

The Art of Shopping

Unternehmenspräsentation

Februar 2006

The Art of Shopping

Unternehmen



City-Galerie Wolfsburg

Equity Story

Pure Player

- 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
 - etablierte Standorte
 - hohe Qualität der Objekte

Auf einen Blick

16 Center:
14 in Betrieb
2 im Bau

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

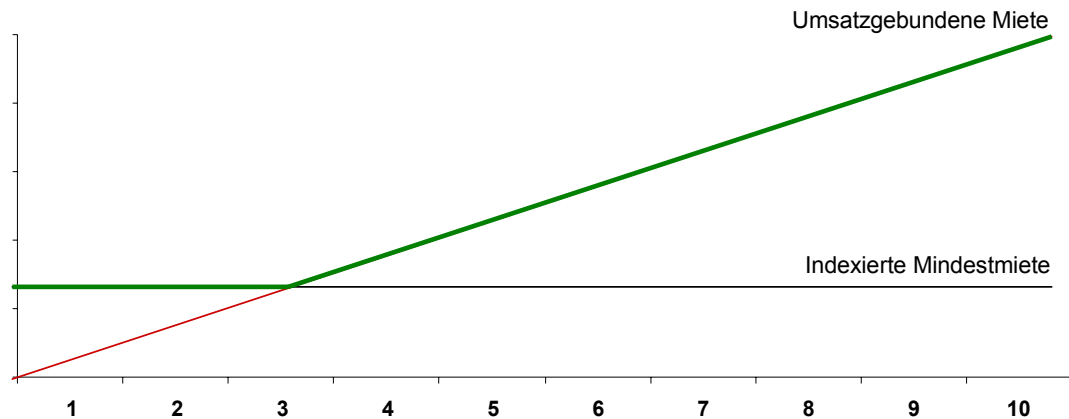
	Insgesamt	Deutsche EuroShop
▪ Mietfläche	581.500 m ²	380.000 m ²
Ladeneinheiten	rd. 1.450	
Investitionsvolumen	2,1 Mrd. €	1,4 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	141 Mio. €	91 Mio. €

- Vermietungsstand > 99 %
- Professionelles Centermanagement durch externe, langjährig erfahrene Gesellschaften wie die ECE – Europas Marktführer auf diesem Gebiet

Mietverträge

Standardisiertes
Mietensystem

Beteiligung am
Umsatzwachstum des
Einzelhandels



- Standardisierte Verträge:
 - 10 Jahre Laufzeit
 - keine Kündigungsmöglichkeit
 - Umsatzgebundene Miete
 - indexierte Mindestmieten (Lebenshaltungskostenindex), Anpassungen nur nach oben
- Ø Miete per m²: 20 - 25 €
- Ø Umsatz per m²: 4.300 €
- Verhältnis Miete/Umsatz: 6,5 - 8,5 %

Auf einen Blick

- Dividendenrendite aktuell 4,0 % nach Steuern
- Rating: Portfolio als sehr gut (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei 50% (Plan: dauerhaft >45%)

Millionen €	2003	2004	Q1 2005	Q2 2005	Q3 2005	2005e
Umsatzerlöse	57,88	61,42	17,41	17,77	18,15	71-72
EBIT	40,52	50,68	13,84	14,55	14,54	56-58
EBT vor Neubewertung	22,33	30,17	7,20	8,06	7,64	30-32
EBT	27,88	38,18	7,05	7,47	7,56	
Gewinn je Aktie (€)	1,22	1,78	0,28	0,29	0,30	2,80
Free Cash Flow je Aktie (€)	1,79	1,96				1,91
Dividende je Aktie (€)	1,92	1,92				2,00
NAV je Aktie (€)	43,68	43,96				45,70

Ziele

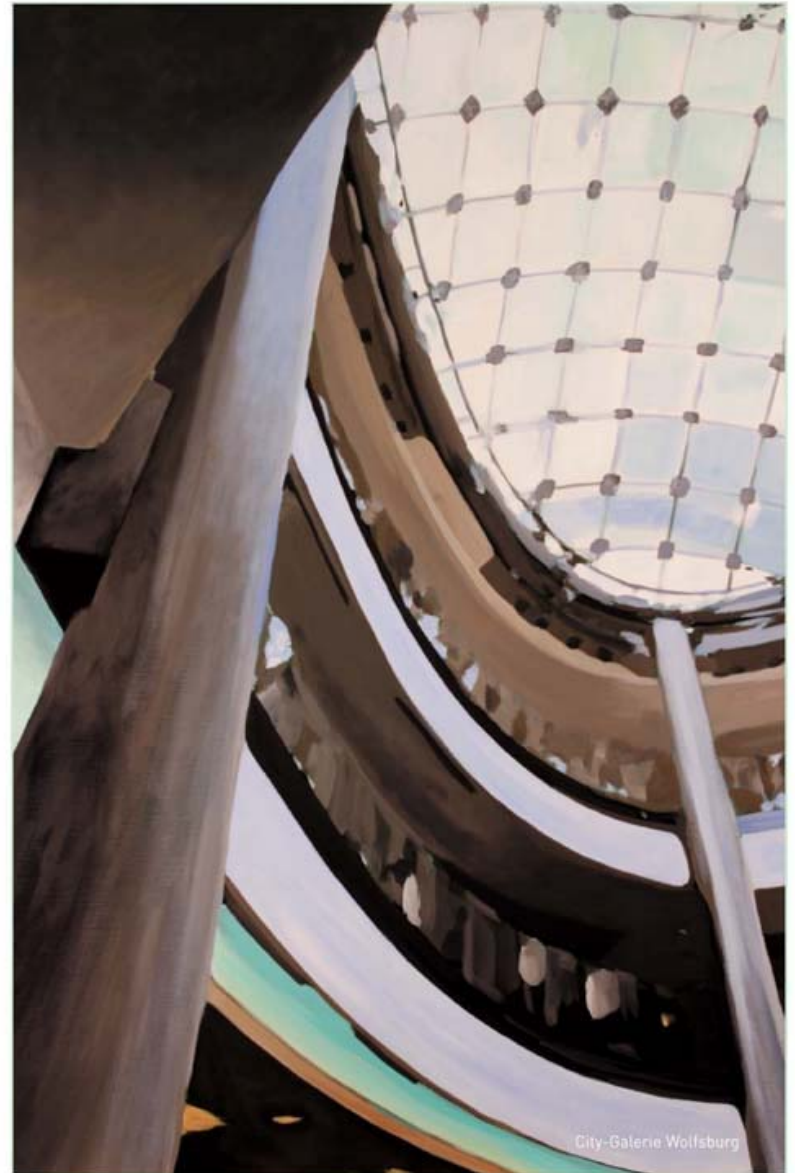
**Fokus auf NAV und
Dividende**

**Kontinuierliches
Wachstum**

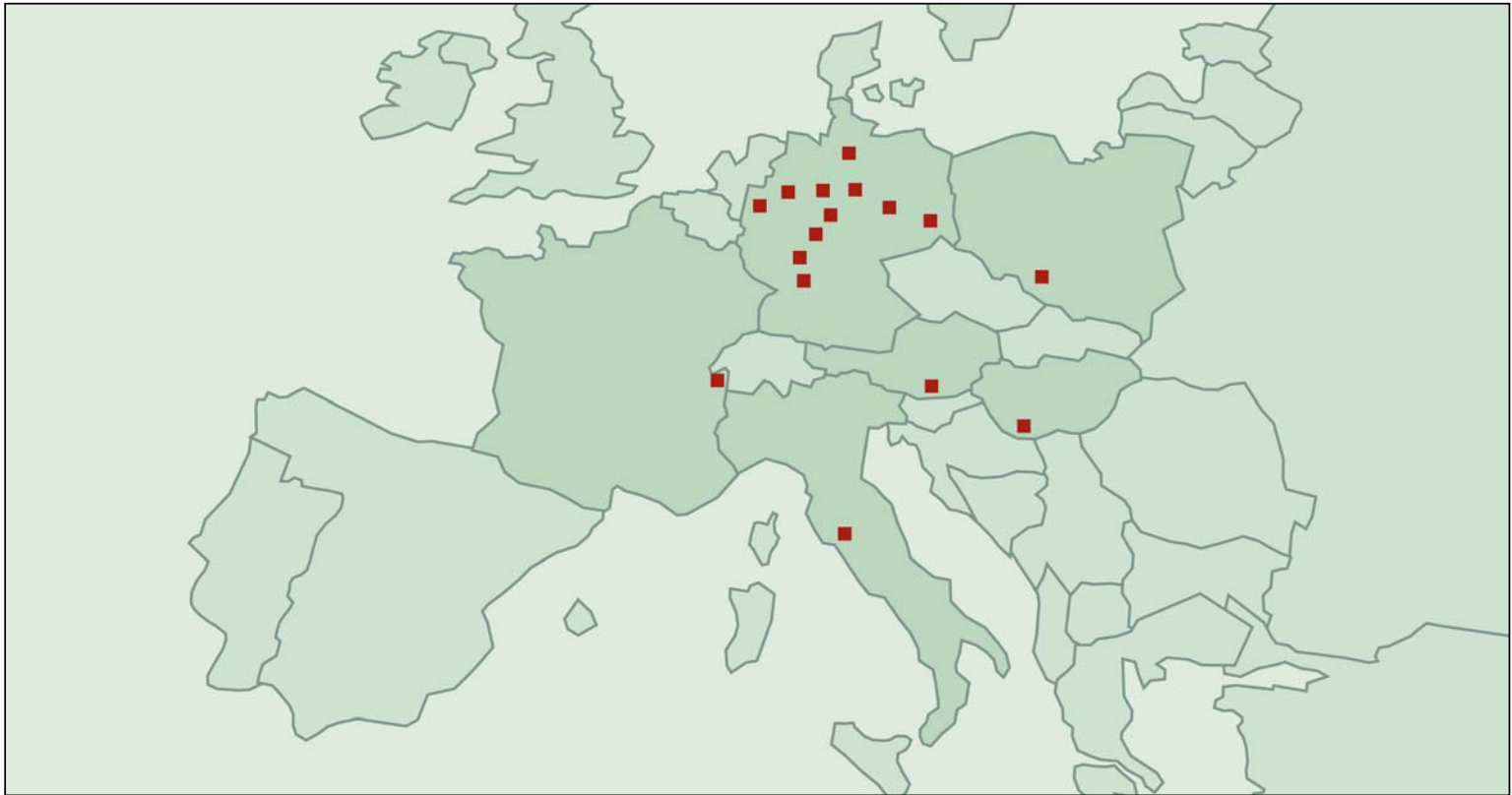
- Langfristige Steigerung des Net Asset Value
- “buy & hold”-Strategie
- Dauerhaft attraktive Dividenden
- Investment-Fokus: Deutschland und bis zu 25 % Europa
- Expansion des Portfolios um jährlich 10 %
 - durch die Akquisition neuer Shoppingcenter
 - durch die Erhöhung bestehender Beteiligungen

