



## KONZERN KENNZAHLEN

in Mio. €	01.01.–30.06. 2007	01.01.–30.06. 2006	Veränderung
Umsatzerlöse	45,6	45,9	-1 %
EBIT	37,8	39,0	-3 %
Finanzergebnis	-19,7	-19,2	-3 %
EBT	18,2	28,1	-35 %
Konzernergebnis	13,5	23,9	-43 %
Ergebnis je Aktie in € <sup>1</sup>	0,79	1,39	-43 %
	30.06. 2007	31.12. 2006	Veränderung
Eigenkapital	777,1	796,3	-2 %
Minderheitenanteile	101,4	101,6	0 %
Verbindlichkeiten	839,5	797,3	5 %
Bilanzsumme	1.815,8	1.796,2	1 %
Eigenkapitalquote in % <sup>2</sup>	48,4	50,0	
Gearing in %	107	100	
Liquide Mittel	77,6	96,9	-20 %

<sup>1</sup>unverwässert <sup>2</sup>inkl. Minderheitenanteile

## KENNZAHLEN AKTIE

Stand 30.06.2007

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	21.999.998,72 €
Anzahl der Aktien	17.187.499
Dividende 2006 (steuerfrei)	2,10 €
Kurs am 29.12.2006	56,16 €
Kurs am 29.06.2007	52,50 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	60,18 €/52,50 €
Marktkapitalisierung am 29.06.2007	902 Mio. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, HASPAX
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE

## Vorwort des Vorstands

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

das erste Halbjahr 2007 verlief für die Deutsche EuroShop planmäßig. Der Umsatz lag mit 45,6 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau. Unsere 13 in Betrieb befindlichen Shoppingcenter konnten mit Umsatzsteigerungen den Wegfall der beiden verkauften Objekte in Frankreich und Italien nahezu vollständig ausgleichen. Das EBIT ging leicht um 3 % auf 37,8 Mio. € zurück.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag bei 18,2 Mio. €. Hier setzte sich im zweiten Quartal (9,8 Mio. €) der positive Ergebnistrend des ersten Quartals (8,5 Mio. €) verstärkt fort. Das Konzernergebnis belief sich auf 13,5 Mio. €, was einem Gewinn je Aktie von 0,79 € entspricht.

Zu den Neuigkeiten aus unserem Shoppingcenter-Portfolio: In Passau wurde am 20. April der Grundstein der Stadtgalerie gelegt. Der Vermietungsstand liegt derzeit bei über 70 %. Für die bereits voll vermietete Galeria Baltycka wurde am 24. Mai das Richtfest gefeiert. Der Stadt-Galerie Hameln wurde am 4. Juli die Richtkrone aufgesetzt; hier liegt der Vermietungsstand bei über 92 %.

In den letzten Wochen geriet unser Aktienkurs unter Druck, nachdem wir Mitte April bereits ein Niveau von über 60 € erreicht hatten. Das Umfeld und die Marktstimmung speziell für Immobilienaktien hat sich verschlechtert. Nervöse Kapitalmärkte



weltweit und steigende Zinsen verunsichern die Anleger. Die von uns jüngst im Rahmen von Anschlussfinanzierungen für Bestandsobjekte neu vereinbarten Zinssätze liegen unter unserem bisherigen Durchschnittzinssatz von 5,5 % auf das Gesamtkreditportfolio. Wir sind ferner überzeugt, dass langfristig die Qualität unseres Unternehmens von wieder steigenden Kursen reflektiert wird.

Im Zwischenbericht über das erste Quartal äußerten wir uns zuversichtlich, auch für das laufende Geschäftsjahr 2007 eine steuerfreie Dividende in Höhe von 2,10 € – bzw. 1,05 € nach dem zwischenzeitlich im August erfolgtem Split – je Aktie ausschütten zu können. Diese Zuversicht können wir nach dem ersten Halbjahr bekräftigen.

Hamburg, im August 2007



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

## Unternehmens- entwicklung

### Umsatzentwicklung

#### Umsatz auf Vorjahresniveau

Die Umsatzerlöse in den ersten sechs Geschäftsmonaten 2007 beliefen sich auf 45,6 Mio. € und bewegen sich damit auf Vorjahresniveau. Unsere Bestandsobjekte steigerten ihre Umsätze um 3,2 % und konnten die Erlösaufteile der 2006 verkauften ausländischen Objekte nahezu vollständig ausgleichen.

