



**Zwischenbericht**  
**1. Quartal 2004**

**DES**

**Deutsche EuroShop AG**



## ≡ Konzern-Kennzahlen

Mio. €	01.01.– 31.03.2004	01.01.– 31.03.2003
Umsatzerlöse	12,6	12,1
Erträge aus Beteiligungen	2,2	1,4
Zinssaldo	-4,4	-3,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2,0	2,8
Konzernperiodenüberschuss	0,5	0,4
EBITDA *	11,8	11,2
Ergebnis je Aktie in €	0,03	0,02

	31.03.2004	31.12.2003
Bilanzsumme	983,2	980,7
Anlagevermögen	869,7	851,8
Umlaufvermögen	112,1	127,0
Eigenkapital	535,5	535,7
Verbindlichkeiten	418,4	417,1
Eigenkapitalquote **	54,5 %	54,6 %

\* = inkl. Beteiligungserträge

\*\* = Eigenkapital zu Bilanzsumme

## ≡ Kennzahlen der Aktie

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	20 Mio. €
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	15.625.000
Dividendenvorschlag 2003 (steuerfrei)	1,92 €
Kurs am 31.12.2003	34,00 €
Kurs am 31.03.2004	34,88 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	35,80 €/ 33,70 €
Marktkapitalisierung	545 Mio. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart
Indizes	SDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE



## ≡ Inhalt

- 4 Brief des Vorstandes
- 6 Geschäftsentwicklung
- 7 Aktie
- 9 Ausblick
- 12 Konzernbilanz
- 14 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 14 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 16 Kapitalflussrechnung
- 17 Anhang/Erläuterungen
- 19 Finanzkalender

## ≡ News Ticker

Der Geschäftsbericht 2003 steht Ihnen erstmals als interaktiver Online-Geschäftsbericht zur Verfügung.

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



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

die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2004 haben bereits mehrere Höhepunkte geboten. Gleich zu Jahresbeginn konnten wir uns über die Aufnahme in den international anerkannten EPRA-Index für Immobilienaktien freuen. Schon in den ersten Wochen danach war eine spürbar höhere Nachfrage nach unserer Aktie zu beobachten, die zum Teil von index-nachbildenden Investoren unterstützt wurde.

Am 20. Januar wurde im Forum Wetzlar, an dem wir mit 65 % beteiligt sind, die Grundsteinlegung gefeiert. Die Baumaßnahmen kommen planmäßig voran und die Vorvermietung macht gute Fortschritte. Knapp ein Jahr vor der geplanten Eröffnung im Frühjahr 2005 sind bereits 70 % der Ladenflächen langfristig an renommierte Einzelhändler vermietet.

Im Hamburger Phoenix-Center, eine 50 %-Beteiligung der Deutsche EuroShop, wurde Anfang Februar das Richtfest gefeiert. In den kommenden Monaten arbeiten bis zu 800 Bauarbeiter auf der Baustelle, um eine planmäßige Eröffnung im Oktober 2004 zu gewährleisten. Nach der Eröffnung wird das Phoenix-Center rund 1.000 Voll- und Teilzeitarbeitsplätze schaffen. Der Vorvermietungsstand liegt bei über 90 % der Einzelhandelsflächen.

Am 31. März sind die Arkaden in Pécs, Ungarn, (50 %-Beteiligung) pünktlich und voll vermietet eröffnet worden. Die Eröffnung stieß auf große Resonanz in der Bevölkerung. In den ersten Wochen haben bis zu 100.000 Menschen täglich den neuen Einkaufsmittelpunkt der Region Südwestungarn besucht.



## Brief des Vorstandes

Schon mehrfach haben wir unser Streben nach größtmöglicher Transparenz gegenüber der Financial Community betont. In diesem Zusammenhang haben wir anerkannte Experten für Einzelhandelsstandorte und renommierte Bewertungsspezialisten beauftragt, unser Shoppingcenter-Portfolio einem Rating zu unterziehen und den Verkehrswert zu ermitteln. Auf dieser Basis wurde der Net Asset Value unserer Beteiligungen errechnet. Das Ergebnis haben wir Anfang März in Frankfurt am Main vor Journalisten und Analysten präsentiert. Demnach liegt der Net Asset Value unseres Unternehmens bei 680,7 Mio. € (Stichtag 31.12.2003), was einem Net Asset Value je Aktie von 43,56 € entspricht. Die Deutsche EuroShop-Aktie notiert damit rund 20 % unter ihrem inneren Wert (bezogen auf den Xetra-Schlusskurs zum 31. März 2004). Wir werden uns bemühen, durch intensive Investor Relations-Aktivitäten diesen Abschlag zu verringern.

