



Zwischenbericht  
1.-3. Quartal 2003

**DES**

Deutsche EuroShop AG



## ≡ Kennzahlen

in Mio. €	Konzern		AG	
	1.1.-30.9. 2003	1.1.-30.9. 2002	1.1.-30.9. 2003	1.1.-30.9. 2002
Umsatzerlöse	36,7	34,5	-	-
Erträge aus Beteiligungen	5,1	3,2	19,6	16,9
Zinssaldo	-9,9	-8,5	2,8	3,5
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Konzern-) Perioden- überschuss/-fehlbetrag	7,7	3,9	20,9	18,6
EBITDA	1,1	-2,1	15,3	13,7
Free Cash Flow je Aktie in €	33,5	28,1	-	-
Ergebnis je Aktie in €	-	-	1,33	1,19
	0,07	-0,13	-	-
	<b>30.9.2003</b>	<b>31.12.2002</b>	<b>30.9.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
Bilanzsumme	964	1000	616	632
Anlagevermögen	804	815	514	513
Umlaufvermögen	161	186	102	119
Eigenkapital	528	557	595	610
Verbindlichkeiten	412	420	0	7
Eigenkapitalquote (Eigenkapital zu Bilanzsumme)	54,8%	55,7%	96,6%	96,5%

## ≡ Kennzahlen der Aktie

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	20 Mio. €
Ausstehende Aktien	15.625.000 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende 2002 (steuerfrei)	1,92 €
Kurs am 30.12.2002	31,00 €
Kurs am 30.09.2003	32,05 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	33,95 €/29,70 €
Marktkapitalisierung	501 Mio. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart
Indizes	SDAX, GPR 250, EPIX 30
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE



## **≡ Inhalt**

Brief des Vorstandes	<b>2</b>
News-Ticker	<b>3</b>
Geschäftsentwicklung	<b>4</b>
Aktie	<b>5</b>
Ausblick	<b>7</b>
Konzernbilanz	<b>8</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	<b>10</b>
Eigenkapital- veränderungsrechnung	<b>10</b>
Kapitalflussrechnung	<b>12</b>
Anhang/Erläuterungen	<b>14</b>
Gewinn- und Verlustrechnung der AG	<b>17</b>
Bilanz der AG	<b>18</b>
Organe	<b>20</b>
Finanzkalender	<b>21</b>

# DES

# Deutsche EuroShop AG

## ≡ Brief des Vorstandes

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

im August und Oktober haben wir den Erwerb von zwei neuen Shoppingcenter-Beteiligungen bekannt gegeben. Zum einen engagieren wir uns ab 1. Januar 2004 mit 50 % am Hamburger Phoenix-Center, das im Herbst 2004 eröffnet werden soll. Das anteilige Investitionsvolumen beläuft sich auf 78 Mio. €, der Eigenkapitalanteil auf 25 Mio. €. Zum anderen haben wir am 1. Oktober eine Beteiligung von 65 % am Forum Wetzlar erworben. Hier liegt das anteilige Investitionsvolumen bei 73 Mio. € und der Eigenkapitalanteil bei 29 Mio. €. Somit stehen uns noch 18 Mio. € Eigenmittel für eine weitere Investition zur Verfügung.

Beide Akquisitionen weisen eine erfreuliche Entwicklung in der Vorvermietung auf. Das Forum Wetzlar ist eineinhalb Jahre vor der Fertigstellung bereits zu 52 %, das Phoenix-Center ein Jahr vor der Eröffnung zu 70 % vermietet. Beim dritten noch im Bau befindlichen Objekt, dem Pécs Árkád, an dem wir seit Ende 2002 beteiligt sind, liegt die Vermietungsquote sechs Monate vor der Eröffnung bei 95 %. Alle bereits im Betrieb befindlichen Center weisen einen weiterhin stabilen Vermietungsstand von über 99 % aus.

