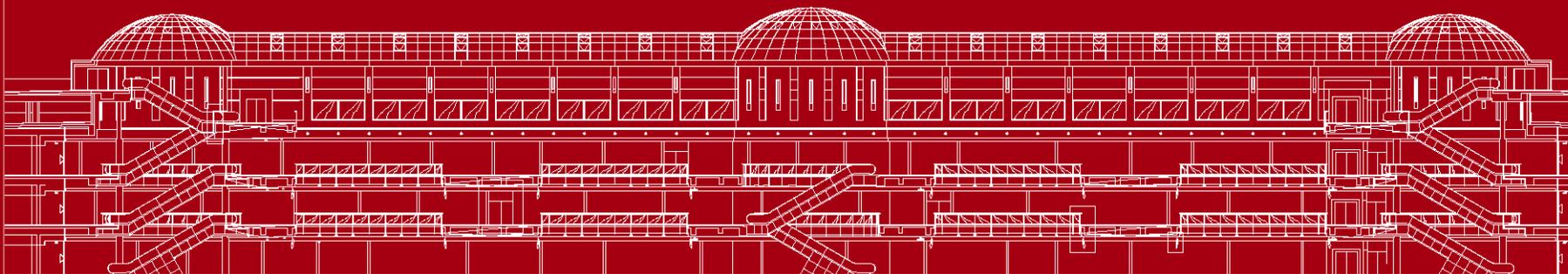
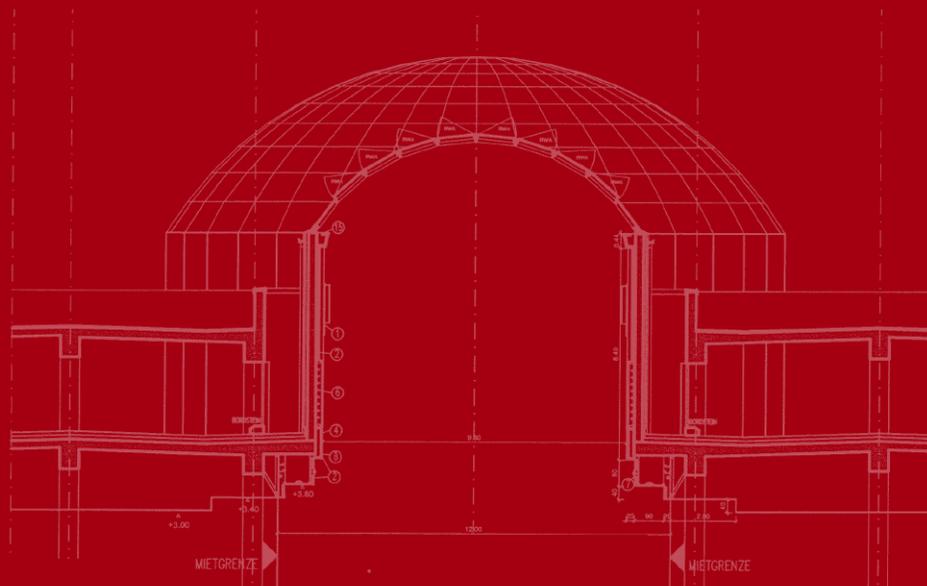


Building Business



Unternehmenspräsentation

DES

Deutsche EuroShop

April 2007

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Unternehmen

Shoppingcenter

Finanzen

Shoppingcenter-Aktie

Anhang

Inhaltsübersicht

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Die Deutsche EuroShop investiert als einzige deutsche Aktiengesellschaft ausschließlich in ertragsstarke Shoppingcenter an erstklassigen Standorten
- Shoppingcenter als attraktives Investment
 - kontinuierlich positive Entwicklung der Mieten
 - langfristig stabile Wertentwicklung
 - erstklassige Standorte
 - hohe Qualität der Objekte

Pure Player

Equity Story

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Beteiligung an 16 Shoppingcentern in Innenstadtlage und an etablierten Standorten – zwölf in Deutschland, zwei in Polen und je eines in Österreich und Ungarn

