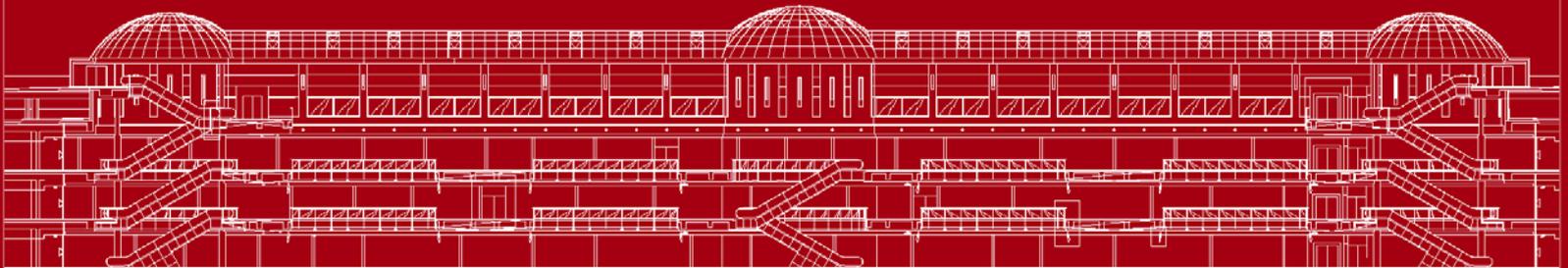
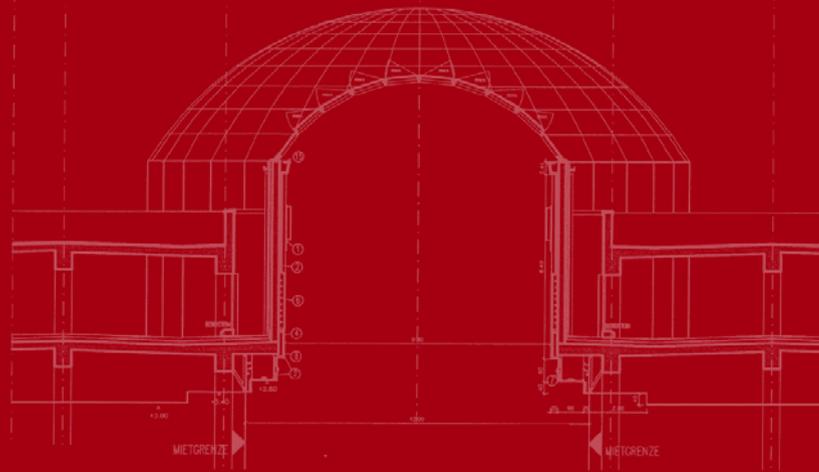


Building Business



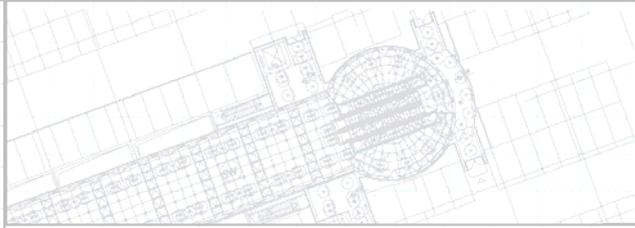
Unternehmenspräsentation

DES

Deutsche EuroShop AG

Mai 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
 - etablierte Standorte
 - hohe Qualität der Objekte

Pure Player

Equity Story

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Beteiligung an 15 Shoppingcentern in Innenstadtlage und an etablierten Standorten – elf in Deutschland und je eines in Italien, Österreich, Polen und Ungarn