Die Baumaßnahmen für die drei neuen Shoppingcenter erfolgen plangemäß. Das gilt auch für die Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums, in dessen Nordteil für rund 35 Mio. € der größte miniMAL Lebensmittelmarkt Deutschlands sowie ein Breuninger Textilhaus entstehen. Im Rhein-Neckar-Zentrum wurde im August die Modernisierung von weiteren 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erfolgreich abgeschlossen und von den Kunden gut angenommen, was an einer sichtbar gesteigerten Besucherfrequenz zu erkennen ist.

Die Altmarkt-Galerie in Dresden hat im September Jubiläum gefeiert und blickt auf ein über den Erwartungen liegendes erstes Jahr zurück. Die täglichen Besucherzahlen haben sich auf hohem Niveau stabilisiert und in der Folge davon auch die Umsätze der Einzelhändler.

Zwischenzeitlich hat sich die Deutsche Bank von ihrem zuletzt noch 8 % betragenden Anteilsbesitz getrennt. Damit erhöhte sich der Streubesitz an unserer Gesellschaft auf 79 % oder rund 400 Mio. € Marktkapitalisierung. Zusammen mit unseren intensiven Investor Relations-Maßnahmen führte dies zu einer erfreulichen Steigerung der Aufmerksamkeit, die unser Unternehmen erfährt. Wir werden den eingeschlagenen Weg fortsetzen und danken Ihnen an dieser Stelle für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im November 2003



Claus-Matthias Böge



Dirk Hasselbring

### ≡ News-Ticker

**Die Deutsche EuroShop auf der German Midcap Conference der DVFA – das Video der Präsentation ist jetzt online.**

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

## ≡ Geschäftsentwicklung

Das dritte Quartal 2003 war vom außergewöhnlich heißen Sommer in Europa geprägt, der die Kauflust gemindert hat. Das allgemeine Konsumklima aber weist seit Mitte des Jahres einen leicht positiven Trend auf, so dass wir dem Weihnachtsgeschäft zuversichtlich entgegensehen.

### **Langer Samstag ein großer Erfolg**

Die seit 1. Juni bis 20 Uhr verlängerten Öffnungszeiten an Samstagen haben sich als konstant umsatzstark etabliert. Dabei handelt es sich in den Centern tatsächlich überwiegend um Zusatzgeschäft. Kunden nehmen auch längere Anfahrtswege in Kauf, da sie nicht mehr unter dem Druck stehen, alle Einkäufe bis 14 bzw. 16 Uhr erledigen zu müssen.

### **Operatives Ergebnis der AG weiter verbessert**

In der AG erzielten wir in den ersten neun Monaten ein operatives Ergebnis (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) von 20,9 Mio. € gegenüber 18,6 Mio. € im entsprechenden Vorjahreszeitraum (+12 %). Die Erträge aus Beteiligungen flossen dabei mit 19,6 Mio. € (16,9 Mio. €) ein (+16 %). Die Steigerung ist maßgeblich darauf zurückzuführen, dass die Altmarkt-Galerie in Dresden 2003 erstmals über die volle Berichtsperiode zum Erfolg beisteuert. Zusätzlich positiv wirkte sich der Abschluss der Umbau- und Umstrukturierungsmaßnahmen im Rhein-Neckar-Zentrum aus.

### **Periodenüberschuss der AG um 12 % erhöht**

Aufgrund des niedrigeren Zinsniveaus und der Mittelabflüsse für den Erwerb der Beteiligung am Allee-Center in Hamm im Frühjahr 2002 fielen die Zinserträge im Berichtszeitraum mit 2,8 Mio. € um 0,8 Mio. € niedriger aus als in der Vorjahresperiode. Nach Abzug der Ertragsteuern (Zuführung zur Rückstellung für latente Ertragsteuern) und sonstigen Steuern ergibt sich ein Periodenüberschuss von 15,3 Mio. € gegenüber 13,7 Mio. € 2002, was einer Steigerung um rund 12 % entspricht.

## Positive Umsatzentwicklung im Konzern

Auch in der Umsatzentwicklung des Konzerns wirken sich die abgeschlossenen Umbaumaßnahmen im Rhein-Neckar-Zentrum positiv aus. So sind die Umsatzerlöse um 6 % von 34,5 auf 36,7 Mio. € gestiegen. Die Erträge aus Beteiligungen erhöhten sich von 3,2 auf 5,1 Mio. € (+59 %). Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Shoppingcenter in Dresden und Kassel 2002 eröffnet wurden und 2003 erstmals über den gesamten Berichtszeitraum zum Ergebnis beitragen.

