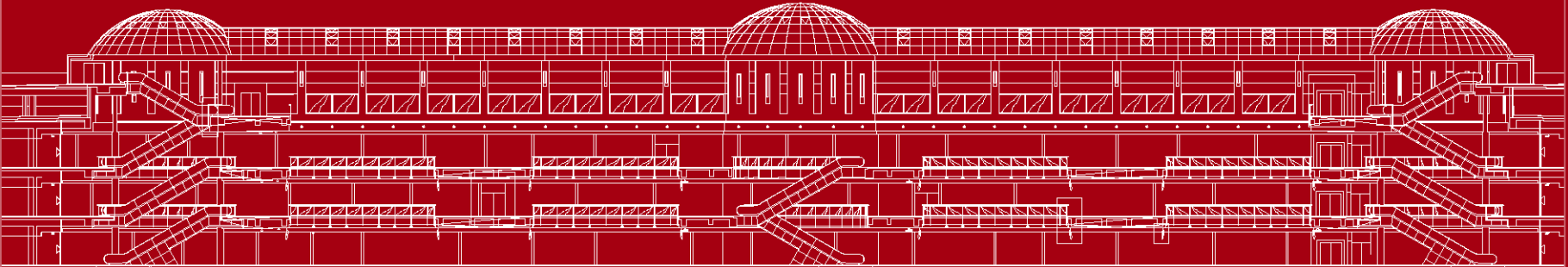
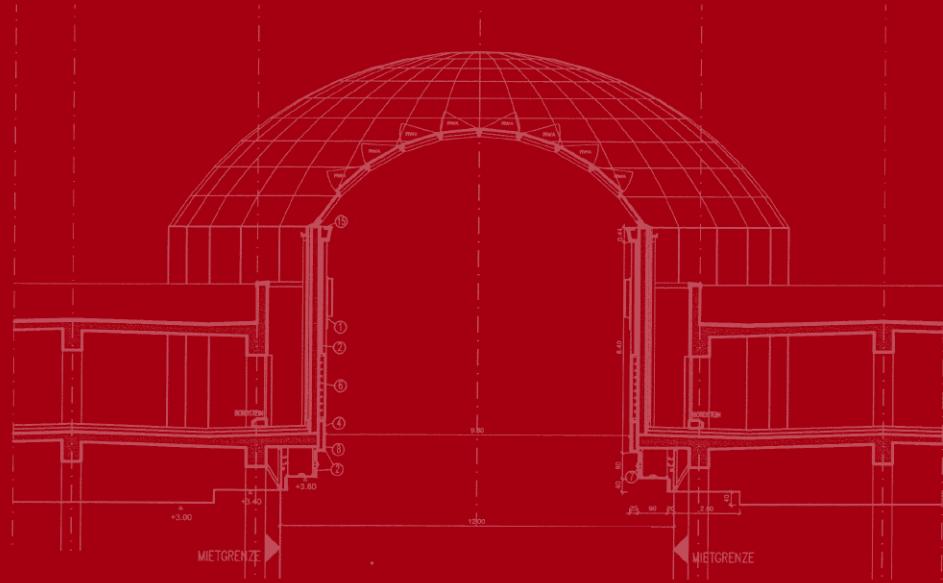


Building Business

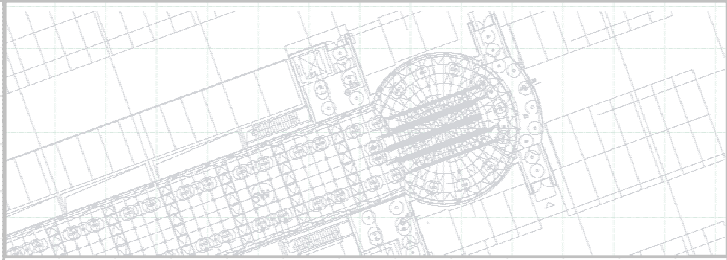


Unternehmenspräsentation

DES
Deutsche EuroShop AG

Dezember 2006

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Unternehmen

Shoppingcenter

Finanzen

Shoppingcenter-Aktie

Anhang

Inhaltsübersicht

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ 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 AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

