

Halbjahresbericht

2001



Deutsche EuroShop AG

+++ KENNZAHLEN

Die Deutsche EuroShop Aktie

Marktsegment

Beteiligung an Einzelhandelsimmobilien direkt oder indirekt über Beteiligungsgesellschaften

Wertpapier-Kenn-Nr. (WKN)

748 020

Börsenhandel

Amtlicher Handel, Frankfurt am Main (FSE)
XETRA (ETR)

Freiverkehr, Berlin (BER)

Freiverkehr, Düsseldorf (DUS)

Freiverkehr, München (MUN)

Freiverkehr, Stuttgart (STU)

Index

DIMAX

Einkaufszentrum

Anzahl der Shopping-Center

9

Gesamte vermietbare Fläche
(nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen)¹⁾

rd. 371.500 m²

Vermietungsstand für die
bewirtschafteten Flächen (30.06.2001)

rd. 100 %

1. Halbjahr 2001

	Konzern	AG
Kennzahlen	in TEuro	in TEuro
Erträge aus Beteiligungen	4.012	4.012
Sonstige betriebliche Erträge	83	3
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.104	7.029
Bilanzsumme	956.092	626.889
Anlagevermögen	659.262	472.423
Umlaufvermögen	296.391	154.466
Eigenkapital	613.468	614.002
Verbindlichkeiten	334.723	8.603
Bilanzgewinn	7.390	13.653

¹⁾ inkl. Flächen im Fremdbesitz



+++ SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,

wir freuen uns, Ihnen den Bericht über den Verlauf der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2001 der Deutsche EuroShop AG vorlegen zu können. Entsprechend unserem Ziel, die Auslandsengagements im Euroland zu erhöhen, haben wir Ende März 2001 das Tuscia Shopping-Center in Viterbo nördlich von Rom erworben. Damit verfügt die Gesellschaft nunmehr über Beteiligungen an neun Objektgesellschaften mit sechs Inlands- und drei Auslandsimmobilien. Gemessen an der Fläche ist der Auslandsanteil von 16% auf 22% gestiegen. Bei einem Gesamtinvestment von 32 Mio. Euro beträgt der Kaufpreis etwa das 13fache der Jahresmiete. Die steuerfreie Dividende aus dem neuen Engagement wird bei 6% und damit rd. 20% über der Dividende der Deutsche EuroShop AG liegen.

Auch bei den übrigen Projekten und Objekten verläuft die Entwicklung erfreulich. Bei allen Baumaßnahmen liegen wir im Zeitplan. Richtfest wurde am 14. Juni 2001 für die Altmarkt Galerie in Dresden und am 27. Juni 2001 für den Erweiterungsbau des Rhein-Neckar-Zentrums in Viernheim gefeiert. Die Budgets werden aus heutiger Sicht bei den Bau- und Finanzierungskosten eingehalten bzw. unterschritten. Die Vermietungsergebnisse liegen bei den vier Projektentwicklungen in Dresden, Kassel, Wolfsburg und Wuppertal mit einem durchschnittlichen Vermietungsstand von 97,0% deutlich über Plan. Die in Betrieb befindlichen Center sind zu 100% vermietet, so dass der Vermietungsstand aller Objekte im Durchschnitt bei 98,7% liegt.

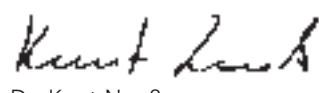
Die unserer Dividenden-Prognose zugrunde liegenden Planung haben wir für die Jahre 2001 bis 2003 nach oben korrigiert. Ausschlaggebend hierfür sind die aktuelle Akquisition, höhere Mieten sowie Kostenunterschreitungen bei den Projektentwicklungen. In die Dividendenzahlung für den Zeitraum 2003 fließen zusätzlich zum operativen Ergebnis handelsrechtliche Beträge aus der geplanten Auflösung einer Rückstellung und die Entnahme aus dem Gewinnvortrag – saldiert mit der Datierung der Gewinnrücklage – ein. Nach dem jetzigen Planungsstand kann die Dividende für 2003 von 1,92 Euro auf 2,00 Euro je Aktie erhöht werden; das sind 5,2% auf den Emissionskurs von 38,40 Euro. Zu einem stabilen Ergebnis und zu einer hohen Planungssicherheit des Konzerns tragen die langfristig abgeschlossenen Mietverträge mit guten Adressen ebenso bei wie die aufgenommenen Fremdmittel mit Zinsfestschreibungsfristen bis zu 15 Jahren. In unseren Centern erwarten wir weiterhin steigende Umsätze, da die von der ECE gemanagten Center insgesamt in den vergangenen Jahren stets über der Entwicklung des Einzelhandels liegende Umsatzzuwächse erzielen konnten.

