

The Art of Shopping  
Halbjahresbericht  
2005

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

## Kennzahlen

### Konzern-Kennzahlen

Mio. €	01.01. – 30.06.2005	01.01. – 30.06.2004	Veränderung
Umsatzerlöse	35,2	30,7	14 %
EBIT	28,4	24,3	17 %
Finanzergebnis	-13,9	-12,2	-14 %
EBT	14,5	12,2	20 %
Konzernperiodenüberschuss	9,0	8,3	8 %
Ergebnis je Aktie in €	0,58	0,53	8 %
	30.06.2005	31.12.2004	Veränderung
Eigenkapital	664,4	684,4	-3 %
Verbindlichkeiten	633,1	612,6	3 %
Bilanzsumme	1.360,2	1.370,2	-1 %
Eigenkapitalquote in %	48,8	49,9	
Gearing in %	105	100	
Liquide Mittel	124,7	150,3	-17 %

### Kennzahlen der Aktie

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	20 Mio. €
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	15.625.000
Dividende 2004 (steuerfrei)	1,92 €
Kurs am 31.12.2004	38,51 €
Kurs am 30.06.2005	44,75 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	46,25 €/38,23 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2005	699 Mio. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, HASPAX
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

## Inhalt

- 4** Vorwort
- 6** Unternehmensentwicklung
- 8** Die Shoppingcenter-Aktie
- 9** Ereignisse nach Ende der Zwischenperiode
- 9** Ausblick
- 12** Konzernbilanz
- 14** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 14** Eigenkapitalspiegel
- 16** Kapitalflussrechnung
- 17** Anhang/Erläuterungen
- 19** Finanzkalender 2005

### **+++News Ticker+++**

Der Deutsche EuroShop-Geschäftsbericht 2004 wurde bei zwei internationalen Wettbewerben als einer der besten Berichte von Immobilienunternehmen weltweit ausgezeichnet.

Weitere Einzelheiten finden Sie auf unserer Website unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

## Vorwort

### **Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,**

wir können auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2005 zurückblicken. Dank der neu eröffneten Shoppingcenter in Pécs, Hamburg und Wetzlar haben wir den Umsatz im Vergleich zur Vorjahresperiode um 14 % auf 35,2 Mio. € steigern können. Das EBIT stieg um 17 % auf 28,4 Mio. €. Der Konzernperiodenüberschuss lag mit 9,0 Mio. € um 8 % über dem Vorjahresergebnis.

Die Währungsumrechnungseffekte aus unserer ungarischen Beteiligungsgesellschaft, die noch im ersten Quartal 2005 den Konzernperiodenüberschuss belasteten, haben sich im zweiten Quartal deutlich vermindert. Währungsbereinigt ist das Halbjahresergebnis daher sogar um 30 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen.

Am 23. Juni hat die Hauptversammlung allen Tagesordnungspunkten mit großer Mehrheit die Zustimmung erteilt. Neben der Dividendenausschüttung von 1,92 € je Aktie waren dies die Entlastung der Organe, die Aufsichtsratsvergütung sowie die Bestellung der BDO Deutsche Warentreuhand, Hamburg, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2005.

Im letzten Quartalsbericht und auf der Hauptversammlung hatten wir Ihnen die Berufung eines neuen Vorstandsmitglieds in Aussicht gestellt. Nun kann ich Ihnen den erfolgreichen Abschluss unserer Suche melden: Der Aufsichtsrat hat Herrn Olaf G. Borkers in den Vorstand der Deutsche EuroShop berufen. Herr Borkers wird innerhalb des Vorstands ab 1. Oktober 2005 schwerpunktmäßig für den Bereich Finanzen Verantwortung übernehmen.



Claus-Matthias Böge

Als Bankkaufmann und Betriebswirt verfügt Herr Borkers über langjährige Erfahrungen im Finanzwesen und in der Immobilienwirtschaft. Er begann seine berufliche Laufbahn 1992 als Kreditanalyst bei der Deutsche Bank AG in Frankfurt am Main. Seit Juni 1999 war Herr Borkers im Vorstand einer börsennotierten Immobilien-AG für die Bereiche Finanzen und Investor Relations verantwortlich.