### Ertragslage

#### Sonstige betriebliche Erträge leicht rückläufig

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 1,5 Mio. € auf 0,6 Mio. € zurückgegangen. Im Vorjahreszeitraum war in dieser Position der Gewinn aus der Veräußerung des französischen Shoppingcenters in Höhe von 0,8 Mio. € enthalten.

#### Sinkende Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten

Bedingt durch den Wegfall von Kostenpositionen der verkauften Objekte sind die laufenden Objektaufwendungen um 0,1 Mio. € auf 6,4 Mio. € gesunken.

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen 0,2 Mio. € höher

Nach der Umgliederung von unrealisierten Währungseffekten der Vorjahreswerte in das Bewertungsergebnis beliefen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 2,0 Mio. € und sind gegenüber der Vorjahresperiode (1,8 Mio. €) um 0,2 Mio. € leicht gestiegen.

#### EBIT etwas niedriger

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 19,0 Mio. € um 0,3 Mio. € auf 18,7 Mio. € gesunken.

#### Finanzergebnis im Plan

Das Finanzergebnis ist mit 19,7 Mio. € um 0,5 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahr (-19,2 Mio. €). Dies resultiert zum einen aus höheren Zinsaufwendungen für die Bestandsobjekte, zum anderen war im Vorjahresquartal in dieser Position ein Beteiligungsertrag aus unserer polnischen Beteiligung enthalten, der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum etwas geringer ausgefallen ist.

#### Bewertungsergebnis leicht positiv

Das Bewertungsergebnis ist von 8,2 Mio. € auf 0,2 Mio. € zurückgegangen. In der Vorjahresperiode war es sehr positiv von Konsolidierungs- und Währungseffekten beeinflusst.

#### EBT sinkt ohne Einmaleffekte

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) reduzierte sich aufgrund fehlender Einmaleffekte auf 18,2 Mio. € und lag damit um 9,9 Mio. (54 %) € unter dem Vorjahreswert (28,1 Mio. €).

#### Konzernergebnis: 13,5 Mio. €, Gewinn je Aktie: 0,79 €

Das Konzernergebnis betrug 13,5 Mio. € und hat sich gegenüber der Vorjahresperiode (23,9 Mio. €) um 10,4 Mio. € (-44 %) reduziert. Das Ergebnis je Aktie reduzierte sich von 1,39 € auf 0,79 € (-43 %). Hiervon resultieren 0,78 € aus dem operativen Ergebnis und 0,01 € aus dem Bewertungsergebnis.

### Vermögens- und Finanzlage

#### Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns stieg im Berichtszeitraum gegenüber dem 31. Dezember 2006 um 19,5 Mio. € auf 1.815,8 Mio. €. Das Anlagevermögen hat sich durch Investitionen in die Bauobjekte insgesamt um 54,0 Mio. € auf 1.690,3 Mio. € erhöht. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 15,1 Mio. € reduziert. Die liquiden Mittel sind um 19,3 Mio. € auf 77,6 Mio. € zurückgegangen.

### Eigenkapitalquote nach Dividendenausschüttung bei 48,4 %

Die Eigenkapitalquote inkl. der Minderheitenanteile hat sich infolge der im Juni ausgeschütteten Dividende gegenüber dem Geschäftsjahresende 2006 (50,0 %) leicht reduziert. Sie liegt nun bei 48,4 %.

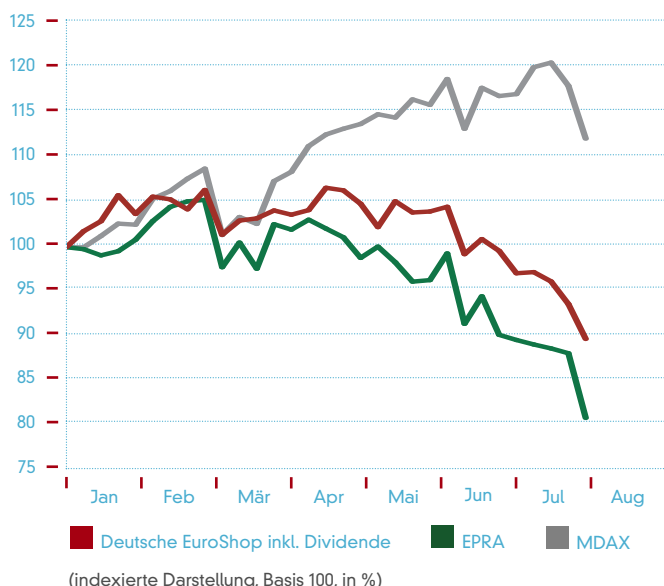
### Langfristige Verbindlichkeiten leicht erhöht

