

Deutsche EuroShop AG

lagebericht 2006

Gesamtwirtschaftliches Umfeld 109

Wirtschaftsbericht 113

Risikobericht 122

Vergütungsbericht 126

Nicht relevante Teilberichte,
Zukunftsbezogene Aussagen, Prognosebericht 127

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland hat sich 2006 beschleunigt fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Deutschland um 2,7 % gestiegen (nach 0,9 % im Vorjahr). Nach Bereinigung des negativen Kalendereffekts – das Berichtsjahr hatte zwei Arbeitstage weniger als das Vorjahr – ergibt sich ein Anstieg des BIP von 2,9 % für das Jahr 2006 (2005 kalenderbereinigt: +1,1 %). Das war die stärkste wirtschaftliche Belebung seit 2000.

Außenhandel treibt Konjunkturmotor an

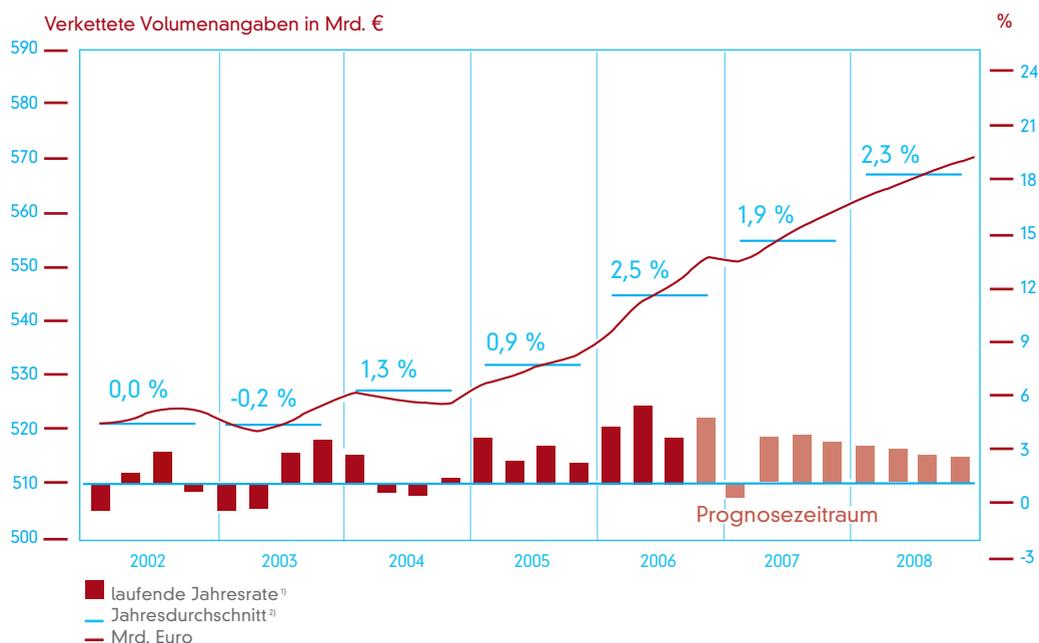
Die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft in den vergangenen zwei Jahren ist vor allem auf anhaltend hohe Exportüberschüsse zurückzuführen. Die trotz einer kräftigen Aufwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar ungebrochene Nachfrage aus dem Ausland sorgte für zweistellige Zuwachsraten (real +12,4 %) der Exporte. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes belief sich der Anteil des Außenbeitrags am Wachstum des BIP im abgeschlossenen Geschäftsjahr auf 0,7 Prozentpunkte. 2004 lag dieser Wert bei 0,4 Prozentpunkten.

Binnennachfrage kommt in Schwung

Anders als in den Vorjahren ist 2006 auch die Binnenkonjunktur in Schwung gekommen. Die Investitionen in Bauten und Ausrüstungen wurden recht zügig ausgeweitet. Im Inland wurde nicht nur mehr investiert, sondern – bei schwach steigenden Lohneinkommen (+1,8 %) und leicht nachgebender Sparquote (von 10,6 % auf 10,5 %) – auch stärker konsumiert: Der private Konsum, mit einem Anteil von 59 % am nominalen BIP die gewichtigste Verwendungskomponente, legte nach zwei nahezu stagnierenden Jahren um 2,1 % zu.

BRUTTOINLANDSPRODUKT

→ Saison- und arbeitstäglich bereinigter Verlauf



¹⁾ Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %, auf Jahresrate hochgerechnet (rechte Skala).

²⁾ Zahlenangabe: Veränderung der Ursprungswerte gegenüber dem Vorjahr.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen und Schätzungen des ifo Instituts (Dezember 2006)

Inflationsrate bei 1,7 %

Der Verbraucherpreisindex war im vergangenen Jahr rückläufig. Die Inflationsrate lag im Jahresdurchschnitt mit 1,7 % unter der des Vorjahres (2,0 %). Vor allem die Energiepreise waren für die Inflationsentwicklung 2006 verantwortlich. Haushaltsenergie und Kraftstoffe verteuerten sich um 8,5 % und wirkten fast im gesamten Jahr preistreibend. Ohne Einrechnung von Energie hätte die jahresdurchschnittliche Teuerung nur 0,9 % betragen.

Arbeitsmarktsituation hellt auf

Die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt auf 10,8 % (im Vorjahr: 11,7 %) zurück; 4,49 Mio. (4,86 Mio.) Menschen waren erwerbslos. In diesem deutlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit spiegelt sich vor allem der konjunkturell bedingte Aufbau sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung wider.

EWU im Aufschwung

Die Europäische Währungsunion (EWU) befand sich 2006 in einem kräftigen wirtschaftlichen Aufschwung. Nach Angaben des Statistischen Amtes der Europäischen Gemeinschaften (Eurostat) ergab sich für 2006 ein BIP-Wachstum von 2,6 % (nach +1,4 % im Vorjahr). Kalenderbereinigt wäre das Wachstum schätzungsweise um etwas mehr als 0,1 Prozentpunkte höher ausgefallen. Allerdings gab es große Unterschiede zwischen den einzelnen Mitgliedstaaten: Während Irland und Luxemburg Wachstumsraten von über 5 % erreichten, belegte Deutschland (+2,7 %) in der Eurozone vor Frankreich (+2,2 %), Italien (+1,7 %) und Portugal (+1,2 %) erneut einen der hinteren Plätze in puncto wirtschaftliche Entwicklung. Die Inflationsrate in der Eurozone bewegte sich 2006 auf Vorjahresniveau bei 2,2 %, die Arbeitslosenquote sank deutlich auf 7,8 % (2005: 8,6 %). Der private Konsum nahm spürbar zu. Während man sich in Deutschland über eine erste Belebung seit Jahren freute, zeigte sich in Frankreich, Spanien und Italien ein geradezu lebhafter Anstieg.

Einzelhandel

Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich der Umsatz des Einzelhandels in Deutschland im Jahr 2006 nominal um 0,8 % und real (preisbereinigt) um 0,1 %. 2006 gab es zwei Verkaufstage weniger als 2005. Die Umsatzsteigerung war im Wesentlichen auf den Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln zurückzuführen (nominal +1,1 %, real +1,2 %), während der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken, Tabakwaren nur nominal 0,3 % mehr als im Jahr 2005 umsetzte, preisbereinigt aber ein Minus von 1,6 % verzeichnete.

Einzelhandel profitiert kaum von Fußball-WM

Im Unterschied zum Gastgewerbe (+4 %) ist beim Einzelhandel trotz der zum Teil längeren Ladenöffnungszeiten ein stärkerer WM-Effekt lediglich beim Einzelhandel mit Unterhaltungselektronik erkennbar gewesen. Dieser Bereich konnte im Zeitraum Dezember 2005 bis einschließlich Juni 2006 seinen nominalen Umsatz, zum Beispiel durch den Verkauf von Flachbildfernsehern, um 5,2 % steigern. Der Einzelhandel insgesamt steigerte seinen Umsatz in diesem Zeitraum nur um 1,2 %.

Höherwertige Textilkonzepte erfolgreich

Vor allem gut etablierten und bonitätsstarken Filialunternehmen gelang es wie bereits 2005, ihre Umsätze zu steigern. So waren erneut die Anbieter von Young-Fashion- und höherwertigen Textilkonzepten erfolgreich. Ebenfalls expansiv zeigten sich der filialisierte Buchhandel, Telekommunikationskonzepte und der Schuhhandel. Anbieter von klassischen Warenhauskonzepten hatten dagegen mit Umsatzrückgängen zu kämpfen.

Weitere Flächenexpansion

Die Flächenexpansion im Einzelhandel hielt 2006 an, wenn auch etwas langsamer als in den Vorjahren. Gegenüber 2005 erhöhte sich nach Angaben des Hauptverbands des deutschen Einzelhandels (HDE) der Bestand an Verkaufsflächen um 1,4 Mio. m² auf nunmehr 119,4 Mio. m². Nach einer Erhebung des Instituts für Gewerbezentren belief sich die Fläche der 360 deutschen Shoppingcenter mit einer Geschäftsfläche von mindestens 15.000 m² auf 11,4 Mio. m²; dies entsprach 9,6 % der Verkaufsfläche des deutschen Einzelhandels.

Immobilienmarkt

Das Interesse der Investoren an deutschen Shoppingcentern, Warenhäusern, Fachmarktzentren und Factory Outlet Centern war erneut sehr hoch. Laut Jones Lang LaSalle, einem der weltweit führenden Immobilienmakler und -berater, waren Einzelhandelsimmobilien erstmals die umsatzstärkste Asset-Klasse innerhalb des deutschen Immobiliensektors. Mit einem Transaktionsvolumen von 18,5 Mrd. € (2005: 6,5 Mrd. €) verwiesen sie den traditionellen Spitzenreiter Büroimmobilien mit 18,2 Mrd. € auf Rang zwei. Die wichtigste Käufergruppe waren – wie in ganz Europa – nicht-börsennotierte Anleger.

Preise steigen, Renditen sinken

Durch die insgesamt hohe Nachfrage und das relativ knappe Angebot sind die Renditen von Shoppingcentern mit den steigenden Preisen weiter abgesunken und bleiben auch weiterhin unter Druck. Ende 2006 lag die von Jones Lang LaSalle ermittelte Rendite für deutsche Shoppingcenter in Top-Lagen bei 4,95 %.

Schwerpunkt der Mieter-Nachfrage auf Flächen bis 250 m²

Nach einer Untersuchung des auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Maklerhauses Kemper's waren im vergangenen Jahr Einzelhandelsflächen in der Größenklasse bis 250 m² mit einem Anteil von 56 % am stärksten nachgefragt. Größere Flächen waren ebenfalls begehrt: Jede vierte Vermietung lag im Bereich über 500 m².

Investoren setzen auf Diversifikation

Nach einer Studie des Wirtschaftsforschungs- und Prognoseinstituts Feri Rating & Research wollen 77 % der deutschen institutionellen Investoren in den nächsten Jahren den Immobilienanteil an ihrem Gesamtvermögen erhöhen. Damit wird ein seit Jahren andauernder Trend fortgesetzt. Vor allem die größere Diversifikation in den Gesamtanlagen, die Stabilität der Erträge sowie die positive Performanceeinschätzung werden als Motive angegeben. Des Weiteren erachten viele Investoren die Renditen von Immobilien derzeit als attraktiver als die von festverzinslichen Wertpapieren.

Strategie

Wir konzentrieren uns auf Investments in qualitativ hochwertige Shoppingcenter in Innenstadtlagen und an etablierten Standorten, die das Potenzial für eine dauerhaft stabile Wertentwicklung haben und laufend hohe ausschüttungsfähige Free Cashflows erwirtschaften.

Klare Ziele und Grundsätze

Die beiden vorrangigen Anlageziele der Deutsche EuroShop sind die Erwirtschaftung eines hohen Liquiditätsüberschusses aus der langfristigen Vermietung, der durch jährliche Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet wird, sowie eine nachhaltige Wertsteigerung des Portfolios. Dazu wird das Kapital der Gesellschaft nach dem Grundsatz der Risikostreuung in Shoppingcenter in verschiedenen europäischen Regionen investiert; den Schwerpunkt bildet Deutschland. Indexierte und umsatzgebundene Gewerbemieten in Verbindung mit einem auf langfristigen Erfolg ausgerichteten Centermanagement bringen die gewünschte hohe Rentabilität.

Ertragsstarkes und wertbeständiges Portfolio

Die Deutsche EuroShop verfügt über ein ausgewogen diversifiziertes Portfolio aus deutschen und europäischen Shoppingcentern. Bei künftigen Investitionen werden wir uns auf langfristig ertragsstarke und wertbeständige Objekte in 1a-Lagen konzentrieren, um weiterhin einen hohen Grad an Investitionssicherheit zu gewährleisten.

Gelegenheiten nutzen, Werte maximieren

Im Rahmen unserer „Buy & Hold“-Strategie werden wir stets mehr Wert auf die Qualität der Shoppingcenter legen als auf die Wachstumsgeschwindigkeit unseres Portfolios. Wir beobachten den Markt kontinuierlich und können als Käufer agieren, wenn sich eine Gelegenheit ergibt. Durch kurze Entscheidungswege und unsere hohe Flexibilität in Bezug auf mögliche Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen können wir uns auf jede Wettbewerbssituation einstellen. Parallel dazu engagieren wir uns für die Wertoptimierung der vorhandenen Objekte in unserem Portfolio.

Differenziertes Mietensystem

Ein wichtiger Bestandteil unseres Vermietungskonzepts ist ein differenziertes Mietensystem. Während Einzeleigentümer in Innenstädten oftmals darauf bedacht sind, die höchstmögliche Miete für ihre Immobilien zu erzielen (und dabei ein monostrukturiertes Einzelhandelsangebot entsteht), sorgen wir mit einer Mischkalkulation für einen attraktiven Branchenmix und langfristig optimierte Mieterträge. Unsere Mieterpartner zahlen eine branchen- und umsatzabhängige Miete. In Schwächephasen sind die Erträge der Deutsche EuroShop durch indexierte Mindestmieten (Basis: Lebenshaltungskostenindex) nach unten abgesichert.

Konzept des Erlebnis-Shoppings

Das Centermanagement haben wir an einen erfahrenen externen Partner, die Hamburger ECE Projektmanagement, ausgelagert. Die ECE entwickelt, plant, realisiert, vermietet und managt seit 1965 Einkaufszentren. Mit derzeit 90 Einkaufszentren im Management ist das Unternehmen europäischer Marktführer bei Shoppingcentern. Wir sehen in einem professionellen Centermanagement den Schlüssel zum Erfolg eines Shoppingcenters. Es sorgt nicht nur für einheitliche Öffnungszeiten und eine stets freundliche, helle, sichere und saubere Einkaufsatmosphäre, sondern macht mit teils außergewöhnlichen Wareninszenierungen, Aktionen und Ausstellungen Shopping zum Erlebnis. Die durchschnittlich 300.000 bis 400.000 Menschen, die täglich unsere 13 in Betrieb befindlichen Center besuchen, lassen sich von der Branchenvielfalt, aber auch von ungewöhnlichen und ausgefallenen Aktionen wie „California Dreams“ oder „Abenteuer Weltraum“ faszinieren. Die Einkaufszentren werden so zu Marktplätzen, auf denen stets Neues und Spektakuläres geboten wird.

WIRTSCHAFTSBERICHT

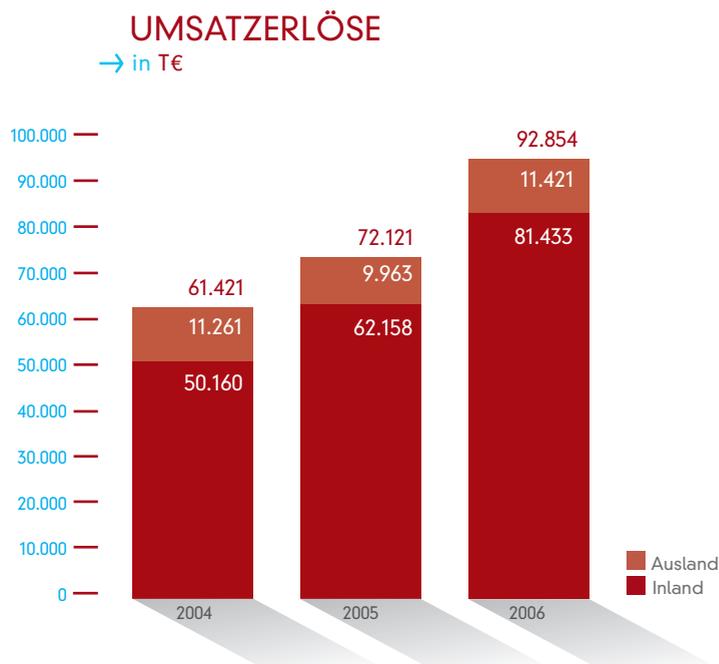
Das Geschäftsjahr 2006 endete für die Deutsche EuroShop mit einem Rekordergebnis. Im Berichtsjahr wurde der Konsolidierungskreis durch Zukäufe erweitert und unser Shoppingcenter in Klagenfurt eröffnet. Des Weiteren trug der Verkauf unserer Objekte in Italien und Frankreich zu den guten Geschäftszahlen bei. Die Umsatzerlöse des Konzerns sind um rund 29 % auf 92,9 Mio. € angestiegen. Das den Konzernaktionären zuzurechnende Konzernergebnis erhöhte sich um 106 % auf 100,3 Mio. € (Vorjahr: 48,7 Mio. €). Der Net Asset Value je Aktie stieg um rund 10 % von 46,22 € auf 51,05 €. Der Gewinn je Aktie lag bei 5,84 € (Vorjahr: 3,09 €).