Schwerpunkt unserer Arbeit ist weiterhin der Ausbau und die Optimierung unseres Shoppingcenter-Portfolios. Wir sind optimistisch, Ihnen im nächsten Quartalsbericht über Neuigkeiten berichten zu können.

Hamburg, im Mai 2004

Claus-Matthias Böge

Dirk Hasselbring



## ≡ Geschäftsentwicklung

Im ersten Quartal 2004 haben sich die im vergangenen Jahr fertig gestellten Modernisierungen im Rhein-Neckar-Zentrum sowie die Abschlüsse einer Vielzahl neuer Mietverträge im Centro Commerciale Tuscia in Viterbo, Italien, positiv ausgewirkt. So sind die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahresquartal um 4 % auf nunmehr 12,6 Mio. € gestiegen.

### **Steigende Erträge aus den Beteiligungen**

Die Erträge aus den Beteiligungsgesellschaften sind um 54 % auf 2,2 Mio. € gestiegen, nachdem die Shoppingcenter in Dresden und Kassel spürbar höhere Erträge erwirtschafteten und unsere neue Beteiligung in Breslau erstmalig zum Ergebnis beisteuerte.

### **Erhöhter Aufwand durch Investitionen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit rund 3,0 Mio. € um knapp 1,0 Mio. € über dem Vorjahr, da zum einen bei dem im Bau befindlichen Forum Wetzlar investitionsbedingte Ausgaben von rund 260 T€ angefallen sind, zum anderen aus der laufenden Dachsanierungsmaßnahme am Centro Commerciale Friuli in Udine, Italien, die im zweiten Quartal 2004 abgeschlossen wird, Aufwendungen von 800 T€ resultierten.

### **Zinssaldo schwächer**

Die erheblichen Investitionen sowie die Anlage liquider Mittel in Geldmarktfonds haben die Zinserträge mit 0,7 Mio. € um rund 1,0 Mio. € geringer ausfallen lassen. Aus dem Verkauf von Geldmarktfondsanteilen resultierten aber Kursgewinne von rd. 0,4 Mio. €, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen auszuweisen sind und dem Charakter nach Zinserträgen entsprechen. Die Zinsaufwendungen lagen mit 5,1 Mio. € um rund 350 T€ über dem Vorjahr, was ausschließ-



## Geschäftsentwicklung/ Aktie

lich auf die Bauzeitzinsen des im Bau befindlichen Forum Wetzlar zurückzuführen ist.

### Konzernperiodenüberschuss um 18 % gesteigert

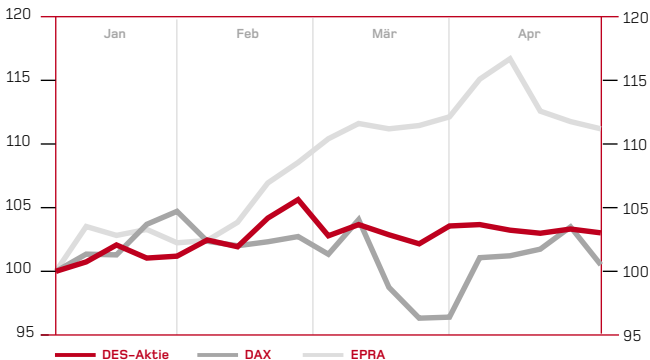
Insgesamt lag damit das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um 755 T€ unter dem Vorjahr. Nach Abzug der Steuern und der Anteile anderer Gesellschafter am Ergebnis ergab sich ein Periodenüberschuss von 450 T€. Dies entspricht einer Steigerung von 18 % gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode.

## ≡ Aktie

Das Jahr 2004 begann für unsere Aktie positiv. Am 2. Januar startete sie mit 34,00 € und schloss das erste Quartal bei 34,88 € auf Xetra ab. Dies entspricht einer Steigerung um 2,6 %. Das bisherige Jahreshoch erreichte die Deutsche EuroShop-Aktie am 18. Februar mit einem Kurs von 35,80 €.

