The image is a vertical painting with a red background. It depicts a man and a woman smiling and looking towards the right. The woman is in the foreground, wearing a white sleeveless top and a watch, holding a large light blue shopping bag. The man is behind her, wearing a dark vest over a white shirt. They are holding several other shopping bags, including one with a German flag design. The overall style is expressive and colorful.

The Art of Shopping  
Zwischenbericht  
1. – 3. Quartal 2005

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

## Kennzahlen

### Konzern-Kennzahlen

Mio. €	01.01. – 30.09.2005	01.01. – 30.09.2004	Veränderung
Umsatzerlöse	53,3	45,3	18 %
EBIT	42,9	39,7	8 %
Finanzergebnis	-20,8	-17,7	-18 %
EBT	22,1	22,0	0 %
Konzernperiodenüberschuss	13,7	14,9	-9 %
Ergebnis je Aktie in €	0,87	0,96	-9 %
	30.09.2005	31.12.2004	Veränderung
Eigenkapital	669,6	684,4	-2 %
Verbindlichkeiten	639,6	612,6	4 %
Bilanzsumme	1.371,3	1.370,2	0 %
Eigenkapitalquote in %	48,8	49,9	
Gearing in %	105	100	
Liquide Mittel	129,1	150,3	-14 %

### Kennzahlen der Aktie

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	20 Mio. €
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	15.625.000
Dividende 2004 (steuerfrei)	1,92 €
Kurs am 31.12.2004	38,51 €
Kurs am 30.09.2005	46,20 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	50,50 €/38,23 €
Marktkapitalisierung am 30.09.2005	722 Mio. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, HASPAX
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

## Inhalt

- 4** Vorwort
- 6** Unternehmensentwicklung
- 8** Die Shoppingcenter-Aktie
- 9** Ereignisse nach Ende der Zwischenperiode
- 10** Ausblick
- 12** Konzernbilanz
- 14** Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 14** Eigenkapitalspiegel
- 16** Kapitalflussrechnung
- 17** Anhang/Erläuterungen
- 19** Finanzkalender 2005

### +++News Ticker+++

Website-Relaunch: Seit Anfang November 2005 hat die Internetseite der Deutsche EuroShop ein neues Aussehen. Bei der Gestaltung und Programmierung haben wir besonderen Wert auf Barrierefreiheit gelegt.

Besuchen Sie unsere neue Website unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

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

das dritte Quartal bestätigte den Trend der ersten sechs Monate: Unser Shoppingcenter-Portfolio ist gut aufgestellt und erfüllt die Erwartungen voll und ganz. Die neu eröffneten Center in Hamburg und Wetzlar sind erfreulich angelaufen. In den City-Arkaden Klagenfurt sind bereits sechs Monate vor der geplanten Eröffnung im März 2006 sämtliche Flächen langfristig an renommierte nationale und internationale Einzelhändler vermietet. Damit können wir optimistisch in die Zukunft schauen.

Insgesamt haben wir den Umsatz im Vergleich zur Vorjahresperiode um 18 % auf 53,3 Mio. € steigern können. Das EBIT stieg um 8 % auf 42,9 Mio. €. Der Konzernperiodenüberschuss lag mit 13,7 Mio. € um 9 % unter dem Vorjahresergebnis. Ursächlich für diesen Rückgang ist vor allem der in 2004 realisierte außerordentliche Gewinn aus dem Verkauf des italienischen Centers in Udine. Bereinigt um Währungsumrechnungseffekte aus unserer ungarischen Beteiligungsgesellschaft und um den erwähnten Verkauf in Italien ist das Ergebnis um 41 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen.

Diese positiven Ergebnisse veranlassen uns, unsere Prognosen für das Gesamtjahr anzuheben und zu präzisieren. Wir erwarten für 2005 Umsatzerlöse von 71–72 Mio. € und ein währungsbereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von 30–32 Mio. €.

