

OBJEKT: **Geschäftsbericht 2005**

**BUILDING BUSINESS**

ERSTELLER:

**DES**  
Deutsche EuroShop AG



## Vorwort

- 02 Vorwort des Vorstands
- 05 Bericht des Aufsichtsrats



## Investor Relations

- 10 Die Shoppingcenter-Aktie
- 16 Marketing
- 19 Corporate Governance



## Die Center

- 28 Reportage: Wie entsteht ein Shoppingcenter?
  - 31 Interview
- 34 Die Center
- 40 Übersicht der Shoppingcenter
  - 40 Inland
  - 45 Ausland



## Konzernlagebericht

- 50 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 54 Wirtschaftsbericht
- 64 Risikobericht
- 68 Nicht relevante Teilberichte
- 68 Prognosebericht



## Konzernabschluss

- 74 Bilanz
- 76 Gewinn- und Verlustrechnung
- 77 Kapitalflussrechnung
- 78 Eigenkapitalspiegel
- 80 Anlagespiegel
- 82 Anhang
- 111 Bestätigungsvermerk



## Service

- 112 Glossar
- 115 Stichwortverzeichnis
- 116 Beteiligungsstruktur
  - Mehrjahresübersicht
  - Das Team der Deutsche EuroShop
  - Hinweise
  - Impressum
  - Finanzkalender
  - Feedbackkarte

# KENNZAHLEN

4,7

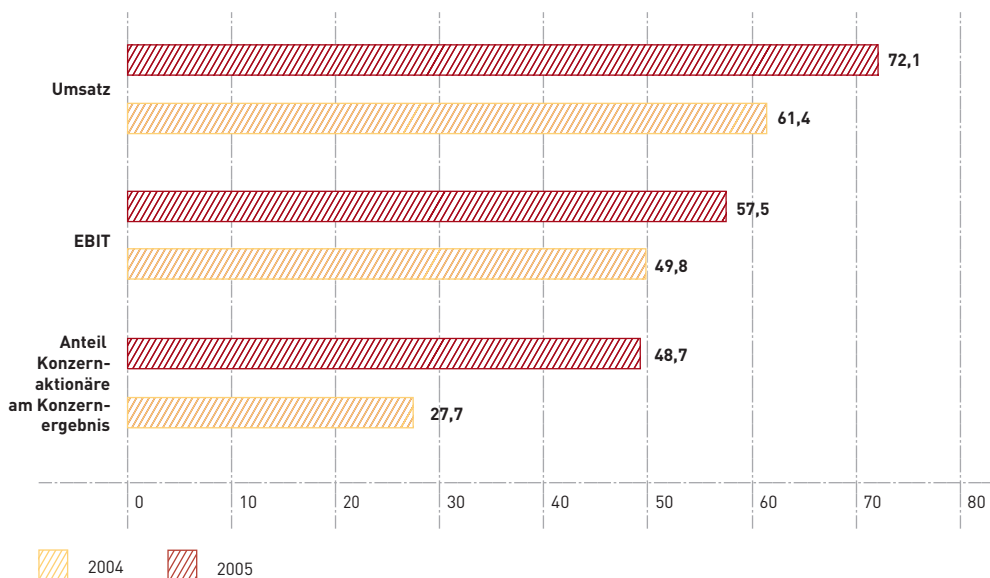
in Mio. €	2005	2004	Differenz
Umsatzerlöse	72,1	61,4	17 %
Erträge aus Beteiligungen	5,0	4,8	4 %
Zinssaldo	-31,4	-25,3	24 %
EBIT	57,5	49,8	16 %
EBT	81,1	37,3	118 %
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	48,7	27,7	76 %
Ergebnis je Aktie in € <sup>1)</sup>	3,09	1,78	74 %
Eigenkapital	787,4	684,4	15 %
Verbindlichkeiten	677,1	612,6	11 %
Bilanzsumme	1.543,6	1.370,2	13 %
Eigenkapitalquote in %	51,0	49,9	
Gearing in %	96	100	
Net Asset Value	794,5	686,8	16 %
Net Asset Value je Aktie in €	46,22	43,96	5 %
Anzahl Aktien in Stück	17.187.499	15.625.000	
Liquide Mittel	197,2	150,3	31 %
Dividende je Aktie in €	2,00 <sup>2)</sup>	1,92	4 %

<sup>1)</sup> unverwässert

<sup>2)</sup> Vorschlag

## Umsatz, EBIT und Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis 2004–2005

in Mio. €



# HIGHLIGHTS 2005

◀ KENNZAHLEN

◀ HIGHLIGHTS 2005

## Februar

- ▶ Eröffnung des Forum Wetzlar

## Juni

- ▶ Hauptversammlung am 23. Juni 2005 und erneute Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie

## August

- ▶ Berufung von Olaf G. Borkers in den Vorstand zum 1. Oktober 2005

## September

- ▶ Richtfest der City Arkaden Klagenfurt

## Oktober

- ▶ 100 % Vermietungsstand in den City Arkaden Klagenfurt erreicht
- ▶ Aufstockung der Beteiligungen am Main-Taunus-Zentrum, Rhein-Neckar-Zentrum und Shopping Etrembières

## November

- ▶ Kauf des Rathaus-Center Dessau
- ▶ Erfolgreiche Platzierung einer Kapitalerhöhung um 10 %
- ▶ Kauf der Stadt-Galerie Hameln

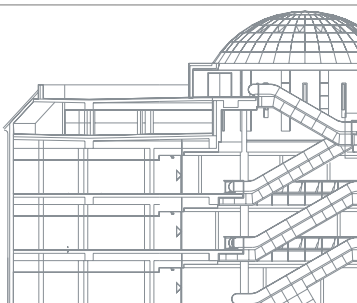
„BUILDING BUSINESS“ IST DIE LEITIDEE UNSERES GESCHÄFTSBERICHTS 2005.

◀ BUILDING  
BUSINESS

Diese Idee hat zwei Aspekte: Wir sind im „Building Business“, im Immobiliengeschäft, tätig; das Bauen hochwertiger Shoppingcenter ist unser Metier. Und dieses Geschäft bauen wir mit neuen Shoppingcentern immer weiter aus. Dazu bedarf es einer präzisen Planung mit vielen Details. Manchmal wählen wir den klassischen Weg, gelegentlich den visionären. Das gilt bei der Entwicklung eines Shoppingcenters genauso wie beim Ausbau unseres Portfolios.

Mit diesem Geschäftsbericht laden wir Sie ein, hinter die Kulissen zu blicken: Anhand der City Arkaden Klagenfurt, die wir am 29. März 2006 feierlich eröffnet haben, gewähren wir Einblicke in die Architektur und Technik eines Shoppingcenters. Auf den Innenseiten dieses Berichts sehen Sie Details der verschiedenen Entwicklungsstufen des österreichischen Centers. Für die Trennseiten zwischen den Kapiteln haben wir uns für Sie an die technischen Einzelheiten herangezogen, die den täglichen Besuchern des Shoppingcenters meist verborgen bleiben.

▶ City Arkaden Klagenfurt



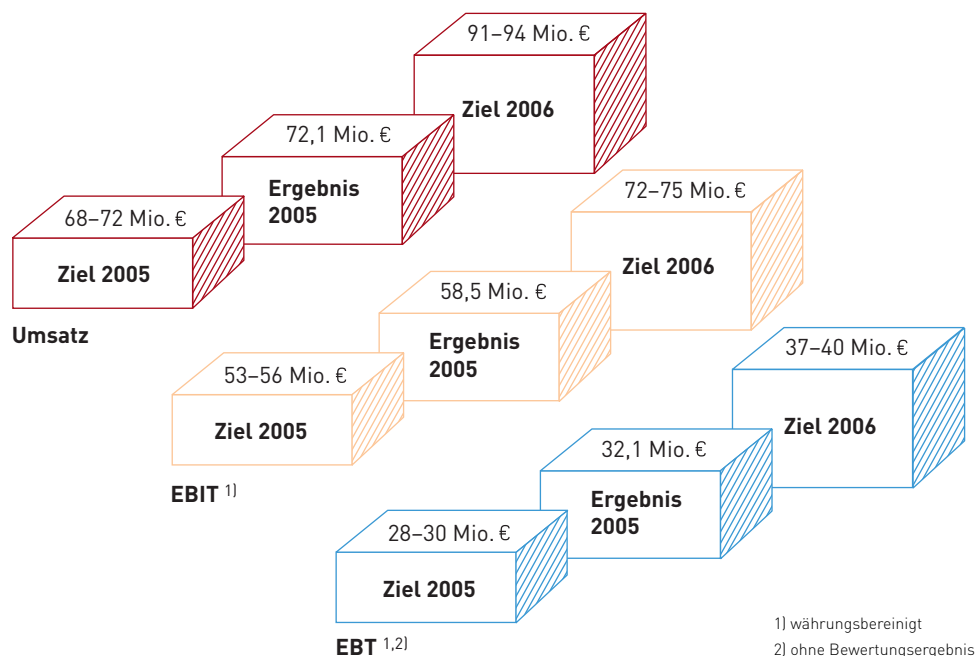
## UNSERE WERTE / UNSERE ZIELE

### Unsere Werte

Wir sind Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten investiert. Nur ausgewählte Immobilien sind für uns Investitionsobjekte. Ein hoher Qualitätsanspruch und große Flexibilität sind für uns ebenso 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 Erfolgs.

### 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 auszuschütten. Dazu werden wir weitere Spitzenobjekte erwerben, um uns als eines der europaweit größten auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Unternehmen zu etablieren.



OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <b>Unsere Werte / unsere Ziele</b>		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Unsere Werte / unsere Ziele	SEITE: 1	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## VORWORT DES VORSTANDS

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
Lutz Frank den Hauves,*

für das abgelaufene Geschäftsjahr hatten wir uns viel vorgenommen – und es erreicht. Mit Umsatzerlösen von 68 bis 72 Mio. € hatten wir gerechnet; am Ende erzielten wir 72,1 Mio. €, was einer Steigerung von 17,4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Den auf die Konzernaktionäre entfallenden Anteil am Konzernergebnis haben wir dank einer sehr guten Bewertung unseres Shoppingcenter-Portfolios um 76 % gesteigert: Er erhöhte sich von 27,7 Mio. € auf 48,7 Mio. €.

Der unverwässerte Gewinn je Aktie stieg von 1,78 € auf 3,09 € – zu diesem Gewinn steuerte das operative Geschäft 1,24 € je Aktie bei, 1,85 € ergaben sich aus der Höherbewertung der Shoppingcenter. Der Net Asset Value unseres Unternehmens erhöhte sich von 686,8 Mio. € zum 31. Dezember 2004 auf 794,5 Mio. € zum Jahresultimo 2005. Das entspricht einer Steigerung um 107,7 Mio. € und einem Net Asset Value je Aktie von 46,22 €.

Das Fundament dieses Erfolgs ist unser hervorragendes Shoppingcenter-Portfolio. Die 16 Center befinden sich an erstklassigen Standorten in sechs europäischen Ländern, sind voll vermietet und sorgen für langfristig gesicherte Erträge.

Für 2005 hatten wir uns vorgenommen, unser Portfolio mit neuen Investments in Höhe von 100 bis 150 Mio. € auszubauen. Wie in der Architektur kommt es auch beim Portfoliomanagement auf ein sorgfältiges Konzept an, das jedes Detail beachtet. Nach Abschluss der Planungsphase setzten wir unsere Projekte zügig um und im Herbst 2005 ging es Schlag auf Schlag:

- ▶ Im Oktober bauten wir unsere Beteiligungsquoten am Main-Taunus-Zentrum, Rhein-Neckar-Zentrum und Shopping Etrembières aus.
- ▶ Außerdem freuten wir uns im November über zwei Neuzugänge im Portfolio:  
Das Rathaus-Center in Dessau ist seit 1995 erfolgreich am Markt und verzeichnet stabil steigende Umsätze. Auch hier sind sämtliche Ladenflächen (25.000 m<sup>2</sup>, rund 80 Shops) langfristig an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf mehr als 100 Mio. €, unsere Anfangsrendite liegt bei über 7 %.

Die Stadt-Galerie Hameln soll im Frühjahr 2008 eröffnet werden. Hier beläuft sich das Investitionsvolumen auf rund 82 Mio. €. Die Stadt-Galerie wird mit ca. 90 Geschäften auf drei Ebenen und einer Verkaufsfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> die Innenstadt Hamelns bereichern. Bereits jetzt, zwei Jahre vor der Eröffnung der Stadt-Galerie, sind über 50 % der Flächen vermietet.

- ▶ Bereits Mitte Februar hatten wir das Forum Wetzlar pünktlich und voll vermietet eröffnet. Es trägt seitdem zu unserem Umsatz bei.



► Claus-Matthias Böge

► Olaf G. Borkers

Einer der wichtigsten Aspekte bei der Planung eines neuen Shoppingcenters ist die Finanzierung. Parallel zu unseren Akquisitionen haben wir daher die schon länger angestrebte Kapitalerhöhung vorbereitet und im November erfolgreich durchgeführt. Den Emissionserlös in Höhe von rund 66 Mio. € haben wir für die Finanzierung unserer Investitionen verwendet, die sich letztlich auf ein Volumen von mehr als 200 Mio. € beliefen.

Die Kapitalmarktsituation im Oktober war von Unsicherheit geprägt, daher haben wir die neuen Aktien – in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und auf Anraten der begleitenden Banken – mittels eines „Accelerated Bookbuilding“ nahe am Börsenkurs platziert. Leider konnten wir bei diesem Verfahren nur institutionelle Investoren ansprechen und mussten das Bezugsrecht für Aktionäre ausschließen. Noch bis Anfang November hatten wir alle Vorbereitungen auf eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht ausgerichtet, uns dann aber angesichts des Kapitalmarktumfelds für den sichereren Weg und damit für ein Vorgehen entschieden, das unserer Unternehmensphilosophie entspricht. Bei künftigen Kapitalmaßnahmen ist es jedoch unser erklärtes Ziel, auch unsere Altaktionäre wieder enger einzubinden und ihnen die Möglichkeit einer Beteiligung zu geben.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <b>Vorwort</b>		<b>DES</b> <b>Deutsche EuroShop AG</b>
THEMA: <b>Vorwort des Vorstands</b>	SEITEN: 2/3	<b>+++ Die Shoppingcenter-AG +++</b>

Der Kurs unserer Aktie hat sich im Jahresverlauf sehr erfreulich entwickelt: Er stieg von 38,51 € auf 47,45 € – ein Plus von 23,2 %. Zusammen mit der im Juni 2005 gezahlten Dividende von 1,92 € je Aktie erzielten unsere Investoren innerhalb von zwölf Monaten eine Performance von rund 28 %, nach rund 20 % im Vorjahr. Der Hauptversammlung schlagen wir für 2005 eine auf 2,00 € je Aktie erhöhte Dividende vor. Zum Jahresschlusskurs 2005 entspricht dies einer Rendite von 4,2 %. Damit bieten wir weiter eine der höchsten Dividendenrenditen auf dem deutschen Börsenparkett mit der zusätzlichen Sonderkomponente der Steuerfreiheit.

Für 2006 haben wir ehrgeizige Pläne: Unser Umsatzziel liegt bei 91 bis 94 Mio. €; das wäre ein Wachstum von über 25 % gegenüber dem vergangenen Jahr. Das währungsbereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sehen wir von 58,5 Mio. € auf 72 bis 75 Mio. € ansteigen. Auf der Grundlage dieser Eckdaten gehen wir davon aus, dass unsere Aktionäre auch für das Geschäftsjahr 2006 auf eine attraktive Dividende bauen können.

Um diese ehrgeizigen Ziele und die angestrebte führende Position im europäischen Markt zu erreichen, werden wir unsere schon bisher sehr erfolgreiche Strategie der selektiven Erweiterung unseres Portfolios weiter verfolgen. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und würden uns freuen, wenn Sie uns auch in Zukunft beim Realisieren unserer Pläne und beim Ausbau unseres Geschäfts begleiten.

Hamburg, im April 2006



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers





► Manfred Zaß

97,5

34,5

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

*Ihr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Deutsche EuroShop AG im Geschäftsjahr 2005 intensiv begleitet und dabei die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand beraten. Dieser hat uns regelmäßig, zeitnah und ausführlich über die Geschäftsentwicklung unterrichtet.

### ► Schwerpunkte der Beratungen

Wir befassten uns ausführlich mit der Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie mit dem Risikomanagement der Gesellschaft. Schwerpunktmäßig berieten wir die Entwicklung der Bestandsobjekte, deren Umsatzentwicklung, Außenstände, Vermietungsstand, bauliche Maßnahmen und die Liquiditätssituation der Beteiligungsgesellschaften. Außerdem ließen wir uns vom Vorstand über den Bautenstand, die Vermietungssituation und die Investitionskostenentwicklung der Neubaulprojekte informieren.

Der Vorstand berichtete uns ferner über verschiedene Investmentmöglichkeiten und die Maßnahmen zur Vorbereitung und Durchführung der Kapitalerhöhung.

Aktuelle Einzelthemen haben der Vorstand und der Aufsichtsratsvorsitzende bzw. das Aufsichtsratspräsidium bei Bedarf erörtert. Geschäfte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, haben wir in den jeweiligen Sitzungen besprochen und entschieden. Eilbedürftige Entscheidungen haben wir im schriftlichen Umlaufverfahren getroffen. Bei Entscheidungen, die zu Interessenkonflikten führen könnten, haben die betroffenen Aufsichtsratsmitglieder nicht an der Abstimmung teilgenommen bzw. sich der Stimme enthalten.

### ► Sitzungen und Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2005 fanden vier planmäßige Aufsichtsratssitzungen statt, an der alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen haben.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <b>Vorwort</b>		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Bericht des Aufsichtsrats	SEITEN: 4/5	<b>+++ Die Shoppingcenter-AG +++</b>

In der ersten Sitzung am **14. April 2005** haben wir den neuen Abschlussprüfer ausgewählt, der in der Hauptversammlung zur Wahl vorgeschlagen wurde. In diesem Zusammenhang haben wir die Tagesordnung zur Hauptversammlung verabschiedet. Daneben haben wir erstmals über den Erwerb einer Shoppingcenter-Entwicklung in Hameln beraten. Diesem stimmten wir im Rahmen eines Umlaufbeschlusses Mitte August 2005 zu.

In der Sitzung am **23. Juni 2005** berieten wir erneut über den Fortgang der Übernahmegespräche des Shoppingcenter-Projekts Hameln und über die mögliche Beteiligung an einem Shoppingcenter in Dessau. Die Absicht, die Beteiligungsquoten an den Shoppingcentern Main-Taunus-Zentrum sowie Rhein-Neckar-Zentrum zu erhöhen, war in dieser Sitzung ebenfalls Thema der Beratungen. Unsere Zustimmung zur Beteiligungserhöhung haben wir im Rahmen eines Umlaufbeschlusses Mitte Oktober 2005 erteilt. Außerdem haben wir Herrn Borkers mit Wirkung zum 1. Oktober 2005 zum Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt.

Die dritte Sitzung am **16. September 2005** führte zur Entscheidung, die Beteiligung am Shoppingcenter in Dessau zu erwerben. Der Vorstand hat uns den Halbjahresbericht 2005 und eine Hochrechnung für das Gesamtjahr 2005 ausführlich vorgestellt und erläutert. Die laufende Shoppingcenter-Entwicklung in Klagenfurt haben wir anlässlich des dortigen Richtfests zwei Tage zuvor ebenfalls besprochen.

Die letzte Sitzung des Geschäftsjahres, am **24. November 2005**, beinhaltete insbesondere die Diskussion und Berichterstattung über die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung über 10 % des Grundkapitals unserer Gesellschaft. Diskutiert haben wir insbesondere die – gemeinsam mit dem Vorstand – getroffene Entscheidung, eine Kapitalerhöhung um rund 10 % des Grundkapitals ohne Bezugsrecht der Aktionäre entgegen der ursprünglichen Planung durchzuführen. Der Grund war hier das Ende Oktober/Anfang November 2005 ungünstig veränderte Kapitalmarktumfeld. Darüber hinaus haben wir die Planung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2006 erörtert und eine Effizienzprüfung initiiert, die zum Jahresanfang 2006 durchgeführt wurde.

Der Aufsichtsrat hat zwei gesonderte Gremien in Form eines Aufsichtsratspräsidiums und eines Bilanzausschusses gebildet. Im Berichtszeitraum tagten beide Gremien am 5. April 2005. Darüber hinaus fanden mehrere telefonische Abstimmungen zwischen den Ausschussmitgliedern statt.

#### ► **Corporate Governance**

Am 23. Dezember 2005 haben wir gemeinsam mit dem Vorstand eine aktualisierte Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission gemäß § 161 AktG abgegeben und auf der Internetseite der Deutsche EuroShop dauerhaft zugänglich gemacht. Gemäß Ziffer 3.10 des Kodex wird über Corporate Governance in diesem Geschäftsbericht gesondert berichtet.

## ► Jahresabschluss der AG und des Konzerns zum 31. Dezember 2005

In der Bilanzausschusssitzung am 24. März 2006 und in der Aufsichtsratssitzung am 19. April 2006 hat sich der Bilanzausschuss und der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss der Deutsche EuroShop nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und dem Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), jeweils zum 31. Dezember 2005, sowie mit dem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2005 befasst. Die Jahresabschlussunterlagen und die Berichte des Abschlussprüfers sowie der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns wurden uns rechtzeitig vorgelegt. Der von der Hauptversammlung am 23. Juni 2005 gewählte Abschlussprüfer BDO Deutsche Warentreuhand AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, hatte die Abschlüsse zuvor geprüft und mit dem **uneingeschränkten Bestätigungsvermerk** versehen. Es wurde dabei die Übereinstimmung der Bilanzierung, Bewertung und Konsolidierung im Konzernabschluss mit den jeweiligen Rechnungslegungsvorschriften bestätigt. Darüber hinaus hat der Abschlussprüfer im Rahmen seiner Beurteilung des Risikomanagementsystems festgestellt, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen getroffen hat, um Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten, frühzeitig zu erkennen.

Die Vertreter des Abschlussprüfers nahmen an der Beratung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses anlässlich der Bilanzausschusssitzung am 24. März 2006 und der Aufsichtsratssitzung am 19. April 2006 teil und erläuterten die wesentlichen Ergebnisse.

Nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und der dazugehörigen Lageberichte, die keine Einwände ergab, stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung der Abschlussprüfer zu und billigte den Jahresabschluss und den Konzernabschluss. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für ihren erfolgreichen Einsatz im Geschäftsjahr 2005.

Hamburg, 19. April 2006

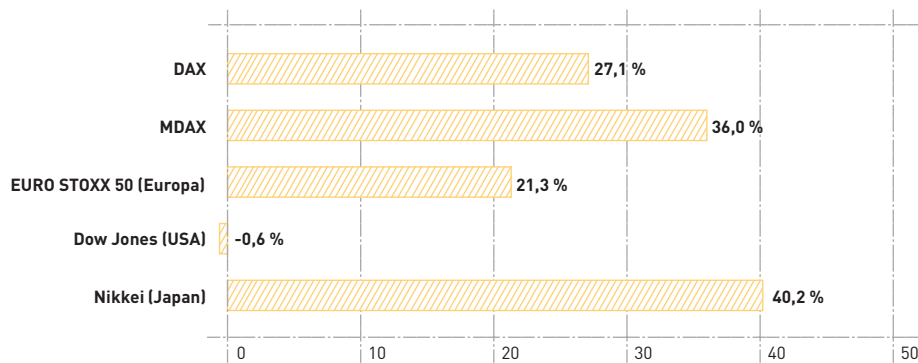
Manfred Zaß, Vorsitzender

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <b>Vorwort</b>		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Bericht des Aufsichtsrats	SEITEN: 6/7	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Die europäischen und asiatischen Finanzmärkte haben sich 2005 überwiegend positiv entwickelt. Einzig die US-Börsen hinkten dem Trend hinterher. Obwohl der weiter stark steigende Rohölpreis die konjunkturelle Entwicklung weltweit bremste, konnten die Aktienmärkte dank steigender Unternehmensgewinne und positiver Erwartungen den Aufwärtstrend des Vorjahres fortsetzen. Dabei standen erneut die Werte aus der zweiten Reihe im Fokus des Investoreninteresses – so auch die Aktie der Deutsche EuroShop: Sie erzielte 2005 eine Performance von 28,2 %.

### Börsenentwicklung 2005



#### ► Nebenwerte überflügeln den DAX erneut

Wie im Vorjahr gelang es den Werten aus der zweiten (MDAX) und dritten (SDAX) Börsenreihe auch 2005, die Entwicklung der im DAX gebündelten Blue Chips zu übertreffen: Während der wichtigste deutsche Aktienindex um 27,1 % von 4.256 auf 5.408 Punkte stieg, verbesserten sich die Nebenwerte-Indizes MDAX und SDAX um 36,0 bzw. 35,2 %. Hinter diesen Entwicklungen blieb der TecDAX als Referenzindex für Technologie- und Wachstumswerte mit einem Plus von 14,7 % erneut zurück.

► Deutsche EuroShop-Aktie erreicht neues Rekordhoch

Unsere Aktie startete mit 38,51 € in das Jahr und entwickelte sich bis Ende Juli 2005 kontinuierlich aufwärts; selbst der Dividendenabschlag vom 24. Juni war nach kurzer Zeit wieder aufgeholt. Am 27. Juli verzeichnete die Deutsche EuroShop-Aktie bei 50,50 € ein neues Allzeithoch auf Xetra-Schlusskursbasis. Im September und Oktober war das Kapitalmarktumfeld von Nervosität geprägt, was auch die Kursentwicklung unserer Aktie beeinflusste. Im November gewannen die Investoren allgemein wieder an Zuversicht und nach der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung strebte die Deutsche EuroShop-Aktie wieder nach oben. Sie beendete das Geschäftsjahr 2005 mit einem Kurs von 47,45 €. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop stieg von 602 Mio. € zum Jahresende 2004 um rund 214 Mio. € auf 816 Mio. € Ende 2005.

Aktienhoch bei 50,50 €

► Performance steigt auf über 28 %

Im Jahresvergleich erhöhte sich der Kurs unserer Aktie um 23,2 %. Rechnet man die ausgeschüttete Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie hinzu, ergibt sich eine Performance von 28,2 %. Im Vergleich mit unseren europäischen Peer-Group-Unternehmen liegt die Deutsche EuroShop-Aktie mit dieser Entwicklung an der Spitze. Offene Immobilienfonds, mit denen wir ebenfalls im Wettbewerb um Anlegerkapital stehen, erzielten 2005 eine durchschnittliche Performance von 3,4 % (2004: 3,3 %). Allerdings mussten sie insgesamt über 3,4 Mrd. € Mittelabflüsse hinnehmen, unter anderem aufgrund rückläufiger Renditen einzelner Fonds.

Kursverlauf in €



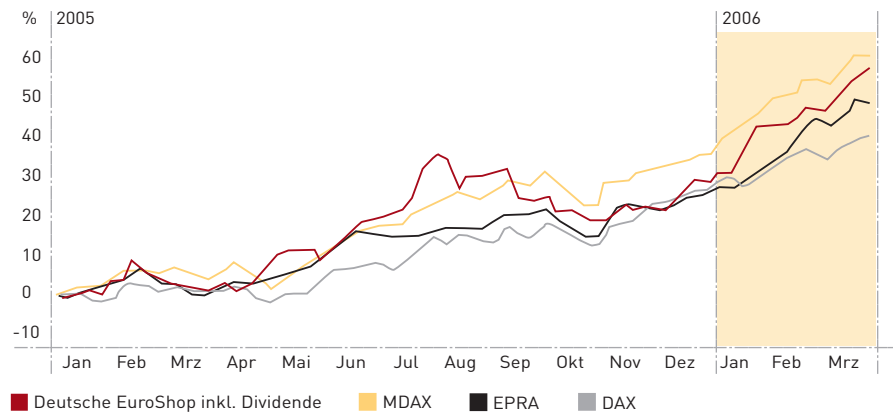
OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <i>Investor Relations</i>		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Die Shoppingcenter-Aktie	SEITEN: 10/11	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Neue Aktien zu 43,00 €  
je Aktie platziert

### ► Kapitalerhöhung verläuft erfolgreich

Im November 2005 haben wir eine Kapitalerhöhung um rund 10 % unter Ausschluss des Bezugsrechts durchgeführt. Dabei sind 1.562.499 neue Aktien im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren zu 43,00 € je Aktie platziert worden; der Bruttoemissionserlös belief sich auf rund 67,2 Mio. €. Durch die Kapitalerhöhung ist die Anzahl der ausgegebenen Aktien der Deutsche EuroShop von 15.625.000 auf 17.187.499 gestiegen.