Die am 11. Juni 2001 stattgefundene Hauptversammlung hat den Vorschlägen der Verwaltung zur Gewinnverwendung und den übrigen Regularien mit der erforderlichen Mehrheit zugestimmt. Dem Aufsichtsrat hinzugewählt wurde Herr Christoph Woermann, Unternehmensberater in Königstein. Über die Ergebnisse der Hauptversammlung und die Perspektiven der Gesellschaft wurden die Aktionäre mit Schreiben des Vorstandes vom 18. Juni 2001 unterrichtet.

Eschborn, Juli 2001

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand



Dr. Knut Neuß



Jürgen Wundrack

City-Arkaden Wuppertal

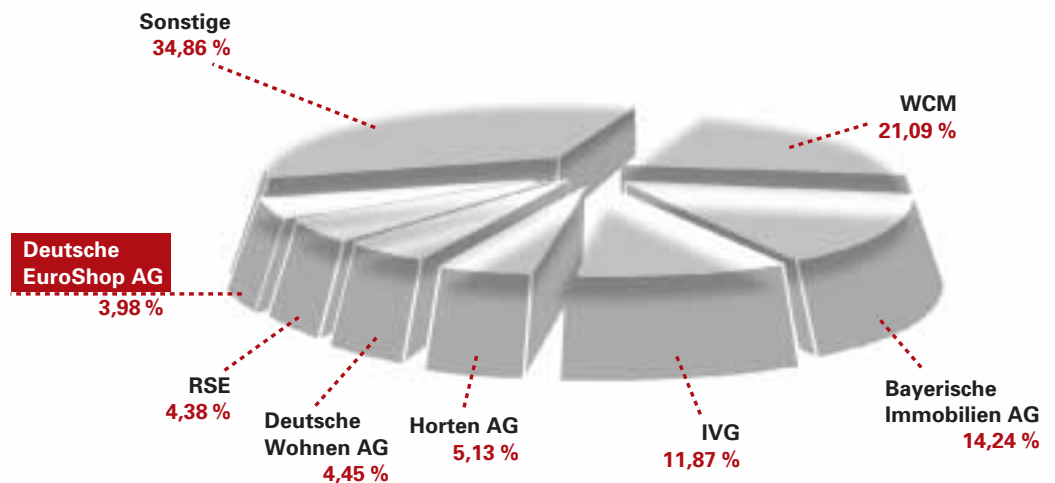


+++ DEUTSCHER IMMOBILIEN AKTIEN INDEX (DIMAX)

Die Aktie der Deutsche EuroShop AG wird seit dem 02.01.2001 an der Frankfurter Wertpapierbörse amtlich gehandelt und ist seit Februar 2001 im DIMAX enthalten. Dort nimmt sie im Vergleich der Marktkapitalisierung den 7. Rang ein (Stand 30. Juni 2001).

Der DIMAX ist ein umfassender Aktienindex für deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften und wird seit 1995 vom Bankhaus Ellwanger & Geiger (E&G) erstellt. Wichtige Voraussetzung für die Aufnahme in den DIMAX ist eine Ertragserzielung von mindestens 75 % aus dem Immobilienbereich. Maßgebliche Beurteilungskriterien für den Vergleich der einzelnen Titel sind ausgegebenes Nominalvolumen und aktueller Kurswert. Anhand dieser Werte wird der Index berechnet.