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

16 Center:
14 in Betrieb
2 in Bau

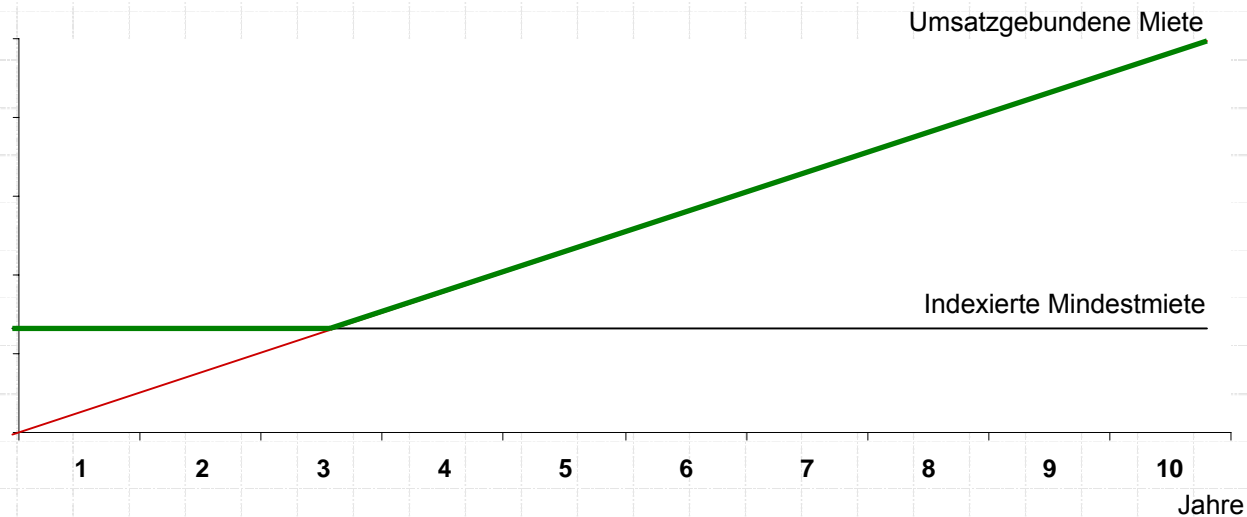
▪ Mietfläche	rd. 630.000 m ²
Ladeneinheiten	rd. 1.600
Marktwert	rd. 2,3 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	150 Mio. €
Vermietungsstand	> 99 %

- Professionelles Centermanagement durch externe, langjährig erfahrene Gesellschaften wie die ECE – Europas Marktführer auf diesem Gebiet

Auf einen Blick

DES
 Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



**Standardisiertes
Mietensystem**

- Standardisierte Verträge:
 - 10 Jahre Laufzeit
 - keine Kündigungsmöglichkeit
 - Umsatzgebundene Miete
 - indexierte Mindestmieten (Lebenshaltungskostenindex), Anpassungen nur nach oben
- Ø Miete per m² und Jahr: 240 - 300 €
- Ø Umsatz per m² und Jahr: 4.300 € ¹⁾
- Verhältnis Miete/Umsatz: 6,5 - 8,5 %

**Beteiligung am
Umsatzwachstum
des Einzelhandels**

Mietverträge

DES
Deutsche EuroShop AG

¹⁾ Ø deutscher Einzelhandel: 3.300 €

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Dividendenrendite aktuell 3,7 % nach Steuern
- Rating: Portfolio als sehr gut (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei 47 % (Plan: dauerhaft >45 %)

Millionen €	2003	2004	2005	+/-
Umsatzerlöse	57,9	61,4	72,1	17 %
EBIT	39,5	49,8	57,5	16 %
EBT vor Neubewertung	21,3	29,2	31,1	7 %
EBT	26,9	37,3	81,1	118 %
Ergebnis je Aktie (€) ¹⁾	1,22	1,78	3,09	74 %
Dividende je Aktie (€)	1,92	1,92	2,00	4 %
NAV je Aktie (€)	43,68	43,96	46,22	5 %

