742</b>	<b>3.872</b>

## 14. Steuerrückstellungen

<b>Steuerrückstellungen in T€</b>	<b>Stand 1.1.2004</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>Stand 31.12.2004</b>
Sonstige Ertrag- steuern	30	8	22	2.186	2.186
Grundsteuer	1.020	143	136	402	1.143
	<b>1.050</b>	<b>151</b>	<b>158</b>	<b>2.588</b>	<b>3.329</b>

Die sonstigen Ertragsteuern betreffen im Wesentlichen die auf den Veräußerungsgewinn abzuführende italienische Ertragsteuer. Die Grundsteuerrückstellungen betreffen ausschließlich die inländischen Gesellschaften.

### 15. Sonstige Rückstellungen

<b>Sonstige Rückstellungen</b>					<b>Stand</b>
<b>in T€</b>	<b>Stand 1.1.2004</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>31.12.2004</b>
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	4.158	3.545	428	15.854	16.039
Honorare	435	319	0	606	722
Übrige	2.369	1.396	786	1.210	1.397
	<b>6.962</b>	<b>5.260</b>	<b>1.214</b>	<b>17.670</b>	<b>18.158</b>

Die Rückstellungen für bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Bau- und Instandhaltungsleistungen entfallen im Wesentlichen auf das im Bau befindliche Forum Wetzlar und das im September 2004 fertiggestellte Phoenix-Center Hamburg.

Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit bis 1 Jahr.

### 16. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
<b>in T€</b>		
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	334	4.336
Mietkautionen	1.165	982
Umsatzsteuer	950	851
Kreditorische Debitoren	303	495
Übrige	1.802	1.363
	<b>4.554</b>	<b>8.027</b>

Die übrigen beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostennachzahlungen und Mietvorauszahlungen für das Folgejahr.

<b>Verbindlichkeitspiegel</b>				
<b>in T€</b>	<b>Gesamt</b>	<b>bis ein Jahr</b>	<b>1 – 5 Jahre</b>	<b>mehr als 5 Jahre</b>
Bankverbindlichkeiten	604.251	6.675	50.571	547.005
	(481.412)	(5.012)	(44.636)	(431.764)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.742	3.742	0	0
	(3.872)	(3.872)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.641	4.555	0	86
	(8.273)	(8.027)	(0)	(246)
davon aus Steuern	950	950	0	0
	(986)	(986)	(0)	(0)
	<b>612.634</b>	<b>14.972</b>	<b>50.571</b>	<b>547.091</b>
	<b>(493.557)</b>	<b>(16.911)</b>	<b>(44.636)</b>	<b>(432.010)</b>

Vorjahreswerte in Klammern

## Sonstige finanzielle Verpflichtungen

<b>Verpflichtungen aus Miet-, Leasingverträgen und Kreditzusagen</b>		
<b>in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Fällig 2004	0	78
Fällig 2005	60	0
Fällig 2006–2007	102	210
Fällig nach 2007	0	0
	<b>162</b>	<b>288</b>

## Haftungsverhältnisse und Eventualverbindlichkeiten

<b>Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten</b>		
<b>in T€</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Sicherheiten	0	17.855

Im Vorjahr bestanden Haftungsverhältnisse in Höhe von T€ 17.855.

Es bestehen Eventualverbindlichkeiten in Form eines Besserungsscheins seitens der Deutsche EuroShop AG in Höhe von T€ 1.800. Hierbei handelt es sich um einen Kaufpreisbesserungsanspruch, der in Abhängigkeit zur Performance der Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG über einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren an die Verkäufer zu leisten ist.

## Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2004 waren im Konzern drei **Mitarbeiter** beschäftigt.

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass auf die nachfolgend genannten Aktionäre entsprechend der Mitteilungspflicht nach dem Wertpapierhandelsgesetz Stimmrechte von fünf Prozent und mehr an der Deutsche EuroShop AG entfallen:

<b>Aktionär</b>	<b>Bestands- meldung zum</b>	<b>Meldepflichtiger Beteiligungs-/ Stimmrechts- anteil in %</b>	<b>davon im Eigenbesitz in %</b>	<b>davon mittelbar zuzurechnen in %</b>	<b>Stimmrechts- anteil am eingetragenen Grundkapital in €</b>
Alexander Otto, Hamburg	02.04.2002	13,50	1,00	12,50	2.699.600
- AROSA Vermögens- verwaltungsges. m.b.H., Hamburg	02.04.2002	12,50	12,50	0,00	2.500.000
Benjamin Otto, Hamburg	02.04.2002	7,74	0,00	7,74	1.548.000
- „Bravo-Alpha“ Beteiligungs G.m.b.H., Hamburg	02.04.2002	7,74	3,71	4,03	1.548.000

\* einschließlich Hinzurechnungen gemäß § 22 Abs. 1, Ziffer 2 WpHG

Unter Bezug auf § 161 AktG geben wir Ihnen entsprechend den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex (Ziff. 6.6) davon Kenntnis, dass die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember 2004 folgende Anteile an den ausgegebenen Aktien der Deutsche EuroShop AG (15.625.000 Stück) halten:

	<b>31.12.2004</b>
<b>Aufsichtsrat</b>	<b>2.147.525 Stück</b>
- davon Alexander Otto > 1%	2.109.125 Stück
<b>Vorstand</b>	<b>28.600 Stück</b>

## Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 17. Umsatzerlöse

<b>Umsatzerlöse</b>		
<b>in T€</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Mieteinnahmen	59.558	56.741
Übrige	1.863	1.138
	<b>61.421</b>	<b>57.879</b>
davon den gem. IAS 40 als Renditeliegenschaften gehaltenen Immobilien direkt zurechenbare Mieteinnahmen	58.008	56.741

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um weiterbelastete Nebenkosten und Nutzungsentschädigungen bzw. Abfindungen ausgeschiedener Mieter.

