

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1. QUARTAL 2006

BUILDING BUSINESS

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

## KENNZAHLEN

### KONZERN-KENNZAHLEN

Mio. €	01.01.– 31.03.2006	01.01.– 31.03.2005	Veränderung
Umsatzerlöse	22,7	17,4	31 %
EBIT	17,3	13,6	27 %
Finanzergebnis	-8,7	-6,6	-30 %
EBT	16,6	6,9	143 %
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	11,5	4,4	158 %
Ergebnis je Aktie in €	0,67	0,28	139 %
	31.03.2006	31.12.2005	Veränderung
Eigenkapital	791,3	787,4	0 %
Verbindlichkeiten	749,3	677,1	11 %
Bilanzsumme	1.622,0	1.543,6	5 %
Eigenkapitalquote in %	48,8	51,0	
Gearing in %	105	96	
Liquide Mittel	98,8	197,2	-50 %

### KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	21.999.998,72 €
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	17.187.499
Dividendenvorschlag 2005 (steuerfrei)	2,00 €
Kurs am 31.12.2005	47,45 €
Kurs am 31.03.2006	58,24 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	58,24 €/47,78 €
Marktkapitalisierung am 31.03.2006	1,0 Mrd. €
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

Auf unserer Internetseite steht Ihnen unser Geschäftsbericht 2005 als interaktive Online-Version zur Verfügung.

Den Online-Geschäftsbericht finden Sie unter  
<http://report.deutsche-euroshop.de/des/GB2005>

13,0

## INHALT

02

02 Brief des Vorstands

04

04 Unternehmensentwicklung

06 Die Shoppingcenter-Aktie

07 Ereignisse nach Ende der  
Zwischenperiode

08 Ausblick

10

10 Bilanz

12 Gewinn- und Verlustrechnung

12 Eigenkapitalveränderungsrechnung

14 Kapitalflussrechnung

15 Anhang/Erläuterungen

17

17 Finanzkalender 2006

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1. QUARTAL 2006

THEMA: Konzern-Kennzahlen/  
Kennzahlen der Aktie

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## BRIEF DES VORSTANDS

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

die positive Entwicklung der Deutsche EuroShop setzt sich auch in 2006 fort. Mit einem Umsatz von 22,7 Mio. € konnten wir in den ersten drei Monaten 2006 das Vorjahresquartal um 31 % übertreffen. Dementsprechend stieg das EBIT um 27 % auf 17,3 Mio. €.

Diese Ergebnisse sind zu einem großen Teil auf die erstmalige Einbeziehung des Rathaus-Centers Dessau sowie des Main-Taunus-Zentrums zurückzuführen. Der erweiterte Konsolidierungskreis sowie die erhöhten Beteiligungsquoten am Rhein-Neckar-Zentrum und dem Shopping Etrembières führten zu einem deutlich positiven Einmaleffekt im Bewertungsergebnis, das normalerweise in den ersten drei Quartalen nur die angefallenen Investitionsaufwendungen der im Betrieb befindlichen Shoppingcenter beinhaltet.

Das Konzernergebnis ist daher um 144 % von 5,0 Mio. € auf 12,2 Mio. € gestiegen. Nach Abzug der Anteile Dritter am Ergebnis entfielen 11,5 Mio. € auf die Konzernaktionäre. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich um 139 % von 0,28 € auf 0,67 €. Davon entfielen 0,33 € auf das operative Ergebnis (+22 %) und 0,34 € auf das Bewertungsergebnis.

Neues aus unserem Portfolio: Am 29. März 2006 haben wir die Eröffnung des 1. Shoppingcenters der Deutsche EuroShop in Österreich gefeiert: Die City Arkaden Klagenfurt waren nach ein- einhalbjähriger Bauzeit fertig gestellt. Am Eröffnungstag empfangen die rund 120 Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants auf drei Ebenen rund 70.000 Besucher. Alle Ladenflächen waren bereits seit Oktober 2005 langfristige vermietet.