Mit Olaf Borkers haben wir einen erfahrenen Finanzexperten gewonnen. Seine Berufung stellt eine wertvolle Bereicherung des Vorstands dar.

Die Frage nach unserem nächsten Shoppingcenter-Investment muss ich derzeit noch offen lassen. Ich bin mir aber sicher, in Kürze auch in diesem Punkt Ihre Erwartungen erfüllen zu können.

Hamburg, im August 2005

A handwritten signature in blue ink that reads "Claus-Matthias Böge". The signature is written in a cursive, flowing style.

Claus-Matthias Böge

## Unternehmensentwicklung

### Unternehmensentwicklung

Der positive Trend unserer Geschäftsentwicklung hat sich im ersten Halbjahr 2005 weiter fortgesetzt. Umsatz und Ergebnis liegen deutlich über den Vorjahreswerten. Vor allem unsere neu eröffneten Shoppingcenter Árkád Pécs, Phoenix-Center Hamburg und das Forum Wetzlar trugen zu dieser Steigerung bei.

#### Umsatzentwicklung

##### **Umsatzerlöse stiegen um 14 %**

Die Umsatzerlöse erhöhten sich um 14 % von 30,7 Mio. € im ersten Halbjahr 2004 auf 35,2 Mio. € im Berichtszeitraum. Bereinigt um die Erlösbeiträge der neu eröffneten Center sowie des im Juli 2004 veräußerten italienischen Shoppingcenters ist der Umsatz um 1 % gestiegen.

##### **Verminderte Währungseinflüsse**

Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen um 0,7 Mio. € geringer aus als im ersten Halbjahr 2004. Hierbei wirkten zwei gegenläufige Effekte. Zum einen hat die Deutsche EuroShop ihre liquiden Mittel in geldmarktnahen Fonds angelegt, deren Kursgewinne zum 30. Juni 2005 um 0,5 Mio. € höher ausfielen als in den ersten sechs Monaten des Vorjahres. Zum anderen waren 2004 Wechselkursgewinne für unser ungarisches Shoppingcenter in Höhe von 1,2 Mio. € in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten, die durch die Abwertung des Forint zum Halbjahresresultimo 2005 in Wechselkursverluste in Höhe von 0,2 Mio. € umgeschlagen sind.

##### **Aufwand leicht gesunken**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um 0,3 Mio. € auf 7,3 Mio. € zurück. Über alle Objekte und in der Deutsche EuroShop AG lagen die laufenden Ausgaben leicht unter den budgetierten Beträgen.

## Ergebnisentwicklung

### **17 % EBIT-Plus**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist um 4,1 Mio. € von 24,3 Mio. € auf 28,4 Mio. € gestiegen (+17 %). Bereinigt um Währungseinflüsse erhöhte sich das Ergebnis um 5,5 Mio. € (+24 %).

### **Zinsergebnis schwächt Finanzergebnis**

Das Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um 3,1 Mio. € auf -15,5 Mio. € verschlechtert. Dies resultierte hauptsächlich aus höheren Zinsaufwendungen für unsere neu eröffneten Objekte. Das Beteiligungsergebnis verbesserte sich dagegen auf 2,4 Mio. €, da im zweiten Quartal 2005 zusätzliche Beteiligungserträge aus unserem Objekt Galeria Dominikanska in Breslau in Höhe von 0,3 Mio. € liquiditätswirksam in das Ergebnis einfließen.

### **Bewertungsergebnis verbessert**

Das Bewertungsergebnis, d.h. die Aufwendungen und Erträge aus der Bewertung von Finanzinstrumenten und Immobilien, beinhaltet lediglich die in der Berichtsperiode angefallenen Investitionsaufwendungen der im Betrieb befindlichen Shoppingcenter. Im ersten Halbjahr 2004 fielen diese Aufwendungen bedingt durch – nach IFRS als Aufwand zu erfassende – Kosten für Erweiterungsmaßnahmen im Rhein-Neckar-Zentrum um 1,2 Mio. € höher aus als im Berichtszeitraum (0,3 Mio. €).