## 1,1 Mio. € Konzernperiodenüberschuss

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind aufgrund nachlassender Investitionstätigkeit in den ersten neun Monaten von 8,7 Mio. € um knapp 18 % auf 7,1 Mio. € gesunken. Das Konzernperiodenergebnis des dritten Quartals ist durch eine Dachsanierung im Centro Commerciale Friuli in Udine, die im September begonnen wurde, mit 0,6 Mio. € belastet und daher negativ (-0,3 Mio. €).

Die Zinserträge lagen in den ersten neun Monaten mit 4,2 Mio. € um 1,4 Mio. € unter denen des Vorjahres, was insbesondere mit dem 2003 gesunkenen Zinsniveau zu begründen ist.

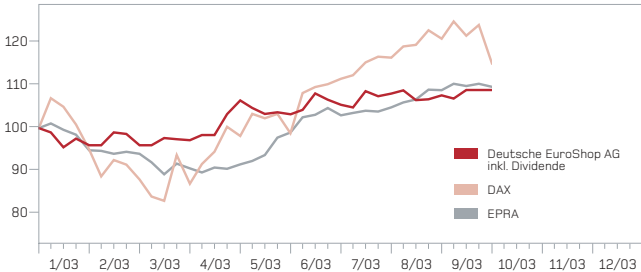
Insgesamt konnte das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 3,9 auf 7,7 Mio. € (+95 %) nahezu verdoppelt werden. Nach Abzug der Steuern und der Anteile anderer Gesellschafter ergibt sich ein Konzernperiodenüberschuss von 1,1 Mio. € (-2,1 Mio. €).

## ≡ Aktie

Unsere Aktie hat sich im dritten Quartal stabil nach oben entwickelt. Im Vergleich zum Schlusskurs des zweiten Quartals erhöhte sich ihr Kurs um 3 % auf 32,05 € am 30. September.

## Deutsche EuroShop AG vs. DAX und EPRA

im Vergleich Januar 2003 bis September 2003 (indexierte Darstellung, Basis 100, in %)



### Streubesitz jetzt bei 79 %

Nachdem die Deutsche Bank Mitte September ihren Anteilsbesitz vollständig veräußert hat, befinden sich nun 79 % der Aktien im Streubesitz. Die übrigen 21 % werden von der Familie Otto als einzig verbliebenem Großaktionär gehalten. Die Zahl unserer Aktionäre hat sich durch die Platzierung des Deutsche-Bank-Pakets in drei Tranchen um insgesamt etwa 1.500 erhöht. Derzeit haben wir über 5.800 Aktionäre.

### Analysten-Coverage etabliert

Unsere anlässlich der Veröffentlichung der Halbjahreszahlen 2003 durchgeführte Analystenkonferenz in Frankfurt am Main stieß auf großes Interesse. Inzwischen beobachten sechs Analysten renommierter Institute im In- und europäischen Ausland unsere Aktie regelmäßig und erschliessen mit ihren Empfehlungen neue Investorenkreise.

### Aktienumsätze weiter gestiegen

Der erhöhte Streubesitz, die gestärkte Analysebasis und positive Nachrichten aus dem Unternehmen haben die Aktienumsätze im dritten Quartal im Vergleich zum zweiten um 17 % steigen lassen. Gegenüber dem ersten Quartal haben sich die Umsätze mehr als verdreifacht.



## **Aufnahme in die Indizes SDAX und GPR 250**

Die Aufnahme in die Indizes SDAX (seit 14. Juli 2003) und GPR 250 (seit 1. Oktober 2003, GPR steht für Global Property Research) hat für eine so genannte technische Nachfrage von Seiten indexnachbildender Investoren gesorgt und die Entwicklung der Aktienumsätze gefördert. Einen weiteren Schub erwarten wir ab Januar 2004 durch die Aufnahme in den EPRA-Index (European Public Real Estate Association), einen weltweit bedeutenden Index für Immobilienaktien.