**16 Center:
13 in Betrieb
3 in Bau**

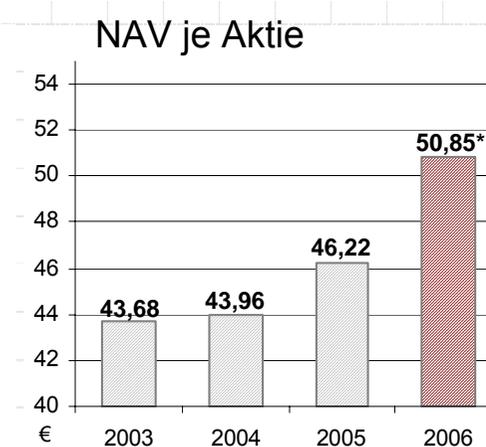
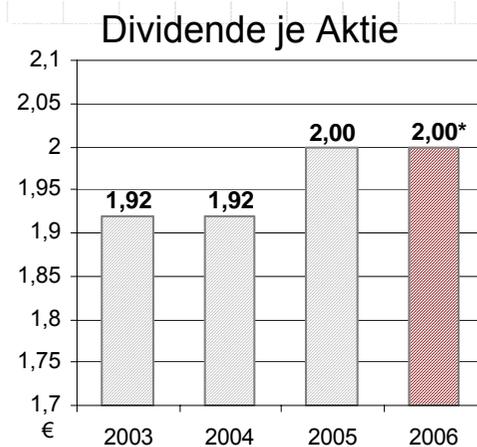
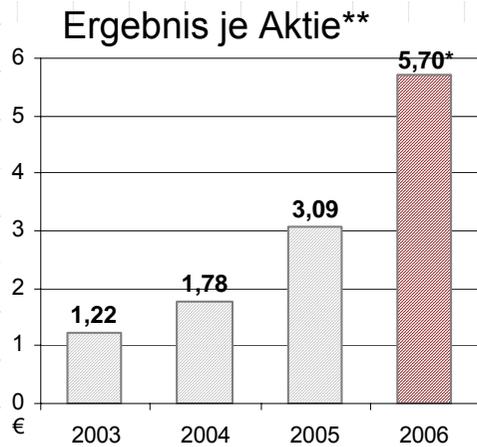
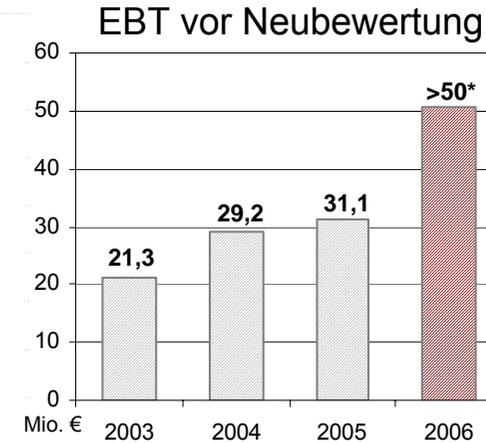
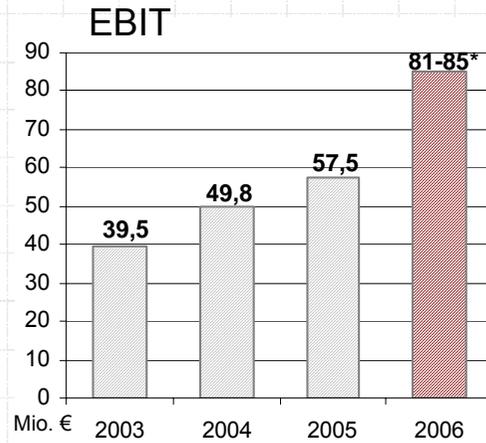
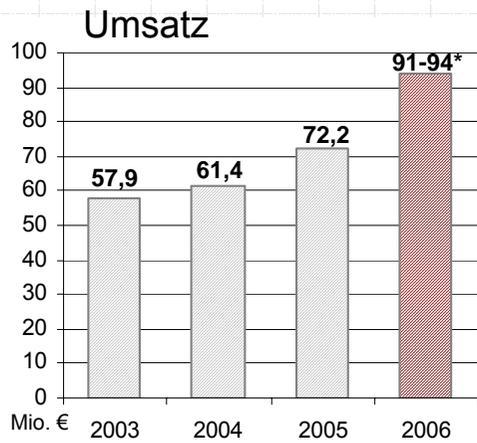
▪ Mietfläche	rd. 644.000 m ²
Ladeneinheiten	rd. 1.660
Marktwert	rd. 2,3 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	160 Mio. €
Vermietungsstand	> 99 %

- Professionelles Centermanagement durch die ECE, Europas Marktführer auf diesem Gebiet

Auf einen Blick

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



*Prognose
**unverwässert

Auf einen Blick

DES
Deutsche EuroShop

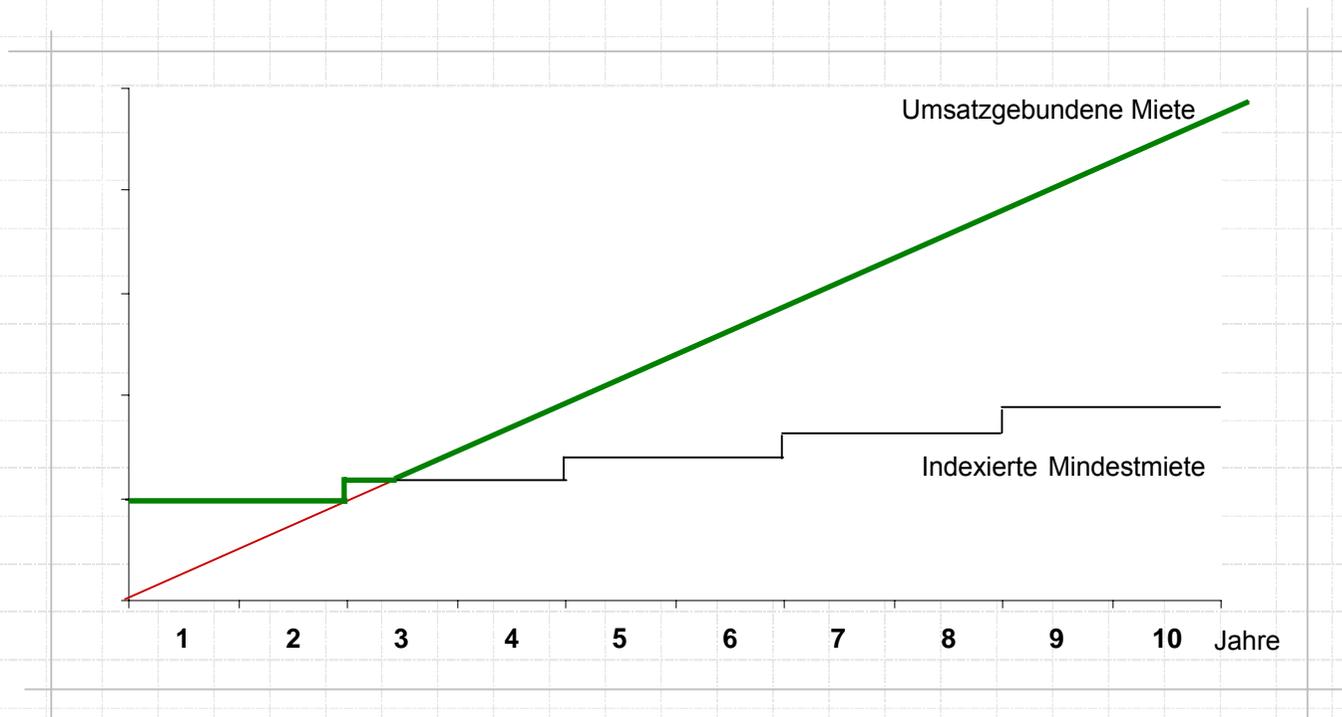
+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Dividendenrendite: aktuell **3,4 %** nach Steuern
- Rating: Portfolio als **sehr gut** (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei **47 %** (Plan: dauerhaft >45 %)
- Zinsdeckungsgrad: aktuell **48 %**
- Durchschnittlicher Effektivzinssatz: **5,5 %**