Die langfristigen passiven latenten Steuern haben sich, bedingt durch Zuführungen auf das laufende Ergebnis, um 4,6 Mio. € auf 85,8 Mio. € erhöht. Die langfristigen Bankverbindlichkeiten stiegen durch weitere Darlehensauszahlungen bei unserer polnischen Objektgesellschaft in Danzig um 39,8 Mio. € auf 826,6 Mio. €. Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten erhöhten sich infolge von kurzfristigen Kreditlinien, die von der Deutsche EuroShop AG zur Finanzierung ihrer Gesellschaftereinlagen bei den Bauobjekten aufgenommen wurden, um 6,2 Mio. € auf 34,7 Mio. €. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich um 1,4 Mio. € auf 11,8 Mio. € verringert.

## Die Shopping-center-Aktie

Die Aktie der Deutsche EuroShop hat sich im Verlauf des ersten Halbjahres von 56,16 € (Jahresschlusskurs 2006) auf 52,50 € (Stand zum 29. Juni 2007) leicht negativ entwickelt (-6,5 %). Der Performance-Index MDAX stieg in diesem Zeitraum um 17,4 %. Die Schwäche unserer Aktie dürfte vor allem mit dem schlechten Sentiment für Immobilien-Aktiengesellschaften und steigenden Zinsen zu begründen sein. Die Marktkapitalisierung der Deutsche EuroShop betrug am Ende des ersten Halbjahres 902 Mio. €.

### DEUTSCHE EUROSHOP VS. MDAX UND EPRA im Vergleich Januar bis Juli 2007



### Roadshows und Konferenzen

Von April bis Juni haben wir die Deutsche EuroShop auf Roadshows in Deutschland, Belgien, Frankreich, Irland, Großbritannien, Kanada, Norwegen, Portugal, Schweiz, Spanien und den USA präsentiert und hierbei vielfältige Gespräche mit bestehenden und potenziellen Investoren geführt, wobei ein Schwerpunktthema das abgelaufene Geschäftsjahr war. Zudem haben wir unser Unternehmen auf Konferenzen in Amsterdam, Frankfurt, Mailand, New York, Stockholm und Tokio präsentiert und die Gesellschaft damit insbesondere bei internationalen Anlegern noch bekannter gemacht.

### IR-Arbeit erneut ausgezeichnet

Die Investor Relations-Arbeit der Deutsche EuroShop ist im Juni mit dem 1. Platz des „Capital-Investor-Relations-Preis 2007“ in der Kategorie MDAX ausgezeichnet worden. Das Wirtschaftsmagazin Capital würdigt mit dieser renommierten Auszeichnung jährlich Unternehmen, die nach den Kriterien Zielgruppenorientierung, Transparenz, Track Record und Extra-Financial-Reporting die beste Kommunikation mit den Finanzmärkten betreiben.

### Hauptversammlung erteilt Zustimmung

Die ordentliche Hauptversammlung fand am 21. Juni 2007 in Hamburg statt. Die etwa 450 anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre vertraten 46,4 % des Kapitals und gaben allen Tagesordnungspunkten ihre Zustimmung.

### Aktiensplit

Am 6. August haben wir die von der Hauptversammlung beschlossene Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (um 12.374.999,28 € auf 34.374.998 €, ohne die Ausgabe neuer Aktien) mit anschließendem Aktiensplit im Verhältnis 1:2 durchgeführt, um das Grundkapital der Gesellschaft praktikabler zu gestalten. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital reduzierte sich damit von 1,28 € auf 1,00 € und die Anzahl der ausgegebenen Aktien wurde auf 34.374.998 Stück verdoppelt. Dies soll die Liquidität der Aktie erhöhen und unsere Position im MDAX festigen.

### Neue Kauf-Empfehlung

Mit der Commerzbank hat eine weitere Großbank die Coverage unserer Aktie begonnen. Die Empfehlung des Analysten lautet „Kaufen“. Wir sind optimistisch, dass in Kürze weitere Institute – derzeit sind es 19 – mit der Analyse unserer Aktie beginnen und damit Anlegern ein breites Meinungsspektrum bieten.