## **≡ Ausblick**

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus liegen die Zinserträge unter den ursprünglichen Erwartungen. Dieser Effekt kann aber durch höher als erwartet ausgefallene Restausschüttungen unserer Beteiligungsgesellschaften aus 2002 und dadurch höher als geplanten Beteiligungserträgen im Geschäftsjahr 2003 kompensiert werden.

## **Operatives Ergebnis der AG voll im Plan**

Wir sind weiter zuversichtlich, das für 2003 geplante operative Ergebnis der Deutsche EuroShop AG von 27,6 Mio. € und einen Bilanzgewinn von 30 Mio. € zu erzielen.

## **Dachsanierung in Udine belastet Konzernergebnis**

Das Konzernergebnis 2003 wird durch die Dachsanierung im Centro Commerciale Friuli in Udine mit insgesamt etwa 2,5 Mio. € belastet. Dadurch werden wir voraussichtlich einen Verlust von etwa 0,5 Mio. € und nicht wie ursprünglich geplant einen Konzernperiodenüberschuss von 1,4 Mio. € ausweisen.

## **In Kürze voll investiert**

Nach dem Erwerb der Beteiligungen in Hamburg und Wetzlar stehen uns noch 18 Mio. € für ein weiteres Shoppingcenter-Investment zur Verfügung. Aus heutiger Sicht bestehen gute Aussichten, dass wir bis zum Jahresende wie geplant voll investiert sein werden.

## ≡ Konzernbilanz

Aktiva in Tsd. €	30.09.2003	31.12.2002
<b>A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>B. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	375	414
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	655.095	670.676
2. Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	146	168
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.546	8
III. Finanzanlagen Beteiligungen	143.405	143.405
	<b>803.567</b>	<b>814.671</b>
<b>C. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	931	2.418
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.302	16.175
3. Sonstige Vermögensgegenstände	11.220	13.129
II. Wertpapiere Sonstige Wertpapiere	46.517	0
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	78.627	153.860
	<b>160.597</b>	<b>185.582</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>240</b>	<b>1</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>964.407</b>	<b>1.000.258</b>

Passiva in Tsd. €	30.09.2003	31.12.2002
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	20.000	20.000
II. Kapitalrücklage	507.365	528.512
III. Gewinnrücklage	1.979	1.979
IV. Konzernperiodenüberschuss/ -bilanzgewinn	1.095	8.853
V. Anteile anderer Gesellschafter	-2.421	-2.527
	<b>528.018</b>	<b>556.817</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	20.168	15.018
2. Sonstige Rückstellungen	4.223	7.615
	<b>24.391</b>	<b>22.633</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	408.151	409.434
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	758	901
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1	6.962
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.088	2.746
	<b>411.998</b>	<b>420.043</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0</b>	<b>765</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>964.407</b>	<b>1.000.258</b>

## ≡ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in Tsd. €

1. Umsatzerlöse
2. Sonstige betriebliche Erträge
3. Personalaufwand
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung 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
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
12. Sonstige Steuern
<b>13. Periodenüberschuss/-fehlbetrag</b>
14. Ergebnisanteile anderer Gesellschafter
<b>15. Konzernperiodenüberschuss/-fehlbetrag</b>

## ≡ Eigenkapitalveränderungsrechnung

in Tsd. €	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage
<b>01.01.2002</b>	20.000	570.257
Dividende/Entnahmen		-29.361
Konzernergebnis		
Entnahmen aus Kapitalrücklagen		-5.494
Einstellung in Gewinnrücklagen		
Sonstiges		
<b>30.09.2002</b>	20.000	535.402
<b>01.01.2003</b>	20.000	528.512
Dividende/Entnahmen		-21.147
Konzernergebnis		
Entnahmen aus Kapitalrücklagen		
Einstellung in Gewinnrücklagen		
Sonstiges		
<b>30.09.2003</b>	20.000	507.365

