

OBJEKT: HALBJAHRESBERICHT
2006

BUILDING BUSINESS

ERSTELLER:

DES

Deutsche EuroShop AG

KENNZAHLEN

KONZERN-KENNZAHLEN

Mio. €	01.01.– 30.06.2006	01.01.– 30.06.2005	Veränderung
Umsatzerlöse	45,9	35,2	30 %
EBIT	39,0	28,2	38 %
Finanzergebnis	-17,7	-13,1	-35 %
EBT	29,6	14,1	110 %
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	23,9	9,0	166 %
Ergebnis je Aktie in €	1,39	0,58	140 %
	30.06.2006	31.12.2005	Veränderung
Eigenkapital	766,4	787,4	-3 %
Verbindlichkeiten	737,3	677,1	9 %
Bilanzsumme	1.574,4	1.543,6	2 %
Eigenkapitalquote in %	48,7	51,0	
Gearing in %	105	96	
Liquide Mittel	81,0	197,2	-59 %

KENNZAHLEN DER AKTIE

Branche/Industriegruppe	Financial Services/Real Estate
Grundkapital	21.999.998,72 €
Anzahl der Aktien (nennwertlose Namensstückaktien)	17.187.499
Dividende 2005 (steuerfrei)	2,00 €
Kurs am 30.12.2005	47,45 €
Kurs am 30.06.2006	54,40 €
Höchst-/Tiefstkurs in der Berichtsperiode	58,24 €/47,78 €
Marktkapitalisierung am 30.06.2006	935,0 Mio. €
Prime Standard	Frankfurt und Xetra
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30, HASPAX
ISIN	DE 000748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE

►► News-Ticker

Platin und Gold: Bei zwei internationalen Wettbewerben wurde der Geschäftsbericht 2005 der Deutsche EuroShop als einer der besten weltweit ausgezeichnet.

Weitere Einzelheiten finden Sie auf unserer Website unter
<http://www.deutsche-euroshop.de/>

13,0

INHALT

02

02 Vorwort des Vorstands

04

04 Unternehmensentwicklung

06 Die Shoppingcenter-Aktie

08 Ereignisse nach Ende der
Zwischenperiode

08 Ausblick

10

10 Bilanz

12 Gewinn- und Verlustrechnung

12 Eigenkapitalveränderungsrechnung

14 Kapitalflussrechnung

15 Anhang/Erläuterungen

17

17 Finanzkalender 2006

OBJEKT: HALBJAHRESBERICHT
2006

ERSTELLER:

DES

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Konzern-Kennzahlen/
Kennzahlen der Aktie

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

VORWORT DES VORSTANDS

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

im ersten Halbjahr 2006 setzte sich der langfristige Erfolgstrend unseres Unternehmens mit steigenden Umsätzen und Ergebnissen weiter fort. Unter anderem Dank des Beitrags der Ende März eröffneten City Arkaden Klagenfurt stieg der Umsatz um 30 % von 35,2 Mio. € auf 45,9 Mio. €. Inklusive des Erlöses aus dem Verkauf unseres französischen Centers stieg das EBIT um 38 % auf 39,0 Mio. €.

Wie bereits im Zwischenbericht über das erste Quartal erläutert, sind diese Ergebnisse zu einem großen Teil auf die erstmalige Einbeziehung des Rathaus-Centers Dessau sowie des Main-Taunus-Zentrums zurückzuführen. Der erweiterte Konsolidierungskreis sowie die erhöhten Beteiligungsquoten am Rhein-Neckar-Zentrum und dem Shopping Etrembières führten zudem zu einem positiven Einmaleffekt im Bewertungsergebnis.

Das Bewertungsergebnis enthält zukünftig auch unrealisierte Währungseffekte aus langfristigen Vermögens- und Schuldposten der ungarischen Tochtergesellschaft. Hierzu haben wir in der Gewinn- und Verlustrechnung Umgliederungen vorgenommen und die Ergebnisse des ersten Quartals 2006 angepasst. Daraus resultiert eine angemessenere Darstellung der nichtliquiditätswirksamen Währungseffekte in unserer Ergebnisrechnung.