The Art of Shopping

Shoppingcenter



Standorte in Europa



Shoppingcenter im Inland



Main-Taunus-Zentrum

Frankfurt

43,1 %

102.000

4.000

rd. 100

100 %

2,2 Mio. Einwohner

1964/Sep. 2004



Rhein-Neckar-Zentrum

Viernheim

99,8 %

64.000

3.800

rd. 100

100 %

1,2 Mio. Einwohner

1972/Nov. 2002



Altmarkt-Galerie

Dresden

50,0 %

43.800

520

rd. 100

99 %

1,0 Mio. Einwohner

Sep. 2002

Standort

Beteiligung

Mietfläche in m²

Stellplätze

Anzahl Geschäfte

Vermietungsstand

Einzugsgebiet

Eröffnung / Umbau

Shoppingcenter im Inland



Phoenix-Center

Hamburg



Allee-Center

Hamm



Forum

Wetzlar

Standort			
Beteiligung	50,0 %	87,7 %	65,0 %
Mietfläche in m²	39.000	34.800	34.300
Stellplätze	1.600	1.290	1.700
Anzahl Geschäfte	rd. 110	rd. 80	rd. 110
Vermietungsstand	96 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einwohner	1,0 Mio. Einwohner	0,5 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	Sep. 2004	1992/Mar. 2000	Feb. 2005

Shoppingcenter im Inland



City-Galerie

Wolfsburg

Standort	
Beteiligung	89,0 %
Mietfläche in m²	30.000
Stellplätze	800
Anzahl Geschäfte	rd. 90
Vermietungsstand	100 %
Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	Sep. 2001



Rathaus-Center

Dessau

Beteiligung	94,9 %
Mietfläche in m²	30.000
Stellplätze	850
Anzahl Geschäfte	rd. 80
Vermietungsstand	98 %
Einzugsgebiet	0,4 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	Sep. 1995



City-Point

Kassel

Beteiligung	40,0 %
Mietfläche in m²	29.400
Stellplätze	200
Anzahl Geschäfte	rd. 60
Vermietungsstand	100 %
Einzugsgebiet	0,8 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	Feb. 2002

Shoppingcenter im Inland



City-Arkaden

Wuppertal



Stadt-Galerie

Hameln

Standort		
Beteiligung	72,0 %	94,9 %
Mietfläche in m²	28.100	25.500
Stellplätze	650	500
Anzahl Geschäfte	rd. 90	rd. 90
Vermietungsstand	100 %	50 %
Einzugsgebiet	0,7 Mio. Einwohner	0,4 Mio. Einwohner
Eröffnung	Okt. 2001	Frühjahr 2008

Shoppingcenter in Europa



Árkád
Pécs, Ungarn



Galeria Dominikanska
Breslau, Polen



City-Arkaden
Klagenfurt, Österreich

Standort			
Beteiligung	50,0 %	33,3 %	50,0 %
Mietfläche in m²	34.200	32.600	30.000
Stellplätze	850	920	850
Anzahl Geschäfte	rd. 130	rd. 100	rd. 120
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	0,5 Mio. Einwohner	1,0 Mio. Einwohner	0,4 Mio. Einwohner
Eröffnung	2004	2001	März 2006

**Shoppingcenter
in Europa**



Standort	Centro Commerciale Tuscia Viterbo, Italien	Shopping Etrembières Annemasse, Frankreich
Beteiligung	100 %	99,8 %
Mietfläche in m²	15.200	(8.000 +) 8.600
Stellplätze	1.100	1.000
Anzahl Geschäfte	rd. 40	rd. 50
Vermietungsstand	100 %	100 %
Einzugsgebiet	0,3 Mio. Einwohner	0,8 Mio. Einwohner
Eröffnung	1998	1994

Shoppingcenter Gesamtübersicht

	Gesamt Inland	Gesamt Ausland	Gesamt Deutsche EuroShop
Mietfläche in m²	460.900	120.600	581.500
Stellplätze	15.900	4.720	20.620
Anzahl Geschäfte	rd. 1.010	rd. 440	1.450
Vermietungsstand*	99 %	100 %	99 %
Einzugsgebiet	9,4 Mio. Einwohner	3,0 Mio. Einwohner	12,4 Mio. Einwohner