In Bezug auf neue Akquisitionen mussten wir Sie im Halbjahresbericht noch vertrösten. Nun können wir Ihnen von erfolgreich abgeschlossenen Investitionen berichten, auch wenn diese kurz nach der Berichtsperiode erfolgt sind: Mit Wirkung zum 1. Januar 2006 weiten wir unser Engagement im Main-Taunus-Zentrum auf 43,1 %,



Claus-Matthias Böge  
Olaf G. Borkers (re.)

im Rhein-Neckar-Zentrum und im französischen Center Shopping Etrembières auf 99,8 % aus.

Das 15. Shoppingcenter in unserem Portfolio wird das Rathaus-Center in Dessau sein. Ebenfalls zum 1. Januar 2006 erwerben wir eine Beteiligung in Höhe von 94,9 % an diesem Objekt. Die Anfangsrendite liegt bei über 7 %. Das Center bietet auf einer Mietfläche von rund 25.000 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen rund 80 Fachgeschäfte und zusätzlich 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Im Rathaus-Center sind alle Ladenflächen langfristig an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet; insgesamt liegt der wirtschaftliche Vermietungsstand bei 98 %.

Für das Geschäftsjahr 2005 möchten wir die – weiterhin steuerfreie – Dividende auf 2,00 € je Aktie erhöhen und Sie am geschäftlichen Erfolg der Deutsche EuroShop teilhaben lassen. Wir werden unsere bewährte Strategie beibehalten und danken Ihnen an dieser Stelle für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im November 2005

Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

## Unternehmensentwicklung

### Unternehmensentwicklung

Der positive Trend unserer Geschäftsentwicklung hat sich im dritten Quartal fortgesetzt. Umsatz und Ergebnis liegen deutlich über den bereinigten Vorjahreswerten. Vor allem unsere neu eröffneten Shoppingcenter Árkád Pécs, Phoenix-Center Hamburg und das Forum Wetzlar haben zu dieser Steigerung beigetragen.

#### Umsatzentwicklung

##### **18 % Umsatzplus**

Die Umsatzerlöse erhöhten sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2005 um 18 % von 45,3 Mio. € auf 53,3 Mio. €. Bereinigt um die Erlösbeiträge der neu eröffneten Center sowie des im Juli 2004 veräußerten Einkaufszentrums in Italien ist der Umsatz um 2 % gestiegen.

#### Ertragslage

##### **Geringere sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge fielen im Vergleich zur Vorjahresperiode um 6,4 Mio. € geringer aus, da durch den Verkauf unseres italienischen Objektes in Udine im Juli 2004 ein Veräußerungsgewinn in Höhe von 4,8 Mio. € in dieser Position enthalten war. Des Weiteren wurden im Vorjahr 2,1 Mio. € Währungsgewinne ausgewiesen, die – wie wir bereits im Halbjahresbericht erläutert haben – durch die Volatilität des ungarischen Forint im laufenden Geschäftsjahr in Währungsverluste umgeschlagen sind. Demgegenüber steht ein Mehrertrag aus der Anlage liquider Mittel in geldmarktnahe Fonds in Höhe von 0,5 Mio. €, der in diesem Jahr positiv zu Buche schlägt.

##### **Aufwand um 12 % zurück gegangen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um 1,6 Mio. € auf 11,1 Mio. € zurück. Das ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass aufgrund der geringeren Anzahl in Bau befindlicher Objekte die investitionsbedingten Einmalkosten deutlich zurückgegangen sind.

### **EBIT 8 % höher**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist um 3,2 Mio. € von 39,7 Mio. € auf 42,9 Mio. € gestiegen (+8 %). Bereinigt um Währungseinflüsse und den bereits erwähnten Veräußerungsgewinn erhöhte sich das Ergebnis um 10,6 Mio. € (+32 %).

