

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1.-3. QUARTAL 2006

BUILDING BUSINESS

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

## KENNZAHLEN

### KONZERN-KENNZAHLEN

Mio. €	01.01.– 30.09.2006	01.01.– 30.09.2005	Veränderung
Umsatzerlöse	68.728	53.328	29 %
EBIT	57.170	42.816	34 %
Finanzergebnis	-26.866	-20.021	-34 %
EBT	35.453	21.416	66 %
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	30.206	13.665	121 %
Ergebnis je Aktie in €	1,76	0,87	102 %
	30.09.2006	31.12.2005	Veränderung
Eigenkapital	787.735	787.446	0 %
Verbindlichkeiten	811.046	677.112	20 %
Bilanzsumme	1.679.246	1.543.558	9 %
Eigenkapitalquote in %	46,9	51,0	
Gearing in %	113	96	
Liquide Mittel	102.044	197.192	-48 %

### KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	21.999.998,72 €
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	17.187.499
Dividende 2005 (steuerfrei)	2,00 €
Kurs am 30.12.2005	47,45 €
Kurs am 30.09.2006	54,67 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	58,24 €/47,78 €
Marktkapitalisierung am 29.09.2006	939,6 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

#### ►► News-Ticker

Die von der Deutsche EuroShop mitgegründete Initiative Immobilien-Aktie lockte am 12. Oktober 2006 über 250 Analysten, Investoren und Journalisten zur 6. Fachkonferenz nach Frankfurt am Main.

Weitere Einzelheiten finden Sie auf der IIA-Website unter  
<http://www.initiative-immobilien-aktie.de/>

13,0

# INHALT

02

02 Brief des Vorstands

04

04 Unternehmensentwicklung

07 Die Shoppingcenter-Aktie

08 Ereignisse nach Ende der  
Zwischenperiode

08 Ausblick

10

10 Bilanz

12 Gewinn- und Verlustrechnung

12 Eigenkapitalveränderungsrechnung

14 Kapitalflussrechnung

15 Anhang/Erläuterungen

18

18 Finanzkalender

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1.-3. QUARTAL 2006

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Konzern-Kennzahlen/  
Kennzahlen der Aktie

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## BRIEF DES VORSTANDS

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. Der Umsatz ist im Vergleich zur Vorjahresperiode um 29 % auf 68,7 Mio. € gestiegen. Das EBIT erhöhte sich um 34 % auf 57,2 Mio. € und das Konzernergebnis ist von 15,7 Mio. € auf 32,4 Mio. € gestiegen. Nach Abzug der Anteile Dritter am Ergebnis entfielen 30,2 Mio. € auf die Konzernaktionäre. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,87 € auf 1,76 € (+102 %).

In Bezug auf neue Akquisitionen äußerten wir uns im Halbjahresbericht optimistisch für das dritte Quartal. Nun können wir Ihnen von einem erfolgreichen Investment berichten: Die Deutsche EuroShop hat sich mit 74 % an der Galeria Baltycka im polnischen Danzig beteiligt. Das anteilige Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 123 Mio. €, die Anfangsrendite liegt bei 6,8 %. Das Portfolio der Deutsche EuroShop besteht damit aus 16 Shoppingcentern mit einem Marktwert von über 2,3 Mrd. Euro.

Die Galeria Baltycka ist seit Anfang Mai 2006 im Bau, die Eröffnung für Herbst 2007 geplant. Am 11. September 2006 wurde der Grundstein gelegt. Das Shoppingcenter wird rund 200 Fachgeschäfte auf drei Ebenen mit 39.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bieten. Mehr als 1.500 Arbeitsplätze werden geschaffen. Bereits jetzt, ein knappes Jahr vor der Eröffnung, sind die Ladenflächen nahezu vollständig an renommierte Einzelhandelsunternehmen vermietet.

Das neu eröffnete Center in Klagenfurt ist gut angelaufen. Die Stadt-Galerie Hameln weist eineinhalb Jahre vor der geplanten Eröffnung im Frühjahr 2008 mit über 70 % einen sehr guten Vormietungsstand auf. Damit können wir optimistisch in die Zukunft schauen.