Unsere Mieter

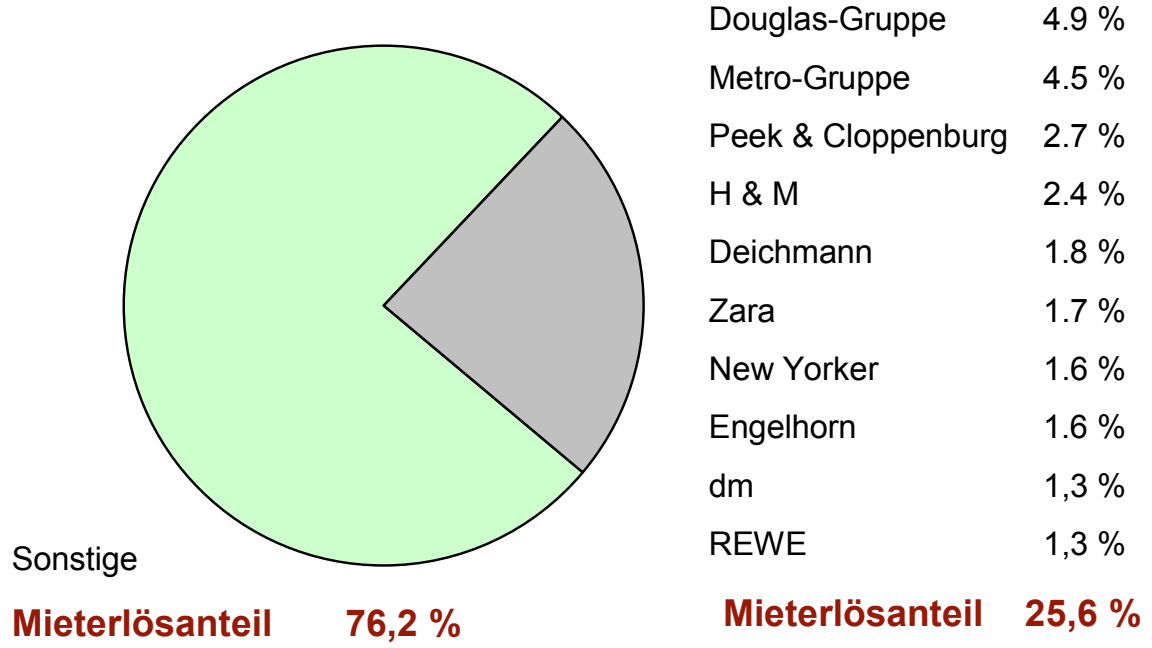


Namhafte Mieter



**Mieterstruktur
Top-10-Mieter:
Mieterlösanteil***

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

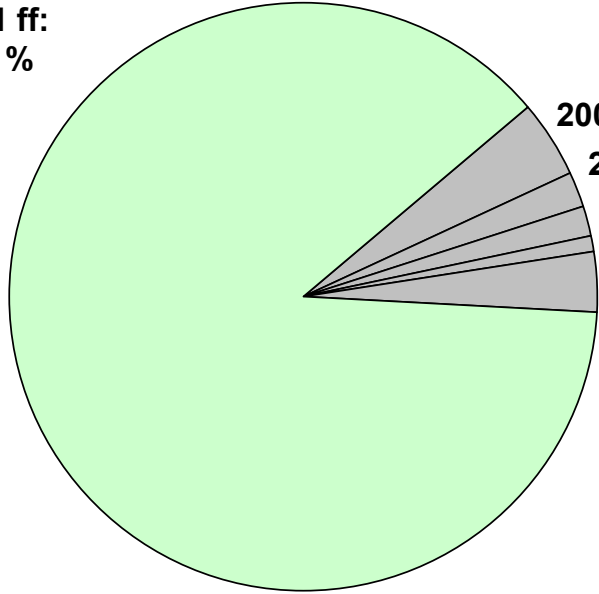


**Laufzeitenstruktur
der Mietverträge***

**Langfristige Mietverträge
sichern die Mieterlöse**

**Ø Restmietlaufzeit
> 8 Jahre**

**2011 ff:
88 %**



2006: 4 %

2007: 2 %

2008: 2 %

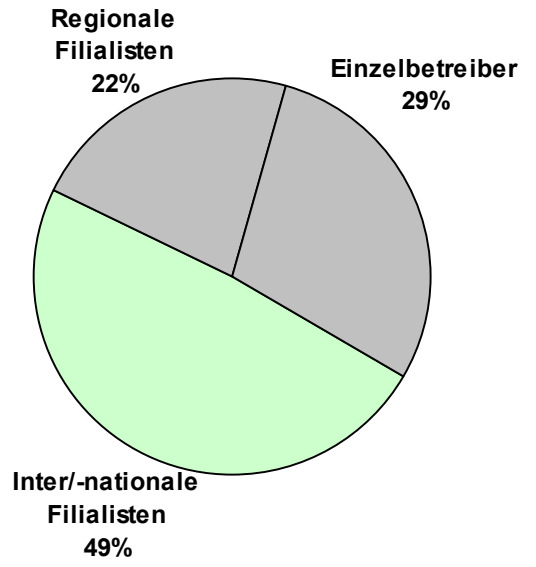
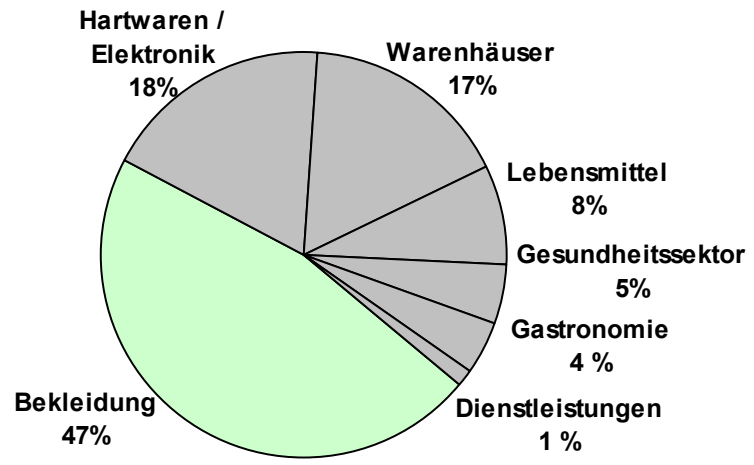
2009: 1 %

2010: 3 %

* In % der Mieterlöse; ohne Hameln und Klagenfurt zum 31.12.2005

Branchen- und Mietermix*

Ausgewogener Branchen- und Mietermix



The Art of Shopping

Finanzen



Main-Taunus-Zentrum Sulzbach

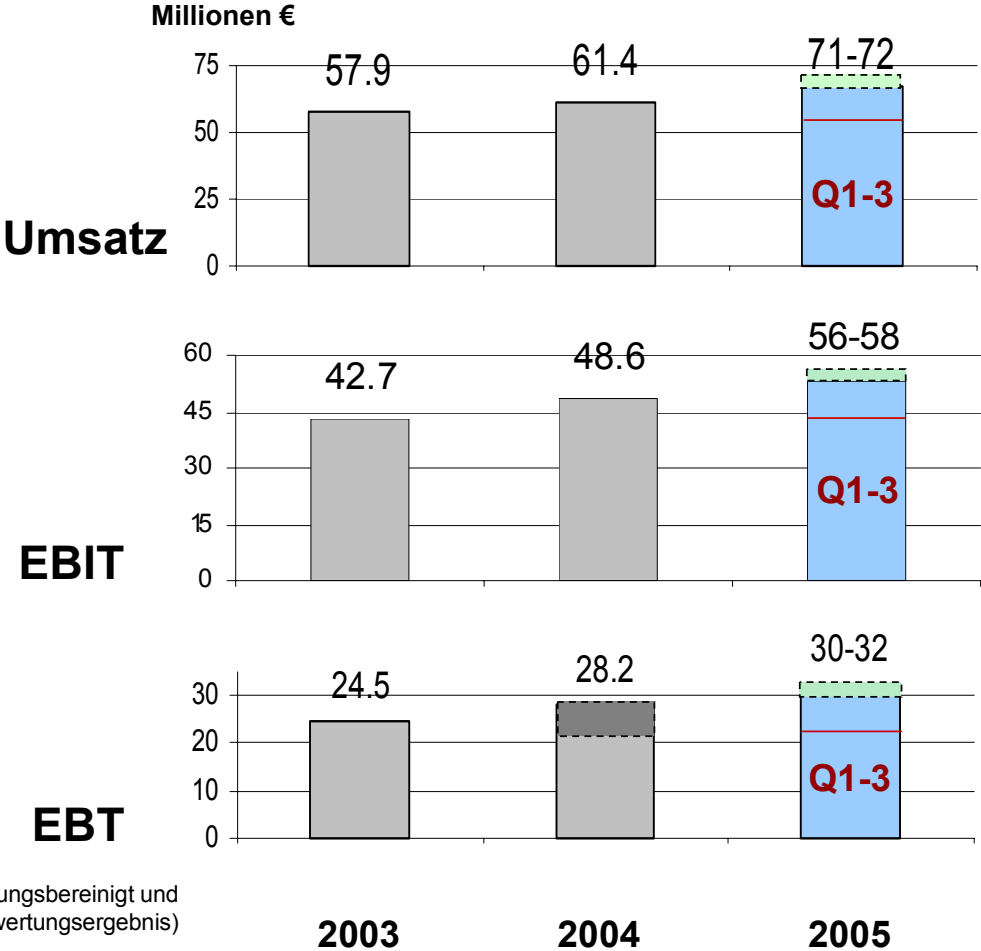
**Zusammenfassung
1. – 3. Quartal 2005**

▪ Umsatzerlöse	53,3 Mio. €	+18 %
▪ EBIT bereinigt	42,9 Mio. €	+8 % +32 %
▪ Finanzergebnis	-20,8 Mio. €	-18 %
▪ Konzernperiodenüberschuss bereinigt	13,7 Mio. €	-9 % +41%
▪ Gewinn je Aktie bereinigt	0,87 €	-9 % +41 %