Das Konzernergebnis ist um 144 % von 10,4 Mio. € auf 25,4 Mio. € gestiegen. Nach Abzug der Anteile Dritter am Ergebnis entfielen 23,9 Mio. € auf die Konzernaktionäre. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich von 0,58 € auf 1,39 € (+140 %).



► Claus-Matthias Böge

► Olaf G. Borkers

Zu den Neuigkeiten aus unserem Shoppingcenter-Portfolio: Am 12. April 2006 wurde in Hameln mit dem ersten Spatenstich der Bau der Stadt-Galerie begonnen. Die Grundsteinlegung fand am 27. Juli 2006 statt. Der Bau macht planmäßige Fortschritte und der Vermietungsstand liegt bereits bei über 60 %.

Im Zwischenbericht über das erste Quartal äußerten wir uns zuversichtlich, auch für das laufende Geschäftsjahr 2006 eine steuerfreie Dividende in Höhe von 2,00 € je Aktie ausschütten zu können. Diese Zuversicht können wir nach dem ersten Halbjahr bekräftigen.

Hamburg, im Juli 2006

Claus-Matthias Böge

Olaf G. Borkers

OBJEKT: HALBJAHRESBERICHT
2006

ERSTELLER:

DES
Deutsche EuroShop AG

THEMA: Vorwort des Vorstands

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

UMSATZENTWICKLUNG

Umsatz 30 % höher

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2006 erhöhten sich die Umsatzerlöse um 30 % von 35,2 Mio. € auf 45,9 Mio. €. Diese Steigerung ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die City Arkaden Klagenfurt erstmals für ein komplettes Quartal zum Umsatz beitragen. Daneben wirkten sich der Erwerb des Rathaus-Centers in Dessau und die erstmalige Einbeziehung des Main-Taunus-Zentrums positiv aus. Die Mieterlöse der Bestandsobjekte sind um rund 1% gestiegen.

ERTRAGSLAGE

Sonstige betriebliche Erträge mit Einmaleffekt

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 0,6 Mio. € auf 1,5 Mio. € gestiegen, da der Veräußerungsgewinn unseres französischen Shoppingcenters mit 0,8 Mio. € enthalten ist. Bereinigt um diesen Effekt, liegen die sonstigen betrieblichen Erträge 0,2 Mio. € unter dem Vorjahreswert.

Grundstücksbetriebs- und -verwaltungskosten erwartungsgemäß

Die laufenden Objektaufwendungen betragen insgesamt 6,5 Mio. € und sind bedingt durch die neuen Beteiligungen angestiegen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen erhöht

Nach der Ausgliederung von unrealisierten Währungseffekten beliefen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf 1,8 Mio. €; diese haben sich gegenüber der (angepassten) Vorjahresperiode nicht wesentlich verändert. Im ersten Quartal waren in dieser Position 1,7 Mio. € unrealisierte Währungsverluste enthalten, die nun im Bewertungsergebnis enthalten sind.

EBIT steigt um 38 %

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist von 28,2 Mio. € auf 39,0 Mio. € gestiegen (+38 %).

Finanzergebnis plangemäß

Das Finanzergebnis hat sich um 4,6 Mio. € auf -17,7 Mio. € vermindert. Dies resultiert unter anderem aus höheren Zinsaufwendungen durch unsere neu eröffneten Center.

