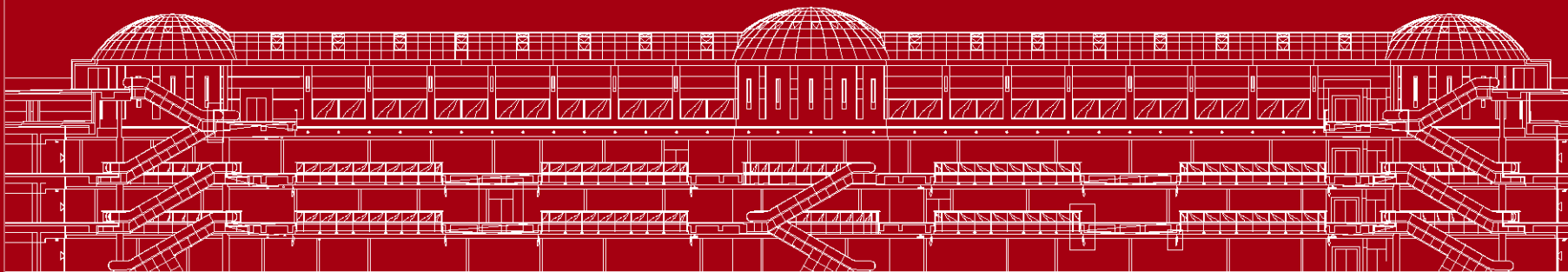
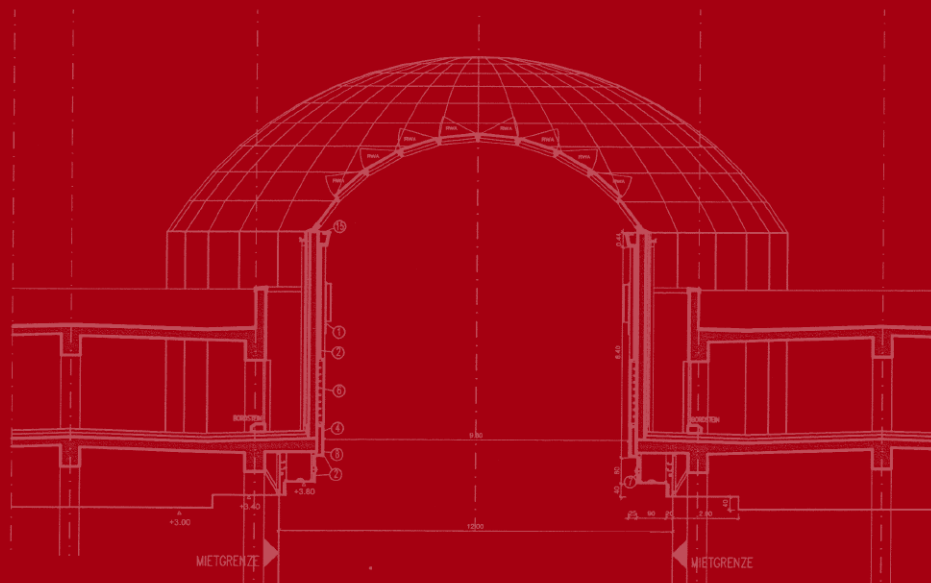


