



**Halbjahresbericht
2004**

DES

Deutsche EuroShop AG



≡ Konzern-Kennzahlen

| Mio. € | 01.01.– 30.06.2004 | 01.01.– 30.06.2003 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Umsatzerlöse | 25,5 | 24,3 |
| Erträge aus Beteiligungen | 5,1 | 3,6 |
| Zinssaldo | -9,0 | -6,4 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 4,4 | 6,0 |
| Konzernperiodenüberschuss | 0,7 | 1,2 |
| EBITDA * | 24,2 | 23,2 |
| Ergebnis je Aktie in € | 0,05 | 0,08 |

| | 30.06.2004 | 31.12.2003 |
|----------------------|------------|------------|
| Bilanzsumme | 978 | 981 |
| Anlagevermögen | 890 | 852 |
| Umlaufvermögen | 87 | 127 |
| Eigenkapital | 505 | 536 |
| Verbindlichkeiten | 443 | 417 |
| Eigenkapitalquote ** | 51,6 % | 54,6 % |

* = inkl. Beteiligungserträge

** = Eigenkapital zu Bilanzsumme

≡ Kennzahlen der Aktie

| | |
|---|--|
| Branche/Industriegruppe | Financial Services/Real Estate |
| Grundkapital | 20 Mio. € |
| Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien) | 15.625.000 |
| Dividende 2003 (steuerfrei) | 1,92 € |
| Kurs am 31.12.2003 | 34,00 € |
| Kurs am 30.06.2004 | 36,00 € |
| Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode | 37,80 € / 34,40 € |
| Marktkapitalisierung 30.06.2004 | 563 Mio.€ |
| Prime Standard | Frankfurt und Xetra |
| Freiverkehr | Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart |
| Indizes | SDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30 |
| ISIN | DE 000 748 020 4 |
| Ticker-Symbol | DEQ, Reuters: DEQn.DE |



≡ Inhalt

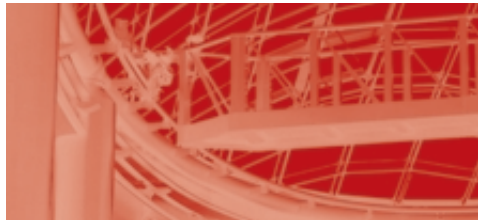
- 4 Brief des Vorstandes
- 6 Geschäftsentwicklung
- 7 Aktie
- 9 Ausblick
- 12 Konzernbilanz
- 14 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 14 Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 16 Kapitalflussrechnung
- 17 Anhang/Erläuterungen
- 19 Finanzkalender

≡ **News Ticker**

Deutsche EuroShop beteiligt sich mit 50 % an dem Shoppingcenter City-Arkaden im österreichischen Klagenfurt.

Deutsche EuroShop gewinnt Capital-Investor-Relations-Preis 2004 für besonders glaubwürdige Kommunikation mit Privatanlegern und institutionellen Investoren.

Weitere Einzelheiten finden Sie auf unserer Website unter www.deutsche-euroshop.de



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

das Ergebnis des abgelaufenen ersten Halbjahres 2004 wurde beeinflusst von Investitionseffekten bei unserer 65 %-Beteiligung am Forum Wetzlar und von den Dachsanierungsmaßnahmen am Centro Commerciale Friuli in Udine (Italien), das wir Mitte Juli an die SEB Immobilien-Investment GmbH verkauft haben.

Aus dem Verkauf resultiert ein Buchgewinn vor Steuern von rund 3,5 Mio. €, der zur Verbesserung der Ergebnissituation im zweiten Halbjahr beitragen wird. Unser Ziel, im Geschäftsjahr 2004 einen ausschüttungsfähigen Free Cash Flow von 30 Mio. € zu erwirtschaften, halten wir weiter aufrecht.

Im Juni hat die Hauptversammlung mit großer Mehrheit unseren Plänen zugestimmt, das weitere Wachstum unseres Unternehmens auch über Kapitalerhöhungen zu ermöglichen.

An neue Beteiligungen werden wir strenge Renditeanforderungen stellen, denn eines steht für uns im Vordergrund: Jedes zukünftige Investment, für das wir unsere Aktionäre um neues Eigenkapital bitten, werden wir nur eingehen, wenn dieses Kapital mindestens die gleiche Dividendenrendite erwirtschaftet wie unser Bestandsportfolio.