Auf einen Blick

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

¹⁾ unverwässert

- 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

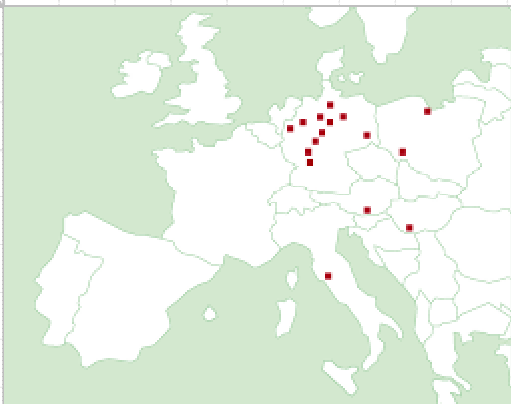
**Fokus auf NAV und
Dividende**

**Kontinuierliches
Wachstum**

Ziele

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Unternehmen

Shoppingcenter

Finanzen

Shoppingcenter-Aktie

Anhang

Inhaltsübersicht

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ 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 AG

+++ 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 AG

+++ 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 AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



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

Shoppingcenter

Inland

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ 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 AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Standort	Centro Commerciale Tuscia Viterbo, Italien	Galeria Bałtycka Danzig, Polen
Beteiligung	100 %	74,0 %
Mietfläche in m ²	15.200	47.100
Stellplätze	1.100	1.000
Anzahl Geschäfte	rd. 40	rd. 190
Vermietungsstand	100 %	ca. 95 %
Einzugsgebiet	rd. 0,3 Mio. Einwohner	rd. 1,2 Mio. Einwohner
Eröffnung	1998	Herbst 2007

Shoppingcenter

Europa

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

	Gesamt Inland	Gesamt Ausland	Gesamt Deutsche EuroShop
Mietfläche in m ²	464.700	166.900	631.600
Stellplätze	15.920	4.730	20.650
Anzahl Geschäfte	1.025	580	1.605
Vermietungsstand*	99 %	100 %	99 %
Einzugsgebiet	9,7 Mio. Einwohner	3,4 Mio. Einwohner	13,1 Mio. Einwohner

Shoppingcenter Gesamtübersicht

DES
Deutsche EuroShop AG

*Mit Büroflächen, ohne Hameln und Danzig

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Douglas



dm

GÖRTZ

Peek & Cloppenburgs
DÜSSELDORF



H&M



Sinn & Leffers

NORDSEE

TOMMY HILFINGER

ZARA

Namhafte
Mieter

INTERSPORT

Media Markt

LACOSTE



PALMERS

GERRY WEBER

s.Oliver

KARSTADT



ESPRIT

REWE

CHRIST

Thalia
BÜCHER



SATURN

ANSON'S

SportScheck

swatch



UNITED COLORS
OF BENETTON.

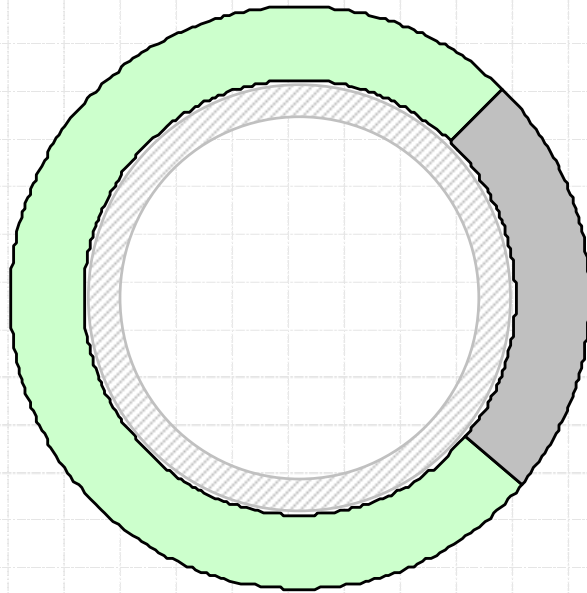
NEWYORKER

fieemann

Unsere Mieter

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Sonstige

Mieterlösanteil 76,2 %

Douglas-Gruppe	4,9 %
Metro-Gruppe	4,5 %
Peek & Cloppenburg	2,7 %
H & M	2,4 %
Deichmann	1,8 %
Zara	1,7 %
New Yorker	1,6 %
Engelhorn & Sturm	1,6 %
dm - Drogeriemarkt	1,3 %
REWE-Gruppe	1,3 %