	01.07.-30.09. 2003	01.07.-30.09. 2002	01.01.-30.09. 2003	01.01.-30.09. 2002
	12.373	12.032	36.653	34.460
	0	90	183	184
	223	135	578	298
	5.463	5.202	16.614	16.401
	3.042	4.218	7.132	8.685
	1.427	1.014	5.056	3.150
	1.160	1.632	4.158	5.568
	0	0	0	120
	4.606	4.706	14.053	13.921
	<b>1.626</b>	<b>507</b>	<b>7.673</b>	<b>3.937</b>
	1.645	1.645	5.845	5.353
	185	182	657	713
	<b>-204</b>	<b>-1.320</b>	<b>1.171</b>	<b>-2.129</b>
	-63	65	-76	59
	<b>-267</b>	<b>-1.255</b>	<b>1.095</b>	<b>-2.070</b>

Gewinn- rücklage	Konzern- bilanzgewinn	Ausgleichs- posten	Summe
1.066	639	5.092	597.054
	-639	-2.252	-32.252
	2.924	-59	2.865
			-5.494
500			500
		-3.273	-3.273
1.566	2.924	-492	559.400
1.979	8.853	-2.527	556.817
	-8.853	-265	-30.265
	1.095	76	1.171
			0
			0
		296	296
1.979	1.095	-2.421	528.018

## ≡ Kapitalflussrechnung

in Tsd. €	01.01.-30.09. 2003	01.01.-30.09. 2002
1. Konzernperiodenergebnis	1.095	-2.070
2. Auf andere Gesellschafter entfallender Ergebnisanteil	76	-59
3. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	16.614	16.401
4. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	1.758	-3.369
<b>5. Cash Earnings nach DVFA/SG</b>	<b>19.543</b>	<b>10.903</b>
6. Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-6
7. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Forde- rungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungs- tätigkeit zuzuordnen sind	3.156	6.497
8. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leist- ungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungs- tätigkeit zuzuordnen sind	-566	-1.724
<b>9. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>22.133</b>	<b>15.670</b>
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegen- ständen des Sachanlagevermögens	0	1.055
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.509	-116.327
12. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-4
13. Einzahlungen aus Abgängen von Gegen- ständen des Finanzanlagevermögens	0	500
14. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.962	-5.243

in Tsd. €	01.01.–30.09. 2003	01.01.–30.09. 2002
15. Einzahlungen auf Grund von Finanz- mittelanlagen kurzfr. Finanzdisposition	2.500	2.813
16. Auszahlungen auf Grund von Finanz- mittelanlagen kurzfr. Finanzdisposition	-9.627	-3.546
<b>17. Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-19.598</b>	<b>-120.752</b>
18. Auszahlungen an Unternehmenseigner (Dividenden)	-30.265	-32.252
19. Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	0	113.109
20. Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.283	-897
<b>21. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-31.548</b>	<b>79.960</b>
22. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-29.013	-25.122
23. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	153.860	196.100
24. Änderung des Finanzmittelfonds aus Änderung des Konsolidierungskreises	296	-3.273
<b>25. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>125.143</b>	<b>167.705</b>

## ≡ Anhang/Erläuterungen

### **Grundlagen der Berichterstattung**

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 2003 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS 6), des Aktiengesetzes und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung erstellt.

Der Abschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen. Er enthält nach Ansicht des Vorstandes alle erforderlichen Anpassungen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten neun Monate bis zum 30. September 2003 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 2002 veröffentlicht.

### **Konsolidierungskreis**

Der Konsolidierungskreis entspricht dem zum 31. Dezember 2002; sämtliche Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert beibehalten. Wir verweisen daher hinsichtlich der Einzelheiten auf die ausführliche Darstellung der Grundlagen und Methoden sowie auf die angewendeten Grundsätze des im Geschäftsbericht 2002 vollständig abgedruckten Jahresabschlusses.

### **Vergleichbarkeit der Quartalsergebnisse**

Die Vergleichszahlen des dritten Quartals 2002 sind mit großer Sorgfalt geschätzt, da die Rechnungslegung erst im zweiten Quar-



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

## Erläuterungen zum Konzernabschluss

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns hat sich im Berichtszeitraum um 35,9 auf 964,4 Mio. € vermindert. Dies ist insbesondere auf die im Juni 2003 erfolgte Dividendenausschüttung zurückzuführen. Das bilanzielle Eigenkapital verminderte sich per saldo um 28,8 Mio. €. Gleichzeitig hat sich die bilanzielle Eigenkapitalquote leicht auf knapp 55 % (im Vorjahr rund 56 %) ermäßigt.