Auf einen Blick

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



**Standardisiertes
Mietensystem**

- **Standardisierte Verträge:**
 - 10 Jahre Laufzeit
 - keine Kündigungsmöglichkeit
 - Umsatzgebundene Miete
 - indexierte Mindestmieten (Lebenshaltungskostenindex), Anpassungen nur nach oben

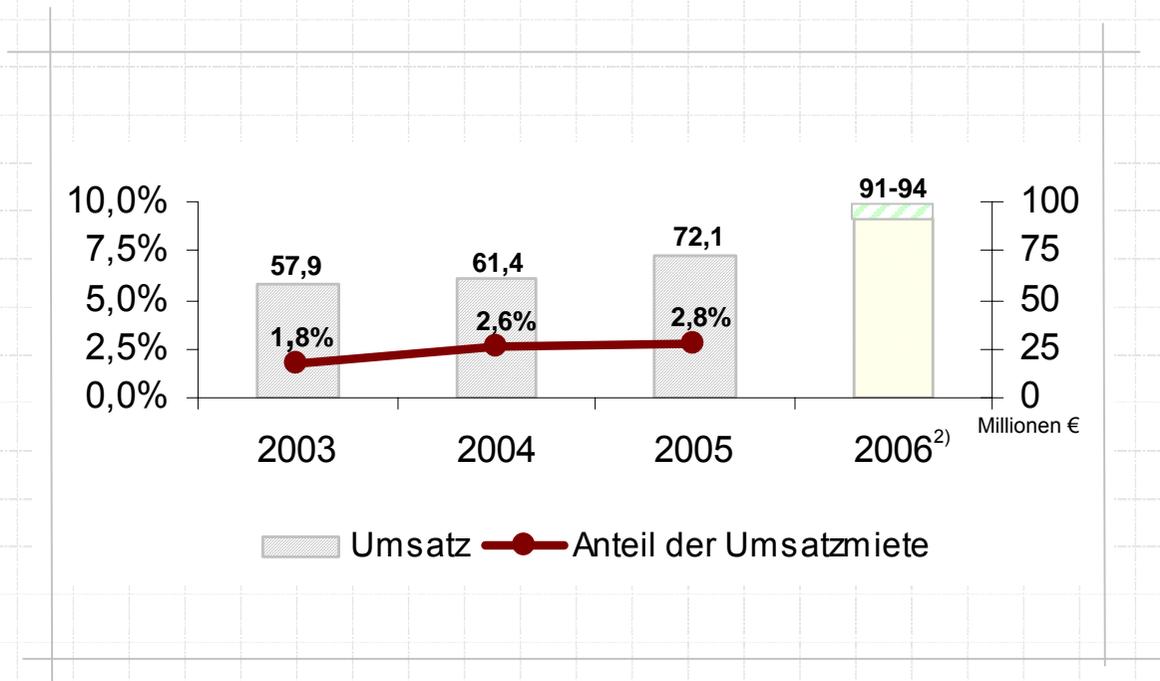
**Beteiligung am
Umsatzwachstum
des Einzelhandels**

Mietverträge

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Ø Miete per m² und Jahr: 240 - 300 €
- Ø Umsatz per m² und Jahr: 4.300 € ¹⁾
- Verhältnis Miete/Umsatz: 6,5 - 8,5 %
- Ø Restmietlaufzeit: > 8 Jahre



¹⁾ Ø deutscher Einzelhandel: 3.300 €

²⁾ geschätzt

Mietverträge

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Langfristige Steigerung des Net Asset Value
- “buy & hold”-Strategie
- Dauerhaft attraktive Dividenden
- Investment-Fokus: Deutschland und bis zu 25 % Europa
- Expansion des Portfolios um jährlich 10 %
 - durch die Akquisition neuer Shoppingcenter
 - durch die Erhöhung bestehender Beteiligungen

**Fokus auf NAV und
Dividende**

**Kontinuierliches
Wachstum**

Ziele

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Unternehmen

Shoppingcenter

Finanzen

Shoppingcenter-Aktie

Anhang

Inhaltsübersicht

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Standort	Main-Taunus-Zentrum Frankfurt	Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim	Altmarkt-Galerie Dresden
Beteiligung	43,1 %	99,8 %	50,0 %
Mietfläche in m ²	103.400	63.600	44.500
Stellplätze	4.000	3.800	500
Anzahl Geschäfte	rd. 100	rd. 110	rd. 110
Vermietungsstand	100 %	100 %	99 %
Einzugsgebiet	rd. 2,2 Mio. Einwohner	rd. 1,4 Mio. Einwohner	rd. 1,0 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	1964 / 2001-2004	1972 / 2000-2003	2002