### 18. Sonstige betriebliche Erträge

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
<b>in T€</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Buchgewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	791	321
Währungskursgewinne	2.197	221
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.087	89
Erträge aus dem Verkauf von Immobilien	4.825	0
Übrige	443	412
	<b>9.343</b>	<b>1.043</b>

## 19. Sonstige betriebliche Aufwendungen

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen in T€</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Grundstücksbetriebskosten	-3.459	-3.277
Instandhaltungskosten	-479	-2.663
Grundstücksverwaltungskosten	-4.317	-3.332
Infrastrukturkosten	-1.674	-170
Finanzierungskosten	-1.849	-903
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-1.012	-791
Vermietungskosten	-3.814	-1.089
Geschäftsbesorgungshonorare	0	-825
Währungskursverluste	-56	-2.207
Übrige	-2.599	-2.372
	<b>-19.259</b>	<b>-17.629</b>
davon den gem. IAS 40 als Renditeliegenschaften gehaltenen Immobilien direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-9.267	-10.063

## 20. Finanzergebnis

<b>Finanzergebnis in T€</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>2.649</b>	<b>4.598</b>
Termingelder	2.153	3.598
Übrige	496	1.000
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-27.961</b>	<b>-26.571</b>
Darlehenszinsen	-27.814	-26.547
Übrige	-147	-24
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>4.799</b>	<b>3.485</b>
<b>Anpassung des Marktwertes von Wertpapieren</b>	<b>0</b>	<b>289</b>
Bewertungsergebnis (Fair Value) DWS-Geldmarktfondsanteile	0	289
<b>Aufwendungen und Erträge aus der Bewertung von Finanzanlagen</b>	<b>8.018</b>	<b>5.550</b>
Zu-/Abschreibungen aus der Bewertung von Beteiligungen nach IAS 39	2.398	1.622
Investitionen des Geschäftsjahres	-3.802	-7.560
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	15.743	13.365
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-6.321	-1.877
	<b>-12.495</b>	<b>-12.649</b>

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten die Ausschüttungen der Beteiligungen.

Den Beteiligungen an der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus Zentrum KG und der Ilwro Joint Venture Sp. zo.o. wurde per Saldo ein Betrag in Höhe von T€ 2.398 zugeschrieben.

Die Investitionen des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von T€ 3.802 beinhalten die Zugänge zum Immobilienvermögen, die bisher handelsrechtlich aktiviert wurden. Bedingt durch den Ansatz der Immobilienmarktwerte, werden die Investitionen vollständig im Entstehungsjahr als laufender Aufwand erfasst.

## 21. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		
<b>in T€</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Tatsächlicher Steueraufwand	-2.684	-461
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	-4.545	-6.255
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-3.545	-727
	<b>-10.774</b>	<b>-7.443</b>

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, in dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden. Im Jahr 2004 wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Steuersatz von 25 % für die latente Steuer kalkuliert. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer berücksichtigt. Für die ausländischen Gesellschaften wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze zum Ansatz gebracht.

## 22. Sonstige Steuern

<b>Sonstige Steuern</b>		
<b>in T€</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Grundsteuer	-920	-1.002
Sonstige Steuern	-62	-55
	<b>-982</b>	<b>-1.057</b>

Bei der Grundsteuer handelt es sich um die nicht auf Mieter umlagefähigen Beträge.

## Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

### Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist entsprechend den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich nach Zahlungsströmen aus der operativen und laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Finanzmittelbestand beinhaltet Kassenbestände, Bankguthaben und DWS-Fondsanteile.

### Operativer Cash Flow

Nach Korrektur des Jahresergebnisses ergibt sich ein operativer Cash Flow in Höhe von T€ 21.688. Die gesamte Mittelveränderung aus dem Finanzergebnis (Zins-, Bewertungs- und Beteiligungsergebnis) wird der operativen Geschäftstätigkeit zugerechnet.

### Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit

Die Veränderung der Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten gehen in den Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein.

Entwicklung der Forderungen in T€	Veränderung		
	31.12.2003	des Cash Flows	31.12.2004
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.066	-81	1.985
Sonstige Vermögensgegenstände	20.246	-5.549	14.697
	<b>22.312</b>	<b>-5.630</b>	<b>16.682</b>

Entwicklung der kurzfristigen Rückstellungen in T€	Veränderung		
	31.12.2003	des Cash Flows	31.12.2004
Steuerrückstellungen	1.049	2.280	3.329
Übrige Rückstellungen	6.962	11.196	18.158
	<b>8.011</b>	<b>13.476</b>	<b>21.487</b>

Entwicklung der Verbindlichkeiten in T€	Veränderung		
	31.12.2003	des Cash Flows	31.12.2004
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.872	-130	3.742
Sonstige Verbindlichkeiten	8.273	-3.633	4.640
	<b>12.145</b>	<b>-3.763</b>	<b>8.382</b>

### Cash Flow aus Investitionstätigkeit

Aus dem Verkauf der Centro Commerciale Friuli in Italien resultiert der Abgang des Shoppingcenters zum 31.12.2004 mit einem Veräußerungserlös in Höhe von T€ 62.000.

### Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2004 wurde eine Dividende an die Aktionäre bzw. Ausschüttungen an die Minderheitsgesellschafter in Höhe von T€ 36.031 geleistet.

### Veränderung des Konsolidierungskreises

Aus dem Verkauf der Centro Commerciale Friuli in Italien und übrigen Veränderungen ergibt sich zum Bilanzstichtag ein liquiditätsunwirksamer Effekt in Höhe von T€ 1.386.

Cash Flow je Aktie		2004	2003
Stückaktien im Umlauf	Stück	15.625.000	15.625.000
Operativer Cash Flow	T€	21.688	20.821
Operativer Cash Flow je Aktie	€	1,39	1,33
Cash Flow aus der Geschäftstätigkeit	T€	37.030	15.294
Cash Flow je Aktie	€	2,37	0,98

## Ergebnis je Aktie

In Übereinstimmung mit IAS 33 wird das Ergebnis je Aktie ermittelt, indem der Konzernjahresüberschuss durch die gewichtete Durchschnittszahl der ausgegebenen Aktien dividiert wird. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potenzielle Aktien auftreten (Wandelanleihen und Aktienoptionen). Der Deutsche EuroShop-Konzern hat keine verwässernden Aktienerwerbsvereinbarungen abgeschlossen. Damit entsprechen sich das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie.

Ergebnis je Aktie		2004	2003
Stückaktien im Umlauf	Stück	15.625.000	15.625.000
Konzernjahresüberschuss	T€	27.736	19.019
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	€	1,78	1,22

## Segmentberichterstattung

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an in- und ausländischen Einkaufszentren als einheitliche Geschäftsausrichtung. Eine Segmentdifferenzierung wird deshalb nicht vorgenommen. Den Umsatzerlösen liegen ausschließlich Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zugrunde.

Informationen nach geographischen Segmenten				
in T€	Inland	Ausland	davon EU	Gesamt
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>50.160</b>	<b>11.261</b>	<b>11.261</b>	<b>61.421</b>
(Vorjahreswerte)	(47.631)	(10.248)	(10.248)	(57.879)

Vorjahreswerte in Klammern

## Nahestehende Personen nach IAS 24

Die Beteiligungen und die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG gelten als nahe stehende Personen im Sinne des IAS 24. Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestanden im Berichtsjahr Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit diesem Personen- und Gesellschaftskreis, die zu Konditionen abgewickelt wurden, die dem Fremdvergleich standhalten.

Mit der Douglas Unternehmensgruppe, bei der das Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Jörn Kreke Vorsitzender des Aufsichtsrats ist, wurden im Rahmen bestehender Mietverträge Einnahmen im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 2.507 erzielt.

An die ECE Unternehmensgruppe, bei der das Aufsichtsratsmitglied Herr Alexander Otto Geschäftsführer ist, wurden Honorare für Dienstleistungsverträge in Höhe von T€ 24.545 gezahlt. Hiervon entfielen auf im Bau befindliche Objekte ein Betrag in Höhe von T€ 15.121, auf im Betrieb befindliche Objekte ein Betrag in Höhe von T€ 9.424.

## Aufsichtsrat und Vorstand

### Aufsichtsrat

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

**Manfred Zaß**, Königstein im Taunus, Vorsitzender

Bankkaufmann

- a) Deutsche Börse AG, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitz)

**Dr. Michael Gellen**, Köln, stellvertretender Vorsitzender

Rechtsanwalt

- a) Deutsche Wohnen AG, Eschborn (stellvertretender Vorsitz)  
Deutschbau Immobilien Dienstleistungen GmbH, Düsseldorf (bis 31.01.2004)
- b) Deutschbau Holding GmbH, Düsseldorf (bis 29.02.2004)  
Deutschbau Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (bis 31.01.2004)  
Deutsche Bank Realty Advisors, Inc., New York (bis 31.01.2004)

**Thomas Armbrust**, Hamburg

Mitglied der Geschäftsführung der KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg

- a) C.J. VOGEL AKTIENGESELLSCHAFT für BETEILIGUNGEN, Hamburg (Vorsitz)  
TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz)  
Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg  
Platinum AG, Hamburg (Vorsitz)
- b) ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)  
Spiegel Holdings, Inc., Chicago/USA

**Dr. Tessen von Heydebreck**, Frankfurt am Main (bis 17. Juni 2004)

Mitglied des Vorstandes der Deutsche Bank AG, Frankfurt am Main

- a) BASF AG, Ludwigshafen  
BVV Versicherungsverein des Bankgewerbes a.G., Berlin  
Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG, Frankfurt am Main  
DWS Investment GmbH, Frankfurt am Main  
Dürr AG, Stuttgart  
Gruner & Jahr AG, Hamburg