► Claus-Matthias Böge

► Olaf G. Borkers

In Hameln wurde kurz nach Quartalsende am 12. April 2006 mit dem ersten Spatenstich der Bau der Stadt-Galerie begonnen. Der Vermietungsstand liegt zwei Jahre vor der geplanten Eröffnung bereits bei 57 %.

Ebenfalls nach der Berichtsperiode haben wir Mitte April unser französisches Center Shopping Etrembières in Annemasse aus strategischen Erwägungen verkauft. Wir erwarten daraus für das zweite Quartal mindestens 3,5 Mio. € nach Steuern als zusätzlichen Ergebnisbeitrag.

Im Sinne unseres diesjährigen Mottos „Building Business“ wollen wir den weiteren Ausbau unseres Immobilien-Geschäfts fortsetzen und danken Ihnen an dieser Stelle für Ihr Vertrauen.

Hamburg, im Mai 2006

Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1. QUARTAL 2006

THEMA: Brief des Vorstands

ERSTELLER:

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs 2006 haben sich Umsatz und Ergebnis positiv entwickelt. Beide Kennzahlen lagen deutlich über den Werten des Vorjahresquartals. Für diese Verbesserungen waren die Veränderungen im Konsolidierungskreis durch Zukäufe hauptsächlichliche Einflussfaktoren. Zudem steuerte das am 16. Februar 2005 eröffnete Forum Wetzlar erstmals über die komplette Berichtsperiode zum Ergebnis bei.

### UMSATZENTWICKLUNG

#### **31 % Umsatzplus**

Die Umsatzerlöse erhöhten sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahrs 2006 um 31 % von 17,4 Mio. € auf 22,7 Mio. €. Im Wesentlichen ist diese Steigerung auf den Erwerb des Rathaus-Centers in Dessau und die erstmalige Einbeziehung des Main-Taunus-Zentrums zurückzuführen. Die Mieterlöse der Bestandsobjekte sind um rund 1 % gestiegen.

### ERTRAGSLAGE

#### **Sonstige betriebliche Erträge konstant**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,5 Mio. € und sind im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben.

#### **Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten plangemäß**

Die laufenden Objektaufwendungen betrugen insgesamt 3,5 Mio. € und sind bedingt durch die neuen Beteiligungen angestiegen.

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

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 2,4 Mio. € ist auf im Berichtsquartal angefallene unrealisierte Währungsverluste in Höhe von 1,7 Mio. € bei unserer ungarischen Beteiligung zurückzuführen.

#### **EBIT 27 % höher**

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist um 3,7 Mio. € von 13,6 Mio. € auf 17,3 Mio. € gestiegen (+27 %). Bereinigt um Währungseinflüsse erhöhte sich das Ergebnis um 5,3 Mio. € (+39 %).

### **Finanzergebnis erwartungsgemäß schlechter**

Das Finanzergebnis hat sich um 2,0 Mio. € auf -8,7 Mio. € verschlechtert. Dies resultiert zum einen aus höheren Zinsaufwendungen für unsere neu eröffneten Center und aus Aufwendungen der erstmals konsolidierten Gesellschaften. Zum anderen sind die Beteiligungserträge niedriger ausgefallen, da durch die anteilige Einbeziehung des Main-Taunus-Zentrums ab 2006 das Ergebnis der Gesellschaft in das Konzernergebnis einfluss und demzufolge die Ausschüttungen nicht mehr als Beteiligungsertrag ausgewiesen wurden.

### **Bewertungsergebnis mit Einmaleffekten**

Das Bewertungsergebnis in den ersten drei Quartalen beinhaltet in der Regel die in der Berichtsperiode angefallenen Investitionsaufwendungen der im Betrieb befindlichen Shoppingcenter. Eine Neubewertung findet einmal jährlich anlässlich des Jahresabschlusses statt. Im ersten Quartal 2006 jedoch beeinflusste die erstmalige Konsolidierung des Rathaus-Center Dessau und des Main-Taunus-Zentrums in Verbindung mit den reduzierten Minderheitenanteilen im Rhein-Neckar-Zentrum und Shopping Etrembières das Bewertungsergebnis positiv: Saldiert belief sich das Bewertungsergebnis auf 8,0 Mio. €.