Ausblick

Dividendenvorschlag für 2005: Erhöhung von 1,92 € auf 2,00 € je Aktie

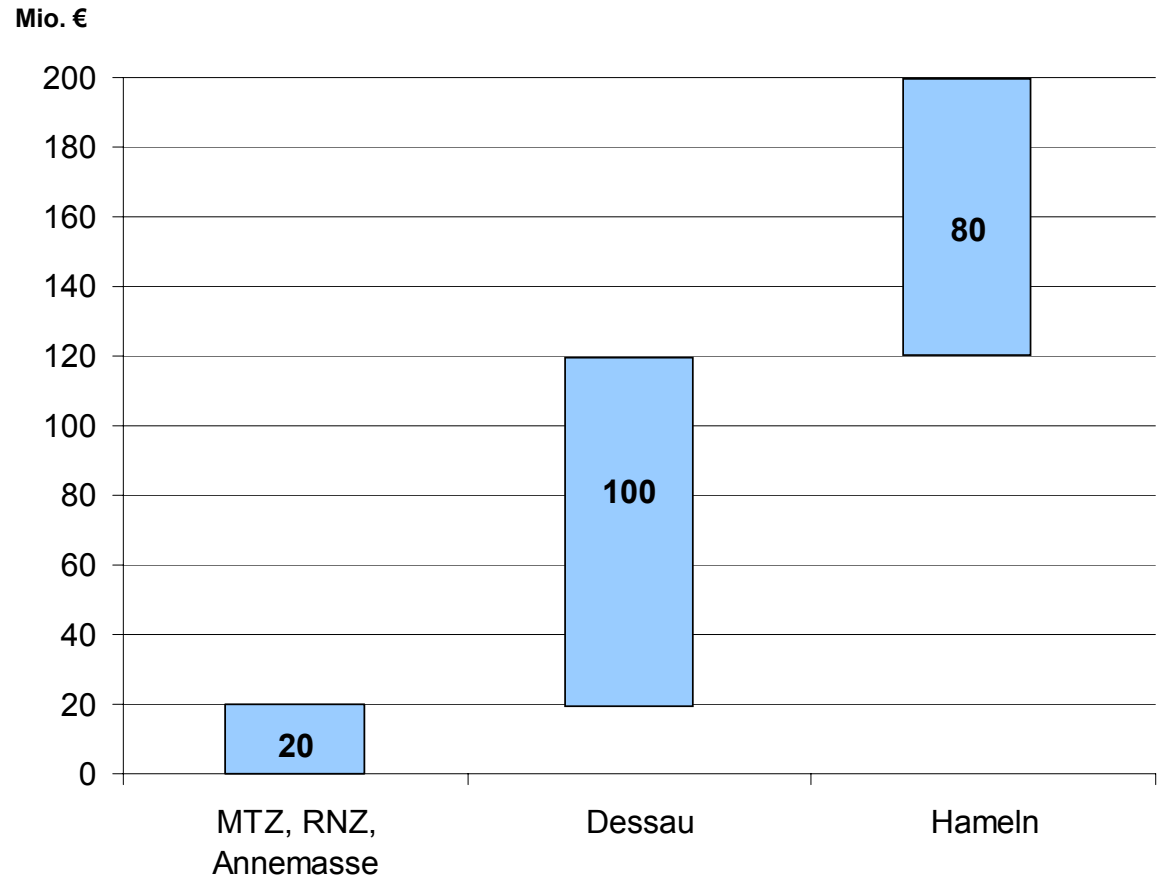
2006: Anstieg von Umsatz und operativen Ergebnis um rd. 20 %



(währungsbereinigt und ohne Bewertungsergebnis)

Akquisitionen 2005

Erfüllung der
Investitionspläne für
2005



Kapitalerhöhung

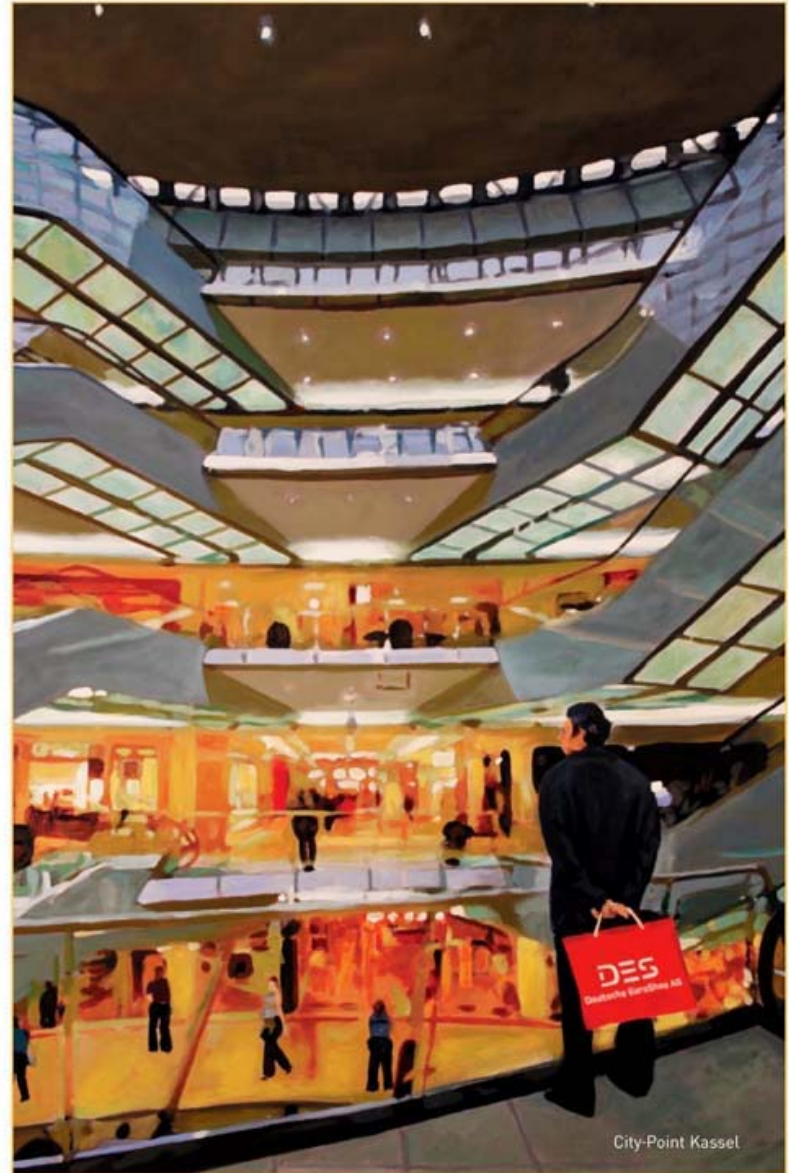
Kapitalerhöhung zur Wachstumsfinanzierung

Platzierung am
10. November 2005

- Neue Aktienanzahl: 17.187.499 (1.562.499 neue Aktien)
- Ausgabepreis: 43,00 € je Aktie
- Bruttoemissionserlös: rd. 67,2 Mio. €
- Aktien wurden zu 40 % in Deutschland, 45 % in Europa und 15 % in den USA und anderen Staaten platziert
- WestLB AG: Lead-Manager und Sole Bookrunner
Berenberg Bank: Co-Manager

The Art of Shopping

Shoppingcenter-Aktie



Kennzahlen der Aktie

MarketCap > 900 Mio. €

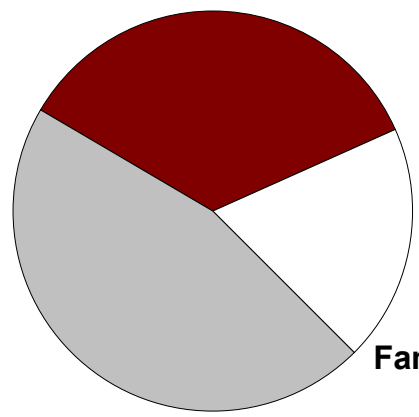
börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	21.999.998,72 Mio. €
Ausstehende Aktien	17.187.499 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividendenvorschlag für 2005 (22.06.2006)	2,00 €
52W Hoch	54,95 €
52W Tief	37,50 €
Kurs (02.02.2006)	53,50 €
Marktkapitalisierung	920 Mio. €
Ø Tagesumsatz 2005	38.000 Stück
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und XETRA
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler, WestLB