Mieterlösanteil 23,8 %

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

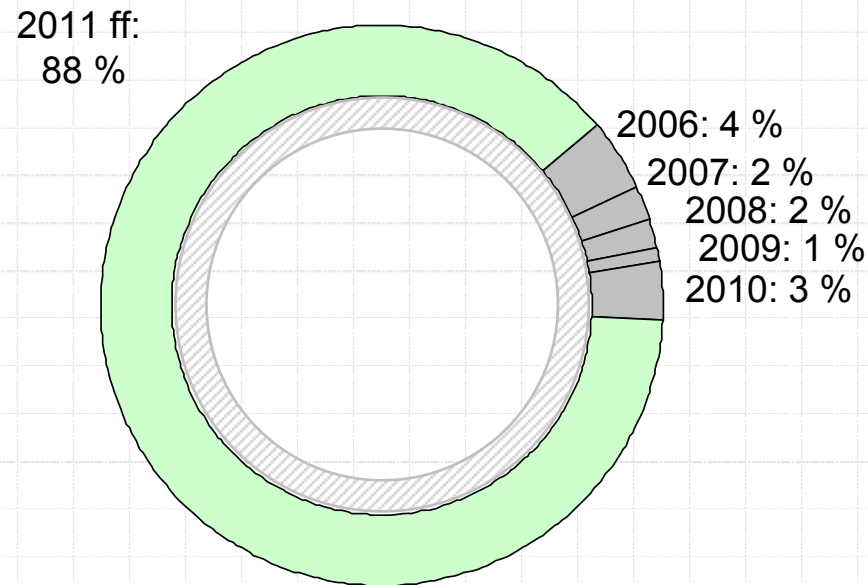
*Stand: 31.12.2005;
ohne Hameln, Klagenfurt und Danzig

Mieterstruktur
Top-10-Mieter *

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Langfristige Mietverträge
sichern die Mieterlöse**



**Ø Restmietlaufzeit
> 8 Jahre**

**Laufzeitenstruktur
der Mietverträge***

DES
Deutsche EuroShop AG

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

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Hartwaren /
Elektronik**
19 %

Warenhäuser
14 %

Lebensmittel
8 %

Gesundheitssektor
6 %

Gastronomie
5 %

Dienstleistungen
1 %

Bekleidung
47 %

**Ausgewogener
Branchen- und
Mietermix**

**Regionale
Filialisten**
22 %

Einzelbetreiber
29 %

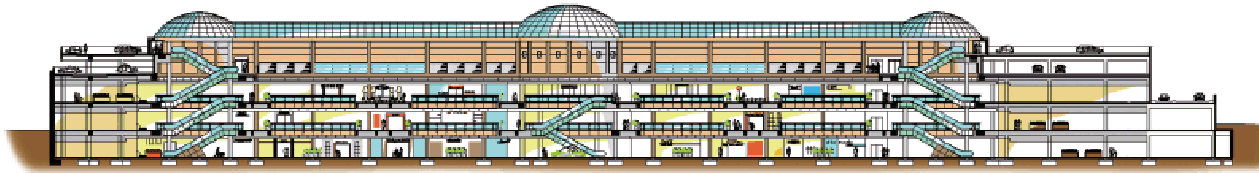
**Inter- / nationale
Filialisten**
49 %

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

**Branchen- und
Mietermix***

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Unternehmen

Shoppingcenter

Finanzen

Shoppingcenter-Aktie

Anhang

Inhaltsübersicht

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ 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 AG

+++ 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 AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

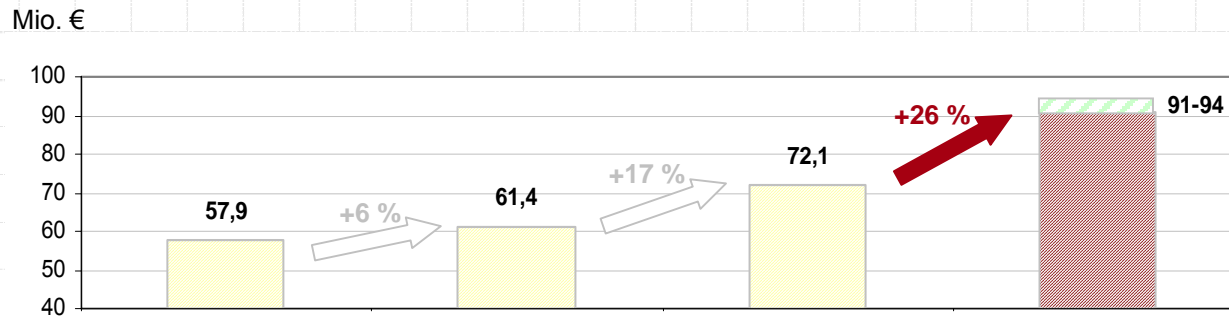
in T€	01.01.- 30.09.2006	01.01.- 30.09.2005	+/-
Umsatzerlöse	68.728	53.328	29 %
sonstige betriebliche Erträge	1.540	1.286	
Grundstücksbetriebs- u. verwaltungskosten	-10.382	-9.171	
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.715	-2.627	
EBIT	57.170	42.816	34 %
Zinsergebnis	-27.453	-23.644	
Erträge aus Beteiligungen	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