Umsatzentwicklung

Während die Einzelhandelsumsätze 2006 in Deutschland nominal um 0,8 % gestiegen sind, konnten die in unseren Shoppingcentern ansässigen Mieter auf vergleichbarer Fläche ein Umsatzplus von 3,3 % erzielen. Unter Einbeziehung der ausländischen Objekte lag das flächenbereinigte Umsatzplus unserer Mietpartner sogar bei 4,7 %.

Umsatzerlöse des Konzerns um 29 % gestiegen

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im Geschäftsjahr 2006 um 29 % von 72,1 Mio. € auf 92,9 Mio. €. Sowohl die Eröffnung unseres Shoppingcenters in Österreich als auch der Erwerb des Rathaus-Centers in Dessau haben in diesem Jahr positiv zum Konzernumsatz beigetragen. Des Weiteren wurde erstmals das Main-Taunus-Zentrum quotal in den Konzernabschluss einbezogen. Ebenso trug das Forum Wetzlar erstmalig mit einem vollen Betriebsjahr zum Umsatz bei.



Alle Bestandsobjekte mit höheren Mieterlösen

Die Mieterlöse haben sich im Berichtsjahr bei allen Bestandsobjekten positiv entwickelt. Im Berichtsjahr stiegen sie um 1,9 %. Lediglich in unserem Shoppingcenter in Wolfsburg verzeichneten wir durch eine vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages eines Großmieters und einer damit verbundenen Umstrukturierungsmaßnahme Mindereinnahmen. Das Forum Wetzlar hat nach seiner Eröffnung im Februar 2005 nun für ein gesamtes Jahr Umsatzbeiträge geliefert. Unser Center in Klagenfurt wurde Ende März 2006 eröffnet.

Die Objekte in Frankreich und Italien wurden unterjährig verkauft, sodass die Umsatzanteile nicht mehr für ein ganzes Betriebsjahr enthalten sind.

UMSATZERLÖSE 2006

in T€	2006	2005	Differenz
Rhein-Neckar-Zentrum, Viernheim	16.014	15.984	30
Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach*	9.781	0	9.781
Allee-Center, Hamm	9.209	8.938	271
Forum, Wetzlar	7.982	7.220	762
Rathaus-Center, Dessau	7.941	0	7.941
City-Arkaden, Wuppertal	7.925	7.891	34
City-Galerie, Wolfsburg	7.704	8.157	-453
Altmarkt-Galerie, Dresden*	6.214	6.044	170
Phoenix-Center, Hamburg*	5.270	5.050	220
City-Point, Kassel*	2.980	2.874	106
Summe Inland	81.020	62.158	18.862
City Arkaden, Klagenfurt*	4.024	0	4.024
Árkád, Pécs*	3.527	3.416	111
Centro Commerciale Tuscia, Viterbo	2.848	3.112	-264
Shopping Etrembières, Annemasse	1.022	3.435	-2.413
Summe Ausland	11.421	9.963	1.458
Sonstige Umsatzerlöse	413	0	413
Gesamt	92.854	72.121	20.733

* = quotenkonsolidiert

Leerstandsquote unverändert unter 1 %

Die Leerstandsquote lag wie schon im Vorjahr unter 1 %. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen lag bei rund 0,3 Mio. € (2005: 0,2 Mio. €). Das waren wie im Vorjahr 0,3 % der Umsatzerlöse.

Ertragslage

Sonstige betriebliche Erträge beinhalten Veräußerungserlöse

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen 16,0 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) und beinhalten im Wesentlichen die Veräußerungsgewinne unserer Shoppingcenter in Frankreich und Italien in Höhe von 14,8 Mio. €.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten gestiegen

Die Grundstücksbetriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Mio. € auf 10,4 Mio. € angestiegen. Bei den Grundstücksverwaltungskosten war ein Anstieg um 1,3 Mio. € auf 5,8 Mio. € zu verzeichnen. Dieser Anstieg ist zum einen auf den erweiterten Konsolidierungskreis zurückzuführen, zum anderen werden bei unseren Neubauobjekten bestimmte Investitionskosten als Aufwand gebucht.

Sonstige betriebliche Aufwendungen mit Einmaleffekt

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. € auf 6,3 Mio. € angestiegen. Dies ist vor allem auf Maklerprovisionen, die im Zusammenhang mit der Veräußerung unseres italienischen Shoppingcenters angefallen sind, zurückzuführen. Ansonsten bewegten sich die Verwaltungsaufwendungen auf Vorjahresniveau.

Finanzergebnis investitionsbedingt schwächer

Das Finanzergebnis verschlechterte sich um 1,7 Mio. € auf -41,0 Mio. €. Im Vorjahr betrug das Finanzergebnis -39,3 Mio. €. In dieser Position werden erstmalig die nach IAS 32 als Fremdkapital darzustellenden Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter ausgewiesen und die Vorjahreswerte entsprechend angepasst.

Durch die erhöhte Investitionstätigkeit und unsere neu eröffneten Shoppingcenter sind die Fremdkapitalzinsen um 5,3 Mio. € auf 38,9 Mio. € gestiegen. Die Zinserträge haben sich mit 2,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (2,2 Mio. €) nicht wesentlich verändert. Die Beteiligungserträge sind von 5,0 Mio. € auf 1,9 Mio. € zurückgegangen, weil im Vorjahr in dieser Position die Ausschüttungen des DB Immobilienfonds 12 und der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG enthalten waren. Im Berichtsjahr wird nur noch die Ausschüttung unserer polnischen Objektgesellschaft in Breslau als Beteiligungsertrag ausgewiesen.

Bewertungsergebnis steigt auf Rekordniveau

Das Bewertungsergebnis stieg im Jahresvergleich um 22,4 Mio. € von 49,9 Mio. € auf 72,3 Mio. €. Unser neu eröffnetes Center in Klagenfurt und das zum 1. Januar 2006 erworbene Rathaus-Center Dessau wurden erstmals mit ihren Verkehrswerten angesetzt. Hieraus verbuchten wir einen Bewertungsgewinn in Höhe von 22,3 Mio. €. Aber auch die Bewertungen der Bestandsobjekte haben zu wesentlich höheren Erträgen im Konzern geführt. Diese Objekte erzielten Wertzuwächse von 44,2 Mio. €.

Des Weiteren weisen wir im Bewertungsergebnis die nach IFRS 3 angefallenen Unterschiedsbeträge aus der Veränderung des Konsolidierungskreises und aus der Erhöhung von Beteiligungsquoten an Bestandsobjekten aus. Diese waren im Wesentlichen aus der erstmaligen quotalen Konsolidierung des Main-Taunus-Zentrums und des DB Immobilienfonds 12 und aus der Anteilsaufstockung am Rhein-Neckar-Zentrum entstanden. Insgesamt wurden daraus im Berichtsjahr Erträge in Höhe von 4,6 Mio. € gebucht.

Portfolioqualität nach wie vor „sehr gut“

Die Ergebnisse des Immobilienratings haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Im Durchschnitt wurde das Immobilienportfolio der Deutsche EuroShop von den Gutachtern, Feri Research GmbH, Bad Homburg, und GfK GeoMarketing GmbH, Hamburg, unverändert als „sehr gut“ (A) eingestuft.

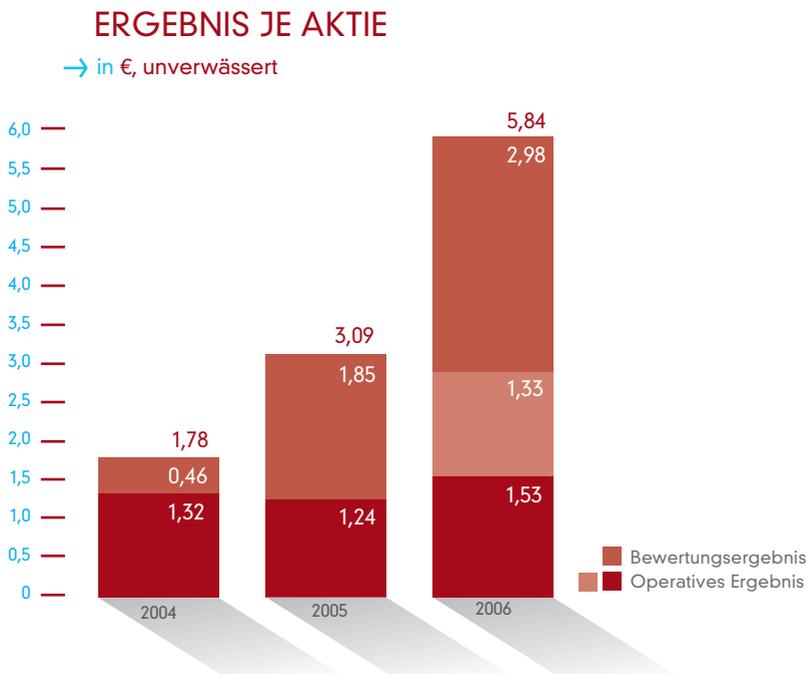
Konzernergebnis +106 % – geänderter Ausweis der Minderheitenanteile

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Berichtsjahr von 57,5 Mio. € um 50 % auf 86,3 Mio. €, das EBT (Ergebnis vor Steuern) von 68,1 Mio. € um 73 % auf 117,7 Mio. €. Die Minderheitenanteile sind gemäß IAS 32 bilanztechnisch wie Fremdkapital zu behandeln, sodass die Anteile der Fremdgesellschafter am Konzernergebnis im Finanzergebnis ausgewiesen werden und damit auch das EBT mindern. Den Vergleichswert des Vorjahres haben wir entsprechend angepasst.

Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von 17,4 Mio. € ergab sich ein Konzernergebnis von 100,3 Mio. € (2005: 48,7 Mio. €). Das entspricht einer Steigerung um 106 %.

Ergebnis je Aktie erhöht

Der unverwässerte Gewinn je Aktie lag bei 5,84 € gegenüber 3,09 € im Vorjahr. Davon entfielen 1,53 € je Aktie (+23 %) auf das operative Geschäft (2005: 1,24 €) und 2,98 € (+61 %) auf das Bewertungsergebnis (2005: 1,85 €). Aus dem Veräußerungsgewinn unserer Shoppingcenter in Italien und Frankreich fiel ein zusätzliches operatives Ergebnis je Aktie von 1,33 € an.

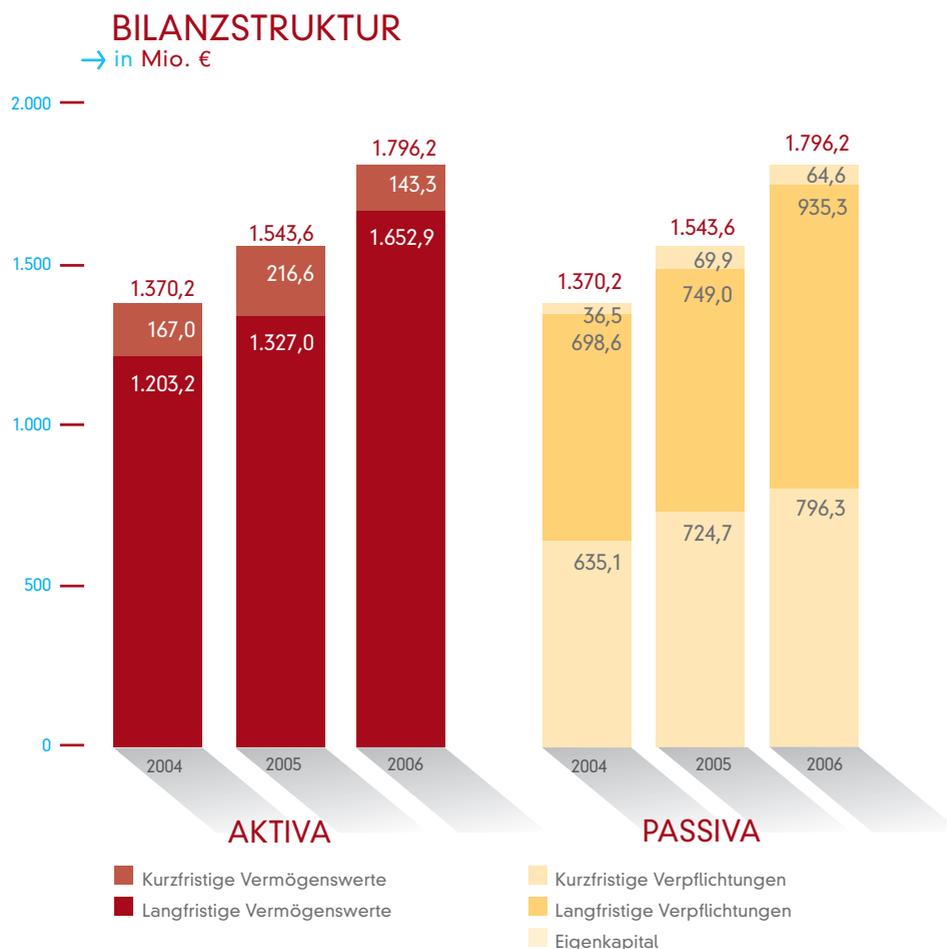


Dividendenvorschlag: 2,10 € je Aktie

Aufgrund des erfolgreichen Geschäftsjahres werden der Vorstand und der Aufsichtsrat den Aktionären bei der Hauptversammlung, die am 21. Juni 2007 in Hamburg stattfindet, die Ausschüttung einer auf 2,10 € je Aktie erhöhten Dividende für das Geschäftsjahr 2006 vorschlagen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich im Berichtsjahr um 252,7 Mio. € auf 1.796,2 Mio. € erhöht.



Anlagevermögen gestiegen

Das Anlagevermögen ist im Jahresvergleich per saldo um 309,4 Mio. € auf 1.636,4 Mio. € gestiegen. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen beliefen sich 2006 auf 26,8 Mio. €. Des Weiteren haben sich die Marktwerte der Immobilien um 69,9 Mio. € erhöht. Aus der Veränderung des Konsolidierungskreises sind 288,1 Mio. € zum Anlagevermögen hinzugekommen. Die Veräußerung der Objekte in Italien und Frankreich führte zu einem Abgang bei den Investment Properties in Höhe von 83,6 Mio. €. Des Weiteren verweisen wir auch auf die detaillierten Angaben im Anhang.

Liquide Mittel auf 96,9 Mio. € gesunken

Die liquiden Mittel betragen am Bilanzstichtag 96,9 Mio. €. Die Liquidität setzt sich aus Geldbeständen in Höhe von 95,9 Mio. € und Anteilen an Geldmarktfonds in Höhe von 1,0 Mio. € zusammen. Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr um 100,3 Mio. € ist vor allem auf die hohe Investitionstätigkeit der Deutsche Euro-Shop zurückzuführen. Alleine im Berichtsjahr wurden für den Erwerb neuer Beteiligungen 195,9 Mio. € cashwirksam investiert.

Eigenkapitalquote niedriger durch geänderten Ausweis der Minderheitenanteile

Der Ausweis der Minderheitsgesellschafter am Eigenkapital hat sich unter Bezugnahme auf IAS 32 im Berichtsjahr geändert. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. Diese neue Form der Darstellung führt allerdings in 2006 zu einer geringeren Eigenkapitalquote, die am Bilanzstichtag bei 44,3 % (2005: 46,9 %) lag. Das Eigenkapital der Konzernaktionäre hat sich im Berichtsjahr um rund 71,6 Mio. € auf 796,3 Mio. € erhöht. Aus der Erhöhung der nach IAS 39 zu bewertenden Beteiligungen resultieren 3,1 Mio. €. Der verbleibende Betrag ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ausweis eines höheren Konzernergebnisses als im Vorjahr. Die Dividendenzahlung im Juni 2006 dagegen reduzierte das Eigenkapital.

81,2 Mio. € latente Steuern

Den passiven latenten Steuern wurden aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit 26,9 Mio. € zugeführt. Demgegenüber konnten aufgrund der veräußerten Auslandsobjekte latente Ertragsteuern in Höhe von 10,0 Mio. € aufgelöst werden. Per Saldo haben sich daher die latenten Ertragsteuern um 11,4 Mio. € von 69,8 Mio. € auf 81,2 Mio. € erhöht.

Bankverbindlichkeiten investitionsbedingt höher

Die kurz- und langfristigen Bankverbindlichkeiten beliefen sich auf 780,6 Mio. €. Das entspricht einer Steigerung um 116,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. 97,8 Mio. € hiervon entfielen auf den erweiterten Konsolidierungskreis, der die Objekte Main-Taunus-Zentrum und die Galeria Baltycka betrifft. Für das Objekt in Klagenfurt erfolgten Kreditauszahlungen in Höhe von 10,2 Mio. €. Daneben hat die Deutsche EuroShop zur Finanzierung ihrer Neubauprojekte in Hameln und Passau Kredite in Höhe von 29,3 Mio. € aufgenommen.

Net Asset Value steigt um 10 %

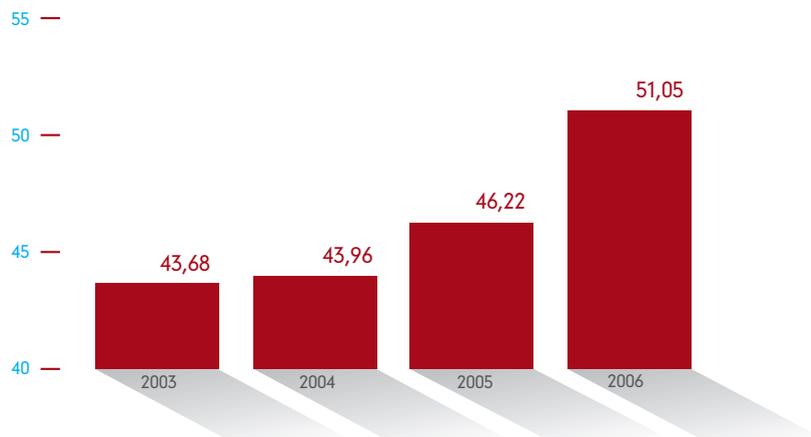
Zum 31. Dezember 2006 ergab sich ein Net Asset Value von 877,4 Mio. € oder 51,05 € je Aktie gegenüber 794,5 Mio. € oder 46,22 € je Aktie im Vorjahr.