► Claus-Matthias Böge

► Olaf G. Borkers

Von unserem italienischen Shoppingcenter in Viterbo möchten wir uns – wie bereits kommuniziert – in diesem Jahr aus strategischen Gründen trennen. Dazu haben wir den Verkaufsprozess im Rahmen einer Auktion gestartet und sind auf großes Investoreninteresse gestoßen. Wir gehen davon aus, einen Verkaufserlös erzielen zu können, der das Ergebnis 2006 positiv beeinflussen wird.

Für das Geschäftsjahr 2006 möchten wir unseren Aktionären erneut eine – weiterhin steuerfreie – Dividende von 2,00 € je Aktie vorschlagen und Sie am geschäftlichen Erfolg der Deutsche EuroShop teilhaben lassen. Wir werden den eingeschlagenen Weg weiter fortsetzen und danken Ihnen an dieser Stelle für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im November 2006

  
Claus-Matthias Böge

  
Olaf G. Borkers

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1.-3. QUARTAL 2006

THEMA: Brief des Vorstands

ERSTELLER:

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

### UMSATZENTWICKLUNG

#### **Umsatz klettert um 29 %**

Die Umsatzerlöse erhöhten sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2006 von 53,3 Mio. € um 29 % auf 68,7 Mio. €. Diese Steigerung ist auf die Einbeziehung unserer neuen Beteiligungen und die Eröffnung der City Arkaden Klagenfurt im März 2006 zurückzuführen. Eine größere Umbaumaßnahme in der City-Galerie Wolfsburg wird in diesem Geschäftsjahr zu reduzierten Mieteinnahmen führen. Die Mieterlöse der Bestandsobjekte sind ohne Berücksichtigung dieses Centers um rund 1,9 % gestiegen.

### ERTRAGSLAGE

#### **Einmaleffekt erhöht sonstige betriebliche Erträge**

Da in den sonstigen betrieblichen Erträgen der Veräußerungsgewinn unseres französischen Shoppingcenters mit 0,8 Mio. € enthalten ist, hat sich hier eine positive Veränderung um 0,2 Mio. € auf 1,5 Mio. € ergeben. Bereinigt um diesen Effekt liegen die sonstigen betrieblichen Erträge um 0,6 Mio. € unter dem Vorjahreswert.

#### **Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten im Plan**

Bedingt durch die neuen Beteiligungen und die Umbaumaßnahmen in der City-Galerie Wolfsburg sind die laufenden Objektaufwendungen um 1,2 Mio. € auf 10,4 Mio. € angestiegen.

#### **Sonstige betriebliche Aufwendungen leicht erhöht**

Nach der Umgliederung von unrealisierten Währungseffekten in das Bewertungsergebnis beliefen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 2,7 Mio. €; diese haben sich gegenüber der (angepassten) Vorjahresperiode nicht wesentlich verändert.

#### **34 % EBIT-Plus**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 42,8 Mio. € um 14,4 Mio. € (+34 %) auf 57,2 Mio. € gestiegen.

#### **Finanzergebnis erwartungsgemäß**

Das Finanzergebnis ist mit 26,9 Mio. € um 6,9 Mio. € niedriger ausgefallen als im Vorjahr. Dies resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Einbeziehung des Main-Taunus-Zentrums und des

Rathaus-Centers Dessau sowie aus den Zinsaufwendungen der im März eröffneten City Arkaden Klagenfurt.

### **Bewertungsergebnis von verschiedenen Effekten beeinflusst**

Das Bewertungsergebnis wurde – wie bereits berichtet und im Anhang erläutert – im ersten Quartal von Konsolidierungseffekten und im zweiten Quartal von der Umgliederung unrealisierter Währungseffekte (Währungsgewinn in den ersten neun Monaten 2006: 1,6 Mio. €) positiv beeinflusst. Belastet wurde es im dritten Quartal von Kosten im Zusammenhang mit der Akquisition der Galeria Baltycka. Insgesamt belief sich das Bewertungsergebnis für die ersten neun Monate 2006 auf 5,1 Mio. €.