### **Konzernergebnis deutlich verbessert**

Das unbereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) lag mit 16,6 Mio. € (+9,8 Mio. €) weit über dem Vorjahreswert. Bereinigt um das Bewertungsergebnis und die Währungseinflüsse, erhöhte sich das EBT um 46 % auf 10,4 Mio. €.

Das Konzernergebnis betrug 12,2 Mio. €. Davon entfielen 11,5 Mio. € auf die Konzernaktionäre gegenüber 4,4 Mio. € in der Vorjahresperiode. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich demnach von 0,28 € auf 0,67 € (+139 %). Hiervon resultieren 0,33 € aus dem operativen Ergebnis und 0,34 € aus dem Bewertungsergebnis.

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1. QUARTAL 2006

THEMA: Unternehmensentwicklung

ERSTELLER:

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### **98,8 Mio. € liquide Mittel**

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns hat sich im Berichtszeitraum um 78,4 Mio. € auf 1.622,0 Mio. € erhöht. Das Anlagevermögen hat sich bedingt durch die sich ergebenden Veränderungen des Konsolidierungskreises in diesem Quartal um 177,6 Mio. € erhöht. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 0,7 Mio. € verringert. Die liquiden Mittel haben sich im Wesentlichen infolge der Kaufpreiszahlung für das Rathaus-Center Dessau zum 1. Januar 2006 um 98,4 Mio. € auf 98,8 Mio. € verringert.

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

Infolge der Veränderungen, die sich aus den erstmals konsolidierten Beteiligungen ergaben, reduzierte sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2005 um 2,2 Prozentpunkte auf 48,8 %.

### **Verbindlichkeiten steigen durch Konsolidierung neuer Objekte**

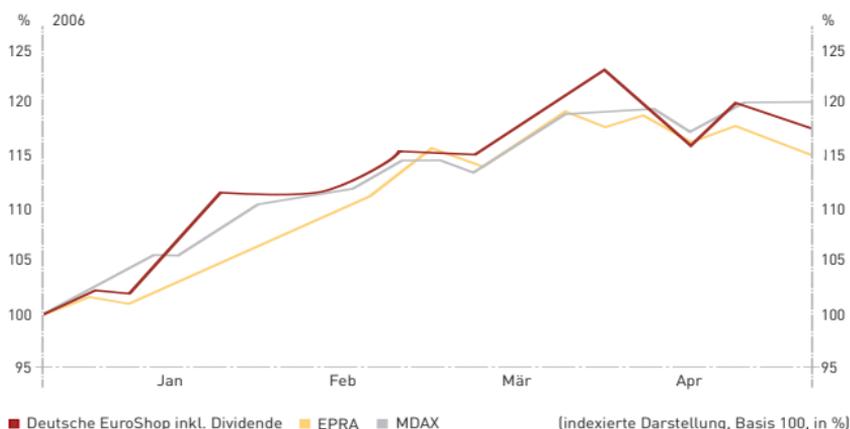
Die latenten Steuerrückstellungen haben sich infolge weiterer Zuführungen um 4,4 Mio. € auf 74,2 Mio. € erhöht. Die langfristigen Bankverbindlichkeiten stiegen im Wesentlichen durch die erstmalige quotale Einbeziehung des Objekts Main-Taunus-Zentrum. Außerdem erfolgten weitere Darlehensauszahlungen bei unserem im März eröffneten Shoppingcenter City Arkaden Klagenfurt. Insgesamt sind die langfristigen Bankverbindlichkeiten um 72,6 Mio. € auf 686,5 Mio. € gestiegen.

## DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Unsere Aktie ist sehr erfreulich in das Jahr 2006 gestartet. Sie stieg von 47,45 € (Jahresschlusskurs 2005) um 22,7 % auf 58,24 € (Stand zum 31. März 2006). Dieser Kurs war auch gleichzeitig der Höchstkurs im Berichtszeitraum und markierte ein neues Allzeithoch. Die Deutsche EuroShop hatte damit zum ersten Mal eine Marktkapitalisierung von über einer Milliarde Euro.

## Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA

im Vergleich Januar bis April 2006



### Internationale Roadshows

Im abgelaufenen Quartal haben wir Roadshows in Belgien, den Niederlanden, Schweden, Finnland und Dänemark durchgeführt. Zusätzlich haben wir uns auf Kapitalmarktkonferenzen von Morgan Stanley in London und HSBC Trinkaus & Burkhardt in Frankfurt präsentiert und dabei zahlreiche Gespräche mit Investoren geführt.

### Neue Analysten-Empfehlungen

Im Februar hat das Hamburger Privatbankhaus M.M. Warburg & CO die Coverage unserer Aktie mit der Empfehlung „Kaufen“ aufgenommen. Weitere Banken aus dem In- und Ausland haben angekündigt, in Kürze Analysen zu unserer Aktie zu erstellen.

## EREIGNISSE NACH ENDE DER ZWISCHENPERIODE

Die Deutsche EuroShop hat Mitte April 2006 im Rahmen eines Share Deals das Center Shopping Etrembières in Annemasse an französische Investoren verkauft. Aus dieser Transaktion erwarten wir im zweiten Quartal 2006 einen zusätzlichen Ergebnisbeitrag nach Steuern von mindestens 3,5 Mio. €.

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1. QUARTAL 2006

THEMA: Die Shoppingcenter-Aktie/  
Ereignisse nach Ende der Zwischenperiode

ERSTELLER:

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## AUSBLICK

Die Bundesregierung hat Anfang Mai die Wachstumsprognose für das Bruttoinlandsprodukt 2006 von 1,4 auf 1,6 % angehoben. Die deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im Durchschnitt sogar ein Plus von 1,8 %. Auch wir sind optimistisch, unsere operativen Ergebnisse in diesem Umfeld erneut steigern zu können.

### **Erster Spatenstich in Hameln**

Nach der erfolgreichen Eröffnung der City Arkaden in Klagenfurt befindet sich derzeit nur noch die Stadt-Galerie in Hameln im Bau. Der erste Spatenstich fand am 12. April 2006 statt, die Eröffnung ist für das Frühjahr 2008 geplant. Schon heute, also rund zwei Jahre vor der geplanten Eröffnung, sind 57 % der Flächen langfristig vermietet.