### **Schwächeres Finanzergebnis durch erhöhten Zinsaufwand**

Das Zinsergebnis hat sich gegenüber den ersten neun Monaten des Vorjahres um 5,0 Mio. € auf -23,6 Mio. € verschlechtert. Dies resultiert hauptsächlich aus Zinsaufwendungen für unsere neu eröffneten Center. Das Beteiligungsergebnis verbesserte sich auf 3,6 Mio. €, da im zweiten Quartal 2005 zusätzliche Beteiligungserträge aus unserem Objekt Galeria Dominikanska in Breslau in das Ergebnis einfließen.

### **Bereinigter Konzernperiodenüberschuss: +41 %**

Das unbereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) ist mit 22,1 Mio. € (+0,1 Mio. €) gegenüber der Vorjahresperiode nahezu unverändert. Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Sondereffekte aus der Währungsumrechnung und dem Verkauf des Shoppingcenters in Italien ergibt sich eine EBT-Steigerung von 50%. Der Konzernperiodenüberschuss liegt nach Abzug der Steuern sowie nach Anteilen Dritter mit 13,7 Mio. € um 1,3 Mio. € oder 9 % unter der vergleichbaren Vorjahresperiode. Bereinigt um die Sondereffekte ergab sich allerdings eine Ergebnissteigerung von 41 %.

## Vermögens- und Finanzlage

### **129,1 Mio. € liquide Mittel**

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns hat sich im Berichtszeitraum um 1,1 Mio. € auf 1.371,3 Mio. € erhöht. Das Anlagevermögen hat sich um 21,4 Mio. €, die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 0,8 Mio. € erhöht. Die liquiden Mittel haben sich infolge der Dividendenzahlung im Juni um 21,2 Mio. € auf 129,1 Mio. € verringert.

### **Eigenkapitalquote: 48,8 %**

Die Ausschüttung der Dividende hat ebenfalls zu einem Rückgang des Eigenkapitals um 14,8 Mio. € auf 669,6 Mio. € geführt. Das entspricht

## Die Shoppingcenter-Aktie

einer Eigenkapitalquote von 48,8 %, die 1,1 Prozentpunkte unter dem Wert zum 31. Dezember 2004 liegt.

### Verbindlichkeiten steigen durch Neubauprojekte

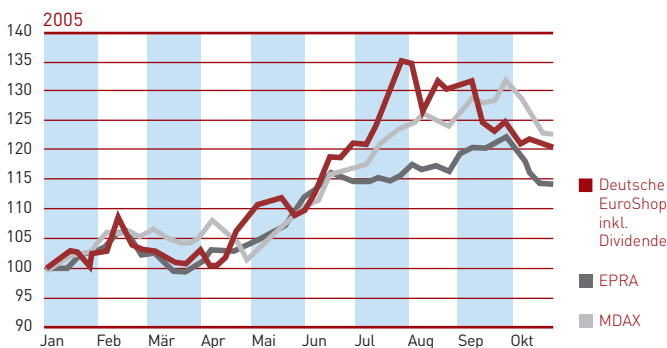
Die latenten Steuerrückstellungen haben sich infolge weiterer Zuführungen um 5,4 Mio. € auf 57,1 Mio. € erhöht. Die langfristigen Bankverbindlichkeiten erhöhten sich, bedingt durch weitere Darlehensauszahlungen der im Bau befindlichen Shoppingcenter in Wetzlar und Klagenfurt, um 31,1 Mio. € auf 628,6 Mio. €. Die sonstigen Rückstellungen haben sich im Wesentlichen durch die Zahlung abgerechneter Bauleistungen um 15,2 Mio. € auf 3,0 Mio. € reduziert.

## Die Shoppingcenter-Aktie

Der Kurs unserer Aktie hat sich von 38,51 € zu Jahresbeginn auf 46,20 € am 30. September 2005 erhöht. Das entspricht einer Steigerung um 20,0 %. Während die Performance-Indizes DAX und MDAX sich um 18,5 % bzw. 32,2 % verbesserten, haben die Aktionäre der Deutsche EuroShop unter Hinzurechnung der am 24. Juni 2005 ausgeschütteten Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie eine Performance von 25,0 % erzielt.

### Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA

im Vergleich Januar bis September 2005  
(indexierte Darstellung, Basis 100, in %)





## Ereignisse nach Ende der Zwischenperiode

### **Zahlreiche Investorengespräche**

Im abgelaufenen Quartal haben wir Roadshows in Düsseldorf und Frankfurt durchgeführt und sind auf positive Resonanz gestoßen. Ende September haben wir die Deutsche EuroShop auf Kapitalmarktkonferenzen der HypoVereinsbank und der Citigroup in München bzw. London präsentiert. Darüber hinaus haben wir in Hamburg bei diversen Besuchen des Phoenix-Centers Analysten und Investoren den „Blick hinter die Kulissen“ geboten.

### **Neue Analysten-Coverage**

Die Privatbank Sal. Oppenheim hat im September die Coverage unserer Aktie mit der Empfehlung „Kaufen“ begonnen. Weitere Banken haben angekündigt, in Kürze Analysen zur Deutsche EuroShop-Aktie zu verfassen.

## **Ereignisse nach Ende der Zwischenperiode**

Die Deutsche EuroShop erweitert zum Jahresende 2005 ihre Beteiligungen am Main-Taunus-Zentrum (Sulzbach) auf 43,1 % sowie am Rhein-Neckar-Zentrum (Viernheim) und Shopping Etrembières (Annemasse) auf 99,8 %. Zum 1. Januar 2006 werden 94,9 % der Anteile am Rathaus-Center in Dessau übernommen.

### Ausblick

In Deutschland verläuft die wirtschaftliche Erholung weiterhin sehr schleppend. Der private Konsum blieb bisher hinter den Erwartungen zurück. Eine der Ursachen ist der Energiepreisanstieg, der die Kaufkraft der privaten Haushalte schmälert. Dennoch gehen wir weiter davon aus, dass sich die Lage im Einzelhandel, dem für uns relevanten Wirtschaftssegment, bis Jahresende leicht entspannt.

#### **Erhöhung der Prognose für 2005**

Auf Basis des Ergebnisses der ersten neun Monate erhöhen und präzisieren wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2005: Unsere Planung sieht nun vor, dass die Umsatzerlöse auf 71–72 Mio. € steigen werden (bisher 68–72 Mio. €). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) soll währungsbereinigt auf 56–58 Mio. € steigen (Planung bislang: 53–56 Mio. €). Unsere Prognose für das währungsbereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) vor Neubewertung erhöhen wir von 28–30 Mio. € auf 30–32 Mio. €.

#### **Neues Shoppingcenter in Deutschland**

Bis zum Jahresende 2005 hoffen wir, über eine weitere Akquisition in Deutschland mit einem Volumen von rund 80 Mio. € berichten zu können. Zusammen mit der Erhöhung der Beteiligungen am Main-Taunus-Zentrum, Rhein-Neckar-Zentrum und Shopping Etrembières (rund 22 Mio. €) sowie dem Erwerb des Rathaus-Center Dessau (rund 108 Mio. €) haben wir unsere Investitionspläne für 2005 in jedem Fall erfüllt.

#### **Dividendenvorschlag für 2005: 2,00 € je Aktie**

Wir erwarten, in 2005 einen ausschüttungsfähigen Free Cash Flow von etwa 32,9 Mio. € zu erwirtschaften. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung aus heutiger Sicht für das Geschäftsjahr 2005 eine Dividendenerhöhung von 1,92 € auf 2,00 € je Aktie vorschlagen.