**Kursverlauf indiziert**  
01.01.2005 = 0



Wertvolle Investoren-  
kontakte geknüpft

### ► Investor Relations arbeitet mit prall gefüllter Agenda

Im vergangenen Jahr haben wir die Deutsche EuroShop auf elf Roadshows sowie auf zehn großen Kapitalmarktkonferenzen einem internationalen Investorenpublikum präsentiert und zahlreiche Einzelgespräche geführt. Dabei haben wir nicht nur die Beziehungen zu unseren Aktionären gepflegt, sondern auch wertvolle neue Investorenkontakte geknüpft. Um unsere IR-Aktivitäten künftig noch zu intensivieren und dem weiter steigenden Anlegerinteresse gerecht zu werden, haben wir den Bereich Kommunikation auch personell verstärkt.

### ► Analysten-Coverage nimmt zu

Derzeit beobachten 13 Analysten (Stand: 31. März 2006, ein Jahr zuvor waren es neun) renommierter deutscher und internationaler Institute unsere Aktie regelmäßig und erschließen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise; Informationen zu den Empfehlungen erhalten Sie unter: [www.deutsche-euroshop.de/analysen](http://www.deutsche-euroshop.de/analysen). Darüber hinaus planen verschiedene Banken, die Coverage der Deutsche EuroShop-Aktie aufzunehmen.

### ► Hauptversammlung findet erstmals in Hamburg statt

Die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2004, zu der wir erstmals nach Hamburg eingeladen hatten, fand am 23. Juni 2005 statt. Die etwa 270 anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre vertraten 57,2 % des Kapitals und gaben mit jeweils über 99,8 % ihre Zustimmung zu allen Tagesordnungspunkten.

► **Geschäftsbericht wird international ausgezeichnet**

Beim Ranking „Bester Geschäftsbericht“ des Manager-Magazins sind wir erstmals in der Kategorie MDAX angetreten und belegten auf Anhieb den sechsten Platz. Wie im Vorjahr wurde unser Geschäftsbericht außerdem beim größten internationalen Wettbewerb für Geschäftsberichte, den „Academy Awards of Annual Reports“, ausgezeichnet: in der Kategorie „Titelseiten-Design“ mit Silber und in der Kategorie „Online-Geschäftsbericht“ mit Bronze. In der Konkurrenz „LACP 2004 Vision Awards Annual Competition“ des US-amerikanischen Verbands von Kommunikationsfachleuten belegte unser Geschäftsbericht 2004 unter über 1.400 Einsendungen den 16. Platz. Mit 95 von möglichen 100 Punkten erhielt er eine Auszeichnung in Gold in der Kategorie „Immobilien“.

Top-Platzierung in nationalen und internationalen Rankings

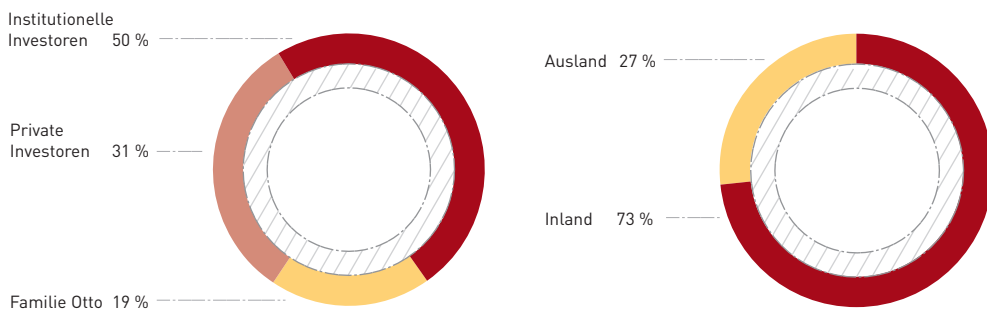
► **Innovatives Online-IR-Angebot geht an den Start**

Einen Schwerpunkt auf unserer Website bildet nach wie vor der Bereich Investor Relations, der bereits in der Vergangenheit als einer der anlegerfreundlichsten deutscher Aktiengesellschaften ausgezeichnet wurde. Um dieses hohe Niveau noch zu verbessern, bietet die Deutsche EuroShop eine technische Innovation in der Kapitalmarktkommunikation: Podcasting. Nutzer von mobilen MP3-Playern können bequem die aktuellsten Audio-Dateien aus dem IR-Bereich der Deutsche EuroShop als Download abonnieren.

► **Aktionärsstruktur wird von institutionellen Investoren geprägt**

Im Aktienregister der Deutsche EuroShop sind momentan rund 7.100 Aktionäre (Stand: 31. März 2006) verzeichnet. Das sind rund 1 % mehr als ein Jahr zuvor. Der Anteil der institutionellen Investoren an den Aktionären der Deutsche EuroShop hat sich von 30 % auf 50 % weiter erhöht, während der Anteil ausländischer Investoren stark von 13 % auf 27 % gestiegen ist.

**Aktionärsstruktur**  
in %



OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <b>Investor Relations</b>		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Die Shoppingcenter-Aktie	SEITEN: 12/13	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Dividendenpolitik auf  
Kontinuität ausgerichtet

### ► Dividende steigt auf 2,00 € je Aktie

Der Hauptversammlung am 22. Juni 2006 in Hamburg werden Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2005 die Zahlung einer von 1,92 € auf 2,00 € erhöhten Dividende je Aktie vorschlagen. Mit unserer langfristigen und auf Kontinuität ausgerichteten Dividendenpolitik und einer vergleichsweise hohen Rendite von 4,2 % (bezogen auf den Jahresschlusskurs 2005 von 47,45 €) möchten wir das Vertrauen unserer Aktionäre festigen und neue Anleger hinzugewinnen. Auch in Zukunft beabsichtigen wir, eine Dividende von mindestens 2,00 € je Aktie auszuschütten.

### ► Ausschüttung ist weiterhin komplett steuerfrei

Das Besondere an unserer Dividende ist ihre Steuerfreiheit für inländische Anteilseigner. Normalerweise unterliegen Dividenden, die an in Deutschland ansässige Aktionäre gezahlt werden, 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 fällt bei den Aktionären gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 Einkommensteuergesetz unter die nicht steuerbaren (das heißt: nicht zu versteuernden) Einkünfte. Nach unserer derzeitigen Planung und auf Basis der geltenden Steuergesetze kann die Dividende noch einige Jahre lang steuerfrei ausgeschüttet werden.

Kennzahlen zur Deutsche EuroShop-Aktie	
WKN / ISIN	748 020 / DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ
Grundkapital in €	21.999.998,72
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	17.187.499
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart

► Patrick Kiss

► Nicolas Lissner

#### Sie wünschen weitere Informationen?

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

Patrick Kiss und Nicolas Lissner

Tel.: +49 (0)40 - 41 35 79-20 / -22

Fax: +49 (0)40 - 41 35 79-29

E-Mail: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)

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

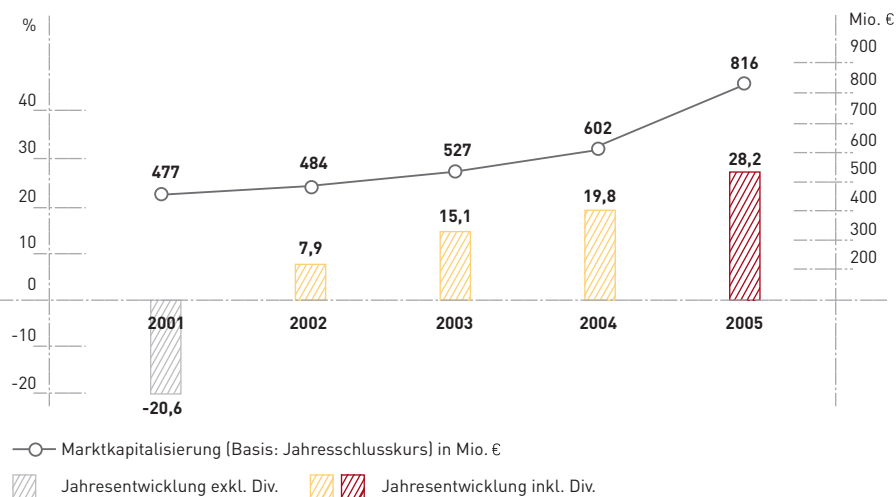




	2005	2004	2003	2002	2001
Marktkapitalisierung in Mio. € (Basis: Jahresschlusskurs)	816	602	527	484	477
Höchstkurs in €	50,50 (27.07.05)	38,88 (29.12.04)	34,70 (18.11.03)	37,15 (28.05.02)	39,50 (12.03.01)
Tiefstkurs in €	38,23 (05.01.05)	32,90 (12.08.04)	29,70 (03.03.03)	27,80 (31.10.02)	30,00 (21.09.01)
Jahresschlusskurs (31.12.) in €	47,45	38,51	33,75	31,00	30,50
Dividende pro Aktie in €	2,00 <sup>1)</sup>	1,92	1,92	1,92	1,92
Dividendenrendite (31.12.) in %	4,2	5,0	5,7	6,2	6,3
Jahresentwicklung exkl./inkl. Div.	23,2%/28,2%	14,1%/19,8%	8,9%/15,1%	1,6%/7,9%	-20,6%/-
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag in Stück	38.393	18.349	6.219	1.779	2.756
EPS in € (unverwässert)	3,09 <sup>2)</sup>	1,78 <sup>2)</sup>	1,22 <sup>2)</sup>	-0,18 <sup>3)</sup>	-0,96 <sup>3)</sup>
CFPS in €	1,91	1,39	1,33	-	-

Alle Angaben zum Aktienkurs beziehen sich bis 2002 auf den Börsenplatz Frankfurt, ab 2003 auf Xetra.  
1) Vorschlag 2) IFRS-Rechnungslegung 3) HGB-Rechnungslegung

### Entwicklung von Aktienperformance und Marktkapitalisierung



OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <i>Investor Relations</i>		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Die Shoppingcenter-Aktie	SEITEN: 14/15	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## 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 ausführlich 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 Wiedererkennungswert weiter zu steigern. Deutsche EuroShop soll sich als die Marke für ein Investment in Shoppingcenter etablieren.

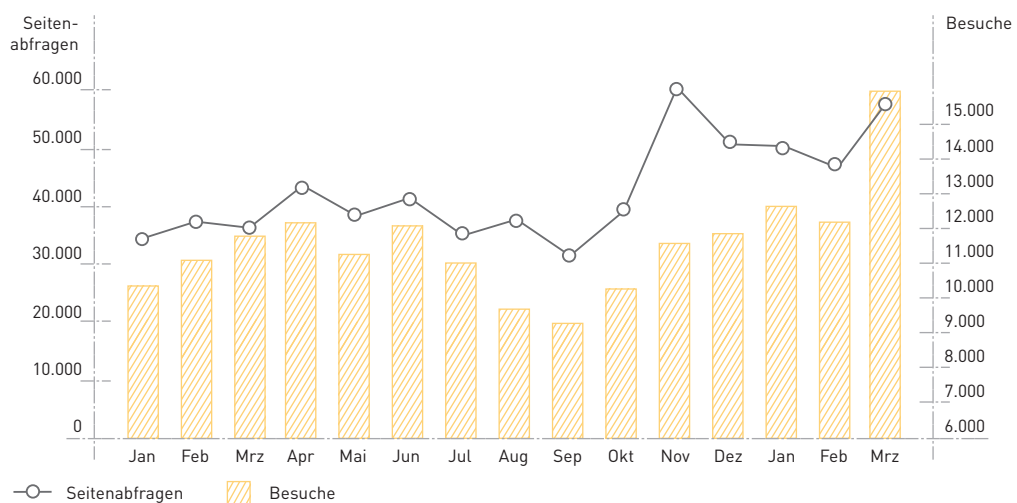
### ► Mit neuer, nutzerfreundlicherer Website noch besser erreichbar

Im November 2005 haben wir den neuen Internetauftritt der Deutsche EuroShop vorgestellt. Bei der Überarbeitung der Website haben wir besonderen Wert auf beschleunigten Seitenaufbau und Barrierefreiheit gelegt. „Barrierefreiheit“ steht für eine behindertengerechte Gestaltung und Funktionalität; die Nutzung der Website wird dadurch für Menschen mit Sehschwächen wesentlich vereinfacht. Den Online-Besuchern stehen ca. 200 übersichtlich gestaltete Seiten auf Deutsch und Englisch mit Informationen rund um das Unternehmen zur Verfügung. Zu erreichen ist der neue Internet-Auftritt jetzt unter den Domains **www.deutsche-euroshop.de**, **www.des.ag** sowie **www.shoppingcenter.ag**.

Barrierefreie  
Internetseite

#### www.deutsche-euroshop.de

Seitenabfragen und Besuche pro Monat





► Imageanzeigen



► Hamburger Börsentag

### ► Imageanzeigen geschaltet

Unsere Strategie, Imageanzeigen sehr zielgruppengenau und zeitlich exakt auf die Veröffentlichung unserer aktuellen Geschäftszahlen abgestimmt zu schalten, haben wir 2005 fortgesetzt. Bei der Anzeigenkampagne anlässlich der Publikation unserer Halbjahres- und Neunmonatszahlen haben wir Motive des 2005er-Leitmotivs „The Art of Shopping“ verwendet. In Fachpublikationen für Nebenwerte-Anleger und Immobilien-Experten haben wir damit auf unsere erfolgreiche Geschäftsentwicklung aufmerksam gemacht. Aus der positiven Resonanz schließen wir, dass wir unser Ziel, Sympathie und Vertrauen in unser Unternehmen zu steigern und gleichzeitig den Wiedererkennungswert zu erhöhen, erreicht haben.

Positive Resonanz auf die Anzeigenkampagne

### ► Bei der 5. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie präsentiert

Am 26. Oktober 2005 trafen sich rund 180 Branchenexperten, Investoren, Analysten und Journalisten aus dem In- und Ausland in Frankfurt am Main zur 5. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie. Die von der Deutsche EuroShop mitgegründete Initiative hat sich inzwischen im Terminkalender von Kapitalmarkt- und Immobilienexperten fest etabliert. Der Kreis der präsentierenden Immobilien-Aktiengesellschaften hat sich inzwischen auf neun erweitert. Weitere Informationen sind auf der Website [www.initiative-immobilien-aktie.de](http://www.initiative-immobilien-aktie.de) zu finden.

### ► Erstmals am Hamburger Börsentag teilgenommen

Kurz nach der Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie war die Deutsche EuroShop am 29. Oktober 2005 zum ersten Mal als Aussteller beim Hamburger Börsentag, einer bedeutenden Finanzmesse in Norddeutschland, vertreten. Die rund 5.500 Besucher der Finanzmesse konnten sich über die Deutsche EuroShop und unsere Aktie informieren. Wir führten dabei zahlreiche Gespräche mit interessierten Besuchern und zufriedenen Privataktionären.

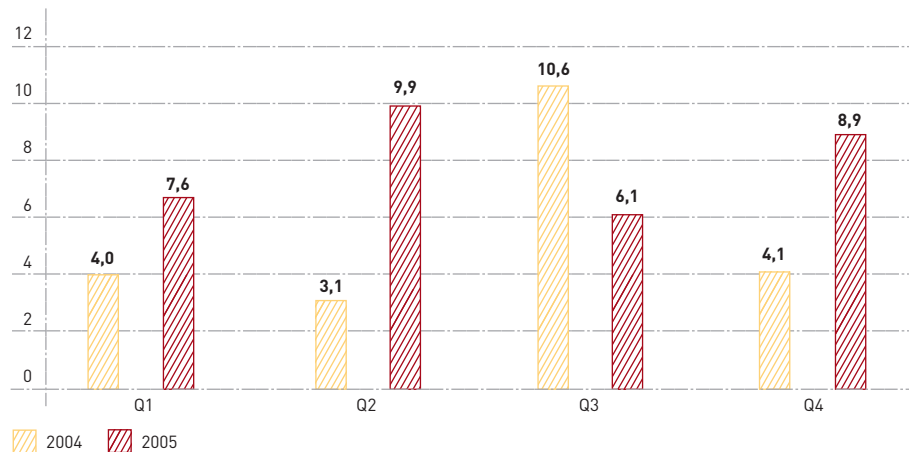
OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <b>Investor Relations</b>		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Marketing	SEITEN: 16/17	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

► **Medienecho deutlich verstärkt**

Die Deutsche EuroShop erfreut sich weiter eines wachsenden Interesses der Wirtschafts- und Finanzjournalisten. Unsere Medienpräsenz entwickelte sich quantitativ und qualitativ erfreulich: Die Auflage der berichtenden Zeitungen und Magazine stieg von 21,8 Mio. im Jahr 2004 auf 31,5 Mio. (+ 45 %). Hätten wir diese Präsenz mit Anzeigenschaltungen erreichen wollen, hätten wir dafür rund 2,9 Mio. € aufwenden müssen (Anzeigenäquivalenzwert). Das dritte Quartal fiel gegenüber dem Vergleichsquartal zurück, da im Vorjahr ausführlich über unseren MDAX-Aufstieg berichtet wurde. Besonders viel Aufmerksamkeit schenkten uns die Medien anlässlich der Veröffentlichung unserer Jahresergebnisse 2004 im zweiten Quartal und im Zusammenhang mit der erfolgreichen Kapitalerhöhung und den neuen Beteiligungen im vierten Quartal 2005.

**Entwicklung der Medienpräsenz**

Auflage der berichtenden Zeitungen und Magazine in Mio.



# CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT

Corporate Governance bedeutet verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensleitung und -kontrolle. Ihr Ziel ist, transparente rechtliche und unternehmensspezifische Rahmenbedingungen für die Führung börsennotierter Unternehmen zu schaffen. Mit guter Corporate Governance soll das Vertrauen von Investoren, Kreditgebern, Mitarbeitern und der Öffentlichkeit in die Leitung und Überwachung dieser Unternehmen gefördert werden.

Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex veröffentlicht und zuletzt am 2. Juni 2005 Änderungen und Ergänzungen einzelner Empfehlungen und Anregungen beschlossen. Die Regierungskommission wird auch zukünftig die Entwicklung von Corporate Governance in Gesetzgebung und Praxis verfolgen und notwendige Anpassungen des Kodex vornehmen.

Die Deutsche EuroShop begrüßt den von der Regierungskommission vorgelegten Deutschen Corporate Governance Kodex. Der Kodex schafft nicht nur transparente rechtliche Rahmenbedingungen für die Unternehmensleitung und -kontrolle in Deutschland, sondern es werden darin auch allgemein anerkannte Standards für gute und verantwortungsbewusste Unternehmensführung dokumentiert.

Gute Corporate Governance hatte für die Deutsche EuroShop schon vor der Veröffentlichung des Kodex eine hohe Bedeutung. Denn die Grundlage für den Erfolg eines Unternehmens ist eine enge und effiziente Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat, die Achtung der Aktionärsinteressen, eine offene Unternehmenskommunikation, eine ordnungsgemäße Rechnungslegung und Abschlussprüfung sowie ein verantwortungsbewusster Umgang mit unternehmerischen Risiken. Daher wurden durch den Kodex und seine Anpassungen keine grundlegenden Änderungen bei der Deutsche EuroShop erforderlich.

Grundsätze bereits vor  
Einführung beachtet

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <b>Investor Relations</b>		<b>DES</b> <b>Deutsche EuroShop AG</b>
THEMA: <b>Corporate-Governance-Bericht</b>	SEITEN: 18/19	<b>+++ Die Shoppingcenter-AG +++</b>

## ► **Führungs- und Kontrollstruktur**

### **Vorstand**

Der Vorstand der Deutsche EuroShop leitet das Unternehmen nach aktienrechtlichen Bestimmungen. Die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Geschäftsverfahren des Vorstands sind in seiner Geschäftsordnung sowie seinem Geschäftsverteilungsplan festgelegt. Zu den Geschäftsführungsaufgaben des Vorstands zählen in erster Linie die Festlegung der strategischen Ausrichtung und die Führung des Konzerns, die Planung sowie die Einrichtung und die Durchführung eines Risikomanagements. Der Vorstand der Deutsche EuroShop besteht aktuell aus zwei Mitgliedern.

#### **Claus-Matthias Böge**

geb. am 13. Februar 1959

Erste Bestellung: 2001

Bestellt bis: 2010

Claus-Matthias Böge wurde mit seinem Eintritt in die Deutsche EuroShop Ende 2001 Mitglied des Vorstands. 2003 übernahm er seine jetzige Funktion als Sprecher des Vorstands. Er fungiert gleichzeitig als Geschäftsführer der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH und der Deutsche EuroShop Management GmbH. Daneben ist Claus-Matthias Böge persönlich haftender Gesellschafter einer ausländischen Tochtergesellschaft.

#### **Olaf G. Borkers**

geb. am 10. Dezember 1964

Erste Bestellung: 2005

Bestellt bis: 2008

Olaf G. Borkers wurde mit seinem Eintritt in die Deutsche EuroShop im Oktober 2005 Mitglied des Vorstands. Er fungiert ebenfalls gleichzeitig als Geschäftsführer der Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH und der Deutsche EuroShop Management GmbH.

## ► **Aufsichtsrat und gebildete Ausschüsse**

Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Geschäftsführung nach den aktienrechtlichen Bestimmungen und seiner Geschäftsordnung. Er bestellt die Vorstandsmitglieder und wesentliche Geschäfte des Vorstands benötigen seine Zustimmung. Der Aufsichtsrat hat sechs Mitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt werden.

Der Aufsichtsrat hat die Informations- und Berichtspflichten des Vorstands festgelegt und ein dreiköpfiges **Aufsichtsratspräsidium** sowie einen dreiköpfigen **Bilanzausschuss** gebildet.

Dem Aufsichtsratspräsidium gehören der Aufsichtsratsvorsitzende, sein Stellvertreter und ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrats an. Das Präsidium berät bei eiligen Geschäftsangelegenheiten und fasst entsprechende Beschlüsse. Zudem ist es zuständig für die Personalangelegenheiten des Vorstands und die Prüfung der Corporate-Governance-Grundsätze des Unternehmens.

Dem Bilanzausschuss gehören drei Mitglieder des Aufsichtsrats an. Er ist für Fragen zur Rechnungslegung, Prüfung und Aufstellung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses zuständig. Ehemalige Vorstandsmitglieder der Gesellschaft und der Aufsichtsratsvorsitzende übernehmen generell nicht den Vorsitz des Bilanzausschusses, damit Interessenkonflikte vermieden werden. Basierend auf dem Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung der Jahresabschlüsse macht der Bilanzausschuss Vorschläge zur Feststellung der Jahresabschlüsse durch den Aufsichtsrat. Zudem ist der Bilanzausschuss für die geschäftlichen Beziehungen der Gesellschaft zum Abschlussprüfer und die Überwachung des Risikomanagements der Gesellschaft zuständig.

Einen wesentlichen Teil der Aufgaben des Aufsichtsrats nehmen das Präsidium und der Bilanzausschuss wahr.

Weitere Informationen zu den Mitgliedern des Aufsichtsrats finden sich auf Seite 107.

## ► Vergütungsbericht

### System der Vorstandsvergütung

Die Vorstandsvergütung wird vom Aufsichtsratspräsidium festgelegt. Das Vergütungssystem sieht neben einer fixen Jahresgrundvergütung eine variable Vergütungskomponente vor. Diese Vergütungskomponente orientiert sich an der wirtschaftlichen und finanziellen Lage sowie den Zukunftsaussichten des Konzerns. Weitere Kriterien für die individuelle Festlegung der fixen und variablen Vergütung des Vorstands sind insbesondere die Aufgaben und der Beitrag des jeweiligen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung sowie die Leistungen des Gesamtvorstands. Die variable Vergütung wird mit der Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat ausbezahlt. Aktienoptionspläne oder ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme bestehen nicht.

### System der Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 7 Abs. 4 der Satzung der Deutsche EuroShop AG, wonach jedes Mitglied des Aufsichtsrats nach Abschluss eines Geschäftsjahres eine angemessene Vergütung erhält, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgestellt wird. Bei der Festlegung der Aufsichtsratsvergütung wird die Mitgliedschaft in Ausschüssen nicht berücksichtigt. Zudem enthält die Vergütung keine erfolgsorientierten Elemente. Der Vorschlag an die Hauptversammlung orientiert sich an der Größe des Unternehmens sowie an seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage. Auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat hat die Hauptversammlung am 23. Juni 2005 beschlossen, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2004

Vergütungssystem mit  
fixen und variablen  
Bestandteilen

Vergütung wird durch  
Hauptversammlung  
festgelegt

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <i>Investor Relations</i>		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Corporate-Governance-Bericht	SEITEN: 20/21	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

eine Vergütung wie folgt zu gewähren: 30.000 € p.a. für den Vorsitzenden, 22.500 € p.a. für den stellvertretenden Vorsitzenden sowie je 15.000 € p.a. für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder. Daneben werden angefallene Reisekosten erstattet. Mitglieder, die dem Gremium kein volles Geschäftsjahr angehört haben, erhalten die Vergütung zeitanteilig.

#### **Sonstiges**

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite.

Es werden keine Pensionen an ehemalige Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats oder deren Angehörige gezahlt. Es besteht eine Pensionszusage gegenüber einem Mitglied des Vorstands sowie dessen Angehörigen. Darüber hinaus bestehen keine Pensionszusagen gegenüber anderen aktiven Mitgliedern des Vorstands oder des Aufsichtsrats oder deren Angehörigen.

In seiner Funktion als persönlich haftender Gesellschafter der Centro Commerciale Friuli Claus-Matthias Böge & Co. SaS, Mailand, Italien, ist Herr Böge mit 0,5 % am Ergebnis dieser Gesellschaft beteiligt. Im Geschäftsjahr 2005 erhielt Herr Böge eine Gewinnausschüttung aus Vorjahren in Höhe von 34.800 €.

#### **► Entsprechenserklärung**

Am 23. Dezember 2005 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft gemeinsam ihre Entsprechenserklärung nach § 161 AktG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2005 abgegeben. Die Erklärung wurde auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht und ist auf Seite 24 des Geschäftsberichts ebenfalls veröffentlicht.

#### **► Aktienbesitz**

##### **Aktienbesitz des Vorstands**

Der Vorstand hielt zum 31. Dezember 2005 insgesamt 25.150 Stück Aktien und damit weniger als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop.

Neben den allgemeinen rechtlichen Bestimmungen zur Information der Öffentlichkeit regelt zusätzlich die Geschäftsordnung des Vorstands die Berichtspflichten der Vorstandsmitglieder bei Geschäften mit Aktien der Gesellschaft oder darauf bezogenen Erwerbs- oder Veräußerungsrechten sowie Rechten, die unmittelbar vom Börsenkurs der Gesellschaft abhängen.



### Aktienbesitz des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hielt zum 31. Dezember 2005 insgesamt 2.130.025 Stück Aktien und damit mehr als 1 % am Grundkapital der Deutsche EuroShop AG.


Neben den allgemeinen rechtlichen Bestimmungen zur Information der Öffentlichkeit regelt zusätzlich die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats die Berichtspflichten der Mitglieder des Aufsichtsrats. Betroffen sind Geschäfte mit Aktien der Gesellschaft oder darauf bezogenen Erwerbs- oder Veräußerungsrechten sowie Rechten, die unmittelbar vom Börsenkurs der Gesellschaft abhängen.