### **Konzernperiodenüberschuss steigt 8 %**

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) lag mit 14,5 Mio. € um 2,4 Mio. € über dem der Vorjahresperiode. Nach Abzug der Steuern sowie Anteile Dritter ermittelte sich ein Periodenüberschuss von 9,0 Mio. € bzw. 0,58 € je Aktie. Dies waren 0,7 Mio. € oder 8 % mehr als im ersten Halbjahr 2004. Währungsbereinigt ergab sich eine Ergebnissteigerung von 30 %.

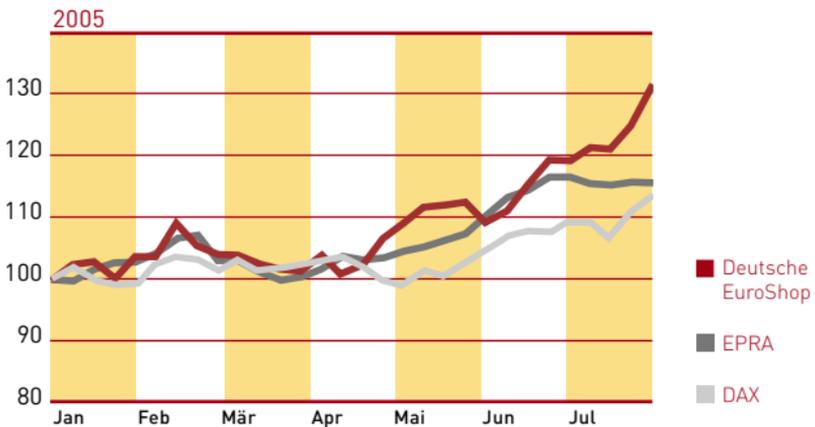
## Die Shoppingcenter-Aktie

### Die Shoppingcenter-Aktie

Der Kurs unserer Aktie hat sich von 38,51 € zu Jahresbeginn auf 44,75 € am 30. Juni 2005 erhöht. Das entspricht einer Steigerung um 16,2 %. Während die Performance-Indizes DAX und MDAX sich um 7,8 % bzw. 17,6 % verbesserten, haben die Aktionäre der Deutsche EuroShop unter Hinzurechnung der am 24. Juni 2005 ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie eine Performance von 21,2 % erzielt.

#### Deutsche EuroShop vs. DAX und EPRA

im Vergleich Januar bis Juli 2005  
(indizierte Darstellung, Basis 100, in %)



#### IFRS-Ergebnisse 2004 vorgestellt

Am 18. April haben wir die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2004 nach internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS (International Financial Reporting Standards) auf einer Bilanzpresse- und Analystenkonferenz im Hamburger Phoenix-Center veröffentlicht. Die Veranstaltung wurde parallel im Internet übertragen und stieß auf positive Resonanz bei allen Teilnehmern.

## Ereignisse nach Ende der Zwischenperiode/ Ausblick

### **Internationale Roadshows und Konferenzen**

Den erstmals international vergleichbaren Jahresabschluss für 2004 nach IFRS haben wir auf Roadshows im In- und Ausland bei institutionellen Anlegern vorgestellt. Ferner präsentierten wir die Deutsche EuroShop auf internationalen Kapitalmarktkonferenzen in Frankfurt, Amsterdam und London.

### **Hauptversammlung erteilt Zustimmung**

Ein wichtiges Investor Relations-Ereignis im ersten Halbjahr war die ordentliche Hauptversammlung am 23. Juni 2005, zu der wir erstmals nach Hamburg eingeladen hatten. Die etwa 270 anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre vertraten 57,2 % des Kapitals und gaben allen Tagesordnungspunkten mit jeweils über 99,8 % ihre Zustimmung.

### **Neue Analystenempfehlungen**

Im Juni hat mit der West LB ein weiteres großes Bankinstitut die Coverage unserer Aktie aufgenommen. Die Ersteinschätzung des Analysten lautete „outperform“.