Wir begrüßen die Entscheidung der DB Real Estate Management GmbH, vormals Deutsche Grundbesitz Management GmbH, auf ihr satzungsmäßiges Entsendungsrecht für zwei Aufsichtsratsmitglieder zu verzichten. Damit ist die Trennung vom Deutsche Bank-Konzern vollendet. Die Hauptversammlung drückte mit der Wiederwahl von Herrn



Brief des Vorstandes

Thomas Armbrust und Herrn Dr. Michael Gellen ihr Vertrauen in die geleistete Arbeit aus. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Herr Dr. Bernd Thiemann. Er folgt damit Herrn Dr. Tessen von Heydebreck nach, der sein Mandat niedergelegt hat und dem wir sehr für die konstruktive Zusammenarbeit danken.

Schließlich hat die Hauptversammlung der Sitzverlegung unserer Gesellschaft nach Hamburg und weiteren Satzungsänderungen zugestimmt. Im Wesentlichen resultieren diese aus Änderungen des Aktiengesetzes, aus der Einführung des Gesetzes zur Namensaktie und zur Erleichterung der Stimmrechtsausübung (NaStraG) und des Transparenz- und Publizitätsgesetzes (TransPuG), oder sie dienen der jederzeitigen Handlungsfähigkeit der Gesellschaft.

In unseren Shoppingcentern wurde und wird gefeiert: Am 16. Juni wurde dem Rohbau des Forum Wetzlar beim Richtfest die Krone aufgesetzt. Die Eröffnung des Phoenix-Centers in Hamburg wird am 29. September gefeiert, das 40-jährige Jubiläum des Main-Taunus-Zentrums in Sulzbach am 30. September.

Unseren im Zwischenbericht über das erste Quartal angedeuteten Optimismus, auch für das laufende Geschäftsjahr eine steuerfreie Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie ausschütten zu können, bekräftigen wir.

Hamburg, im August 2004



Claus-Matthias Böge



Dirk Hasselbring



≡ Geschäftsentwicklung

Die Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2004 sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4,9 % auf 25,5 Mio. € gestiegen. Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres lag der Umsatzzuwachs noch bei 4 %. Positiven Einfluss auf diese Entwicklung hatten vor allem das in 2003 modernisierte Rhein-Neckar-Zentrum sowie die Abschlüsse einer Vielzahl neuer Mietverträge und steigende Umsatzmieten im Centro Commerciale Tuscia im italienischen Viterbo.

Erträge aus Beteiligungen steigen um 40 %

Die Shoppingcenter in Dresden und Kassel erwirtschafteten spürbar höhere Erträge und unsere Beteiligungen in Breslau und Pécs steuerten erstmalig zum Ergebnis bei. Dadurch sind die Erträge aus den Beteiligungsgesellschaften um 40 % auf 5,1 Mio. € gestiegen.

2 Mio. € höherer Aufwand

Durch investitionsbedingte Aufwendungen von rund 550 T€ für das im Bau befindliche Forum Wetzlar und Aufwendungen von 1,6 Mio. € für die Mitte Juli abgeschlossenen Dachsanierungsmaßnahmen im Centro Commerciale Friuli lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit rund 6,1 Mio. € um knapp 2 Mio. € über dem Vorjahr.

Zinssaldo durch Bauzeitzinsen geschwächt

Die Zinserträge sind mit 1,3 Mio. € um rund 1,7 Mio. € geringer ausgefallen als im Vorjahreshalbjahr. Ursache hierfür waren die erheblichen Investitionen sowie die Anlage liquider Mittel in Geldmarktfonds. Aus dem Verkauf von Geldmarktfondsanteilen resultierten allerdings Kursgewinne von rund 0,5 Mio. €, die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen auszuweisen sind und dem Charakter nach Zinserträgen entsprechen. Die Zinsaufwendungen sind – beeinflusst von den Bauzeitzinsen des im Bau befindlichen Forum Wetzlar – um 0,9 Mio. € auf 10,3 Mio. € gestiegen.