### ► Beziehungen zu den Aktionären

In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Rechte in Angelegenheiten der Gesellschaft aus. Die Hauptversammlung wählt die Mitglieder des Aufsichtsrats und beschließt über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Sie entscheidet über die Verwendung des Bilanzgewinns, ferner über die Vergütung des Aufsichtsrats sowie über Satzungsänderungen der Gesellschaft. Die Hauptversammlung, in der Vorstand und Aufsichtsrat Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ablegen, findet jährlich statt. Bei der Beschlussfassung in der Hauptversammlung gewährt jede Aktie eine Stimme („one share – one vote“). Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, dort zur Tagesordnung zu sprechen und Fragen zu stellen.

Viermal jährlich berichtet die Gesellschaft den Aktionären und der Öffentlichkeit nach einem Finanzkalender über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens. Daneben wird durch Mitteilungen direkt an die Öffentlichkeit und die Medien über Aktivitäten der Gesellschaft berichtet. Informationen, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, werden nach rechtlichen Vorgaben als Ad-hoc-Mitteilung veröffentlicht.

Im Rahmen der Investor Relations-Aktivitäten präsentiert der Vorstand regelmäßig vor Analysten und Investoren. Analystenkonferenzen anlässlich des Jahresabschlusses und der Quartalsabschlüsse werden im Internet, für alle Interessenten zugänglich, übertragen. Zudem bietet die Deutsche EuroShop über ihre Internetseiten Finanzinformationen und weitere Informationen über den Konzern der Deutsche EuroShop.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:  Deutsche EuroShop AG
KAPITEL: <b>Investor Relations</b>		
THEMA: Corporate-Governance-Bericht	SEITEN: 22/23	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

### ► Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die Deutsche EuroShop ist nach der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 verpflichtet, einen Konzernabschluss nach International Accounting Standards (IAS/IFRS) zu erstellen. Der Jahresabschluss der Deutsche EuroShop AG wird weiterhin nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB erstellt. Für die Aufstellung der Abschlüsse ist der Vorstand verantwortlich. Die Beauftragung des Jahresabschlussprüfers übernimmt der Vorsitzende des Bilanzausschusses, wobei der Jahresabschlussprüfer zuvor von der Hauptversammlung gewählt wurde. Die erhöhten Anforderungen an die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers werden dabei erfüllt.

### ► Ausblick

Die Diskussion um Leitlinien guter Unternehmensführung und -kontrolle, auch branchenintern, wird sich fortsetzen. Weitere Bedeutung gewinnen dabei europäische Initiativen. Nach unserer Auffassung ist die Schaffung europäischer Rahmenstandards empfehlenswert, die auf nationaler Ebene Gestaltungsspielraum für die Berücksichtigung nationaler und typischer gesellschaftsrechtlicher Besonderheiten lassen. Für die einzelnen Gesellschaften werden die „Kräfte des Marktes“ einen ebenfalls weitreichenden Einfluss auf den Umfang der umgesetzten Corporate Governance haben.

### ► Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Dezember 2005 eine Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG beschlossen.

Die Punkte, in denen die Deutsche EuroShop im Geschäftsjahr 2005 von den Regelungen des Deutschen Corporate Governance Kodex abgewichen ist, sind im Folgenden – gekennzeichnet mit der jeweiligen Ziffer des Kodex – aufgelistet.

#### **Die Deutsche EuroShop AG veröffentlicht die Hauptversammlung nicht über moderne Kommunikationsmedien, z.B. Internet (Kodex Ziff. 2.3.4).**

Das Vertraulichkeitsbedürfnis vieler Aktionäre sowie die aufgrund der Größe der Gesellschaft und Anzahl der Aktionäre zu erwartende geringe Nachfrage im Verhältnis zu den Kosten veranlasst die Gesellschaft, die Hauptversammlung nicht über moderne Kommunikationsmedien zu veröffentlichen.

#### **Die D & O-Versicherung beinhaltet keinen Selbstbehalt von Vorstand und Aufsichtsrat (Kodex Ziff. 3.8 Abs. 2).**

Vorstand und Aufsichtsrat der Deutsche EuroShop AG handeln seit Gründung der Gesellschaft und damit bereits vor der offiziellen Einführung einer Corporate Governance verantwortlich und für eine auf Wertschöpfung ausgerichtete Leitung und Kontrolle der Gesellschaft. Daher ist aus Sicht der Gesellschaft die Vereinbarung eines Selbstbehaltes entbehrlich, zumal dieses keinen Einfluss auf die Höhe der Versicherungsprämie hat.

**Die Vergütung der Vorstandsmitglieder beinhaltet keine Aktienoptionen (Kodex Ziff. 4.2.3).**

**Es bestehen zur Zeit keine Aktienoptionsprogramme oder ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme (Kodex Ziff. 7.1.3).**

Die Entwicklung des Aktienkurses ist von verschiedenen Faktoren abhängig, die nicht unbedingt mit der tatsächlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gesellschaft in Einklang stehen. Dadurch könnte die langfristige Anreizwirkung von Aktienoptionsprogrammen konterkariert werden. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft bisher auf Aktienoptionsprogramme oder ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme verzichtet.

**Der Aufsichtsrat erhält eine Vergütung, die durch die Hauptversammlung beschlossen wird. Bei der Festlegung der Aufsichtsratsvergütung wird die Mitgliedschaft in Ausschüssen nicht berücksichtigt (Kodex Ziff. 5.4.7 Abs. 1). Die Vergütung enthält keine erfolgsorientierten Elemente (Kodex Ziff. 5.4.7 Abs. 2).**

Mit einer zusätzlichen (erfolgsorientierten) Vergütung des Aufsichtsrates ist nach Ansicht der Gesellschaft eine von finanziellen Interessen unabhängige Aufsichtsrats- und Ausschussarbeit nicht zu gewährleisten.

**Der Konzernabschluss wird binnen 120 Tagen nach Geschäftsjahresende veröffentlicht (Kodex Ziff. 7.1.2).**

Die Gesellschaft legt Wert darauf, geprüfte und vom Aufsichtsrat festgestellte Jahresabschlüsse zu veröffentlichen. Aufgrund der zeitlichen Abläufe für die Erstellung, Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses ist ein früherer Termin für die Veröffentlichung nicht möglich.

Hamburg, im Dezember 2005

Vorstand und Aufsichtsrat  
Deutsche EuroShop AG

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <i>Investor Relations</i>		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Corporate-Governance-Bericht	SEITEN: 24/25	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## REPORTAGE: WIE ENTSTEHT EIN SHOPPINGCENTER?

Die Deutsche EuroShop verwaltet ein Portfolio von derzeit 16 Shoppingcentern. Seit dem Börsengang 2001 kamen fünf Beteiligungen hinzu, die wir als Neubauprojekte realisiert haben. In unserer Reportage erfahren Sie, welche Aufgaben die Architekten bei der Entstehung eines neuen Shoppingcenters übernehmen. Welche Faktoren sind bei der Standortauswahl zu beachten? Welche Bauphasen gibt es? Worin liegt für einen Architekten der Reiz beim Entwerfen eines Shoppingcenters?

### ► Den richtigen „Marktplatz“ finden

Unsere Shoppingcenter sind Treffpunkte, Orte zum Entspannen – und zum Einkaufen. Am wichtigsten ist für uns, dass sich die Besucher wohlfühlen. Diesem Ziel gelten all unsere Planungen bei der Entwicklung eines neuen Projekts, von der ersten Minute an.

Am Anfang steht die Auswahl des idealen Standorts – der genau dann ideal ist, wenn man ihn unkompliziert und schnell erreicht, zu Fuß genauso wie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto. Jedes unserer 16 Shoppingcenter befindet sich in erstklassiger Lage – die meisten direkt in den Innenstädten. Oft bilden sie den Mittelpunkt der Fußgängerzone. In enger Zusammenarbeit mit den örtlichen Behörden fügen wir unsere Center optimal in die vorhandene städtische Struktur ein.

16 Shoppingcenter  
in 1a Lagen

### ► City Arkaden Klagenfurt, Lageplan



► Modellansicht Eingang



► Modellansicht Rotunde



► Deckenspiegel, City Arkaden Klagenfurt

► **Bauen in seiner schönsten Form**

Bei der Eingliederung des Shoppingcenters in sein unmittelbares Umfeld ist die Funktionsplanung besonders wichtig. Dabei wird z.B. die Wegeführung für Fußgänger und für Besucher, die mit dem Auto zum Einkaufen fahren, konzipiert oder es werden neue Beleuchtungssysteme speziell für diesen Standort entwickelt. Hier geht es außerdem darum, intelligente Parkhauslösungen zu finden und umzusetzen – und bei all dem gegebenenfalls denkmalpflegerische Interessen zu berücksichtigen. Die Mitwirkung bei der Verkehrsplanung stellt eine gut funktionierende Infrastruktur sicher.

Besonders hohe Qualitätsansprüche stellen wir an die Architektur unserer Center. Im Mittelpunkt stehen die vier Elemente Funktionalität, kundenfreundliches Ambiente, sorgfältige Materialauswahl und Umweltverträglichkeit. Von außen sollen unsere Shoppingcenter ansprechend und einladend aussehen; zusätzlich gibt die eindrucksvolle Innenarchitektur jedem unserer Shoppingcenter einen ganz individuellen Charakter.

Von der gründlichen Planung und der hochwertig-funktionalen Ausstattung unserer Center profitieren die Besucher, unsere Mieter und natürlich unsere Aktionäre, denn die bewährte Qualität unserer Objekte steht auch für ein solides und beständiges Investment. Teil unseres Qualitätskonzepts ist auch, dass wir unsere Shoppingcenter in größeren Zeitabständen gemeinsam mit den Betreibern der Geschäfte einer grundlegenden Revitalisierung unterziehen. Damit gehen unsere Einkaufszentren mit der Zeit und bleiben auf Dauer attraktiv und wertvoll.

► **Kooperation mit starken Partnern**

Bei all unseren Projekten arbeiten wir eng mit erfahrenen Partnern zusammen. Bei den im März 2006 eröffneten City Arkaden Klagenfurt und bei unserer aktuellen Neuentwicklung, der Stadt-Galerie Hameln, ist dies die ECE. Sie steht mit über 260 Architekten und Baumanagern für Kompetenz und umfangreiches Know-how. Die von der ECE entworfenen Immobilien erfüllen höchste qualitative Maßstäbe, fügen sich städtebaulich harmonisch ein und bestechen durch ihre elegante Funktionalität.

Hoher Qualitätsanspruch

Shoppingcenter bleiben attraktiv und wertvoll

► **Grundriss**

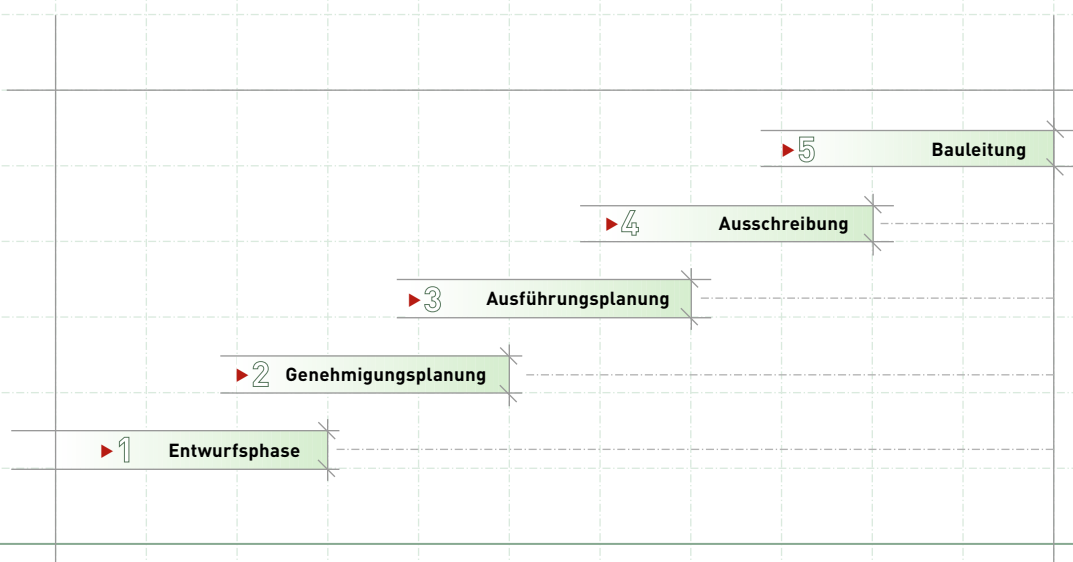
OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Die Center		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Reportage	SEITEN: 28/29	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## ► Ein Shoppingcenter entsteht: fünf Phasen aus Sicht des Architekten

Mehr als zwei Jahre dauert die Planung und der Bau eines Shoppingcenters. Dieser Zeitraum gliedert sich in fünf Phasen:

- 1 In der **Entwurfsphase** erarbeitet das Architektenteam zunächst die Aufgabenstellung. Ziel dieser Phase ist, alle projektspezifischen Anforderungen zu berücksichtigen und so ein realisierbares Planungskonzept zu entwickeln.
- 2 Die **Genehmigungsplanung** umfasst alle vorbereitenden Arbeiten zur Erlangung der Baugenehmigung. Grundlage ist der Entwurf aus der Entwurfsphase. Der komplexe Bauantrag besteht u.a. aus Baubeschreibung, Standsicherheitsnachweis (Statik), Grundrissen, Ansichten und Querschnitten.
- 3 Darauf aufbauend wird bei der **Ausführungsplanung** die praktische Realisierung des Projekts im Detail entworfen. In diesem Schritt findet ein intensiver Austausch mit den Ausführenden aller Gewerke und vor allem mit den Bauunternehmen statt. Der Schwerpunkt ist hier die Erstellung von Werkplänen, die dann von Handwerksbetrieben und anderen Dienstleistern umgesetzt werden können. Diese Pläne sind sozusagen die „Bauanleitung“ für das Shoppingcenter.
- 4 Bei der **Ausschreibung** werden potenzielle Bieter wie Bauunternehmen und Handwerksbetriebe mit einheitlichen Leistungsverzeichnissen versorgt und dann aufgefordert, Angebote abzugeben. Die Architekten prüfen die eingehenden Angebote sehr genau. Im Anschluss werden die Aufträge an die einzelnen Unternehmen vergeben.
- 5 Der letzte Schritt ist die **Bauleitung**. Die Architekten sind in dieser Phase überwiegend direkt vor Ort an der Baustelle. Sie überwachen und überprüfen die Leistungen der Bauunternehmen und Handwerker und koordinieren die Arbeiten aller am Bau Beteiligten. Dazu gehört auch das Aufstellen und Überwachen des Zeitplans sowie die komplette Dokumentation des Baus in einem Bautagebuch. Diese Phase schließt ab mit der Bauabnahme und der Übergabe des Objekts.

Zur Illustration unseres Geschäftsberichts haben wir Elemente aus fast allen Phasen verwendet, um Ihnen einen kleinen Einblick in die vielen Details eines Shoppingcenters zu geben.





► Renate Müller

## INTERVIEW

### MIT RENATE MÜLLER, LEITERIN ARCHITEKTUR INTERNATIONAL BEI DER ECE

#### Was reizt Sie daran, Shoppingcenter zu entwickeln?

Für einen Architekten ist das Thema innerstädtische Einkaufsgalerie sehr interessant, da hier individuell für jede Stadt und für jeden Standort eine städtebauliche und architektonische Lösung gesucht werden muss. Jedes Projekt bietet ganz eigene Herausforderungen.

#### Was sind die grundlegenden Unterschiede bei der Entwicklung eines Shoppingcenters im Vergleich zu anderen Bauten?

Architektur und Handel haben seit Urzeiten gemeinsame Wurzeln. Angefangen von der Steinzeit, als es den Tauschhandel noch gab und die Menschen in Höhlen lebten, bis zur Entwicklung von Städten, Tausende von Jahren später, als Marktplätze entstanden. All diese Plätze waren schon immer Orte, an denen Menschen sich trafen, Waren und Dienstleistungen angeboten und Informationen ausgetauscht wurden. Die Architektur muss zum einen dieser Öffentlichkeit Rechnung tragen, zum anderen eine angenehme Atmosphäre schaffen und einen lebendigen Marktplatz kreieren, an dem sich Menschen wohlfühlen.

#### Wie viele Architekten sind bei der Entwicklung eines Centers wie den City Arkaden Klagenfurt beteiligt? Wie lange dauert die Planung?

So ein Projekt wie die City Arkaden Klagenfurt wird in verschiedenen Planungsphasen sehr unterschiedlich besetzt.

Der Vorentwurf wird in der Regel von einem, maximal zwei Architekten bearbeitet. Wie lange es dauert, bis er fertig ist, hängt von den Vorgaben und Alternativen ab.

### ► ARCHITEKTUR UND HANDEL HABEN SEIT URZEITEN GEMEINSAME WURZELN ◀

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Die Center		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Interview	SEITEN: 30/31	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Zur Person:** Dipl.-Ing. Architektin, Jahrgang 1955, Studium in Mainz, seit 1984 bei der ECE, seit 2001 Leiterin Architektur International, davor Tätigkeit in verschiedenen Architekturbüros in Hamburg



In der Entwurfsphase besteht das Planungsteam aus drei bis vier Architekten und Innenarchitekten sowie einem Bauzeichner. Das ist der Zeitpunkt, an dem die Planung schon sehr genau abgestimmt werden muss – auch mit den beteiligten Fachingenieuren: dem Statiker, dem Haus- und Elektrotechniker, dem Fassadengutachter und dem Verkehrsplaner. Der Entwurf ist Grundlage für die Bauantragsplanung. Die Entwurfsphase und die Bauantragsplanung dauern ca. sechs Monate.

Sobald der Bauantrag gestellt ist, beginnt die Bearbeitung durch die Behörden. Sie dauert von Land zu Land und von Stadt zu Stadt unterschiedlich lang. Während dieser Zeit wird an den Ausschreibungsunterlagen gearbeitet, d.h., es entstehen Details zu Fassaden, Ladenzeilen, Fußboden- und Deckengestaltung. Also zu allem, was notwendig ist, um den architektonischen Willen und die Qualitäten des Gebäudes zu definieren.

Wenn ein Projekt in die Realisierung geht, wird vor Ort ein Planungsteam eingesetzt, das sich wiederum aus zwei Architekten, zwei bis drei Innenarchitekten und einem Bauzeichner zusammensetzt.

**Welche Rahmenbedingungen sind für Sie als Architektin beim Bau eines Shoppingcenters von besonderer Bedeutung?**

Die wichtigsten Rahmenbedingungen sind natürlich der Standort, der Zuschnitt des Grundstücks, die Lage, die Verkehrsanbindung und allem voran

die zulässige Art und das zulässige Maß der Bebauung. Je größer ein Projekt, umso umfangreicher sind die behördlichen und städtebaulichen Vorgaben, die berücksichtigt und abgestimmt werden müssen. Das Raumprogramm und die Beachtung der Vorgaben von potenziellen Mietern sind wichtige Voraussetzungen für ein funktionierendes Konzept. Als Architektin habe ich die Aufgabe, mich mit allen Vorgaben und Anforderungen auseinanderzusetzen und eine optimale Lösung zu finden.

**Können Sie uns eine kleine Vorstellung von der Riesenbaustelle Shoppingcenter am Beispiel Klagenfurt vermitteln: Wie viele Bauarbeiter sind vor Ort, wie viele Unternehmen am Bau beteiligt? Wie lange haben die Bauarbeiten gedauert?**

In Klagenfurt waren insgesamt rund 40 Unternehmen bzw. Gewerke mit bis zu 850 Personen am Bau beteiligt. Der Abbruch der Gebäude, die sich zuvor auf diesem Grundstück befanden, hat drei Monate

► **DER TREND GEHT VOM REINEN KONSUMIEREN UND DER VERSORGUNG VON BEDÜRFNISSEN HIN ZUM EINKAUFSERLEBNIS** ◀



gedauert, die reine Bauzeit betrug danach 16 Monate: acht Monate für den Rohbau und acht weitere Monate für den Ausbau.

**Welche Besonderheiten hat das Objekt City Arkaden Klagenfurt? Was ist Ihr Lieblingsdetail an dem Center?**

Das Besondere an den City Arkaden ist die optimale Integration in das Klagenfurter Stadtbild. Sowohl die historisierenden Fassaden am Heuplatz und in der St. Weiter Straße als auch die Staffelung in der Höhe und im Straßenraum lassen die wahre Größe des Objekts kaum erahnen. Die Lichtkuppel erstreckt sich komplett über die gesamte Ladenstraße und ermöglicht damit einen großzügigen Blick in die Mall. Besonders gut gelungen ist uns der Wiederaufbau der Fassade des ehemaligen so genannten „Neuner-Hauses“ mit dem Originalbalkon inklusive Geländer.

**Was kennzeichnet ein Shoppingcenter von heute? Welche Entwicklungen waren in den vergangenen Jahren zu erkennen?**

Der Trend geht vom reinen Konsumieren und der Versorgung von Bedürfnissen hin zum Einkaufserlebnis. „Ich shoppe, also bin ich“ charakterisiert das heutige Kaufverhalten der Kunden. Man kauft nicht mehr ein, weil man ein bestimmtes Produkt braucht, sondern weil man sich selbst als individuelle Person über das gekaufte Produkt definiert. Dementsprechend hat sich das Ambiente eines Shoppingcenters gewandelt. Wir erzeugen eine angenehme Atmosphäre, einen Marktplatz, an dem

**► DESHALB BIN ICH NICHT NUR BERUFLICH, SONDERN AUCH PRIVAT EIN ABSOLUTER FAN VON EINKAUFSGALERIEN ◀**

die Menschen gern verweilen, wo sie andere Menschen treffen, sich in Cafés bei einem Cappuccino entspannen und an den vielen Aktionen und Veranstaltungen, die im Shoppingcenter stattfinden, teilnehmen können – z.B. den Modenschauen.

**Wo gehen Sie persönlich am liebsten shoppen?**

Da ich als Architektin oft auf Reisen bin, müssen meine Einkäufe leider zeitlich immer optimal getaktet sein. Deshalb bin ich nicht nur beruflich, sondern auch privat ein absoluter Fan von Einkaufsgalerien. Hier finde ich garantiert einen Parkplatz, habe dank des sehr gut durchdachten Branchenmix eine gute Auswahl und kann mich dann nach dem Bummeln ganz genüsslich bei einem Espresso ausruhen.

**Vielen Dank für das Gespräch und weiterhin viel Erfolg!**

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Die Center		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Interview	SEITE: 32/33	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## DIE CENTER

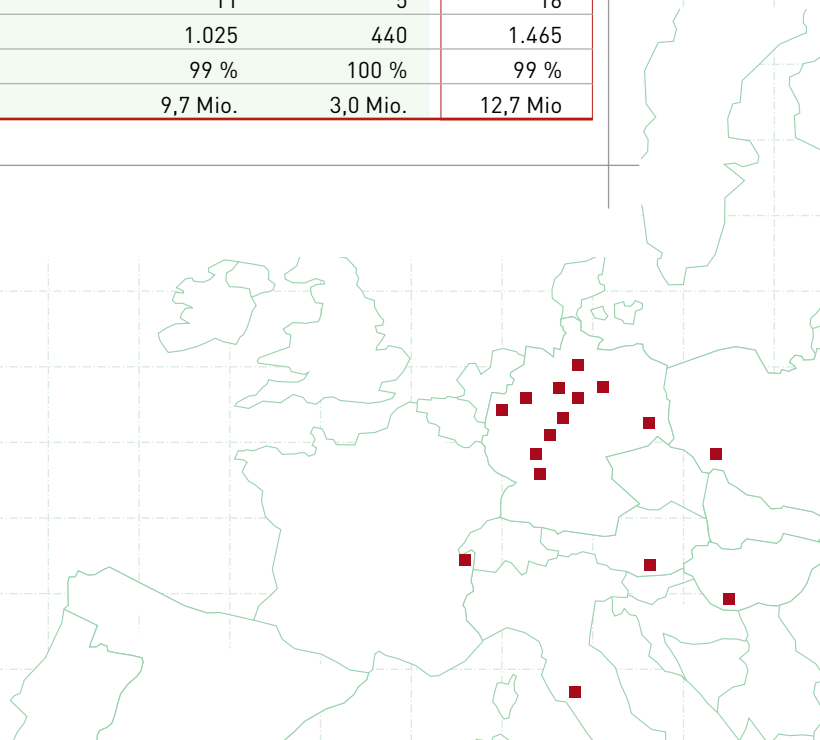
2005 gab es viele erfreuliche Veränderungen in unserem Portfolio: Wir haben das Forum Wetzlar eröffnet, die Beteiligungen an den Objekten Rhein-Neckar-Zentrum, Main-Taunus-Zentrum und Shopping Etrembières aufgestockt, mit dem Rathaus-Center Dessau ein bereits seit zehn Jahren erfolgreiches Shoppingcenter in unser Portfolio aufgenommen sowie uns mit der Stadt-Galerie Hameln an einer Neuentwicklung beteiligt. Damit sind wir aktuell an 16 Shoppingcentern mit einer Mietfläche von insgesamt ca. 593.100 m<sup>2</sup> und rund 1.465 Ladeneinheiten in sechs Ländern beteiligt.

### ► Europaweit aktiv

Von unseren 16 Shoppingcentern befinden sich elf in Deutschland und je eines in Frankreich, Italien, Österreich, Polen und Ungarn. Damit liegt der Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit im Inland. Jedes einzelne Center zeichnet sich aus durch eine erstklassige Lage, entweder direkt in der Innenstadt oder an einem etablierten Standort mit einer hervorragenden Erreichbarkeit; Beispiel: das Main-Taunus-Zentrum an der meistbefahrenen Autobahn Deutschlands (A66) vor den Toren Frankfurts. Insgesamt leben in den Einzugsgebieten unserer Shoppingcenter fast 13 Mio. Menschen.

	Inland	Ausland	Gesamt
Mietfläche in m <sup>2</sup>	464.700	128.400	593.100
Anzahl Center	11	5	16
Anzahl Geschäfte	1.025	440	1.465
Vermietungsstand*	99 %	100 %	99 %
Einwohner im Einzugsgebiet	9,7 Mio.	3,0 Mio.	12,7 Mio

\* Inklusive Büroflächen, ohne Objekte im Bau





▶ Rathaus-Center Dessau



▶ Stadt-Galerie Hameln (Zeichnung)



▶ Forum Wetzlar

### ▶ Center-Premieren

Im Februar 2005 haben wir die Eröffnung des Forum Wetzlar gefeiert. Auf zwei Ebenen präsentiert sich hier auf einer Verkaufsfläche von ca. 23.500 m<sup>2</sup> ein attraktiver Branchenmix; 1.700 Parkplätze stehen den Besuchern zur Verfügung. Alle rund 110 Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants sind langfristig vermietet. Das Forum hat sich zu einem starken Publikumsmagneten für die Wetzlarer Innenstadt entwickelt und zieht Kunden aus einem Einzugsgebiet von rund einer halben Million Menschen an.

Forum Wetzlar eröffnet

Eine weitere Premiere gab es im März des laufenden Geschäftsjahres 2006 mit den City Arkaden Klagenfurt, unserem ersten Shoppingcenter in Österreich: Rund 120 Fachgeschäfte auf ca. 27.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erwarten die Besucher, darunter 20 internationale Filialisten, die mit diesem Objekt zum ersten Mal in Österreich vertreten sind. Das Einzugsgebiet umfasst ca. 420.000 Einwohner und erstreckt sich über das Dreiländereck Österreich/Italien/Slowenien. Schon heute gelten die City Arkaden als „das“ Modecenter Kärntens. Die Nachfrage des Einzelhandels war so groß, dass bereits fünf Monate vor der Eröffnung sämtliche Ladenflächen langfristig vermietet waren.

City Arkaden Klagenfurt eröffnet

### ▶ Weitere Veränderungen im Portfolio

#### Rathaus-Center Dessau

Zum 1. Januar 2006 haben wir 94,9 % der Anteile am Rathaus-Center in der Bauhausstadt Dessau, Sachsen-Anhalt, übernommen; das Investitionsvolumen betrug hier über 100 Mio. €. Das Rathaus-Center wurde bereits 1995 eröffnet und blickt auf eine sehr erfolgreiche Geschichte zurück. Die rund 80 Geschäfte auf zwei Ebenen mit einer Verkaufsfläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup> bieten gegenüber von Rathaus und Marktplatz einen breiten Warenmix und sind alle langfristig vermietet. Den Besuchern stehen 850 PKW-Stellplätze zur Verfügung, im Einzugsgebiet des Shoppingcenters leben rund eine halbe Million Menschen.