## **Ereignisse nach Ende der Zwischenperiode**

Der Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG hat Herrn Olaf G. Borkers in den Vorstand der Gesellschaft berufen. Herr Borkers wird innerhalb des Vorstands ab 1. Oktober 2005 schwerpunktmäßig für den Bereich Finanzen Verantwortung übernehmen.

## **Ausblick**

Nach einer Abschwächung im zweiten Quartal gehen Ökonomen für die zweite Jahreshälfte 2005 trotz hoher Ölpreise von einer Rückkehr der deutschen Wirtschaft auf einen Erholungskurs aus. Ein kräftiger Aufschwung sei in diesem Jahr aber nicht zu erwarten. Und obwohl die aktuelle Diskussion über eine höhere Mehrwertsteuer die

## Ausblick

Konsumenten zusätzlich verunsichert, gehen wir davon aus, dass sich die Lage in dem für die Deutsche EuroShop relevanten Wirtschaftssegment Einzelhandel in der zweiten Jahreshälfte ebenfalls etwas entspannt.

### **Halbjahresergebnis stützt Prognose für 2005**

Das Ergebnis der ersten sechs Monate 2005 deckt sich bisher mit unserer Prognose für das Gesamtjahr, die wir an dieser Stelle bekräftigen. Unsere Planung sieht vor, dass die Umsatzerlöse 2005 auf 68 – 72 Mio. € steigen werden. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) soll währungsbereinigt auf 53 – 56 Mio. € steigen. Für das währungsbereinigte Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis erwarten wir 28 – 30 Mio. €.

### **Akquisitionen in der zweiten Jahreshälfte**

Aus heutiger Sicht werden wir Ihnen im zweiten Halbjahr positive Nachrichten im Hinblick auf weitere Akquisitionen melden können. Wir planen 2005 unverändert eine Erweiterung unseres Portfolios im Umfang von 100 bis 150 Mio. €.

### **Richtfest in Klagenfurt**

Die Vorvermietungsquote der City-Arkaden Klagenfurt, unser derzeit letztes im Bau befindliche Shoppingcenter, liegt inzwischen bei über 85 %. Am 14. September 2005 soll das Richtfest gefeiert werden, die Eröffnung ist im Frühjahr 2006 geplant.

### **Free Cash Flow von über 30 Mio. €**

Wir erwarten weiterhin, auch für das Geschäftsjahr 2005 eine Dividende von mindestens 1,92 € zahlen zu können und den dazu erforderlichen Free Cash Flow von über 30 Mio. € zu erwirtschaften.

Konzernabschluss



# Konzernbilanz

## Konzernbilanz

<b>AKTIVA</b> in T€	<b>30.06.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögensgegenstände</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	13	12
Sachanlagen	198.271	183.100
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	918.470	918.470
Finanzanlagen	101.669	101.669
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.218.423</b>	<b>1.203.251</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.792	1.985
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	2.085	0
Sonstige Vermögensgegenstände	13.197	14.697
Wertpapiere	43.438	63.945
Liquide Mittel	81.290	86.330
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>141.802</b>	<b>166.957</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.360.225</b>	<b>1.370.208</b>

<b>PASSIVA</b> in T€	<b>30.06.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Grundkapital	20.000	20.000
Kapitalrücklagen	494.099	496.363
Gewinnrücklagen	91.252	91.042
Konzernjahresüberschuss	9.011	27.736
<b>Zwischensumme</b>	<b>614.362</b>	<b>635.141</b>
<b>Minderheitenanteile</b>	<b>49.999</b>	<b>49.271</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>664.361</b>	<b>684.412</b>
<b>LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN</b>		
Bankverbindlichkeiten	623.411	597.576
Sonstige Verbindlichkeiten	86	86
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>623.497</b>	<b>597.662</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>55.180</b>	<b>51.676</b>
<b>KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN</b>		
Bankverbindlichkeiten	3.198	6.675
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.572	3.742
Steuerrückstellungen	3.658	3.329
Sonstige Rückstellungen	3.912	18.158
Sonstige Verbindlichkeiten	4.847	4.554
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>17.187</b>	<b>36.458</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.360.225</b>	<b>1.370.208</b>