### Deutsche EuroShop vs. DAX und EPRA

Im Vergleich Januar bis April 2004  
(indizierte Darstellung, Basis 100, in %)





### **Intensive Investor Relations-Aktivitäten**

Unsere Bemühungen, weitere Investoren für unsere Aktie zu gewinnen, haben wir auch im ersten Quartal 2004 fortgesetzt. Auf zwei Roadshows in Deutschland haben wir unser Unternehmen unter anderem bei einigen der größten deutschen Fondsgesellschaften präsentiert und sind dabei auf positive Resonanz gestoßen. Darüber hinaus konnten wir unser Unternehmen Ende März 2004 auf einer der größten Kapitalmarktkonferenzen in Deutschland, der German Corporate Conference der Deutschen Bank, einem internationalen Investorenpublikum vorstellen.

### **Aufnahme in den EPRA-Index**

Am 1. Januar 2004 ist unsere Aktie wie erwartet in den EPRA-Index (European Public Real Estate Association), einem weltweit bedeutenden Index für Immobilienaktien, aufgenommen worden. Die Deutsche EuroShop ist neben der IVG Immobilien und der Deutsche Wohnen die dritte deutsche in diesem Index vertretene Gesellschaft.

### **Kurs auf den MDAX**

Die Umsätze unserer Aktie sind auch im ersten Quartal weiter angestiegen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal haben sie sich mit einem täglichen durchschnittlichen Handelsvolumen von 13.800 Stücken (Vorjahresquartal: 2.100 Stücke) mehr als versechsfacht. Dadurch ist unsere Aktie in der April-Indexrangliste der Deutschen Börse auf Platz 67 im Umsatz vorgerückt (im Vorjahr Platz 101). Bezogen auf die Marktkapitalisierung des Streubesitzes nahm die Deutsche EuroShop Position 35 ein. Für eine Aufnahme in den MDAX ist es notwendig, in beiden Kriterien unter den ersten 60 zu sein.





## ≡ **Ausblick**

Entgegen der intensiven Medienberichterstattung über ein weiter eingetrübtes Konsumklima und ein noch zurückhaltendes Ausgabeverhalten der Verbraucher konnten die Einzelhändler in unseren Shoppingcentern ihre Umsätze im ersten Quartal 2004 um rund 5 % steigern.

### **Weitere Verbesserung der Ertragssituation**

Wir gehen daher davon aus, dass sich die Ertragssituation des Konzerns weiter verbessern wird. Hierzu wird auch unser Shoppingcenter im ungarischen Pécs ab dem zweiten Quartal beitragen.

### **Baumaßnahmen plangemäß**

Unsere im Bau befindlichen Beteiligungsobjekte in Hamburg und Wetzlar liegen in jeder Hinsicht im Plan. Die Baumaßnahmen werden aus heutiger Sicht rechtzeitig und im Rahmen der kalkulierten Kosten abgeschlossen. Der Vorvermietungsstand im Phoenix-Center in Hamburg liegt sieben Monate vor der geplanten Eröffnung bei über 90 %, beim Forum Wetzlar ein knappes Jahr vor Eröffnung bei rund 70 %. Wir sind daher optimistisch, dass auch diese beiden Shoppingcenter bis zu ihrer Eröffnung voll vermietet sein werden.

### **Weitere Portfolio-Optimierung**

Auf der Investmentseite verfolgen wir zurzeit mehrere Projekte, mit denen wir unser Shoppingcenter-Portfolio weiter ausbauen und optimieren können. Wir sind zuversichtlich bis Mitte des Jahres über erste Ergebnisse berichten zu können.

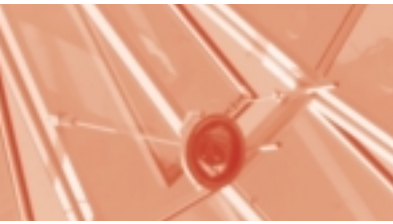


### **Umstellung der Rechnungslegung**

Im Geschäftsjahr 2004 werden wir unsere Rechnungslegung vom deutschen HGB auf den ab 2005 zwingend anzuwendenden internationalen Rechnungslegungsstandard IAS/IFRS umstellen. Die Auswirkungen auf die Ergebnissituation des Konzerns werden deutlich positiv sein. Zurzeit arbeiten wir an der Umstellung des Jahresabschlusses 2003 auf die neue Rechnungslegung. Erst danach können wir unsere Planung für 2004 anpassen. Aus diesem Grunde haben wir darauf verzichtet, zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits Planzahlen für das laufende Geschäftsjahr zu veröffentlichen.