Kauf des Rathaus-Center Dessau

Zum Jahresende 2005 haben wir unsere Beteiligungen am Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach, am Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim, sowie am Shopping Etrembières, Annemassee, erweitert. Unser Anteil am Main-Taunus-Zentrum erhöhte sich auf 43,1 %, am Rhein-Neckar-Zentrum sowie am Shopping Etrembières auf 99,8 %. Das Main-Taunus-Zentrum sowie das Rhein-Neckar-Zentrum gehören zu den umsatzstärksten Objekten dieser Art in Deutschland. Das Investitionsvolumen für die drei Transaktionen zusammen belief sich auf über 20 Mio. €.

Beteiligungserhöhungen

Vorwort (02)

Investor Relations (10)

Die Center (28)

Konzernlagebericht (50)

Konzernabschluss (74)

Service (112)

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Die Center		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Die Center	SEITEN: 34/35	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Kauf der Stadt-Galerie  
Hameln**

Das 16. Objekt in unserem Portfolio ist die Stadt-Galerie Hameln, an der wir uns mit 94,9 % beteiligt haben. Der erste Spatenstich fand im April 2006 statt, die Eröffnung ist für das Frühjahr 2008 geplant; hier beträgt das Investitionsvolumen ca. 82 Mio. €. Mit 90 Geschäften auf drei Ebenen und einer Verkaufsfläche von ca. 19.000 m<sup>2</sup> wird die Stadt-Galerie in der Hamelner Innenstadt einen eleganten Einkaufs- und Erlebnisraum schaffen. Im Einzugsgebiet des Centers leben rund 400.000 Menschen, zusätzlich besuchen jährlich 3,8 Mio. Menschen die durch die Rattenfängersage weltbekannte Stadt. Mehr als zwei Jahre vor der geplanten Eröffnung waren bereits über 50 % der Ladenflächen langfristig an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet.

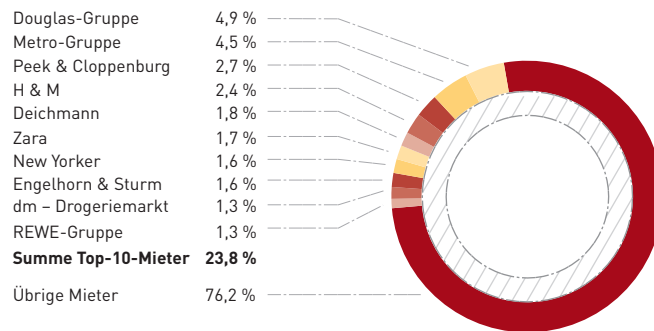
**► Unsere größten Mieter**

**Breite Diversifizierung  
der Mieterstruktur**

Die Douglas-Gruppe ist mit einem Anteil von 4,9 % unser größter Mieter. Sie ist nicht nur mit den gleichnamigen Parfümerien, sondern auch mit ihren anderen Marken (z.B. Thalia Buchhandlung, Christ Juwelier, Appelrath-Cüpper Modehaus, Hussel Süßwaren) in unseren Shoppingcentern vertreten. Der dennoch recht kleine Anteil der Unternehmensgruppe an unseren Mieterlösen verdeutlicht die hohe Diversifizierung in unserer Mieterstruktur. Insgesamt haben unsere zehn größten Mieter einen Anteil von 23,8 % an den Mieteinnahmen. Eine Abhängigkeit von einem der Mieter besteht daher nicht.

**Mietermix nach Mieterlösen**

Anteil in %

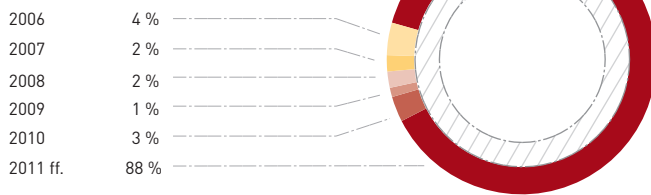


► **Langfristige Mietverträge**

Unsere Mietverträge haben eine durchschnittliche Restlaufzeit von über acht Jahren. 88 % der Mieterlöse sind bis mindestens 2011 gesichert.

**Laufzeit der Verträge**

Anteil in %



► **Externes Center-Management**

Das Management unserer 16 Shoppingcenter ist vollständig ausgelagert an Partner, die sich auf dieses Geschäft spezialisiert haben. Mit ihrem Know-how und ihrer Erfahrung können wir für unsere Center den maximalen Erfolg erzielen.

**ECE Projektmanagement**

Die ECE Projektmanagement entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit mehr als 40 Jahren große Einkaufszentren. Mit 83 innerstädtischen Shoppingcentern, Galerien, Passagen, Bahnhöfen und Stadtteilzentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer auf diesem Gebiet und in 15 Ländern aktiv. ECE betreut 14 unserer Center, darunter alle Center in Deutschland.

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

**Espansione Commerciale**

Das Management unseres italienischen Shoppingcenters, des Centro Commerciale Tuscia in Viterbo, liegt in den Händen von Espansione Commerciale. Das Unternehmen mit Sitz in Modena feiert dieses Jahr seinen zwanzigsten Geburtstag und managt 46 Center in Europa, wobei Italien den Schwerpunkt bildet.

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

**Unibail – Espace Expansion**

Manager des Shopping Etrembières im französischen Annemasse ist Espace Expansion, ein Tochterunternehmen der Unibail Holding, mit über 35 Jahren Erfahrung in der Planung, Entwicklung und Vermietung von Einzelhandelsimmobilien. Zum Portfolio von Unibail gehören heute insgesamt 24 Shoppingcenter in Frankreich.

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

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Die Center		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Die Center	SEITEN: 36/37	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Hauptaufgabe des  
Centermanagements**

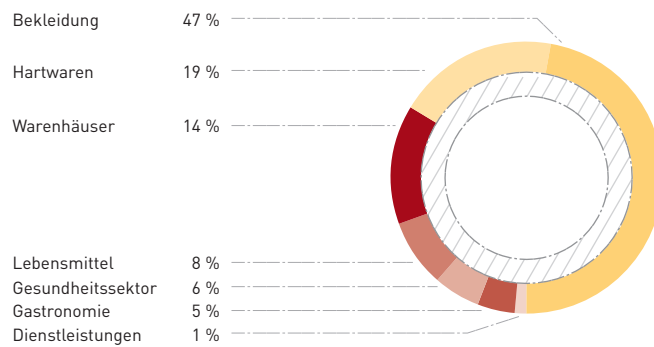
► **Branchen- und Mietermix**

Die richtige Mischung und Anordnung der Geschäfte ist eine der Hauptaufgaben des Centermanagements und entscheidend für den Erfolg eines Shoppingcenters. Während z.B. auf einer Einkaufsstraße in der Innenstadt jeder Vermieter auf die Maximierung seiner individuellen Miete bedacht ist und deshalb komplette Straßenzüge nur noch von großen, zahlungskräftigen Ketten dominiert werden, strebt das Centermanagement eine Optimierung der Mieterstruktur an: Neben den großen Textilketten sind hier z.B. auch Spielwarengeschäfte und Zoohandlungen vertreten, die in innerstädtischen Fußgängerzonen aufgrund des insgesamt sehr hohen Mietniveaus häufig nicht mehr zu finden sind. Diese Mieter erhöhen aber die Attraktivität eines Centers für alle Zielgruppen und somit die Anzahl der Besucher.

**Schwerpunkt Mode**

Einen Schwerpunkt in unseren Shoppingcentern bildet Mode mit einem Anteil von rund 47 %. Auch darüber hinaus finden die Besucher eine attraktive Einzelhandelspalette – vom Elektronikgeschäft über Lebensmittel- und Drogeriemärkte bis zum Warenhaus. Dienstleister wie Reisebüros, Banken und Reinigungen runden das Angebot ab. Cafés, Schnell-Restaurants und Eisdielen laden zur Stärkung und Erholung während des Einkaufsbummels ein.

**Branchenmix**  
in % der Fläche



**Namhafte Mieter**

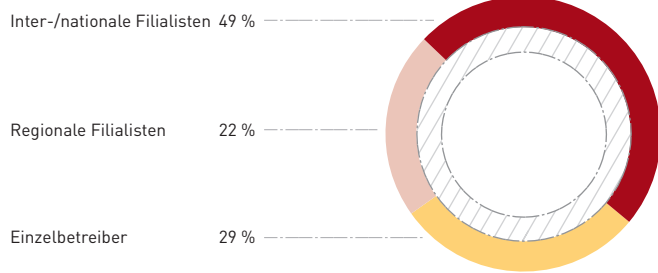
In unseren Centern ist das Who is Who des Einzelhandels vertreten: z.B. Aldi, Bijou Brigitte, Benetton, C&A, dm-Drogerie, Douglas, Esprit, Fielmann, Gerry Weber, Görtz, H&M, Karstadt, MediaMarkt, Mexx, New Yorker, Peek & Cloppenburg, REWE, Saturn, S.Oliver und Zara.

### Regionaler Bezug der Mieter

Nahezu die Hälfte unserer Mieter sind bekannte internationale und deutsche Filialisten. 22 % der Mieter sind regionale Filialisten und 29 % Einzelbetreiber. Auch dies belegt die Ausgewogenheit des Mietermixes und gibt jedem Center einen ganz individuellen Charakter.

#### Mietermix

in % der Fläche



#### Aktionen in den Centern

Die Mieter jedes unserer Shoppingcenter sind Mitglieder der jeweiligen Werbegemeinschaft. Diese plant und organisiert gemeinsam mit dem Centermanagement über das ganze Jahr verteilt verschiedene Aktionen, die den Kunden und Besuchern das „Erlebnis Shoppingcenter“ näher bringen. Hierzu gehören Modenschauen, Ausstellungen zu verschiedenen Themen und natürlich Veranstaltungen zur Oster- und Weihnachtszeit. Auch an regional genehmigten verkaufsoffenen Sonntagen nehmen viele unserer Center mit einer sehr positiven Resonanz von Seiten der Besucher und Mieter teil.

#### ► Phoenix-Center Hamburg



OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Die Center		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Die Center	SEITEN: 38/39	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

# ÜBERSICHT DER SHOPPINGCENTER

## INLAND

### ► Main-Taunus-Zentrum

#### Sulzbach

<b>Beteiligung</b>	43,1 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	September 2000
<b>Mietfläche</b>	rd. 103.400 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 79.000 m <sup>2</sup>
<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)



### ► Rhein-Neckar-Zentrum

#### Viernheim

<b>Beteiligung</b>	99,8 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	September 2000
<b>Mietfläche</b>	rd. 63.600 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 60.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Geschäfte</b>	rd. 110
<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)





► **Altmarkt-Galerie**

**Dresden**

<b>Beteiligung</b>	50,0 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	September 2000
<b>Mietfläche</b>	rd. 44.500 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 26.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Geschäfte</b>	rd. 110
<b>Vermietungsstand</b>	99 %
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 1,0 Mio. Menschen
<b>Eröffnung</b>	2002
<b>FERI-Rating</b>	A (sehr gut)



► **Phoenix-Center**

**Hamburg**

<b>Beteiligung</b>	50,0 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	August 2003
<b>Mietfläche</b>	rd. 39.200 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 26.500 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Geschäfte</b>	rd. 110
<b>Vermietungsstand</b>	96 %
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 0,6 Mio. Menschen
<b>Eröffnung</b>	2004
<b>FERI-Rating</b>	A (sehr gut)



OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT

JAHR: 2005

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

KAPITEL: Die Center

THEMA: Übersicht der Shoppingcenter

SEITEN: 40/41

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## ► Allee-Center

### Hamm

<b>Beteiligung</b>	87,7 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	April 2002
<b>Mietfläche</b>	rd. 35.100 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 21.000 m <sup>2</sup>
<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)



## ► Forum

### Wetzlar

<b>Beteiligung</b>	65,0 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	Oktober 2003
<b>Mietfläche</b>	rd. 34.500 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 23.500 m <sup>2</sup>
<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>	A (sehr gut)



► **Rathaus-Center**

**Dessau**

<b>Beteiligung</b>	94,9 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	November 2005
<b>Mietfläche</b>	rd. 30.600 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 25.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Geschäfte</b>	rd. 80
<b>Vermietungsstand</b>	98 %
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 0,5 Mio. Menschen
<b>Eröffnung</b>	1995
<b>FERI-Rating</b>	B+ (weit überdurchschnittlich)



► **City-Galerie**

**Wolfsburg**

<b>Beteiligung</b>	89,0 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	September 2000
<b>Mietfläche</b>	rd. 30.100 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 20.000 m <sup>2</sup>
<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)



OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Die Center		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Übersicht der Shoppingcenter	SEITEN: 42/43	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## ► City-Point

### Kassel

<b>Beteiligung</b>	40,0 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	September 2000
<b>Mietfläche</b>	rd. 29.500 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 20.000 m <sup>2</sup>
<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)



## ► City-Arkaden

### Wuppertal

<b>Beteiligung</b>	72,0 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	September 2000
<b>Mietfläche</b>	rd. 28.700 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 20.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Geschäfte</b>	rd. 85
<b>Vermietungsstand</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 0,7 Mio. Menschen
<b>Eröffnung</b>	2001
	Umbau 2004
<b>FERI-Rating</b>	A (sehr gut)



► **Stadt-Galerie**

**Hameln**

<b>Beteiligung</b>	94,9 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	November 2005
<b>Mietfläche</b>	rd. 25.000 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 19.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Geschäfte</b>	rd. 90
<b>Vermietungsstand</b>	> 50 %
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 0,4 Mio. Menschen
<b>Eröffnung</b>	Frühjahr 2008
<b>FERI-Rating</b>	erfolgt erstmals in 2008



## ÜBERSICHT DER SHOPPINGCENTER AUSLAND

► **City Arkaden**

**Klagenfurt, Österreich**

<b>Beteiligung</b>	50,0 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	August 2004
<b>Mietfläche</b>	rd. 36.700 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 27.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Geschäfte</b>	rd. 120
<b>Vermietungsstand</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 0,4 Mio. Menschen
<b>Eröffnung</b>	2006
<b>FERI-Rating</b>	erfolgt erstmals in 2006



OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Die Center		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Übersicht der Shoppingcenter	SEITEN: 44/45	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## ► Árkád

### Pécs, Ungarn

<b>Beteiligung</b>	50,0 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	November 2002
<b>Mietfläche</b>	rd. 35.200 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 35.000 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Geschäfte</b>	rd. 130
<b>Vermietungsstand</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 0,5 Mio. Menschen
<b>Eröffnung</b>	2004
<b>FERI-Rating</b>	A (sehr gut)



## ► Galeria Dominikanska

### Breslau, Polen

<b>Beteiligung</b>	33,3 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	Dezember 2003
<b>Mietfläche</b>	rd. 32.700 m <sup>2</sup>
<b>davon Verkaufsfläche</b>	rd. 30.000 m <sup>2</sup>
<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)



► **Centro Commerciale Tuscia**

Viterbo, Italien

<b>Beteiligung</b>	100 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	März 2001
<b>Mietfläche</b>	rd. 15.200 m <sup>2</sup>
<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>	AA (hervorragend)



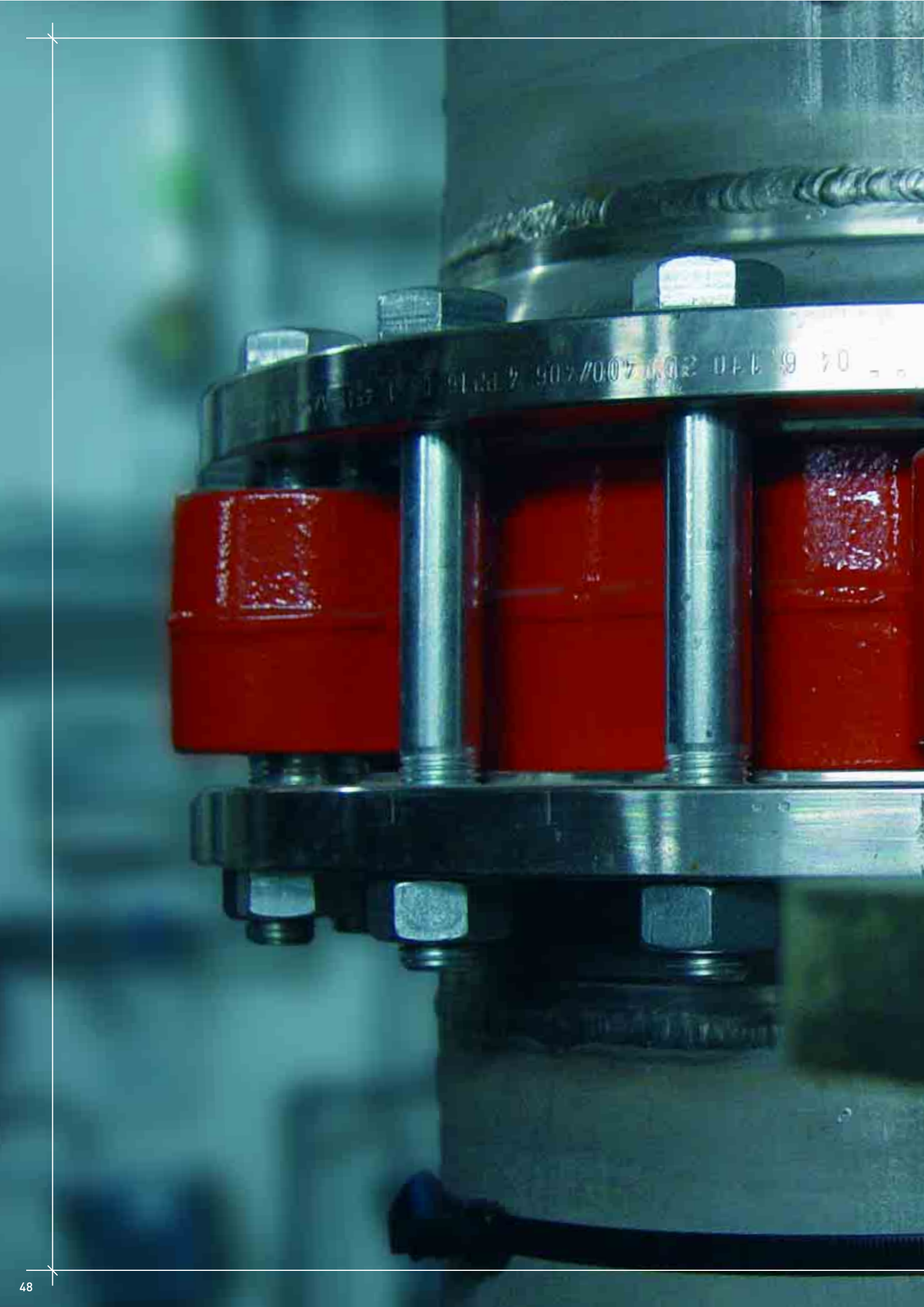
► **Shopping Etrembières,**

Annemasse, Frankreich

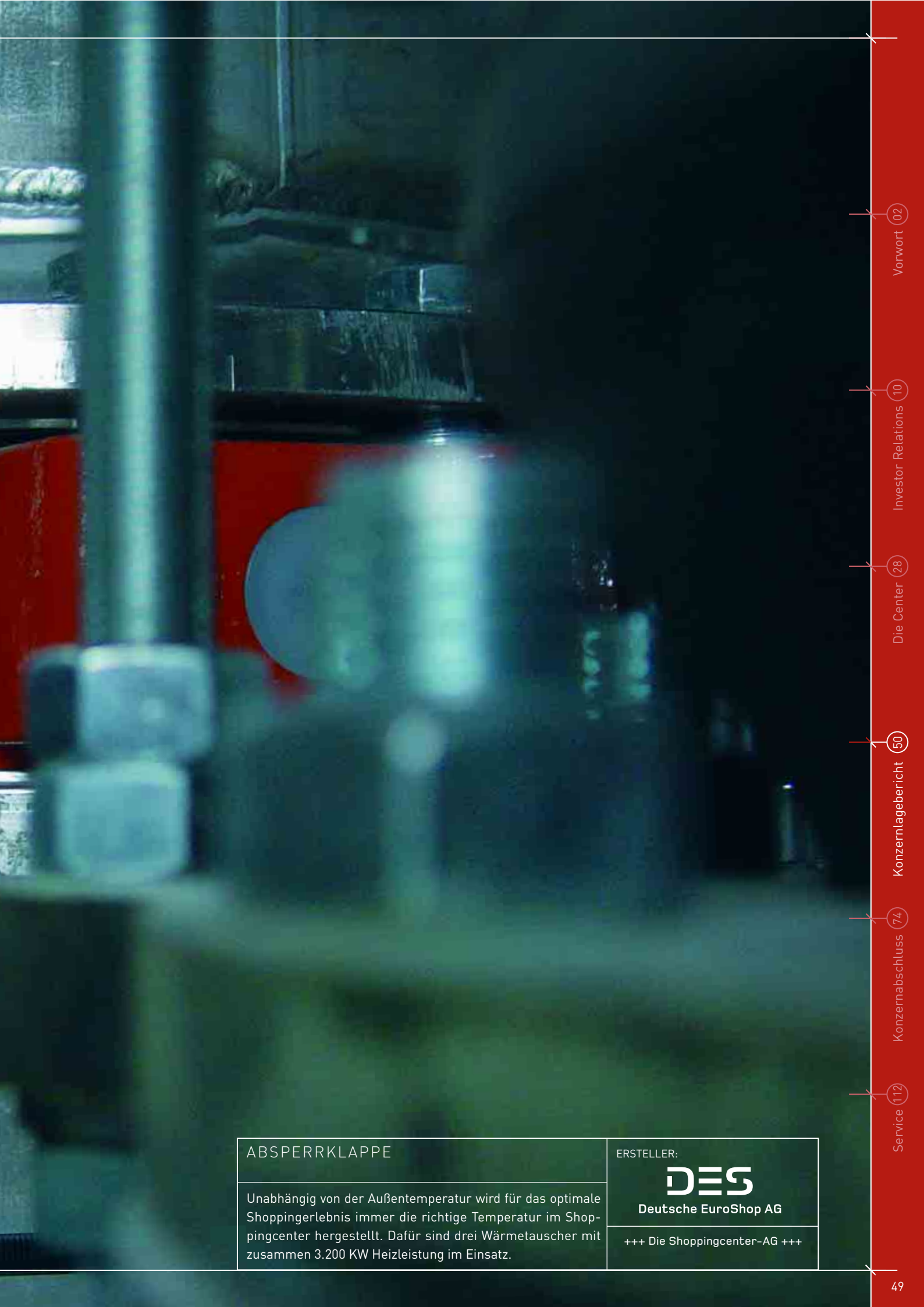
<b>Beteiligung</b>	99,8 %
<b>Ankauf Deutsche EuroShop</b>	September 2000
<b>Mietfläche</b>	rd. 8.600 m <sup>2</sup> zzgl. rd. 8.000 m <sup>2</sup> des SB-Warenhauses Migros
<b>Anzahl der Geschäfte</b>	rd. 50
<b>Vermietungsstand</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 0,8 Mio. Menschen
<b>Eröffnung</b>	1994
<b>FERI-Rating</b>	A (sehr gut)



OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Die Center		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Übersicht der Shoppingcenter	SEITEN: 46/47	+++ Die Shoppingcenter-AG +++







ABSPERRKLAPPE	ERSTELLER: <b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
Unabhängig von der Außentemperatur wird für das optimale Shopperlebnis immer die richtige Temperatur im Shoppingcenter hergestellt. Dafür sind drei Wärmetauscher mit zusammen 3.200 KW Heizleistung im Einsatz.	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Vorwort (02)

Investor Relations (10)

Die Center (28)

Konzernlagebericht (30)

Konzernabschluss (74)

Service (112)

DEUTSCHE EUROSHOP AG

# KONZERNLAGEBERICHT 2005

## ► Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Deutschland im Jahr 2005 um 0,9 % gestiegen. Nach Bereinigung des negativen Kalendereffekts – das Berichtsjahr hatte weniger Arbeitstage als das Vorjahr – ergibt sich ein Anstieg des BIP von 1,1 %. Zu Beginn des Jahres 2006 weisen die realwirtschaftlichen Daten auf eine Belebung der Konjunktur hin. Die Bundesregierung rechnet in ihrem Wirtschaftsbericht mit einem Anstieg des BIP von 1,4 %.

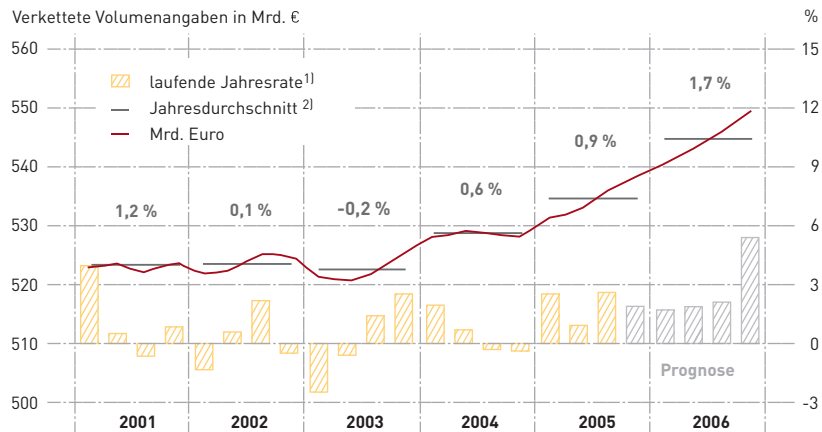
### Deutschland als Profiteur der Globalisierung

Die moderat positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft in den vergangenen zwei Jahren ist fast ausschließlich auf anhaltend hohe Exportüberschüsse zurückzuführen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes belief sich der Anteil des Außenbeitrags am Wachstum des BIP im abgeschlossenen Geschäftsjahr auf 0,7 Prozentpunkte. 2004 lag dieser Wert bei 1,1 Prozentpunkten. Damit bestätigt sich der langjährige Trend, dass sich deutsche Unternehmen auf den Weltmärkten zwar gut behaupten, die binnenwirtschaftliche Nachfrage jedoch nicht in Schwung kommt. Von der gegenwärtigen Entwicklung profitieren also vorrangig exportorientierte Unternehmen, die im globalen Wettbewerb gut positioniert sind.

Anhaltend starker  
Export

### Bruttoinlandsprodukt

Saison- und arbeitstäglich bereinigter Verlauf



<sup>1)</sup> Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %, auf Jahresrate hochgerechnet (rechte Skala).

<sup>2)</sup> Zahlenangabe: Veränderung der Ursprungswerte gegenüber dem Vorjahr.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen und Schätzungen des ifo Instituts (Dez. 2005).

### Schwache Binnennachfrage

In der Binnenwirtschaft ist Deutschland stärker als andere Länder von einer strukturellen Wachstumsschwäche gekennzeichnet: Die Wertschöpfung der einzelnen Wirtschaftszweige variiert stark; sinkende Erwerbsquoten, steigende Energiekosten und die hohe Verschuldung der öffentlichen Haushalte schwächen die staatliche und private Nachfrage. Zugleich hat die Sparquote mit 10,5 % ihren höchsten Stand seit 1995 erreicht.

Die gefühlte Stimmung ist allerdings offenbar besser, als es die Konjunkturdaten gegenwärtig erwarten lassen. Das zeigen die Ergebnisse der Befragungen, die das ifo Institut für Wirtschaftsforschung regelmäßig durchführt, um die Geschäftslage der gewerblichen Wirtschaft zu erfassen.

### Steigende Inflationsrate

Der Verbraucherpreisindex war im vergangenen Jahr weiter im Aufwärtstrend und Ende Dezember so hoch wie seit Jahren nicht mehr. Die Inflationsrate lag im Dezember mit 2,1 % deutlich über der des Vorjahres (1,8 %). Maßgeblich hierfür verantwortlich war die anhaltende Verteuerung von Benzin, Gas und Heizöl. Bereinigt man den Indexwert um diesen Effekt, so ist die grundlegende Preisentwicklung recht verhalten.