Building Business



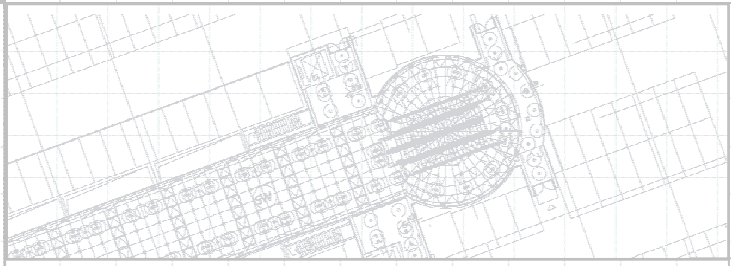
Unternehmenspräsentation

**DES**

Deutsche EuroShop

Januar 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**

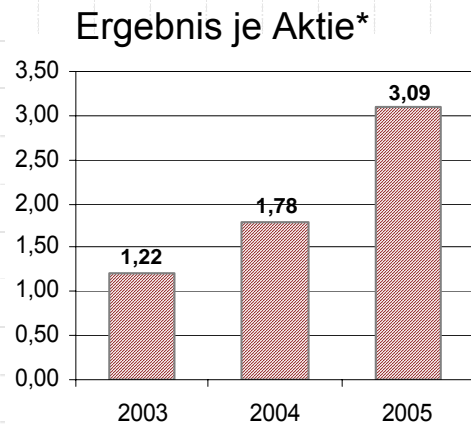
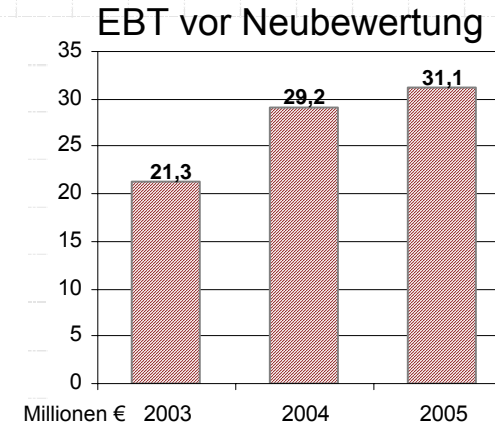
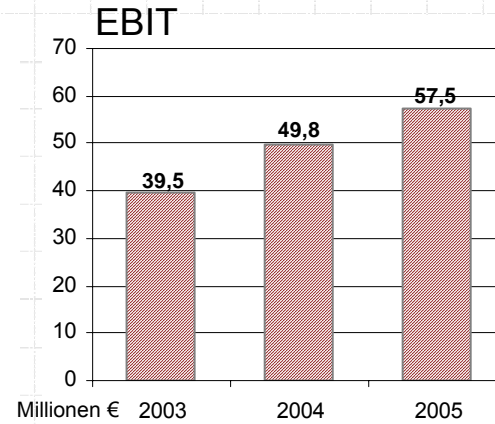
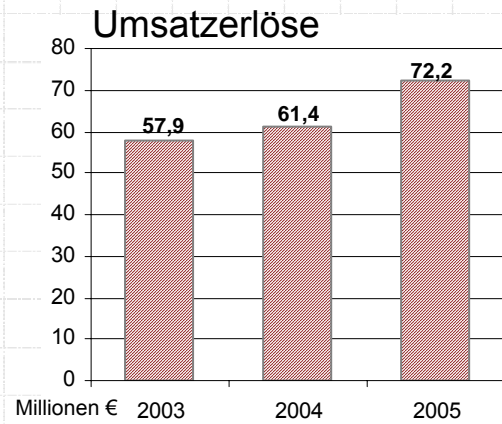
▪ Mietfläche	rd. 630.000 m <sup>2</sup>
Ladeneinheiten	rd. 1.660
Marktwert	rd. 2,3 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	160 Mio. €
Vermietungsstand	> 99 %

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

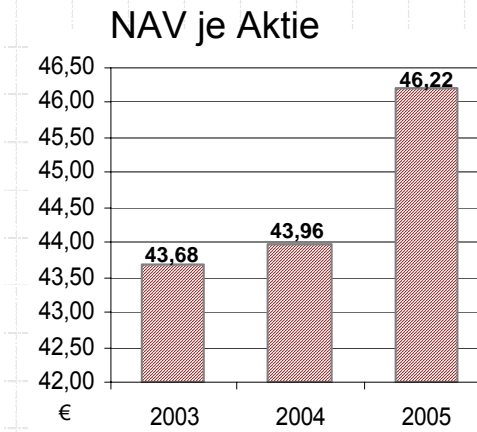
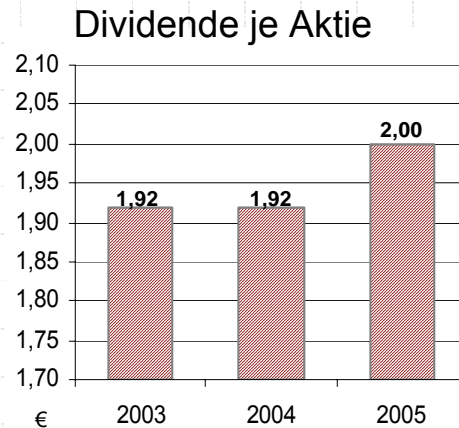
Auf einen Blick