Konzernabschluss



## Konzernbilanz

### Konzernbilanz

<b>AKTIVA</b> in T€	<b>30.09.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögensgegenstände</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	18	12
Sachanlagen	204.526	183.100
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	918.470	918.470
Finanzanlagen	101.669	101.669
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.224.683</b>	<b>1.203.251</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.814	1.985
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	3.320	0
Sonstige Vermögensgegenstände	12.348	14.697
Wertpapiere	49.070	63.945
Liquide Mittel	80.048	86.330
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>146.600</b>	<b>166.957</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.371.283</b>	<b>1.370.208</b>

<b>PASSIVA</b> in T€	<b>30.09.2005</b>	<b>31.12.2004</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Grundkapital	20.000	20.000
Kapitalrücklagen	494.327	496.363
Gewinnrücklagen	91.565	91.042
Konzernjahresüberschuss	13.665	27.736
<b>Zwischensumme</b>	<b>619.557</b>	<b>635.141</b>
<b>Minderheitenanteile</b>	<b>50.048</b>	<b>49.271</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>669.605</b>	<b>684.412</b>
<b>LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN</b>		
Bankverbindlichkeiten	628.637	597.576
Sonstige Verbindlichkeiten	86	86
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>628.723</b>	<b>597.662</b>
<b>Passive latente Steuern</b>	<b>57.069</b>	<b>51.676</b>
<b>KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN</b>		
Bankverbindlichkeiten	3.220	6.675
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.960	3.742
Steuerrückstellungen	2.058	3.329
Sonstige Rückstellungen	2.991	18.158
Sonstige Verbindlichkeiten	5.657	4.554
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>15.886</b>	<b>36.458</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.371.283</b>	<b>1.370.208</b>

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung/  
Eigenkapitalspiegel

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.07.- 30.09.2005
Umsatzerlöse	18.149
Sonstige betriebliche Erträge	385
Personalaufwand	-174
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.816
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITD)</b>	<b>14.544</b>
Abschreibungen auf Sach- und immaterielles Anlagevermögen	-5
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>14.539</b>
Zinsergebnis	-8.137
Erträge aus Beteiligungen	1.235
Aufwendungen und Erträge aus der Bewertung von Finanzinstrumenten und Immobilien	-82
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-6.984</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>	<b>7.555</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.963
Sonstige Steuern	-306
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.286</b>
Minderheitenanteile am Ergebnis	-632
<b>Konzernperiodenüberschuss</b>	<b>4.654</b>
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert	0,30

## Eigenkapitalspiegel

in T€	Grundkapital	Kapital- rücklage
<b>01.01.2004</b>	<b>20.000</b>	<b>507.365</b>
Konzernperiodenüberschuss		19.019
Dividendenauszahlungen		-30.000
Veränderung aus der Erstanwendungsrücklage		
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Entnahmen und übrige Veränderungen		
<b>30.09.2004</b>	<b>20.000</b>	<b>496.384</b>
<b>01.01.2005</b>	<b>20.000</b>	<b>496.363</b>
Konzernperiodenüberschuss		27.736
Dividendenauszahlungen		-30.000
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Entnahmen und übrige Veränderungen		228
<b>30.09.2005</b>	<b>20.000</b>	<b>494.327</b>

01.07.– 30.09.2004	01.01.– 30.09.2005	01.01.– 30.09.2004
14.593	53.328	45.340
6.154	1.286	7.718
-247	-589	-607
-5.088	-11.088	-12.702
<b>15.412</b>	<b>42.937</b>	<b>39.749</b>
-2	-14	-9
<b>15.410</b>	<b>42.923</b>	<b>39.740</b>
-6.228	-23.644	-18.597
1.078	3.623	3.232
-409	-827	-2.374
<b>-5.559</b>	<b>-20.848</b>	<b>-17.739</b>
<b>9.851</b>	<b>22.075</b>	<b>22.001</b>
-3.095	-5.666	-6.100
-221	-711	-794
<b>6.535</b>	<b>15.698</b>	<b>15.107</b>
92	-2.033	-171
<b>6.627</b>	<b>13.665</b>	<b>14.936</b>
0,42	0,87	0,96

Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinn- rücklagen	Jahres- überschuss	Summe	Minder- heiten- anteile	Summe Kapital
<b>90.590</b>	<b>1.979</b>	<b>19.019</b>	<b>638.953</b>	<b>56.348</b>	<b>695.301</b>
		-4.083	14.936	171	15.107
			-30.000		-30.000
-1.697			-1.697	293	-1.404
-83			-83		-83
			0	-3.992	-3.992
<b>88.810</b>	<b>1.979</b>	<b>14.936</b>	<b>622.109</b>	<b>52.820</b>	<b>674.929</b>
<b>89.042</b>	<b>2.000</b>	<b>27.736</b>	<b>635.141</b>	<b>49.271</b>	<b>684.412</b>
		-14.071	13.665	2.034	15.699
			-30.000		-30.000
523			523		523
			228	-1.257	-1.029
<b>89.565</b>	<b>2.000</b>	<b>13.665</b>	<b>619.557</b>	<b>50.048</b>	<b>669.605</b>

## Kapitalflussrechnung

### Kapitalflussrechnung

in T€	01.01.– 30.09.2005	01.01.– 30.09.2004
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>15.698</b>	<b>15.107</b>
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	14	9
Investitionen des Geschäftsjahres	827	2.374
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	-4.825
Latente Steuern	5.393	3.532
<b>Operativer Cash Flow</b>	<b>21.932</b>	<b>16.197</b>
Veränderungen der Forderungen	2.520	3.923
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-16.438	-722
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-679	2.127
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.336</b>	<b>21.525</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	62.000
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen	-22.259	-121.802
Ein-/Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.320	17.043
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-25.579</b>	<b>-42.760</b>
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	27.606	94.070
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-31.029	-33.992
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.423</b>	<b>60.078</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-21.666</b>	<b>38.844</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>150.275</b>	<b>101.988</b>
Übrige Veränderungen	509	-1.492
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>129.118</b>	<b>139.340</b>



## Anhang/Erläuterungen

### **Grundlagen der Berichterstattung**

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 2005 wurde in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der konsolidierte Abschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen. Er enthält nach Ansicht des Vorstands 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 2005 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 der angewandten Methoden haben wir für das Jahr 2004 veröffentlicht.

### **Konsolidierungskreis**

Der Konsolidierungskreis entspricht dem zum 31. Dezember 2004; 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 2004 vollständig abgedruckten Jahresabschlusses.

### 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

Umsatzerlöse in T€	Inland	Ausland	davon EU	Gesamt
01.01.–30.09.2005	45.865	7.463	7.463	53.328
01.01.–30.09.2004	36.441	8.899	8.899	45.340

### Dividende

Im 3. Quartal 2005 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

### Mitarbeiter

Zum 30. September 2005 waren im Konzern fünf Mitarbeiter beschäftigt.

### Aktioptionen

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

### Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands 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 2005

### Finanzkalender

10.11.2005	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2005
22.11.2005	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
13.02.2006	HSBC Real Estate Conference, Frankfurt am Main
20.04.2006	Bilanzpressekonferenz, Hamburg
15.05.2006	Zwischenbericht 1. Quartal 2006
22.06.2006	Hauptversammlung, Hamburg
11.08.2006	Halbjahresbericht 2006
14.11.2006	Zwischenbericht 1.–3. Quartal 2006

Die deutsche und englische Version dieses Zwischenberichts sind im Internet unter [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de) als PDF-Datei und interaktiver Online-Zwischenbericht abrufbar.

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

Oderfelder Straße 23  
D-20149 Hamburg

Tel. +49 (40) 413579-20  
Fax +49 (40) 413579-29

E-Mail: [info@deutsche-euroshop.de](mailto:info@deutsche-euroshop.de)  
[www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

Gestaltung: IR-One AG & Co., Hamburg