- b) Deutsche Bank Luxembourg S.A., Luxemburg (Vorsitz)
- Deutsche Bank Polska S.A., Warschau (Vorsitz)
- Deutsche Bank 000, Moskau (Vorsitz)
- Deutsche Bank Rt., Budapest (Vorsitz)
- EFG Eurobank Ergasias S.A., Athen
- Deutsche Bank Trust Corporation, New York
- Deutsche Bank Trust Company America, New York

**Dr. Jörn Kreke**, Hagen

Kaufmann

- a) Douglas Holding AG, Hagen (Vorsitz)

**Alexander Otto**, Hamburg

Vorsitzender der Geschäftsführung der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

- a) HSH Nordbank AG, Hamburg
- Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
- British American Tobacco (Industrie) GmbH, Hamburg
- British American Tobacco (Germany) GmbH, Hamburg
- BATIG Gesellschaft für Beteiligungen, Hamburg

**Dr. Bernd Thiemann**, Frankfurt am Main (ab 17. Juni 2004)

Bankkaufmann

- a) Celanese AG, Kronberg (Vorsitz)
- EM.TV AG, München (Vorsitz)
- Berentzen Gruppe AG, Haselünne (stellvertretender Vorsitz)
- M.M. Warburg & Co. KGaA Holding, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
- Bankhaus Hallbaum AG & Co., Hannover
- Thyssen Krupp Steel AG, Duisburg
- VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a. G., Hannover

- b) Rothschild GmbH, Frankfurt (Vorsitz)
- Fraport AG, Frankfurt
- Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)

**Vorstand**

**Claus-Matthias Böge**, Hamburg (Sprecher des Vorstands)

**Dirk Hasselbring**, Hamburg

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf T€ 131 und verteilen sich wie folgt:

<b>T€</b>	<b>Variable Vergütung</b>
Manfred Zaß	34,8
Dr. Michael Gellen	26,1
Thomas Armbrust	17,4
Alexander Otto	17,4
Dr. Jörn Kreke	17,4
Ausgeschiedene Mitglieder	17,4
<b>(incl. 16 % Umsatzsteuer)</b>	<b>130,5</b>

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Die Bezüge des Vorstands betragen T€ 544 und verteilen sich wie folgt:

<b>T€</b>	<b>Feste Vergütung</b>	<b>Variable Vergütung</b>	<b>Neben-Vergütung</b>	<b>Vergütung Gesamt</b>
Claus-Matthias Böge	240	100	10	350
Dirk Hasselbring	117	75	2	194

Vorschüsse oder Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Die Gesellschaft ist zugunsten dieser Personen keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

Ferner ist die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechungserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet ([www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)) im November 2004 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

Hamburg, den 24. März 2005

Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand

  
**Claus-Matthias Böge**

  
**Dirk Hasselbring**

## Konzernunternehmen

Name und Sitz des Unternehmens	Nominales Eigenkapital in €	Anteil am Nominalkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	HGB-Ergebnisse 2004 in T€
<b>Vollkonsolidierte Unternehmen</b>					
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	50.000,00	100,00%	-	100,00%	1.174
Centro Commerciale Tuscia Galleria s.r.l., Mailand/Italien	10.000,00	100,00%	-	100,00%	115
Centro Commerciale Tuscia Viterbo s.r.l., Mailand/Italien	10.000,00	100,00%	-	100,00%	147
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	235.000.000,00	92,82%	-	92,82%	-1.437
SCI Val Commerces, Paris/Frankreich	5.000,00	92,82%	92,82%	-	930
Centro Commerciale Friuli Claus-Matthias Böge & Co. S.a.s., Mailand/Italien	5.600.000,00	92,82%	92,82%	-	6.538
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	50.000.000,00	89,00%	-	89,00%	1.375
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	21.630.000,00	87,74%	-	87,74%	1.260
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	50.000.000,00	72,00%	-	72,00%	-218
Forum Wetzlar KG, Hamburg	44.700.000,00	65,00%	-	65,00%	-4.260
<b>Quotenkonsolidierte Unternehmen</b>					
	<b>in €</b>				<b>in T€</b>
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	83.000.000,00	50,00%	-	50,00%	8.470
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	41.300.000,00	50,00%	-	50,00%	847
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	42.400.000,00	40,00%	40,00%	-	-1.265
City-Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	60.300.000,00	50,00%		50,00%	-748
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebsges. mbH & Co. OEG, Wien	1.000,00	50,00%	50,00%	-	-5.964
Immobilien KG FEZ Harburg, Hamburg	40.700.000,00	50,00%	-	50,00%	-14.150
<b>Beteiligungsunternehmen</b>					
	<b>in PLN</b>				<b>in TPLN</b>
Ilwro Joint Venture Sp. zo.o., Warschau/Polen	20.000.000,00	33,33%	-	33,33%	132.231
<b>in €</b>					
					<b>in T€</b>
DB Immobilienfonds 12					
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	150.000.000,00	40,77%	-	40,77%	2.252
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	12.688.000,00	37,35%	37,35%	-	5.208
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	25.564,60	40,00%	-	40,00%	7

## Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der Deutsche EuroShop AG ist verantwortlich für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die sonstigen im Geschäftsbericht gegebenen Informationen.

Der Konzernabschluss wurde unter Anwendung der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Konzernlagebericht enthält eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie darüber hinaus weitere Erläuterungen, die nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches zu geben sind. Soweit erforderlich, wurden sachgerechte Schätzungen vorgenommen, die auf der Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Abweichungen können entstehen, wenn die zugrunde gelegten Annahmen nicht oder nur zum Teil eintreffen.