Shoppingcenter

Inland

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Standort	Phoenix-Center Hamburg	Allee-Center Hamm	Forum Wetzlar
Beteiligung	50,0 %	87,7 %	65,0 %
Mietfläche in m ²	39.200	35.100	34.500
Stellplätze	1.600	1.300	1.700
Anzahl Geschäfte	rd. 110	rd. 80	rd. 110
Vermietungsstand	97 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	rd. 0,6 Mio. Einwohner	rd. 1,0 Mio. Einwohner	rd. 0,5 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	2004	1992 / 2002-2003	2005

Shoppingcenter

Inland

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Standort	Rathaus-Center Dessau	City-Galerie Wolfsburg	City-Point Kassel
Beteiligung	94,9 %	89,0 %	40,0 %
Mietfläche in m ²	30.600	30.100	29.500
Stellplätze	850	800	220
Anzahl Geschäfte	rd. 80	rd. 90	rd. 60
Vermietungsstand	98 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	rd. 0,5 Mio. Einwohner	rd. 0,6 Mio. Einwohner	rd. 0,8 Mio. Einwohner
Eröffnung	1995	2001	2002

Shoppingcenter

Inland

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Standort	City-Arkaden Wuppertal	Stadt-Galerie Hameln	Stadt-Galerie Passau
Beteiligung	72,0 %	94,9 %	75,0 %
Mietfläche in m ²	28.700	25.000	21.000
Stellplätze	650	500	470
Anzahl Geschäfte	rd. 85	rd. 90	rd. 95
Vermietungsstand	100 %	ca. 75 %	ca. 70 %
Einzugsgebiet	rd. 0,7 Mio. Einwohner	rd. 0,4 Mio. Einwohner	rd. 0,4 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	2001 / 2004	Frühjahr 2008	Herbst 2008

Shoppingcenter

Inland

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Standort	City Arkaden Klagenfurt, Österreich	Árkád Pécs, Ungarn	Galeria Dominikanska Breslau, Polen
Beteiligung	50,0 %	50,0 %	33,3 %
Mietfläche in m ²	36.700	35.200	32.700
Stellplätze	880	850	900
Anzahl Geschäfte	rd. 120	rd. 130	rd. 100
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	rd. 0,4 Mio. Einwohner	rd. 0,5 Mio. Einwohner	rd. 1,0 Mio. Einwohner
Eröffnung	2006	2004	2001

Shoppingcenter

Europa

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Standort	Galeria Bałtycka Danzig, Polen
Beteiligung	74,0 %
Mietfläche in m ²	47.100
Stellplätze	1.000
Anzahl Geschäfte	rd. 190
Vermietungsstand	100 %
Einzugsgebiet	rd. 1,2 Mio. Einwohner
Eröffnung	Herbst 2007

Shoppingcenter

Europa

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

	Gesamt Inland	Gesamt Ausland	Gesamt Deutsche EuroShop
Mietfläche in m ²	492.200	151.700	643.900
Stellplätze	16.395	3.630	20.025
Anzahl Geschäfte	1.120	540	1.660
Vermietungsstand*	99 %	100 %	99 %
Einzugsgebiet	10,1 Mio. Einwohner	3,1 Mio. Einwohner	13,2 Mio. Einwohner

*Mit Büroflächen, ohne Hameln und Danzig

Shoppingcenter
Gesamtübersicht

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

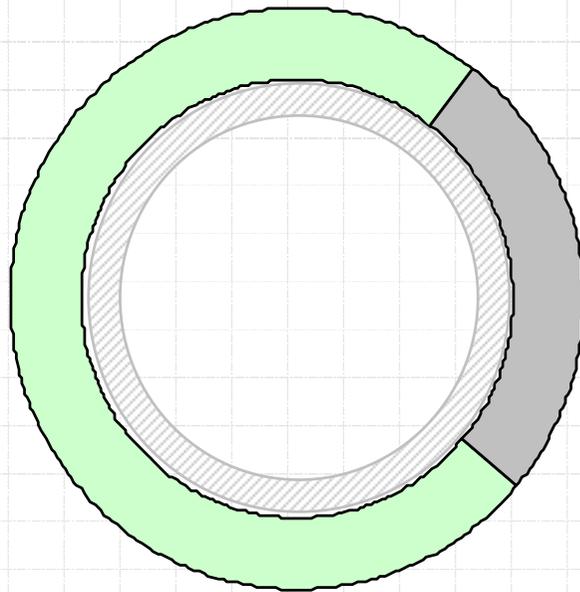


Namhafte
Mieter

Unsere Mieter

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Sonstige

Mieterlösanteil 74,4 %

Metro-Gruppe	5,0 %
Douglas-Gruppe	4,9 %
Peek & Cloppenburg	3,0 %
H & M	2,4 %
New Yorker	2,1 %
Zara	2,0 %
Deichmann	1,9 %
Engelhorn & Sturm	1,6 %
dm - Drogeriemarkt	1,4 %
Karstadt	1,2 %