NET ASSET VALUE

in T€	2006	2005
Langfristige Vermögenswerte	1.652.890	1.327.031
Kurzfristige Vermögenswerte	143.323	216.527
Gesamtvermögen	1.796.213	1.543.558
abzgl.		
langfristige Verpflichtungen (exkl. latente Steuern)	-854.145	-679.165
kurzfristige Verpflichtungen	-64.634	-69.913
Nettovermögen Deutsche EuroShop = Net Asset Value	877.434	794.480
Anzahl Aktien in Stück	17.187.499	17.187.499
Net Asset Value je Aktie in €	51,05	46,22

NET ASSET VALUE

→ je Aktie in €



Finanzlage

Die Nettoliquidität im Konzern hat sich im Berichtsjahr um 51,4 Mio. € auf 95,2 Mio. € verringert. Davon entfallen 26,2 Mio. € auf die Deutsche EuroShop AG. Die Nettoliquidität der Tochtergesellschaften lag zum 31. Dezember 2006 bei 52,5 Mio. € und dient im Wesentlichen der Finanzierung von Investitionsmaßnahmen. Verbleibende Beträge werden an die Deutsche EuroShop AG sowie an die Minderheitsgesellschafter der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften ausgeschüttet.

Sämtliche Liquiditätsbestände werden kurzfristig als Termin- und Festgelder sowie in kurzfristigen Wertpapieren (hauptsächlich geldmarktnahe Fonds) angelegt.

Investition und Finanzierung

Im Geschäftsjahr 2006 hat die Deutsche EuroShop wie im Jahr zuvor durch entsprechende Vereinbarungen mit einem Vertragsvolumen von mehr als 210 Mio. € erneut ihr langfristiges Investitionsziel von durchschnittlich 100–150 Mio. € pro Jahr übertroffen. Erworben wurden zwei im Bau befindliche Shoppingcenter in Deutschland und Polen.

Dabei sind wir unseren Investitionskriterien treu geblieben, obwohl sich die erzielbaren Anfangsrenditen auf dem deutschen wie auch auf europäischen Märkten durch steigende Kaufpreise weiter reduziert haben. Von dieser Entwicklung waren wir als Verkäufer positiv, als Käufer nachteilig betroffen.

Unter Berücksichtigung der Veräußerung unserer zwei Shoppingcenter in Frankreich und Italien im gleichen Zeitraum umfasste das Portfolio zum Jahresende 2006 weiterhin 16 Shoppingcenter.

Akquisitionen in Polen und Deutschland

Mit dem Erwerb der im Bau befindlichen Galeria Baltycka in Danzig haben wir unsere Präsenz in Polen verstärkt. Die Eröffnung des Shoppingcenters ist für Herbst 2007 geplant. Des Weiteren haben wir uns an der im Bau befindlichen Stadt-Galerie in Passau beteiligt. Die Eröffnung soll im Herbst 2008 erfolgen.

Die im Berichtsjahr erfolgten Investitionen betragen 26,8 Mio. €, die im Wesentlichen auf das Neubauobjekt in Hameln entfielen, das voraussichtlich im Frühjahr 2008 fertiggestellt wird. Hierin enthalten sind aber auch Restinvestitionen, die für unser seit März 2006 im Betrieb befindliches Shoppingcenter in Klagenfurt entstanden sind.

Daneben werden im Anlagespiegel Zugänge aus der Veränderung des Konsolidierungskreises in Höhe von 288,1 Mio. € ausgewiesen. Dies betrifft mit 115,2 Mio. € die im Bau befindliche Galeria Baltycka in Danzig und die Stadt-Galerie in Passau sowie mit 172,9 Mio. € die erstmalig als Investment Properties bilanzierten Shoppingcenter Main-Taunus-Zentrum und Rathaus-Center Dessau.

Veräußerungen in Frankreich und Italien

Die positive Marktentwicklung für Shoppingcenter ausnutzend, hat die Deutsche EuroShop die Shoppingcenter Shopping Etrembières in Annemasse/Frankreich und Centro Commerciale Tuscia in Viterbo/Italien verkauft. Beide Center waren mit 8.600 m² bzw. 15.200 m² unsere kleinsten Objekte im Portfolio. Wesentliches Erweiterungspotenzial boten diese Objekte unseres Erachtens nicht. Die durchschnittliche Mietfläche unserer 16 Shoppingcenter beträgt nun rund 39.800 m²; die 14 innerstädtischen Center des Portfolios verfügen im Durchschnitt über eine Mietfläche von rund 33.600 m². Für das französische Objekt konnte ein Kaufpreis von 41,0 Mio. € und für das italienische Objekt von 57,6 Mio. € erzielt werden. Insbesondere unsere Preiserwartung für das italienische Shoppingcenter wurde nach regem Investoreninteresse deutlich übertroffen. Insgesamt haben wir aus beiden Verkäufen Veräußerungsgewinne von insgesamt 14,8 Mio. € erzielt.

Finanzierungs- und Zinsstruktur

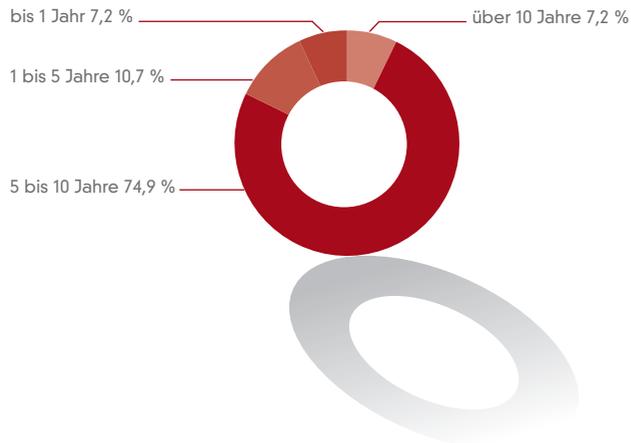
Grundsätzlich sind wir der Auffassung, dass eine klare und einfache Finanzierungsstruktur des Konzerns unsere Finanzierungsaufwendungen reduziert. Als Langzeitinvestor sind wir zudem der Überzeugung, dass die Finanzierung unserer Investments ebenfalls langfristig ausgelegt sein sollte, um dem Risikoprofil dieses Geschäfts zu entsprechen. Immobilienfinanzierungen sollten nicht deshalb über kurzfristige Zeiträume vereinbart werden, um eine höhere Eigenkapitalrendite erzielen zu können. Das Risiko steigender Zinsen ist zu hoch. Nach unserer Überzeugung muss ein gutes Immobilieninvestment auch die in der Regel höheren Zinsen einer längerfristig vereinbarten Finanzierung erwirtschaften.

Zum Ende des Geschäftsjahres haben sich die Zinssätze für langfristige Finanzierungen den Zinssätzen für kurz- und mittelfristige Finanzierungen deutlich genähert. Damit haben wir für unsere Strategie optimale Bedingungen bei der Fremdfinanzierung unserer Neuinvestments vorgefunden. Die vereinbarten Kreditlinien für den Ankauf von Shoppingcentern haben sich bewährt. Wir sind damit in der Lage, kurzfristig auf die sich im Markt bietenden Opportunitäten reagieren zu können.

Die Fremdfinanzierungskonditionen im Deutsche EuroShop-Konzern sind daher auch weiterhin überwiegend langfristig vereinbart. Rund 82 % der Bankverbindlichkeiten haben noch eine Zinsbindungsfrist von mehr als 5 Jahren. Im Geschäftsjahr 2006 haben wir erstmalig in Verbindung mit der Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 30 Mio. € über eine Swapvereinbarung den Zins für 20 Jahre gesichert. Der durchschnittliche Effektivzinssatz der gesamten Kreditverbindlichkeiten belief sich zum 31. Dezember 2006 auf 5,5 %.

DARLEHENSSTRUKTUR 31. DEZEMBER 2006

→ Zinsbindungen



Immobilienvermögen steigt auf 1,64 Mrd. €

Das Immobilien- und Immobilienbeteiligungsvermögen des Deutsche EuroShop-Konzerns hatte zum 31. Dezember 2006 einen Wert von 1,64 Mrd. €, ein Plus von 309 Mio. € gegenüber dem Vorjahresstichtag. Diese Veränderung ist neben dem Verkauf der Center in Frankreich und Italien wesentlich auf die erstmalige Bilanzierung der Shoppingcenter in Dessau, Passau und Danzig sowie die erstmalige Teilkonsolidierung des Main-Taunus-Zentrums zurückzuführen. Daneben wirkten sich der Baufortschritt in Hameln und die Höherbewertung unseres Portfolios aus. Die in Betrieb befindlichen und mit dem Marktwert nach IAS 40 bewerteten zwölf Shoppingcenter stellen dabei einen Vermögenswert von 1,45 Mrd. € dar. Erstmals in den Konsolidierungskreis einbezogen wurden die Einkaufszentren in Dessau und in Klagenfurt sowie das Main-Taunus-Zentrum. Auf die drei im Bau befindlichen Shoppingcenter in Hameln, Passau und Danzig entfielen entsprechend der bis zum Stichtag bilanzwirksamen Investitionen Vermögenswerte von 155,3 Mio. €. Die nach IAS 39 bewertete Beteiligung für unser Objekt in Breslau ist mit 24,6 Mio. € im Gesamtbestand enthalten.

Der Deutsche EuroShop-Konzern war damit zum Jahresende 2006 zu 87 % im Inland und zu 13 % im Ausland investiert, wobei nach unserer Strategie der Auslandsanteil nach wie vor maximal 25 % betragen soll.

Sonstige Angaben

Das gezeichnete Kapital beträgt 22.000 T€ und ist in 17.187.499 nennwertlose Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,28 €.

Gemäß § 5 der Satzung kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital bis zum 18. Juni 2009 durch Ausgabe von bis zu 6.250.001 auf den Namen lautende (nennwertlose) Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um insgesamt bis zu 8.000 T€ erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 21. Juni 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 150.000 T€ mit einer Laufzeit von bis zu sieben Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 3.750.000 neue nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 4.800 T€ nach näherer Maßgabe der vom Vorstand durch Zustimmung des Aufsichtsrats zu erlassenden Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, ist das Mutterunternehmen des Deutsche EuroShop-Konzerns. Ihre Aktien werden unter anderem an der Börse in Frankfurt gehandelt. Sie befanden sich am 31. Dezember 2006 zu 80,69 % im Streubesitz (2005: 80,69 %), zu 12,27 % im Besitz von Alexander Otto (2005: 12,27 %) sowie zu 7,04 % im Besitz von Benjamin Otto (2005: 7,04 %).

Die Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands erfolgt auf der Grundlage der §§ 84, 85 AktG. Änderungen der Satzung richten sich nach den §§ 179, 133 AktG, wobei der Aufsichtsrat auch ermächtigt ist, die Satzung ohne Beschluss der Hauptversammlung an neue gesetzliche Vorschriften anzupassen, die für die Gesellschaft verbindlich werden, sowie Änderungen der Satzung beschließen, die nur die Fassung betreffen.

RISIKOBERICHT

Risikomanagement

Grundsätze, Methoden und Ziele des Risikomanagements

Unsere Risikopolitik resultiert aus dem Bestreben nach einem nachhaltigen Wachstum und der Steigerung des Unternehmenswerts. Dabei versuchen wir, Risiken weitestgehend zu minimieren. Das Risikomanagement ist daher ein integraler Bestandteil der Planung und Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. Aufgrund der geringen personellen Größe unseres Unternehmens ist der Vorstand in alle risikorelevanten Entscheidungen unmittelbar eingebunden.

Im Rahmen bestehender Dienstleistungsverträge wird der Vorstand der Deutsche EuroShop laufend über den Gang der Geschäfte der jeweiligen Objektgesellschaften unterrichtet. Dabei werden quartalsweise für jedes Shoppingcenter Abschlüsse und Controllingberichte sowie einmal jährlich mittelfristige Unternehmensplanungen vorgelegt. Der Vorstand überprüft und analysiert diese Berichte, indem er unter anderem folgende Informationen zur Risikoeinschätzung heranzieht:

1. Bestandsobjekte

- Entwicklung der Außenstände
- Vermietungsstände
- Entwicklung der Einzelhandelsumsätze in den Shoppingcentern
- Abweichungen von geplanten Objektergebnissen

2. Im Bau befindliche Objekte

- Entwicklung der Vorvermietung
- Bautenstand
- Budgetstand

Risiken werden identifiziert, indem Sachverhalte und Veränderungen betrachtet werden, die von den ursprünglichen Planungen und Kalkulationen abweichen. Auch die planmäßige Auswertung von Konjunkturdaten wie z.B. das Konsumklima oder die Entwicklung der Einzelhandelsumsätze fließen in das Risikomanagement ein. Ebenso werden Aktivitäten der Wettbewerber laufend beobachtet.

Die Ergebnisse des Risikomanagements der Gesellschaft werden vierteljährlich dokumentiert und die Ergebnisse dem Aufsichtsrat in dessen Sitzungen berichtet.

Analyse wesentlicher Einzelrisiken

Konjunkturelle und volkswirtschaftliche Risiken

Die wirtschaftliche Situation in Europa und insbesondere in Deutschland ist gegenwärtig von einer leichten Aufwärtsbewegung gekennzeichnet. Es ist zu beobachten, dass mit der Globalisierung eine Entflechtung der Volkswirtschaften und Dezentralisierung der Kapitalmärkte verbunden ist, die die Trendumkehr auf dem Arbeitsmarkt positiv beeinflusst hat. Die Niedrigzinspolitik der Notenbanken hat sich positiv auf das Investitions- und Konsumklima ausgewirkt. Erstmals seit der Wiedervereinigung Deutschlands hat die inländische Nachfrage mehr zum Bruttoinlandsprodukt beigetragen als der Außenhandel. Zwar belegen Untersuchungen, dass mit Bezug auf die Mehrwertsteuererhöhung die Preise bereits während der Fußball-WM angestiegen sind, die Wirtschaftsteilnehmer haben diese vorgezogene Erhöhung der Umsatzsteuer jedoch gut verkräftet. Allerdings tragen die geplanten Veränderungen der Sozialsysteme in Deutschland weiter erheblich zur Unsicherheit in der Bevölkerung bei. Sollten zusätzliche Belastungen auf die Verbraucher zukommen, könnte sich das Konsumklima nachhaltig eintrüben.

Die Deutsche EuroShop ist mit Blick auf ihr Geschäftsmodell, der langfristigen und inflationsgesicherten Vermietung von Einzelhandelsflächen, und den damit verbundenen Risiken nicht so stark von der wirtschaftlichen Entwicklung abhängig wie andere Branchen. Die Entwicklungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass wir mit der Ansiedlung unserer Shoppingcenter in erstklassigen Innenstadtlagen und mit einer breiten Branchendiversifikation innerhalb der Center auch in stagnativen Phasen Geschäftserfolge erzielen können.

Markt- und Branchenrisiken

Wir beobachten, dass sich der Einzelhandel in den letzten Jahren strukturell gewandelt hat und diese Entwicklungen daher auch unter Risikomanagementaspekten differenziert betrachtet werden müssen. Während die Warenhäuser seit langem Marktanteile verlieren, können Onlinehändler, Discounter und Fachmärkte Umsatzzuwächse erzielen. Insbesondere die Textilbranche leidet seit langem unter einer schlechten

Binnennachfrage. Dies führt zu einer Spreizung im geschäftlichen Erfolg der unterschiedlichen Betreiber. Der gesamte deutsche Einzelhandel verzeichnete in 2006 einen Umsatzzuwachs von nominal 0,8 %.

Markt- und Branchenrisiken versuchen wir durch intensive Marktbeobachtungen zu antizipieren und durch Abschluss langfristiger Verträge mit bonitätsstarken Mietern aller Branchen zu minimieren.

Mietausfallrisiko

Es ist möglich, dass bestehende Mietverträge durch Mieter nicht mehr erfüllt oder bei Neu- und Anschlussvermietungen die bisherigen Mieten nicht mehr erzielt werden können. In der Folge würden die Einnahmen geringer ausfallen als kalkuliert und eventuell Ausschüttungsreduzierungen nötig werden. Sofern die Mieteinnahmen für eine Objektgesellschaft nicht mehr ausreichen, um die Zins- und Tilgungsleistungen zu erfüllen, könnte dies zum Verlust des gesamten Objektes führen. Die Umsatzentwicklung der Mieter und die Entwicklung der Außenstände werden diesbezüglich regelmäßig analysiert und bei auftretenden Negativentwicklungen werden frühzeitig Nachvermietungsmaßnahmen ergriffen.

Für das Ausfallrisiko stellen die Mieter entsprechende Mietsicherheiten. Darüber hinaus werden im Einzelfall Wertberichtigungen bei der Bilanzierung berücksichtigt.

Kostenrisiko

Ausgaben für laufende Instandhaltungen oder Investitionsprojekte können höher ausfallen als aufgrund von Erfahrungswerten kalkuliert. Risiken aus Kostenüberschreitungen bei laufenden Investitionsprojekten werden dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Darüber hinaus werden Bauaufträge grundsätzlich nur an bonitätsstarke Generalunternehmen zum Festpreis vergeben. Baubegleitend wird durch die von uns beauftragten Unternehmen ein professionelles Projektmanagement durchgeführt. Kostenüberschreitungen für laufende Bauprojekte können im Einzelfall aber grundsätzlich nicht gänzlich vermieden werden.