### **EBT steigt bereinigt um 33 %**

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) lag mit 35,5 Mio. € gleichwohl deutlich über dem Vorjahreswert (21,4 Mio. €). Bereinigt um das Bewertungsergebnis erhöhte sich das EBT um 33 % von 22,8 Mio. € auf 30,3 Mio. €.

### **Konzernergebnis deutlich gesteigert**

Das Konzernergebnis betrug 32,4 Mio. € und hat sich gegenüber der Vorjahresperiode (15,7 Mio. €) verdoppelt (+106 %). Auf die Konzernaktionäre entfielen davon 30,2 Mio. € gegenüber 13,7 Mio. € in den ersten neun Monaten 2005. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,87 € auf 1,76 € (+102 %). Hiervon resultieren 1,57 € aus dem operativen Ergebnis und 0,19 € aus dem Bewertungsergebnis.

## **VERMÖGENS- UND FINANZLAGE**

### **Liquiditätssituation weiter komfortabel**

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns stieg im Berichtszeitraum um 135,7 Mio. € auf 1.679,2 Mio. €. Das Anlagevermögen hat sich insgesamt um 217,4 Mio. € erhöht. Die einzubeziehenden Beteiligungen am Main-Taunus-Zentrum und am Rathaus-Center Dessau haben zu dieser Erhöhung geführt. Des Weiteren ist

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1.-3. QUARTAL 2006

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Unternehmensentwicklung

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

die im August 2006 erworbene Beteiligung an der Galeria Baltycka erstmalig Teil des Konzernabschlusses. Dem gegenüber ist der Verkehrswert für das Center Shopping Etrembières in Annemasse durch den Verkauf im zweiten Quartal 2006 nicht mehr im Anlagevermögen enthalten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 13,5 Mio. € erhöht. Die liquiden Mittel haben sich im Wesentlichen infolge der Kaufpreiszahlung für das Rathaus-Center Dessau, die Galeria Baltycka und der Dividendenzahlung um 95,1 Mio. € auf 102,0 Mio. € verringert.

#### **Eigenkapitalquote bei 46,9 %**

Infolge der Veränderungen, die sich aus den erstmals konsolidierten Beteiligungen sowie der im Juni 2006 gezahlten Dividende ergaben, reduzierte sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2005 um 4,1 Prozentpunkte auf 46,9 %.

#### **Neuinvestments erhöhen Verbindlichkeiten**

Die langfristigen passiven latenten Steuern haben sich um 5,0 Mio. € auf 64,8 Mio. € reduziert. Durch den Verkauf unseres französischen Shoppingcenters und eine steuerlich bedingte Hochschreibung unseres italienischen Shoppingcenters wurden die in den Vorjahren gebildeten latenten Steuerrückstellungen teilweise in Anspruch genommen. Darüber hinaus konnten für diese Objekte nicht mehr benötigte latente Steuerrückstellungen ergebniswirksam aufgelöst werden.

Die langfristigen Bankverbindlichkeiten stiegen im Wesentlichen durch die erstmalige Einbeziehung des Main-Taunus-Zentrums und der Galeria Baltycka um 106,0 Mio. € auf 719,8 Mio. €. Die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere durch weitere Inanspruchnahmen kurzfristiger Kreditlinien der Deutsche EuroShop AG um 20,7 Mio. € auf 71,2 Mio. €. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich infolge der Einbeziehung der neuen Beteiligungen um 11,9 Mio. € auf 15,6 Mio. € erhöht.



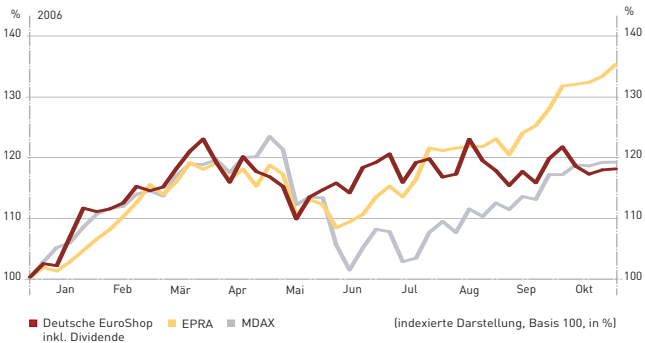
## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

2,7

Nachdem unser Aktienkurs mit 47,45 € in das Jahr 2006 gestartet ist, stand er am 29. September 2006 bei 54,67 €. Unter Einbeziehung der steuerfreien Dividende von 2,00 €, die am 23. Juni 2006 ausgeschüttet wurde, entspricht dies einer Performance von 19,4 %. In diesem Zeitraum stieg der Performance-Index MDAX um 16,9 %.

### Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA

im Vergleich Januar bis Oktober 2006



### Roadshows und Konferenzen

Von Juli bis September haben wir Roadshows in Frankreich, Österreich und der Schweiz durchgeführt und erstmals Investoren in Liechtenstein und Luxemburg besucht, um über die Unternehmensentwicklung zu informieren. Zudem haben wir sowohl auf der EPRA-Jahreskonferenz (European Public Real Estate Association) in Budapest sowie der HVB German Investment Conference in München viele interessante Gespräche geführt und die Deutsche EuroShop präsentiert.

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1.-3. QUARTAL 2006

ERSTELLER:

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

THEMA: Die Shoppingcenter-Aktie

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

### **US-Bank startet Analyse**

Die international renommierte US-Investmentbank Merrill Lynch hat im August mit dem Rating „neutral“ die Coverage unserer Aktie aufgenommen. Wir sind optimistisch, dass weitere Institute – derzeit sind es 17 – noch in diesem Jahr mit der Analyse unserer Aktie beginnen und damit Anlegern ein breites Meinungsspektrum bieten.

## **EREIGNISSE NACH ENDE DER ZWISCHENPERIODE**

Nach Ende der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2006 gab es keine Ereignisse von besonderer Bedeutung.

## **AUSBLICK**

Die Bundesregierung hat im Oktober die Wachstumsprognose für das Bruttoinlandsprodukt 2006 von 1,6 % auf 2,3 % angehoben und liegt nun damit exakt auf dem Niveau der sechs führenden Wirtschaftsforschungsinstitute. Den privaten Konsum sieht die Bundesregierung in diesem Jahr um 0,9 % wachsen, die Institute erwarten ein Wachstum von 0,8 %.

Auch die jüngsten Ergebnisse des ifo Geschäftsklima-Index sprechen dafür, dass sich der Konjunkturaufschwung trotz der anstehenden Mehrwertsteuererhöhung im nächsten Jahr fortsetzen wird. Ebenso stellte die GfK-Konsumklima-Studie zu Beginn des vierten Quartals 2006 eine fortgesetzte Verbesserung des Konsumklimas fest.

Wir gehen davon aus, dass es im für die Deutsche EuroShop relevanten Wirtschaftssegment Einzelhandel im vierten Quartal 2006 zu weiteren Vorzieheffekten im Hinblick auf die Mehrwertsteuererhöhung von 16 auf 19 % zum 1. Januar 2007 kommen wird. Entsprechend erwarten wir allerdings für die ersten beiden Quartale des nächsten Geschäftsjahres leichte Umsatzrückgänge bei unseren Mietern.

## Hoher Vorvermietungsstände in Hameln und Danzig

Derzeit befinden sich aus unserem Shoppingcenter-Portfolio die Galeria Baltycka in Danzig und die Stadt-Galerie Hameln im Bau. Die Arbeiten schreiten zügig voran und auch die Vorvermietungsquote liegt mittlerweile bei über 95 % bzw. 70 %. Aufgrund der guten Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in diesen Objekten gehen wir davon aus, dass beide – wie bisher alle unsere Neubauprojekte – bis zur geplanten Eröffnung im Herbst 2007 (Danzig) und Frühjahr 2008 (Hameln) voll vermietet sein werden.

## Nachfrage nach Shoppingcentern unverändert hoch

Auf der Akquisitionseite bieten sich aus heutiger Sicht Chancen im In- und Ausland. Der Wettbewerb um attraktive Shoppingcenter ist weiterhin sehr intensiv. Mit dem Kauf der Galeria Baltycka in Danzig (rund 123 Mio. €) haben wir unsere Investitionsziele für 2006 bereits erreicht. Bis zum Jahresende 2006 können wir uns jedoch eine weitere Akquisition mit einem Volumen von rund 100 Mio. € vorstellen.