## Ereignisse nach Ende der Zwischenperiode

Die von der Hauptversammlung am 21. Juni 2007 beschlossene Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln mit anschließendem Aktiensplit wurde in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen und am 6. August 2007 umgesetzt.

Das bisher in 17.187.499 Aktien eingeteilte Grundkapital wurde von 21.999.998,72 € um 12.374.999,28 € – ohne die Ausgabe neuer Aktien – auf 34.374.998,00 € erhöht. Direkt anschließend wurde das Grundkapital durch einen Aktiensplit im Verhältnis 1:2 neu eingeteilt. Damit verdoppelte sich die Anzahl der ausgegebenen Aktien von 17.187.499 auf 34.374.998.

## Risikobericht

Seit Beginn des Geschäftsjahres haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Wir sehen keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft. Es gelten daher weiter die im Risikobericht des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2006 gemachten Angaben.

## Chancen- und Prognosebericht

Die Bundesregierung hat ihre Wachstumsprognose für das Jahr 2007 von 1,7 auf 2,3 % angehoben. Auch die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich seit Jahresbeginn erneut verbessert. Mit der Revision ihrer Wachstumsschätzung bestätigte die Bundesregierung die Prognosen der fünf führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute, die in ihrem Frühjahrsgutachten ein Wachstum von 2,4 % für 2007 voraussagten. Die Arbeitslosenquote ist weiter rückläufig. Das Wachstum ist robust und breit aufgestellt. Die Mehrwertsteuererhöhung hat die Konsumlust der Verbraucher nicht signifikant beeinträchtigt. In unseren Shoppingcentern war keine negative Veränderung des Kaufverhaltens festzustellen.

### Aktueller Stand bei unseren im Bau befindlichen Shoppingcentern

Derzeit befinden sich drei Bauprojekte in unserem Shoppingcenter-Portfolio. Die Eröffnung der Galeria Baltycka in Danzig wird planmäßig im Herbst 2007 erfolgen. Die Eröffnung des Objektes in Hameln ist im Frühjahr 2008 geplant. Bei der Stadt-Galerie in Passau erfolgte die Grundsteinlegung im April, die Eröffnung wird voraussichtlich im Herbst 2008 erfolgen. Alle drei Objekte weisen bereits zufriedenstellende Vorvermietungsstände von 100 % (Danzig), 92 % (Hameln) und 70 % (Passau) auf.

### Preise und Zinsen steigen

Wie streben unverändert eine jährliche durchschnittliche Erweiterung unseres Portfolios um 100-150 Mio. € an. Vor dem Hintergrund weiter anhaltenden Investoreninteresses an Einkaufszentren in Deutschland und Europa beobachten wir anhaltende Preissteigerungen bei Bestandsobjekten und Neubauvorhaben. Darüber hinaus sind die Kreditzinsen seit Jahresanfang um rund 75 Basispunkte auf ca. 5,3 % geklettert. Ende des ersten Quartals 2007 hatten wir eine Renditeerwartung von mehr als 5 % bei Neuinvestitionen, die zu diesem Zeitpunkt bereits schwer zu erzielen war. Inzwischen haben wir dieses Kriterium vor dem Hintergrund steigender Zinsen auf 5,5 % angehoben.

### Investitionsmöglichkeit im Portfolio

Wir sind daher für Investitionen in weitere Einkaufszentren zurzeit eher zurückhaltend eingestellt. Bei günstigen Gelegenheiten werden wir jedoch zugreifen. Eine attraktive Investitionsmöglichkeit könnte sich aus der Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums um rund 13.000 m<sup>2</sup> Mietfläche ergeben. Ein positiver Bauvorbescheid wurde bereits erteilt. Derzeit wird mit Hochdruck an der Bauantragsplanung gearbeitet. Mit dem Beginn der Realisierung ist aber nicht vor Ende dieses Jahres zu rechnen.

### Investitionen drücken Ergebnis 2007

Auf Basis des Ergebnisses des ersten Halbjahres halten wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2007 aufrecht: Unsere Planung sieht vor, dass die Umsatzerlöse sich bei 92-94 Mio. € und damit auf dem Niveau des Vorjahres bewegen werden (2006: 92,6 Mio. €). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) soll bei 71-73 Mio. € liegen (2006: 86,3 Mio. €). Beim Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis rechnen wir mit 30-32 Mio. € (2006: 45,4 Mio. €).