Bewertungsrisiko

Der Wert einer Immobilie bestimmt sich im Wesentlichen nach dem Ertragswert, der seinerseits von Faktoren wie der Höhe der jährlichen Mieteinnahmen, dem zugrunde gelegten Standortrisiko, der Entwicklung des langfristigen Kapitalmarktzinses und dem allgemeinen Zustand der Immobilie abhängt. Eine Verringerung der Mieteinnahmen oder eine Verschlechterung des Standortrisikos hat zwangsläufig einen niedrigeren Ertragswert zur Folge. So wird die Wertentwicklung der Immobilien maßgeblich auch von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder regionalen Faktoren sowie objektspezifischen Entwicklungen beeinflusst, die nicht vorhersehbar oder beeinflussbar sind. Die beschriebenen Faktoren fließen in die jährliche Verkehrsbewertung unserer Bestandsimmobilien durch unabhängige Gutachter ein. Die Wertveränderungen werden entsprechend den Vorgaben des IAS 40 ergebniswirksam erfasst und können daher zu einer höheren Volatilität des Konzernergebnisses führen. Dies hat aber in der Regel keinen Einfluss auf die Zahlungsfähigkeit des Konzerns.

Währungsrisiko

Die Aktivitäten der Deutsche EuroShop finden ausschließlich im europäischen Wirtschaftsraum statt. Überschaubare Währungsrisiken ergeben sich bei den osteuropäischen Beteiligungsgesellschaften. Bedingt durch die Währungsumrechnung der Jahresabschlüsse am Bilanzstichtag wird die Erfolgsrechnung des Konzerns durch unrealisierte Translationsergebnisse beeinflusst und ist somit einer nicht kalkulierbaren Volatilität ausgesetzt. Diese Risiken werden grundsätzlich nicht abgesichert, da es sich um reine Umrechnungsvorgänge zum Bilanzstichtag handelt und insoweit damit keine Cashflow-Risiken verbunden sind.

Das operative Währungsrisiko ist durch die Kopplung von Mieten und Darlehensverbindlichkeiten an den Euro weitgehend abgesichert. Ein Risiko könnte entstehen, wenn Mieter durch einen abrupten Kursverfall des ungarischen Forint oder des polnischen Zloty nicht mehr in der Lage wären, die dann deutlich höheren Fremdwährungsmieten zu zahlen.

Finanzierungsrisiko

Das Zinsänderungsrisiko wird bei neuen Immobilienfinanzierungen weitestgehend durch Abschluss langfristiger Darlehen mit Zinsbindungsfristen von 10 bis 20 Jahren reduziert. Es ist nicht auszuschließen, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu höheren Zinssätzen als bisher realisiert werden kann. Die Zinshöhe wird maßgeblich von den volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt und ist daher für uns nicht vorhersehbar. Auch ist nicht völlig auszuschließen, dass etwa im Zuge einer Verschlechterung der Ertragslage der Gesellschaft Kreditinstitute nicht zur Gewährung einer Anschlussfinanzierung oder Verlängerung von Kreditlinien bereit sind. Das Zinsumfeld wird eng überwacht, um auf Zinsänderungen angemessen durch Finanzierungsalternativen oder gegebenenfalls Absicherungen reagieren zu können. Aus heutiger Sicht ist bei einem Durchschnittszinssatz von 5,52 % im Konzern damit eher eine Chance als ein Risiko verbunden.

Seit 2006 setzt die Deutsche EuroShop in geringem Umfang auch derivative Finanzinstrumente im Sinne des Hedge Accounting von Zinsänderungsrisiken ein. So kann das Risiko eines sich nachteilig verändernden Fair Value einer Darlehensposition mittels Zinsswap kompensiert werden. Ein Zinsswap ist ein wirksames Sicherungsgeschäft, wenn die Kapitalbeträge, Laufzeiten, Zinsanpassungs- bzw. Rückzahlungstermine, die Zeitpunkte für Zins- und Tilgungszahlungen sowie die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Zinsen beim Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft identisch sind.

Schadensrisiko

Die Objektgesellschaften tragen das Risiko der ganzen oder teilweisen Zerstörung der Objekte. Die unter Umständen fälligen Leistungen der Versicherung könnten nicht ausreichen, um den kompletten Schaden zu ersetzen. Es ist denkbar, dass nicht für alle theoretisch möglichen Schäden hinreichender Versicherungsschutz besteht oder die Versicherer ihre Leistungen verweigern.

IT-Risiko

Das Informationssystem der Deutsche EuroShop basiert auf einer zentral gesteuerten Netzwerklösung. Die Wartung und Pflege des Systems erfolgt durch ein externes Dienstleistungsunternehmen. Ein Virenschutzkonzept und die permanente Überwachung des Datenverkehrs hinsichtlich versteckter und gefährlicher Inhalte sollen gegen Angriffe von außen schützen. Eine Sicherung aller betriebsrelevanten Daten erfolgt täglich. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software auf unserem System sind alle Daten kurzfristig reproduzierbar.

Rechtliches Risiko

Die Konzeption unseres Geschäftsmodells erfolgt auf der Basis der derzeitigen Gesetzeslage, Verwaltungsauffassung und Rechtsprechung, die sich jedoch jederzeit ändern kann.

Einschätzung der Gesamtrisikoposition

Die Deutsche EuroShop hat auf der Grundlage des beschriebenen Überwachungssystems geeignete Maßnahmen getroffen, um bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu identifizieren und ihnen entgegenzuwirken. Dem Vorstand sind keine Risiken bekannt, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können.

VERGÜTUNGSBERICHT

System der Vorstandsvergütung

Die Vorstandsvergütung wird vom Aufsichtsratspräsidium festgelegt. Das Vergütungssystem sieht neben einer fixen Jahresgrundvergütung, die sich an den Aufgaben des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert, eine variable Vergütungskomponente vor. Diese Vergütungskomponente wird einmal jährlich gezahlt und richtet sich nach der jeweiligen persönlichen Leistung, der Leistung des Gesamtvorstands sowie der wirtschaftlichen Lage, dem Erfolg und den Zukunftsaussichten des Unternehmens unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds. Die variable Vergütung wird mit der Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat ausgezahlt. Aktienoptionspläne oder ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme bestehen nicht. Für den Fall, dass die Gesellschaft nach Ablauf bestehender Verträge keine Fortsetzung des Vorstandsverhältnisses wünscht, wurde Herrn Claus-Matthias Böge eine einmalige Abfindung von 150 T€ und Herrn Olaf Borkers eine Fortzahlung der Bezüge für drei Monate zugesagt.

System der Aufsichtsratsvergütung

Die Vergütung des Aufsichtsrats basiert auf § 8 Abs. 4 der Satzung der Deutsche EuroShop AG, wonach jedes Mitglied des Aufsichtsrats nach Abschluss eines Geschäftsjahres eine angemessene Vergütung erhält, die durch Beschluss der Hauptversammlung festgelegt wird. Bei der Festlegung der Aufsichtsratsvergütung wird die Mitgliedschaft in Ausschüssen nicht berücksichtigt. Zudem enthält die Vergütung keine erfolgsorientierten Anteile. Der Vorschlag an die Hauptversammlung orientiert sich an der Größe des Unternehmens und der damit verbundenen Verantwortung sowie an seiner wirtschaftlichen und finanziellen Lage.

Auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat hat die Hauptversammlung am 22. Juni 2006 beschlossen, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2005 eine Vergütung wie folgt zu gewähren: 30.000 € für den Vorsitzenden, 22.500 € für den stellvertretenden Vorsitzenden sowie je 15.000 € für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder. Daneben werden angefallene Reisekosten erstattet. Mitglieder, die dem Gremium kein volles Geschäftsjahr angehört haben, erhalten die Vergütung zeitanteilig.

Sonstiges

In seiner Funktion als persönlich haftender Gesellschafter der Centro Commerciale Friuli Claus-Matthias Böge & Co. S.a.s., Mailand, Italien, erhielt Herr Böge im Jahr 2006 eine Vergütung für Vorjahre in Höhe von 9 T€.

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhalten vom Unternehmen keine Kredite. Es werden keine Pensionen an ehemalige Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats oder deren Angehörige gezahlt.

Im Übrigen verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen zur Vergütung im Anhang.

NICHT RELEVANTE TEILBERICHTE

Ein Bericht über **Forschung und Entwicklung (F&E)** ist im Lagebericht entbehrlich, da die Deutsche EuroShop in ihrem ursächlichen Unternehmensgegenstand keine Forschung und Entwicklung benötigt und betreibt.

Angaben zum **Umweltschutz** wurden nicht gemacht, da durch die Geschäftstätigkeit der Deutsche EuroShop keine Umweltgefährdung eintreten kann.

Der vermögensverwaltende Geschäftszweck erfordert keine **Beschaffung** im originären Sinne. Daher wurde hierzu kein gesondertes Kapitel in den Lagebericht aufgenommen.

Die Deutsche EuroShop beschäftigte zum Bilanzstichtag lediglich vier Mitarbeiter. Aus diesem Grund wurde auf einen separaten **Personalbericht** verzichtet.

ZUKUNFTSBEZOGENE AUSSAGEN

Dieser Lagebericht 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.

PROGNOSEBERICHT

Die Wirtschaft in Deutschland ist im letzten Jahr um 2,7 % gewachsen. Befürchtungen, wonach die zum 1. Januar 2007 erfolgte Mehrwertsteuererhöhung um 3 Prozentpunkte zu einem Einbruch dieser Entwicklung führen könnte, haben sich bisher als unbegründet erwiesen. Deutliche Preissteigerungen blieben bisher ebenfalls aus. Zwar wird aufgrund von Vorzieheffekten bei Investitionen und Konsum in 2006 für das erste Quartal 2007 eine Abschwächung des Wachstums erwartet, doch für das Gesamtjahr 2007 rechnet die Bundesregierung mit einer Fortsetzung einer stabilen Wirtschaftsentwicklung und einem Wachstum in der Größenordnung von 1,7 %.

Internationale Investoren setzen seit einiger Zeit auf eine solche Entwicklung und erwarten daraus positive Auswirkungen auf ihre Industrie- und Immobilienbeteiligungen in Deutschland.

Wirtschaftsprognosen 2007

Aussagen der deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute für Deutschland mit Bezug auf das Jahr 2007

in %	SVR	OECD	ifo	DIW	IWH	IfW	RWI	EU-Kom
BIP, real	1,8	2,6	1,9	2,2	1,4	2,8	2,3	1,8

SVR = Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

OECD = Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung

ifo = Institut für Wirtschaftsforschung

DIW = Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung

IWH = Institut für Wirtschaftsforschung Halle

IfW = Institut für Weltwirtschaft

RWI = Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung

EU-Kom = EU-Wirtschaftskommission

Deutschland bleibt für uns der Investitionsschwerpunkt und damit der wichtigste Markt. Zudem führen wir unsere bisherige Strategie der langfristigen und konservativen Bestandshaltung und Vermietung von Shoppingcentern weiter fort.

Eröffnungen von drei Shoppingcentern in 2007 und 2008

Die Baumaßnahmen für unsere drei Einkaufszentren Stadt-Galerie Hameln, Stadt-Galerie Passau und Galeria Baltycka in Danzig/Polen schreiten planmäßig voran. Die Galeria Baltycka ist bereits voll vermietet und wird im Herbst 2007 eröffnet. Damit sollte das Objekt die aus dem Verkauf unseres französischen und italienischen Einkaufszentrums resultierenden Mindermieteinnahmen im Geschäftsjahr 2007 zumindest teilweise ausgleichen können. Im Frühjahr 2008 werden dann die Stadt-Galerie in Hameln und im Herbst 2008 die Stadt-Galerie in Passau eröffnet und damit ebenfalls zur Ertragsituation des Deutsche EuroShop-Konzerns beitragen.

Die beiden Stadt-Galerien sind bereits zu über 75 % bzw. 70 % vermietet, obwohl noch etwa zwölf Monate bzw. eineinhalb Jahre bis zur Eröffnung verbleiben. Zudem wird das Geschäftsjahr 2008 für die Galeria Baltycka das erste volle Betriebsjahr sein – mit entsprechend höheren Mieteinnahmen für unseren Konzern.

Preissteigerungen erschweren Portfolio-Erweiterung

Wir streben eine jährliche, durchschnittliche Erweiterung unseres Portfolios um 100–150 Mio. € an. Vor dem Hintergrund weiter anhaltenden Investoreninteresses an Einkaufszentren in Deutschland und Europa rechnen wir weiterhin mit Preissteigerungen bei Bestandsobjekten und Neubauvorhaben. Daneben sind seit einigen Monaten auch deutliche Preissteigerungen für Bauleistungen erkennbar, die die Preiserwartungen der Verkäufer von Neubauvorhaben zusätzlich steigern. Unsere Renditeerwartungen von mehr als 5 % bei Neuinvestitionen sind daher kaum noch zu erfüllen.

Nachdem wir in den Jahren 2005 und 2006 insgesamt rund 410 Mio. € investiert bzw. entsprechende Investitionsverpflichtungen eingegangen sind, sind wir für Investitionen in weitere Einkaufszentren zurzeit eher zurückhaltend eingestellt. Günstige Gelegenheiten werden wir jedoch nutzen.

Eine attraktive Investitionsmöglichkeit könnte sich aus der Erweiterung des Main-Taunus-Zentrums um rund 13.000 m² Mietfläche ergeben. Ein positiver Bauvorbescheid wurde bereits erteilt. Derzeit wird mit Hochdruck an der Bauantragsplanung gearbeitet. Mit der Realisierung ist aber nicht vor Ende dieses Jahres zu rechnen.

Vereinbarte Geschäfte sind Grundlage der Umsatz- und Ertragsplanung

Die Umsatz- und Ertragsplanung des Deutsche EuroShop-Konzerns für die Jahre 2007 und 2008 beinhaltet keine Objektkäufe oder -verkäufe. Ebenso sind Ergebniseinflüsse aus der jährlichen Bewertung unserer Einkaufszentren und Währungseinflüsse nicht Teil unserer Planung, da diese nicht planbar sind. Zu berücksichtigen ist, dass die Gesellschaft in 2006 zwei Einkaufszentren verkauft hat, die damit nicht mehr zum Umsatz und Ergebnis durch Mieteinnahmen beitragen. Die Prognose der zukünftigen Umsatz- und Ertragssituation unseres Konzerns basiert daher auf

- a) der Umsatz- und Ergebnisentwicklung der bestehenden Einkaufszentren,
- b) den oben dargestellten Bauaktivitäten für die Einkaufszentren in Danzig, Hameln und Passau sowie den daraus resultierenden Umsatz- und Ergebnis-Entwicklungen nach deren Eröffnung bzw. den Bauaktivitäten für das Main-Taunus-Zentrum und dessen Auswirkungen.

Umsatz 2007 auf Vorjahresniveau, 2008 Plus von etwa 18 % erwartet

Für das Geschäftsjahr 2007 rechnen wir, bedingt durch die Verkäufe im Vorjahr, mit einem Umsatz auf Vorjahresniveau in Höhe von 92–94 Mio. €. Wir erwarten, dass der durch die beiden verkauften Einkaufszentren wegfallende Umsatz (4,2 % der Umsatzerlöse 2006) durch die im Herbst 2007 eröffnende Galeria Baltycka teilweise ausgeglichen wird.

Ab 2008 tragen erstmals die Einkaufszentren in Hameln und Passau zu Umsatz und Ergebnis bei. Zudem wird die Galeria Baltycka das erste volle Geschäftsjahr in Betrieb sein. Daher erwarten wir für 2008 einen Umsatzzanstieg auf 108–112 Mio. €.

Deutliches Ergebniswachstum für 2008 erwartet

Bereinigt um einmalige Erträge aus der Veräußerung der beiden Shoppingcenter lag das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) 2006 bei 73,6 Mio. €. Nach unserer Prognose wird das EBIT im laufenden Geschäftsjahr bei 71–73 Mio. € liegen. 2008 sollte es nach Eröffnung aller derzeit im Bau befindlichen Objekte auf 87–90 Mio. € steigen.

Im Berichtsjahr lag das um die Verkaufserlöse bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis bei 32,7 Mio. €. Für das Geschäftsjahr 2007 kalkulieren wir mit 30–32 Mio. € und mit 42–44 Mio. € für das Geschäftsjahr 2008.