**DES**  
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



\*unverwässert



Auf einen Blick

**DES**  
Deutsche EuroShop

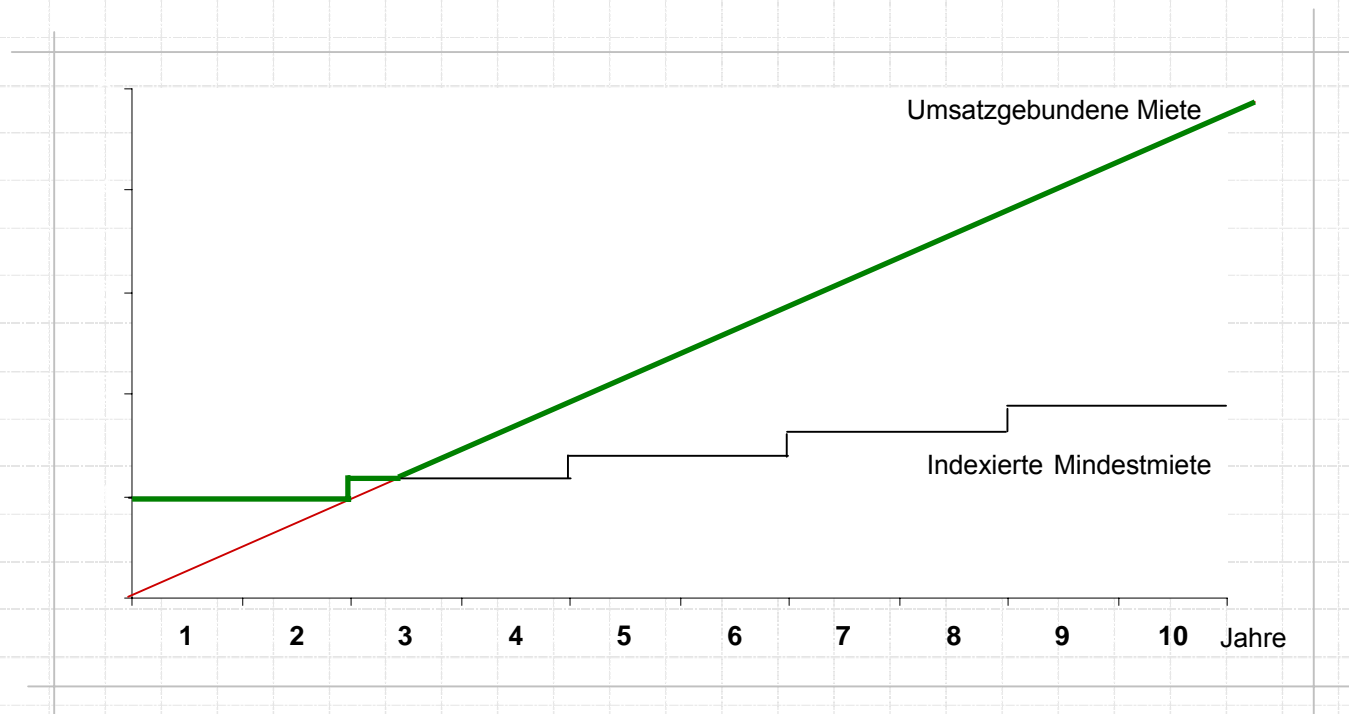
+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Dividendenrendite: aktuell **3,5 %** nach Steuern
- Rating: Portfolio als **sehr gut** (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei **47 %** (Plan: dauerhaft >45 %)
- Zinsdeckungsgrad: **58,4 %**
- 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

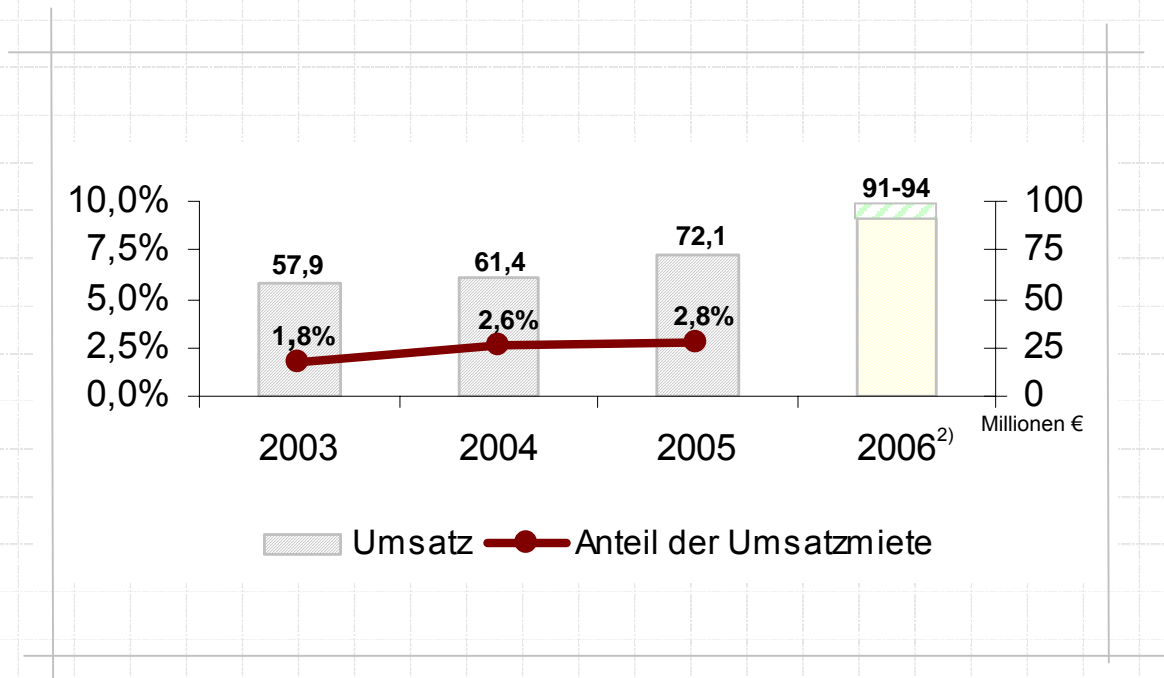
**Beteiligung am  
Umsatzwachstum  
des Einzelhandels**