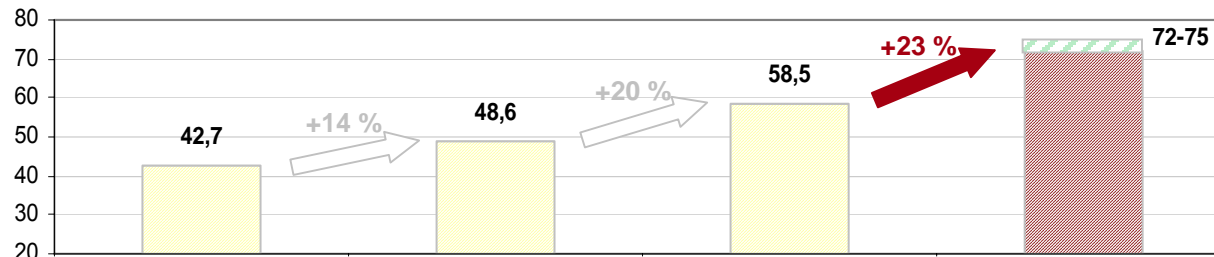
DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

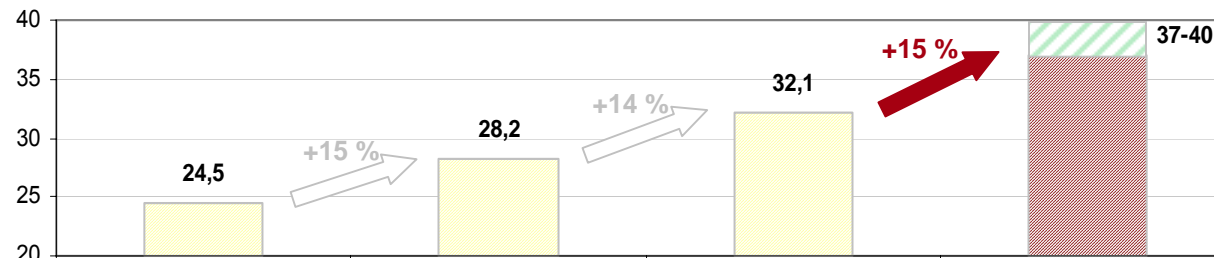
Umsatz



EBIT



EBT ¹⁾



2003

2004

2005

2006

Ausblick

2006

DES

Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

¹⁾ ohne Bewertungsergebnis



Unternehmen

Shoppingcenter

Finanzen

Shoppingcenter-Aktie

Anhang

Inhaltsübersicht

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

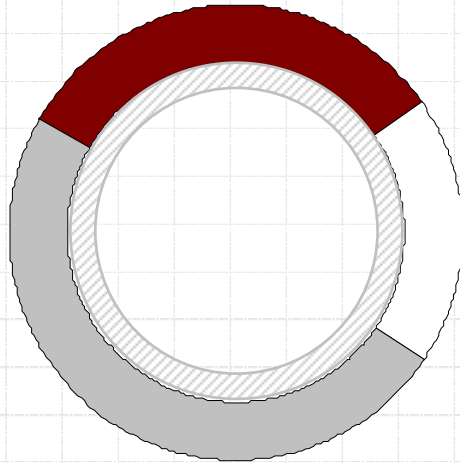
börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	21.999.998,72 €
Ausstehende Aktien	17.187.499 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende für 2005 (23.06.2006)	2,00 €
52W Hoch	58,24 €
52W Tief	42,85 €
Kurs (30.11.2006)	53,72 €
Marktkapitalisierung	923 Mio. €
Ø Tagesumsatz 2006	50.000 Stück
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30
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