Währungseffekte nun Teil des Bewertungsergebnisses

Erstmalig wurde im zweiten Quartal der Verkehrswert der Árkád Pécs nicht mehr auf Konzernebene, sondern bereits im lokalen ungarischen Jahresabschluss in Forint erfasst. Durch die Umrechnung in Forint ergab sich ein unrealisierter Währungsgewinn. Die bisher in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfassten unrealisierten Währungseffekte der langfristigen Verbindlichkeiten, die sich aus der Stichtagsbewertung im ungarischen Abschluss ergaben, wurden in das Bewertungsergebnis umgegliedert. Die Zahlen des ersten Quartals 2006 und des ersten Halbjahres 2005 wurden entsprechend rückwirkend angepasst. Insgesamt enthält das Bewertungsergebnis des ersten Halbjahres 2006 einen Währungsgewinn von 1,1 Mio. €.

EBT deutlich verbessert

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBT) lag mit 29,6 Mio. € weit über dem Vorjahreswert (14,1 Mio. €). Bereinigt um das Bewertungsergebnis erhöhte sich das EBT um 41 % auf 21,4 Mio. €.

Konzernergebnis mehr als verdoppelt

Das Konzernergebnis betrug 25,4 Mio. € (2005: 10,4 Mio. €). Auf die Konzernaktionäre entfielen davon 23,9 Mio. € gegenüber 9,0 Mio. € in der Vorjahresperiode. Das Ergebnis je Aktie erhöhte sich demnach von 0,58 € auf 1,39 € (+140 %). Hiervon resultieren 1,03 € aus dem operativen Ergebnis und 0,36 € aus dem Bewertungsergebnis.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Komfortable Liquiditätssituation

Die Bilanzsumme des Deutsche EuroShop-Konzerns stieg im Berichtszeitraum um 30,8 Mio. € auf 1.574,4 Mio. €. Das Anlagevermögen hat sich insgesamt um 147,7 Mio. € erhöht. Die neu einzubeziehenden Beteiligungen am Main-Taunus-Zentrum und am Rathaus-Center Dessau haben zu dieser Erhöhung geführt. Weiterhin ist der Verkehrswert für das Center Shopping Etrembières in Anne-

OBJEKT: HALBJAHRESBERICHT
2006

ERSTELLER:

DES

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Unternehmensentwicklung

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

masse durch den Verkauf im zweiten Quartal 2006 nicht mehr im Anlagevermögen enthalten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben sich um 0,7 Mio. € verringert. Die liquiden Mittel haben sich im Wesentlichen infolge der Kaufpreiszahlung für das Rathaus-Center Dessau und der Dividendenzahlung um 116,2 Mio. € auf 81,0 Mio. € verringert.

Solide Finanzierungsverhältnisse

Infolge der Veränderungen, die sich aus den erstmals konsolidierten Beteiligungen sowie der im Juni gezahlten Dividende ergaben, reduzierte sich die Eigenkapitalquote gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2005 um 2,3 Prozentpunkte auf 48,7 %.

Neue Objekte erhöhen Verbindlichkeiten

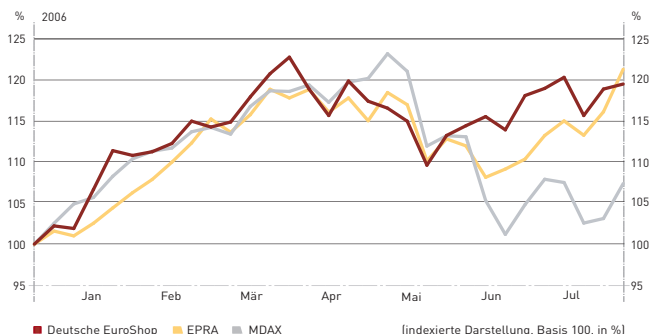
Die im Zusammenhang mit dem Verkauf der französischen Objektgesellschaft stehenden passiven latenten Steuern wurden aufgelöst. Außerdem wurden im dritten Quartal 2006 zu leistende Steuerzahlungen in Italien in die sonstigen Verbindlichkeiten umgebucht. Insgesamt hat sich die Position passive latente Steuern um 3,7 Mio. € auf 66,1 Mio. € reduziert. Die langfristigen Bankverbindlichkeiten stiegen durch die erstmalige quotale Einbeziehung des Objekts Main-Taunus-Zentrum. Dem gegenüber reduzierten sich die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten und sonstigen Verbindlichkeiten durch den Verkauf der französischen Objektgesellschaft um 14,0 Mio. €. Außerdem erfolgten weitere Darlehensauszahlungen bei unserem im März eröffneten Shoppingcenter City Arkaden Klagenfurt. Insgesamt sind die langfristigen Bankverbindlichkeiten um 77,9 Mio. € auf 691,7 Mio. € gestiegen.