Mietverträge

**DES**  
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Ø Miete per m<sup>2</sup> und Jahr: 240 - 300 €
- Ø Umsatz per m<sup>2</sup> und Jahr: 4.300 € <sup>1)</sup>
- Verhältnis Miete/Umsatz: 6,5 - 8,5 %
- Ø Restmietlaufzeit: > 8 Jahre



<sup>1)</sup> Ø deutscher Einzelhandel: 3.300 €

<sup>2)</sup> 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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

**DES**  
Deutsche EuroShop

Inland

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Standort	City-Arkaden Wuppertal	Stadt-Galerie Hameln	Stadt-Galerie Passau
Beteiligung	72,0 %	94,9 %	75,0 %
Mietfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	47.100
Stellplätze	1.000
Anzahl Geschäfte	rd. 190
Vermietungsstand	ca. 95 %
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 <sup>2</sup>	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 +++

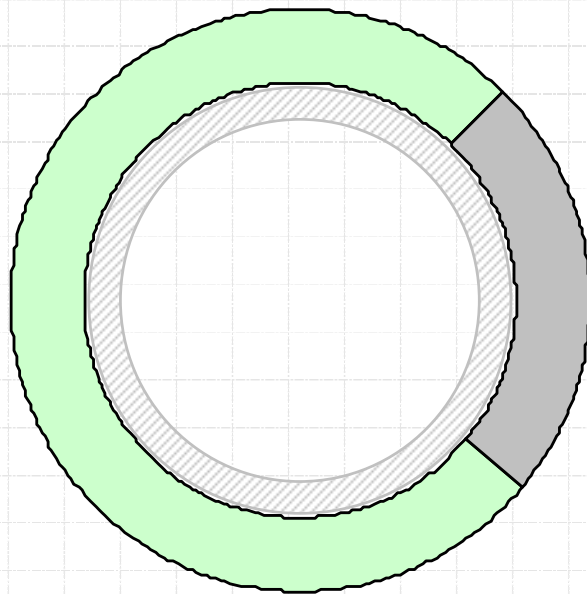


Namhafte Mieter

Unsere Mieter

**DES**  
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Sonstige

Mieterlösanteil 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**

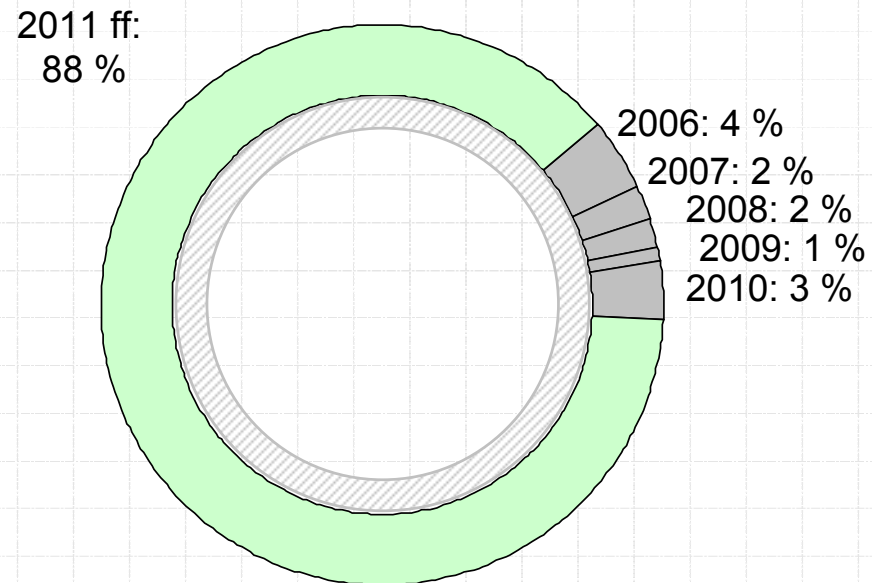
\*Stand: 31.12.2005;  
ohne Hameln, Passau, Klagenfurt und Danzig