0,75 Mio. € Periodenüberschuss

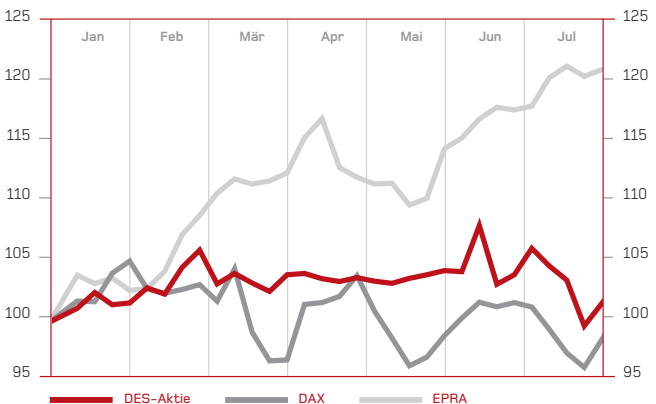
Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag mit 4,4 Mio. € um 1,6 Mio. € unter dem des Vorjahreshalbjahres. Davon entfallen allein auf das im Bau befindliche Forum Wetzlar 1,4 Mio. €. Nach Abzug der Steuern und der Anteile anderer Gesellschafter am Ergebnis ergab sich ein Periodenüberschuss von 0,75 Mio. € gegenüber 1,2 Mio. € in der entsprechenden Vorjahresperiode.

≡ Aktie

Unsere Aktie ist von 34,00 € zu Jahresbeginn auf 36,00 € am 30. Juni 2004 gestiegen. Dies entspricht einer Steigerung um 5,9 %. Rechnet man die am 18. Juni 2004 ausgeschüttete Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie hinzu, ergibt sich für Aktionäre der Deutsche EuroShop eine Performance von 11,5 %. Der Performance-Index DAX hat sich im gleichen Zeitraum um 2,2 % verbessert.

Deutsche EuroShop vs. DAX und EPRA

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





Bilanzpresse- und Analystenkonferenz erstmals in Hamburg

Im zweiten Quartal haben wir die Deutsche EuroShop anlässlich der Vorlage des Jahresabschlusses 2003 auf einer Bilanzpresse- sowie einer Analystenkonferenz erstmals in Hamburg präsentiert. Beide Veranstaltungen waren gut besucht und stießen auf positive Resonanz bei den teilnehmenden Journalisten und Analysten.

Roadshow in den Niederlanden

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2003 und des ersten Quartals 2004 haben wir institutionellen Investoren auf einer Roadshow in Amsterdam erläutert. Dabei nahmen wir am international stark beachteten European Property Seminar der niederländischen Investmentbank Kempen & Co. teil. Das Interesse an unserem Unternehmen seitens der Investoren war insgesamt sehr erfreulich.

Hauptversammlung erteilt Zustimmung

Den Höhepunkt unserer Investor Relations-Aktivitäten im ersten Halbjahr bildete die ordentliche Hauptversammlung am 17. Juni 2004 in Frankfurt am Main. Die etwa 120 anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre vertraten 67,6 % des Kapitals und gaben allen Tagesordnungspunkten mit über 99,6 % ihre Zustimmung.

Börsenumsätze auf Rekordniveau

Der Anstieg der Umsätze unserer Aktie hat sich weiter beschleunigt. So wurden in den ersten sechs Monaten dieses Jahres in Frankfurt und auf Xetra im Durchschnitt täglich 17.600 Aktien gehandelt. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum waren es 4.100 Aktien täglich. Diese Entwicklung hat dazu beigetragen, dass die Deutsche EuroShop in der Juni-Indexrangliste der Deutschen Börse auf Platz 66 in Bezug auf den Umsatz vorgerückt ist (Platz 34 bezogen auf die Marktkapitalisierung des Streubesitzes). Somit fehlen uns noch sechs Plätze, um die Kriterien für die Aufnahme in den MDAX zu erfüllen.



≡ **Ausblick**

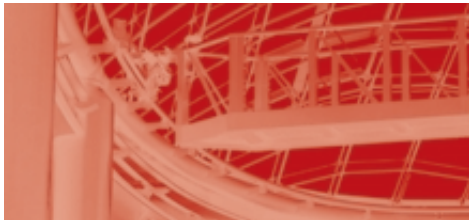
Die Ergebnissituation im Konzern wird sich im zweiten Halbjahr deutlich verbessern. Hierzu wird insbesondere der Verkauf des Centro Commerciale Friuli Mitte Juli 2004 beitragen, durch den wir einen Buchgewinn vor Steuern von rund 3,5 Mio. € realisieren.