Hamburg, im März 2007

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

konzernabschluss

KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 31. DEZEMBER 2006

AKTIVA in T€	Anhang	31.12.2006	31.12.2005
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.	13	18
Sachanlagen	2.	155.290	71.912
Investment Properties	3.	1.452.002	1.138.271
Finanzanlagen	4.	29.077	116.804
Anlagevermögen		1.636.382	1.327.005
Sonstige langfristige Vermögenswerte	5.	16.508	26
Langfristige Vermögenswerte		1.652.890	1.327.031
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.	2.337	2.059
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.	2.184	0
Sonstige Vermögenswerte	8.	41.900	17.276
Wertpapiere	9.	968	22.002
Liquide Mittel	10.	95.934	175.190
Kurzfristige Vermögenswerte		143.323	216.527
Summe Aktiva		1.796.213	1.543.558

PASSIVA in T€	Anhang	31.12.2006	31.12.2005
Eigenkapital und Schuldposten			
Eigenkapital und Rücklagen			
Grundkapital		22.000	21.999
Kapitalrücklagen		558.588	558.588
Gewinnrücklagen		115.381	95.362
Konzernergebnis		100.307	48.705
Summe Eigenkapital	11.	796.276	724.654
Langfristige Verpflichtungen			
Bankverbindlichkeiten	12.	752.100	613.829
Passive latente Steuern	13.	81.158	69.826
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	14.	101.642	62.792
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0	2.000
Sonstige Verbindlichkeiten		403	544
Langfristige Verpflichtungen		935.303	748.991
Kurzfristige Verpflichtungen			
Bankverbindlichkeiten	12.	28.529	50.505
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.	6.497	6.544
Steuerrückstellungen	16.	1.308	2.076
Sonstige Rückstellungen	17.	18.543	7.098
Sonstige Verbindlichkeiten	18.	9.757	3.690
Kurzfristige Verpflichtungen		64.634	69.913
Summe Passiva		1.796.213	1.543.558

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IFRS)
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2006**

in T€	Anhang	01.01.–31.12. 2006	01.01.–31.12. 2005
Umsatzerlöse	19.	92.854	72.121
Sonstige betriebliche Erträge	20.	15.997	2.264
Grundstücksbetriebskosten	21.	-10.409	-7.869
Grundstücksverwaltungskosten	22.	-5.755	-4.461
Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.	-6.346	-4.558
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		86.341	57.497
Erträge aus Beteiligungen	24.	1.940	5.001
Zinserträge		2.346	2.240
Zinsaufwendungen		-38.874	-33.594
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	25.	-6.376	-12.946
Finanzergebnis		-40.964	-39.299
Bewertungsergebnis	26.	72.299	49.948
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT)		117.676	68.146
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	27.	-17.365	-19.372
Sonstige Steuern	28.	-4	-69
Konzernergebnis		100.307	48.705
Ergebnis je Aktie (€), unverwässert		5,84	3,09
Ergebnis je Aktie (€), verwässert		5,84	2,83

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS) FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2006

in T€	01.01.–31.12. 2006	01.01.–31.12. 2005
Ergebnis nach Steuern	100.307	48.705
Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	-14.829	0
Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile	6.376	12.946
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	18	20
Abschreibungen auf das Finanzanlagevermögen	443	0
Wertveränderungen von Investment Properties nach IAS 40	-69.909	-52.467
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-2.390	2.519
Latente Steuern	16.866	18.482
Operativer Cashflow	36.882	30.205
Veränderungen der Forderungen	-4.065	-2.679
Veränderung langfristiger Steuerrückstellungen	-5.534	0
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-4.837	-12.313
Veränderungen der Verbindlichkeiten	-5.101	4.396
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.345	19.609
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen	80.921	0
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-164.457	-2.559
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen*	-43.160	-56.134
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.889	-11.807
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-131.585	-70.498
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	49.048	60.083
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-38.392	-33.379
Einzahlungen von Unternehmenseignern	0	65.928
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	10.656	92.632
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-103.584	41.743
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	197.192	150.275
Veränderungen des Konsolidierungskreises	2.687	4.182
Übrige Veränderungen	607	992
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	96.902	197.192

*ist im Anlagespiegel teilweise in den Veränderungen des Konsolidierungskreises enthalten.

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG ZUM 31. DEZEMBER 2006

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage
01.01.2005	20.000	496.363
Konzernergebnis		
Dividendenauszahlungen		-2.264
Kapitalerhöhung	1.999	65.187
Transaktionskosten		-1.257
Latente Steuern Transaktionskosten		331
Neuanwendung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen		
Neuanwendung IAS 39 Latente Steuern		
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Übrige Veränderungen		228
31.12.2005	21.999	558.588
01.01.2006	21.999	558.588
Konzernergebnis		
Dividendenauszahlungen		
Veränderung der Erstanwendungsrücklage IAS 39		
Veränderung der Erstanwendungsrücklage IAS 40		
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen		
Veränderung IAS 39 Latente Steuern		
Cashflow Hedge		
Veränderungen des Gewinnvortrags		
Übrige Veränderungen	1	
31.12.2006	22.000	558.588

Andere Gewinnrücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklage	Jahres- überschuss	Summe
89.042	2.000	27.736	635.141
		48.705	48.705
		-27.736	-30.000
			67.186
			-1.257
			331
3.045			3.045
284			284
991			991
			228
93.362	2.000	48.705	724.654
93.362	2.000	48.705	724.654
		100.307	100.307
14.330		-48.705	-34.375
-18.964			-18.964
3.688			3.688
3.428			3.428
-284			-284
2.011			2.011
15.464			15.464
346			347
113.381	2.000	100.307	796.276

**KONZERNANLAGESPIEGEL
ZUM 31. DEZEMBER 2006**

in T€	Vortrag 01.01.2006	Zugänge	Anschaffungskosten/Zeitwerte		
			Abgänge	Veränderungen des Konsoli- dierungskreises	Umbuchungen
Anschaffungskosten					
Immaterielle Vermögensgegenstände	25	0	0	0	0
Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	71.887	26.860	0	115.243	-58.490
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	67	8	0	0	0
Summe	71.979	26.868	0	115.243	-58.490
Zeitwerte					
Investment Properties	1.064.893	386	-73.411	268.536	58.490
Finanzanlagen	109.455	4.889	0	-95.639	0
Summe	1.174.348	5.275	-73.411	172.897	58.490
Summe Anlagevermögen	1.246.327	32.143	-73.411	288.140	0

Stand 31.12.2006	Vortrag 01.01.2006	Zu-/Abschreibungen		Buchwerte		
		Zu-/Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2006	Stand 31.12.2005	Stand 31.12.2006
25	-7	-5	0	-12	18	13
155.500	0	-230	0	-230	71.887	155.270
75	-42	-13	0	-55	25	20
155.600	-49	-248	0	-297	71.930	155.303
1.318.894	73.378	69.909	-10.179	133.108	1.138.271	1.452.002
18.705	7.349	3.776	-754	10.372	116.804	29.077
1.337.599	80.727	73.685	-10.933	143.480	1.255.075	1.481.079
1.493.199	80.678	73.437	-10.933	143.183	1.327.005	1.636.382

**KONZERNANLAGESPIEGEL
ZUM 31. DEZEMBER 2005**

Anschaffungskosten/Zeitwerte					
in T€	Vortrag 01.01.2005	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2005
Anschaffungskosten					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	10	0	0	25
Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	183.075	56.146	0	-167.334	71.887
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	51	18	-2	0	67
Summe	183.141	56.174	-2	-167.334	71.979
Zeitwerte					
Investment Properties	897.559	0	0	167.334	1.064.893
Finanzanlagen	97.648	11.807	0	0	109.455
Summe	995.207	11.807	0	167.334	1.174.348
Summe Anlagevermögen	1.178.348	67.981	-2	0	1.246.327

Vortrag 01.01.2005	Zu-/Abschreibungen		Buchwerte		
	Zu-/Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2005	Stand 31.12.2004	Stand 31.12.2005
-3	-4	0	-7	12	18
0	0	0	0	183.075	71.887
-26	-16	0	-42	25	25
-29	-20	0	-49	183.112	71.930
20.911	52.467	0	73.378	918.470	1.138.271
4.021	3.328	0	7.349	101.669	116.804
24.932	55.795	0	80.727	1.020.139	1.255.075
24.903	55.775	0	80.678	1.203.251	1.327.005

Deutsche EuroShop AG, Hamburg

konzernanhang

Geschäftsjahr 2006

Allgemeine Angaben	141
Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze	142
Währungsumrechnung	144
Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	145
Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	146
Erläuterungen zur Konzernbilanz	150
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	159
Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung	163
Ergebnis je Aktie	164
Segmentberichterstattung, Sonstige finanzielle Verpflichtungen, Sonstige Angaben, Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	165
Aufsichtsrat und Vorstand	166
Anteilsbesitz	170
Bestätigungsvermerk	171

Allgemeine Angaben

Die Muttergesellschaft des Konzerns ist die Deutsche EuroShop AG, Hamburg, Deutschland. Der Firmensitz der Gesellschaft befindet sich in der Oderfelder Straße 23, 20149 Hamburg und ist im Handelsregister Hamburg HRB 91799 eingetragen.

Der Konzernabschluss der Deutsche EuroShop AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee zu den IFRS (IFRIC) und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Es wurden alle IFRS und IFRIC beachtet, die zum 31. Dezember 2006 von der EU-Kommission übernommen wurden und verpflichtend anzuwenden sind.

Der Konzernabschluss umfasst neben der Konzernbilanz sowie der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als weitere Bestandteile die Entwicklung des Eigenkapitals, die Kapitalflussrechnung und den Anhang.

Die Darstellung der Beträge erfolgt grundsätzlich in T€.

Seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Jahre 2000 konzentriert sich die Deutsche EuroShop AG auf den Erwerb, die Verwaltung, Nutzung und Verwertung von Beteiligungen aller Art insbesondere von Beteiligungen an Einzelhandelsimmobilien.

Für die Erstellung des Konzernabschlusses müssen Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese haben Einfluss auf die angegebenen Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag sowie den Ausweis der Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums. Die sich tatsächlich ergebenden Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Aus der Neuanwendung des IAS 32 resultiert die Umgliederung der Anteile der Minderheiten an den Personenhandelsgesellschaften, die bisher im Eigenkapital ausgewiesen wurden, in die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 101.052 T€ (i. Vj. 62.792 T€). Des Weiteren wurden die Konzernergebnisanteile, die auf die Minderheitsgesellschafter entfallen, im Finanzergebnis gezeigt. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsgrundsätze

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss werden alle wesentlichen Tochtergesellschaften, an denen der Deutsche EuroShop AG direkt oder indirekt die Mehrheit der Stimmrechte zustehen, sowie die Gesellschaften, die einer gemeinschaftlichen Leitung unterstehen, einbezogen.

Zum 31. Dezember 2006 umfasst der Konsolidierungskreis neben dem Mutterunternehmen dreizehn (i. Vj. zwölf) voll konsolidierte in- und ausländische Tochterunternehmen sowie acht (i. Vj. sechs) quotenkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen im In- und Ausland.

Im Berichtsjahr 2006 wurden erstmals die Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg, die Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg, die Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, und die Centrum Handlowe Polska 5 Sp. zo.o., Warschau, voll konsolidiert.

Gemäß den Vorschriften des IAS 39 werden Beteiligungen, an denen die Deutsche EuroShop AG keinen beherrschenden Einfluss hat, zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Hierzu zählt die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. zo.o., Warschau.

Unternehmen ohne Geschäftsbetrieb oder mit geringem Geschäftsvolumen werden nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Sie machen insgesamt weniger als 1 % des Konzernumsatzes und des Konzernergebnisses aus. Es handelt sich um die Beteiligung an der City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking, die Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg, und die Caspia Investments Sp. zo.o., Warschau, die am 29. November 2006 von unserer polnischen Objektgesellschaft, der Centrum Handlowe Polska 5 Sp. zo.o. Sp. kom., Warschau, zu einem Kaufpreis von 66 TPLN erworben wurde. Danach wurde das Kapital um 15.000 TPLN aufgestockt. Der Beteiligungsbuchwert betrug am Bilanzstichtag umgerechnet 3,9 Mio. €.

Eine detaillierte Aufstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist Bestandteil des Anhangs. Eine Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB Nr. 11 und § 313 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 und Abs. 3 HGB werden beim Handelsregister Hamburg hinterlegt.

Folgende Anteilerwerbe bzw. Anteilsaufstockungen haben im Berichtsjahr stattgefunden:

- Erwerb von 94,9 % zum 1. Januar 2006 der Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg, zu einem Kaufpreis (inklusive übernommener Verbindlichkeiten) von 101,9 Mio. €.
Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2006 einen Umsatz in Höhe von 7,9 Mio. € und wies einen Jahresüberschuss in Höhe von 9,5 Mio. € aus.

- Erwerb von 74 % zum 15. August 2006 der Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg, zu einem Kaufpreis (inklusive noch zu leistender Einlagen) von 57,7 Mio. €. Die Gesellschaft wies im Berichtsjahr keinen Umsatz aus und erzielte im Geschäftsjahr 2006 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -45 T€. Die Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG hält 99,99 % der Anteile an der Centrum Handlowe Polska 5 Sp. zo.o Sp. kom., Warschau.
- Erwerb von 94,9 % zum 15. Dezember 2006 der Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg, zu einem Kaufpreis (inklusive noch zu leistender Einlagen) von 94,4 Mio. €. Die Gesellschaft wies im Berichtsjahr keinen Umsatz und ein Ergebnis in Höhe von -2,9 Mio. € aus.
- Anteilsaufstockung um 7 Prozentpunkte (auf 99,9 %) an der Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg, zu einem Kaufpreis von 10,7 Mio. €.

Die Summe der Kaufpreise inklusive übernommener Einzahlungsverpflichtungen von erworbenen Unternehmen betrug 264,7 Mio. €, die in Höhe von 195,9 Mio. € im Berichtsjahr zahlungswirksam geworden sind.

Folgende Anteilsverkäufe haben im Berichtsjahr stattgefunden:

- Verkauf der SCI Val Commerces, Annemasse zum 11. April 2006 zu einem Preis von 22,9 Mio. €
- Verkauf der Centro Commerciale Tuscia Viterbo, Viterbo zum 22. Dezember 2006 zu einem Preis von 57,6 Mio. €
- Verkauf der Centro Commerciale Tuscia Galleria, Viterbo zum 22. Dezember 2006 zu einem Preis von 0,5 Mio. €

Die Summe der Verkaufspreise von veräußerten Unternehmen betrug 81,0 Mio. €, die bar vereinnahmt wurden.

Im Vorjahr wurden 94,9 % zum 1. Dezember 2005 der Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg, zu einem Kaufpreis (inklusive noch zu leistender Einlagen) von 77,8 Mio. € erworben. Zum Bilanzstichtag sind hiervon 41,9 Mio. € zahlungswirksam geworden.

Im Saldo sind aus dem Erwerb und aus dem Zugang zum Konsolidierungskreis sowie aus der Veräußerung konsolidierter Gesellschaften langfristige Vermögenswerte in Höhe von 286,4 Mio. €, kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von 39,5 Mio. € (ohne flüssige Mittel), flüssige Mittel in Höhe von 26,0 Mio. € sowie lang- und kurzfristige Schulden in Höhe von 131,0 Mio. € übernommen worden. Der Zeitwert der erworbenen Vermögensgegenstände und Schuldposten entspricht dem Buchwert.

Die Jahresabschlüsse der einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses, den 31. Dezember 2006, erstellt.

Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt durch die Verrechnung der Beteiligungsbuchwerte mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs bzw. ihrer Erstkonsolidierung. Ein sich eventuell ergebender aktivischer Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesen, soweit er nicht den stillen Reserven der Grundbesitzwerte zugeordnet werden kann.

Gemeinschaftsunternehmen werden gemäß IAS 31 auf quotaler Basis in den Konzernabschluss einbezogen. Die Vermögensgegenstände und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen der gemeinschaftlich geführten Unternehmen gehen entsprechend der Anteilsquote an diesen Unternehmen in den Konzernabschluss ein. Die quotale Kapitalkonsolidierung und die Behandlung von Firmenwerten erfolgten analog der Vorgehensweise bei der Einbeziehung von Tochterunternehmen.

Konzerninterne Geschäftsvorfälle werden im Rahmen der Schulden- und Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert.

Auf Konzernfremde entfallende Anteile am Eigenkapital werden ab 2006 unter dem Posten „langfristige Verpflichtungen“ ausgewiesen.

Währungsumrechnung

Konzernwährung ist der Euro (€).

Die laufenden Geschäftsvorfälle in ausländischer Währung werden mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion umgerechnet. Realisierte Umrechnungsdifferenzen gehen erfolgswirksam in die Gewinn- und Verlustrechnung ein.

Die außerhalb des Gebiets der Europäischen Währungsunion gelegenen, in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden als rechtlich selbstständige Unternehmen angesehen. Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach dem Konzept der funktionalen Währung. Sämtliche Vermögens- und Schuldposten werden mit dem Stichtagskurs umgerechnet. Die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung werden zu Durchschnittskursen bewertet. Die sich hieraus ergebende Bilanzdifferenz wird ergebnisneutral im Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung im Eigenkapital eingestellt.

Unrealisierte Translationsgewinne und -verluste und Differenzen aus der Schulden- sowie Aufwands- und Ertragskonsolidierung werden erfolgswirksam behandelt.

Für die Umrechnung des ungarischen Einzelabschlusses von Forint in Euro wurde ein Stichtagskurs von 251,77 HUF (i. Vj. 252,87 HUF) und ein Durchschnittskurs von 264,26 HUF (i. Vj. 248,05 HUF) angewandt. Bei der Umrechnung des Einzelabschlusses der polnischen Objektgesellschaft wurde ein Stichtagskurs von 3,831 PLN und ein Durchschnittskurs von 3,896 PLN zugrunde gelegt.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der International Accounting Standard Board (IASB) hat eine Reihe von Änderungen bei bestehenden International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie einige neue IFRS verabschiedet, die seit 1. Januar 2006 verpflichtend anzuwenden sind. Die folgenden IFRS wurden im Berichtsjahr erstmalig angewendet:

- IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ – Änderungen infolge der Änderungen des IAS 19
- IAS 21 „Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“ – Regelungen zu Nettoinvestitionen in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
- IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen“ – Änderungen infolge der Änderungen des IAS 19
- IAS 32/39 „Finanzinstrumente: Darstellung/Ansatz und Bewertung“ – Änderungen zu Finanzgarantien, Fair Value Option und Cashflow Hedge Accounting

Folgende neue bzw. überarbeitete und für die Geschäftstätigkeit des Konzerns relevanten Standards und Interpretationen sind zum 31. Dezember 2006 veröffentlicht, aber zu diesem Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwenden:

- IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ ab/nach dem 1. Januar 2007
- IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ ab/nach dem 1. Januar 2007
- IFRS 8 „Segmentberichterstattung“ ab/nach dem 1. Januar 2009
- IFRIC 10 „Zwischenberichterstattung“ ab/nach dem 1. Januar 2006

Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Ertrags- und Aufwandsrealisation

Umsatzerlöse bzw. sonstige betriebliche Erträge werden mit Erbringung der Leistung bzw. mit Übergang der Gefahren auf den Kunden realisiert. Betriebliche Aufwendungen werden mit der Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt der Verursachung ergebniswirksam. Zinserträge und -aufwendungen werden periodengerecht erfasst. Fremdfinanzierungskosten werden gemäß IAS 23.7 Benchmark-Methode als Aufwand erfasst.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Unter den immateriellen Vermögensgegenständen wird ausschließlich erworbene Software der Deutsche EuroShop AG ausgewiesen. Die Zugangsbewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Im Rahmen der Folgebewertung wird die Benchmark-Methode angewendet. Hierbei werden die Anschaffungskosten auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer von fünf Jahren verteilt und entsprechend linear abgeschrieben. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und soweit zutreffend außerplanmäßige Abschreibungen (Wertminderungen) bilanziert.

Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Investment Properties entwickelt werden, werden zunächst als Sachanlagen und nach Fertigstellung als Investment Properties ausgewiesen. Im Berichtsjahr werden die noch im Bau befindlichen Objekte die Stadt-Galerie Hameln, die Stadt-Galerie Passau und die Galeria Balticka in den Sachanlagen ausgewiesen, da eine Bewertung noch nicht erfolgt ist.

Fremdkapitalzinsen aus der Finanzierung von Sachanlagen werden während der Bauphase aktiviert. Maßnahmen zur Erhaltung von Sachanlagen werden in dem Geschäftsjahr als Aufwand erfasst, in dem sie entstanden sind.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet die Büroausstattung, Einrichtungsgegenstände und technisches Equipment der Deutsche EuroShop AG, die zwischen drei und dreizehn Jahren linear abgeschrieben werden. Die Abschreibungsmethode und die Abschreibungsdauer werden jährlich zum Ende des Geschäftsjahres überprüft.

Investment Properties

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind nach IAS 40 im Zeitpunkt des Zugangs zunächst mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zu bilanzieren. Die Folgebewertung erfolgt für alle Immobilien mit dem Marktwert (Fair Value), wobei die jährlichen Änderungen erfolgswirksam (per saldo) im Finanzergebnis ausgewiesen sind. Hierbei handelt es sich um Immobilien, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden. Die Immobilien sind nach IAS 40 bei Ansatz zu Marktwerten nicht mehr planmäßig abzuschreiben.

Die periodischen Marktwerte der Immobilien wurden durch anerkannte unabhängige externe Immobiliengutachter nach der Discounted Cashflow (DCF) Methode ermittelt. Als Marktwert wird derjenige Wert bezeichnet, den ein Käufer zum Bewertungszeitpunkt bereit wäre, an den Verkäufer zu zahlen. Der Käufer hätte zusätzlich Transaktionskosten für z. B. Grunderwerbsteuern oder Maklerprovisionen zu tragen.

Die Marktwerte resultieren aus den zukünftigen Nettoerträgen der Objekte, die auf den Bilanzstichtag abgezinst wurden. Nettoerträge ergeben sich, wenn von den Mieterträgen eines Objekts die Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Betrieb, Instandhaltung und Mietausfall abgezogen werden. Bei den in 2006 erstellten Gutachten wurden durchschnittlich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 13,6 % (im Vorjahr 13,5 %) der Mieterträge in Ansatz gebracht.

Der für die Abzinsung der zukünftigen Nettoerträge herangezogene Zinssatz von durchschnittlich 6,44 % (im Vorjahr 6,54 %) basiert auf einer erwarteten Rendite für 10-jährige Bundesanleihen, die von den Gutachtern mit durchschnittlich 4,73 % (im Vorjahr 4,70 %) gegenüber aktuell 3,93 % (Stand 31. Dezember 2006) prognostiziert wird. Hinzu kommen Risikozuschläge für die jeweilige Immobilie. Die Höhe des Risikozuschlags hängt von der Entwicklung sehr vieler Einzelindikatoren ab. Dabei spielt die Bewertung der regionalen Wirtschaftsentwicklung eine entscheidende Rolle.

Diese Bewertung umfasst eine langfristige Prognose der Bevölkerungsentwicklung und der Beschäftigungsquote und den damit verbundenen Einflüssen auf die Einzelhandelsnachfrage, eine Prognose der Entwicklung des wettbewerblichen Umfelds sowie der Bautätigkeit. Die Gutachter haben Risikozuschläge von durchschnittlich 1,71 % (im Vorjahr 1,84 %) angesetzt.

Auf Basis der Gutachten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2007 eine theoretische Nettoanfangsrendite des Immobilienportfolios von 5,39 % gegenüber 5,46 % im Vorjahr.

Finanzinstrumente

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden werden in der Konzernbilanz angesetzt, wenn der Konzern Vertragspartei hinsichtlich der vertraglichen Regelungen des Finanzinstruments wird.

Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden in geringem Umfang derivative Finanzinstrumente eingesetzt, die die Kriterien des Hedge-Accounting in Bezug auf die Bilanzierung nach IAS 39 erfüllen. Es handelt sich hierbei um einen Cap zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos eines variabel verzinslichen Darlehens. Der Ansatz dieser Zinnsicherungsgeschäfte erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert und wird in den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Veränderungen werden erfolgsneutral erfasst. Der ermittelte Barwert resultiert aus diskontierten Cashflows, die auf Basis aktueller Marktzinsen ermittelt wurden.

Die Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital nach den internationalen Rechnungslegungsstandards ist im Standard IAS 32 Financial Instruments „Disclosure and Presentation“ geregelt. Gemäß diesem Standard werden die Eigenkapitalanteile der Minderheitsgesellschafter an Personenhandelsgesellschaften aufgrund eines möglichen Rückzahlungsanspruchs der Gesellschafter in Fremdkapital umklassifiziert. Den Gesellschaftern einer Personenhandelsgesellschaft steht nach §§ 131 ff. HGB ein ordentliches gesetzliches Kündigungsrecht von sechs Monaten zum Geschäftsjahresende zu, das durch den Gesellschaftsvertrag zwar ausgestaltet, aber nicht ausgeschlossen werden kann. Anstelle des Eigenkapitals gelangt durch diese Regelung eine Verbindlichkeit in die Bilanz, die mit dem Zeitwert zu bilanzieren ist.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind der Bewertungskategorie „Available-for-Sale“ zugeordnet und setzen sich ausschließlich aus dem HGB-Posten „Beteiligungen“ zusammen. Gemäß den Vorschriften des IAS 39 werden die Beteiligungen, an denen die Deutsche EuroShop AG keinen beherrschenden Einfluss hat, zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Das Bewertungsergebnis wird erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Für die Finanzinstrumente, für die es keine Kurse gibt, wird eine Schätzung des beizulegenden Zeitwerts, basierend auf den gutachterlich festgestellten Verkehrswerten der Immobilien (Bewertung analog zu Investment Properties) abzüglich der Nettoverschuldung erstellt. Bei der Ermittlung der Zeitwerte wird von einer Unternehmensfortführung (going concern) ausgegangen.

Aus Wesentlichkeitsgründen wird bei der Beteiligung an der City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking, und der Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg, auf den Ausweis mit dem Fair Value verzichtet. Des Weiteren hat unsere polnische Objektgesellschaft im November 2006 eine Beteiligung an der CASPIA Investments Sp. zo.o. in Polen erworben. Hierbei handelt es sich um eine Grundstücksgesellschaft ohne nennenswerten operativen Geschäftsbetrieb, die aus diesem Grunde nicht in den Konzernabschluss einbezogen wird. Die genannten Beteiligungen sind mit den Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu ihrem Nennbetrag bzw. mit den Anschaffungskosten gemindert um Wertberichtigungen bilanziert.

Latente Steuern

Nach IAS 12 wurden für alle Differenzen zwischen Steuerbilanz und IFRS-Bilanz unter Verwendung des gegenwärtig gültigen Steuersatzes latente Steuern bilanziert. Die Deutsche EuroShop AG ermittelt ihre latenten Steuern aus der laufenden IFRS-Ergebnisrechnung. Dabei werden für inländische Gesellschaften ein einheitlicher Steuersatz von derzeit 25 % Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5 % und für ausländische Gesellschaften die lokal gültigen Steuersätze zugrunde gelegt. Gemäß IAS 12.74 werden die aktiven latenten Steuern auf die vorhandenen Verlustvorträge gegenwärtig mit den passiven latenten Steuern verrechnet.

Wertpapiere des Umlaufvermögens

Bei den ausgewiesenen Wertpapieren handelt es sich um Geldmarktfondsanteile, die dem „Available-for-Sale“-Bestand zugeordnet sind, und nach IAS 39 mit ihrem beizulegenden Wert am Bilanzstichtag ausgewiesen werden. Die hieraus resultierenden Veräußerungsgewinne sind erfolgswirksam im Posten „sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

Bankverbindlichkeiten

Die Bankverbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen ausgewiesen. Davon abgesetzt sind Disagien, die nach IAS 39 über die Laufzeit der Darlehensvereinbarung zu verteilen sind und jährlich als Aufwand erfasst werden.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen dürfen nach IFRS nur passiviert werden, wenn eine Außenverpflichtung besteht und eine Inanspruchnahme wahrscheinlich ist. Langfristige Rückstellungen werden abgezinst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel beinhalten Bargeld und Bankguthaben mit ihren jeweiligen Nennbeträgen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten sind mit ihren Rückzahlungsbeträgen angesetzt.

Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von qualifizierten Vermögenswerten zuzurechnen sind, werden bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Vermögenswerte im Wesentlichen für ihre vorgesehene Nutzung bereit sind, zu den Kosten dieser Vermögenswerte hinzugerechnet. Erwirtschaftete Erträge aus der zeitweiligen Anlage speziell aufgenommenen Fremdkapitals bis zu dessen Ausgabe für qualifizierte Vermögenswerte werden von den aktivierbaren Kosten dieser Vermögenswerte abgezogen.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode, in der sie anfallen, erfolgswirksam erfasst.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Immaterielle Vermögensgegenstände

in T€	31.12.2006	31.12.2005
1. Januar 2006	18	12
Zugänge	0	10
Abschreibungen	-5	-4
	13	18

Bei den Abschreibungen wurde eine Nutzungsdauer von zwei bis fünf Jahren zugrunde gelegt. Sie wurden linear mit 20 bis 50 % berechnet.

2. Sachanlagen

2a. Grundstücke, geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau

in T€	31.12.2006	31.12.2005
1. Januar 2006	71.887	183.075
Zugänge	26.860	56.146
Veränderungen des Konsolidierungskreises	115.243	0
Umbuchungen	-58.490	-167.334
Abschreibungen	-230	0
	155.270	71.887

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen unsere Neubauobjekte in Hameln und Klagenfurt. Das Shoppingcenter in Klagenfurt wurde im Berichtsjahr fertiggestellt und erstmalig bewertet. Die Beträge wurden zunächst zu Anschaffungskosten eingebucht. Im Zuge der erstmaligen Bewertung des Objekts werden sie zum Bilanzstichtag als Umbuchung ausgewiesen.

Die Zugänge zum Konsolidierungskreis enthalten hauptsächlich die geleisteten Anzahlungen für die im Bau befindlichen Shoppingcenter in Passau und Danzig.

Der Gesamtbetrag enthält im Wirtschaftsjahr aktivierte Zinsen, die während der Bauzeit angefallen sind, in Höhe von 2.890 T€.

2b. Betriebs- und Geschäftsausstattung

in T€	31.12.2006	31.12.2005
1. Januar 2006	25	24
Zugänge	8	18
Abgänge	0	-2
Abschreibungen	-13	-16
	20	25

Bei den Zugängen handelt es sich vor allem um Computer-Hardware für die Geschäftsräume der Deutsche EuroShop AG sowie um die Anschaffung einer Messewand.

Bei den Abschreibungen wurde eine Nutzungsdauer zwischen drei und dreizehn Jahren angenommen.

3. Investment Properties

in T€	31.12.2006	31.12.2005
1. Januar 2006	1.138.271	918.470
Zugänge	386	0
Umbuchungen	58.490	167.334
Abgänge	-83.590	0
Zuschreibungen	69.909	59.047
Wertminderungen	0	-6.580
Veränderungen des Konsolidierungskreises	268.536	0
	1.452.002	1.138.271
direkt zurechenbare Mieteinnahmen	91.150	70.513
direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-14.051	-9.963

Die Umbuchungen betreffen die City Akaden Klagenfurt, die erstmalig gemäß IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt wurden.

Die Abgänge betreffen die beiden verkauften Shoppingcenter in Italien und Frankreich.

Die Erhöhung der Marktwerte im Berichtsjahr betrug 69.909 T€ und ist im Bewertungsergebnis ausgewiesen.

Die Veränderungen des Konsolidierungskreises resultieren aus den erstmals als Investment Properties bilanzierten Shoppingcenter Main-Taunus-Zentrum und Rathaus-Center Dessau.

Die Objekte sind grundpfandrechtlich besichert. Es bestehen Grundschulden in Höhe von 871.829 T€ (i. Vj. 679.774 T€).

4. Finanzanlagen

in T€	31.12.2006	31.12.2005
1. Januar 2006	116.804	101.669
Zugänge	4.889	11.807
Zu-/Abschreibungen	3.777	3.328
Veränderungen des Konsolidierungskreises	-96.393	0
	29.077	116.804

Die polnische Objektgesellschaft Centrum Handlowe Polska 5 Sp. zo.o Sp. kom., an der die Deutsche EuroShop AG seit August 2006 mittelbar beteiligt ist, hat am 29. November 2006 eine Beteiligung an der CASPIA Investments Sp. zo.o zu einem Kaufpreis in Höhe von 65 TPLN erworben. Die Gesellschaft wird Eigentümerin eines Grundstücks mit einem vermieteten Verwaltungsgebäude. Das Grundstück wurde als potenzielle Erweiterungsfläche für die Galeria Baltycka erworben.

Aus Wesentlichkeitsgründen wird die Gesellschaft nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2005 hat die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH eine Beteiligung an der Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft m.b.H. & Co. erworben. Die Gesellschaft hält Arrondierungsgrundstücke um das Phoenix-Center Hamburg. Sie wurde am Bilanzstichtag zu Anschaffungskosten angesetzt und wird aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert. Die Beteiligung wurde in 2006 um 957 T€ erhöht.

Zum Bilanzstichtag wurde wegen dauernder Wertminderung eine Abschreibung in Höhe von 443 T€ vorgenommen.

In den Finanzanlagen sind Beteiligungsunternehmen enthalten, die nicht in die Konsolidierung einfließen, sondern gemäß IAS 39 als „Available for Sale“ gehalten und zu Marktwerten angesetzt werden. Im Berichtsjahr wurde eine Zuschreibung auf die Beteiligung an der Ilwro Joint Venture Sp. zo.o., Warschau, um 4.220 T€ auf 24.573 T€ vorgenommen.

Die Deutsche EuroShop AG hat ihre Beteiligung an der Main-Taunus-Zentrum Wieland KG Ende 2005 aufgestockt. Daher wird die Beteiligung nicht mehr so wie in den Vorperioden nach IAS 39 bewertet, sondern fließt quotaal in den Konzernabschluss ein. Die Veränderung der Finanzanlagen wird als Veränderung des Konsolidierungskreises dargestellt.

Des Weiteren ist im Endbestand die Beteiligung an der City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking, enthalten. Die Tätigkeit der Gesellschaft beschränkt sich auf die Wahrnehmung der Funktion als Komplementärin der City-Point Kassel KG, Pöcking. Sie wird aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidiert.

5. Sonstige langfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2006	31.12.2005
Sonstige langfristige Vermögenswerte	16.508	26

Ausgewiesen werden vorausgezahlte Vermietungskosten unserer polnischen Objektgesellschaft, die im Rahmen der Erstbewertung in 2008 aufgelöst werden. Des Weiteren sind hier noch zu leistende Kapitaleinlagen der Minderheitsgesellschafter für die Stadt-Galerie Hameln KG und die Stadt-Galerie Passau KG enthalten.

Des Weiteren ist in dieser Position ein Zins-SWAP in Höhe von 1.804 T€ enthalten, der aus einer langfristigen Darlehensposition der Deutsche EuroShop AG resultiert, die zur Absicherung des variablen Zinssatzes mit einem gleichlautenden Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen wurde. Der SWAP wurde am Bilanzstichtag mit 383 T€ bewertet. Des Weiteren hat unsere polnische Objektgesellschaft in 2006 ein Optionsgeschäft zur Absicherung steigender Kapitalmarktzinsen abgeschlossen. Hieraus resultieren bis zum Jahr 2016 Zuflüsse in Höhe von 2.070 T€. Der Barwert der langfristigen Zinsforderung betrug am Bilanzstichtag 1.421 T€.

6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2006	31.12.2005
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.894	3.544
Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen	-1.557	-1.485
	2.337	2.059

Die Forderungen resultieren hauptsächlich aus Mietabrechnungen sowie aus weiterberechneten Leistungen für Investitionen. Als Sicherheit dienen Bürgschaften, Barkautionen sowie Patronatserklärungen.

7. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

in T€	31.12.2006	31.12.2005
Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	2.184	0

Bei den Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um die im Dezember 2006 fällige Ausschüttung des DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG, die im Januar 2007 eingegangen ist.