Darüber hinaus wurden kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückgeführt und eine weitere Eigenkapitaleinzahlung in unsere Beteiligungsgesellschaft Einkaufs-Center Arkaden Pecs KG geleistet.

Hinsichtlich der Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung verweisen wir auf unsere Ausführungen zur Geschäftsentwicklung auf den Seiten 4 und 5.

## 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 zu Grunde. Diese gliedern sich wie folgt:

Umsatzerlöse in Tsd. €	Inland	Ausland	davon EU	Gesamt
01.01.-30.09.2003	28.959	7.694	7.694	36.653
01.01.-30.09.2002	27.027	7.433	7.433	34.460

**Dividende**

Die Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie wurde im 2. Quartal 2003 ausgeschüttet.

**Mitarbeiter**

Zum 30. September 2003 waren im Konzern drei Mitarbeiter beschäftigt.

**Aktioptionen**

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.

## ≡ Gewinn- und Verlustrechnung der AG

in Tsd. €	01.01.-30.09. 2003	01.01.-30.09. 2002
1. Sonstige betriebliche Erträge	29	82
2. Personalaufwand	578	298
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	9	3
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen	974	1.569
5. Erträge aus Beteiligungen	19.626	16.920
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.782	3.567
7. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	120
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0
<b>9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>20.876</b>	<b>18.579</b>
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.506	4.900
11. Sonstige Steuern	39	0
<b>12. Periodenüberschuss</b>	<b>15.331</b>	<b>13.679</b>

## ≡ Bilanz der AG

Aktiva in Tsd. €	30.09.2003	31.12.2002
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	4	5
II. Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	35	33
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	387.700	386.891
2. Beteiligungen	126.356	126.356
	<b>514.095</b>	<b>513.285</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.124	0
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.302	16.175
3. Sonstige Vermögensgegenstände	688	1.607
II. Wertpapiere	45.597	0
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	18.890	100.897
	<b>101.601</b>	<b>118.679</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>27</b>	<b>0</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>615.723</b>	<b>631.964</b>

<b>Passiva in Tsd. €</b>	<b>30.09.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	20.000	20.000
II. Kapitalrücklage	557.612	557.612
III. Gewinnrücklage	1.979	1.979
IV. Periodenüberschuss/Bilanzgewinn	15.331	30.000
	<b>594.922</b>	<b>609.591</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	19.689	14.183
2. Sonstige Rückstellungen	1.110	1.216
	<b>20.799</b>	<b>15.399</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1	11
3. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1	6.963
	<b>2</b>	<b>6.974</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>615.723</b>	<b>631.964</b>

## ≡ Organe der Gesellschaft

### **Vorstand**

Claus-Matthias Böge  
Dirk Hasselbring

### **Aufsichtsrat**

Manfred Zaß (Vorsitzender)  
Dr. Michael Gellen (stellv. Vorsitzender)  
Thomas Armbrust  
Dr. Tessen von Heydebreck  
Dr. Jörn Kreke  
Alexander Otto



## ≡ Finanzkalender

### 2003

01.12.2003

Seydler Immobilien-Tag, Frankfurt am Main

### 2004

29.03.2004

Deutsche Bank German Corporate Conference,  
Frankfurt am Main

20.04.2004

Bilanzpressekonferenz und Analystenkonferenz,  
Hamburg

25.05.2004

Zwischenbericht 1. Quartal 2004

17.06.2004

Hauptversammlung, Frankfurt am Main

17.08.2004

Halbjahresbericht 2004

16.11.2004

Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2004





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

Oderfelder Straße 23  
D-20149 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 - 41 35 79-20  
Telefax: +49 (0)40 - 41 35 79-29  
E-Mail: [info@deutsche-euroshop.de](mailto:info@deutsche-euroshop.de)  
[www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

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

**Gestaltung & Produktion**  
GDS GmbH, Gestaltungs-Agentur, Hamburg