## Prognose für 2006: Ergebnissteigerung um 15-25 %

Auf Basis des Ergebnisses der ersten neun Monate halten wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2006 aufrecht: Unsere Planung sieht weiter vor, dass die Umsatzerlöse auf 91-94 Mio. € steigen werden (2005: 72,1 Mio. €). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) soll währungsbereinigt auf 72-75 Mio. € steigen (2005: 57,5 Mio. €). Für das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) ohne Bewertungsergebnis erwarten wir eine Steigerung von 32,1 Mio. € in 2005 auf 37-40 Mio. € in 2006.

Sollte der Verkaufsprozess unseres italienischen Shoppingcenters bis zum Jahresende rechtswirksam abgeschlossen sein, wird die Ergebnisprognose übertroffen.

## Stabile Dividende für 2006: 2,00 € je Aktie

Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung aus heutiger Sicht für das Geschäftsjahr 2006 eine Dividende von 2,00 € je Aktie vorschlagen.

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1.-3. QUARTAL 2006

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Ereignisse nach Ende der Zwischenperiode/  
Ausblick

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

# KONZERNBILANZ

zum 30. September 2006

<b>AKTIVA</b> <b>in T€</b>	<b>30.09.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	14	18
Sachanlagen	157.069	71.912
Investment Property	1.366.637	1.138.271
Finanzanlagen	20.640	116.803
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.544.361</b>	<b>1.327.005</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.793	2.059
Sonstige Vermögensgegenstände	31.047	17.302
Wertpapiere	4.011	22.002
Liquide Mittel	98.033	175.190
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>134.885</b>	<b>216.553</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.679.246</b>	<b>1.543.558</b>

<b>PASSIVA</b> in T€	<b>30.09.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Grundkapital	21.999	21.999
Kapitalrücklagen	572.918	558.588
Gewinnrücklagen	93.825	95.362
Konzernergebnis	30.206	48.705
<b>Zwischensumme</b>	<b>718.948</b>	<b>724.654</b>
<b>Minderheitenanteile</b>	<b>68.787</b>	<b>62.792</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>787.735</b>	<b>787.446</b>
<b>LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN</b>		
Bankverbindlichkeiten	719.806	613.829
Passive latente Steuern	64.802	69.826
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	2.000
Sonstige Verbindlichkeiten	564	544
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>785.172</b>	<b>686.199</b>
<b>KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN</b>		
Bankverbindlichkeiten	71.173	50.505
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.943	6.544
Steuerrückstellungen	1.523	2.076
Sonstige Rückstellungen	14.140	7.098
Sonstige Verbindlichkeiten	15.560	3.690
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>106.339</b>	<b>69.913</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.679.246</b>	<b>1.543.558</b>

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1.-3. QUARTAL 2006

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Konzernbilanz

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2006

in T€

Umsatzerlöse
Sonstige betriebliche Erträge
Grundstücksbetriebskosten
Grundstücksverwaltungskosten
Sonstige betriebliche Aufwendungen
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>
Erträge aus Beteiligungen
Zinserträge
Zinsaufwendungen
<b>Finanzergebnis</b>
<b>Bewertungsergebnis</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
<b>Konzernergebnis</b>
Ergebnisanteil Konzernaktionäre
Ergebnisanteil Konzernfremder
<b>Ergebnis je Aktie (€), unverwässert</b>

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. September 2006

in T€	Grundkapital	Kapital- rücklage
<b>01.01.2005</b>	<b>20.000</b>	<b>496.363</b>
Konzernergebnis		27.736
Dividendenauszahlung		-30.000
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Entnahmen		228
<b>30.09.2005</b>	<b>20.000</b>	<b>494.327</b>
<b>01.01.2006</b>	<b>21.999</b>	<b>558.588</b>
Konzernergebnis		48.705
Dividendenauszahlung		-34.375
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen		
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Veränderung des Konsolidierungskreises		
Veränderung der Erstanwendungsrücklage		
Entnahmen		
Zins-Swap		
Übrige Veränderungen		
<b>30.09.2006</b>	<b>21.999</b>	<b>572.918</b>