Aktionärsstruktur

7.200 Aktionäre

Streubesitz 81 %

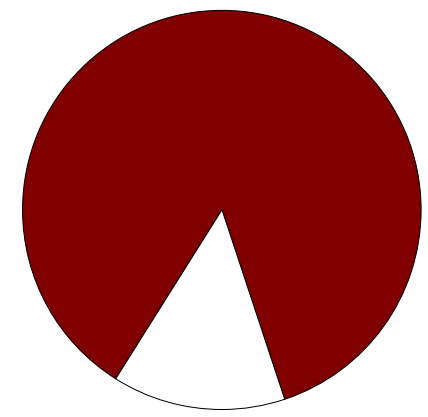
Private Investoren 35 %



Institutionelle Investoren 46 %

Familie Otto 19 %

Inland 86 %

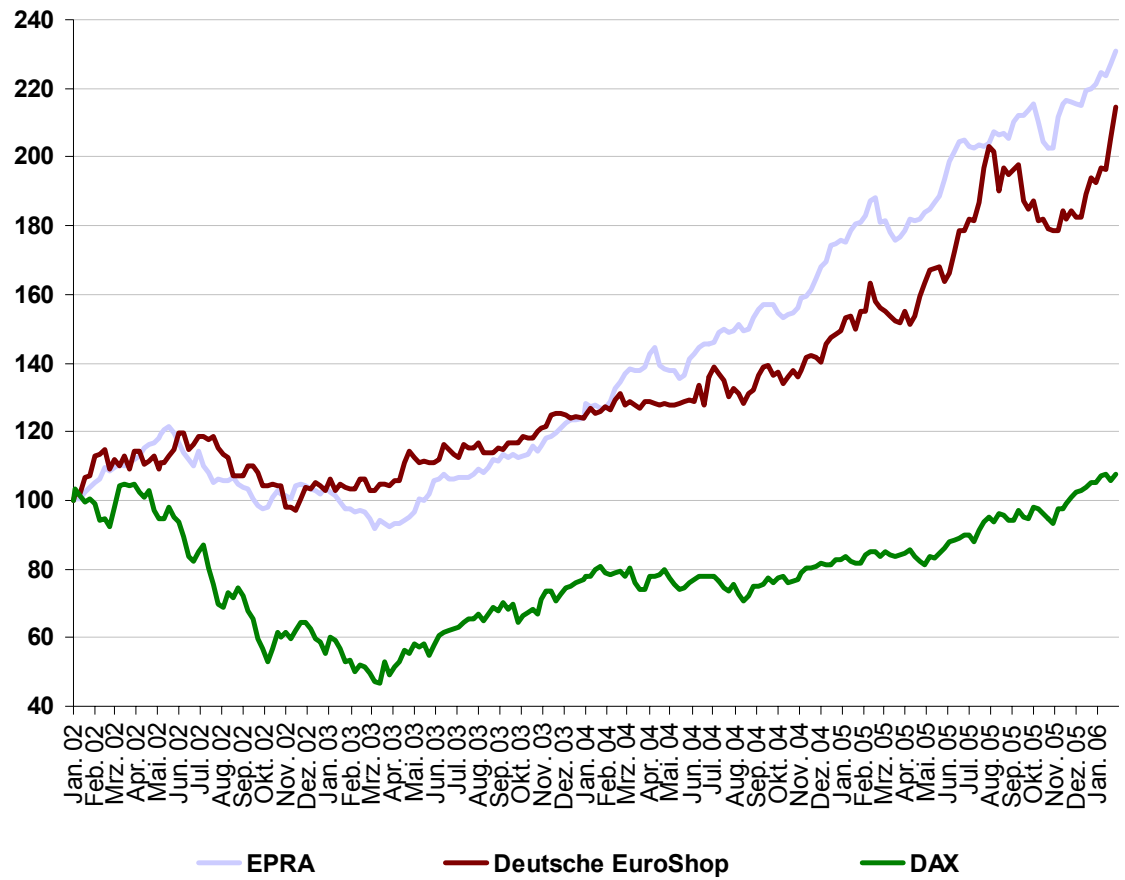


Ausland 14 %

Kursentwicklung

im Vergleich zu
DAX und EPRA

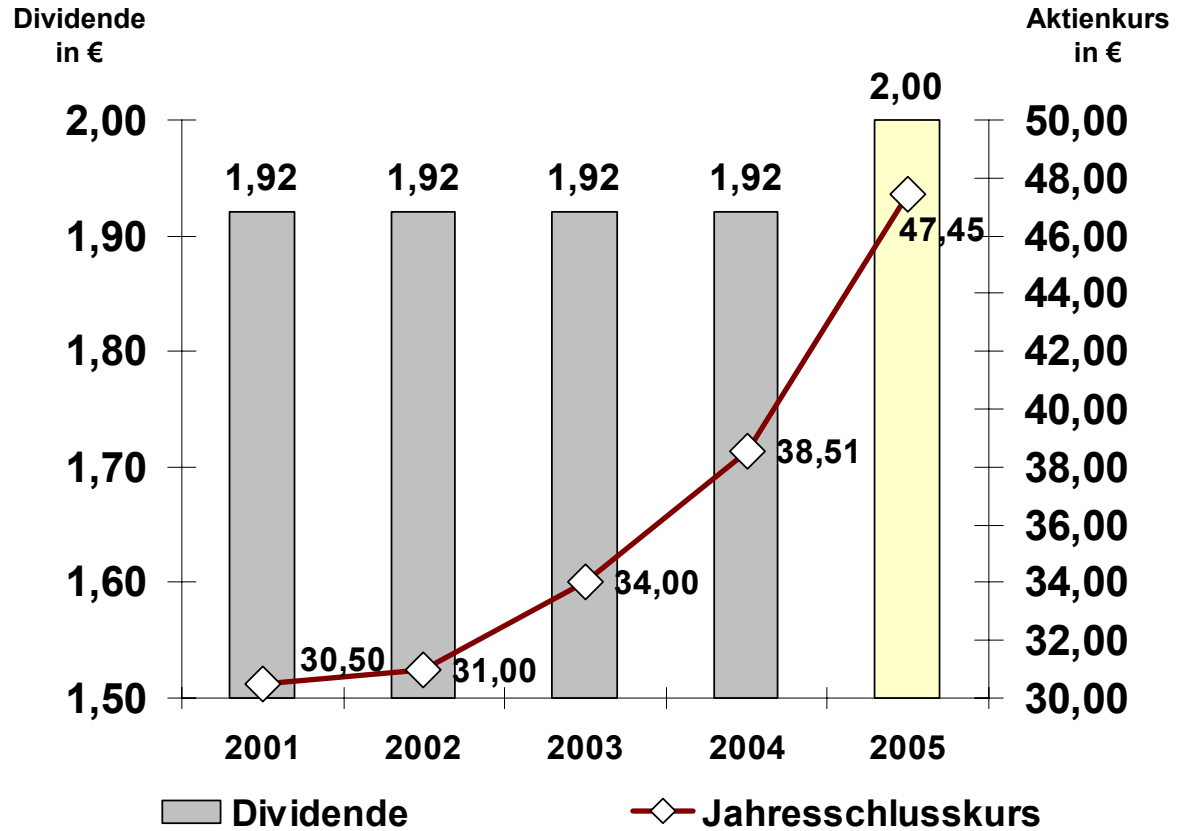
Indexierte Darstellung



Dividendenpolitik

Stabile and attraktive
(steuerfreie) Dividenden

Performance
 seit IPO: +44 %
 2003: +15 %
 2004: +20 %
 2005: +28 %



Coverage



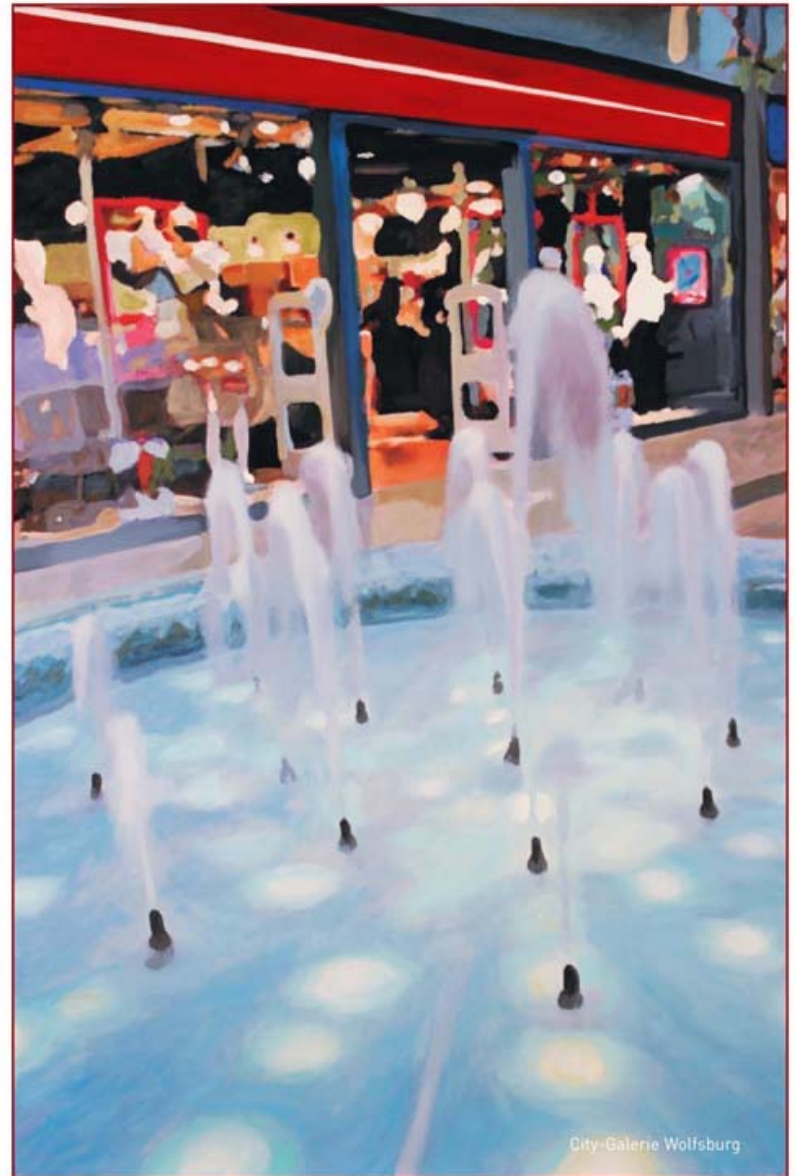
Analysten Konsensus

	Datum/ Date	Rating Änderung/ Change	Rating	Kursziel/ Price target in €	Ergebnis je Aktie/EPS in €			Dividende je Aktie/DPS in €			EBIT in Mio. €		
					2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Bankhaus Lampe	18.01.2006	↓	Halten/ Hold	50,00	1,42	1,52	1,62	2,00	2,00	2,10	58,70	70,90	75,40
Berenberg Bank	17.01.2006	↓	Halten/ Hold	53,00	Daten nicht zur Veröffentlichung frei und nicht Bestandteil des Consensus Rating. Data not for public use and not part of the consensus.								
DZ Bank	27.01.2006	→	Kaufen/ Buy	56,00	Daten nicht zur Veröffentlichung frei und nicht Bestandteil des Consensus Rating. Data not for public use and not part of the consensus.								
equinet	27.01.2006	↓	Halten/ Hold	55,00	2,87	2,31	2,55	2,00	2,00	2,00	57,50	67,50	72,50
Hamburger Sparkasse	06.12.2005	→	Halten/ Hold	48,00	1,85	2,15	n.a.	2,00	2,00	n.a.	55,00	58,50	n.a.
HSBC Trinkaus & Burkhardt	10.11.2005	→	Übergewichten/ Overweight	50,60	2,19	2,28	2,47	2,00	2,05	2,10	57,70	62,30	65,30
HSH Nordbank	15.11.2005	→	Halten/ Hold	46,00	1,54	1,54	1,81	2,00	2,00	2,00	64,25	65,17	71,14
HypoVereinsbank	27.01.2006	→	Outperform	58,00	2,81	2,61	2,41	2,00	2,10	2,15	56,50	70,20	72,80
Kempen & Co.	27.01.2006	→	Neutral	46,00	2,27	3,29	3,79	2,00	2,00	2,05	57,40	62,80	64,60
Petercam Bank	06.12.2005	↑	Kaufen/ Buy	51,30	2,31	3,05	4,48	2,00	2,00	2,00	55,00	69,50	80,80
Sal. Oppenheim	27.01.2006	→	Kaufen/ Buy	58,00	2,82	2,64	3,03	2,00	2,00	2,00	62,90	72,00	72,60
West LB	27.01.2006	↓	Halten/ Hold	57,00	2,80	2,71	3,30	2,00	2,00	2,00	56,00	68,00	70,00
Durchschnitt/ Average				52,41	2,29	2,41	2,83	2,00	2,02	2,04	58,10	66,69	71,68
Median				52,15	2,29	2,46	2,55	2,00	2,00	2,00	57,45	67,75	72,50
Minimum				46,00	1,42	1,52	1,62	2,00	2,00	2,00	55,00	58,50	64,60
Maximum				58,00	2,87	3,29	4,48	2,00	2,10	2,15	64,25	72,00	80,80