8. Sonstige kurzfristige Vermögenswerte

in T€	31.12.2006	31.12.2005
Forderungen aus Umsatzsteuer	19.978	10.801
Ausstehende Einlagen	15.273	2.959
Ertragsteueransprüche	2.360	0
Anrechenbare Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag	1.092	991
Zins-SWAP	207	0
Übrige Vermögensgegenstände	2.990	2.525
	41.900	17.276

Die ausstehenden Einlagen resultieren aus noch nicht eingezahlten Kapitaleinlagen anderer Gesellschafter für die Stadt-Galerie Passau KG, die Stadt-Galerie Hameln KG sowie für die Centrum Handlowe Polska 5 Sp. zo.o. in Danzig.

Die Umsatzsteuerforderungen betreffen unsere Beteiligungen in Italien und Polen. Die italienische Steuerforderung in Höhe von 7,7 Mio. € ist im Februar 2007 eingegangen.

Die übrigen Vermögensgegenstände beinhalten überwiegend sonstige Forderungen gegen Mieter sowie vorausgezahlte Vermietungshonorare.

Der Zins-SWAP betrifft den kurzfristigen Teil der Zinsforderung, die unter den sonstigen langfristigen Vermögensgegenständen erläutert ist.

Forderungsspiegel in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.337 (2.059)	2.337 (2.059)	0 (0)
Sonstige Vermögenswerte	58.408 (17.302)	41.900 (17.276)	16.508 (26)
	60.745 (19.361)	44.237 (19.335)	16.508 (26)

Vorjahreswerte in Klammern

9. Wertpapiere

in T€	31.12.2006	31.12.2005
DWS Geldmarktfondsanteile	968	22.002

Ausgewiesen werden DWS-Fondsanteile, die zu Marktwerten angesetzt wurden.

10. Liquide Mittel

in T€	31.12.2006	31.12.2005
Tagesgelder	40.400	110.917
Konten in laufender Rechnung	28.059	4.074
Festgelder	26.920	60.189
Avalkonten	532	0
Kassenbestände	23	10
	95.934	175.190

Die Fälligkeiten der liquiden Mittel liegen sämtlich unter einem Jahr.

11. Eigenkapital und Rücklagen

Die Veränderungen des Eigenkapitals sind aus dem Eigenkapitalpiegel ersichtlich.

11a. Grundkapital und Kapitalrücklage

Das Grundkapital beträgt 22.000 T€ und ist in 17.187.499 nennwertlose Namensaktien eingeteilt.

Der rechnerische Anteil einer Aktie am Grundkapital beträgt 1,28 €.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis spätestens zum 8. Juni 2009 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von bis zu 6.250.001 auf den Namen lautende nennwertlose Stückaktien gegen Sach- oder Geldeinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 8.000 T€ zu erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 21. Juni 2011 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu 150.000 T€ mit einer Laufzeit von bis zu sieben Jahren zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf bis zu 3.750.000 neue nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu 4.800 T€ nach näherer Maßgabe der vom Vorstand durch Zustimmung des Aufsichtsrats zu erlassenen Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Deutsche EuroShop AG als Konzernmuttergesellschaft weist einen Bilanzgewinn von 45.092 T€ aus. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 21. Juni 2007 vorschlagen, einen Betrag in Höhe von 36.094 T€ zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2,10 € je Aktie zu verwenden. Der Restbetrag in Höhe von 8.998 T€ wird auf neue Rechnung vorgetragen. Der Bilanzgewinn des Vorjahres wurde in voller Höhe an die Aktionäre ausgezahlt.

11b. Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen umfassen die gesetzlichen Rücklagen und andere Gewinnrücklagen.

in T€	01.01.2006	Veränderungen	31.12.2006
Gesetzliche Rücklagen	2.000	0	2.000
Erstanwendungsrücklage nach IAS 39 Disagien	20.081	0	20.081
Erstanwendungsrücklage nach IAS 39 Finanzinstrumente	18.964	-18.964	0
Erstanwendungsrücklage nach IAS 40 Immobilien	67.083	3.688	70.771
Erstanwendungsrücklage nach IAS 12 Latente Steuern	-22.421	0	-22.421
Veränderungen IAS 39 Bewertung von Beteiligungen	3.045	3.428	6.473
Veränderungen IAS 39 Latente Steuern	284	-284	0
Zugang Gewinnvortrag	0	29.794	29.794
Zugang Cashflow Hedge	0	2.011	2.011
Währungs- und übrige Veränderungen	6.326	346	6.672
	95.362	20.019	115.381

Die Veränderungen der Erstbewertungsrücklage nach IAS 40 zeigen den Abgang der bei der erstmaligen Anwendung von IFRS gebildeten Neubewertungsrücklagen der beiden Shoppingcenter in Italien und Frankreich in Höhe von 15.276 T€. Dem gegenüber steht die Umgliederung der Erstanwendungsrücklage für das Main-Taunus-Zentrum in Höhe von 18.964 T€.

Als Zugang zum Gewinnvortrag wird das nach Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 34.375 T€ verbleibende Konzernergebnis in Höhe von 14.330 T€ und Neubewertungsrücklagen nach IAS 40 ausgewiesen.

Der Zins-SWAP resultiert aus einer langfristigen Darlehensposition der Deutsche EuroShop AG. Der Barwert des SWAP beträgt 383 T€. Daneben ist ein weiterer Zins-Swap unserer polnischen Objektgesellschaft enthalten, der mit einem Barwert von 1.628 T€ angesetzt wurde. Weitere Erläuterungen zu den beiden Swap-Positionen wurden bei den sonstigen Vermögensgegenständen vorgenommen.

Die übrigen Veränderungen enthalten im Wesentlichen den Währungsausgleichsposten.

12. Bankverbindlichkeiten

in T€	31.12.2006	31.12.2005
Langfristige Bankverbindlichkeiten	752.100	613.829
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten	28.529	50.505
	780.629	664.334

Gemäß IAS 39 bestehen seit 2005 für Finanzinstrumente erweiterte Offenlegungspflichten. Im Konzernabschluss der Deutsche EuroShop betrifft das den Ansatz der Bankverbindlichkeiten, die als „loans and receivables“ zu klassifizieren und mit fortgeführten Anschaffungskosten anzusetzen sind. Um den Fair Value, also den heutigen Wert einer Zahlungsverpflichtung bis zum Zinsbindungsende oder aber einem früheren Kündigungstermin gemäß BGB eines Darlehens zu ermitteln, wurden die Bankverbindlichkeiten einer Neubewertung unterzogen. Dabei wurden die bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Annuitäten sowie Restvaluta gemäß Tilgungsplan mit den Marktzinssätzen am Bilanzstichtag zuzüglich einer Marge abgezinst. Der Fair Value der Bankverbindlichkeiten am Bilanzstichtag beläuft sich auf 795.854 T€.

Bei den Bankverbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen, die zur Finanzierung von Grundstückskäufen und Investitionsmaßnahmen aufgenommen wurden. Als Sicherheit dienen Grundschulden auf die Objekte der Gesellschaften in Höhe von 871.829 T€ (i. Vj. 679.774 T€).

Disagien werden über die Laufzeit der Darlehen ergebniswirksam gebucht. Im Berichtsjahr wurden 5.310 T€ (i. Vj. 4.651 T€) aufwandswirksam erfasst.

13. Passive latente Steuern

in T€	Stand 01.01.2006	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 1.12.2006
Passive latente Steuern	69.826	5.534	10.011	26.877	81.158

Die passiven latenten Steuern wurden auf das laufende Konzernergebnis gebildet. Auf die inländischen Gesellschaften entfällt ein Zuführungsbetrag in Höhe von 20.648 T€, für die ausländischen Gesellschaften beträgt der Zuführungsanteil 6.229 T€.

Durch den Verkauf der beiden Beteiligungen in Italien und Frankreich wurden die im Ausland angefallenen Steuerzahlungen als Verbrauch dargestellt. Darüber hinaus konnten latente Steuern aufgelöst werden, weil durch den Verkauf die bisher gebildeten Steuern nicht in voller Höhe angefallen sind.

Die passiven latenten Steuerrückstellungen entfallen im Wesentlichen auf die Immobilien, die nach IAS 40 mit dem Marktwert angesetzt werden. Sie betragen am Bilanzstichtag 107.502 T€ (i. Vj. 94.585 T€) und wurden mit den aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvträge in Höhe von 26.344 T€ (i. Vj. 24.759 T€) verrechnet.

14. Abfindungsanspruch von Kommanditisten

in T€	31.12.2006	31.12.2005
Abfindungsanspruch von Kommanditisten	101.642	62.792

Nach IAS 32 sind Anteile von Minderheitsgesellschaftern an Personenhandelsgesellschaften nicht mehr im Eigen- sondern im Fremdkapital auszuweisen. Daraus resultiert die Umgliederung der entsprechenden Beträge in die langfristigen Verpflichtungen.

15. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	31.12.2006	31.12.2005
Bauleistungen	5.208	2.124
Honorare	107	5.971
Übrige	1.182	449
	6.497	8.544

16. Steuerrückstellungen

in T€	Stand 01.01.2006	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Konsolidierungs- kreisbedingte Zu- und Abgänge	Stand 31.12.2006
Sonstige Ertragsteuern	1.890	1.137	13	217	0	957
Grundsteuer	186	0	0	119	46	351
	2.076	1.137	13	336	46	1.308

Die sonstigen Ertragsteuern des Vorjahres enthalten eine Steuerzahlung, die im Zusammenhang mit der Veräußerung unseres italienischen Objekts im Jahre 2004 steht und über einen Zeitraum von vier Jahren gezahlt wird.

Des Weiteren wurden Gewerbesteuerrückstellungen für die Deutsche EuroShop AG, die Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH und die Deutsche EuroShop Management GmbH, die im Rahmen der Mindestbesteuerung anfallen, und Körperschaftsteuerrückstellungen für die Deutsche EuroShop Management GmbH gebildet.

Die Grundsteuerrückstellungen betreffen ausschließlich die inländischen Gesellschaften.

17. Sonstige Rückstellungen

in T€	Stand 01.01.2006	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Konsolidierungs- kreisbedingte Zu- und Abgänge	Stand 31.12.2006
Bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Instandhaltungs- und Bauleistungen	4.382	3.804	73	2.472	4.620	7.597
Honorare	991	812	178	1.710	4.001	5.712
Übrige	1.725	1.473	35	4.468	549	5.234
	7.098	6.089	286	8.650	9.170	18.543

Die Rückstellungen für bereits erbrachte, noch nicht abgerechnete Bau- und Instandhaltungsleistungen entfallen im Wesentlichen auf die im Bau befindlichen Objekte in Danzig und Hameln.

Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit bis ein Jahr.

18. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2006	31.12.2005
Verbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen	2.492	385
Umsatzsteuer	1.113	844
Mietkautionen	752	1.386
Kreditorische Debitoren	189	157
Übrige	5.210	918
	9.757	3.690

Die übrigen beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und Mietvorauszahlungen für das Folgejahr. Des Weiteren ist in dieser Position ein noch nicht fälliger Grundstückskaufpreis für die Stadt-Galerie Passau enthalten.

Verbindlichkeitspiegel

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	mehr als 5 Jahre
Bankverbindlichkeiten	780.629 (664.334)	28.529 (50.505)	34.230 (32.373)	717.870 (581.456)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.497 (8.544)	6.497 (6.544)	0 (2.000)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	10.160 (4.234)	9.757 (3.690)	214 (278)	189 (266)
davon aus Steuern	1.114 (846)	1.114 (846)	0 (0)	0 (0)
	797.286 (677.112)	44.783 (60.739)	34.444 (35.015)	718.059 (581.722)

Vorjahreswerte in Klammern

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

19. Umsatzerlöse

in T€	2006	2005
Mieteinnahmen	89.101	68.502
Umsatzmieten	2.049	2.011
Übrige Erlöse	1.704	1.608
	92.854	72.121
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare Mieteinnahmen	91.150	70.513

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich im Wesentlichen um weiterbelastete Nebenkosten und Nutzungserschädigungen bzw. Abfindungen ausgeschiedener Mieter.

20. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2006	2005
Erträge aus dem Verkauf von Immobilien	14.829	0
Buchgewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren des Umlaufvermögens	302	1.496
Währungsgewinne	179	23
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	75	212
Übrige	612	533
	15.997	2.264

Unsere Shoppingcenter in Frankreich und Italien wurden im Rahmen von Share Deals im Berichtsjahr veräußert. Der Kaufpreis für die Anteile an der SCI Val Commerces in Frankreich betrug 22,9 Mio. €. Die Anteile an der Centro Commerciale Tuscia Viterbo S.r.l. und der Centro Commerciale Tuscia Galleria S.r.l. in Italien wurden für 57,6 Mio. € bzw. 0,5 Mio. € verkauft. Insgesamt wurden Veräußerungsgewinne in Höhe von 14,8 Mio. € erzielt.

21. Grundstücksbetriebskosten

in T€	2006	2005
Center-Marketing	-1.780	-1.544
Vermietungskosten	-1.487	-2.495
Grundsteuer	-822	-743
Versicherungen	-680	-394
Instandhaltungen und Reparaturen	-507	-472
Wertberichtigungen auf Mietforderungen	-271	-217
Betriebsnebenkosten Frankreich	-204	-743
Übrige	-4.658	-1.261
	-10.409	-7.869
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-8.396	-5.652

Die jeweiligen Angaben zu den nach IAS 40 „Investment Properties“ direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen beziehen sich auf die Objekte, die mit dem Marktwert angesetzt sind.

22. Grundstücksverwaltungskosten

in T€	2006	2005
Centermanagement / Geschäftsbesorgungskosten	-5.755	-4.461
davon den gemäß IAS 40 Investment Properties direkt zurechenbare betriebliche Aufwendungen	-5.655	-4.311

Die jeweiligen Angaben zu den nach IAS 40 „Investment Properties“ direkt zurechenbaren betrieblichen Aufwendungen beziehen sich auf die Objekte, die mit dem Marktwert angesetzt sind.

23. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2006	2005
Personalkosten	-1.034	-854
Marketingkosten	-451	-661
Gutachterkosten	-160	-201
Währungsverluste	-35	-1.010
Abschreibungen	-462	-20
Übrige	-4.204	-1.812
	-6.346	-4.558

In den Übrigen Aufwendungen sind Aufwendungen für die Prüfung der Konzerngesellschaften in Höhe von 267 T€ enthalten. Davon entfallen auf die BDO Deutsche Warentreuhand AG 248 T€. Weitere Leistungen wurden im Geschäftsjahr von der BDO Deutsche Warentreuhand AG nicht erbracht.

Des Weiteren sind hier Maklerprovisionen und Beratungshonorare im Zusammenhang mit der Veräußerung der beiden Auslandsobjekte in Höhe von 2.130 T€ enthalten.

24. Erträge aus Beteiligungen

in T€	2006	2005
Erträge aus Beteiligungen	1.940	5.001

Im Vorjahr waren hier noch die Ausschüttungen des DB Immobilienfonds 12 und der Main-Taunus-Zentrum KG enthalten. Durch die Aufstockung der Kapitalanteile fließen deren Umsatz- und Ergebnisanteile nun anteilig in die Konsolidierung mit ein.

Im Berichtsjahr sind in dieser Position die Ausschüttungen der Ilwro Joint Venture Sp. zo.o. sowie der City-Point Beteiligungs GmbH enthalten.

25. Kommanditisten zustehende Ergebnisanteile

in T€	2006	2005
Fremdanteile am Ergebnis der Personenhandelsgesellschaften	-6.376	-12.946

Nach IAS 32 sind die Anteile von Minderheitsgesellschaftern an Personenhandelsgesellschaften nicht mehr im Eigen- sondern im Fremdkapital auszuweisen. Daraus resultiert die Umgliederung der entsprechenden GuV-Posten in das Finanzergebnis. Im Vorjahr fiel die Ergebnisbeteiligung höher aus, da die Drittgesellschafter bei unserem Objekt in Wetzlar bedingt durch die Erstbewertung eine wesentlich höhere Ergebnisbeteiligung erhielten als im Berichtsjahr.

26. Bewertungsergebnis

in T€	2006	2005
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	69.909	59.047
Investitionen des Geschäftsjahres	-3.418	-2.519
Unterschiedsbetrag Kapitalkonsolidierung IFRS 3	4.560	0
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	0	-6.580
Währungsgewinne	1.053	0
Übrige	195	0
	72.299	49.948

Die Investitionen des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von 3.418 T€ beinhalten die Zugänge zum Immobilienvermögen, die handelsrechtlich aktiviert werden. Bedingt durch den Ansatz der Immobilienmarktwerte werden die Investitionen vollständig im Entstehungsjahr als laufender Aufwand erfasst. Alle Immobilienwerte haben sich im Berichtsjahr erhöht.

Durch die Aufstockung der Anteile an der Main-Taunus-Zentrum KG und der Rhein-Neckar-Zentrum KG ergeben sich Unterschiedsbeträge aus der Konsolidierung, die nach IFRS 3 ergebniswirksam auszuweisen sind.

27. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in T€	2006	2005
Tatsächlicher Steueraufwand	-500	-891
Passive latente Steuern Inlandsgesellschaften	-20.647	-15.923
Passive latente Steuern Auslandsgesellschaften	3.782	-2.558
	-17.365	-19.372

Bei der Bemessung der latenten Steuern sind gemäß IAS 12 die Steuersätze anzuwenden, die nach der derzeitigen Rechtslage zu dem Zeitpunkt gelten, in dem sich die vorübergehenden Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden. Im Jahr 2006 wurde für die inländischen Gesellschaften mit einem Steuersatz von 25 % für die latente Steuer kalkuliert. Weiterhin wurde ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die ermittelte Körperschaftsteuer berücksichtigt. Für die ausländischen Gesellschaften wurden die jeweils lokal gültigen Steuersätze zum Ansatz gebracht.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf der ausländischen Shoppingcenter konnten latente Steuerrückstellungen aufgelöst werden, weil durch den Verkauf die bisher gebildeten Steuern nicht in voller Höhe angefallen sind.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die Ertragsteuern im Berichtsjahr in Höhe von 17.365 T€ leiten sich wie folgt von einem erwarteten Ertragsteueraufwand ab, der sich bei Anwendung des gesetzlichen Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens auf das Ergebnis vor Ertragsteuern ergeben hätte. Dabei wurde mit einem Körperschaftsteuersatz von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag gerechnet.

in T€	2006	2005
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	117.676	68.146
Theoretische Ertragsteuer 26,375 %	-31.037	-17.974
Auflösung latenter Steuern	10.011	0
Steuerfreie Erträge	3.452	0
Übrige	209	-1.398
Effektive Ertragsteuer	-17.365	-19.372

Die Deutsche EuroShop AG ist ein Gewerbebetrieb kraft Rechtsform und unterliegt mit ihrem Gewerbeertrag der Gewerbesteuer.

Allerdings erfüllt die Deutsche EuroShop AG seit 2003 die Voraussetzungen der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Der beschriebene Tatbestand führt dazu, dass bisher keine nennenswerten Gewerbesteuerzahlungen geleistet wurden.

Gegenwärtig fällt Gewerbesteuer nur auf die nicht im Rahmen der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung begünstigten Erträge, wie z. B. Zinserträge an. Im laufenden Jahr sind Gewerbesteueraufwendungen in Höhe von 135 T€ im tatsächlichen Steueraufwand enthalten.

Im Geschäftsjahr 2006 ergab sich ein effektiver Ertragsteuersatz von 15 %.

28. Sonstige Steuern

in T€	2006	2005
Sonstige Steuern	-4	-69

Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist entsprechend den Regelungen des IAS 7 aufgestellt und gliedert sich nach Zahlungsströmen aus der operativen und laufenden Geschäftstätigkeit sowie der Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Der Finanzmittelbestand beinhaltet Kassenbestände, Bankguthaben und Geldmarktfondsanteile.

Zusammensetzung des Finanzmittelbestands

in T€	31.12.2006	31.12.2005
Liquide Mittel	95.934	175.190
Wertpapiere	968	22.002
	96.902	197.192

Die liquiden Mittel gliedern sich in Bankguthaben, Kassenbestände und DWS-Geldmarktfondsanteile. Bei den Geldmarktfonds handelt es sich um täglich veräußerbare Fondsanteile, die nur geringen Wertschwankungen unterliegen. Die Geldmarktfondsanteile sind u.a. dazu bestimmt, Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft nachzukommen und haben insoweit die Funktion von Liquiditätsreserven (Zahlungsmitteläquivalente).

Im Rahmen der indirekten Ermittlung werden die berücksichtigten Veränderungen von Bilanzpositionen im Zusammenhang mit der laufenden Geschäftstätigkeit um Effekte aus Konsolidierungskreisänderungen bereinigt. Die Veränderungen der betreffenden Bilanzpositionen können daher nicht mit den entsprechenden Werten auf der Grundlage der veröffentlichten Konzernbilanz abgestimmt werden.

Operativer Cashflow

Nach Korrektur des Jahresergebnisses ergibt sich ein operativer Cashflow in Höhe von 36.882 T€. Die gesamte Mittelveränderung aus dem Finanzergebnis wird der operativen Geschäftstätigkeit zugerechnet.

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Die Veränderung der Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten gehen in den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein.

Im Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind u.a. enthalten:

- Zinseinnahmen in Höhe von 2,3 Mio. € (i. Vj. 2,2 Mio. €)
- Zinsausgaben in Höhe von 33,3 Mio. € (i. Vj. 29,8 Mio. €)
- Gezahlte Ertragsteuern in Höhe von 0,5 Mio. € (i. Vj. 0,9 Mio. €)

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Es werden die liquiditätswirksamen Zu- und Abgänge zum Anlagevermögen des laufenden Jahres gezeigt. Durch die Anteilsaufstockung an der Main-Taunus-Zentrum KG wurde diese Gesellschaft sowie der DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus-Zentrum Wieland KG erstmals anteilig konsolidiert. Des Weiteren wurden im Berichtsjahr Anteile an der Rathaus-Center Dessau KG, der Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG und der Stadt-Galerie Passau KG erworben, die im Berichtsjahr vollkonsolidiert wurden. Die Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG hält 99,99 % der Anteile an der Centrum Handlowe Polska 5 Sp. zo.o. Sp. kom., die ebenfalls vollkonsolidiert wurde. Die Beteiligungen an der SCI Val Commerces, der Centro Commerciale Tuscia Viterbo S.r.l. sowie der Centro Commerciale Tuscia Galleria S.r.l. wurden im Berichtsjahr veräußert. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zum Konsolidierungskreis.

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2006 wurde eine Dividende an die Aktionäre bzw. Ausschüttungen an die Minderheitsgesellschafter in Höhe von 38.392 T€ geleistet.

Übrige Veränderungen

Dieser Posten resultiert im Wesentlichen aus der Umrechnung unserer ausländischen Beteiligungen.

Cashflow je Aktie

		2006	2005
Durchschnittliche Stückaktien im Umlauf	Stück	17.187.499	15.787.670
Operativer Cashflow	T€	36.882	30.205
Operativer Cashflow je Aktie	€	2,15	1,91
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	T€	17.345	19.609
Cashflow je Aktie	€	1,01	1,24

Ergebnis je Aktie

In Übereinstimmung mit IAS 33 wird das Ergebnis je Aktie ermittelt, indem der Konzernjahresüberschuss durch die gewichtete Durchschnittszahl der ausgegebenen Aktien dividiert wird. Eine Verwässerung dieser Kennzahl kann durch so genannte potenzielle Aktien (Wandelanleihen und Aktienoptionen) oder durch Kapitalerhöhungen auftreten.

Das Grundkapital der Deutsche EuroShop AG ist in 17.187.499 nennwertlose Namensaktien eingeteilt.

		2006	2005
Stückaktien im Umlauf	Stück	17.187.499	17.187.499
Konzernergebnis der Konzernaktionäre	T€	100.307	48.705
Ergebnis je Aktie (verwässert)	€	5,84	3,09
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	€	5,84	2,83

Segmentberichterstattung

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an Einkaufszentren innerhalb der Europäischen Union. Bei den jeweiligen Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um reine Haltegesellschaften ohne eigenes Personal. Das operative Management ist an externe Dienstleister im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen vergeben, so dass die Gesellschaften ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind. Aufgrund der einheitlichen Geschäftstätigkeit innerhalb einer relativ homogenen Region (Europäische Union) wird eine Segmentdifferenzierung nicht vorgenommen (Ein-Produkt-Ein-Regionen-Unternehmen).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Verpflichtungen aus Miet-, Leasingverträgen und Kreditzusagen

in T€	31.12.2006	31.12.2005
Fällig 2007	52	58
Fällig 2008	47	40
Fällig nach 2008	46	0
	145	98

Sonstige Angaben

Zum 31. Dezember 2006 waren im Konzern vier Mitarbeiter beschäftigt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Abschlusserstellung sind keine wertaufhellenden Ereignisse eingetreten.

Aufsichtsrat und Vorstand

AUFSICHTSRAT

- a) Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
- b) Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen

Manfred Zaß, Königstein im Taunus, Vorsitzender
Bankkaufmann

Dr. Michael Gellen, Köln, stellvertretender Vorsitzender
Rechtsanwalt

- a) Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main (stellvertretender Vorsitz bis 10. August 2006)
Reality Capital Partners AG, Bonn (seit 1. Juni 2006)

- b) Rhein-Pfalz Wohnen GmbH, Mainz
MT Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
Rhein-Main Wohnen GmbH, Frankfurt am Main
Rhein-Mosel Wohnen GmbH, Mainz
Main-Taunus Wohnen GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main

Thomas Armbrust, Hamburg
Mitglied der Geschäftsführung der KG CURA Vermögensverwaltung G.m.b.H. & Co., Hamburg

- a) C.J. Vogel Aktiengesellschaft für Beteiligungen, Hamburg (Vorsitz)
TransConnect Unternehmensberatungs- und Beteiligungs AG, München (Vorsitz)
Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
Platinum AG, Hamburg (Vorsitz)
- b) ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
Spiegel Holdings, Inc., Chicago/USA

Dr. Jörn Kreke, Hagen
Kaufmann

a) Douglas Holding AG, Hagen (Vorsitz)

Alexander Otto, Hamburg
Vorsitzender der Geschäftsführung der ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg

a) HSH Nordbank AG, Hamburg
Verwaltungsgesellschaft Otto mbH, Hamburg
British American Tobacco (Industrie) GmbH, Hamburg
British American Tobacco (Germany) GmbH, Hamburg
BATIG Gesellschaft für Beteiligungen, Hamburg
Hamburg-Mannheimer Versicherungs AG, Hamburg

b) Peek & Cloppenburg KG, Düsseldorf

Dr. Bernd Thiemann, Frankfurt am Main
Mitinhaber der Drueker & Co., Frankfurt am Main

a) Celanese AG, Kronberg (Vorsitz)
EM.TV AG, München (Vorsitz)
M.M. Warburg & Co. KGaA Holding, Hamburg (stellvertretender Vorsitz)
ThyssenKrupp Stainless AG, Duisburg
VHV Vereinigte Hannoversche Versicherung a.G., Hannover
VHV Leben AG, Hannover

b) Fraport AG, Frankfurt am Main
Würth Gruppe, Künzelsau (stellvertretender Vorsitz)
Odewald & Company, Berlin (stellvertretender Vorsitz)

VORSTAND

Claus-Matthias Böge, Hamburg (Sprecher des Vorstands)

Olaf G. Borkers, Hamburg

Die **Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats** beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 131 T€ und verteilten sich wie folgt:

in T€	Gesamt
Manfred Zaß	34,80
Dr. Michael Gellen	26,10
Thomas Armbrust	17,40
Alexander Otto	17,40
Dr. Jörn Kreke	17,40
Dr. Bernd Thiemann	17,40
Inkl. 16 % Umsatzsteuer	130,50

Vorschüsse und Kredite wurden diesem Personenkreis nicht gewährt.

Die **Bezüge des Vorstands** betragen 679 T€ und verteilten sich wie folgt:

in T€	Feste Vergütung	Variable Vergütung	Nebenleistungen	Gesamt
Claus-Matthias Böge	270	155	66	491
Olaf Borkers	168	20	0	188

Die Nebenleistungen umfassen Einzahlungen der Gesellschaft in eine Altersversorgung zugunsten des Vorstandsmitglieds Claus-Matthias Böge bzw. seinen Angehörigen und die Überlassung eines PKWs zur dienstlichen und privaten Nutzung.

Vorschüsse oder Kredite wurden nicht gewährt. Die Gesellschaft ist zugunsten dieser Personen keine Haftungsverhältnisse eingegangen.

Im Übrigen verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen zur Vergütung im Lagebericht.

Corporate Governance

Nach § 161 AktG ist die vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex gemeinsam vom Aufsichtsrat und Vorstand abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet im Januar 2007 den Aktionären zugänglich gemacht worden.

Unter Bezug auf § 161 AktG geben wir Ihnen entsprechend den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex (Ziff. 6.6) davon Kenntnis, dass die Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglieder zum 31. Dezember 2006 folgende Anteile an den ausgegebenen Aktien der Deutsche EuroShop AG (17.187.499 Stück) hielten:

	31. Dezember 2006
Aufsichtsrat	2.112.525 Stück
davon Alexander Otto > 1 %	2.109.125 Stück
Vorstand	15.150 Stück

NAHESTEHENDE PERSONEN NACH IAS 24

Die Tochtergesellschaften und die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats der Deutsche EuroShop AG gelten als nahe stehende Personen im Sinne des IAS 24. Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestanden im Berichtsjahr Lieferungs- und Leistungsbeziehungen mit diesem Personen- und Gesellschaftskreis, die zu Konditionen abgewickelt wurden, die dem Fremdvergleich standhalten.

Mit der Douglas Unternehmensgruppe, bei der das Aufsichtsratsmitglied Herr Dr. Jörn Kreke Vorsitzender des Aufsichtsrats ist, wurden im Rahmen bestehender Mietverträge Einnahmen im Geschäftsjahr in Höhe von 4.291 T€ (i. Vj. 3.193 T€) erzielt.

An die ECE Unternehmensgruppe, bei der das Aufsichtsratsmitglied Herr Alexander Otto Geschäftsführer ist, wurden Honorare für Dienstleistungsverträge in Höhe von 47.050 T€ (i. Vj. 22.022 T€) gezahlt. Hiervon entfielen auf im Bau befindliche Objekte ein Betrag in Höhe von 36.985 T€ (i. Vj. 10.042 T€) und auf im Betrieb befindliche Objekte ein Betrag in Höhe von 10.065 T€ (i. Vj. 11.980 T€). Demgegenüber standen Einnahmen aus Mietverträgen mit der ECE-Unternehmensgruppe in Höhe von 3.246 T€ (i. Vj. 2.459 T€).

Daneben wurde für die Stadt-Galerie Passau mit der ECE-Unternehmensgruppe ein Generalübernehmervertrag mit einem Auftragswert in Höhe von 91.400 T€ geschlossen. Im Berichtsjahr wurden Abschlusszahlungen von 12.900 T€ geleistet.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2006 wurden 45,9 % der Kommanditanteile an der Rathaus-Center Dessau KG von der ARENA Vermögensverwaltung (G.m.b.H. & Co.), einem Unternehmen, das Herrn Alexander Otto zuzurechnen ist, zu einem Kaufpreis von 20.488 T€ erworben.

Hamburg, 23. März 2007
Deutsche EuroShop AG

Der Vorstand



Claus-Matthias Böge



Olaf G. Borkers

Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gemäß § 285 HGB zum 31. Dezember 2006:

Name und Sitz des Unternehmens	Nominales Eigenkapital in €	Anteil am No- minalkapital in %	davon mittelbar in %	davon unmittelbar in %	HGB-Ergeb- nisse 2006 in €
Vollkonsolidierte Unternehmen					
Deutsche EuroShop Verwaltungs GmbH, Hamburg	50.000,00	100,0	-	100,0	-234.114,64
Deutsche EuroShop Management GmbH, Hamburg	25.000,00	100,00	-	100,00	30.223,38
Rhein-Neckar-Zentrum KG, Hamburg	235.000.000,00	99,90	-	99,90	13.002.506,02
Centro Commerciale Friuli Claus-Matthias Böge & Co. S.a.s., Mailand/Italien	5.600.000,00	99,90	99,90	-	3.262,02
City-Galerie Wolfsburg KG, Hamburg	50.000.000,00	89,00	-	89,00	-36.781,87
Allee-Center Hamm KG, Hamburg	21.630.000,00	87,74	-	87,7	2.442.445,05
City-Arkaden Wuppertal KG, Hamburg	50.000.000,00	72,00	-	72,00	-537.202,54
Forum Wetzlar KG, Hamburg	44.700.000,00	65,00	-	65,00	619.123,81
Stadt-Galerie Hameln KG, Hamburg	82.000.000,00	94,90	-	94,90	-2.276.184,17
Rathaus-Center Dessau KG, Hamburg	46.200.000,00	94,90	-	94,90	-3.406.572,89
Stadt-Galerie Passau KG, Hamburg	125.900.000,00	75,00	-	75,00	-2.938.899,51
Einkaufs-Center Galeria Baltycka G.m.b.H. & Co. KG, Hamburg	54.960.000,00	74,00	-	74,00	-108.197,08
	in PLN				in PLN
Centrum Handlowe Polska 5 Sp. z o.o. Sp. kom., Warschau/Polen	186.799.620,00	74,00	74,00	-	3.268.372,40
Quotenkonsolidierte Unternehmen					
	in €				in €
Altmarkt-Galerie Dresden KG, Hamburg	83.000.000,00	50,00	-	50,00	1.229.560,31
Immobilien KG FEZ Harburg, Hamburg	40.700.000,00	50,00	-	50,00	-485.029,48
Objekt City-Point Kassel GmbH & Co. KG, Pöcking	42.400.000,00	40,00	40,00	-	-931.638,64
DB Immobilienfonds 12 Main-Taunus- Zentrum Wieland KG, Hamburg	150.000.000,00	40,77	-	40,77	7.506.603,89
Main-Taunus-Zentrum KG, Hamburg	12.688.000,00	43,12	37,38	5,74	11.362.239,81
City-Arkaden Klagenfurt KG, Hamburg	51.700.000,00	50,00	-	50,00	-541.514,57
EKZ Eins Einrichtungs- und Betriebsges. mbH & Co. OEG, Wien	1.000,00	50,00	50,00	-	-3.785.790,51
Einkaufs-Center Arkaden Pécs KG, Hamburg	41.300.000,00	50,00	-	50,00	1.595.363,63
Beteiligungsunternehmen					
	in PLN				in PLN
Ilwro Joint Venture Sp. z o.o., Warschau/Polen	21.000.000,00	33,33	-	33,33	69.272.694,75
CASPIA Investments Sp. z o.o., Warschau/Polen	50.000,00	74,00%	74,00%	-	-76.831,86
	in €				in €
City-Point Beteiligungs GmbH, Pöcking	25.564,60	40,00	-	40,00	7.223,54
Kommanditgesellschaft Sechzehnte ALBA Grundstücksgesellschaft mbH & Co., Hamburg	25.000,00	50,00	50,00	-	-126.844,51

Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der Deutsche EuroShop AG, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2006 bis zum 31. Dezember 2006 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 29. März 2007

BDO Deutsche Warentreuhand
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



gez.

Rohardt
Wirtschaftsprüfer



zu Inn- u. Knyphausen
Wirtschaftsprüfer