### **Dividende auch für 2004 sicher**

Unabhängig hiervon sind wir aus heutiger Sicht zuversichtlich, dass wir auch für das Geschäftsjahr 2004 eine Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie ausschütten können. Unsere Zuversicht basiert auf der Tatsache, dass im Vergleich zum Vorjahresquartal der ausschüttungsfähige Free Cash Flow der Deutsche EuroShop AG erneut um rund 14 % auf nunmehr 7,1 Mio. € gestiegen ist. Wir gehen davon aus, dass wir insbesondere aufgrund der Ausschüttungen unserer Beteiligungsgesellschaften erneut einen Bilanzgewinn von 30 Mio. € erzielen werden.



## ≡ Inhalt

- 12** Konzernbilanz
- 14** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 14** Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 16** Kapitalflussrechnung
- 17** Anhang/Erläuterungen
- 19** Finanzkalender



## ≡ Konzernbilanz

AKTIVA in T€	31.03.2004	31.12.2003
<b>A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>B. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	350	363
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	666.455	672.164
2. Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	142	151
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	25.003	19.329
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	177.774	159.835
	<b>869.724</b>	<b>851.842</b>
<b>C. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.255	2.005
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.066	20.786
3. Sonstige Vermögensgegenstände	12.904	15.565
II. Wertpapiere		
Sonstige Wertpapiere	22.005	21.700
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	53.901	66.907
	<b>112.131</b>	<b>126.963</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.319</b>	<b>1.874</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>983.176</b>	<b>980.682</b>

## Konzernbilanz

<b>PASSIVA</b> in T€	<b>31.03.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	20.000	20.000
II. Kapitalrücklage	497.900	497.900
III. Gewinnrücklage	2.000	2.000
IV. Konzernbilanzgewinn	9.371	8.921
V. Anteile anderer Gesellschafter	6.198	6.876
	<b>535.469</b>	<b>535.697</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	24.230	22.317
2. Sonstige Rückstellungen	5.099	5.224
	<b>29.329</b>	<b>27.541</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	410.682	408.642
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.228	1.659
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	1
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.454	6.832
	<b>418.364</b>	<b>417.134</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>14</b>	<b>310</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>983.176</b>	<b>980.682</b>



## ≡ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€

1. Umsatzerlöse
2. Sonstige betriebliche Erträge
3. Personalaufwand
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangasetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen
6. Erträge aus Beteiligungen
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
11. Sonstige Steuern
<b>12. Periodenfehlbetrag/ -überschuss</b>
13. Auf andere Gesellschafter entfallender Periodenfehlbetrag/ -überschuss
<b>14. Konzernperiodenüberschuss</b>
15. Gewinnvortrag
<b>16. Konzernbilanzgewinn</b>

## ≡ Eigenkapitalveränderungsrechnung

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklage
<b>01.01.2003</b>	20.000	528.512	1.979
Entnahmen			
Ergebnis			
Änderung des Konsolidierungskreises			
<b>31.03.2003</b>	20.000	528.512	1.979
<b>01.01.2004</b>	20.000	497.900	2.000
Entnahmen			
Ergebnis			
<b>31.03.2004</b>	20.000	497.900	2.000



Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung/  
Eigenkapital-  
veränderungsrechnung

	01.01.-31.03. 2004	01.01.-31.03. 2003
	12.633	12.140
	416	95
	147	151
	5.607	5.576
	3.044	2.070
	2.196	1.423
	660	1.649
	5.076	4.724
	<b>2.031</b>	<b>2.786</b>
	2.017	2.100
	236	236
	<b>-222</b>	<b>450</b>
	672	-69
	<b>450</b>	<b>381</b>
	8.921	8.853
	<b>9.371</b>	<b>9.234</b>

Konzern- bilanzgewinn	Eigen- kapital	Minderheitsgesellschafter		Summe Konzern- eigenkapital
		Kapital	Ergebnis- anteil	
8.853	<b>559.344</b>	-2.404	-123	<b>556.817</b>
	<b>0</b>	-4		<b>-4</b>
381	<b>381</b>		69	<b>450</b>
	<b>0</b>	256		<b>256</b>
9.234	<b>559.725</b>	-2.152	-54	<b>557.519</b>
8.921	<b>528.821</b>	8.615	-1.739	<b>535.697</b>
	<b>0</b>	-5		<b>-5</b>
450	<b>450</b>		-672	<b>-222</b>
9.371	<b>529.271</b>	8.610	-2.411	<b>535.470</b>