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

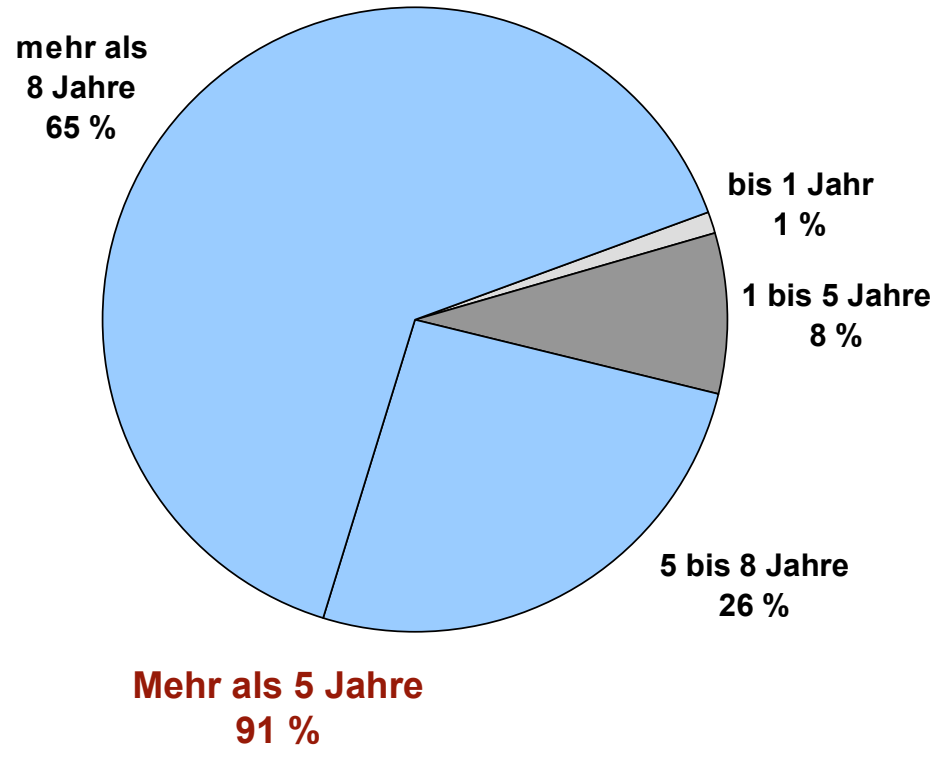
The Art of Shopping

Anhang



Laufzeiten der Verbindlichkeiten

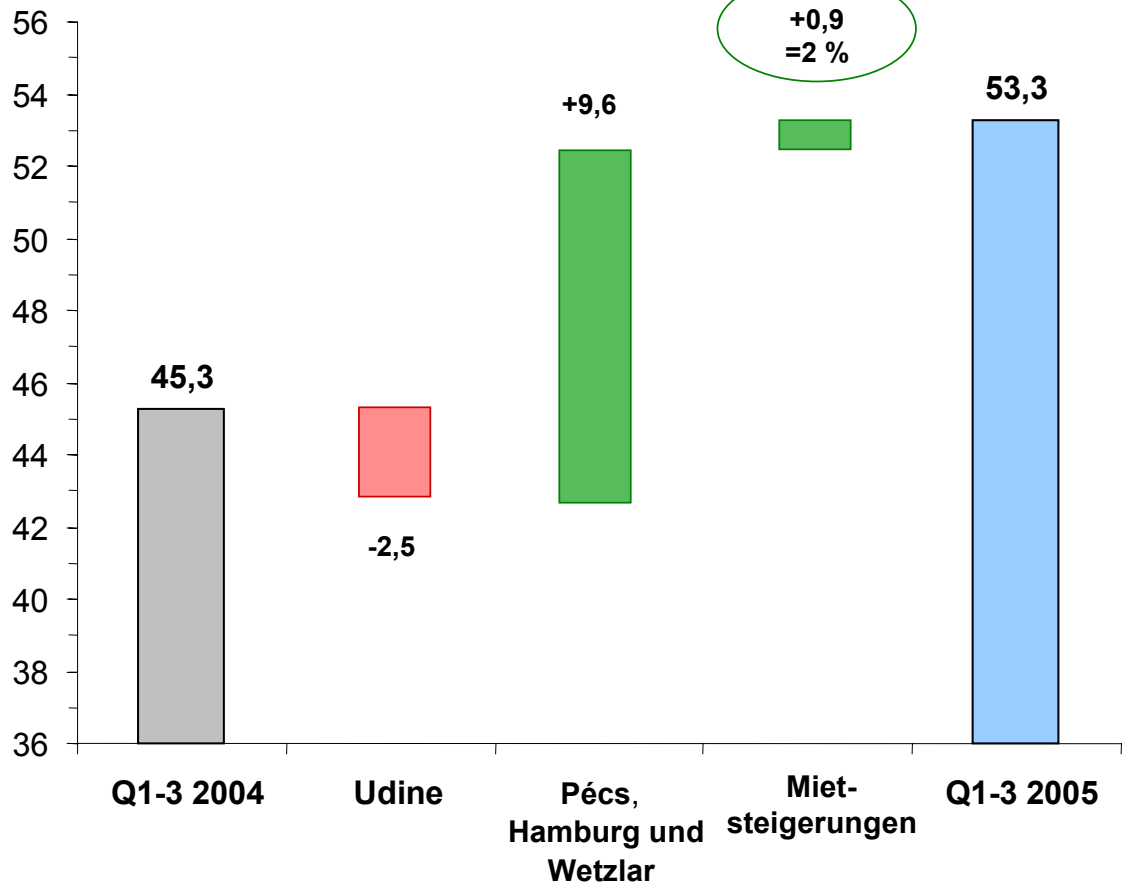
Ø Effektivzinssatz
5,66 %



Umsatz-Brücke Q1-3 2004 – Q1-3 2005

Umsatzerlöse: +18 %