Mieterlösanteil 25,6 %

**Geringe Abhängigkeit
von den Top-10-
Mietern**

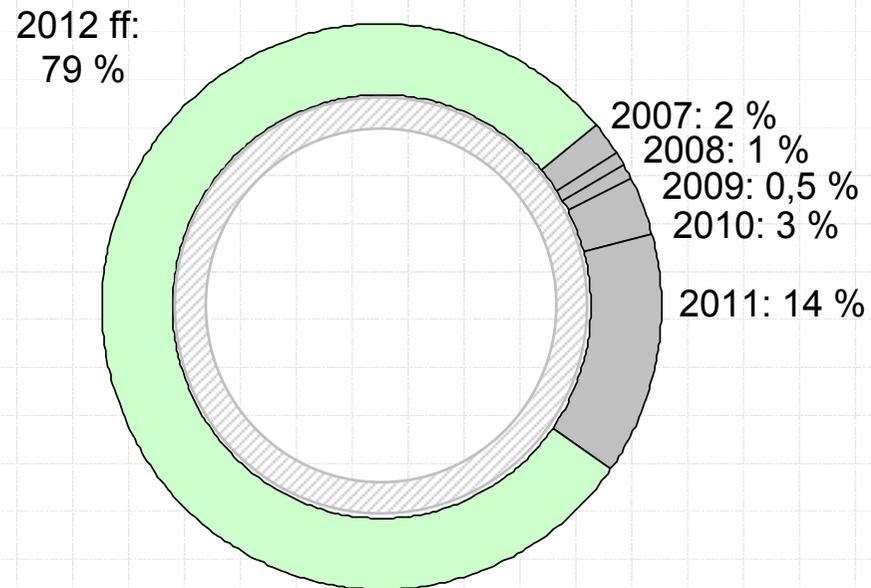
*Stand: 31.12.2006;
ohne Hameln, Passau und Danzig

Mieterstruktur
Top-10-Mieter *

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Langfristige Mietverträge
sichern die Mieterlöse**



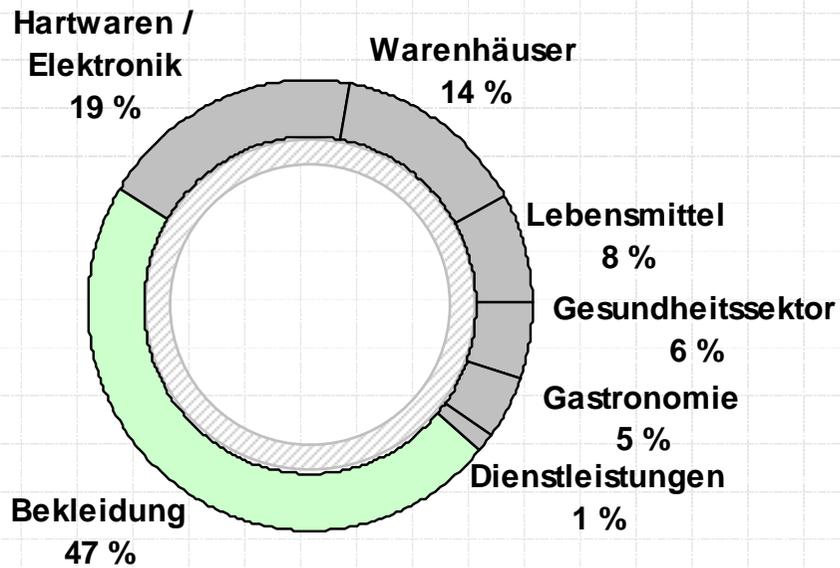
**Ø Restmietlaufzeit
> 8 Jahre**

*in % der Mieterlöse; ohne Hameln, Passau und
Danzig zum 31.12.2006

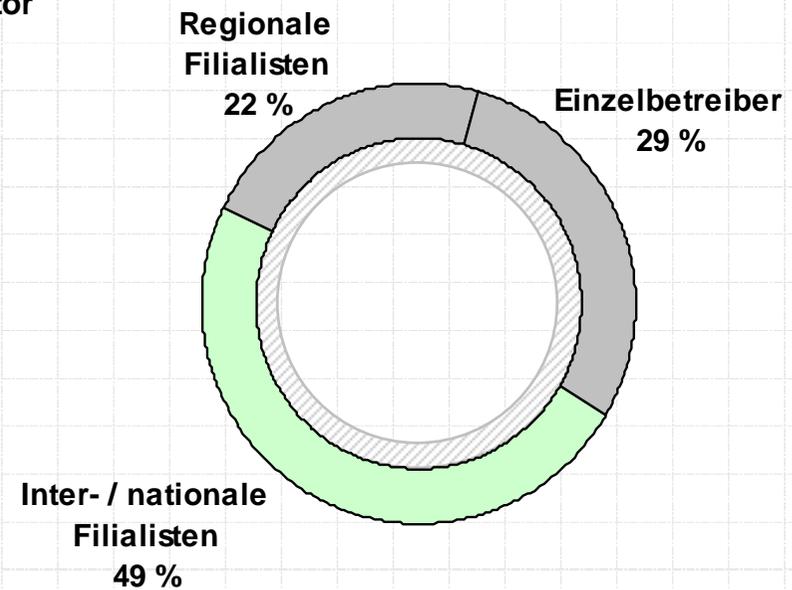
**Laufzeitenstruktur
der Mietverträge***

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



**Ausgewogener
Branchen- und
Mietermix**

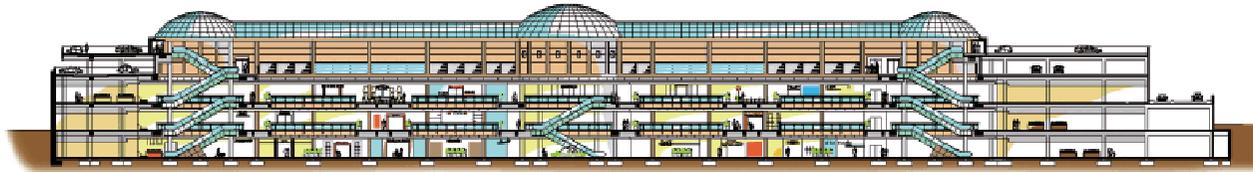


**Branchen- und
Mietermix***

DES
Deutsche EuroShop

*in % der Mietfläche; ohne Hameln, Passau, Klagenfurt und Danzig
zum 31.12.2005

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Unternehmen

Shoppingcenter

Finanzen

Shoppingcenter-Aktie

Anhang

Inhaltsübersicht

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Millionen €	Q1-3 2006	Q1-3 2005	+/-
Umsatzerlöse	68,7	53,3	29 %
EBIT	57,2	42,8	34 %
Finanzergebnis	-26,9	-20,0	-34 %
EBT	35,5	21,4	66 %
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	30,2	13,7	121 %
Ergebnis je Aktie in €	1,76	0,87	102 %