Um die Zuverlässigkeit der Daten sowohl für die Erstellung des Konzernabschlusses einschließlich des Konzernlageberichts als auch für die interne Berichterstattung sicherzustellen, existiert ein wirksames internes Steuerungs- und Kontrollsystem.

Die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, hat den aufgestellten Konzernabschluss und den Konzernlagebericht geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk (s. S. 119) erteilt.



**Claus-Matthias Böge**



**Dirk Hasselbring**

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 geprüft. Aufstellung und Inhalt des Konzernabschlusses nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach den deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für die Wertansätze und Angaben im Konzernabschluss auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung beinhaltet die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

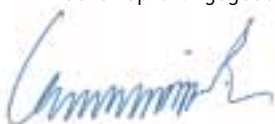
Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluss in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sowie der Zahlungsströme des Geschäftsjahres.

Unsere Prüfung, die sich auch auf den von dem Vorstand für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 aufgestellten Konzernlagebericht erstreckt hat, hat zu keinen Einwendungen geführt.

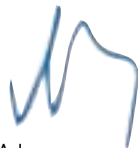
Nach unserer Überzeugung gibt der Konzernlagebericht insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Konzerns und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Außerdem bestätigen wir, dass der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004 die Voraussetzungen für eine Befreiung der Gesellschaft von der Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichts nach deutschem Recht erfüllen.

Frankfurt am Main, den 4. April 2005

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Lemnitzer  
Wirtschaftsprüfer



Adams  
Wirtschaftsprüfer

## Glossar

### A

#### **Ad-hoc-Publizität**

Verpflichtung börsennotierter Unternehmen laut Wertpapierhandelsgesetz, wichtige Informationen, die den Börsenkurs erheblich beeinflussen könnten, sofort zu veröffentlichen. Damit will der Gesetzgeber ausschließen, dass kursrelevante Informationen nur Insidern bekannt sind, die diesen Wissensvorsprung zu ihrem Vorteil nutzen.

#### **Aktienregister**

Verzeichnis, das Aktiengesellschaften führen müssen, die Namensaktien ausgeben. Darin ist jeder Aktionär mit Name, Geburtsdatum und Adresse aufgeführt; das Unternehmen kann somit jederzeit die aktuelle Aktionärsstruktur und ihre Veränderungen daraus ablesen. Aktionäre haben das Recht auf Auskunft über ihren eigenen Eintrag im Aktienregister.

### B

#### **Bruttoinlandsprodukt (BIP)**

Wert aller Güter und Dienstleistungen, die im Inland einer Volkswirtschaft innerhalb eines bestimmten Zeitraums erwirtschaftet, das heißt gegen Entgelt hergestellt bzw. erbracht werden.

#### **Cash Flow per Share (CFPS)**

Englische Bezeichnung für „Liquiditätsüberschuss je Aktie“. Berechnung: Cash Flow dividiert durch die ausgegebenen Aktien einer Gesellschaft. Der Cash Flow je Aktie dient als Grundlage für die Berechnung des Kurs-Cash Flow-Verhältnisses (KCV).

### C

#### **Corporate Governance**

Regeln guter und wertorientierter Unternehmensführung. Ziel ist die Kontrolle des Unternehmensmanagements bzw. die Schaffung von Mechanismen, mit denen Führungskräfte angehalten werden, im Interesse der Aktionäre zu handeln.

#### **Coverage**

Abdeckung einer börsennotierten Aktiengesellschaft mit Studien und Analysen von Banken und Finanzanalysten.

### D

#### **DAX**

Wichtigster deutscher Aktienindex. Er wird von der Deutsche Börse AG aus den Aktienkursen der 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten deutschen Unternehmen ermittelt, die im Prime Standard notiert sind.

#### **Designated Sponsor**

Ein zum Börsenhandel zugelassenes Unternehmen, das für bestimmte Wertpapiere verbindliche Kauf- und Verkaufspreise stellt und so für zusätzliche Liquidität in diesen Werten sorgt.

#### **Dividende**

Anteil am ausgeschütteten Bilanzgewinn einer Gesellschaft, der dem Aktionär entsprechend der von ihm gehaltenen Zahl von Aktien zusteht.

#### **DVFA-Ergebnis**

DVFA ist die Abkürzung für „Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management“. Aus den allgemein akzeptierten Richtlinien der DVFA zur Aufstellung von Unternehmensbilanzen errechnet sich das um Sonderinflüsse bereinigte so genannte DVFA-Ergebnis.

### E

#### **Earnings per Share (EPS)**

Englische Bezeichnung für „Gewinn pro Aktie“.

#### **EBIT**

Earnings before Interest and Taxes. Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

#### **EBITDA**

Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und außerordentlichem Ergebnis.

#### **EBT**

Earnings before Taxes. Ergebnis vor Steuern.

#### **EPRA**

European Public Real Estate Association. Die EPRA ist eine Organisation mit Sitz in Amsterdam, die die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilien-Aktiengesellschaften unterstützt. Der gleichnamige und international anerkannte EPRA-Index beschreibt die Performance der größten europäischen und nordamerikanischen börsennotierten Immobiliengesellschaften.