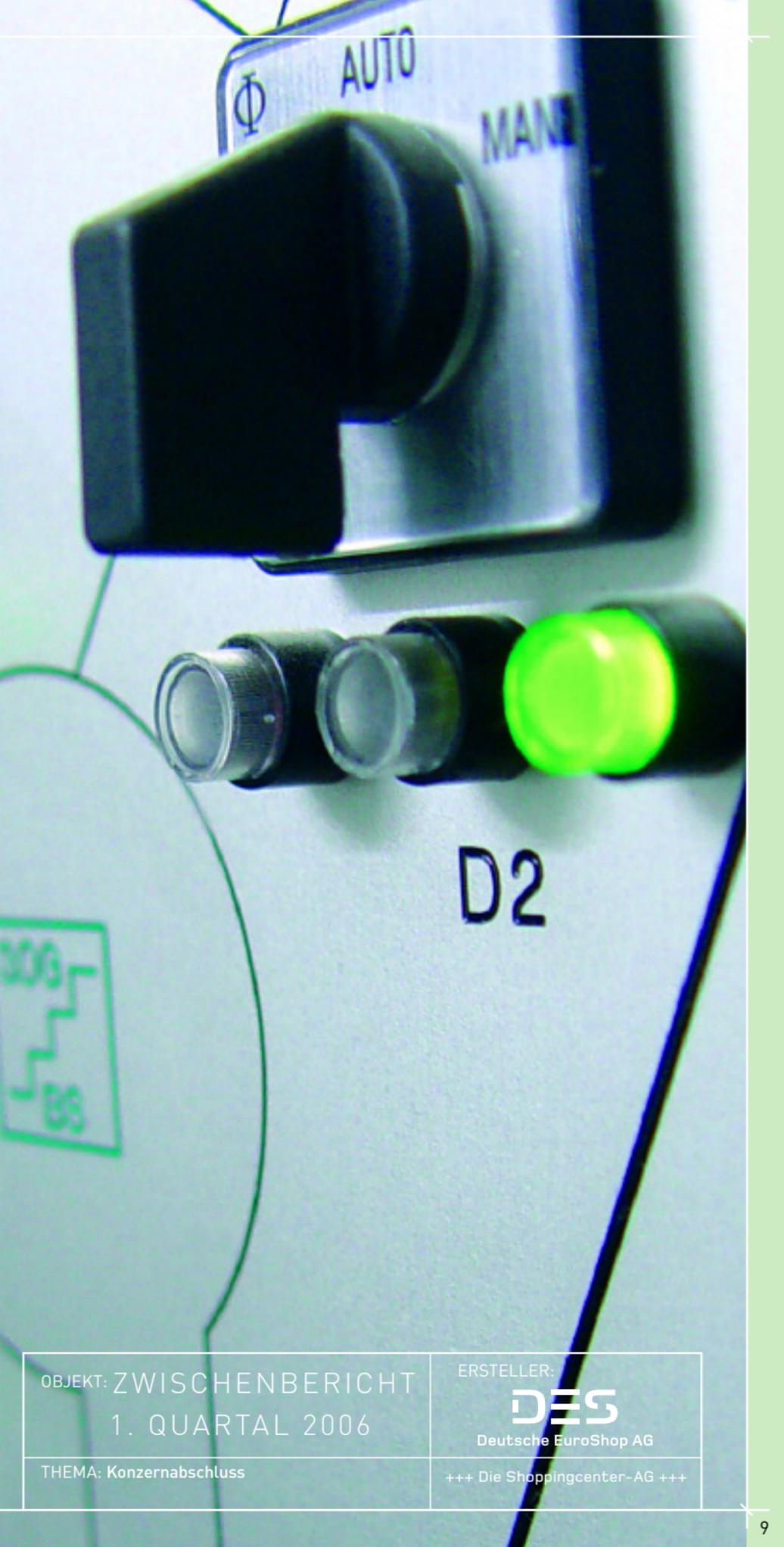
### **Geplantes Investitionsvolumen von 100–150 Mio. € in 2006**

Nach dem Verkauf unseres französischen Shoppingcenters besteht unser Portfolio nun aus 15 Shoppingcentern. Wir sind weiter intensiv auf der Suche nach attraktiven Akquisitionsmöglichkeiten. Angesichts des erheblichen Nachfrageüberhangs nach Einzelhandelsimmobilien in Deutschland und in unseren weiteren Zielmärkten im europäischen Ausland erfordert dies viel Aufmerksamkeit. Zurzeit beschäftigen wir uns mit verschiedenen Projekten, die sich noch in einem sehr frühen Prüfungsstadium befinden. Insgesamt halten wir unser geplantes Investitionsvolumen von 100–150 Mio. € in 2006 für erreichbar.

### **Prognose**

Wir gehen davon aus, unsere geplanten Umsatz- und Ergebniszahlen in 2006 zu erreichen. Wir erwarten Umsatzerlöse von 91 bis 94 Mio. €, ein EBIT von 72 bis 75 Mio. € und ein währungsbereinigtes EBT ohne Bewertungsergebnis von 37 bis 40 Mio. €.

Wir sind darüber hinaus zuversichtlich, auch für das Geschäftsjahr 2006 eine steuerfreie Dividende von 2,00 € je Aktie ausschütten zu können.



OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1. QUARTAL 2006

THEMA: Konzernabschluss

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

# KONZERNBILANZ

zum 31. März 2006

<b>AKTIVA</b> <b>in T€</b>	<b>31.03.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	17	18
Sachanlagen	77.150	71.912
Investment Properties	1.406.808	1.138.271
Finanzanlagen	20.643	116.803
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1.504.618</b>	<b>1.327.005</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.081	2.059
Sonstige Vermögensgegenstände	16.531	17.302
Wertpapiere	16.166	22.002
Liquide Mittel	82.595	175.190
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>117.373</b>	<b>216.553</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.621.991</b>	<b>1.543.558</b>