	30.09.2006	31.12.2005	+/-
Eigenkapital	787,7	787,4	0 %
Verbindlichkeiten	811,4	677,1	20 %
Bilanzsumme	1.679,2	1.543,6	2 %
Eigenkapitalquote in %	46,9	51,0	
Gearing in %	113	96	
Liquide Mittel	102,0	197,2	-48 %

Q1-3 2006

Kennzahlen

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

in T€	30.09.2006	31.12.2005	+/-
Anlagevermögen	1.544.361	1.327.005	217.356
Umlaufvermögen	134.885	216.553	-81.668
Bilanzsumme Aktiva	1.679.246	1.543.558	135.688
Eigenkapital	787.735	787.446	289
Langfr. Verpflichtungen	720.370	616.373	103.997
Passive latente Steuern	64.802	69.826	-5.024
Kurzfr. Verpflichtungen	106.339	69.913	36.426
Bilanzsumme Passiva	1.679.246	1.543.558	135.688

Bilanz

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

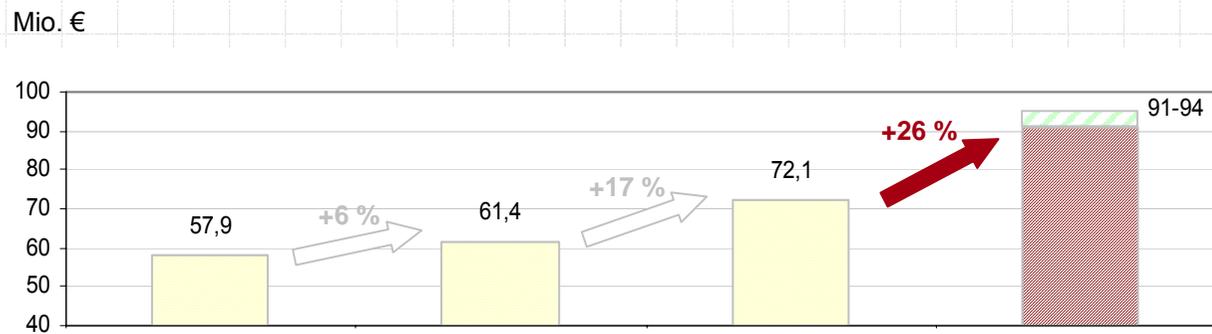
in T€	01.01.- 30.09.2006	01.01.- 30.09.2005	+/-
Umsatzerlöse	68.728	53.328	29 %
sonstige betriebliche Erträge	1.540	1.286	
Grundstücksbetriebs- u. verwaltungskosten	-10.382	-9.171	
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.715	-2.627	
EBIT	57.170	42.816	34 %
Zinsergebnis	-27.453	-23.644	
Erträge aus Beteiligungen	587	3.623	
Finanzergebnis	-26.866	-20.021	
Bewertungsergebnis	5.149	-1.379	
EBT	35.453	21.416	66 %
Steuern	-3.024	-5.718	
Konzernergebnis	32.429	15.698	107 %
Anteil Konzernfremde	2.223	2.033	
Anteil Konzernaktionäre	30.206	13.665	121 %

Gewinn- und Verlustrechnung

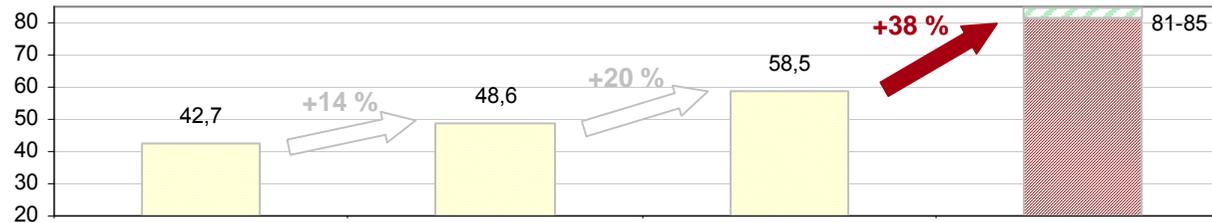
DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