### F

#### **Free Cash Flow**

Erwirtschafteter Liquiditätsüberschuss aus den laufenden erfolgswirksamen Geschäftsaktivitäten. Ausdruck der Innenfinanzierungskraft, die einem Unternehmen für Investitionen, Schuldentilgung, Dividendenauszahlungen und Speisung des Finanzmittelbedarfs zur Verfügung steht.

## Fungibilität

Vertretbarkeit. Als fungibel werden Wertpapiere bezeichnet, bei denen die einzelnen Stücke ohne Weiteres ausgetauscht werden können. Die Börse wird als Markt für fungible Güter bezeichnet.

## G

### Gearing

Verschuldungskoeffizient, der das Verhältnis von Fremdkapital zu Eigenkapital angibt.

### Geschlossener Fonds

Englisch: Closed-End Funds. Fondsart, bei der der Verkauf von Anteilen eingestellt wird, wenn das vorher festgesetzte Ausgabevolumen erreicht ist. Ein Rückkauf der Anteile durch die emittierende Gesellschaft ist während der Laufzeit nicht vorgesehen.

### Grundkapital

Das in der Satzung einer Aktiengesellschaft festgelegte Kapital. Die Satzung bestimmt auch, in wie viele Anteile das Grundkapital eingeteilt ist. In Höhe ihres Grundkapitals gibt die Gesellschaft Aktien aus.

## H

### HGB-Bilanzierung

Das Handelsgesetzbuch (HGB) ist das wesentliche Gesetz für den Kaufmann; hier sind auch die Vorschriften für die Aufstellung von Jahresabschlüssen geregelt. Die Bilanzierung nach HGB geht vom Vorsichtsprinzip aus; damit sollen die Interessen der Gläubiger geschützt werden.

## I

### ifo Geschäftsklima-Index

Der ifo Geschäftsklima-Index ist ein wichtiger Frühindikator für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland. Zur Ermittlung des Index

befragt das ifo Institut jeden Monat rund 7.000 Unternehmen nach ihrer Einschätzung zur konjunkturellen Lage und ihrer kurzfristigen Unternehmensplanung.

### International Financial Reporting Standards (IFRS)

Internationaler Rechnungslegungsstandard; IFRS sind die Bezeichnungen für die neuen vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen Standards und kollektiv auch für die IAS des International Accounting Standards Committee (IASC). Die Anwendung von IFRS ist seit dem 1. Januar 2005 für börsennotierte Gesellschaften verpflichtend. Bei den IAS/IFRS steht die Informationsfunktion der Rechnungslegung im Mittelpunkt. Wesentliche Anforderung an den Jahresabschluss ist die faire Präsentation, die nicht durch Aspekte der Vorsicht und der Risikovorsorge eingeschränkt werden soll.

## J

### Jahresabschluss

Umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, den Anhang und den Lagebericht eines Unternehmens. Bei einer Aktiengesellschaft wird er vom Vorstand aufgestellt, durch einen vereidigten Wirtschaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat festgestellt.

## L

### Lebenshaltungskostenindex

Auch „Preisindex für die Lebenshaltung“, der vom Statistischen Bundesamt monatlich berechnet wird. Wichtigste statistische Messzahl für die Veränderung der Preise im so-

genannten Warenkorb zusammengefasster Güter innerhalb eines bestimmten Zeitraums und bezogen auf ein bestimmtes Basisjahr. Diese Veränderung wird auch als Inflationsrate bezeichnet.

## M

### Magnetmieter

Auch „Magnetbetreiber“ oder „Ankermieter“. Der Mieter, mit dem andere Mieter angezogen werden sollen. Mit ihrer hohen Kundenfrequenz sorgt er für eine Belebung des gesamten Shoppingcenters. Die kleineren Mieter, die sich um den Magnetmieter herum ansiedeln, profitieren von der hohen Kundenfrequenz des größeren. Die sinnvolle Struktur eines Centers hinsichtlich räumlicher Anordnung der Läden und Zusammenstellung des angebotenen Sortiments trägt entscheidend zu seinem Erfolg bei.

### Makrostandort

Der Großraum, in dem sich eine Immobilie befindet, sowie dessen Einzugs- und Verflechtungsbereich, wie Stadtteil, Stadt oder Region.

### Mall

Die Ladenzeile in einem Shoppingcenter.

### Marktkapitalisierung

Aktueller Kurswert einer Aktie multipliziert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien. Die Marktkapitalisierung wird für einzelne Unternehmen, aber auch für Branchen oder für gesamte Aktienmärkte ermittelt; dadurch werden diese miteinander vergleichbar.

### MDAX

Deutscher Nebenwerteindex (Mid-Cap-Index). Enthalten sind die 50 wichtigsten Aktien nach den DAX-Werten.

### **Mikrostandort**

Die Immobilie selbst und das unmittelbare Umfeld.

## **N**

### **Net Asset Value (NAV)**

Wert des Vermögens abzüglich der Verbindlichkeiten. Bezogen auf eine Aktie stellt der NAV deren inneren Wert dar. Zieht man vom NAV die latenten Steuern ab, erhält man den Net Net Asset Value (NNAV).

## **O**

### **Oberzentrum**

Zentraler Ort, der den gesamten (auch speziellen und hoch spezialisierten) Bedarf der eigenen und einer weiten Umlandbevölkerung deckt. Solche Orte verfügen in der Regel über einen Bedeutungsüberschuss, das heißt, es fließt ihnen mehr Kaufkraft zu als dort erwirtschaftet wird.