<b>PASSIVA</b> in T€	<b>31.03.2006</b>	<b>31.12.2005</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN</b>		
<b>Eigenkapital und Rücklagen</b>		
Grundkapital	21.999	21.999
Kapitalrücklagen	607.293	558.588
Gewinnrücklagen	96.040	95.362
Konzernergebnis	11.468	48.705
<b>Zwischensumme</b>	<b>736.800</b>	<b>724.654</b>
<b>Minderheitenanteile</b>	<b>54.491</b>	<b>62.792</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>791.291</b>	<b>787.446</b>
<b>LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN</b>		
Bankverbindlichkeiten	686.471	613.829
Passive latente Steuern	74.176	69.826
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	2.000
Sonstige Verbindlichkeiten	630	544
<b>Langfristige Verpflichtungen</b>	<b>761.277</b>	<b>686.199</b>
<b>KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN</b>		
Bankverbindlichkeiten	54.156	50.505
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.084	6.544
Steuerrückstellungen	2.052	2.076
Sonstige Rückstellungen	5.192	7.098
Sonstige Verbindlichkeiten	4.939	3.690
<b>Kurzfristige Verpflichtungen</b>	<b>69.423</b>	<b>69.913</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.621.991</b>	<b>1.543.558</b>

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1. QUARTAL 2006

THEMA: Konzernbilanz

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 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 (€)</b>

## EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 31. März 2006

in T€	Grundkapital	Kapital- rücklage
<b>01.01.2005</b>	<b>20.000</b>	<b>496.363</b>
Konzernergebnis		27.736
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Übrige Veränderungen		
<b>31.03.2005</b>	<b>20.000</b>	<b>524.099</b>
<b>01.01.2006</b>	<b>21.999</b>	<b>558.588</b>
Konzernergebnis		48.705
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen		
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Veränderungen des Konsolidierungskreises		
Entnahme		
Übrige Veränderungen		
<b>31.03.2006</b>	<b>21.999</b>	<b>607.293</b>

	01.01.- 31.03.2006	01.01.- 31.03.2005
	22.746	17.408
	520	489
	-2.190	-2.209
	-1.330	-1.078
	-2.421	-967
	<b>17.325</b>	<b>13.643</b>
	400	1.043
	435	455
	-9.491	-8.134
	<b>-8.656</b>	<b>-6.636</b>
	<b>7.975</b>	<b>-156</b>
	<b>16.644</b>	<b>6.851</b>
	-4.415	-1.833
	<b>12.229</b>	<b>5.018</b>
	11.468	4.445
	761	573
	0,67	0,28

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>
		-23.291	4.445	573	5.018
173			173		173
			0	-10	-10
<b>89.215</b>	<b>2.000</b>	<b>4.445</b>	<b>639.759</b>	<b>49.834</b>	<b>689.593</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>
		-37.237	11.468	761	12.229
-1.076			-1.076		-1.076
1.754			1.754		1.754
			0	5.490	5.490
				-704	-704
			0	-13.848	-13.848
<b>94.040</b>	<b>2.000</b>	<b>11.468</b>	<b>736.800</b>	<b>54.491</b>	<b>791.291</b>

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1. QUARTAL 2006

THEMA: Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung/  
Eigenkapitalveränderungsrechnung

ERSTELLER:

**DES**

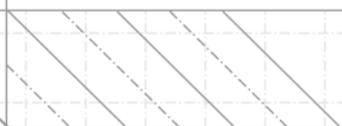
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März 2006

in T€	01.01.– 31.03.2006	01.01.– 31.03.2005
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>12.229</b>	<b>5.018</b>
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	4	4
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	-8.551	0
Investitionen des Geschäftsjahres	575	156
Zunahme der latenten Steuern	4.350	1.698
<b>Operativer Cash Flow</b>	<b>8.607</b>	<b>6.876</b>
Veränderungen der Forderungen	2.003	1.341
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-2.578	-10.895
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-5.118	777
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.914</b>	<b>-1.901</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen	-104.387	-4.656
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-232	0
<b>Cash Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-104.619</b>	<b>-4.656</b>
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	9.028	10.036
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-704	-10
<b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.324</b>	<b>10.026</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-93.381</b>	<b>3.469</b>
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>197.192</b>	<b>150.275</b>
Veränderungen des Konsolidierungskreises	8.120	0
Übrige Veränderungen	-13.170	170
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>98.761</b>	<b>153.914</b>



## ANHANG/ERLÄUTERUNGEN 2.7

### Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 31. März 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 drei Monate bis zum 31. März 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 in Dessau und durch die Aufstockung der Beteiligung am Main-Taunus-Zentrum und die damit verbundene quotale Einbeziehung des Jahresabschlusses im Berichtsquartal verbreitert. 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.