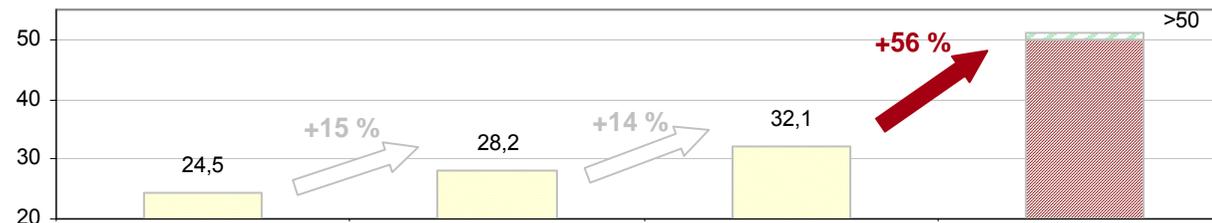
Umsatz



EBIT



EBT ¹⁾



2003

2004

2005

2006

Ausblick

2006

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

¹⁾ ohne Bewertungsergebnis



Unternehmen

Shoppingcenter

Finanzen

Shoppingcenter-Aktie

Anhang

Inhaltsübersicht

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

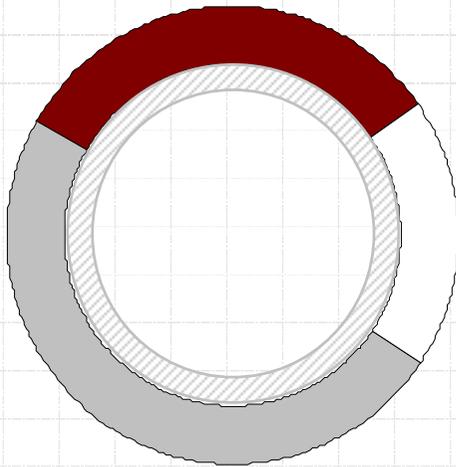
börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	21.999.998,72 €
Ausstehende Aktien	17.187.499 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende für 2005 (23.06.2006)	2,00 €
52W Hoch	61,37 €
52W Tief	50,05 €
Kurs (02.04.2007)	58,50 €
Marktkapitalisierung	1,0 Mrd. €
Ø Tagesumsatz 2006	47.000 Stück
Indizes	MDAX, EPRA, GPR, MSCI Small Cap
Amtlicher Markt	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und XETRA
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler, WestLB

Kennzahlen der Aktie



+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Private Investoren 31 %



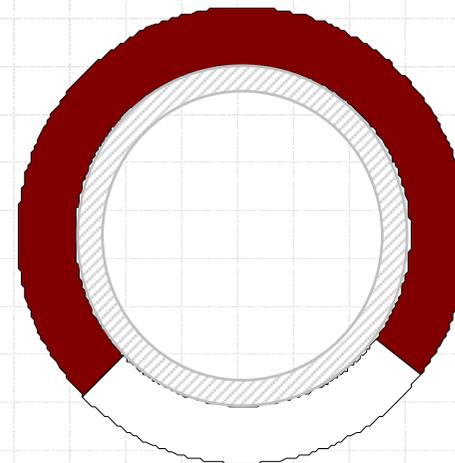
Familie Otto
19 %

Institutionelle
Investoren
50 %

6.800 Aktionäre

Streubesitz 81 %

Inland 73%



Ausland 27 %

Aktionärsstruktur

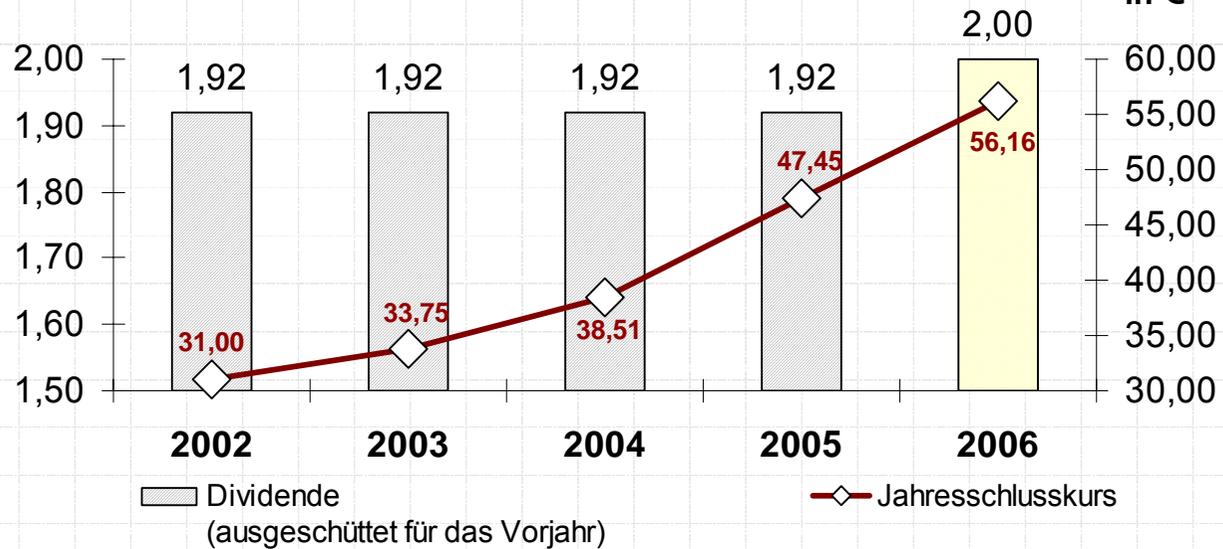
DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Stand: 1. April 2007

Dividende
in €

Aktien-
kurs
in €



5-Jahres-Performance:

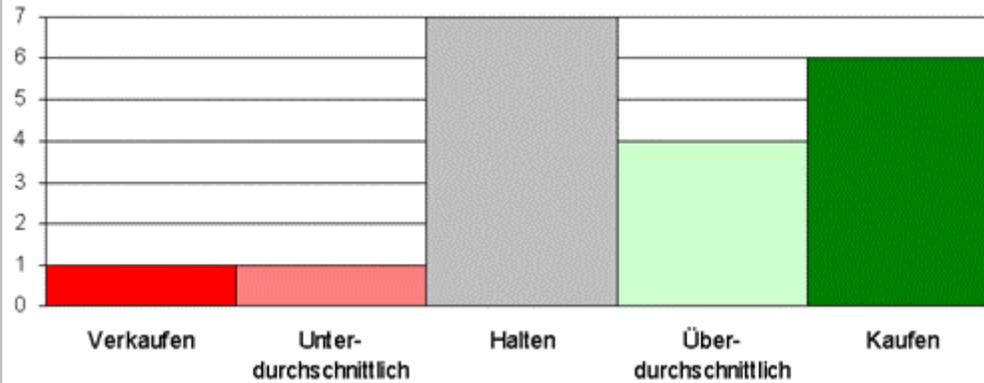
2002:	7,9 %	}	Ø 18,7 % p.a.
2003:	15,1 %		
2004:	19,8 %		
2005:	28,2 %		
2006:	22,6 %		