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Private Investoren 31 %



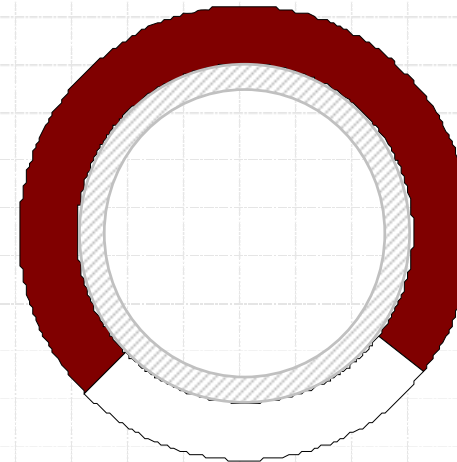
Familie Otto
19 %

Institutionelle
Investoren
50 %

7.150 Aktionäre

Streubesitz 81 %

Inland 73%



Ausland 27 %

Aktionärsstruktur

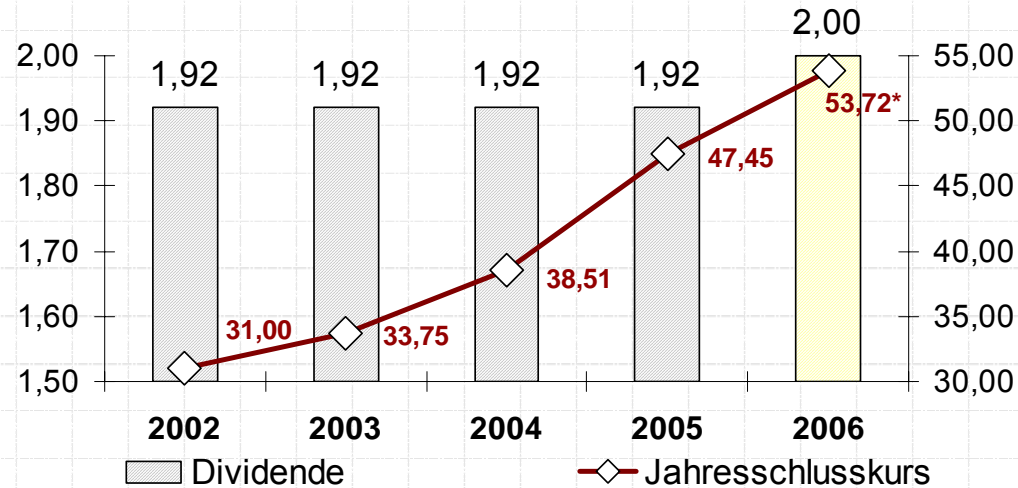
DES

Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Dividende
in €**

**Aktienkurs
in €**



5-Jahres-Performance:

- 2002: 7,9 %
- 2003: 15,1 %
- 2004: 19,8 %
- 2005: 28,2 %
- 2006: 17,4 %*

Ø 17,7 % p.a.*

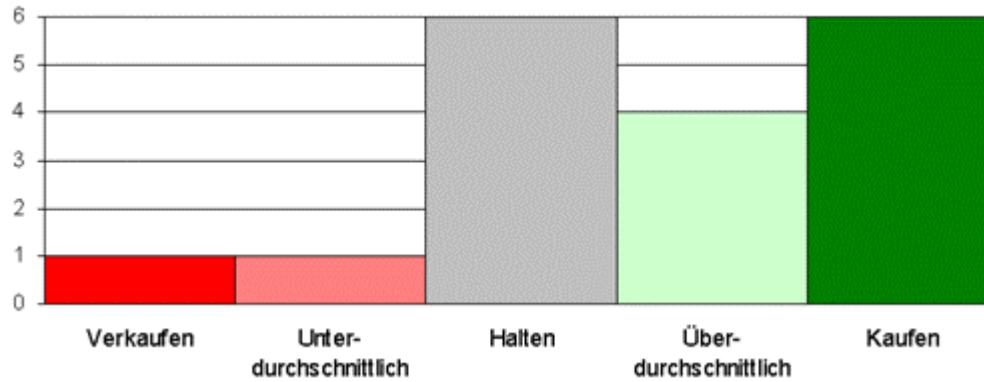
*Stand 30. November 2006

Performance



+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Analysten



Ø / in €	2006	2007
EBIT (in Mio. €)	75,69	78,68
EPS	2,83	2,46
Dividende	2,02	2,09
Kursziel	57,98	