Die Bewertung des DIMAX-Index wird maßgeblich vom Kurs der einzelnen Titel beeinflusst. Kennziffern und Ränge des DIMAX unterliegen demzufolge den börsentäglichen Schwankungen.





+++ AUSBLICK AUF DAS 2. HALBJAHR 2001

- 5. September Eröffnung der neugeschaffenen Parkplätze (1.000)
im Main-Taunus-Zentrum
- 6. September Eröffnung City-Galerie Wolfsburg
- 10. Oktober Eröffnung City-Arkaden Wuppertal
- Oktober Eröffnung der neu gestalteten Flächen im Main-Taunus-Zentrum
- November Fertigstellung des Rohbaus der Altmarkt-Galerie Dresden
- Dezember Neue Parkflächen im Rhein-Neckar-Zentrum fertiggestellt
(insgesamt 3.500 kostenlose Parkplätze)



+++ HALBJAHRESBERICHT DEUTSCHE EUROSHOP AG: GESCHÄFTSAKTIVITÄTEN

Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2001 sind sehr erfolgreich verlaufen:

- + Baumaßnahmen für die Erweiterung des EuroShop-Konzeptes durch Errichtung neuer Einkaufszentren liegen im Plan und können pünktlich fertiggestellt werden.
- + Bestehende Einkaufszentren konzentrieren ihr Engagement zunehmend auf Aktivitäten, die die Kunden noch stärker an das Einkaufszentrum binden.

Das Marketingmotto der Deutsche EuroShop AG heißt: „Erlebniseinkauf“ in allen Objekten der Gesellschaft. Der Besuch wird dadurch zu einem Einkaufserlebnis für die ganze Familie. Durch einen ausgewählten Branchen-Mix und ausgewogene Positionierung der Geschäfte wird dem Kunden ein Höchstmaß an Vielfalt und Transparenz geboten. Verstärkt wird die Kundenbindung durch Aktionen und Attraktionen mit hohem Erinnerungswert.

Erfolgsentscheidend für die Akzeptanz eines Einkaufszentrums ist die richtige Standortwahl. Darum wurden bzw. werden bewusst alle EuroShop-Objekte an hochfrequentierten Innenstadtlagen oder im Einzugsgebiet von Ballungszentren errichtet. Der große Zuspruch zeigt sich nicht nur bei den bereits bestehenden Objekten wie dem Main-Taunus-Zentrum mit seiner breiten Kundschaft, sondern gleichermaßen bei den in Bau befindlichen Objekten. Dies zeigt sich unter anderem daran, dass bereits heute ein Vermietungsstand von durchschnittlich 98,7 % bei allen Projekten erreicht ist.

Die Baumaßnahmen für die City-Arkaden Wuppertal, City-Galerie Wolfsburg, Altmarkt-Galerie Dresden und City-Point Kassel liegen im Zeitplan.



Altmarkt-Galerie Dresden

Zusammenfassend die Highlights der vergangenen sechs Monate:

Einkaufscenter Tuscia (Italien)

Das Ende März 2001 von der Deutsche EuroShop AG erworbene Shopping-Center Tuscia in Viterbo ist vollvermietet. Das vor drei Jahren fertiggestellte Zentrum ist bautechnisch in bestem Zustand. Bestehende Sicherheitseinrichtungen werden optimiert.

Rhein-Neckar-Zentrum

Im Januar erfolgte der erste Spatenstich zur Optimierung und Erweiterung des Rhein-Neckar-Zentrums in Viernheim. Das Richtfest fand am 27. Juni statt. Die Eröffnung ist im Frühjahr 2002 geplant.

City-Arkaden Wuppertal

Die City-Arkaden Wuppertal feierten ihr Richtfest im April und konnten schon im Juni den Großmietern ihre Mietflächen übergeben. Der Eröffnungstermin ist am 10.10.2001.