Umstrukturierung in Wuppertal

Leider mussten wir in den City-Arkaden in Wuppertal die Insolvenz eines Großmieters hinnehmen, der über drei Ebenen verteilt rund 4.700 m² belegte. Unser für das Centermanagement zuständige Partner ECE hat ein Umstrukturierungskonzept entwickelt, das zurzeit umgesetzt wird. Aus vorhandenen Liquiditätsreserven der Objektgesellschaft werden dabei rund 1,8 Mio. € investiert. Der bisherige Mietbereich wird in drei neue Ladeneinheiten aufgeteilt, wodurch rund 500 m² Mietflächen verloren gehen. Ab Herbst dieses Jahres werden dann der erfolgreiche spanische Textilanbieter Zara und der Sportanbieter Voswinkel das Angebot in Wuppertal ergänzen. Für eine Restfläche von 700 m² laufen derzeit Verhandlungen mit potenziellen Mietpartnern.

Bauprojekte und Vorvermietung laufen planmäßig

Das im Bau befindliche Phoenix-Center in Hamburg wird Ende September 2004 eröffnet. Die Einzelhandelsflächen sind vollständig vermietet; einschließlich der Büroflächen liegt der Vorvermietungsstand bei 96 %. Die Vermietung beim Forum Wetzlar, das im Frühjahr 2005 eröffnet werden soll, schreitet weiter gut voran. Ende Juli waren bereits 83 % der Flächen vermietet.



2004 noch zwei Beteiligungen geplant

Auf der Investmentseite verfolgen wir momentan mehrere Projekte, mit denen wir unser Shoppingcenter-Portfolio nach dem Verkauf des italienischen Centers wieder ausbauen können. Wir sind optimistisch, bis Ende 2004 zwei weitere Beteiligungen eingehen zu können.

Ambitioniertes Free Cash Flow Ziel

Insgesamt sind wir zuversichtlich, dass wir auch für das Geschäftsjahr 2004 eine Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie ausschütten können. Unser ausschüttungsfähiger Free Cash Flow hat sich im ersten Halbjahr um rund 8 % gegenüber dem Vorjahr auf 16,2 Mio. € erhöht. Unser Ziel, im Geschäftsjahr 2004 einen ausschüttungsfähigen Free Cash Flow von 30 Mio. € zu erwirtschaften, ist aus heutiger Sicht weiter ambitioniert, aber erreichbar.



≡ Inhalt

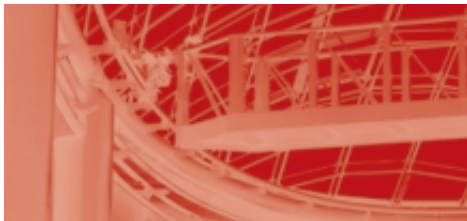
- 12** Konzernbilanz
- 14** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 14** Eigenkapitalveränderungsrechnung
- 16** Kapitalflussrechnung
- 17** Anhang/Erläuterungen
- 19** Finanzkalender

≡ Konzernbilanz

| AKTIVA in T€ | 30.06.2004 | 31.12.2003 |
|---|----------------|----------------|
| A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs | 2 | 3 |
| B. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte | 336 | 363 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten | 662.817 | 672.164 |
| 2. Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung | 131 | 151 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 44.113 | 19.329 |
| III. Finanzanlagen | | |
| Beteiligungen | 182.679 | 159.835 |
| | 890.076 | 851.842 |
| C. Umlaufvermögen | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.170 | 2.005 |
| 2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 2.820 | 20.786 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 14.449 | 15.565 |
| II. Wertpapiere | | |
| Sonstige Wertpapiere | 19.152 | 21.700 |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 49.559 | 66.907 |
| | 87.150 | 126.963 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 867 | 1.874 |
| Summe Aktiva | 978.095 | 980.682 |

Konzernbilanz

| PASSIVA in T€ | 30.06.2004 | 31.12.2003 |
|--|-------------------|-------------------|
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 20.000 | 20.000 |
| II. Kapitalrücklage | 476.821 | 497.900 |
| III. Gewinnrücklage | 2.000 | 2.000 |
| IV. Konzernbilanzgewinn | 749 | 8.921 |
| V. Anteile anderer Gesellschafter | 5.203 | 6.876 |
| | 504.773 | 535.697 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 26.642 | 22.317 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 3.796 | 5.224 |
| | 30.438 | 27.541 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 434.765 | 408.642 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.113 | 1.659 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 4.720 | 1 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 2.184 | 6.832 |
| | 442.782 | 417.134 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 102 | 310 |
| Summe Passiva | 978.095 | 980.682 |