### **Offener Fonds**

Englisch: Open-End Funds. Die in Deutschland gängigste Fondsart, bei der die Anzahl der ausgegebenen Anteile nicht begrenzt ist. Je nach Mittelaufkommen werden laufend neue Anteile an Anleger ausgegeben oder zurückgenommen. Starke Kapitalzuflüsse erhöhen das Gesamtvermögen des offenen Fonds. Die zusätzlichen Gelder fließen in die Liquiditätsreserve, bis sie in entsprechende Werte angelegt werden.

### **Outsourcing**

Aus den USA stammender Begriff, der aus den Worten „outside resource using“ gebildet wurde. Übersetzt etwa „Ressourcen in die Verantwortung Dritter übergeben“. Dies geschieht in der Regel, um Unternehmensstrukturen wirtschaftlich zu optimieren.

## **P**

### **Peer-Group**

Vergleichsmaß für die Entwicklung von Aktienkursen branchenähnlicher Unternehmen. Sie wird nach individuellen Kriterien zusammengestellt.

### **Performance**

Bezeichnung für die prozentuale Wertentwicklung eines Anlageobjekts oder eines Wertpapierdepots während eines bestimmten Zeitraums.

## **R**

### **REIT**

Abkürzung für „Real Estate Investment Trust“. REITs sind börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften, die auf Ebene der Gesellschaft steuerbefreit sind. Dafür müssen ihre Erlöse zu mindestens 75 % aus Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Immobilien stammen und die Gewinne zu 90 % als Dividende an die Investoren ausgeschüttet werden. Mehr zu diesem Thema im Exkurs auf Seite 18.

### **Roadshow**

Unternehmenspräsentationen vor institutionellen Investoren.

## **S**

### **SDAX**

Nebenwerteindex (Small-Cap-Index), der die 50 wichtigsten Aktien nach denen des DAX und MDAX umfasst.

## **T**

### **TecDAX**

Nachfolger des NEMAX 50, der die 30 nach Marktkapitalisierung und Börsenumsatz größten Technologiewerte umfasst.

## **U**

### **Umsatzmiete**

Mietbetrag, der sich nicht auf die Mietfläche, sondern auf den Umsatz bezieht, der auf dieser Fläche erzielt wird.

## **V**

### **Verkaufsfläche**

Fläche, die von einem Handelsbetrieb zum Verkauf in einem Gebäude und/oder auf einem Freigelände genutzt wird und den Kunden zugänglich ist. Betrieblich und gesetzlich notwendige Nebenflächen sowie Treppenhäuser und Schaufenster werden nicht dazugechnet. Die Verkaufsfläche ist ein Teil der Mietfläche des Geschäfts.

### **Volatilität**

Statistisches Maß für Kursschwankungen. Je stärker ein Wert schwankt, desto höher ist seine Volatilität.

## **X**

### **Xetra**

Elektronisches Börsenhandelssystem für den standortunabhängigen Kassahandel. Das zentrale, offene Orderbuch kann von allen Marktteilnehmer eingesehen werden und erhöht daher die Markttransparenz. Gehandelt wird zwischen 9.00 und 17.30 Uhr (Stand: März 2005).

# Stichwortverzeichnis

02	Vorwort
07	Strategie
10	Investor Relations
30	Die Center
52	Konzernlagebericht
72	Konzernabschluss
120	Service

## A

AG 6, 25, 54, 84, 91, 99, 107, 113, 116  
Aktie und Aktienkurs 3, 12, 13, 16, 26, 28, 53  
Aktienumsätze 13  
Aktionärsstruktur 17, 120  
Anhang 1, 2, 84, 86, 119, 121  
Anlagekriterien 123  
Aufsichtsrat 1, 4, 19, 24, 67, 108, 114  
Aufwendungen 60, 78, 87, 95, 109  
Ausschüsse 4, 25, 28

## B

Bestätigungsvermerk 6, 118, 119  
Beteiligungen 3, 24, 32, 61, 73  
Beteiligungserträge 60, 123  
Beteiligungsstruktur Umschlag  
Bewertung der Immobilien 95, 123  
Bilanz 1, 76, 91, 92, 119,  
Bilanzgewinn 102, 120  
Bruttoinlandsprodukt 54, 55, 120  
Buchwert 83, 88

## C

Cash Flow 7, 61, 73, 91, 96, 110, 120, 123  
Center 9, 32, 34, 40, 42  
Centermanagement 7, 9, 32, 40, 67  
Corporate Governance 5, 24, 108, 120

## D

Discounted Cash Flow 61, 91  
Dividende 2, 7, 13, 18, 73, 83, 112, 120, 124  
Dividendenvorschlag 62

## E

Eigenkapital 38, 76, 84, 86, 94, 97, 99, 117  
Eigenkapitalquote 64  
Entsprechenserklärung 24, 28  
Erträge 78, 85, 95, 108  
Ertragslage 5, 26, 60, 68, 95, 118

## F

Finanzierung 33, 64, 70, 90, 103  
Finanzlage 64, 93, 96

## G

Gesamtwirtschaftliche Lage 54, 68  
Gewinn- und Verlustrechnung 69, 78, 84, 87, 108