City-Point Kassel

Am 09. Mai war im City-Point Kassel das Richtfest. Mit der Eröffnung im Frühjahr 2002 wird der City-Point die größte Einkaufsgalerie in der Innenstadt von Kassel. Als markantes und gut sichtbares Wahrzeichen ziert eine riesige Glaskuppel den Baukörper.

Altmarkt-Galerie Dresden

Das Richtfest der Altmarkt-Galerie Dresden, dem gegenwärtig größten Bauprojekt Dresdens, fand am 14. Juni statt. Dieses Einkaufscenter in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt besteht aus drei fünfgeschossigen Einzelgebäuden, die durch glasüberdachte Passagen miteinander verbunden sind.

Ausblick

Das Geschäftsergebnis für das 2. Halbjahr 2001 wird im Vergleich zum 1. Halbjahr von überproportional steigenden Erträgen aus den Beteiligungen geprägt sein. Dies sind zum einen die Ausschüttungen und die Gewinnansprüche aus bzw. gegenüber den Objektgesellschaften, die im 2. Halbjahr der Deutsche EuroShop AG erfolgswirksam zuzurechnen sind. Zum anderen werden die Eröffnung von zwei Einkaufszentren in Wolfsburg und Wuppertal im Herbst und die daraus erzielten Mieterträge zur Erreichung des Planziels für das Geschäftsjahr 2001 beitragen. Dies gilt im übrigen auch für die neuen Flächen im Main-Taunus-Zentrum, die im Oktober 2001 eröffnet werden.

Mit Fertigstellung der Neu- und Erweiterungsbauten werden in naher Zukunft zusätzliche Mieterträge erwirtschaftet. Bei den im Betrieb befindlichen Flächen führen die Bindung der Mieter an die Entwicklung des Lebenshaltungsindex und an die Entwicklung der Umsätze zu weiter steigenden Mieteinnahmen.

Die Aktie der Deutsche EuroShop AG notierte mit 37,40 Euro in Frankfurt am 29. Juni 2001. Aufgrund der Standort- und Bauqualität, des hohen Vermietungsstandes und der günstigen Entwicklung im Einzelhandel in unseren Centern wird auf mittlere Sicht eine stabile Kursentwicklung erwartet.

BILANZ DER DEUTSCHE EUROSHOP AG ZUM 30. JUNI 2001

Aktiva in TEuro	30.06.2001		31.12.2000	
A. Anlagevermögen				
I. Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6		9	
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	342.775		314.884	
2. Beteiligungen	129.642	472.423	129.642	444.535
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.636		8.360	
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.393		2.401	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	382		75	
II. Guthaben bei Kreditinstituten	150.055	154.466	169.664	180.500
Summe Aktiva		626.889		625.035

KONZERNABSCHLUSS DER DEUTSCHE EUROSHOP AG ZUM 30. JUNI 2001

Aktiva in TEuro	30.06.2001		31.12.2000	
A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs		26		1
B. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	493		0	
II. Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	330.555		305.505	
Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	126		60	
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	198.446		154.597	
III. Finanzanlagen				
Beteiligungen	129.642	659.262	129.642	589.804
C. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.940		1.130	
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.394		2.401	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	88.015		82.268	
II. Guthaben bei Kreditinstituten	205.042	296.391	259.505	345.304
D. Rechnungsabgrenzungsposten		413		790
Summe Aktiva		956.092		935.899

Passiva in TEuro	30.06.2001		31.12.2000	
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	20.000		20.000	
II. Kapitalrücklage	580.000		580.000	
III. Gewinnrücklage	349		349	
IV. Bilanzgewinn	13.653	614.002	6.624	606.973
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	3.918		3.918	
2. Sonstige Rückstellungen	366	4.284	91	4.009
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0		236	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.080		6.293	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.523		7.523	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0	8.603	1	14.053
Summe Passiva		626.889		625.035