Inflationsrate bei 2,1 %

### Unverändert angespannte Arbeitsmarktsituation

Im Jahresdurchschnitt stieg die Arbeitslosenquote auf 11,7 % (i. Vj. 10,5 %) an; 4,86 Mio. (i. Vj. 4,38 Mio.) Menschen waren erwerbslos. Damit ist Deutschland neben Frankreich Schlusslicht in der Arbeitsmarktstatistik der Eurozone. Die Globalisierung und das damit verbundene Outsourcing von Arbeitsplätzen vor allem in der Industrie ist mit einem deutlichen Abbau sozialversicherungs-pflichtiger Beschäftigungsverhältnisse verbunden.

Arbeitslosenquote steigt auf 11,7 %

### Stagnierender privater Konsum

Die entscheidende Schwachstelle der deutschen Wirtschaft war auch 2005 der private Konsum. Die Kaufkraft der privaten Haushalte wurde durch die kräftige Verteuerung von Energie erheblich geschmälert. Zudem dürften die nach der Bundestagswahl zunächst herrschende Unsicherheit über den wirtschaftspolitischen Kurs der neuen Bundesregierung sowie die Diskussion über die beabsichtigten Steuererhöhungen die Kaufneigung belastet haben. All das trug dazu bei, dass die Konsumausgaben im Jahr 2005 real stagnierten.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernlagebericht		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Gesamtwirtschaftliches Umfeld	SEITEN: 50/51	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

### **Positivere Entwicklung im Euroraum insgesamt**

Die wirtschaftliche Entwicklung der Eurozone verlief im Vergleich zu anderen Teilen der Welt schleppend. Das reale Bruttoinlandsprodukt wuchs um 1,4 % und damit ein wenig stärker als in Deutschland. Allerdings gab es große Unterschiede zwischen den einzelnen Mitgliedstaaten: Während Irland, Spanien und Griechenland Wachstumsraten von über 3 % erreichten, belegten Deutschland, Italien und die Niederlande letzte Plätze in puncto wirtschaftliche Entwicklung. Die Inflationsrate des gesamten Euroraums lag 2005 bei 2,2 % (i. Vj. 2,1 %), die Arbeitslosenquote bei 8,6 % (i. Vj. 8,9 %). Der private Konsum tendierte verhalten aufwärts.

### **► Einzelhandel**

Nach drei Jahren mit rückläufigen Umsätzen in Folge gelang dem deutschen Einzelhandel 2005 die Wende: Nominal erzielte er 1,5 % und real (preisbereinigt) 1,1 % höhere Umsätze als im Vorjahr.

### **Young Fashion erfolgreich, Warenhäuser mit Einbußen**

Nach einem verhaltenen ersten Halbjahr 2005 gewann der Einzelhandel in der zweiten Jahreshälfte an Dynamik. Wie bereits 2004 gelang es vor allem gut etablierten und bonitätsstarken Filialunternehmen, ihre Umsätze zu steigern. So waren erneut die Anbieter von Young-Fashion-Konzepten und vertikale Textilanbieter erfolgreich. Der filialisierte und großflächige Buchhandel war weiter expansiv. Sehr stark zeigten sich zudem Drogeriemärkte und Schuhe, der Lebensmittel-Einzelhandel, Sportartikel sowie Luxusartikel und Accessoires. Mit Umsatzrückgängen hatten dagegen Anbieter von klassischen Warenhauskonzepten zu kämpfen.

Filialunternehmen  
mit überzeugenden  
Konzepten

### **Shoppingcenter-Anteil in Deutschland noch niedrig**

In ganz Europa sind Shoppingcenter auf der Erfolgsspur. In Deutschland verzeichnen große und gut gemanagte Einkaufszentren wachsende Umsatz- und Marktanteile, vor allem in innerstädtischen Lagen. Der Anteil der Shoppingcenter am Einzelhandelsumsatz betrug in Deutschland 2005 knapp 10 %. Im internationalen Vergleich besteht hier nach Ansicht von Experten noch Potenzial. Shoppingcenter in Österreich hatten einen Anteil von 14 % am dortigen Einzelhandelsumsatz, in Frankreich 26 % und in Großbritannien 28 %.

Anteil der  
Shoppingcenter liegt  
bei knapp 10 %

### **► Immobilienmarkt**

Die Preise im deutschen Immobilienmarkt gelten im weltweiten Vergleich weiterhin als günstig, während die Märkte in Frankreich, Großbritannien und den USA preisliche Überhitzungserscheinungen zeigen. Deutsche Einzelhandelsimmobilien erfreuten sich 2005, wie in den Vorjahren, einer starken Nachfrage. Da das Angebot aufgrund deutscher Genehmigungserfordernisse für neue Einzelhandelsflächen relativ knapp blieb, sanken die Renditen von Neuinvestitionen mit den steigenden Preisen weiter ab.

**Schwerpunkt der Nachfrage auf Flächen von 100 bis 500 m<sup>2</sup>**

Der Vorteil von Shoppingcentern gegenüber anderen innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien ist ihre Flexibilität: Sie bieten unterschiedliche Flächengrößen, Formate und Grundrisse ohne allzu großen baulichen Aufwand an; das macht sie zukunftssicher in Bezug auf Trendveränderungen in der Nachfrage. Nach einer Untersuchung des auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Maklerhauses Kemper's waren im vergangenen Jahr Einzelhandelsflächen in der Größenklasse 100 bis 500 m<sup>2</sup> mit einem Anteil von 60 % am stärksten nachgefragt. Größere Flächen waren ebenfalls begehrt: Mehr als jede vierte Vermietung lag im Bereich über 500 m<sup>2</sup>; 12 % der Vermietungen betraf Flächen mit über 1.000 m<sup>2</sup>. Auf Ladenflächen mit über 2.000 m<sup>2</sup> entfielen laut Kemper's rund 4 % der Vermietungen.

Shoppingcenter bieten hohe Flexibilität

**Neue Shoppingcenter in Deutschland**

In Deutschland wurden 2005 nach Erhebungen des EuroHandelsinstituts (EHI) neun Shoppingcenter mit einer Mindestfläche von über 10.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Zum 31. Dezember 2005 existierten damit 372 großflächige Center mit einer Gesamtfläche von mehr als 11,6 Mio. m<sup>2</sup>.

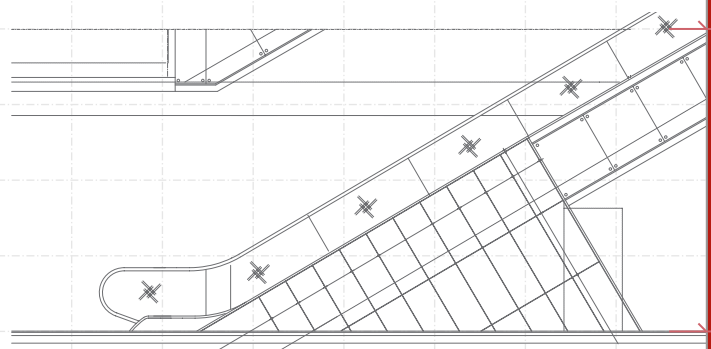
► **Strategie**

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 Cashflows erwirtschaften.

**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 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.

Fokus liegt auf Erwirtschaftung eines hohen Free Cashflows



OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernlagebericht		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Einzelhandel, Immobilienmarkt, Strategie	SEITEN: 52/53	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Nachhaltige  
Wertsteigerung

### 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

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 den Markt kontinuierlich und können als Käufer agieren, wenn sich eine Gelegenheit ergibt. Durch kurze Entscheidungswege und unsere hohe 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.

Attraktiver Branchenmix  
und langfristig  
optimierte Mieterträge

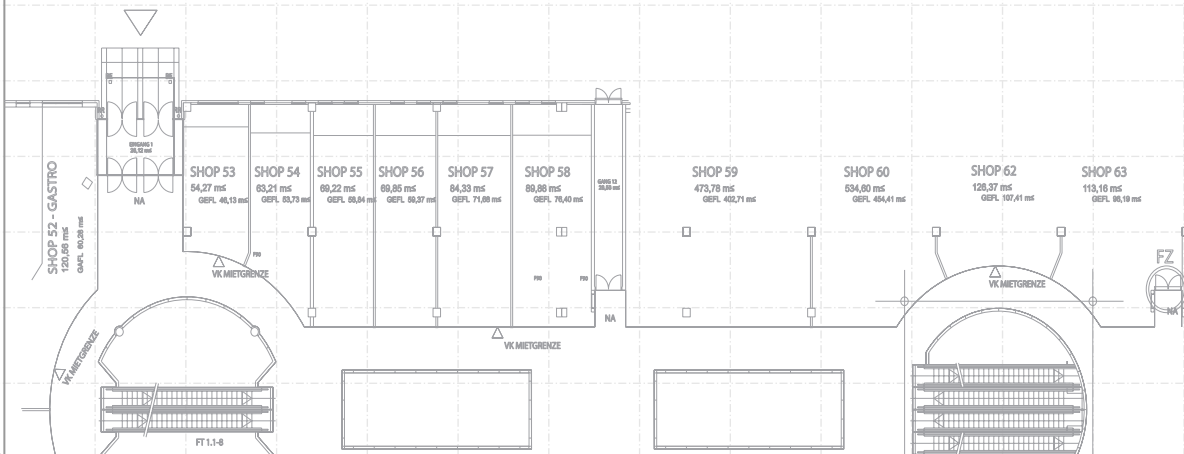
### Differenziertes Mietensystem

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 zahlen eine branchen- und umsatzabhängige Miete. In Schwächephasen sind die Erträge der Deutsche EuroShop durch indexierte Mindestmieten (Basis: Lebenshaltungskostenindex) nach unten abgesichert.

Professionelles Center-  
management als  
Schlüssel zum Erfolg

### Konzept des Erlebnis-Shoppings

Das Centermanagement haben wir an erfahrene externe Partner ausgelagert. Zurzeit sind dies die ECE, Espansione Commerciale und Unibail, die über Jahrzehnte ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt haben. Wir sehen in einem professionellen Centermanagement den 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 300.000 bis 400.000 Menschen, die täglich unsere 15 in Betrieb befindlichen Center besuchen, lassen sich von der Branchenvielfalt, aber auch von ungewöhnlichen und ausgefallenen Aktionen wie „Beach Olympiade“ oder „Body & Soul“ faszinieren. Die Einkaufszentren werden so zu Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird.



# WIRTSCHAFTSBERICHT

Die Deutsche EuroShop blickt auf das beste Geschäftsjahr ihres Bestehens zurück. Nach wie vor sind wir mit unseren Shoppingcentern sehr gut aufgestellt. Insbesondere die neu eröffneten Center in Wetzlar und Hamburg trugen dazu bei, dass die Umsatzerlöse des Konzerns um rund 17 % auf 72,1 Mio. € anstiegen. Der den Konzernaktionären zuzurechnende Jahresüberschuss erhöhte sich um 76 % auf 48,7 Mio. €. Der Net Asset Value je Aktie lag mit 46,22 € rund 5 % über dem Vorjahreswert (43,96 €). Der Gewinn je Aktie belief sich auf 3,09 € (Vorjahr: 1,78 €).

## ► Umsatzentwicklung

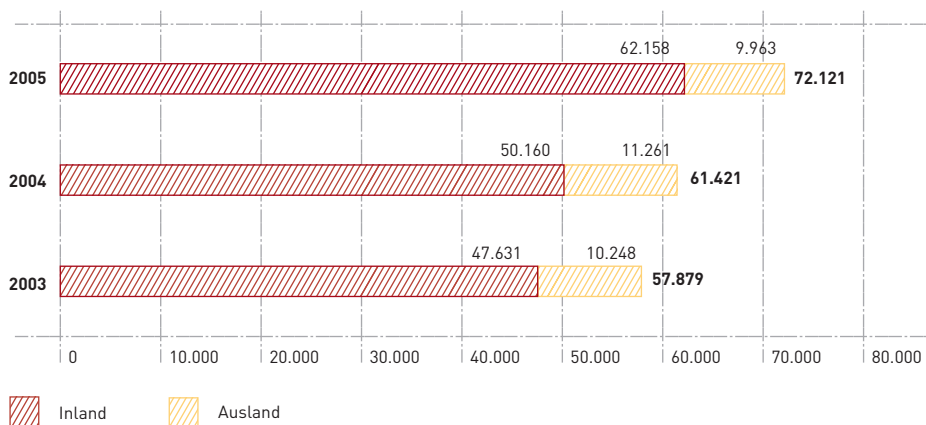
Die Einzelhandelsumsätze sind 2005 nominal um 1,5 % gestiegen. Diese Entwicklung spiegelt sich in den Umsätzen der in unseren Shoppingcentern ansässigen Mieter wider, die auf vergleichbarer Fläche ebenfalls ein Umsatzplus von 1,5 % erreichten. Unter Einbeziehung der ausländischen Objekte lag das flächenbereinigte Umsatzplus unserer Mietpartner sogar bei 2,7 %. Die Umsatzerlöse (Mieteinnahmen) der Deutsche EuroShop haben sich überproportional dazu entwickelt.

### Umsatzerlöse des Konzerns um 17,4 % gestiegen

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im Geschäftsjahr 2005 um 17,4 % von 61,4 Mio. € auf 72,1 Mio. €. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die neu eröffneten Shoppingcenter zurückzuführen. Die Árkád Pécs in Ungarn und das Phoenix-Center Hamburg wurden im Laufe des Jahres 2004 eröffnet und trugen nun im gesamten Berichtsjahr zum Konzernumsatz bei. Das im Februar 2005 eröffnete Forum Wetzlar erwirtschaftete erstmals Umsatzerlöse.

Erfolg mit neu eröffneten Shoppingcentern

Umsatzerlöse in T€



OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernlagebericht		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Umsatzentwicklung	SEITEN: 54/55	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

### Höhere Mieterlöse für alle Center erzielt

Erfreulich haben sich die Mieterlöse der City-Arkaden Wuppertal entwickelt, bei denen im Vorjahr aufgrund der Insolvenz eines Großmieters umbaubedingte Mindereinnahmen entstanden waren. Bei unserem italienischen Objekt Centro Commerciale Tuscia in Viterbo waren die Mieterträge ebenfalls deutlich höher als im Vorjahr. Dabei handelt es sich allerdings in Höhe von 220 T€ um einen buchhalterischen Einmaleffekt.

Die deutlich erhöhten Umsätze der City-Galerie Wolfsburg sind teilweise bedingt durch einmalige Abfindungszahlungen ausgeschiedener Mieter. Bereinigt um die Neubauobjekte wurden in allen anderen Objekten höhere Mieterträge als im Vorjahr erzielt. Lediglich bei unserem französischen Objekt, Shopping Etrembières, weisen wir einen geringen Umsatzrückgang aus. Zwar konnten hier die Mieten gesteigert werden, allerdings schlägt eine Betriebskostennachzahlung im Jahr 2004 negativ zu Buche, die den Mieterlösanstieg kompensiert.

### Umsatzerlöse 2005

in T€	2005	2004	Veränderung
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	15.984	15.745	239
Allee-Center, Hamm	8.938	8.894	44
City-Galerie, Wolfsburg	8.157	7.698	459
City-Arkaden, Wuppertal	7.891	7.381	510
Altmarkt-Galerie, Dresden	6.044	6.042	2
City-Point, Kassel	2.874	2.850	24
Phoenix-Center, Hamburg	5.050	1.550	3.500
Forum, Wetzlar	7.220	0	7.220
<b>Summe Inland</b>	<b>62.158</b>	<b>50.160</b>	<b>11.998</b>
Centro Commerciale Tuscia, Viterbo	3.112	2.693	419
Centro Commerciale Friuli, Udine	0	2.467	-2.467
Shopping Etrembières, Annemasse	3.435	3.472	-37
Árkád, Pécs	3.416	2.629	787
<b>Summe Ausland</b>	<b>9.963</b>	<b>11.261</b>	<b>-1.298</b>
<b>Gesamt</b>	<b>72.121</b>	<b>61.421</b>	<b>10.700</b>

### Leerstandsquote unter 1 % geblieben

Die Leerstandsquote lag wie schon im Vorjahr unter 1 %. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen war mit rund 0,2 Mio. € oder 0,3 % der Umsatzerlöse auf einem Niveau, das die Qualität des Centermanagements eindrucksvoll bestätigt.



## ► Ertragslage

### Sonstige betriebliche Erträge zurückgegangen

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 2,3 Mio. € um rund 7,0 Mio. € unter dem Vorjahr. Dieser Rückgang beruht im Wesentlichen darauf, dass im Jahr 2004 in dieser Position ein Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf des Shoppingcenters in Udine in Höhe von 4,8 Mio. € und Währungsgewinne unserer ungarischen Tochtergesellschaft in Höhe von 2,0 Mio. € enthalten waren.

### Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten erstmals ausgewiesen

Aus Transparenzgründen haben wir die Aufwendungen, die sich aus dem Betrieb unserer Shoppingcenter ergeben, in der Gewinn- und Verlustrechnung erstmals getrennt von den reinen Management- und den sonstigen Verwaltungskosten ausgewiesen. Die Grundstücksbetriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr erheblich zurückgegangen. Das liegt vor allem an den niedrigeren Wertberichtigungen auf Mieterforderungen und an Einmalkosten für unsere neu eröffneten Shoppingcenter, die im Aufwand des Vorjahres enthalten waren. Die Grundstücksverwaltungskosten haben sich gegenüber 2004 erhöht, weil die Kosten der neu eröffneten Objekte hinzukamen.

Grundstücksbetriebskosten rückläufig

### Bei sonstigen betrieblichen Aufwendungen Vorjahreswert unterboten

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. € auf 4,6 Mio. € zurückgegangen. Hier wirken mehrere gegenläufige Effekte; die wichtigsten waren die in diesem Jahr ausgewiesenen Währungsverluste unserer ungarischen Objektgesellschaft in Höhe von 1,0 Mio. € einerseits und andererseits die im Vorjahr enthaltenen Finanzierungsvermittlungshonorare in Höhe von 1,8 Mio. €, die 2005 nicht mehr angefallen sind.

### Finanzergebnis investitionsbedingt verringert

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um 5,8 Mio. € auf -26,4 Mio. €. Zum einen sind durch die erhöhte Investitionstätigkeit und die dadurch reduzierten liquiden Mittel die Zinserträge um 0,4 Mio. € auf 2,2 Mio. € zurückgegangen. Zum anderen sind die Zinsaufwendungen durch die Berücksichtigung von Fremdkapitalzinsen unserer neu eröffneten Shoppingcenter um 5,6 Mio. € auf 33,6 Mio. € gestiegen. Die Beteiligungserträge lagen um 0,2 Mio. € über den Vorjahreserträgen, weil unsere polnische Beteiligungsgesellschaft in Breslau höhere Erträge ausgeschüttet hat als im Vorjahr.

### Bewertungsergebnis auf 49,9 Mio. € gestiegen

Das Bewertungsergebnis stieg im Vorjahresvergleich um 41,9 Mio. €, von 8,0 Mio. € auf 49,9 Mio. €. Unsere neu eröffneten Center in Hamburg und Wetzlar wurden erstmals mit dem Verkehrswert angesetzt. Hieraus konnten Bewertungsgewinne in Höhe von 33,8 Mio. € verbucht werden. Aber auch die Bewertungen der Bestandsobjekte haben zu wesentlich höheren Erträgen im Konzern

Shoppingcenter mit hohen Wertaufschlägen

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernlagebericht		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Ertragslage	SEITEN: 56/57	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

geführt. Diese Objekte erzielten Wertzuwächse von 25,2 Mio. €. Lediglich ein deutsches Objekt wurde um 6,6 Mio. € abgewertet. Vom Bewertungsergebnis wird der im Berichtsjahr angefallene Aufwand von 2,5 Mio. € für Investitionen in diese Objekte abgezogen.

#### Wertänderungen von Beteiligungen nach IAS 39 ergebnisneutral

Die im Vorjahr ausgewiesenen Wertänderungen der Beteiligungen am Main-Taunus-Zentrum und der Galeria Dominikanska Breslau, die nach IAS 39 anzusetzen sind, fließen nicht mehr ergebniswirksam in das Bewertungsergebnis ein, weil sich die Rechnungslegungsvorschriften geändert haben. Wertänderungen werden ab 2005 ergebnisneutral im Eigenkapital ausgewiesen.

#### Portfolio mit „sehr gut“ bewertet

Die Ergebnisse des Immobilienratings haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Im Durchschnitt wurde das Immobilienportfolio der Deutsche EuroShop von den Gutachtern, Feri Research GmbH und GfK Prisma Institut für Handels-, Stadt- und Regionalforschung, unverändert als „sehr gut“ (A) eingestuft.

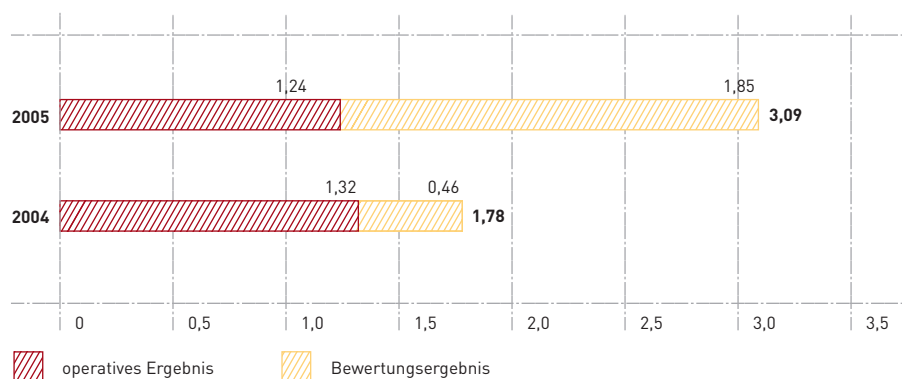
#### Konzernergebnis mehr als verdoppelt

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Berichtsjahr von 49,8 Mio. € um 15,6 % auf 57,5 Mio. €, das EBT (Ergebnis vor Steuern) von 37,3 Mio. € um 117,6 % auf 81,1 Mio. €. Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von 19,3 Mio. € und sonstiger Steuern in Höhe von 0,1 Mio. € ergibt sich ein Konzernergebnis von 61,7 Mio. € (i. Vj. 26,4 Mio. €). Das entspricht einer Steigerung um 133,3 %. Davon entfallen auf die Konzernaktionäre 48,7 Mio. € (i. Vj. 27,7 Mio. €) und auf Minderheitsgesellschafter 13,0 Mio. € (i. Vj. -1,3 Mio. €). Der Anteil der Minderheitsgesellschafter erhöhte sich 2005 deutlich, da die Drittgesellschafter bei unserem Objekt in Wetzlar – bedingt durch die Erstbewertung – mit 9,3 Mio. € eine wesentlich höhere Ergebnisbeteiligung erhielten als im Vorjahr.

#### Ergebnis je Aktie erhöht

Der unverwässerte Gewinn je Aktie lag bei 3,09 € gegenüber 1,78 € im Vorjahr. Davon entfallen 1,24 € je Aktie (2004: 1,32 €) auf das operative Geschäft (-6 %) und 1,85 € (2004: 0,46 €) auf das Bewertungsergebnis (+302 %). Der Rückgang des operativen Gewinns erklärt sich durch die im Vorjahr einmalig erzielten Veräußerungs- und Währungsgewinne.

**Ergebnis je Aktie**  
in €, unverwässert



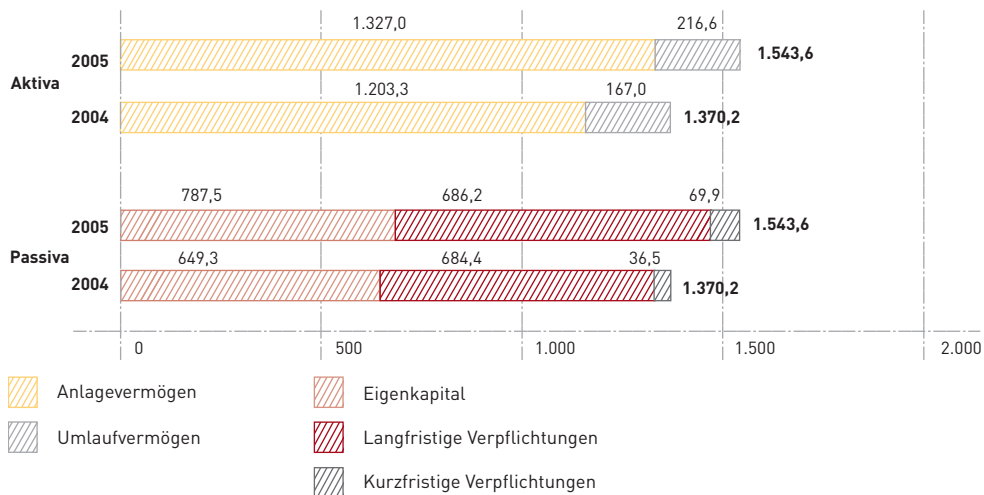
**Dividendenvorschlag: 2,00 € je Aktie**

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden den Aktionären bei der Hauptversammlung, die am 22. Juni 2006 in Hamburg stattfindet, die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2005 in Höhe von 2,00 € je Aktie vorschlagen.

► **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich im Berichtsjahr um 173,4 Mio. € auf 1,544 Mrd. € erhöht.

**Bilanzstruktur**  
in Mio. €



**Anlagevermögen gestiegen**

Das Anlagevermögen ist im Jahresvergleich per saldo um 123,8 Mio. € auf 1.327,0 Mio. € gestiegen. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen beliefen sich 2005 auf 56,2 Mio. €. Des Weiteren haben sich die Marktwerte der Immobilien um 52,5 Mio. € erhöht. Insgesamt wurden neue Beteiligungen in Höhe von 11,8 Mio. € erworben und den nach IAS 39 gehaltenen Beteiligungen um 3,3 Mio. € zugeschrieben.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernlagebericht		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Vermögenslage	SEITEN: 58/59	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

#### **Liquide Mittel auf 197,2 Mio. € erhöht**

Die liquiden Mittel betragen am Bilanzstichtag 197,2 Mio. €. Die Liquidität setzt sich aus Geldbeständen in Höhe von 175,2 Mio. € und Anteilen an Geldmarktfonds in Höhe von 22,0 Mio. € zusammen. Die Erhöhung der liquiden Mittel gegenüber dem Vorjahr um 46,9 Mio. € ist vor allem auf die Kapitalerhöhung im November 2005 zurückzuführen. Dem Eigenkapital der Deutsche Euro-Shop sind hieraus 65,9 Mio. € zugeflossen. Dem gegenüber standen wesentliche Mittelabflüsse für abgerechnete Bauleistungen bzw. Verbrauch von Rückstellungen in Höhe von 16,6 Mio. € und diverse kleinere Positionsveränderungen in Höhe 2,4 Mio. €.

#### **Eigenkapitalquote von 51 % erreicht**

Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr um rund 103,0 Mio. € auf 787,4 Mio. € erhöht. Aus der Kapitalerhöhung stammen 65,9 Mio. €, aus Zuschreibungen der nach IAS 39 ausgewiesenen Beteiligungen 3,3 Mio. €. Zudem hat sich der Eigenkapitalanteil unserer Minderheitsgesellschafter um 13,5 Mio. € erhöht. Der verbleibende Betrag ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ausweis eines höheren Konzernergebnisses als im Vorjahr. Die Dividendenzahlung im Juni 2005 dagegen reduzierte das Eigenkapital.