vergleichbar: +2 %

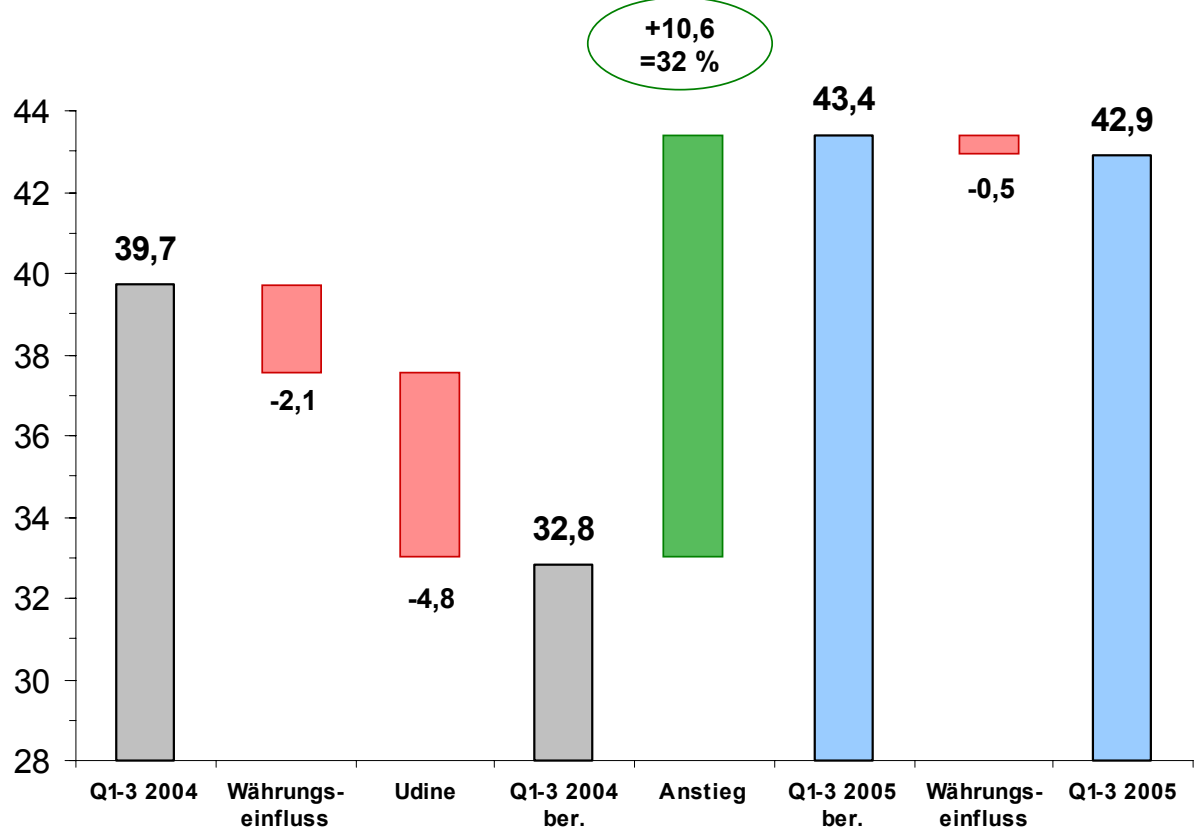
Millionen €



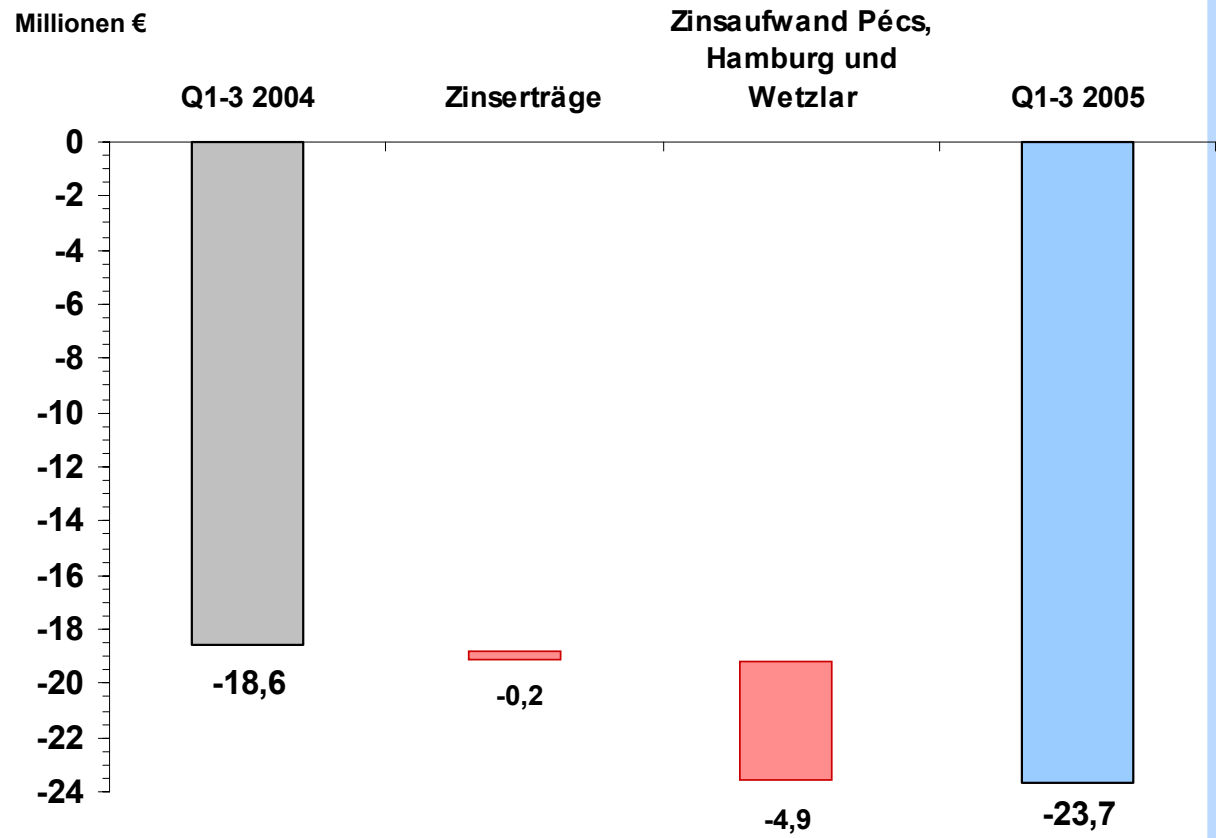
EBIT Brücke Q1-3 2004 – Q1-3 2005

EBIT: +8 %
währungsbereinigt: +15 %

Millionen €



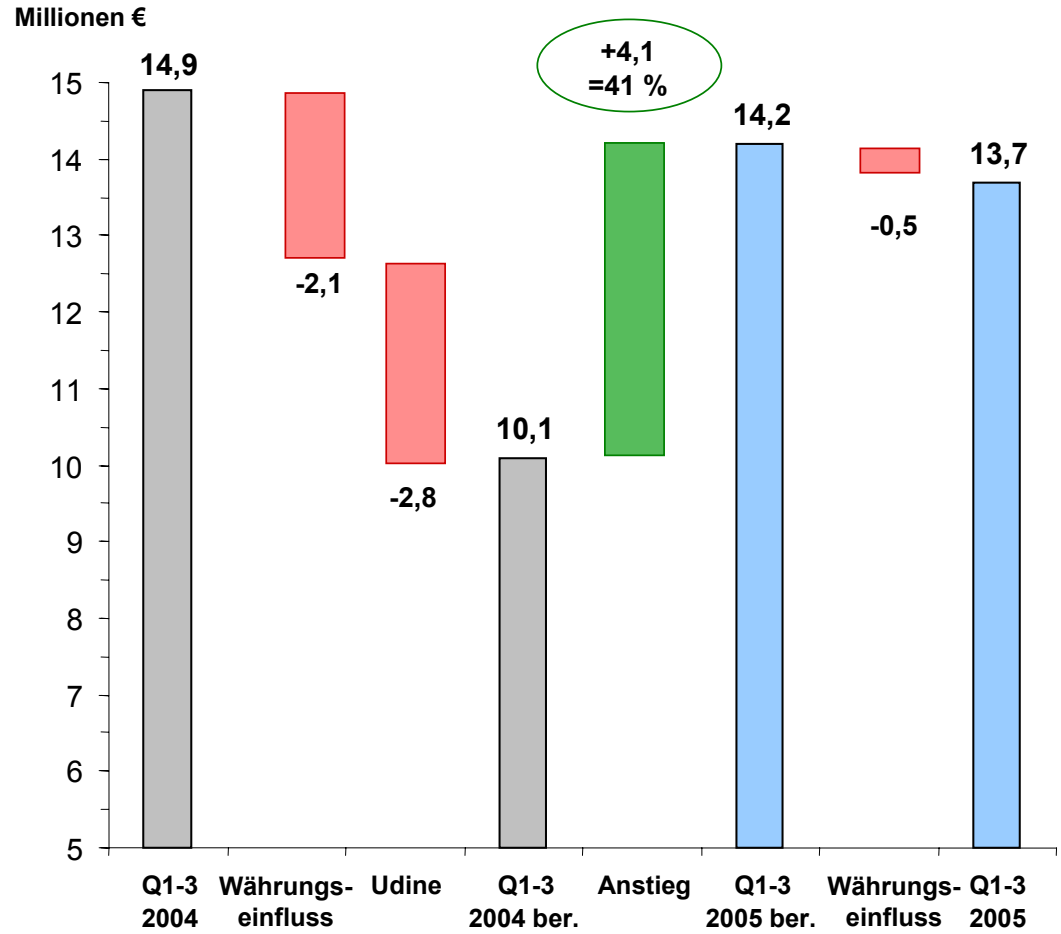
**Zinsergebnis-
Brücke
Q1-3 2004 –
Q1-3 2005**