## ≡ Kapitalflussrechnung

in T€	01.01.–31.03. 2004	01.01.–31.03. 2003
1. Periodenergebnis	-222	450
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.607	5.576
3. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	1.788	-100
<b>4. Cash Earnings nach DVFA/SG</b>	<b>7.173</b>	<b>5.926</b>
5. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.964	1.426
6. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.105	878
<b>7. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.032</b>	<b>8.230</b>
8. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	181	0
9. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.730	-2.131
10. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-17.939	-500
11. Einzahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen kurzfr. Finanzdisposition	149	2.500
12. Auszahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen kurzfr. Finanzdisposition	-1.429	-500
<b>13. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-24.768</b>	<b>-631</b>
14. Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-5	-4
15. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	2.377	0
16. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-337	-1.612
<b>17. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.035</b>	<b>-1.616</b>
18. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-12.701	5.983
19. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88.608	153.860
20. Änderung des Finanzmittelfonds aus Änderung des Konsolidierungskreises	0	256
<b>21. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>75.907</b>	<b>160.099</b>





## ≡ Anhang/Erläuterungen

### **Grundlagen der Berichterstattung**

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 31. März 2004 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS 6), des Aktiengesetzes und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt.

Der Abschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen. Er enthält nach Ansicht des Vorstandes alle erforderlichen Anpassungen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten drei Monate bis zum 31. März 2004 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 dieser Methoden haben wir in unserem Geschäftsbericht für das Jahr 2003 veröffentlicht.

### **Konsolidierungskreis**

Der Konsolidierungskreis entspricht dem zum 31. Dezember 2003; 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 2003 vollständig abgedruckten Jahresabschlusses.

### **Vergleichbarkeit der Quartalsergebnisse**

Die Vergleichszahlen des ersten Quartals 2003 sind mit großer Sorgfalt geschätzt, da die Rechnungslegung erst im zweiten Quartal



2003 umgestellt wurde. Diese Darstellung ist angesichts der relativ kontinuierlichen Einnahmen- und Ausgabenströme des Vermietungsgeschäftes des Deutsche EuroShop-Konzerns sachgerecht und in Bezug auf die Kosten-Nutzen-Relation einer nachträglichen detaillierten Ermittlung der Vergleichszahlen angemessen.

### **Erläuterungen zum Konzernabschluss**

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns hat sich im Berichtszeitraum um 2,5 Mio. auf 983,2 Mio. € erhöht. Einer Erhöhung des Anlagevermögens um 17,9 Mio. €, als Folge der unveränderten Investitionstätigkeit des Konzerns, steht eine Verminderung der liquiden Mittel sowie der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 14,8 Mio. € gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich infolge einer Abnahme der Anteile anderer Gesellschafter leicht um 0,2 Mio. auf 535,5 Mio. € reduziert. Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt mit 54,5 % um rund 0,1 % unter dem Stand zum 31. Dezember 2003.

Die Rückstellungen haben sich per saldo aufgrund einer Zuführung zur Rückstellung für latente Ertragsteuern um 1,8 Mio. € und die Verbindlichkeiten um 1,3 Mio. € erhöht.

Hinsichtlich der Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Geschäftsentwicklung 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.-31.03.2004	9.946	2.687	2.687	12.633
01.01.-31.03.2003	9.581	2.559	2.559	12.140

### **Dividende**

Im 1. Quartal 2004 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

### **Mitarbeiter**

Zum 31. März 2004 waren im Konzern drei 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 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.

## **≡ Finanzkalender**

<b>25.05.2004</b>	Zwischenbericht 1. Quartal 2004
<b>27.05.2004</b>	Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam
<b>17.06.2004</b>	Hauptversammlung, Frankfurt am Main
<b>17.08.2004</b>	Halbjahresbericht 2004
<b>16.11.2004</b>	Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2004
<b>23.-24.11.2004</b>	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main



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

Oderfelder Straße 23  
D-20149 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 413579-20  
Fax: +49 (0)40 413579-29  
E-Mail: [info@deutsche-euroshop.de](mailto:info@deutsche-euroshop.de)  
Internet: [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

Der Zwischenbericht der Deutsche EuroShop AG ist auch in englischer Sprache verfügbar und ebenso wie die deutsche Fassung im Internet unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) als PDF-Datei abrufbar.

Gestaltung: IR-One AG & Co. KG, Hamburg