#### **69,8 Mio. € latente Steuern ausgewiesen**

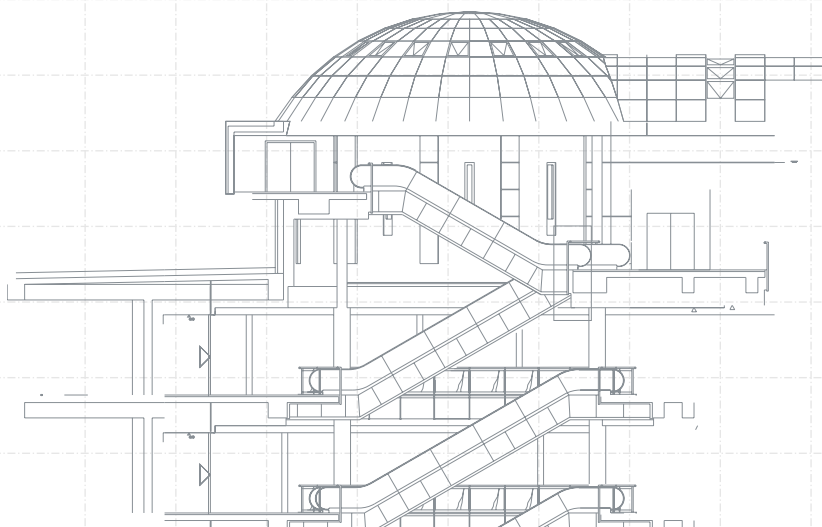
Den passiven latenten Steuern wurden aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 18,4 Mio. € zugeführt; sie betragen zum Bilanzstichtag 69,8 Mio. € im Vergleich zu 51,7 Mio. € im Jahr zuvor. Dem steht ein eigenkapitalwirksamer Effekt aus latenten Steuern für die durchgeführte Kapitalerhöhung in Höhe von 0,3 Mio. € gegenüber.

#### **Bankverbindlichkeiten investitionsbedingt höher**

Die kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten beliefen sich auf 664,3 Mio. €. Das entspricht einer Steigerung um 60,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Allein 41,5 Mio. € dieser Summe sind auf weitere Darlehensauszahlungen im Zusammenhang mit dem Bau der Objekte in Wetzlar und Klagenfurt zurückzuführen. Des Weiteren hat die Deutsche EuroShop zur Finanzierung ihrer Beteiligung an der Stadt-Galerie Hameln einen Kredit in Höhe von 18,6 Mio. € aufgenommen.

#### **Net Asset Value gestiegen**

Auf Basis des Konzernjahresabschlusses ergab sich zum 31. Dezember 2005 ein Net Asset Value von 794,5 Mio. € oder 46,22 € je Aktie gegenüber 686,8 Mio. € oder 43,96 € je Aktie im Vorjahr.



**Net Asset Value**

in T€	2005	2004
Anlagevermögen	1.327.005	1.203.251
Umlaufvermögen	216.553	166.957
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.543.558</b>	<b>1.370.208</b>
abzgl.		
langfristige Verpflichtungen	-636.427	-597.662
kurzfristige Verpflichtungen	-49.859	-36.458
<b>Nettovermögen</b>	<b>857.272</b>	<b>736.088</b>
abzgl.		
Eigenkapitalanteil Minderheitsgesellschafter	-62.792	-49.271
<b>Nettovermögen Deutsche EuroShop = Net Asset Value</b>	<b>794.480</b>	<b>686.817</b>
Anzahl Aktien in Stück	17.187.499	15.625.000
<b>Net Asset Value je Aktie in €</b>	<b>46,22</b>	<b>43,96</b>

**► Finanzlage**

Die Nettoliquidität im Konzern hat sich im Berichtsjahr um 16,2 Mio. € auf 146,7 Mio. € erhöht. Von den 106,4 Mio. € der Nettoliquidität, die auf die Deutsche EuroShop AG entfallen, sind 34,4 Mio. € für die Dividendenzahlung im Juni 2006 eingeplant.

Die Nettoliquidität der Tochtergesellschaften lag zum 31. Dezember 2005 bei 40,3 Mio. €. Davon sind 20 Mio. € für die Absicherung des Bankdarlehens an eine ausländische Tochtergesellschaft vorgesehen; ansonsten dient sie der Finanzierung von Investitionsmaßnahmen. Der restliche Betrag wird 2006 an die Deutsche EuroShop AG sowie an die Minderheitsgesellschafter der voll-konsolidierten Tochtergesellschaften ausgeschüttet.

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

**► Investition und Finanzierung**

Zum Jahresende 2005 gehörten zum Konzern der Deutsche EuroShop 15 Shoppingcenter in Deutschland, Frankreich, Italien, Österreich, Polen und Ungarn. Im November 2005 haben wir unser Portfolio mit Wirkung zum 1. Januar 2006 um das Rathaus-Center Dessau erweitert und mit der im Bau befindlichen Stadt-Galerie Hameln das 16. Shoppingcenter erworben. Im Oktober

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernlagebericht		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Finanzlage, Investitionen und Finanzierung	SEITEN: 60/61	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

haben wir unsere Beteiligung am Main-Taunus-Zentrum um 5,74 Prozentpunkte auf nunmehr 43,1 % erhöht. Gleichzeitig haben wir unsere Anteile am Rhein-Neckar-Zentrum – und damit verbunden am Center Shopping Etrembières – um sieben Prozentpunkte erhöht; der neue Anteilsbesitz von 99,8 % wird zum 1. März 2006 wirksam. Insgesamt wird die Deutsche EuroShop über 200 Mio. € für die erworbenen Shoppingcenter und Beteiligungen aufwenden.

Der Konzern verfügt über ausreichende Eigen- und zugesagte Fremdmittel für diese Investments. Hierzu beigetragen hat auch die im November 2005 durchgeführte Kapitalerhöhung um rund 10 % des Grundkapitals. Aus dieser Kapitalerhöhung flossen unserer Gesellschaft 65,9 Mio. € Eigenkapital zu.

#### **Überwiegend Investitionen zur Fertigstellung von Shoppingcentern getätigt**

Die im Geschäftsjahr 2005 bilanzwirksamen Investitionen des Deutsche EuroShop-Konzerns beliefen sich auf rund 68 Mio. €. Hiervon entfielen rund 12 Mio. € auf den Erwerb der Anteile am Main-Taunus-Zentrum und 46 Mio. € auf die im Bau befindlichen Shoppingcenter in Klagenfurt und Hameln. Auf Restinvestitionen in die bereits fertiggestellten Objekte Forum Wetzlar und Phoenix-Center Hamburg entfielen insgesamt 10 Mio. €. Die Investitionen wurden mit rund 56 Mio. € Fremdkapital und mit 12 Mio. € Eigenkapital finanziert.

In die bereits 2005 erworbenen Beteiligungen am Rhein-Neckar-Zentrum, am Center Shopping Etrembières sowie am Rathaus-Center Dessau haben wir Anfang 2006 insgesamt rund 112 Mio. € investiert und vollständig aus den zum Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mitteln finanziert.

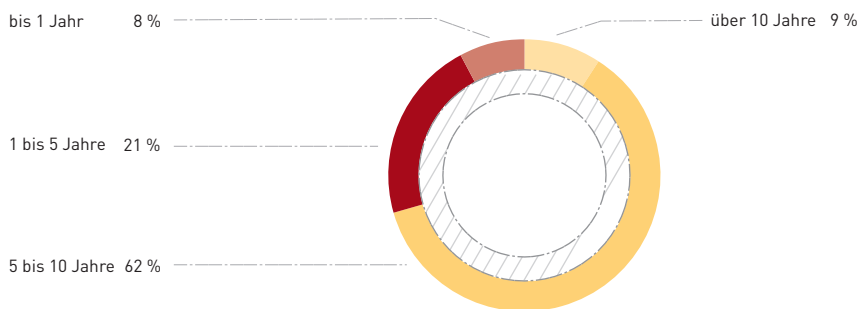
#### **Veränderte Finanzierungs- und Zinsstruktur angestrebt**

Eigenkapitalquote  
liegt bei 51 %

Zum Jahresende 2005 wies der Konzern eine konservative Eigenkapitalquote von 51,0 % (im Vj. 49,9 %) aus. Grundsätzlich streben wir bei der Finanzierung des Immobilienportfolios eine Eigenkapitalquote von mindestens 45 % an.

Die Fremdfinanzierung im Deutsche EuroShop-Konzern ist weiterhin überwiegend langfristig vereinbart. Im Hinblick auf ebenfalls langfristig geschlossene Mietverträge erhöht dies die Planungssicherheit. 71 % unserer Darlehensverbindlichkeiten haben daher eine Zinsbindungsfrist von mehr als fünf Jahren. Der durchschnittliche Effektivzinssatz der gesamten Kreditverbindlichkeiten belief sich zum 31. Dezember 2005 auf 5,5 % p.a. Mit dem Ziel einer höheren Flexibilität haben wir im Geschäftsjahr 2005 erstmalig Darlehen auch mit kurzfristigen Laufzeiten und mit Zinssätzen von unter 3,5 % p.a. vereinbart. Mit dem Auslaufen von Zinsvereinbarungen werden wir die Struktur unserer Darlehen künftig durch Staffelung der Laufzeiten sukzessive flexibler gestalten. Damit verbinden wir das zusätzliche Ziel, den Zinsaufwand zu reduzieren.

### Zinsbindungsfristen der Kreditverbindlichkeiten



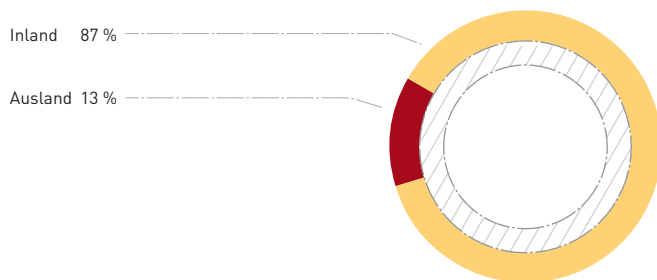
### Immobilienvermögen auf 1,33 Mrd. € erhöht

Das Immobilien- und Immobilienbeteiligungsvermögen des Deutsche EuroShop-Konzerns betrug zum 31. Dezember 2005 1,33 Mrd. € und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 124 Mio. € erhöht. Die mit dem Marktwert nach IAS 40 bewerteten in Betrieb befindlichen Shoppingcenter wiesen dabei einen Vermögenswert von 1,14 Mrd. € aus. Dazu gehören erstmalig auch das Forum Wetzlar und das Phoenix-Center in Hamburg. Auf die im Bau befindlichen Shoppingcenter in Klagenfurt und Hameln entfallen Vermögenswerte von insgesamt 71,9 Mio. € und auf die Beteiligungen nach IAS 39 116,8 Mio. €.

Der Deutsche EuroShop-Konzern war damit zum Jahresende 2005 zu 87 % im Inland und zu 13 % im Ausland investiert.

### Immobilienvermögen

geographische Verteilung



OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernlagebericht		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Investitionen und Finanzierung	SEITEN: 62/63	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

# RISIKOBERICHT

## ► Risikomanagement

Risikomanagement als  
integrativer Bestandteil  
der Strategie

### **Grundsätze, Methoden und Ziele des Risikomanagements**

Unsere Risikopolitik folgt dem Streben 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.

Im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge wird der Vorstand der Deutsche EuroShop laufend über den Gang der Geschäfte der jeweiligen Objektgesellschaften unterrichtet. Dabei werden für jedes Shoppingcenter regelmäßige Jahresabschlüsse, Gewinn- und Verlustrechnungen sowie Controllingberichte vorgelegt. Der Vorstand überprüft und analysiert diese Berichte, indem er unter anderem folgende Informationen zur Risikoeinschätzung heranzieht:

#### **1. Bestandsobjekte**

- Entwicklung der Außenstände
- Vermietungsstände
- Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in den Shoppingcentern
- Abweichungen von den geplanten Objektergebnissen

#### **2. Im Bau befindliche Objekte**

- Entwicklung der Vorvermietung
- Bautenstand
- Budgetstand

Auswertung von  
Konjunkturdaten

Risiken werden identifiziert, indem Sachverhalte und Veränderungen betrachtet werden, die von den ursprünglichen Planungen und Kalkulationen abweichen. Auch die planmäßige Auswertung von Konjunkturdaten, z.B. das Konsumklima oder die Entwicklung der Einzelhandelsumsätze, fließen in das Risikomanagement ein. Durch die Implementierung eines Management-Informationssystems wurden die Planungsprozesse im abgelaufenen Geschäftsjahr optimiert und die Qualität der zur Verfügung stehenden Daten für die Risikoanalyse verbessert.

Die Ergebnisse des Risikomanagements der Gesellschaft werden vierteljährlich dokumentiert und die Ergebnisse dem Aufsichtsrat in dessen Sitzungen berichtet.



► **Analyse wesentlicher Einzelrisiken**

**Konjunkturelle und volkswirtschaftliche Risiken**

Die anhaltend hohe strukturelle Arbeitslosigkeit, stagnierende Einzelhandelsumsätze sowie die noch ausstehende nachhaltige Belebung der Konjunktur reihen sich in einen Kontext gesamtwirtschaftlicher Risiken ein, denen die Deutsche EuroShop ausgesetzt ist. Die Debatte um die Anhebung der Mehrwertsteuer im Jahr 2007, Angst vor dem Verlust des Arbeitsplatzes und gestiegene Benzin- und Energiepreise hemmen nach wie vor die Konsumlust der deutschen Verbraucher.

Diesen in Korrelation zueinander stehenden Risiken versuchen wir mit der Ansiedlung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Innenstadtlagen und mit einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center entgegenzuwirken. Daneben gilt es, neue Konsumtrends rechtzeitig zu erkennen und unsere Shoppingcenter darauf auszurichten.

**Markt- und Branchenrisiken**

Wir beobachten, dass sich der Einzelhandel in den vergangenen Jahren strukturell gewandelt hat und diese Entwicklungen daher auch unter Risikomanagementaspekten differenziert betrachtet werden müssen. Während die Warenhäuser seit langem Marktanteile verlieren, können Discounter und Fachmärkte noch Umsatzzuwächse erzielen. Insbesondere die Textilbranche leidet seit einiger Zeit unter einer schwachen Binnennachfrage. Dies führt zu einer Spreizung im geschäftlichen Erfolg der unterschiedlichen Betreiber. Der gesamte deutsche Einzelhandel verzeichnete 2005 einen Umsatzzuwachs von nominal 1,5 %.

Diese Risiken versuchen wir durch intensive Marktbeobachtungen zu antizipieren und durch Abschluss langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Branchen zu minimieren.

**Mietausfallrisiko**

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge von Mietern nicht mehr erfüllt werden können oder dass bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht mehr erzielt werden. In der Folge würden die Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert, sodass wir eventuell die Ausschüttung an unsere Anteilseigner reduzieren müssten. Sofern die Einnahmen für eine Objektgesellschaft nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen zu erfüllen, könnte dies zum Verlust des gesamten Objekts führen. Die Umsatzentwicklung der Mieter und die Entwicklung der Außenstände werden diesbezüglich regelmäßig analysiert und bei auftretenden Negativentwicklungen frühzeitig Nachvermietungsmaßnahmen ergriffen.

Für das Ausfallrisiko stellen die Mieter entsprechende Mietsicherheiten. Darüber hinaus werden im Einzelfall Wertberichtigungen bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Struktureller Wandel  
im Einzelhandel

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernlagebericht		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Risikobericht	SEITEN: 64/65	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

### **Kostenrisiko**

Ausgaben für laufende Instandhaltungen oder Investitionsprojekte können höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekten 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 führen die von uns beauftragten Unternehmen ein professionelles Projektmanagement durch. Kostenüberschreitungen für laufende Bauprojekte können im Einzelfall aber grundsätzlich nicht vollkommen vermieden werden.

### **Bewertungsrisiko**

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängt. Eine Verringerung der Mieteinnahmen oder eine Verschlechterung des Standortrisikos hat zwangsläufig einen niedrigeren Ertragswert zur Folge. So wird die Wertentwicklung der Immobilien maßgeblich von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst, die nicht vorhersehbar oder quantifizierbar sind. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 ergebniswirksam erfasst und können daher zu einer höheren Volatilität des Konzernergebnisses führen. Dies hat aber in der Regel keinen Einfluss auf die Zahlungsfähigkeit des Konzerns.

### **Währungsrisiko**

Die Aktivitäten der Deutsche EuroShop beschränken sich auf den europäischen Wirtschaftsraum. Überschaubare Währungsrisiken ergeben sich bei den osteuropäischen Beteiligungsgesellschaften. Bedingt durch die Währungsumrechnung der Jahresabschlüsse am Bilanzstichtag wird die Erfolgsrechnung des Konzerns durch unrealisierte Translationsergebnisse beeinflusst und ist somit einer nicht kalkulierbaren Volatilität ausgesetzt. Diese Risiken werden grundsätzlich nicht abgesichert, da es sich um reine Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insoweit damit keine Cashflow-Risiken verbunden sind. 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.

### **Finanzierungsrisiko**

Das Zinsänderungsrisiko wird bei neuen Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von 10 bis 15 Jahren reduziert. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert

werden kann. Die Zinshöhe wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für uns nicht vorhersehbar. Auch ist nicht völlig auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage der Gesellschaft Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung oder Verlängerung von Kreditlinien bereit sind. Wir überwachen das Zinsumfeld genau, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder gegebenenfalls Absicherungen reagieren zu können. Finanzierungsalternativen werden laufend geprüft. Aus heutiger Sicht ist bei einem Durchschnittszinssatz von 5,50 % im Konzern damit eher eine Chance als ein Risiko verbunden.

#### Schadensrisiko

Die Objektgesellschaften tragen das Risiko der ganzen oder teilweise Zerstörung der Objekte. Die unter Umständen fälligen Leistungen der Versicherung könnten nicht ausreichen, um den kompletten Schaden zu ersetzen. Es ist denkbar, dass nicht für alle theoretisch möglichen Schäden hinreichender Versicherungsschutz besteht oder dass die Versicherer ihre Leistungen verweigern.

#### IT-Risiko

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung. Eine externe Dienstleistungsfirma wartet und pflegt das System. Ein Virenschutzkonzept und die permanente Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte sollen gegen Angriffe von außen schützen. Alle betriebsrelevanten Daten werden täglich gesichert. Sollte die Hard- oder Software auf unserem System ausfallen, sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

#### Rechtliches Risiko

Unser Geschäftsmodell ist auf Basis der derzeitigen Gesetzeslage, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung konzipiert, die sich jedoch jederzeit ändern kann.

#### Einschätzung der Gesamtrisikoposition

Die Deutsche EuroShop hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernlagebericht		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Risikobericht	SEITEN: 66/67	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## 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 fünf Mitarbeiter. Aus diesem Grund wurde auf einen separaten **Personalbericht** verzichtet.

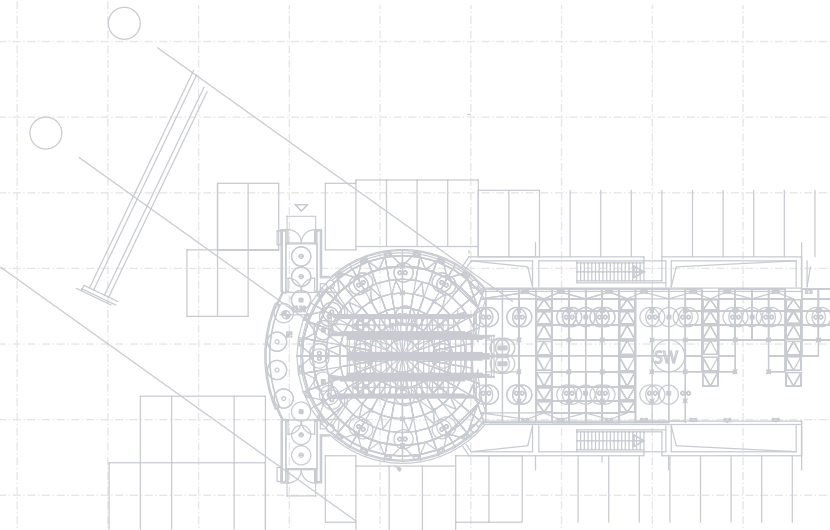
## PROGNOSEBERICHT

Deutschland bleibt der  
wichtigste Markt

Für die Deutsche EuroShop ist Deutschland nach wie vor der wichtigste Markt. Zu Beginn des Jahres 2006 weisen die Konjunkturindikatoren auf eine Belebung der deutschen Wirtschaft hin. Die Bundesregierung rechnet mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,4 %. Befragungen der Einzelhandelsbranche haben eine deutliche Stimmungsverbesserung für das laufende Jahr ergeben. Mit guten Standorten, indextierten und umsatzgebundenen Mietverträgen sowie einem Vermietungsstand von über 99 % sind wir optimistisch, unsere operativen Ergebnisse in diesem Umfeld weiter steigern zu können.

### **Kurzfristige Belebung der Wirtschaft prognostiziert**

Die Wirtschaftsinstitute erwarten eine positive Entwicklung der deutschen Konjunktur, die aber schwerpunktmäßig nach wie vor auf die gute Verfassung der Weltwirtschaft zurückzuführen ist. Die anhaltende Diskussion über Steuer- und Abgabenerhöhungen, die hohen Energiepreise und die Stagnation am Arbeitsmarkt können der Binnenkonjunktur nicht nachhaltig zu einer Trendumkehr beim Konsum verhelfen.



### Wirtschaftsprognosen 2006

Aussagen der deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute für Deutschland mit Bezug auf das Jahr 2006

in %	Jahresgutachten des						
	SVR	HWWA	ifo	DIW	IWH	IfW	RWI
	11/05	01/06	12/05	01/06	12/05	03/06	03/06
BIP, real	1,0	1,5	1,7	1,7	1,7	2,1	1,8
Konsum*	-0,2	0,5	0,3	0,3	0,3	0,5	0,4

\* 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

### Sondereffekte im Einzelhandel zu erwarten

Für den Einzelhandel erwarten wir 2006 positive Tendenzen. Die sich abzeichnende Verbesserung der Konsumentenstimmung, die Fußball-Weltmeisterschaft und Vorzieheffekte der geplanten Mehrwertsteuererhöhung können 2006 zu einem guten Einzelhandelsjahr werden lassen. 2007 könnte es dagegen in den ersten Quartalen zu einer spürbaren Zurückhaltung kommen, bevor sich die Konsumneigung im Laufe des Jahres wieder normalisieren sollte.

### Strategie der wertschaffenden Portfolioerweiterung wird auch künftig verfolgt

Wir sind weiter bestrebt, unser Shoppingcenter-Portfolio zu optimieren und auszubauen. Unsere Ansprüche an potenzielle Neuinvestments sind jedoch hoch. Gleichzeitig wird der Wettbewerb um gute Standorte härter – mit der Folge fallender Renditen. Wachstum ist für uns daher nur sinnvoll, wenn es für das bestehende Portfolio und die daraus resultierenden Zahlungsströme einen Mehrwert bringt. Nur so können wir Überschüsse generieren, die unsere Dividendenorientierung stützen. Unser bestehendes Portfolio ist darauf exakt abgestimmt; das laufende Geschäft sorgt für langfristige Erträge. Trotz des derzeit vergleichsweise niedrigen Zinsniveaus wollen wir unsere konservative Finanzierungsstruktur mit einem Eigenkapitalanteil von mindestens 45 % beibehalten.

### Schwerpunkt wird weiterhin auf Auswahl der erfolgreichsten Einzelhändler gelegt

Bei der Auswahl der Mieter werden wir auch zukünftig den größten Wert auf Bonität und eine gute Marktposition innerhalb der einzelnen Sortimentsbereiche legen. Zudem ist uns die Optimierung des Branchenmix innerhalb der Shoppingcenter wichtiger als eine kurzfristige Mietmaximierung. In Kombination mit der bewährten Fokussierung auf Shoppingcenter in Innenstadtlagen mit bevölkerungsreichen Einzugsgebieten erwarten wir so auch zukünftig eine positive Umsatzentwicklung – bei unseren Mietern und im Deutsche EuroShop-Konzern.

Branchenmix wichtiger als Mietmaximierung

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernlagebericht		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Nicht relevante Teilberichte, Prognosebericht	SEITEN: 68/69	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

#### **Preissteigerungen werden für Verkäufe genutzt**

Unser qualitativ hochwertiges Shoppingcenter-Portfolio verzeichnete in den vergangenen Jahren wiederholt Wertsteigerungen. Zudem entdecken neben nationalen zunehmend auch internationale Investoren den Markt für Einzelhandelsimmobilien und haben dies durch Akquisitionen in Deutschland und im europäischen Ausland gezeigt. Die Folge sind Preissteigerungen für Shoppingcenter in ganz Europa, von denen wir durch den kurz- bis mittelfristig angestrebten Verkauf unserer Center in Frankreich und Italien profitieren möchten.

#### **Klagenfurt im März 2006 eröffnet, Baustart in Hameln**

Unser Shoppingcenter in Klagenfurt wurde am 29. März 2006 planmäßig und voll vermietet eröffnet. Unser geplantes anteiliges Investitionsvolumen von rund 75 Mio. € wird dabei aus heutiger Sicht um mindestens 4,3 Mio. € unterschritten. Die City Arkaden Klagenfurt werden somit 2006 erstmals zur Ertragssituation des Deutsche EuroShop-Konzerns beitragen. Die Bauarbeiten für unser Shoppingcenter in Hameln werden im Frühjahr beginnen. Parallel dazu läuft bereits die Vermietung des Objekts. Zurzeit sind bereits über 50 % der Mietflächen langfristig an renommierte Einzelhändler vermietet (Stand: März 2006). Die Eröffnung des Shoppingcenters ist für das Frühjahr 2008 vorgesehen.

#### **Künftigen Umsatz und Ertrag auf Basis von vereinbarten Geschäften kalkuliert**

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop-Konzerns für die Jahre 2006 und 2007 beinhaltet keine Objektkäufe. Ebenso sind Ergebniseinflüsse aus der jährlichen Bewertung unserer Shoppingcenter und Währungseinflüsse nicht Teil unserer Planung, da diese nicht planbar sind. Die Prognose der zukünftigen Umsatz- und Ertragssituation unseres Konzerns basiert daher auf

- a) der Umsatz- und Ergebnisentwicklung der bestehenden Shoppingcenter
- b) den oben dargestellten Bauaktivitäten für das Shoppingcenter in Hameln 2006/2007 und der Neueröffnung des Shoppingcenters in Klagenfurt mit seinen Mieterträgen ab März 2006
- c) den zusätzlichen Umsatz- und Ergebnisbeiträgen aus dem Erwerb des Shoppingcenters in Dessau ab 2006
- d) der erstmaligen Teilkonsolidierung des Main-Taunus-Zentrums ab 2006, nachdem wir unseren Anteil auf 43,1 % erhöht haben und gleichzeitig die gesellschaftsvertraglichen Voraussetzungen für eine Teilkonsolidierung geschaffen wurden.

#### **Umsatzplus von 26 bis 30 % erwartet**

Für das Geschäftsjahr 2006 rechnen wir mit Umsatzerlösen von 91 bis 94 Mio. € (2005: 72,1 Mio. €), für 2007 mit 92 bis 95 Mio. €. Das Shoppingcenter in Hameln trägt aus den oben dargestellten Gründen erst ab 2008 zu den Umsatzerlösen bei.

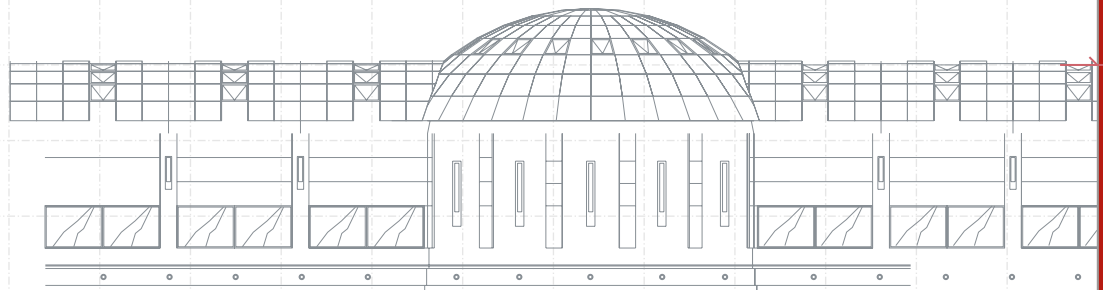
**Weitere Verbesserung von EBIT und EBT geplant**

Beim Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr eine Erhöhung auf 72 bis 75 Mio. € gegenüber 57,5 Mio. € 2005 und für das Geschäftsjahr 2007 eine weitere Steigerung auf 75 bis 78 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT ohne Bewertungsergebnis) kalkulieren wir mit 37 bis 40 Mio. € für das Geschäftsjahr 2006 und mit 40 bis 43 Mio. € für das Geschäftsjahr 2007. Zum Vergleich: 2005 lag das EBT bei 31,2 Mio. €.