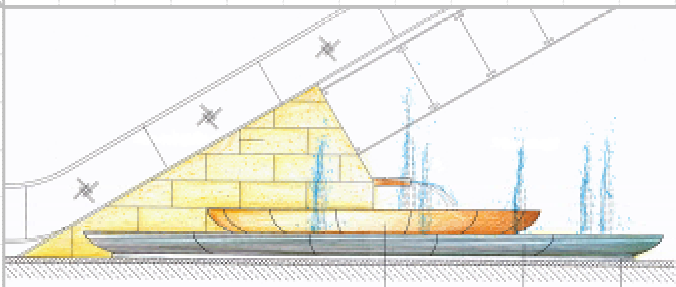


Analysten Konsensus



Stand: 17. November 2006

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



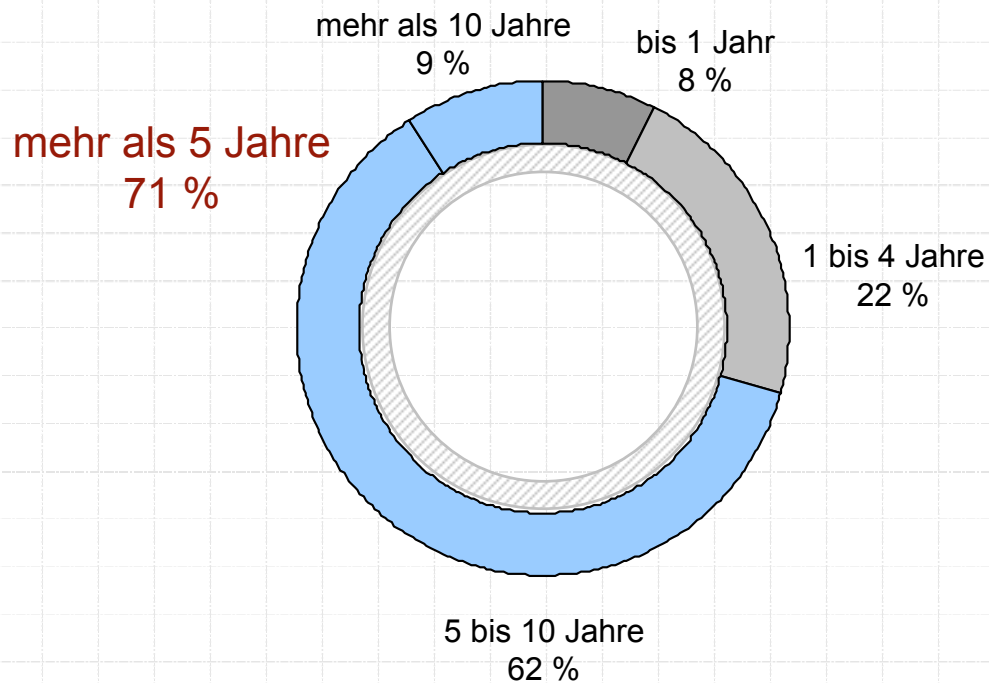
Unternehmen
Shoppingcenter
Finanzen
Shoppingcenter-Aktie
Anhang