Wir sind zuversichtlich, für das Geschäftsjahr 2007 eine steuerfreie Dividende von 1,05 € je Aktie ausschütten zu können.

## KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 30. JUNI 2007

<b>AKTIVA</b> in T€	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Vermögenswerte</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	11	13
Sachanlagen	209.138	155.290
Investment Properties	1.452.002	1.452.002
Finanzanlagen	29.193	29.077
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.690.344</b>	<b>1.636.382</b>
Sonstige langfristige Vermögenswerte	10.691	16.508
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.701.035</b>	<b>1.652.890</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.193	2.337
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	2.184
Sonstige Vermögenswerte	35.970	41.900
Wertpapiere	1.473	968
Liquide Mittel	76.086	95.934
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>114.722</b>	<b>143.323</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.815.757</b>	<b>1.796.213</b>

<b>PASSIVA</b> in T€	<b>30.06.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>Eigenkapital und Schuldposten</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Grundkapital	22.000	22.000
Kapitalrücklagen	558.588	558.588
Gewinnrücklagen	183.019	115.381
Konzernergebnis	13.505	100.307
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>777.112</b>	<b>796.276</b>
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>		
Bankverbindlichkeiten	791.863	752.100
Passive latente Steuern	85.794	81.158
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	101.440	101.642
Sonstige Verbindlichkeiten	583	403
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>979.680</b>	<b>935.303</b>
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>		
Bankverbindlichkeiten	34.695	28.529
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.134	6.497
Steuerrückstellungen	1.198	1.308
Sonstige Rückstellungen	10.758	18.543
Sonstige Verbindlichkeiten	11.180	9.757
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>58.965</b>	<b>64.634</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.815.757</b>	<b>1.796.213</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IFRS) FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2007

in T€	01.04.–30.06. 2007	01.04.–30.06. 2006	01.01.–30.06. 2007	01.01.–30.06. 2006
Umsatzerlöse	23.023	23.130	45.643	45.876
Sonstige betriebliche Erträge	295	957	565	1.477
Grundstücksbetriebskosten	-1.378	-1.596	-3.205	-3.786
Grundstücksverwaltungskosten	-1.748	-1.389	-3.205	-2.719
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.148	-1.127	-2.012	-1.818
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>19.044</b>	<b>19.975</b>	<b>37.786</b>	<b>39.030</b>
Erträge aus Beteiligungen	206	187	206	587
Zinserträge	594	752	1.014	1.187
Zinsaufwendungen	-9.608	-9.937	-19.330	-19.428
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	-779	-772	-1.601	-1.533
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-9.587</b>	<b>-9.770</b>	<b>-19.711</b>	<b>-19.187</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>	<b>303</b>	<b>1.966</b>	<b>154</b>	<b>8.211</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>9.760</b>	<b>12.171</b>	<b>18.229</b>	<b>28.054</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.570	243	-4.724	-4.173
<b>Konzernergebnis</b>	<b>7.190</b>	<b>12.414</b>	<b>13.505</b>	<b>23.882</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,42	0,72	0,79	1,39



## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 30. JUNI 2007

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Jahres- überschuss	Summe
<b>01.01.2006</b>	<b>21.999</b>	<b>558.588</b>	<b>93.362</b>	<b>2.000</b>	<b>48.705</b>	<b>724.654</b>
Dividendenauszahlungen			14.330		-48.705	-34.375
Konzernergebnis			0		23.882	23.882
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen			-1.076			-1.076
Veränderungen des Gewinnvortrages			377			377
Veränderung aus der Währungsumrechnung			-1.280			-1.280
<b>30.06.2006</b>	<b>21.999</b>	<b>558.588</b>	<b>105.713</b>	<b>2.000</b>	<b>23.882</b>	<b>712.182</b>
<b>01.01.2007</b>	<b>22.000</b>	<b>558.588</b>	<b>113.381</b>	<b>2.000</b>	<b>100.307</b>	<b>796.276</b>
Dividendenauszahlungen			64.213		-100.307	-36.094
Konzernergebnis			0		13.505	13.505
Veränderung Cashflow Hedge			2.344			2.344
Veränderung aus der Währungsumrechnung			1.081			1.081
<b>30.06.2007</b>	<b>22.000</b>	<b>558.588</b>	<b>181.019</b>	<b>2.000</b>	<b>13.505</b>	<b>777.112</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2007