### Mieterstruktur Top-10-Mieter \*



+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Langfristige Mietverträge  
sichern die Mieterlöse**



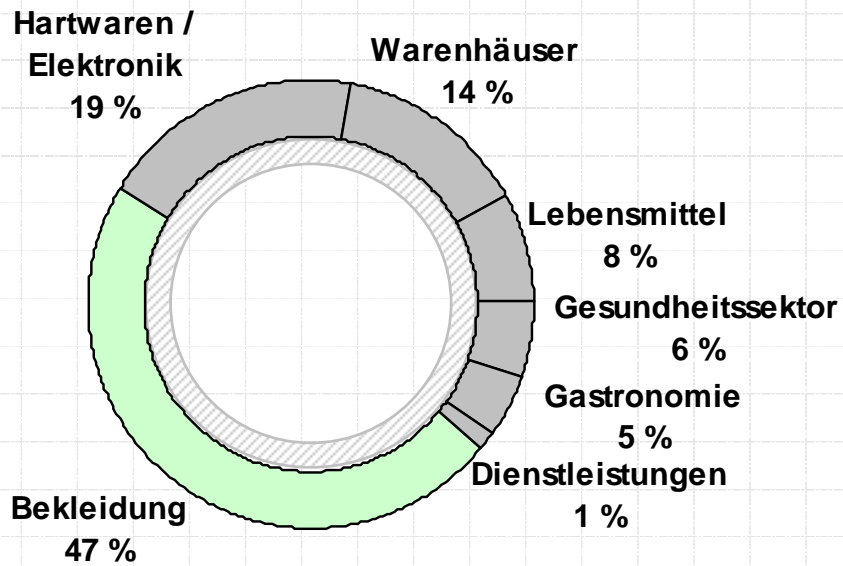
**Ø Restmietlaufzeit  
> 8 Jahre**

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

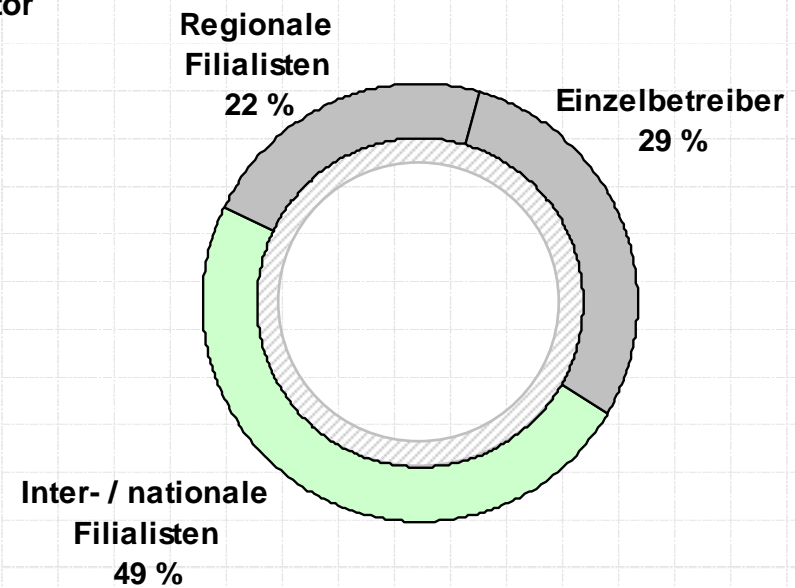
**Laufzeitenstruktur  
der Mietverträge\***

**DES**  
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



**Ausgewogener  
Branchen- und  
Mietermix**

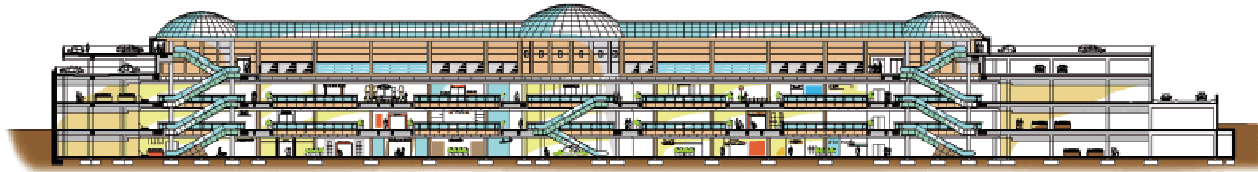


**Branchen- und  
Mietermix\***

**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 +++

<b>in T€</b>	<b>30.09.2006</b>	<b>31.12.2005</b>	<b>+/-</b>
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 +++