Performance

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Analysten



Ø / in €	2006	2007
EBIT (in Mio. €)	79,90	80,36
EPS	4,06	2,70
Dividende	2,01	2,08
Kursziel	60,54	

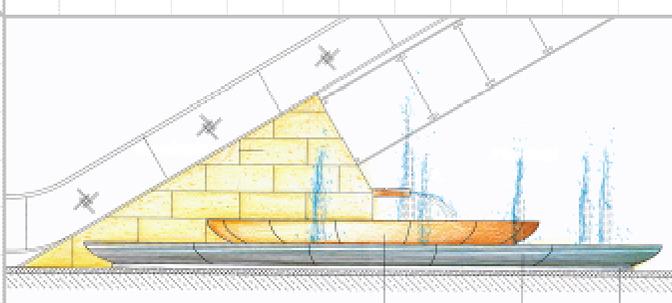


Analysten Konsensus



+++ Die Shoppingcenter-AG +++

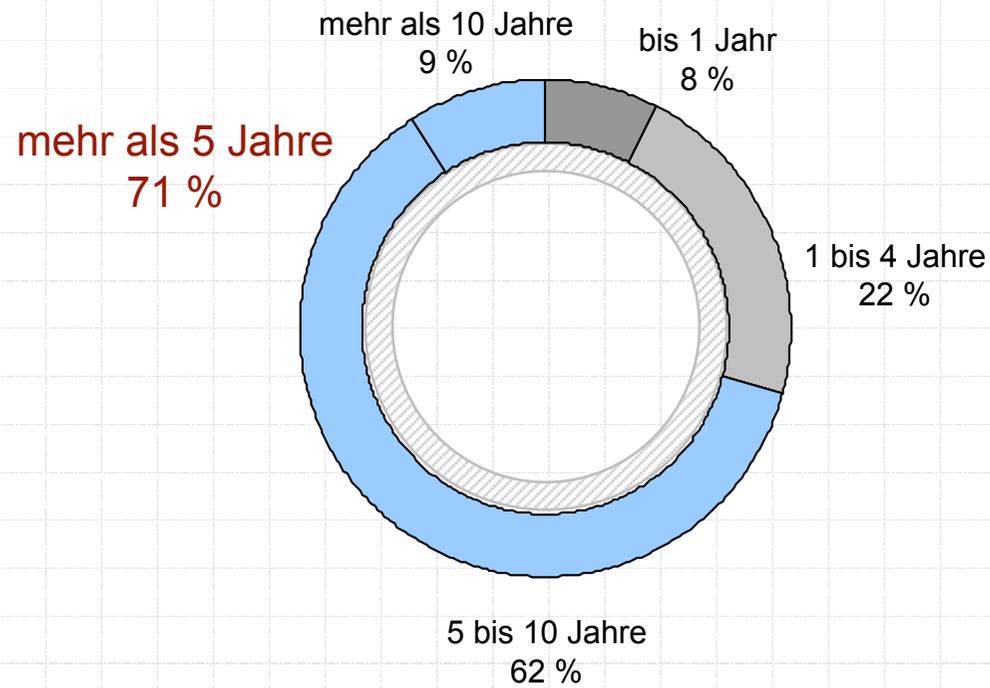
Stand: 14. März 2007



Unternehmen
Shoppingcenter
Finanzen
Shoppingcenter-Aktie
Anhang

Inhaltsübersicht	 +++ Die Shoppingcenter-AG +++
------------------	--

Ø Effektivzinssatz
5,50 %



Stand: 31. Dezember 2005

Restlaufzeiten der
Verbindlichkeiten

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

12.04.	Kepler European Real Estate Conference, Mailand
20.04.	Bilanzpressekonferenz, Hamburg
23.04.	Roadshow Brüssel, Petercam
24.04.	Roadshow München, equinet
	WestLB German Real Estate Day, New York
25.-27.04.	Roadshow USA und Kanada, Deutsche Bank
25.04.	Roadshow Paris, Aurel Leven
26.04.	Roadshow Madrid und Lissabon, Berenberg
27.04.	Roadshow Lissabon, Berenberg
11.05.	Zwischenbericht 1. Quartal 2007
14.05.	Roadshow Edinburgh, Morgan Stanley
	Roadshow Zürich, Kempen & Co
15.05.	Roadshow Dublin, HVB
14.-15.05.	Deutsche Bank German Corporate Conference, Tokio
16.05.	Roadshow Frankfurt, HVB
24.05.	Roadshow London, M.M. Warburg
30.05.	Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
31.05.	UniCredit Financials Conference, Stockholm
21.06.	Hauptversammlung, Hamburg
14.08.	Halbjahresbericht 2007
15.08.	Roadshow Köln und Düsseldorf, HSBC
16.08.	Roadshow Wien, Sal. Oppenheim
06.-07.09.	EPRA Annual Conference, Athen
25.-27.09.	HVB German Investment Conference, München
08.-10.10.	Expo Real, München
25.-26.10.	Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
09.11.	Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2007
14.-15.11.	WestLB Deutschland Conference, Frankfurt

Finanzkalender

2007

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Deutsche EuroShop AG

Patrick Kiss / Nicolas Lissner
Investor & Public Relations
Oderfelder Straße 23
20149 Hamburg

Tel. +49 (40) 41 35 79 - 20 / -22
Fax +49 (40) 41 35 79 - 29

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.de
Web: www.deutsche-euroshop.de

ISIN: DE 000 748 020 4

Kontakt

DES
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++