DIE SHOPPINGCENTER-AKTIE

Unsere Aktie ist von 47,45 € zu Jahresbeginn auf 54,40 € am 30. Juni 2006 gestiegen. Das entspricht einer Steigerung um 14,6 %. Rechnet man die am 23. Juni 2006 ausgeschüttete Dividende in Höhe von 2,00 € je Aktie hinzu, ergibt sich für Aktionäre der Deutsche EuroShop eine Performance von 18,9 %. Der Performance-Index MDAX hat sich im gleichen Zeitraum um 7,9 % verbessert.

Deutsche EuroShop vs. MDAX und EPRA

im Vergleich Januar bis Juli 2006



Roadshows und Konferenzen

Von April bis Juni haben wir die Deutsche EuroShop im Rahmen unserer Investor Relations-Aktivitäten auf neun Konferenzen in Amsterdam, Frankfurt, London, New York und Zürich präsentiert. Roadshows haben wir darüber hinaus in Frankreich, Schottland, der Schweiz, den USA und erstmals auch in Irland durchgeführt, um Investoren über die neuesten Entwicklungen in unserem Unternehmen zu informieren.

Auszeichnung für IR-Arbeit

Die Investor Relations-Arbeit der Deutsche EuroShop ist im Juni mit dem „Capital-Investor-Relations-Preis 2006“ in der Kategorie MDAX ausgezeichnet worden. Das Wirtschaftsmagazin Capital würdigt mit der renommierten Auszeichnung alljährlich Unternehmen, die nach den Kriterien Zielgruppenorientierung, Transparenz, Track Record und Extra-Financial-Reporting die beste Kommunikation mit den Finanzmärkten betreiben.

Hauptversammlung erteilt Zustimmung

Die ordentliche Hauptversammlung fand am 22. Juni 2006 in Hamburg statt. Die etwa 250 anwesenden Aktionärinnen und Aktionäre

OBJEKT: HALBJAHRESBERICHT
2006

ERSTELLER:

DES

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Die Shoppingcenter-Aktie

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

vertraten 50,5 % des Kapitals und gaben allen Tagesordnungspunkten mit jeweils über 99,4 % ihre Zustimmung.

„Outperform“ und „Buy“ als neue Empfehlungen

Die französische Investmentbank CA Cheuvreux hat Anfang Juni die Coverage unserer Aktie mit der Empfehlung „Outperform“ begonnen. Kepler Equities folgte kurz danach mit dem Anlageurteil „Buy“.

EREIGNISSE NACH ENDE DER ZWISCHENPERIODE

Nach Ende des ersten Halbjahres 2006 gab es keine Ereignisse von besonderer Bedeutung.

AUSBLICK

Die Bundesregierung hat im Juli die Wachstumsprognose für das Bruttoinlandsprodukt 2006 von 1,6 % trotz eines wieder gestiegenen Ölpreises aufrecht gehalten. Ebenso bleiben die deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute optimistisch und erwarten im Durchschnitt ein Plus von 1,8 %. Das ifo Geschäftsklima indiziert, dass der Aufschwung der deutschen Wirtschaft an Breite gewonnen hat. Neben dem gut laufenden Export ist nun auch die Binnenkonjunktur angesprungen. Dieses Umfeld sollte unterstützend dazu beitragen, dass wir unsere operativen Ergebnisse erneut steigern können.