in T€	01.01.–30.06. 2007	01.01.–30.06. 2006
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>13.505</b>	<b>23.882</b>
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	0	-8.117
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	1.601	1.533
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	9	9
Investitionen des Geschäftsjahres	627	958
Latente Steuern	4.636	-238
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>20.378</b>	<b>18.027</b>
Veränderungen der Forderungen	15.074	2.172
Veränderungen langfristiger Steuerrückstellungen	0	-3.514
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-7.895	-5.302
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-3.669	7.365
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>23.888</b>	<b>18.748</b>
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	0	40.170
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-54.481	-115.064
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-232
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-54.481</b>	<b>-75.126</b>
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	45.930	-15.933
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-37.989	-36.142
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>7.941</b>	<b>-52.075</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-22.652</b>	<b>-108.453</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>96.902</b>	<b>197.192</b>
Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	8.573
Übrige Veränderungen	3.309	-16.297
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>77.559</b>	<b>81.015</b>

## Anhang/ Erläuterungen

### Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2007 wurde in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden haben wir in unserem Konzernanhang für das Jahr 2006 veröffentlicht.

### Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich durch den Wegfall der in 2006 veräußerten Objekte in Frankreich und Italien und die damit verbundenen Entkonsolidierungen verkleinert.

### Prüfung des Halbjahresfinanzberichts

Der Abschluss und der Zwischenlagebericht sind weder einer prüferischen Durchsicht unterzogen noch entsprechend § 317 des Handelsgesetzbuchs geprüft worden.

### Sonstige Angaben

Währungseffekte, die sich aus der Einbeziehung des Verkehrswertes der Árkád Pécs im Konzernabschluss ergeben, werden seit 30. Juni 2006 im Bewertungsergebnis dargestellt. Des Weiteren werden im Bewertungsergebnis auch die Währungseinflüsse, die sich aus der konsolidierten polnischen Objektgesellschaft in Danzig ergeben, ausgewiesen.

Durch die Einbeziehung der Galeria Baltycka ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ein Zins-Swap in Höhe von 1,5 Mio. € ausgewiesen, der im Vorjahresquartal nicht enthalten war, da die Beteiligung erstmalig zum 30. September 2006 konsolidiert wurde. Des Weiteren wird auch für die Deutsche EuroShop AG ein Zins-Swap in Höhe von 2,8 Mio. € im Eigenkapital ausgewiesen, der im Zusammenhang mit einem langfristigen Darlehen steht, das zum Jahresende 2006 aufgenommen wurde.

Das Eigenkapital beinhaltet mit Blick auf die Änderungen, die sich bei der Anwendung von IAS 32 ergeben haben, keine Minderheitenanteile mehr. Diese werden nun als gesonderte Position in den langfristigen Verpflichtungen dargestellt.

### Dividende

Am 22. Juni 2007 wurde die Dividende für das Geschäftsjahr 2006 in Höhe von 2,10 € je Aktie ausgeschüttet.

### Aktienoptionen

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

### Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Hamburg, im August 2007



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

# Finanzkalender 2007

# 2008

## August

- 14. Halbjahresbericht 2007
- 15. Roadshow **Köln** und **Düsseldorf**, HSBC
- 16. Roadshow **Wien**, Sal. Oppenheim

## September

- 06.–07. EPRA Jahreskonferenz, **Athen**
- 12. Roadshow **Zürich**, WestLB
- 25. HVB German Investment Conference, **München**

## Oktober

- 08.–10. Expo Real, **München**
- 18. Société Générale Pan European Real Estate Conference, **London**
- 25.–26. Initiative Immobilien-Aktie, **Frankfurt**

## November

- 09. Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2007
- 12. Roadshow **Paris**, Berenberg Bank
- 13. Roadshow **Amsterdam**, Kempen & Co.
- 14.–15. WestLB Deutschland Conference, **Frankfurt**

## Januar

- 21.–23. CA Cheuvreux  
German Corporate Conference, **Frankfurt**

## Februar

- 27.–28. HSBC Trinkaus Real Estate Conference, **Frankfurt**

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

### INVESTOR RELATIONS KONTAKT

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