Passiva in TEuro	30.06.2001		31.12.2000	
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital	20.000		20.000	
II. Kapitalrücklage	580.000		580.000	
III. Gewinnrücklage	349		349	
IV. Konzernbilanzgewinn	7.390		6.624	
V. Anteile anderer Gesellschafter	5.392		6.135	
VI. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	337	613.468	0	613.108
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	4.049		4.244	
2. Sonstige Rückstellungen	3.138	7.187	10.509	14.753
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	324.144		292.799	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.312		4.732	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.523		7.523	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.744	334.723	2.217	307.271
D. Rechnungsabgrenzungsposten		714		767
Summe Passiva		956.092		935.899

DEUTSCHE EUROSHOP AG, ESCHBORN

Gewinn- und Verlustrechnung in Euro für die Zeit vom 01. Januar bis 30. Juni 2001	AG		Konzern	
	01.01. – 30.06.2001	01.01 – 31.12.2000 ¹⁾	01.01. – 30.06.2001	01.01 – 31.12.2000 ²⁾
1. Umsatzerlöse	0,00	0,00	7.982.042,17	0,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.536,68	35,77	82.836,68	35,77
3. Personalaufwand	1.523,75	1.523,75	1.523,75	1.523,75
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.850,00	2.850,45	3.606.717,19	2.850,45
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	597.278,15	477.267,13	4.442.306,46	477.267,13
6. Erträge aus Beteiligungen	4.011.833,00	9.099.040,49	4.011.833,00	9.099.040,49
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.616.087,90	2.274.566,55	6.944.377,68	2.274.566,55
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0,00	9.866.499,31	0,00
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	7.028.805,68	10.892.001,48	1.104.042,81	10.892.001,48
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	3.918.473,78	0,00	3.918.473,78
11. Sonstige Steuern	0,00	0,00	220.854,64	0,00
12. Jahresüberschuss	7.028.805,68	6.973.527,70	883.188,17	6.973.527,70

Richtfest der City-Galerie Wolfsburg



¹⁾ 01.01.00 bis 31.12.00, wobei die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nach dem Erwerb der Beteiligungen an den Objektgesellschaften lediglich vier Monate umfasste.

²⁾ Entspricht der Gewinn- und Verlustrechnung (G+V) der AG, da die Konsolidierung abweichend vom Beginn der Konzernzugehörigkeit der Tochtergesellschaften erstmalig zum 31.12.2000 erfolgte. Die G+V des Konzerns enthält Aufwandspositionen (z.B. Abschreibungen aus Sachanlagen), die in der AG nicht ergebniswirksam werden, sondern nur im Rahmen der Konsolidierung zu berücksichtigen sind.



City-Point Kassel

+++ AUFSICHTSRAT

Helmut Ullrich

Vorsitzender, Königstein im Taunus
Mitglied der Geschäftsführung der
Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn und
der Deutsche Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH, Eschborn

Hartwig K. Hasenkamp

stellvertretender Vorsitzender, Bad Homburg vor der Höhe
Mitglied der Geschäftsführung der
Deutsche Grundbesitz Management GmbH, Eschborn

Claus-Matthias Böge

Hamburg
Dipl. Kaufmann

Professor Dr. Karl-Werner Schulte

Oestrich-Winkel
geschäftsführender Gesellschafter der
ebs Immobilienakademie und der ebs Finanzakademie

Gerd Seitz

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

Christoph Woermann

Königstein im Taunus
Management Consultant

+++ VORSTAND

Dr. Knut Neuß

Eppstein

Jürgen Wundrack

Offenbach

+++ ANLAGEAUSSCHUSS

Elisabeth Lange

Hamburg
Beiratsvorsitzende der GfK Prisma Institut für Handels-,
Stadt- und Regionalforschung

Hartwig K. Hasenkamp

Jürgen Wundrack

Deutsche EuroShop AG · Mergenthalerallee 73–75 · 60262 Eschborn · Telefon: (069) 7 17 04 - 166 · Telefax: (069) 7 17 04 - 956

Investors Relations · Telefon: (069) 7 17 04 - 168 · Telefax: (069) 7 17 04 - 969 · deutsche.euroshop@db.com

www.deutsche-euroshop.de