Akquisition im 3. Quartal realistisch

Im Hinblick auf neue Shoppingcenter-Investments sind wir optimistisch, noch im dritten Quartal mit Erfolgsnachrichten aufwarten zu können. Das gesetzte Ziel, in 2006 Akquisitionen mit einem Volumen von 100–150 Mio. € zu tätigen, sollte damit erreicht werden können.

Prognose

Unsere Umsatz- und Ergebnisplanung für 2006 halten wir unverändert aufrecht. Wir erwarten Umsatzerlöse von 91 bis 94 Mio. € (2005: 72,1 Mio. €) und ein EBIT von 72 bis 75 Mio. € (57,5 Mio. €). Das EBT ohne Bewertungsergebnis sehen wir von 32,1 Mio. € auf 37 bis 40 Mio. € steigen.

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



OBJEKT: HALBJAHRESBERICHT
2006

ERSTELLER:

DES

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Konzernabschluss

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2006

AKTIVA in T€	30.06.2006	31.12.2005
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögensgegenstände	16	18
Sachanlagen	87.362	71.912
Investment Property	1.366.637	1.138.271
Finanzanlagen	20.642	116.803
Anlagevermögen	1.474.657	1.327.005
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.266	2.059
Sonstige Vermögensgegenstände	17.428	17.302
Wertpapiere	11.483	22.002
Liquide Mittel	69.532	175.190
Umlaufvermögen	99.708	216.553
Summe Aktiva	1.574.365	1.543.558

PASSIVA in T€	30.06.2006	31.12.2005
EIGENKAPITAL UND SCHULDPOSTEN		
Eigenkapital und Rücklagen		
Grundkapital	21.999	21.999
Kapitalrücklagen	572.918	558.588
Gewinnrücklagen	93.383	95.362
Konzernergebnis	23.882	48.705
Zwischensumme	712.182	724.654
Minderheitenanteile	54.185	62.792
Summe Eigenkapital	766.367	787.446
LANGFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN		
Bankverbindlichkeiten	691.743	613.829
Passive latente Steuern	66.074	69.826
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	2.000
Sonstige Verbindlichkeiten	573	544
Langfristige Verpflichtungen	758.390	686.199
KURZFRISTIGE VERPFLICHTUNGEN		
Bankverbindlichkeiten	23.812	50.505
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.820	6.544
Steuerrückstellungen	2.009	2.076
Sonstige Rückstellungen	2.627	7.098
Sonstige Verbindlichkeiten	16.340	3.690
Kurzfristige Verpflichtungen	49.608	69.913
Summe Passiva	1.574.365	1.543.558

OBJEKT: HALBJAHRESBERICHT
2006

ERSTELLER:

DES

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Konzernbilanz

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

in T€

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

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. Juni 2006

in T€	Grundkapital	Kapital- rücklage
01.01.2005	20.000	496.363
Konzernergebnis		27.736
Dividendenauszahlung		-30.000
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Entnahmen		
30.06.2005	20.000	494.099
01.01.2006	21.999	558.588
Konzernergebnis		48.705
Dividendenauszahlung		-34.375
Veränderung IAS 39 Bewertung von Beteiligungen		
Veränderung aus der Währungsumrechnung		
Veränderung des Konsolidierungskreises		
Veränderung der Erstanwendungsrücklage		
Entnahmen		
Übrige Veränderungen		
30.06.2006	21.999	572.918

	01.04.- 30.06.2006	01.04.- 30.06.2005	01.01.- 30.06.2006	01.01.- 30.06.2005
	23.130	17.771	45.876	35.179
	821	412	1.477	901
	-1.596	-1.748	-3.786	-3.957
	-1.389	-1.100	-2.719	-2.178
	-1.127	-854	-1.818	-1.708
	19.839	14.481	39.030	28.237
	187	1.345	587	2.388
	752	621	1.187	1.076
	-9.937	-8.449	-19.428	-16.583
	-8.998	-6.483	-17.654	-13.119
	2.102	-700	8.211	-969
	12.944	7.298	29.588	14.149
	242	-1.904	-4.173	-3.737
	13.186	5.394	25.415	10.412
	12.414	4.566	23.882	9.011
	772	828	1.533	1.401
	0,72	0,29	1,39	0,58