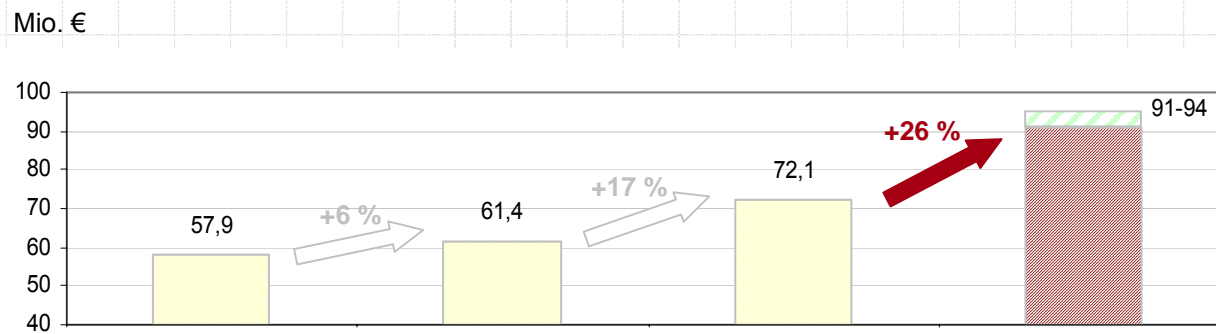
<b>in T€</b>	<b>01.01.- 30.09.2006</b>	<b>01.01.- 30.09.2005</b>	<b>+/-</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>68.728</b>	<b>53.328</b>	<b>29 %</b>
sonstige betriebliche Erträge	1.540	1.286	
Grundstücksbetriebs- u. verwaltungskosten	-10.382	-9.171	
sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.715	-2.627	
<b>EBIT</b>	<b>57.170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

## Gewinn- und Verlustrechnung

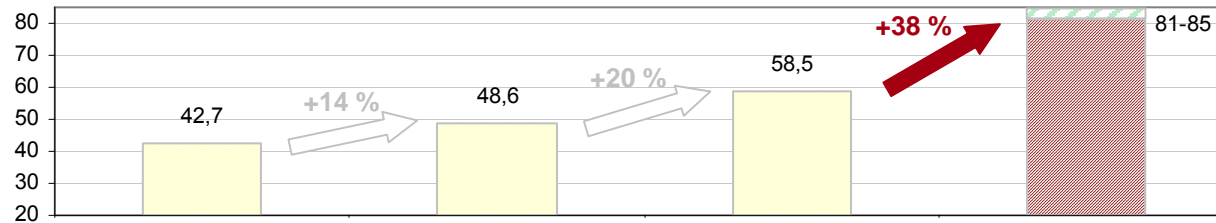
**DES**  
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

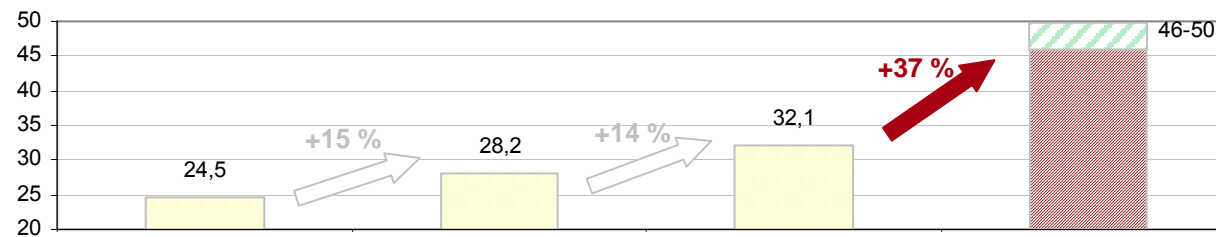
# Umsatz



# EBIT



# EBT <sup>1)</sup>



2003

2004

2005

2006

Ausblick

**DES**  
Deutsche EuroShop

2006

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

<sup>1)</sup> ohne Bewertungsergebnis



Unternehmen

Shoppingcenter

Finanzen

Shoppingcenter-Aktie

Anhang

Inhaltsübersicht

**DES**  
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

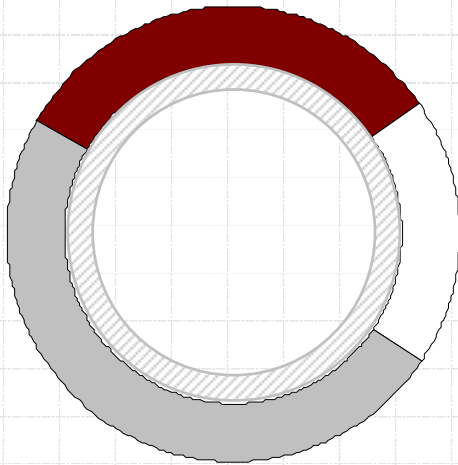
börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	21.999.998,72 €
Ausstehende Aktien	17.187.499 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende für 2005 (23.06.2006)	2,00 €
52W Hoch	58,24 €
52W Tief	47,00 €
Kurs (05.01.2007)	57,17 €
Marktkapitalisierung	983 Mio. €
Ø Tagesumsatz 2006	50.000 Stück
Indizes	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 %