**REITs-Einführung in Deutschland 2007 wahrscheinlich**

Die Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs) scheint nach der aktuell geführten Diskussion wahrscheinlich. Die Finanz- und Immobilienwirtschaft ist weiterhin interessiert und die politischen Mehrheiten für eine Einführung scheinen gefunden. Die konkrete Ausgestaltung ist jedoch noch nicht fixiert und die zu lösenden Fragestellungen werden die Einführung frühestens 2007 möglich machen. Wir beobachten die Entwicklung intensiv und nehmen weiter aktiv an der Diskussion teil. Eine abschließende Einschätzung über das Für und Wider einer REIT-Struktur für die Deutsche EuroShop ist aber erst nach Vorlage eines entsprechenden Gesetzentwurfs möglich.

Hamburg, im März 2006



OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernlagebericht		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Prognosebericht	SEITEN: 70/71	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

# KONZERNABSCHLUSS

4,7

## KONZERNBILANZ IFRS

zum 31. Dezember 2005

<b>AKTIVA</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2005</b> <b>(in T€)</b>	<b>31.12.2004</b> <b>(in T€)</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögensgegenstände</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.	18	12
Sachanlagen	2.	71.912	183.100
Investment Properties	3.	1.138.271	918.470
Finanzanlagen	4.	116.804	101.669
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1.327.005</b>	<b>1.203.251</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.	2.059	1.985
Sonstige Vermögensgegenstände	6.	17.302	14.697
Wertpapiere	7.	22.002	63.945
Liquide Mittel	8.	175.190	86.330
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>216.553</b>	<b>166.957</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>1.543.558</b>	<b>1.370.208</b>



<b>PASSIVA</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2005 (in T€)</b>	<b>31.12.2004 (in T€)</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>			
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>			
Grundkapital		21.999	20.000
Kapitalrücklagen		558.588	496.363
Gewinnrücklagen		95.362	91.042
Konzernergebnis		48.705	27.736
<b>Zwischensumme</b>		<b>724.654</b>	<b>635.141</b>
<b>Minderheitenanteile</b>		<b>62.792</b>	<b>49.271</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	9.	<b>787.446</b>	<b>684.412</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	10.	613.829	597.576
Passive latente Steuern	11.	69.826	51.676
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.	2.000	0
Sonstige Verbindlichkeiten		544	86
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		<b>686.199</b>	<b>649.338</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>			
Bankverbindlichkeiten	10.	50.505	6.675
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.	6.544	3.742
Steuerrückstellungen	13.	2.076	3.329
Sonstige Rückstellungen	14.	7.098	18.158
Sonstige Verbindlichkeiten	15.	3.690	4.554
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		<b>69.913</b>	<b>36.458</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>1.543.558</b>	<b>1.370.208</b>

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT

JAHR: 2005

ERSTELLER:

KAPITEL: Konzernabschluss

**DES****Deutsche EuroShop AG**

THEMA: Konzernbilanz

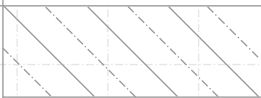
SEITEN: 74/75

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG IFRS

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

	Anhang	2005 (in T€)	2004 (in T€)
Umsatzerlöse	16.	72.121	61.421
Sonstige betriebliche Erträge	17.	2.264	9.343
Grundstücksbetriebskosten	18.	-7.869	-11.401
Grundstücksverwaltungskosten	19.	-4.461	-4.318
Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.	-4.558	-5.287
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>57.497</b>	<b>49.758</b>
Erträge aus Beteiligungen	21.	5.001	4.799
Zinserträge		2.240	2.649
Zinsaufwendungen		-33.594	-27.961
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-26.353</b>	<b>-20.513</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	22.	<b>49.948</b>	<b>8.018</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>		<b>81.092</b>	<b>37.263</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	23.	-19.372	-10.774
Sonstige Steuern	24.	-69	-62
<b>Konzernergebnis</b>		<b>61.651</b>	<b>26.427</b>
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		48.705	27.736
Ergebnisanteil Konzernfremder		12.946	-1.309
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert		3,09	1,78
Ergebnis je Aktie (€), verwässert		2,83	1,78



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG IFRS für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

	2005 (in T€)	2004 (in T€)
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>61.651</b>	<b>26.427</b>
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	20	14
Wertveränderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach IAS 40	-52.467	-9.422
Wertveränderungen von Finanzinstrumenten nach IAS 39	0	-2.398
Investitionen des Geschäftsjahres	2.519	3.802
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	-4.825
Zunahme der latenten Steuern	18.482	8.090
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>30.205</b>	<b>21.688</b>
Veränderungen der Forderungen	-2.679	5.630
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-12.313	13.475
Veränderungen der Verbindlichkeiten	4.396	-3.763
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>19.609</b>	<b>37.030</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2	62.000
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen	-58.693	-157.926
Ein-/Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11.807	21.761
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-70.498</b>	<b>-74.165</b>
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	60.083	122.839
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-33.379	-36.031
Einzahlungen von Unternehmenseignern	65.928	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>92.632</b>	<b>86.808</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>41.743</b>	<b>49.673</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>150.275</b>	<b>101.988</b>
Veränderungen des Konsolidierungskreises	4.182	-1.386
Übrige Veränderungen	992	0
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>197.192</b>	<b>150.275</b>

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT

JAHR: 2005

ERSTELLER:

KAPITEL: Konzernabschluss

**DES**

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Kapitalflussrechnung

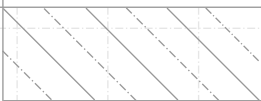
SEITEN: 76/77

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. Dezember 2005

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen
<b>Stand zum 01.01.2004</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</b>	<b>20.000</b>	<b>496.363</b>	<b>89.042</b>
Konzernergebnis			
Dividendenauszahlungen		-2.264	
Kapitalerhöhung	1.999	65.187	
Transaktionskosten		-1.257	
Latente Steuern Transaktionskosten		331	
Neuanwendung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen			3.045
Neuanwendung IAS 39 Latente Steuern			284
Veränderung aus der Währungsumrechnung			991
Veränderungen des Konsolidierungskreises			
Übrige Veränderungen		228	
<b>Stand zum 31.12.2005</b>	<b>21.999</b>	<b>558.588</b>	<b>93.362</b>



Gesetzliche Gewinnrücklagen	Jahresüberschuss	Summe	Minderheiten- anteile	Summe Kapital
<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
		0	-7	-7
<b>2.000</b>	<b>27.736</b>	<b>635.141</b>	<b>49.271</b>	<b>684.412</b>
	48.705	48.705	12.946	61.651
	-27.736	-30.000	-3.379	-33.379
		67.186		67.186
		-1.257		-1.257
		331		331
		3.045		3.045
		284		284
		991		991
		0	4.182	4.182
		228	-228	0
<b>2.000</b>	<b>48.705</b>	<b>724.654</b>	<b>62.792</b>	<b>787.446</b>

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT

JAHR: 2005

ERSTELLER:

**DES****Deutsche EuroShop AG**

KAPITEL: Konzernabschluss

THEMA: Eigenkapitalveränderungsrechnung

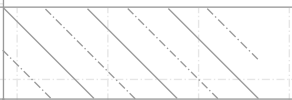
SEITEN: 78/79

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## KONZERNANLAGESPIEGEL

zum 31. Dezember 2005

in T€	Anschaffungskosten/Zeitwerte			
	Vortrag 01.01.2005	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen
<b>Anschaffungskosten</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	10	0	0
Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	183.075	56.146	0	-167.334
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	51	18	-2	0
<b>Summe</b>	<b>183.141</b>	<b>56.174</b>	<b>-2</b>	<b>-167.334</b>
<b>Zeitwerte</b>				
Investment Properties	897.559	0	0	167.334
Finanzanlagen	97.648	11.807	0	0
<b>Summe</b>	<b>995.207</b>	<b>11.807</b>	<b>0</b>	<b>167.334</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>1.178.348</b>	<b>67.981</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>



Zu-/Abschreibungen

Buchwerte

	Zu-/Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 31.12.2005	Vortrag 01.01.2005	Zu-/Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2005	Stand 31.12.2004	Stand 31.12.2005
	25	-3	-4	0	-7	12	18
	71.887	0	0	0	0	183.075	71.887
	67	-26	-16	0	-42	25	25
	<b>71.979</b>	<b>-29</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>	<b>-49</b>	<b>183.112</b>	<b>71.930</b>
	1.064.893	20.911	52.467	0	73.378	918.470	1.138.271
	109.455	4.021	3.328	0	7.349	101.669	116.804
	<b>1.174.348</b>	<b>24.932</b>	<b>55.795</b>	<b>0</b>	<b>80.727</b>	<b>1.020.139</b>	<b>1.255.075</b>
	<b>1.246.327</b>	<b>24.903</b>	<b>55.775</b>	<b>0</b>	<b>80.678</b>	<b>1.203.251</b>	<b>1.327.005</b>

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanlagespiegel	SEITEN: 80/81	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

DEUTSCHE EUROSHOP AG, HAMBURG

## KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2005

22,1

### ► ALLGEMEINE ANGABEN

Die Deutsche EuroShop AG ist nach der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Juli 2002 verpflichtet, einen Konzernabschluss nach „International Accounting Standards“ (IAS/IFRS) zu erstellen.

Der Konzernabschluss ist nach den Vorschriften der am Bilanzstichtag gültigen Richtlinien des International Accounting Standards Board (IASB), London, erstellt worden und berücksichtigt die Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

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 IFRIC/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.

Um eine bessere Transparenz der laufenden Aufwendungen aus dem Betrieb unserer Shoppingcenter herzustellen, wurde die Gewinn- und Verlustrechnung im Bereich der betrieblichen Aufwendungen neu gegliedert. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. Die vorgenommenen Änderungen sind in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung detailliert erklärt.



► **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 2005 umfasst der Konsolidierungskreis – neben dem Mutterunternehmen – zwölf (i. Vj. zehn) voll konsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen sowie sechs (i. Vj. sechs) quotenkonsolidierte in- und ausländische Gemeinschaftsunternehmen.

Im Berichtsjahr 2005 wurden erstmals die Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg, und die Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg, voll konsolidiert.

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, und die Kommanditgesellschaft Sechzehnte A.L.B.A. Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg.

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 2005, 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.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 82/83	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

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.

### ► 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 252,87 (i. Vj. HUF 245,93) und ein Durchschnittskurs von HUF 248,05 (i. Vj. HUF 251,78) angewandt.

## ► 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 wird 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 des Geschäftsjahres überprüft.

### Sachanlagen

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

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Investment Properties entwickelt werden, werden zunächst als Sachanlagen und nach Fertigstellung als Investment Properties ausgewiesen. Im Berichtsjahr werden die noch im Bau befindlichen Objekte City-Arkaden Klagenfurt KG und die Stadt-Galerie Hameln KG in den Sachanlagen ausgewiesen, da eine Bewertung noch nicht erfolgt ist.

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 drei und dreizehn Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 84/85	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

### **Investment Properties**

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 Cashflow (DCF) Methode ermittelt.

Die Marktwerte resultieren aus den zukünftigen Nettoerträgen der Objekte, die auf den Bilanzstichtag abgezinst wurden. Nettoerträge ergeben sich, wenn von den Mieterträgen eines Objektes die Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Betrieb, Instandhaltung und Mietausfall abgezogen werden. Bei den in 2005 erstellten Gutachten wurden durchschnittlich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 13,5 % (im Vorjahr 12,6 %) der Mieterträge in Ansatz gebracht.

Der für die Abzinsung der zukünftigen Nettoerträge herangezogene Zinssatz von durchschnittlich 6,54 % (im Vorjahr 6,56 %) basiert auf einer erwarteten Rendite für 10-jährige Bundesanleihen, die von den Gutachtern mit durchschnittlich 4,7 % (im Vorjahr 4,75 %) gegenüber aktuell 3,6 % (Stand Januar 2006) prognostiziert wird. Hinzu kommen Risikozuschläge für die jeweilige Immobilie. Die Höhe des Risikozuschlages hängt von der Entwicklung sehr vieler Einzelindikatoren ab. Dabei spielt die Bewertung der regionalen Wirtschaftsentwicklung eine entscheidende Rolle.

Diese Bewertung umfasst eine langfristige Prognose der Bevölkerungsentwicklung und der Beschäftigungsquote und den damit verbundenen Einflüssen auf die Einzelhandelsnachfrage, eine Prognose der Entwicklung des wettbewerblichen Umfeldes sowie der Bautätigkeit. Die Gutachter haben Risikozuschläge von durchschnittlich 1,84 % (im Vorjahr 1,81 %) angesetzt.

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2006 eine theoretische Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,46 % gegenüber 5,48 % im Vorjahr.

### **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 ab 2005 erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Für die Finanzinstrumente, für die es keine Kurse gibt, wird eine Schätzung des beizulegenden Zeitwerts, basierend auf den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten der Immobilien (Bewertung analog zu Investment Properties) 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, und der Kommanditgesellschaft Sechzehnte A.L.B.A. Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg auf den Ausweis mit dem Fair Value verzichtet. Diese Beteiligungen sind 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 werden 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 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.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 86/87	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**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 derivativen Finanzinstrumente ein, sodass 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.

## ► ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### ANLAGEVERMÖGEN

#### 1. Immaterielle Vermögensgegenstände

in T€	31.12.2005	31.12.2004
1. Januar 2005	12	5
Zugänge	10	9
Abschreibungen	-4	-2
	<b>18</b>	<b>12</b>

Bei den Zugängen handelt es sich um Anschaffungskosten für Software, 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 linear mit 20 bis 50 % berechnet.

#### 2. Sachanlagen

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

in T€	31.12.2005	31.12.2004
1. Januar 2005	183.075	64.613
Zugänge	56.146	154.124
Umbuchungen	-167.334	-35.662
	<b>71.887</b>	<b>183.075</b>

Die Zugänge betreffen Restinvestitionen für das im Februar 2005 in Betrieb genommene Forum Wetzlar und das bereits im September 2004 eröffnete Phoenix-Center Hamburg. Die Beträge wurden zunächst zu Anschaffungskosten eingebucht. Im Zuge der erstmaligen Bewertung dieser Objekte werden sie zum Bilanzstichtag als Umbuchung ausgewiesen.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 88/89	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Des Weiteren sind Investitionen für das noch im Bau befindliche Objekt City Arkaden Klagenfurt und die Stadt-Galerie Hameln angefallen, deren Anteile die Deutsche EuroShop AG am 1. Dezember 2005 erworben hat.

Der Gesamtbetrag enthält im Wirtschaftsjahr aktivierte Zinsen, die während der Bauzeit angefallen sind, in Höhe von T€ 1.414.

## 2b. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in T€	31.12.2005	31.12.2004
1. Januar 2005	24	32
Zugänge	18	4
Abgänge	-2	0
Abschreibungen	-16	-12
	<b>24</b>	<b>25</b>

Bei den Zugängen handelt es sich im Wesentlichen um Computer-Hardware für die Geschäftsräume der Deutsche EuroShop AG.

Bei den Abschreibungen wurde eine Nutzungsdauer zwischen drei und dreizehn Jahren angenommen.

## 3. Investment Properties

in T€	31.12.2005	31.12.2004
1. Januar 2005	918.470	930.475
Umbuchungen	167.334	35.662
Abgänge	0	-57.090
Zuschreibungen	59.047	15.743
Wertminderungen	-6.580	-6.320
	<b>1.138.271</b>	<b>918.470</b>
<i>direkt zurechenbare Mieteinnahmen</i>	<i>70.513</i>	<i>58.008</i>
<i>direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen</i>	<i>-9.963</i>	<i>-9.267</i>

Die Umbuchungen betreffen das Forum Wetzlar und das Phoenix-Center Hamburg, die erstmalig gemäß IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt wurden.

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von T€ 685.365 (i. Vj. T€ 481.804).



#### 4. Finanzanlagen

in T€	31.12.2005	31.12.2004
1. Januar 2005	101.669	100.320
Zugänge	11.807	4
Abgänge	0	-1.053
Zu-/Abschreibungen	3.328	2.398
	<b>116.804</b>	<b>101.669</b>

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

Die Deutsche EuroShop AG ist an der Fondsgesellschaft DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG mit 40,77 % beteiligt. Zum 1. Dezember 2005 hat die Deutsche EuroShop AG darüber hinaus 5,74 % an der Objektgesellschaft Main-Taunus-Zentrum Wieland KG erworben, so dass nach dem Erwerb mittelbar 37,35 % und unmittelbar 5,74 %, insgesamt somit 43,09 % an der Objektgesellschaft Main-Taunus-Zentrum Wieland KG gehalten wird.

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2005 hat die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH eine Beteiligung an der Kommanditgesellschaft Sechzehnte A.L.B.A. Grundstücksgesellschaft mbH & Co. erworben. Die Gesellschaft hält Arrondierungsgrundstücke um das Phoenix-Center Hamburg. Sie wurde am Bilanzstichtag zu Anschaffungskosten angesetzt und wird aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 5. Juli 2005 ist die Deutsche EuroShop Management GmbH gegründet worden. Es handelt sich um eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche EuroShop AG mit einem voll eingezahlten Stammkapital in Höhe von T€ 25.

Für die Beteiligungen DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG und Ilwro Joint Venture Sp. zo.o. wurden Zuschreibungen in Höhe von T€ 3.328 im Berichtsjahr vorgenommen. Mit Blick auf die Änderungen der Rechnungslegungsvorschriften ab 2005 wurden die Zuschreibungen erstmals ergebnisneutral ausgewiesen.

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.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 90/91	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## UMLAUFVERMÖGEN

### 5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2005	31.12.2004
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.544	3.529
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-1.485	-1.544
	<b>2.059</b>	<b>1.985</b>

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

### 6. Sonstige Vermögensgegenstände

in T€	31.12.2005	31.12.2004
Forderungen aus Umsatzsteuer	10.801	11.584
Anrechenbare Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag	991	847
Übrige Vermögensgegenstände	5.510	2.266
	<b>17.302</b>	<b>14.697</b>

Bei den übrigen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Zins- und Darlehensforderungen sowie sonstige Forderungen gegen Mieter.

### Forderungsspiegel

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.059 (1.985)	2.059 (1.985)	0 (0)
Sonstige Vermögensgegenstände	17.302 (14.697)	17.276 (14.697)	26 (0)
	<b>19.361</b> (16.682)	<b>19.335</b> (16.682)	<b>26</b> (0)

Vorjahreswerte in Klammern

## 7. Wertpapiere

in T€	31.12.2005	31.12.2004
DWS Geldmarktfondsanteile	22.002	63.945
	<b>22.002</b>	<b>63.945</b>

Ausgewiesen werden DWS-Fondsanteile, die zu Marktwerten am 31. Dezember 2005 angesetzt wurden.

## 8. Liquide Mittel

in T€	31.12.2005	31.12.2004
Festgelder	60.189	57.999
Tagesgelder	110.917	14.474
Konten in laufender Rechnung	4.074	13.833
Kassenbestände	10	24
	<b>175.190</b>	<b>86.330</b>

Die Fälligkeit der liquiden Mittel liegt sämtlich unter einem Jahr.

## 9. Eigenkapital und Rücklagen

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus der Eigenkapitalveränderungsrechnung ersichtlich.

### 9a. Grundkapital und Kapitalrücklage

Das Grundkapital beträgt € 21.999.998,72 und ist in Stück 17.187.499 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Davon wurden dem gezeichneten Kapital am 9. November 2005 im Rahmen einer Kapitalerhöhung Stück 1.562.499 nennwertlose Namensaktien mit einem Nennbetrag in Höhe von € 1.999.998,72 zugeführt.

Der Kapitalrücklage wurde gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB ein Betrag in Höhe von T€ 65.187 zugeführt.

Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 16. November 2005.

Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt € 1,28.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 92/93	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis spätestens zum 18. Juni 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrates durch Ausgabe von bis zu 6.250.001 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt T€ 8.000 zu erhöhen.

Die Deutsche EuroShop AG weist einen Bilanzgewinn von T€ 34.375 aus. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 22. Juni 2006 vorschlagen, den Bilanzgewinn in voller Höhe auszuschütten. Dies entspricht einer Dividende in Höhe von € 2,00 je Aktie.

#### 9b. 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.

#### 9c. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen umfassen die gesetzlichen Rücklagen und andere Gewinnrücklagen.

in T€	01.01.2005	Veränderungen	31.12.2005
Gesetzliche Rücklagen	2.000	0	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	67.083	0	67.083
Erstbewertungsrücklage nach IAS 12 Latente Steuern	-22.421	0	-22.421
Neuanwendung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	0	3.045	3.045
Neuanwendung IAS 39 Latente Steuern	0	284	284
Übrige Veränderungen	5.335	991	6.326
	<b>91.042</b>	<b>4.320</b>	<b>95.362</b>

Die Neuanwendung von IAS 39 bezieht sich auf Beteiligungen, die als Finanzanlagen (available-for-sale) ausgewiesen werden. Ihre Bewertung erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag. Seit 2005 sind Zuschreibungen ergebnisneutral im Eigenkapital zu berücksichtigen.

Die übrigen Veränderungen enthalten den Währungsausgleichsposten.

## 10. Bankverbindlichkeiten

in T€	31.12.2005	31.12.2004
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	50.505	6.675
Langfristige Bankverbindlichkeiten	613.829	597.576
	<b>664.334</b>	<b>604.251</b>

Gemäß IAS 39 bestehen seit 2005 für Finanzinstrumente erweiterte Offenlegungspflichten. Im Konzernabschluss der Deutsche EuroShop betrifft das den Ansatz der Bankverbindlichkeiten, die als „loans und receivables“ zu klassifizieren und mit fortgeführten Anschaffungskosten anzusetzen sind. Um den Fair Value, also den heutigen Wert einer Zahlungsverpflichtung bis zum Zinsbindungsende oder aber einem früheren Kündigungstermin gemäß BGB eines Darlehens zu ermitteln, wurden die Bankverbindlichkeiten einer Neubewertung unterzogen. Dabei wurden die bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Annuitäten sowie Restvaluta gemäß Tilgungsplan mit den Marktzinssätzen am Bilanzstichtag zuzüglich einer Marge abgezinst. Der Fair Value der Bankverbindlichkeiten am Bilanzstichtag beläuft sich auf T€ 706.554.

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€ 685.365 (i.Vj. T€ 583.824).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden T€ 4.651 (i. Vj. T€ 4.341) aufwandswirksam erfasst.

## 11. Passive latente Steuern

in T€	Stand				Stand
	01.01.2005	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2005
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>51.676</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.150</b>	<b>69.826</b>

Die passiven latenten Steuern wurden auf das laufende Konzernergebnis gebildet. Auf die inländischen Gesellschaften entfällt ein Zuführungsbetrag in Höhe von T€ 15.923, für die ausländischen Gesellschaften beträgt der Zuführungsanteil T€ 2.558.

Demgegenüber steht eine latente Steuer, die im Zuge der Kapitalerhöhung auf die angefallenen Transaktionskosten gebildet wurde, in Höhe von T€ 331.

Im Gesamtbetrag sind aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€ 24.759 enthalten.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 94/95	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## 12. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2005	31.12.2004
Bauleistungen	2.124	1.061
Honorare	5.971	1.405
Hypothekeneintragungsgebühren	0	656
Übrige	449	620
	<b>8.544</b>	<b>3.742</b>

## 13. Steuerrückstellungen

in T€	Stand				Stand 31.12.2005
	01.01.2005	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	
Sonstige Ertragsteuern	2.186	833	0	537	1.890
Grundsteuer	1.143	554	467	64	186
	<b>3.329</b>	<b>1.387</b>	<b>467</b>	<b>601</b>	<b>2.076</b>

Die sonstigen Ertragsteuern des Vorjahres enthalten eine Steuerzahlung, die im Zusammenhang mit der Veräußerung unseres italienischen Objekts im Jahre 2004 steht und über einen Zeitraum von vier Jahren gezahlt wird.

Des Weiteren wurden Gewerbesteuersteuerrückstellungen für die Deutsche EuroShop AG, die im Rahmen der Mindestbesteuerung anfallen und ausländische Ertragsteuern für unsere Objektgesellschaften in Italien und Frankreich gebildet.

Die Grundsteuerrückstellungen betreffen ausschließlich die inländischen Gesellschaften.

## 14. Sonstige Rückstellungen

in T€	Stand				Stand 31.12.2005
	01.01.2005	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	16.039	15.159	216	3.718	4.382
Honorare	722	326	68	663	991
Übrige	1.397	1.159	109	1.596	1.725
	<b>18.158</b>	<b>16.644</b>	<b>393</b>	<b>5.977</b>	<b>7.098</b>

Die Rückstellungen für bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Bau- und Instandhaltungsleistungen entfallen im Wesentlichen auf das Forum Wetzlar und die noch im Bau befindlichen City Arkaden Klagenfurt.

Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit bis ein Jahr.

### 15. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2005	31.12.2004
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	385	334
Mietkautionen	1.386	1.165
Umsatzsteuer	844	950
Kreditorische Debitoren	157	303
Übrige	918	1.802
	<b>3.690</b>	<b>4.554</b>

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

### Verbindlichkeitspiegel

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
Bankverbindlichkeiten	664.334 (604.251)	50.505 (6.675)	32.373 (50.571)	581.456 (547.005)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.544 (3.742)	6.544 (3.742)	2.000 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.234 (4.641)	3.690 (4.555)	278 (0)	266 (86)
davon aus Steuern	846 (950)	846 (950)	0 (0)	0 (0)
	<b>677.112</b>	<b>60.739</b>	<b>34.651</b>	<b>581.722</b>
Vorjahreswerte in Klammern	(612.634)	(14.972)	(50.571)	(547.091)

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 96/97	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## ► SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### Verpflichtungen aus Miet-, Leasingverträgen und Kreditzusagen

in T€	31.12.2005	31.12.2004
Fällig 2006	58	60
Fällig 2007	40	102
Fällig nach 2007	0	0
	<b>98</b>	<b>162</b>

## ► HAFTUNGSVERHÄLTNISS UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Es bestehen Eventualverbindlichkeiten in Form eines Besserungsscheins seitens der Deutsche EuroShop AG in Höhe von T€ 1.078. 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 2005 waren im Konzern fünf Mitarbeiter beschäftigt.

Gemäß § 160 Abs. 1 Ziff. 8 AktG geben wir davon Kenntnis, dass unserer Gesellschaft im Geschäftsjahr 2005 folgende Beteiligungen und Stimmrechtsveränderungen entsprechend der Mitteilungspflichten nach dem Wertpapierhandelsgesetz gemeldet worden sind:

- Herr Alexander Otto, Hamburg (DE), hat uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Deutsche EuroShop AG am 8. November 2005 die Schwellen von 10 % und 5 % unterschritten hat und nun 3,498 % beträgt. Darin enthalten sind die ihm gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnenden Stimmrechte der AROSA Vermögensverwaltung G.m.b.H. in Höhe von 2,5 %. Ferner teilte uns die AROSA Vermögensverwaltung G.m.b.H., Wandsbeker Str. 3-7, 22179 Hamburg (DE), gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mit, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 8. November 2005 die Schwellen von 10 % und 5 % unterschritten hat und nun 2,5 % beträgt.
- Herr Alexander Otto, Hamburg (DE), hat uns nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Deutsche EuroShop AG am 25. November 2005 die Schwellen von 5 % und 10 % überschritten hat und nun 12,27 % beträgt. Darin enthalten sind die ihm gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zuzurechnenden Stimmrechte der AROSA Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. in Höhe von 11,36 %. Ferner teilte uns die AROSA Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H., Wandsbeker Str. 3-7, 22179 Hamburg (DE), gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mit, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 25. November 2005 die Schwellen von 5 % und 10 % überschritten hat und nun 11,36 % beträgt.