≡ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€

| |
|--|
| 1. Umsatzerlöse |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge |
| 3. Personalaufwand |
| 4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Inangangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen |
| 6. Erträge aus Beteiligungen |
| 7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge |
| 8. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen |
| 10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag |
| 12. Sonstige Steuern |
| 13. Periodenüberschuss/ -fehlbetrag |
| 14. Ergebnisanteile anderer Gesellschafter |
| 15. Konzernperiodenüberschuss |

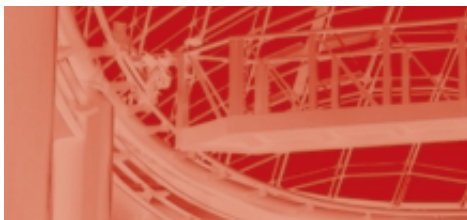
≡ Eigenkapitalveränderungsrechnung

| in T€ | Gezeichnetes Kapital | Kapital-rücklage | Gewinn-rücklage |
|-------------------------------------|----------------------|------------------|-----------------|
| 01.01.2003 | 20.000 | 528.512 | 1.979 |
| Dividende | | -21.147 | |
| Entnahmen | | | |
| Ergebnis | | | |
| Änderung des Konsolidierungskreises | | | |
| 30.06.2003 | 20.000 | 507.365 | 1.979 |
| 01.01.2004 | 20.000 | 497.900 | 2.000 |
| Dividende | | -21.079 | |
| Entnahmen | | | |
| Ergebnis | | | |
| 30.06.2004 | 20.000 | 476.821 | 2.000 |

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung/
Eigenkapital-
veränderungsrechnung


| | 01.04.- 30.06.2004 | 01.04.- 30.06.2003 | 01.01.- 30.06.2004 | 01.01.- 30.06.2003 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 12.841 | 12.140 | 25.474 | 24.280 |
| | 177 | 94 | 593 | 189 |
| | 213 | 204 | 360 | 355 |
| | 5.636 | 5.575 | 11.243 | 11.151 |
| | 3.049 | 2.026 | 6.093 | 4.096 |
| | 2.886 | 2.207 | 5.082 | 3.630 |
| | 603 | 1.349 | 1.263 | 2.998 |
| | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 5.208 | 4.723 | 10.284 | 9.447 |
| | 2.401 | 3.262 | 4.432 | 6.048 |
| | 2.563 | 2.100 | 4.580 | 4.200 |
| | 265 | 236 | 501 | 472 |
| | -427 | 926 | -649 | 1.376 |
| | 726 | -69 | 1.398 | -138 |
| | 299 | 857 | 749 | 1.238 |

| Konzern- bilanzgewinn | Eigen- kapital | Minderheitsgesellschafter | | Summe Konzern- eigenkapital |
|--------------------------|-------------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| | | Kapital | Ergebnis- anteil | |
| 8.853 | 559.344 | -2.404 | -123 | 556.817 |
| -8.853 | -30.000 | | | -30.000 |
| | 0 | -260 | | -260 |
| 1.238 | 1.238 | | 138 | 1.376 |
| | 0 | 256 | | 256 |
| 1.238 | 530.582 | -2.408 | 15 | 528.189 |
| 8.921 | 528.821 | 8.615 | -1.739 | 535.697 |
| -8.921 | -30.000 | | | -30.000 |
| | 0 | -274 | | -274 |
| 749 | 749 | | -1.398 | -649 |
| 749 | 499.570 | 8.341 | -3.137 | 504.774 |