Inhaltsübersicht

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

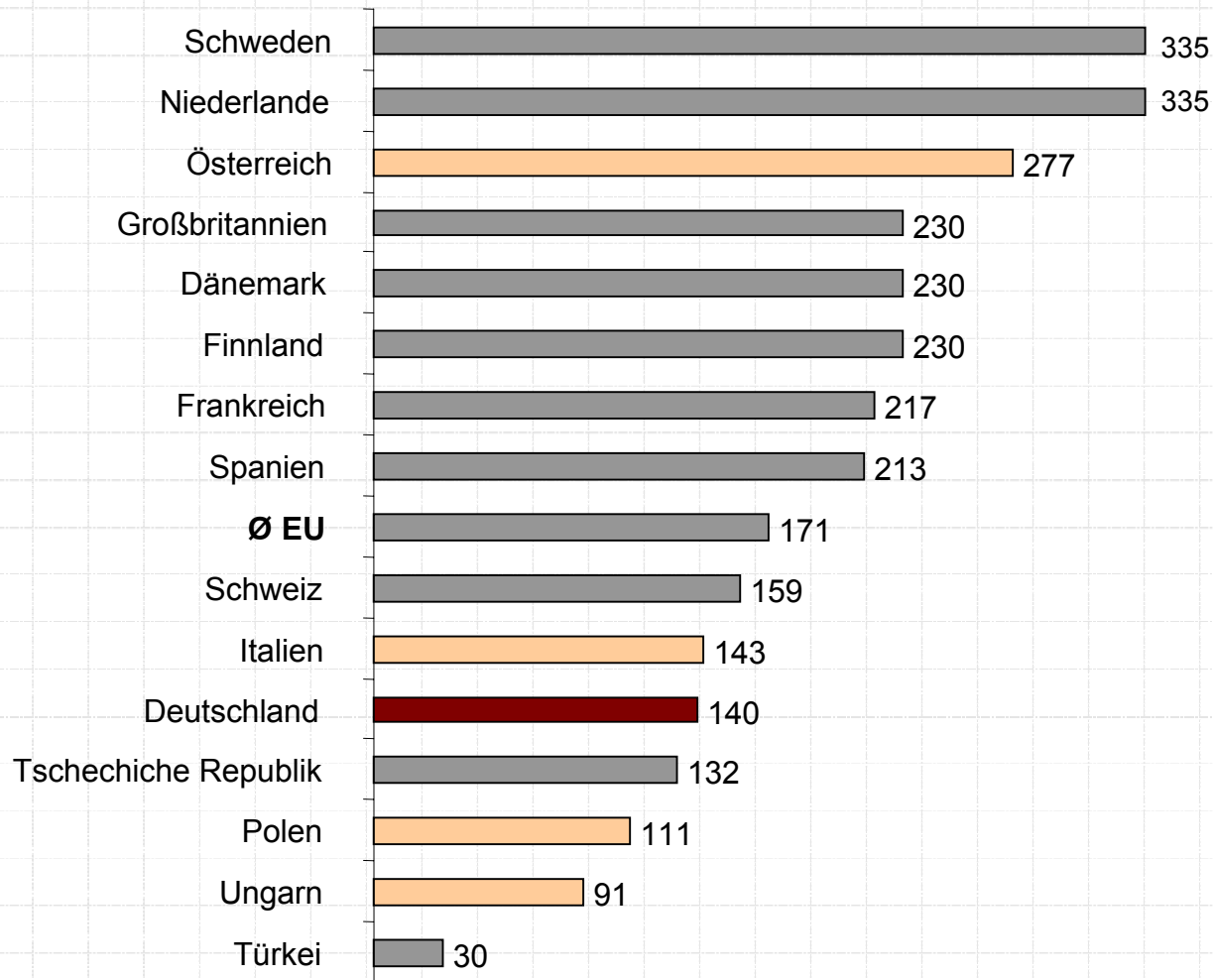
Ø Effektivzinssatz
5,50 %



Restlaufzeiten der
Verbindlichkeiten

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



**Bruttogeschosfläche
je 1.000 Einwohner**

**Shoppingcenter
in Europa**

DES
Deutsche EuroShop AG

Anbieter	Flächenbedarf in m ² 1990	Flächenbedarf in m ² 2006
Schuhfachmarkt	250 - 400	400 - 800
Sport	450 - 600	1.000 - 3.000
Apotheke	150 - 200	350 - 800
Parfümerie	150 - 200	350 - 1.000
Bücher	250 - 350	600 - 2.000
Unterhaltungselektronik	150 - 2.500	3.500 - 5.000
Lebensmittel-Discounter	400 - 600	600 - 800
Junge Mode	1.000 - 1.200	1.500 - 3.000

**Flexible Grundrisse
bieten Platz für
moderne Einzel-
handelskonzepte**

**Veränderung des
Flächenbedarfs**

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

05.12.06	ESN European Small & Mid Cap Conference, London
10.01.07	Morgan Stanley German Property Day 2007, London
16.01.07	Cheuvreux German Corporate Conference, Frankfurt
28.02.07	HSBC Trinkaus Real Estate Conference, Frankfurt
20.04.07	Bilanzpressekonferenz, Hamburg
11.05.07	Zwischenbericht 1. Quartal 2007
31.05.07	HVB Scandinavian Conference, Stockholm
21.06.07	Hauptversammlung, Hamburg
14.08.07	Halbjahresbericht 2007
09.11.07	Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2007

Finanzkalender

2006-2007

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ 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 AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++