Zinsergebnis: -25 %

Gewinn-Brücke
Q1-3 2004 –
Q1-3 2005

Gewinn: -9 %
Währungsbereinigt: +10 %



Bilanz

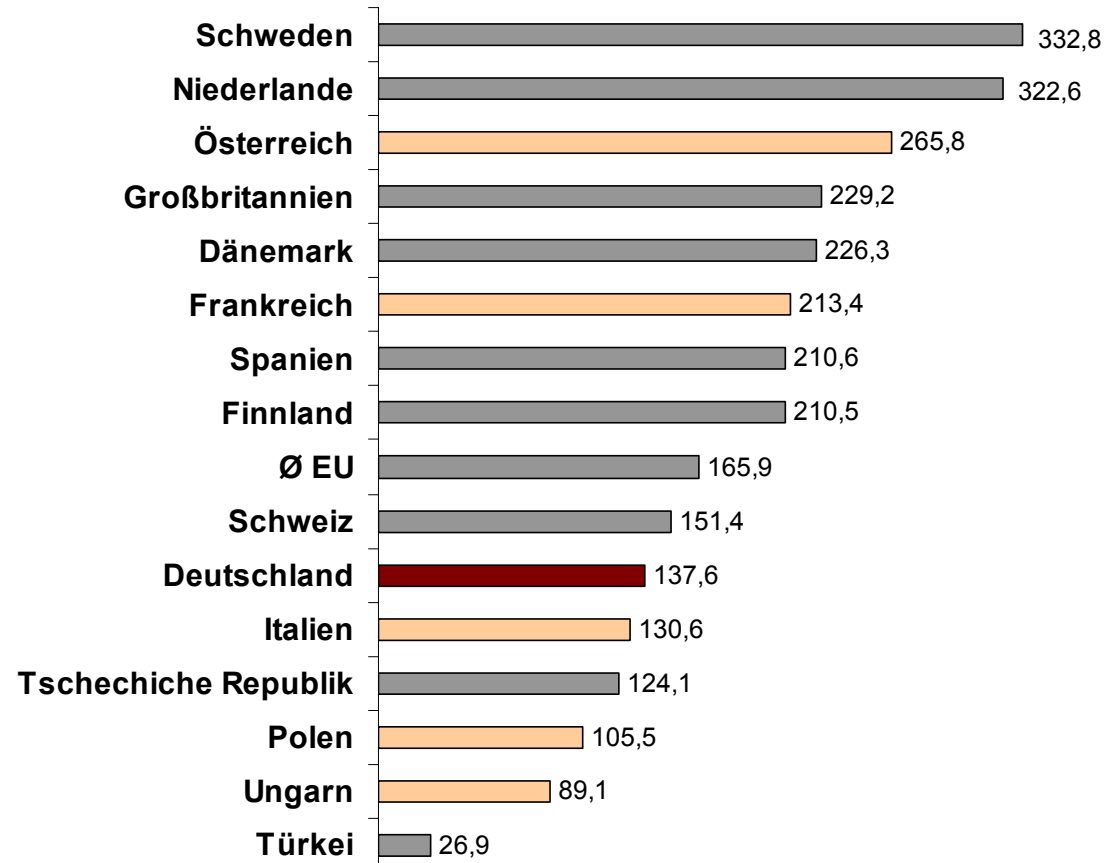
in T€	30.09.2005	31.12.2005	Veränderung
Anlagevermögen	1.224.683	1.203.251	21.432
Umlaufvermögen	146.600	166.957	-20.375
Bilanzsumme Aktiva	1.371.283	1.370.208	1.075
Eigenkapital	669.605	684.412	-14.807
Langfristige Verpflichtungen	628.723	597.662	31.061
Passive latente Steuern	57.069	51.676	5.393
Kurzfristige Verpflichtungen	15.886	36.458	-20.572
Bilanzsumme Passiva	1.371.283	1.370.208	1.075

Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01-- 30.09.2005	01.01..- 30.09.2004	Veränderung
Umsatzerlöse	53.328	45.340	+18 %
sonstige betriebliche Erträge	1.286	7.718	
Abschreibungen	-11.677	-13.309	
Abschreibungen auf Sach- und immaterielles Anlagevermögen	-14	-9	
EBIT	42.923	39.740	+ 8 %
Zinsergebnis	-23.644	-18.597	
Erträge aus Beteiligungen	3.623	3.232	
Bewertungsergebnis	-827	-2.374	
Finnazerggebnis	-20.848	-17.739	
EBT	22.075	22.001	0 %
Steuern	-6.377	-6.849	
Minderheitsanteile am Ergebnis	-2.033	-171	
Konzernperiodenüberschuss	13.665	17.936	-9 %

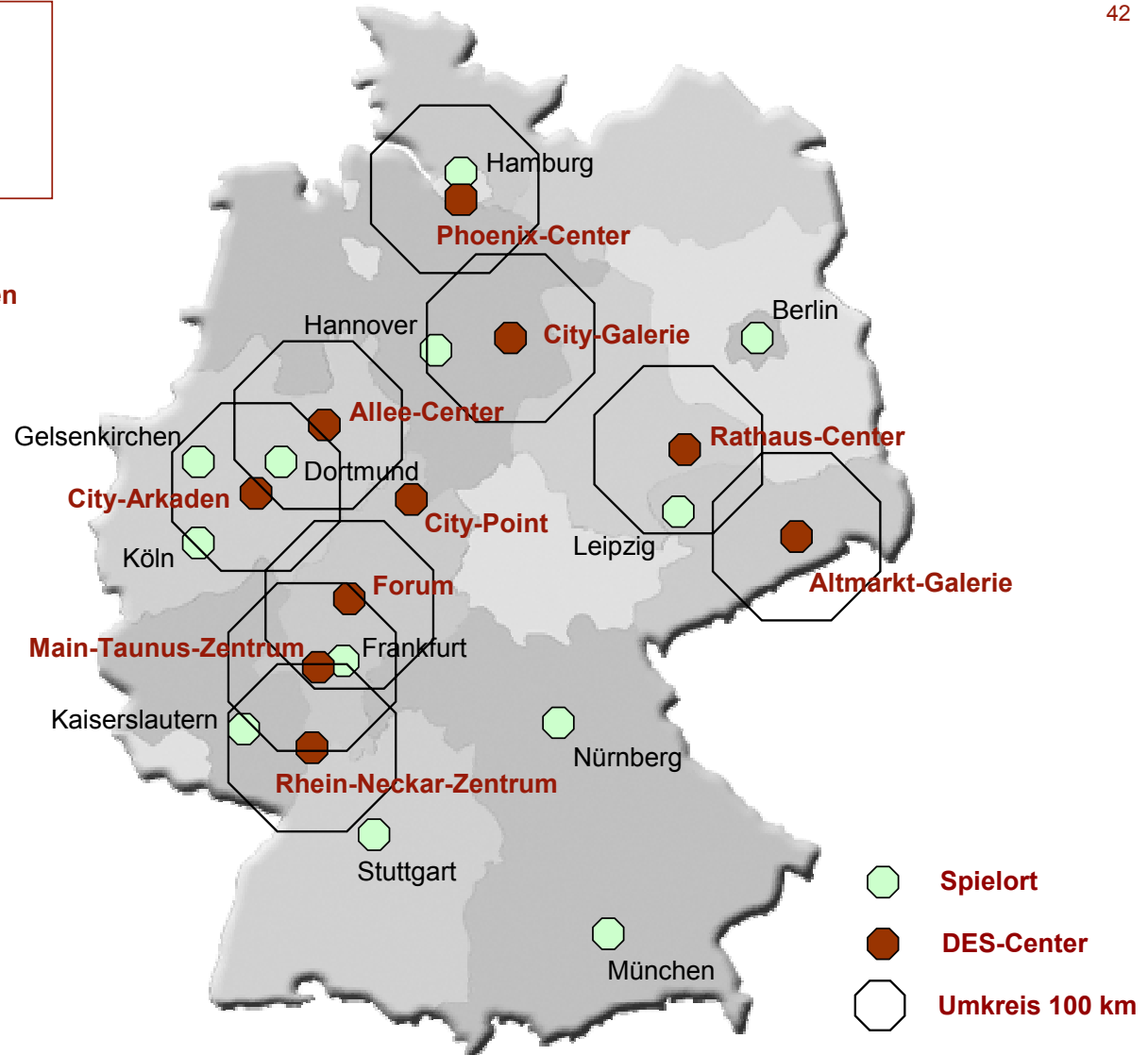
Shoppingcenter in Europa

Bruttogeschossfläche
je 1.000 Einwohner



WM 2006

8 der 12 Spielorte liegen im Einzugsgebiet von DES-Centern



Finanzkalender 2006

- 14.02. HSBC Real Estate Conference, Frankfurt
- 20.04. Bilanzpressekonferenz, Hamburg
- 24.-28.04. Roadshow USA
- 15.05. Zwischenbericht 1. Quartal 2006
- 25.05. Citigroup Jour fixe, London
- 22.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 11.08. Halbjahresbericht 2006
- 14.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2006

Kontakt

Deutsche EuroShop AG

Patrick Kiss

Investor & Public Relations

Oderfelder Straße 23

20149 Hamburg

Tel. +49 (40) 41 35 79 - 20

Fax +49 (40) 41 35 79 - 29

E-Mail: kiss@deutsche-euroshop.de

www.deutsche-euroshop.de

ISIN: DE 000 748 020 4