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 2005 folgende Anteile an den ausgegebenen Aktien der Deutsche EuroShop AG (17.187.499 Stück) halten:

	31.12.2005
Aufsichtsrat	2.130.025 Stück
- davon Alexander Otto > 1 %	2.109.125 Stück
Vorstand	25.150 Stück

## ► ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 16. Umsatzerlöse

in T€	2005	2004
Mieteinnahmen	70.513	59.558
Übrige Erlöse	1.608	1.863
	<b>72.121</b>	<b>61.421</b>
<i>davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen</i>	70.513	58.008

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

### 17. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2005	2004
Buchgewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	1.496	791
Währungsgewinne	23	2.197
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	212	1.087
Erträge aus dem Verkauf von Immobilien	0	4.825
Übrige	533	443
	<b>2.264</b>	<b>9.343</b>

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 98/99	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## 18. Grundstücksbetriebskosten

in T€	2005	2004
Instandhaltungen und Reparaturen	-472	-479
Grundsteuer	-743	-920
Versicherungen	-394	-588
Center-Marketing	-1.544	-1.491
Infrastrukturkosten	0	-1.674
Betriebsnebenkosten Frankreich	-743	-782
Vermietungskosten	-2.495	-3.814
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-217	-1.012
Übrige	-1.261	-641
	<b>-7.869</b>	<b>-11.401</b>
<i>davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen</i>	-5.652	-5.528

Im Vorjahr waren die operativen Aufwendungen der Shoppingcenter und die Aufwendungen für Management und Verwaltung, die überwiegend in der Konzernholding anfallen, in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zusammengefaßt. Um eine bessere Übersichtlichkeit dieser Kostenpositionen herzustellen, wurden die laufenden Shoppingcenteraufwendungen erstmals in den Positionen Grundstücksbetriebs- und Grundstücksverwaltungskosten und die Verwaltungskosten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen getrennt dargestellt.

Die im Vorjahr in der Position „Sonstige Steuern“ ausgewiesene Grundsteuer (T€ 920) wurde 2005 in die Grundstücksbetriebskosten umgegliedert.

Die jeweiligen Angaben zu den nach IAS 40 „Investment Properties“ direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen beziehen sich auf die Objekte, die mit dem Marktwert angesetzt sind.

## 19. Grundstücksverwaltungskosten

in T€	2005	2004
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	<b>-4.461</b>	<b>-4.318</b>
<i>davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen</i>	-4.311	-3.739

## 20. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2005	2004
Personalkosten	-854	-813
Marketingkosten	-661	-485
Gutachterkosten	-201	-107
Währungsverluste	-1.010	-56
Abschreibungen	-20	-14
Übrige	-1.812	-3.812
	<b>-4.558</b>	<b>-5.287</b>

Die Abschreibungen und Personalkosten werden ab 2005 mit den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zusammengefaßt. In den Personalkosten sind Versicherungsbeiträge für eine seit dem 1. Juli 2005 bestehende Versorgungszusage gegenüber einem Vorstandsmitglied enthalten.

In den übrigen Aufwendungen sind Prüfungs- und Beratungskosten für die Konzernjahresabschlussprüfung durch die BDO Deutsche Warentreuhand AG in Höhe von T€ 87 enthalten. Weitere Leistungen wurden im Geschäftsjahr 2005 von der BDO Deutsche Warentreuhand AG nicht erbracht.

## 21. Erträge aus Beteiligungen

in T€	2005	2004
Erträge aus Beteiligungen	5.001	4.799
	<b>5.001</b>	<b>4.799</b>

Die Erträge aus Beteiligungen beinhalten die Ausschüttungen der nach IAS 39 bewerteten Unternehmen.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 100/101	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## 22. Bewertungsergebnis

in T€	2005	2004
Zu-/Abschreibungen aus der Bewertung von Beteiligungen nach IAS 39	0	2.398
Investitionen des Geschäftsjahres	-2.519	-3.802
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	59.047	15.743
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-6.580	-6.321
	<b>49.948</b>	<b>8.018</b>

Die im Vorjahr ausgewiesenen Zuschreibungen aus der Bewertung von Beteiligungen nach IAS 39 wurden im Geschäftsjahr nicht mehr ergebniswirksam vorgenommen, sondern bezugnehmend auf die Änderung der Rechnungslegungsvorschriften dem Eigenkapital zugeschrieben.

Die Investitionen des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von T€ 2.519 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.

Aus Transparenzgründen wurden das Finanz- und das Bewertungsergebnis in diesem Jahr getrennt dargestellt.

## 23. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2005	2004
Tatsächlicher Steueraufwand	-891	-2.684
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	-15.923	-4.545
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	-2.558	-3.545
	<b>-19.372</b>	<b>-10.774</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 2005 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.

## 24. Sonstige Steuern

in T€	2005	2004
Sonstige Steuern	-69	-62
	<b>-69</b>	<b>-62</b>

Die im Vorjahr unter dieser Position ausgewiesene Grundsteuer (T€ 920) wurde 2005 in die Grundstücksbetriebskosten umgliedert. Im Geschäftsjahr ist Gewerbesteuer in Ungarn angefallen.

### ► 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 Cashflow

Nach Korrektur des Jahresergebnisses ergibt sich ein operativer Cashflow in Höhe von T€ 30.205. Die gesamte Mittelveränderung aus dem Finanzergebnis (Zins- und Beteiligungsergebnis) wird der operativen Geschäftstätigkeit zugerechnet.

#### Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

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

#### Entwicklung der Forderungen

in T€	31.12.2004	Veränderung des Cashflows	31.12.2005
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.985	74	2.059
Sonstige Vermögensgegenstände	14.697	2.605	17.302
	<b>16.682</b>	<b>2.679</b>	<b>19.361</b>

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 102/103	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

### Entwicklung der kurzfristigen Rückstellungen

in T€	31.12.2004	Veränderung des Cashflows	31.12.2005
Steuerrückstellungen	3.329	-1.253	2.076
Übrige Rückstellungen	18.158	-11.060	7.098
	<b>21.487</b>	<b>-12.313</b>	<b>9.174</b>

### Entwicklung der sonstigen Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2004	Veränderung des Cashflows	31.12.2005
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.742	4.802	8.544
Sonstige Verbindlichkeiten	4.640	-406	4.234
	<b>8.382</b>	<b>4.396</b>	<b>12.778</b>

### Cashflow aus Investitionstätigkeit

Es werden die liquiditätswirksamen Zu- und Abgänge zum Anlagevermögen des laufenden Jahres gezeigt.

### Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2005 wurde eine Dividende an die Aktionäre bzw. Ausschüttungen an die Minderheitsgesellschafter in Höhe von T€ 33.379 geleistet.

Des Weiteren wurde am 9. November 2005 eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Hieraus wurde der Liquidität ein Betrag in Höhe von T€ 65.928 zugeführt.

### Veränderung des Konsolidierungskreises

Aus dem Erwerb der Stadt-Galerie Hameln zum 1. Dezember 2005 ergibt sich ein Zugang der Minderheitsgesellschafter zum Eigenkapital in Höhe von T€ 4.182.

### Übrige Veränderungen

Aus der Umrechnung der ungarischen Beteiligung mit dem Stichtagskurs ergeben sich Währungsdifferenzen im Eigenkapital in Höhe von T€ 992.

Nach der am 16. November 2005 durchgeführten Kapitalerhöhung ist das Grundkapital der Deutsche EuroShop AG in Stück 17.187.499 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Für die Berechnung eines mit dem Vorjahr vergleichbaren Cashflow je Aktie erfolgte eine anteilige Gewichtung der neu ausgegebenen Aktien für 38 Tage.

## Cashflow je Aktie

		2005	2004
Durchschnittliche Stückaktien im Umlauf	Stück	15.787.670	15.625.000
Operativer Cashflow	T€	30.205	21.688
Operativer Cashflow je Aktie	€	1,91	1,39
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	T€	19.609	37.030
Cashflow je Aktie	€	1,24	2,37

## ► 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 (Wandelanleihen und Aktienoptionen) oder durch Kapitalerhöhungen auftreten.

Nach der am 16. November 2005 durchgeführten Kapitalerhöhung ist das Grundkapital der Deutsche EuroShop AG in Stück 17.187.499 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Die Aktien waren ab 24. November zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Für die Berechnung eines vergleichbaren Ergebnisses je Aktie erfolgte eine anteilige Gewichtung der neu ausgegebenen Aktien für 38 Tage.

		2004	Kapital- erhöhung	2005
Stückaktien im Umlauf	Stück	15.625.000	1.562.499	17.187.499
Anteilige Gewichtung 2005 (Verwässerungseffekt)	Stück			15.787.670
Konzernergebnis der Konzernaktionäre	T€	27.736		48.705
Ergebnis je Aktie (verwässert)	€	1,78		2,83
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	€	1,78		3,09

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 104/105	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## ► 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
Umsatzerlöse	62.158	9.963	9.963	72.121
(Vorjahreswerte)	(50.160)	(11.261)	(11.261)	(61.421)

## ► 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€ 3.193 (i. Vj. 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€ 22.022 (i. Vj. T€ 24.545) gezahlt. Hiervon entfielen auf im Bau befindliche Objekte ein Betrag in Höhe von T€ 10.042 (i. Vj. T€ 15.121), auf im Betrieb befindliche Objekte ein Betrag in Höhe von T€ 11.980 (i. Vj. 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; bis 25.06.2005)

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

- a) Deutsche Wohnen AG, Eschborn (stellvertretender Vorsitz)

**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. 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

- b) Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 106/107	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Dr. Bernd Thiemann**, Frankfurt am Main  
Mitinhaber der Drucker & Co., Frankfurt

- a) Celanese AG, Kronberg (Vorsitz)  
EM.TV AG, München (Vorsitz)  
M.M. Warburg & Co. KGaA Holding, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)  
Bankhaus Hallbaum AG & Co., Hannover  
Thyssen Krupp Stainless AG, Duisburg  
VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G., Hannover  
VHV Leben AG, Hannover
- b) Fraport AG, Frankfurt  
Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)  
Odewald & Companie, Berlin (stellvertretender Vorsitz)

## Vorstand

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

**Dirk Hasselbring**, Hamburg (bis 30. April 2005)

**Olaf Borkers**, Hamburg (seit 1. Oktober 2005)

- a) ClanSailing AG, Hamburg

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

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

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Die Bezüge des Vorstands betragen T€ 506 und verteilen sich wie folgt:

	Feste Vergütung T€	Variable Vergütung T€	Neben- leistungen T€	Gesamt T€
Claus-Matthias Böge	255	130	10	395
Dirk Hasselbring (bis 30. April 2005)	39	30	0	69
Olaf Borkers (seit 1. Oktober 2005)	42	0	0	42

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 im Dezember 2005 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

Hamburg, den 21. März 2006  
Deutsche EuroShop AG  
Der Vorstand

  
**Claus-Matthias Böge**

**Olaf G. Borkers**

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernanhang	SEITEN: 108/109	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## KONZERNUNTERNEHMEN

Name und Sitz des Unternehmens	Nominelles Eigenkapital	Anteil am Nominalkapital	davon mittelbar	davon unmittelbar	HGB-Ergebnisse 2005
<b>Vollkonsolidierte Unternehmen</b>		<b>in €</b>			<b>in T€</b>
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	50.000,00	100,00 %	-	100,00 %	1.174
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00 %		100,00 %	-1
Centro Commerciale Tuscia Galleria s.r.l., Mailand/Italien	10.000,00	100,00 %	-	100,00 %	304
Centro Commerciale Tuscia Viterbo s.r.l., Mailand/Italien	10.000,00	100,00 %	-	100,00 %	66
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	235.000.000,00	92,82 %	-	92,82 %	2.607
SCI Val Commerces, Paris/Frankreich	5.000,00	92,82 %	92,82 %	-	643
Centro Commerciale Friuli Claus-Matthias Böge & Co. S.a.s., Mailand/Italien	5.600.000,00	92,82 %	92,82 %	-	239
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	50.000.000,00	89,00 %	-	89,00 %	873
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	21.630.000,00	87,74 %	-	87,74 %	1.334
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	50.000.000,00	72,00 %	-	72,00 %	-693
Forum Wetzlar KG, Hamburg	44.700.000,00	65,00 %	-	65,00 %	-169
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	82.000.000,00	94,90 %	-	94,90 %	-1.506
<b>Quotenkonsolidierte Unternehmen</b>		<b>in €</b>			<b>in T€</b>
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	83.000.000,00	50,00 %	-	50,00 %	834
Einkaufs-Center Arkaden Pecs KG, Hamburg	41.300.000,00	50,00 %	-	50,00 %	1.644
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	42.400.000,00	40,00 %	40,00 %	-	-1.232
City-Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	60.300.000,00	50,00 %	-	50,00 %	-2.007
EKZ Eins Errichtungs- und Betriebs Ges. mbH & Co. OEG, Wien	1.000,00	50,00 %	50,00 %	-	-2.229
Immobilien KG FEZ Harburg, Hamburg	40.700.000,00	50,00 %	-	50,00 %	-447
<b>Beteiligungsunternehmen</b>		<b>in PLN</b>			<b>in TPLN</b>
Ilwro Joint Venture Sp. zo.o., Warschau/Polen	21.000.000,00	33,33 %	-	33,33 %	22.468
		<b>in €</b>			<b>in T€</b>
Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	12.688.000,00	43,09 %	37,35 %	5,74 %	9.891
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, Hamburg	150.000.000,00	40,77 %	-	40,77 %	6.117
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	25.564,60	40,00 %	-	40,00 %	7
Kommanditgesellschaft Sechzehnte A.L.B.A. Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	25.000,00	50,00 %	50,00 %	-	-108

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2005 bis zum 31. Dezember 2005 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. 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 Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet. Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 24. März 2006

**BDO Deutsche Warentreuhand Aktiengesellschaft**, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
**(Rohardt)**  
 Wirtschaftsprüfer

  
**(zu Inn- u. Knyphausen)**  
 Wirtschaftsprüfer

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: Konzernabschluss		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Konzernunternehmen, Bestätigungsvermerk	SEITEN: 110/111	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

# GLOSSAR

## A

### Accelerated Bookbuilding

Schnellverfahren zur Platzierung von Aktien. Es kommt bei Sekundärplatzierungen zur Anwendung, bei denen der Platzierungszeitraum in Abhängigkeit vom Volumen und der Aufnahmebereitschaft der Investoren zwischen wenigen Stunden und einigen Tagen schwankt.

### 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.

## C

### Cashflow per Share (CFPS)

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

### 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 Sondereinflüsse bereinigte so genannte DVFA-Ergebnis.

## E

### Earnings per Share (EPS)

Englische Bezeichnung für „Ergebnis je 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.



### Free Cashflow

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.



### 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.



### 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.



### 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 bestehenden 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 Risikovor-sorge eingeschränkt werden soll.



### 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 Wirt-

schaftsprüfer auf seine Ordnungsmäßigkeit geprüft und durch den Aufsichtsrat festgestellt.



### 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.



### Magnetmieter

Auch „Magnetbetreiber“ oder „Ankermieter“. Der Mieter, mit dem andere Mieter angezogen werden sollen. Mit ihrer hohen Kundenfrequenz sorgt er für eine Belegung 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.

OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <b>Service</b>		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Glossar	SEITEN: 112/113	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

### 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 spezifischen 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 zurückgenom-

men. 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.

### 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 dazugerechnet. 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 2006).



# STICHWORTVERZEICHNIS

## A

AG 7  
 Aktionärsstruktur 13, 112  
 Anhang 82, 83, 111, 113  
 Aufsichtsrat 3, 5 ff., 14, 19, 20, 21  
 Aufwendungen 57, 76, 82, 84, 85, 90, 100, 101  
 Ausschüsse 5, 20, 21, 25

## B

Bestätigungsvermerk 7, 111  
 Beteiligungen 18, 28, 34, 35, 58 ff., 76, 78, 82, 83, 87, 91, 94, 98, 101, 102, 106, 107  
 Beteiligungserträge 57  
 Beteiligungsstruktur 116  
 Bilanz 74, 82, 86, 87, 89, 111  
 Bilanzgewinn 7, 23, 94, 112  
 Bruttoinlandsprodukt 50, 52, 68, 112  
 Buchwert 81, 83

## C

Cashflow 53, 66, 77, 103ff, 112  
 Center 2, 28, 29, 31, 33 ff., 53 ff., 62, 65, 70, 113, 116  
 Centermanagement 1, 38, 39, 53, 54, 56, 100  
 Corporate Governance 6, 19, 22, 24, 99, 109, 112

## D

Discounted Cashflow 86  
 Dividende 3, 4, 11, 14, 53, 59, 94, 104, 112, 113  
 Dividendenvorschlag 59

## E

Eigenkapital 58, 60, 62, 75, 78, 82 ff., 87, 93, 94, 102, 104, 110  
 Eigenkapitalquote 60, 62  
 Entsprechenserklärung 6, 22, 24  
 Erträge 1, 2, 54, 57, 69, 76, 84 ff., 99, 104  
 Ertragslage 5, 23, 57, 67, 111

## F

Finanzierung 3, 60 ff., 66, 85, 95  
 Finanzlage 61

## G

Gewinn- und Verlustrechnung 57, 64, 76, 82, 84, 99, 111, 113

## I

Investitionen 3, 54, 58, 59, 62, 77, 90, 92, 102, 113  
 Investitionsvolumen 2, 35, 36, 70  
 Investor Relations 12, 13, 16, 23  
 Immobilienfonds 11, 83, 91, 110, 116  
 Immobilienmark 52

## K

Kapitalflussrechnung 77, 82, 103, 111  
 Kennzahlen 14  
 Konjunktur 50, 65, 68

## L

Liquidität 60, 104, 112  
 Liquiditätsreserve 114

## M

Marketing 16, 100, 101  
 Marktwert 59, 63, 89, 90, 91, 93, 100  
 Mietermix 36, 38, 39  
 Mitarbeiter 7, 19, 68, 98

## N

Net Asset Value 2, 55, 60, 61, 114

## P

Performance 4, 10, 11, 98, 112, 114  
 Prognosebericht 68  
 Projektmanagement 37, 66, 107

## R

Rechnungslegung 7, 15, 19, 21, 24, 58, 82, 91, 111, 113  
 Risiken 7, 19, 64 ff., 111  
 Rückstellungen 60, 75, 77, 88, 96, 97, 99, 103, 104

## S

Strategie 4, 17, 53, 54, 69

## U

Umsatz 2, 55, 56, 65, 69, 70, 76, 83, 85, 99, 106

## V

Vorstand 2, 5 ff., 14, 19 ff., 59, 64, 67, 94, 99, 101, 106 ff.

## W

Website 13, 16, 17  
 Wettbewerb 11, 13, 50, 54, 69

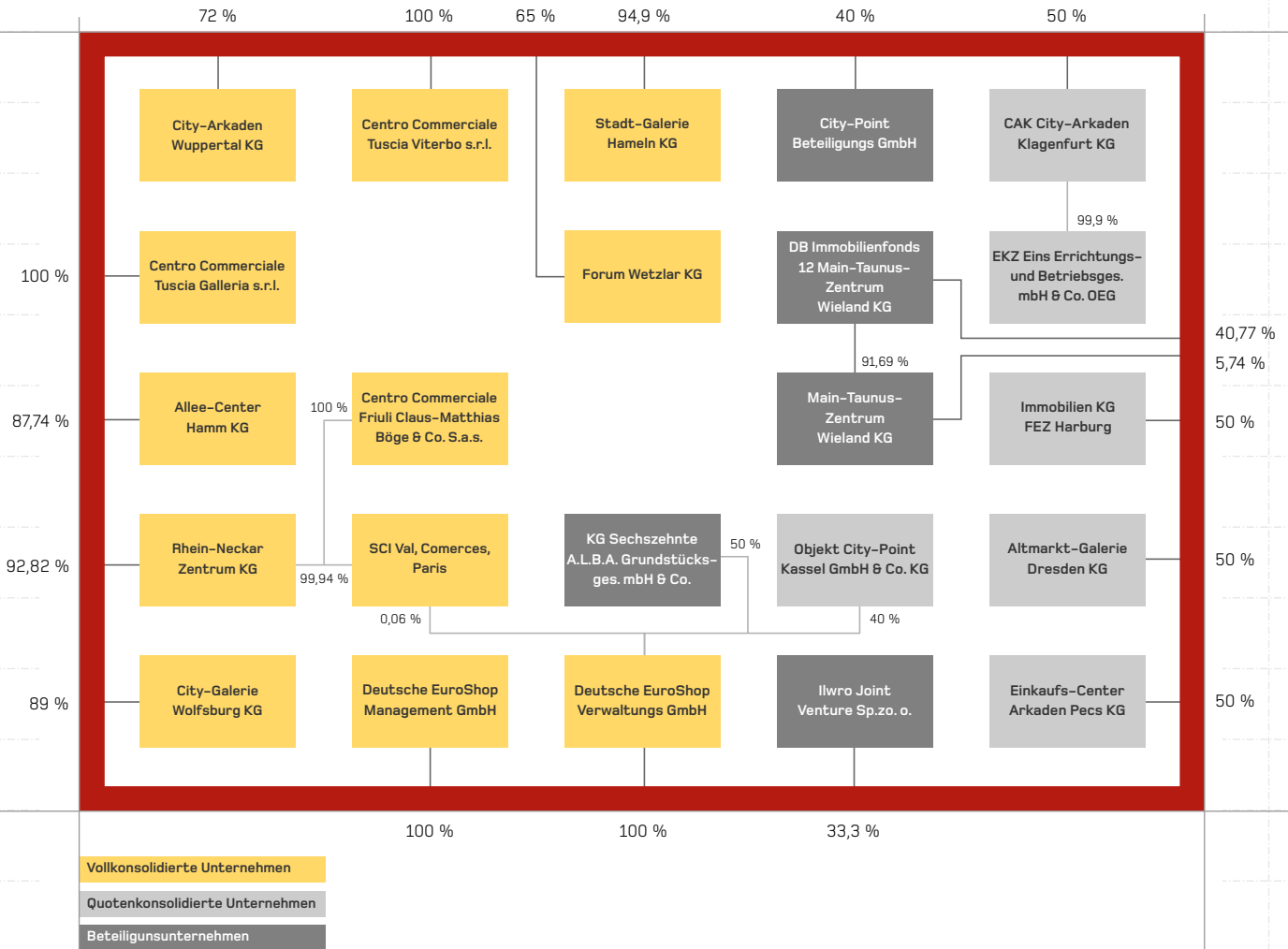
OBJEKT: GESCHÄFTSBERICHT	JAHR: 2005	ERSTELLER:
KAPITEL: <b>Service</b>		<b>DES</b> Deutsche EuroShop AG
THEMA: Stichwortverzeichnis	SEITEN: 114/115	+++ Die Shoppingcenter-AG +++

# BETEILIGUNGSSTRUKTUR

(Stand 31.12.2005)

4,7

## Deutsche EuroShop AG



► Längsschnitt historisierende Fassade



## MEHRJAHRESÜBERSICHT 2003–2005

in Mio. €	2003	2004	2005
Umsatzerlöse	57,9	61,4	72,1
Erträge aus Beteiligungen	3,5	4,8	5,0
Zinssaldo	-22,0	-25,3	-31,4
EBIT	39,5	49,8	57,5
EBT	26,9	37,3	81,1
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	19,0	27,7	48,7
Ergebnis je Aktie in € <sup>1)</sup>	1,22	1,78	3,09
Eigenkapital	695,3	684,4	787,4
Verbindlichkeiten	493,6	612,6	677,1
Bilanzsumme	1.240,5	1.370,2	1.543,6
Eigenkapitalquote in %	56,1	49,9	51,0
Gearing in %	78	100	96
Net Asset Value	682,5	686,8	794,5
Net Asset Value je Aktie in €	43,68	43,96	46,22
Anzahl Aktien in Stück	15.625.000	15.625.000	17.187.499
Liquide Mittel	102,0	150,3	197,2
Dividende je Aktie in €	1,92	1,92	2,00 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> unverwässert

<sup>2)</sup> Vorschlag

## DAS TEAM DER DEUTSCHE EUROSHOP



► v.l.n.r.: Olaf G. Borkers, Patrick Kiss, Birte Gatzke, Kirsten Kaiser, Nicolas Lissner, Birgit Schäfer, Claus-Matthias Böge

# FINANZKALENDER

## Januar

- 11. Morgan Stanley German Property Day, London
- 23.-24. Roadshow Amsterdam und Brüssel, Petercam
- 30.-31. Roadshow Stockholm, Helsinki und Kopenhagen, HVB

## Februar

- 14. HSBC Trinkaus Real Estate Conference, Frankfurt am Main

## März

- 24. Bilanzausschusssitzung, Hamburg
- 29. Eröffnung City Arkaden Klagenfurt

## April

- 04. CB Seydler Small & MidCap Conference, Frankfurt am Main
- 05. Sal. Oppenheim Real Estate Conference, Frankfurt am Main
- 12. 1. Spatenstich Stadt-Galerie Hameln
- 19. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 20. Bilanzpressekonferenz, Hamburg
- 21. Roadshow London, Deutsche Bank
- 21. Roadshow Frankfurt am Main, Morgan Stanley
- 24.-28. Roadshow USA, WestLB
- 25. WestLB Real Estate Day, New York



OBJEKT: **Finanzkalender**

**BUILDING BUSINESS**

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

### Ich bin Aktionär/in der Deutsche EuroShop und ...

- ...abonniere hiermit den kostenlosen E-Mail-Newsletter;
- ...möchte in Zukunft keinen Geschäftsbericht mehr zugeschickt bekommen.
- ...möchte in Zukunft keine Quartalsberichte mehr zugeschickt bekommen.
- ...habe eine neue Adresse, die ich auf der Vorderseite der Karte eingetragen habe.

### Ich interessiere mich für die Deutsche EuroShop und ...

- ...abonniere hiermit den kostenlosen E-Mail-Newsletter;
- ...möchte den Geschäftsbericht künftig regelmäßig zugeschickt bekommen.
- ...möchte die Quartalsberichte künftig regelmäßig zugeschickt bekommen.

Meine vollständige Adresse habe ich auf der Vorderseite der Karte eingetragen.

Was ich Ihnen schon immer einmal sagen wollte (Lob, Kritik etc.):

# HINWEISE

## 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,  
oder per E-Mail an: [ir@deutsche-euroshop.de](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)

## 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, TecDAX 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

## Fotos/Zeichnungen

ECE Projektmanagement, Hamburg  
IR-One AG & Co. KG, Hamburg  
Christian Spielmann, Hamburg  
Christian Stelling, Hamburg

## Druck

Hartung Druck + Medien GmbH

## Bildnachweis

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

## Mai

- 15. Zwischenbericht 1. Quartal 2006
- 16. Roadshow Paris, DZ Bank
- 17. Roadshow Zürich, Sal. Oppenheim
- 18. Roadshow Madrid, Morgan Stanley
- 19. Roadshow Edinburgh, Berenberg Bank
- 25. Citigroup Jour Fixe, London
- 26. Roadshow Dublin, Equinet
- 31. Deutsche Bank German Corporate Conference, Frankfurt am Main

## Juni

- 01. Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam
- 07. Cheuvreux European Small & MidCap Conference, London
- 22. Hauptversammlung, Hamburg
- 22. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 23. Dividendenzahlung
- 29. WestLB German Properties & Financials Conference, Zürich

## August

- 11. Halbjahresbericht 2006
- 16. Roadshow Wien, HSBC Trinkaus & Burkhardt

## September

- 13. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 26. HVB German Investment Conference, München

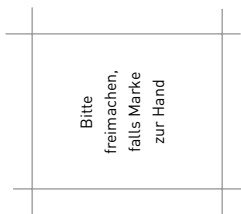
## Oktober

- 07.10. Börsentag Hamburg
- 6. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main

## November

- 14. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2006
- 15.-16. WestLB Deutschland Conference 2006, Frankfurt am Main
- 21. Roadshow Mailand, HVB
- 27. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
- 29. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

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



ANTWORT

**Deutsche EuroShop AG**  
Investor & Public Relations  
Oderfelder Straße 23

D-20249 Hamburg

ABSENDE\* :

Name:

Straße:

PLZ, Ort:

E-Mail:

Aktionärsnummer (falls vorhanden):

\* Bei der Speicherung der Daten werden die geltenden Datenschutzbestimmungen eingehalten.