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung/  
Eigenkapitalspiegel

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.04.- 30.06.2005
Umsatzerlöse	17.771
Sonstige betriebliche Erträge	412
Personalaufwand	-215
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.417
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITD)</b>	<b>14.551</b>
Abschreibungen auf Sach- und immaterielles Anlagevermögen	-5
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>14.546</b>
Zinsergebnis	-7.828
Erträge aus Beteiligungen	1.345
Aufwendungen und Erträge aus der Bewertung von Finanzinstrumenten und Immobilien	-589
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-7.072</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>	<b>7.474</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.887
Sonstige Steuern	-193
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.394</b>
Minderheitenanteile am Ergebnis	-828
<b>Konzernperiodenüberschuss</b>	<b>4.566</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,29

## Eigenkapitalspiegel

in T€	Grundkapital	Kapital- rücklage
<b>01.01.2004</b>	<b>20.000</b>	<b>507.365</b>
Konzernperiodenüberschuss		19.019
Dividendenauszahlungen		-30.000
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Entnahmen und übrige Veränderungen		
<b>30.06.2004</b>	<b>20.000</b>	<b>496.384</b>
<b>01.01.2005</b>	<b>20.000</b>	<b>496.363</b>
Konzernperiodenüberschuss		27.736
Dividendenauszahlungen		-30.000
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Entnahmen und übrige Veränderungen		
<b>30.06.2005</b>	<b>20.000</b>	<b>494.099</b>

01.04.- 30.06.2004	01.01.- 30.06.2005	01.01.- 30.06.2004
15.856	35.179	30.747
-451	901	1.564
-213	-415	-360
-4.078	-7.272	-7.614
<b>11.114</b>	<b>28.393</b>	<b>24.337</b>
-4	-9	-7
<b>11.110</b>	<b>28.384</b>	<b>24.330</b>
-6.357	-15.507	-12.369
1.078	2.388	2.154
-1.918	-745	-1.965
<b>-7.197</b>	<b>-13.864</b>	<b>-12.180</b>
<b>3.913</b>	<b>14.520</b>	<b>12.150</b>
-1.145	-3.703	-3.005
-289	-405	-573
<b>2.479</b>	<b>10.412</b>	<b>8.572</b>
-76	-1.401	-263
<b>2.403</b>	<b>9.011</b>	<b>8.309</b>
0,15	0,58	0,53

Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklagen	Jahres- überschuss	Summe	Minder- heiten- anteile	Summe Kapital
<b>90.590</b>	<b>1.979</b>	<b>19.019</b>	<b>638.953</b>	<b>56.348</b>	<b>695.301</b>
		-10.710	8.309	263	8.572
			-30.000		-30.000
-70			-70		-70
			0	-274	-274
<b>90.520</b>	<b>1.979</b>	<b>8.309</b>	<b>617.192</b>	<b>56.337</b>	<b>673.529</b>
<b>89.042</b>	<b>2.000</b>	<b>27.736</b>	<b>635.141</b>	<b>49.271</b>	<b>684.412</b>
		-18.725	9.011	1.401	10.412
			-30.000		-30.000
210			210		210
			0	-673	-673
<b>89.252</b>	<b>2.000</b>	<b>9.011</b>	<b>614.362</b>	<b>49.999</b>	<b>664.361</b>

## Kapitalflussrechnung

### Kapitalflussrechnung

in T€	01.01.– 30.06.2005	01.01.– 30.06.2004
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>10.412</b>	<b>8.572</b>
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	9	7
Investitionen des Geschäftsjahres	745	1.965
Latente Steuern	3.504	2.685
<b>Operativer Cash Flow</b>	<b>14.670</b>	<b>13.229</b>
Veränderungen der Forderungen	1.693	306
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-13.917	-2.713
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-1.877	-2.408
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>570</b>	<b>8.414</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen	-15.917	-84.113
Ein-/Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.085	18.556
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-18.002</b>	<b>-65.558</b>
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	22.358	70.996
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-30.673	-30.274
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.315</b>	<b>40.722</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-25.747</b>	<b>-16.422</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>150.275</b>	<b>101.988</b>
Übrige Veränderungen	200	-71
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>124.728</b>	<b>85.495</b>

## Anhang/Erläuterungen

### Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2005 wurde in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der konsolidierte Abschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen. Er enthält nach Ansicht des Vorstands alle erforderlichen Anpassungen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten sechs Monate bis zum 30. Juni 2005 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden haben wir für das Jahr 2004 veröffentlicht.

### Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis entspricht dem zum 31. Dezember 2004; sämtliche Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert beibehalten. Wir verweisen daher hinsichtlich der Einzelheiten auf die ausführliche Darstellung der Grundlagen und Methoden sowie auf die angewendeten Grundsätze des im Geschäftsbericht 2004 vollständig abgedruckten Jahresabschlusses.

### Erläuterungen zum Konzernabschluss

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns hat sich im Berichtszeitraum um 10,0 Mio. € auf 1.360,2 Mio. € verringert. Das Anlagevermögen hat sich um 15,2 Mio. €, die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 0,4 Mio. € erhöht. Die liquiden Mittel haben sich infolge der Dividendenzahlung um 25,5 Mio. € auf 124,7 Mio. € verringert.

## Anhang/Erläuterungen

Das Eigenkapital ist mit Blick auf die Dividendenauszahlung im Juni 2005 um 20,1 Mio. € auf 664,4 Mio. € zurückgegangen. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von 48,8 %, die 1,1 Prozentpunkte unter dem Wert zum 31. Dezember 2004 liegt.

Die latenten Steuerrückstellungen haben sich infolge weiterer Zuführungen um 3,5 Mio. € auf 55,2 Mio. € erhöht. Die langfristigen Bankverbindlichkeiten erhöhten sich, bedingt durch weitere Darlehensauszahlungen des im Bau befindlichen Shoppingcenters in Klagenfurt, um 25,8 Mio. € auf 623,4 Mio. €. Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Wesentlichen durch die Zahlung abgerechneter Bauleistungen in der Berichtsperiode um 14,2 Mio. € auf 3,9 Mio. € reduziert.

Hinsichtlich der Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Unternehmensentwicklung auf den Seiten 6 und 7.

### Segmentberichterstattung im Konzern

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. Diese gliedern sich wie folgt:

<b>Umsatzerlöse in T€</b>	<b>Inland</b>	<b>Ausland</b>	<b>davon EU</b>	<b>Gesamt</b>
01.01.-30.06.2005	30.117	5.062	5.062	35.179
01.01.-30.06.2004	24.418	6.329	6.329	30.747

### Dividende

Am 24. Juni 2005 wurde die Dividende für das Geschäftsjahr 2004 in Höhe von 1,92 € je Aktie ausgeschüttet.

### **Mitarbeiter**

Zum 30. Juni 2005 waren im Konzern vier Mitarbeiter beschäftigt.

### **Aktienoptionen**

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder und der Aufsichtsräte umfasst bezüglich der variablen Bestandteile keine Aktienoptionen oder ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme.

### **Zukunftsbezogene Aussagen**

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands 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.

## **Finanzkalender**

10.08.2005	Halbjahresbericht 2005
16.08.2005	Roadshow Düsseldorf
08.-09.09.2005	EPRA-Konferenz, Paris
23.09.2005	Citigroup Jour Fixe, London
29.09.2005	HVB German Investment Conference, München
12.10.2005	Deutsche Börse Spotlights, Paris
26.10.2005	Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
10.11.2005	Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2005
21.-23.11.2005	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
22.06.2006	Hauptversammlung, Hamburg

**Deutsche EuroShop AG**  
**Investor Relations**

Oderfelder Straße 23  
D-20149 Hamburg

Tel. +49 (40) 413579-20  
Fax +49 (40) 413579-29

E-Mail: [info@deutsche-euroshop.de](mailto:info@deutsche-euroshop.de)  
[www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

Die deutsche und englische Version dieses Zwischenberichts sind im Internet unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) als PDF-Datei und interaktiver Online-Zwischenbericht abrufbar.

Gestaltung: IR-One AG & Co., Hamburg