	01.07.- 30.09.2006	01.07.- 30.09.2005	01.01.- 30.09.2006	01.01.- 30.09.2005
	22.852	18.149	68.728	53.328
	63	385	1.540	1.286
	-2.518	-1.913	-6.304	-5.870
	-1.359	-1.123	-4.078	-3.301
	-897	-919	-2.715	-2.627
	<b>18.140</b>	<b>14.579</b>	<b>57.170</b>	<b>42.816</b>
	0	1.235	587	3.623
	470	473	1.657	1.549
	-9.682	-8.610	-29.110	-25.193
	<b>-9.212</b>	<b>-6.902</b>	<b>-26.866</b>	<b>-20.021</b>
	<b>-3.062</b>	<b>-410</b>	<b>5.149</b>	<b>-1.379</b>
	<b>5.866</b>	<b>7.267</b>	<b>35.453</b>	<b>21.416</b>
	1.149	-1.981	-3.024	-5.718
	<b>7.015</b>	<b>5.286</b>	<b>32.429</b>	<b>15.698</b>
	6.324	4.654	30.206	13.665
	690	632	2.223	2.033
	0,37	0,30	1,76	0,87

Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Jahres- überschuss	Summe	Minder- heitenanteile	Summe Kapital
<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>
<b>93.362</b>	<b>2.000</b>	<b>48.705</b>	<b>724.654</b>	<b>62.792</b>	<b>787.446</b>
		-18.499	30.206	2.223	32.429
			-34.375		-34.375
-1.076			-1.076		-1.076
-2.183			-2.183		-2.183
			0	19.847	19.847
-5.497			-5.497		-5.497
			0	-2.134	-2.134
1.722			1.722		1.722
5.497			5.497	-13.941	-8.444
<b>91.825</b>	<b>2.000</b>	<b>30.206</b>	<b>718.948</b>	<b>68.787</b>	<b>787.735</b>

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1.-3. QUARTAL 2006

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung/  
Eigenkapitalveränderungsrechnung

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. September 2006

in T€	01.01.– 30.09.2006	01.01.– 30.09.2005
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>32.429</b>	<b>15.698</b>
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	14	14
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	-5.051	0
Unrealisierte Währungsgewinne	-1.650	0
Investitionen des Geschäftsjahres	1.552	827
Latente Steuern	-1.511	5.393
<b>Operativer Cash Flow</b>	<b>25.783</b>	<b>21.932</b>
Veränderungen der Forderungen	1.861	2.520
Veränderung langfristiger Steuerrückstellungen	-3.514	0
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-3.817	-16.438
Veränderungen der Verbindlichkeiten	4.654	-679
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>24.967</b>	<b>7.336</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	40.170	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen	-174.296	-22.259
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-229	-3.320
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-134.355</b>	<b>-25.579</b>
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	50.749	27.606
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-36.509	-31.029
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>14.240</b>	<b>-3.423</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-95.148</b>	<b>-21.666</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>197.192</b>	<b>150.275</b>
Veränderungen des Konsolidierungskreises	15.430	0
Übrige Veränderungen	-15.430	509
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>102.044</b>	<b>129.118</b>



## Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. September 2006 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 2006 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 2005 veröffentlicht.

## Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich durch die Einbeziehung des zum 1. Januar 2006 erworbenen Rathaus-Centers Dessau und durch die Aufstockung der Beteiligung am Main-Taunus-Zentrum und die damit verbundene quotale Einbeziehung des Jahresabschlusses im Berichtszeitraum verbreitert. Des Weiteren wurde im August 2006 die Galeria Baltycka im polnischen Danzig erworben und erstmals im dritten Quartal voll konsolidiert.

Durch den Verkauf unseres französischen Shoppingcenters wurde die SCI Val Commerces im zweiten Quartal entkonsolidiert.

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 2005 vollständig abgedruckten Jahresabschlusses.