### 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.

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1. QUARTAL 2006

ERSTELLER:

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

THEMA: Konzern-Kapitalflussrechnung/  
Anhang/Erläuterungen

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

## Informationen nach geographischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	davon EU	Gesamt
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>20.025</b>	<b>2.721</b>	<b>2.721</b>	<b>22.746</b>
(Vorjahreswerte)	(14.644)	(2.764)	(2.764)	(17.408)

### 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 31. März 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.

### Dividende

Im 1. 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.

## FINANZKALENDER 2006

### Mai

- 15. Zwischenbericht 1. Quartal 2006
- 16. Roadshow Paris, DZ Bank
- 17. Roadshow Zürich, Sal. Oppenheim
- 19. Roadshow Edinburgh, Berenberg Bank
- 25. Citigroup Jour Fixe, London
- 26. Roadshow Dublin, Equinet
- 31. Deutsche Bank German Corporate Conference, Frankfurt am Main

### Juni

- 01. Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam
- 07. Cheuvreux European Small & MidCap Conference, London
- 15. Morgan Stanley Property Conference, London
- 22. Hauptversammlung, Hamburg
- 22. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 23. Dividendenzahlung
- 29. WestLB German Properties & Financials Conference, Zürich

### August

- 11. Halbjahresbericht 2006
- 16. Roadshow Wien, HSBC Trinkaus & Burkhardt

### September

- 13. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 26. HVB German Investment Conference, München

### Oktober

- 07. Börsentag Hamburg
- 12. 6. Fachkonferenz der Initiative Immobilienaktie, Frankfurt am Main

### November

- 14. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2006
- 15./16. WestLB Deutschland Conference 2006, Frankfurt am Main
- 21. Roadshow Mailand, HVB
- 27. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main
- 29. Aufsichtsratssitzung, Hamburg

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

OBJEKT: ZWISCHENBERICHT  
1. QUARTAL 2006

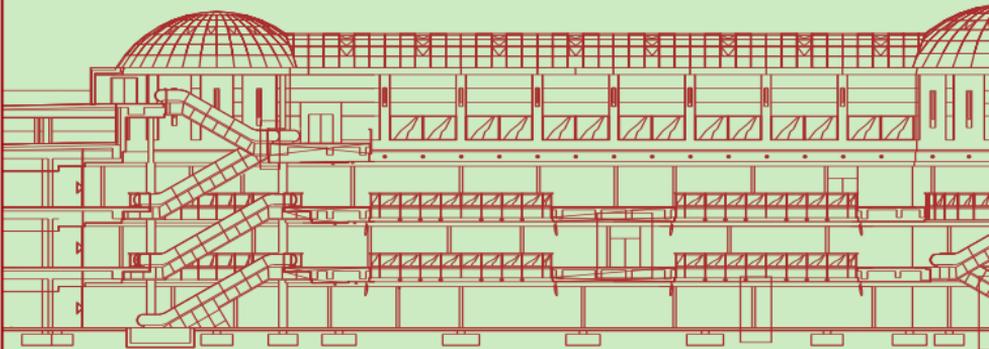
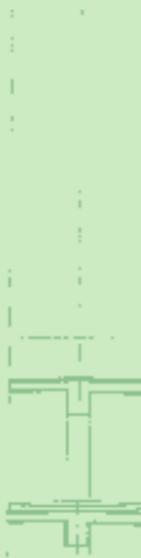
THEMA: Anhang/Erläuterungen/  
Finanzkalender 2006

ERSTELLER:

**DES**

Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



**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)