Andere Gewinn- rücklagen	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Jahres- überschuss	Summe	Minder- heitenanteile	Summe Kapital
89.042	2.000	27.736	635.141	49.271	684.412
		-18.725	9.011	1.401	10.412
			-30.000		-30.000
210			210		210
			0	-673	-673
89.252	2.000	9.011	614.362	49.999	664.361
93.362	2.000	48.705	724.654	62.792	787.446
		-24.823	23.882	1.533	25.415
			-34.375		-34.375
-1.076			-1.076		-1.076
-1.280			-1.280		-1.280
			0	5.569	5.569
-5.497			-5.497		-5.497
			0	-1.768	-1.768
5.874			5.874	-13.941	-8.067
91.383	2.000	23.882	712.182	54.185	766.367

OBJEKT: HALBJAHRESBERICHT
2006

ERSTELLER:

DES

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung/
Eigenkapitalveränderungsrechnung

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in T€	01.01.– 30.06.2006	01.01.– 30.06.2005
Ergebnis nach Steuern	25.415	10.412
Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen	9	9
Erträge aus der Anwendung von IFRS 3	-8.117	0
Währungsgewinne	-1.053	0
Investitionen des Geschäftsjahres	958	745
Zunahme der latenten Steuern	-238	3.504
Operativer Cash Flow	16.974	14.670
Veränderungen der Forderungen	2.172	1.693
Veränderung langfristiger Steuerrückstellungen	-3.514	0
Veränderungen kurzfristiger Rückstellungen	-5.302	-13.917
Veränderungen der Verbindlichkeiten	7.365	-1.877
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.695	570
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	40.170	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sach- und immaterielle Anlagevermögen	-114.011	-15.917
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-232	-2.085
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-74.073	-18.002
Veränderung verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	-15.933	22.358
Auszahlungen an Unternehmenseigner	-36.142	-30.673
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-52.075	-8.315
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-108.453	-25.747
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	197.192	150.275
Veränderungen des Konsolidierungskreises	8.573	0
Übrige Veränderungen	-16.297	200
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	81.015	124.728

ANHANG/ERLÄUTERUNGEN 2.7

Grundlagen der Berichterstattung

Der vorliegende Abschluss des Deutsche EuroShop-Konzerns zum 30. Juni 2006 wurde in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der konsolidierte Abschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen. Er enthält nach Ansicht des Vorstands alle erforderlichen Anpassungen, die für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertragslage zum Zwischenbericht erforderlich sind. Die Ergebnisse der ersten sechs Monate bis zum 30. Juni 2006 lassen nicht notwendigerweise Rückschlüsse auf die Entwicklung künftiger Ergebnisse zu.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich denen des letzten Konzernabschlusses zum Geschäftsjahresende. Eine detaillierte Beschreibung der angewandten Methoden haben wir für das Jahr 2005 veröffentlicht.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich durch die Einbeziehung des zum 1. Januar 2006 erworbenen Rathaus-Centers Dessau und durch die Aufstockung der Beteiligung am Main-Taunus-Zentrum und die damit verbundene quotale Einbeziehung des Jahresabschlusses im Berichtsquartal verbreitert.

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

Sämtliche Konsolidierungsgrundsätze wurden unverändert beibehalten. Wir verweisen daher hinsichtlich der Einzelheiten auf die ausführliche Darstellung der Grundlagen und Methoden sowie auf die angewendeten Grundsätze des im Geschäftsbericht 2005 vollständig abgedruckten Jahresabschlusses.