## I

Investitionen 54, 61, 65, 71, 79, 95, 98, 109  
Investitionsrating 62  
Investitionsvolumen 33, 39, 65  
Investor Relations 3, 7, 11, 15, 16, 22  
Immobilienfonds 18, 53, 86  
Immobilienmarkt 18, 57

## K

Kapitalflussrechnung 71, 84, 111  
Kennzahlen Umschlag  
Konjunktur 16, 54

## L

Liquidität 2, 11, 64  
Liquiditätsausschüttung 22, 34  
Liquiditätsreserve 3, 61, 63, 78, 89, 101, 102, 104

## M

Marketing 22, 34  
Marktwert 3, 61, 63, 78, 89, 91, 101, 102, 104  
Mietermix 34, 40  
Mitarbeiter 6, 15, 71, 103

## N

Nachtragsbericht 70  
Net Asset Value 3, 58, 66

## P

Performance 3, 9, 103  
Prognosebericht 71  
Projektmanagement 32, 40, 67, 69, 114

## R

Rechnungslegung 2, 25, 27, 29, 84, 88, 93  
Risiken 27, 61, 67, 68, 119  
Rückstellungen 60, 61, 69, 77, 79, 85, 92, 96, 104,  
108, 111

## S

Strategie 2, 7, 19, 21, 26, 38

## U

Überleitungsrechnung 96, 98  
Umsatz 2, 115

## V

Vorstand 2, 3, 118

## W

Website 16  
Wettbewerb 13, 16, 69

# Finanzkalender 2005

## Januar

- 25. Roadshow Stuttgart, Seydler

## Februar

- 10. Roadshow Mailand, Berenberg Bank
- 15. Roadshow Frankfurt am Main, Berenberg Bank
- 16. Eröffnung Forum Wetzlar

## April

- 4. Bilanzausschusssitzung, Hamburg
- 14. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 18. Bilanzpresse- und Analystenkonferenz, Hamburg
- 19./20. Roadshow Paris und Zürich, Berenberg Bank
- 22. Roadshow Wien, HSBC Trinkaus & Burkhardt
- 25. Roadshow Edinburgh, HSBC Trinkaus & Burkhardt
- 28. Kempen & Co German Property Event, Frankfurt am Main

## Mai

- 3. Roadshow Köln und Düsseldorf, Sal. Oppenheim
- 10. Zwischenbericht 1. Quartal 2005
- 11./12. Roadshow London, Berenberg Bank
- 24. Sal. Oppenheim Real Estate Conference, London

## Juni

- 1. Deutsche Bank German Corporate Conference, Frankfurt am Main
- 2. Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam
- 9./10. Roadshow Dänemark, Finnland und Schweden, HypoVereinsbank
- 23. Hauptversammlung, Hamburg
- 23. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 24. Dividendenzahlung

## Juli

- 1. (Voraussichtliches) Inkrafttreten des neuen Wertpapierprospektgesetzes (WpPG)

## August

- 10. Halbjahresbericht 2005
- 25. Richtfest City-Arkaden Klagenfurt

## September

- 16. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 23. Citigroup Jour Fixe, London
- Herbst** (Voraussichtliches) Inkrafttreten des Kapitalmusterverfahrensgesetzes (KapMuG)
- 28./29. HypoVereinsbank German Investment Conference, München

## Oktober

- 26. 5. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main

## November

- 1. (Voraussichtliches) Inkrafttreten des Gesetzes zur Unternehmensintegrität und Modernisierung des Anfechtungsrechts (UMAG)
- 10. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2005
- 21.-23. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
- 24. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

## Hinweise/Impressum

02	Vorwort
07	Strategie
10	Investor Relations
30	Die Center
52	Konzernlagebericht
74	Konzernabschluss

120 Service

### Publikationen für unsere Aktionäre

- Geschäftsbericht (deutsch und englisch)
- Zwischenberichte zum ersten, zweiten und dritten Quartal (deutsch und englisch)

### Die genannten Informationen können angefordert werden bei:

Deutsche EuroShop AG, Investor Relations, Oderfelder Straße 23, 20149 Hamburg

### Geschäftsbericht im Internet

Der Geschäftsbericht der Deutsche EuroShop ist im Internet unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) als PDF-Datei und als interaktiver Online-Geschäftsbericht abrufbar.

### Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstandes basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.

### Marken

Alle in diesem Geschäftsbericht erwähnten Marken- und Warenzeichen oder Produktnamen sind Eigentum ihrer jeweiligen Inhaber. Dies gilt insbesondere für DAX, MDAX, SDAX und Xetra als eingetragene Warenzeichen und Eigentum der Deutsche Börse AG.

## Impressum

### Herausgeber

Deutsche EuroShop AG  
Oderfelder Straße 23  
20149 Hamburg  
Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79 20  
Fax: +49 (0)40 - 41 35 79 29  
E-Mail: [info@deutsche-euroshop.de](mailto:info@deutsche-euroshop.de)  
Internet: [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

### Konzept und Design

IR-One AG & Co. KG, Hamburg

### Druck

Hartung Druck + Medien GmbH,  
Hamburg

### Fotos

Christian Stelling, Hamburg

### Bildnachweis

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

**Deutsche EuroShop AG**

Oderfelder Straße 23  
20149 Hamburg

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