≡ Kapitalflussrechnung

| in T€ | 01.01.– 30.06.2004 | 01.01.– 30.06.2003 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1. Periodenergebnis | -649 | 1.376 |
| 2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 11.243 | 11.151 |
| 3. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen | 2.897 | -175 |
| 4. Cash Earnings nach DVFA/SG | 13.491 | 12.352 |
| 5. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 2.958 | 2.851 |
| 6. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -5.402 | 1.756 |
| 7. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit | 11.047 | 16.959 |
| 8. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 62 | 0 |
| 9. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -26.696 | -4.162 |
| 10. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -18.124 | -6.962 |
| 11. Einzahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen kurzfr. Finanzdisposition | 20.786 | 2.500 |
| 12. Auszahlungen auf Grund von Finanzmittelanlagen kurzfr. Finanzdisposition | -2.820 | -8.843 |
| 13. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit | -26.792 | -17.467 |
| 14. Dividende | -30.000 | -30.000 |
| 15. Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter | -274 | -260 |
| 16. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten | 26.796 | 0 |
| 17. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten | -674 | -3.224 |
| 18. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit | -4.152 | -33.484 |
| 19. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | -19.897 | -33.992 |
| 20. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 88.608 | 153.860 |
| 21. Änderung des Finanzmittelfonds aus Änderung des Konsolidierungskreises | 0 | 256 |
| 22. Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 68.711 | 120.124 |



Die Kapitalflussrechnung ist nach Zahlungsströmen aus Geschäfts-, Investitions-, und Finanzierungstätigkeit gegliedert. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises werden dabei eliminiert; ihr Einfluss auf den Finanzmittelfonds wird gesondert gezeigt.

Der Finanzmittelfonds am Ende der Periode setzt sich aus Wertpapieren und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

≡ Anhang/Erläuterungen

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2004 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS 6), des Aktiengesetzes und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt.

Der Abschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen. Er enthält nach Ansicht des Vorstandes alle erforderlichen Anpassungen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse des ersten Halbjahres bis zum 30. Juni 2004 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden haben wir in unserem Geschäftsbericht für das Jahr 2003 veröffentlicht.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis entspricht dem zum 31. Dezember 2003; sämtliche Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert beibehal-

ten. Wir verweisen daher hinsichtlich der Einzelheiten auf die ausführliche Darstellung der Grundlagen und Methoden sowie auf die angewendeten Grundsätze des im Geschäftsbericht 2003 vollständig abgedruckten Jahresabschlusses.

Erläuterungen zum Konzernabschluss

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns hat sich im Berichtszeitraum um 2,6 Mio. € auf 978,1 Mio. € vermindert. Einer Erhöhung des Anlagevermögens um 38,2 Mio. €, als Folge der unveränderten Investitionstätigkeit des Konzerns, steht eine ausschüttungsbedingte Verminderung der liquiden Mittel sowie der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von 39,8 Mio. € gegenüber.

Das Eigenkapital hat sich um 30,9 Mio. € auf 504,8 Mio. € reduziert – im Wesentlichen verursacht durch die am 18. Juni 2004 erfolgte Dividendenausschüttung. Die bilanzielle Eigenkapitalquote liegt mit 51,6 % um rund drei Prozentpunkte unter der zum 31. Dezember 2003.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich vorwiegend infolge weiterer Darlehenstranchenabrufe für das im Bau befindliche Objekt in Wetzlar um 26,1 Mio. € erhöht.

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

Segmentberichterstattung im Konzern

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an in- und ausländischen Einkaufszentren als einheitliche Geschäftsausrichtung. Eine Segmentdifferenzierung wird deshalb nicht vorgenommen. Den Umsatzerlösen liegen ausschließlich Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zugrunde. Diese gliedern sich wie folgt:

| Umsatzerlöse in T€ | Inland | Ausland | davon EU | Gesamt |
|--------------------|--------|---------|----------|--------|
| 01.01.-30.06.2004 | 20.009 | 5.465 | 5.465 | 25.474 |
| 01.01.-30.06.2003 | 19.161 | 5.119 | 5.119 | 24.280 |

Dividende

Am 18. Juni 2004 wurde die Dividende für das Geschäftsjahr 2003 in Höhe von 1,92 € je Aktie ausgeschüttet.

Mitarbeiter

Zum 30. Juni 2004 waren im Konzern drei Mitarbeiter beschäftigt.

Aktienoptionen

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

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstandes basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.

≡ Finanzkalender

| | |
|-------------------|---|
| 17.08.2004 | Halbjahresbericht 2004 |
| 29.09.2004 | HypoVereinsbank German Investment Conference, München |
| 21.10.2004 | Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main |
| 16.11.2004 | Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2004 |
| 22.11.2004 | Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main |



Deutsche EuroShop AG
Investor Relations

Oderfelder Straße 23
D-20149 Hamburg

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

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

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