Segmentberichterstattung

Die Deutsche EuroShop AG hält als Holdinggesellschaft Beteiligungen an in- und ausländischen Einkaufszentren als einheitliche Geschäftsausrichtung. Eine Segmentdifferenzierung wird deshalb nicht vorgenommen. Den Umsatzerlösen liegen ausschließlich Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zugrunde.

OBJEKT: HALBJAHRESBERICHT
2006

ERSTELLER:

DES

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Konzern-Kapitalflussrechnung/
Anhang/Erläuterungen

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Informationen nach geographischen Segmenten

in T€	Inland	Ausland	davon EU	Gesamt
Umsatzerlöse	40.268	5.608	5.608	45.876
(Vorjahreswerte)	(30.117)	(5.062)	(5.062)	(35.179)

Sonstige Angaben

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

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

Erstmalig wurde im zweiten Quartal der Verkehrswert der Árkád Pécs nicht mehr auf Konzernebene, sondern bereits im lokalen ungarischen Jahresabschluss in Forint erfasst. Durch die Umrechnung in Forint ergab sich ein positiver unrealisierter Währungseffekt. Die bisher in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Währungseffekte sind nun im Bewertungsergebnis ausgewiesen. Die Gewinn- und Verlustrechnung der Vorjahresperiode und des ersten Quartals 2006 wurden entsprechend angepasst.

Dividende

Am 23. Juni 2006 wurde die Dividende für das Geschäftsjahr 2005 in Höhe von 2,00 € je Aktie ausgeschüttet.

Aktienoptionen

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

Zukunftsbezogene Aussagen

Dieser Zwischenbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die auf Einschätzungen künftiger Entwicklungen seitens des Vorstands basieren. Die Aussagen und Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Aussagen und Prognosen zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen.

FINANZKALENDER 2006

August

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

September

- 04. Roadshow Luxemburg, M.M. Warburg
- 05. Roadshow Paris, Kepler Equities
- 13. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 26. HVB German Investment Conference, München

Oktober

- 05. DrKW German MidCap Investment Conference, New York
- 07. Börsentag Hamburg
- 12. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main

November

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

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

OBJEKT: HALBJAHRESBERICHT
2006

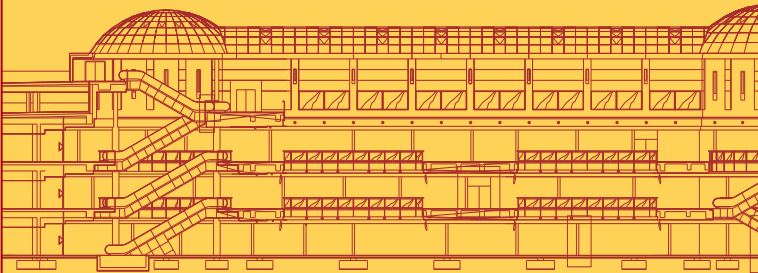
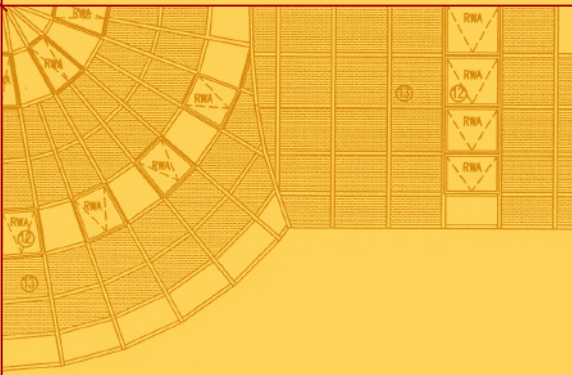
ERSTELLER:

DES

Deutsche EuroShop AG

THEMA: Anhang/Erläuterungen/
Finanzkalender 2006

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Deutsche EuroShop AG
Investor Relations

Oderfelder Straße 23
D-20149 Hamburg

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

E-Mail: info@deutsche-euroshop.de
www.deutsche-euroshop.de