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1.-3. QUARTAL 2006

ERSTELLER:

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

THEMA: Konzern-Kapitalflussrechnung/  
Anhang/Erläuterungen

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

### 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

in T€	Inland	Ausland	davon EU	Gesamt
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>60.235</b>	<b>8.493</b>	<b>8.493</b>	<b>68.728</b>
(Vorjahreswerte)	(45.865)	(7.463)	(7.463)	(53.328)

### Sonstige Angaben

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2005 wurde die Gewinn- und Verlustrechnung im Bereich der betrieblichen Aufwendungen neu gegliedert. Außerdem wurden Grundsteuern in den operativen Aufwand umgegliedert. Die operativen Aufwendungen der Shoppingcenter werden nun in den Positionen Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten ausgewiesen. Die Managementkosten der Holding und die übrigen Aufwendungen der Shoppingcenter fließen in die Position sonstige betriebliche Aufwendungen hinein. Aus diesem Grunde mussten die Vorjahreswerte entsprechend angepasst werden. Die Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen zum 30. September 2005 wurden in Ermangelung detaillierten Zahlenwerks im Wege einer sachgerechten Schätzung ermittelt.

Des Weiteren werden ab 2006 die bisher in der Position sonstige Steuern enthaltenen Ertragsteuern für unser ungarisches Shoppingcenter in der Position Steuern vom Einkommen und Ertrag ausgewiesen.

Erstmalig wurde im zweiten Quartal der Verkehrswert der Árkád Pécs nicht mehr auf Konzernebene, sondern bereits im ungarischen Jahresabschluss in Forint erfasst. Durch die Umrechnung in Forint ergab sich ein positiver unrealisierter Währungseffekt. Die bisher in

den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Währungseffekte auf langfristige Verbindlichkeiten dieser Beteiligung sowie der Galeria Baltycka sind nun im Bewertungsergebnis ausgewiesen. Die Gewinn- und Verlustrechnung der Vorjahresperiode wurde entsprechend angepasst.

Durch die Einbeziehung der Galeria Baltycka ist erstmals in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ein Zins-Swap in Höhe von 1,7 Mio. € als Zugang ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein von der Objektgesellschaft abgeschlossenes Optionsgeschäft zur Absicherung gegen steigende Kapitalmarktzinsen. Dieser Posten wird bis Ende 2016 pro rata resultierend ergebniswirksam aufgelöst.

### **Dividende**

Im dritten Quartal 2006 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

### **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 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.

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1.-3. QUARTAL 2006

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Anhang/Erläuterungen

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## **November 2006**

- 14. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2006
- 15. WestLB Deutschland Conference 2006, Frankfurt am Main
- 16. Roadshow Amsterdam, Berenberg
- 17. Roadshow Genf, Berenberg
- 21. Roadshow Mailand, HVB
- 27. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
- 29. UBS European Mid Cap Real Estate Conference, London
- 29. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

## **Dezember 2006**

- 05. ESN European Small & Mid Cap Conference, London

## **Januar 2007**

- 10. Morgan Stanley German Property Day, London
- 16. Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt

## **April 2007**

- 20. Bilanzpressekonferenz, Hamburg

## **Mai 2007**

- 11. Zwischenbericht 1. Quartal 2007

## **Juni 2007**

- 21. Hauptversammlung, Hamburg

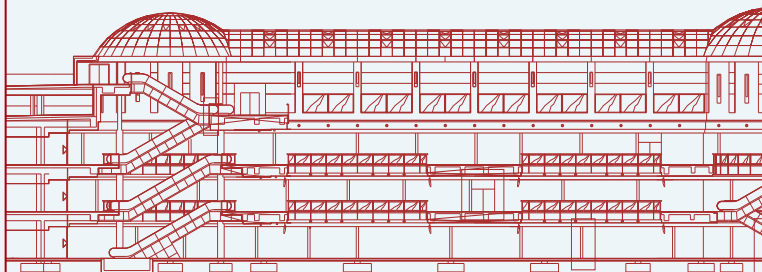
## **August 2007**

- 14. Halbjahresbericht 2007

## **November 2007**

- 09. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2007

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



## **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)