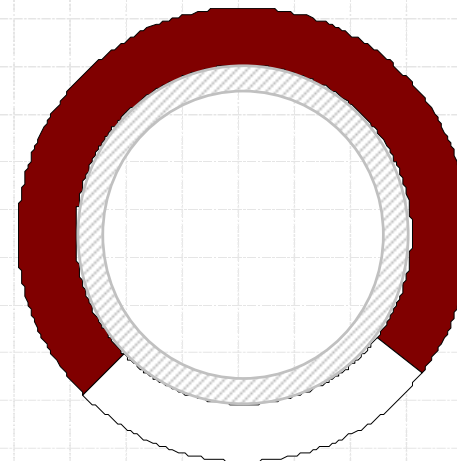
Familie Otto  
19 %

Institutionelle  
Investoren  
50 %

7.150 Aktionäre

Streubesitz 81 %

Inland 73%



Ausland 27 %

Aktionärsstruktur

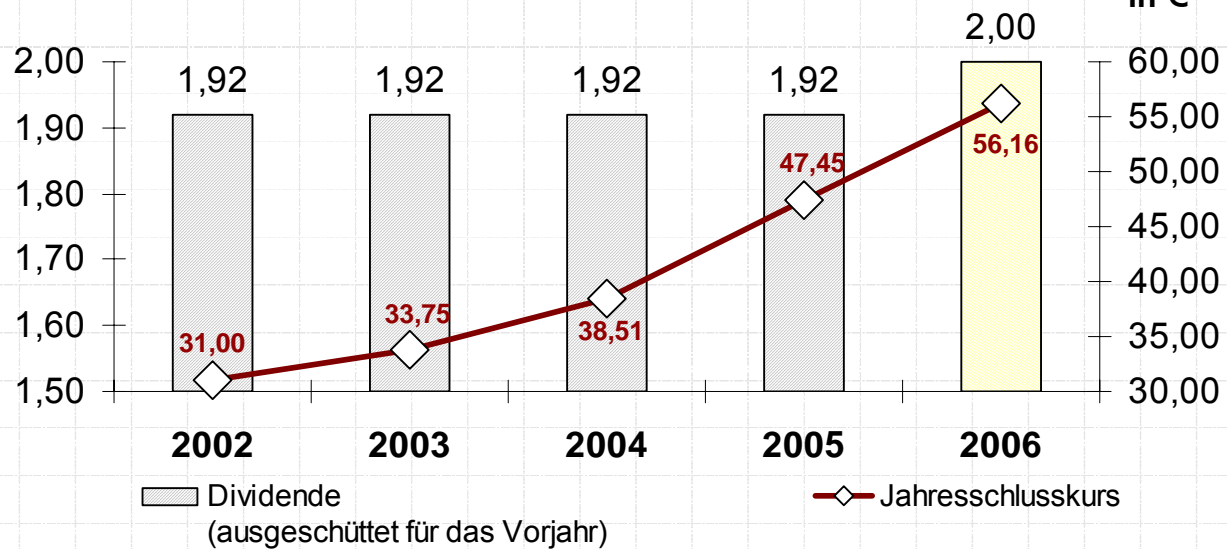
**DES**  
Deutsche EuroShop

Stand: 31. Dezember 2006

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Dividende  
in €

Aktien-  
kurs  
in €



5-Jahres-Performance:

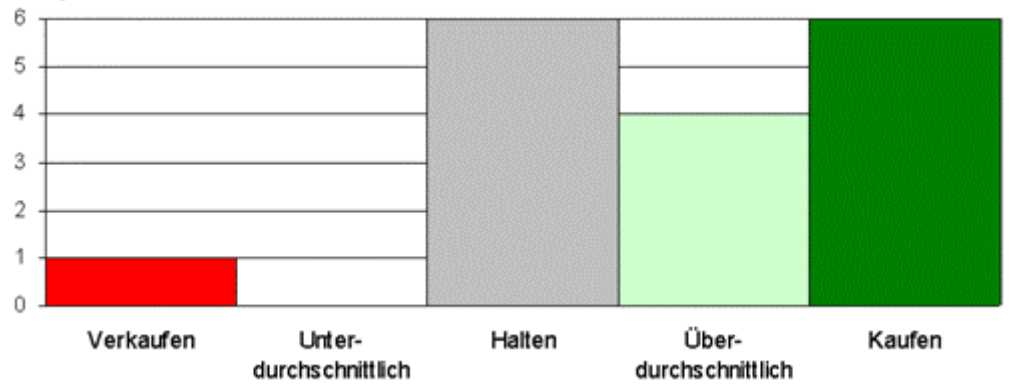
2002:	7,9 %	}	<b>Ø 18,7 % p.a.</b>
2003:	15,1 %		
2004:	19,8 %		
2005:	28,2 %		
2006:	22,6 %		

Performance

**DES**  
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

### Analysten



Ø / in €	2006	2007
EBIT (in Mio. €)	77,64	79,69
EPS	3,23	2,54
Dividende	2,01	2,08
Kursziel	58,64	

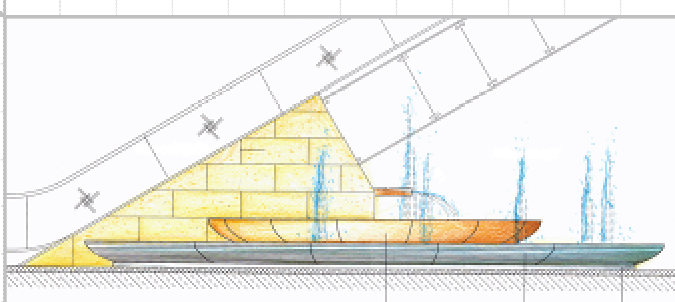


## Analysten Konsensus



+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Stand: 1. Januar 2007

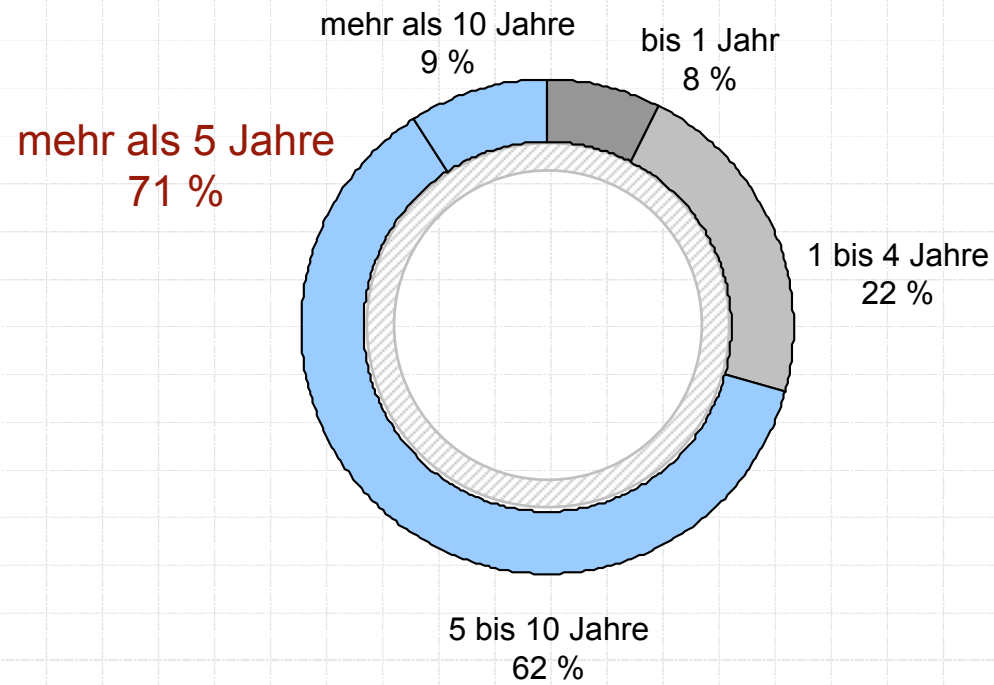


Unternehmen
Shoppingcenter
Finanzen
Shoppingcenter-Aktie
<b>Anhang</b>

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



Ø Effektivzinssatz  
5,50 %



Stand: 31. Dezember 2005

Restlaufzeiten der  
Verbindlichkeiten

**DES**  
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

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
24.04.07	WestLB German Real Estate Day, New York
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

+++ 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](mailto:ir@deutsche-euroshop.de)  
Web: [www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

ISIN: DE 000 748 020 4

Kontakt

**DES**  
Deutsche EuroShop

+++ Die Shoppingcenter-AG +++