**15 Center:
14 in Betrieb
1 in Bau**

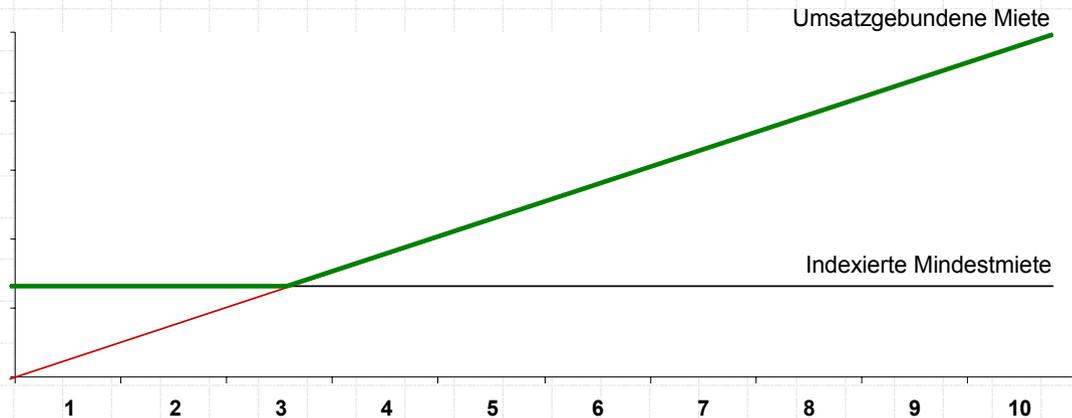
	Insgesamt	Deutsche EuroShop
▪ Mietfläche	584.500 m ²	377.600 m ²
Ladeneinheiten	rd. 1.415	
Investitionsvolumen	2,1 Mrd. €	1,4 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	139 Mio. €	90 Mio. €

- 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 Monat: 20 - 25 €
- Ø Umsatz per m² und Jahr: 4.300 €
- Verhältnis Miete/Umsatz: 6,5 - 8,5 %

**Beteiligung am
Umsatzwachstum
des Einzelhandels**

Mietverträge

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Dividendenrendite aktuell 3,6 % nach Steuern
- Rating: Portfolio als sehr gut (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei 51 % (Plan: dauerhaft >45 %)

Millionen €	2003	2004	2005
Umsatzerlöse	57,9	61,4	72,1
EBIT	39,5	49,8	57,5
EBT vor Neubewertung	21,3	29,2	31,1
EBT	26,9	37,3	81,1
Ergebnis je Aktie (€) ¹⁾	1,22	1,78	3,09
Free Cash Flow je Aktie (€)	1,79	1,96	2,10
Dividende je Aktie (€)	1,92	1,92	2,00 ²⁾
NAV je Aktie (€)	43,68	43,96	46,22

Auf einen Blick

DES
Deutsche EuroShop AG

¹⁾ unverwässert ²⁾ Vorschlag

+++ 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 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	Atlmarkt-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	96 %	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 %	> 50 %
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
Beteiligung	100 %
Mietfläche in m ²	15.200
Stellplätze	1.100
Anzahl Geschäfte	rd. 40
Vermietungsstand	100 %
Einzugsgebiet	rd. 0,3 Mio. Einwohner
Eröffnung	1998

Shoppingcenter

DES
Deutsche EuroShop AG

Europa

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

	Gesamt Inland	Gesamt Ausland	Gesamt Deutsche EuroShop
Mietfläche in m ²	464.700	119.800	584.500
Stellplätze	15.920	3.730	19.650
Anzahl Geschäfte	1.025	390	1.415
Vermietungsstand*	99 %	100 %	99 %
Einzugsgebiet	9,7 Mio. Einwohner	2,2 Mio. Einwohner	11,9 Mio. Einwohner

Shoppingcenter Gesamtübersicht

DES
Deutsche EuroShop AG

*Mit Büroflächen, ohne Hameln

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Douglas

Street One

GORTZ

Peek & Cloppenburg
DÜSSELDORF

GALERIA
KAUFTOF

C&A

H&M

ALDI
SÜD

Sinn & Leffers

NORDSEE

MEXX

ZARA

Namhafte
Mieter

s.Oliver

Media Markt

INTERSPORT

GERRY WEBER

KARSTADT

DEICHMANN

Bijou Brigitte
modische Accessoires AG

ESPRIT

REWE

HALLHUBER

SATURN

ANSON'S

Tchibo

Thalia
BÜCHER

UNITED COLORS
OF BENETTON.

NEWYORKER

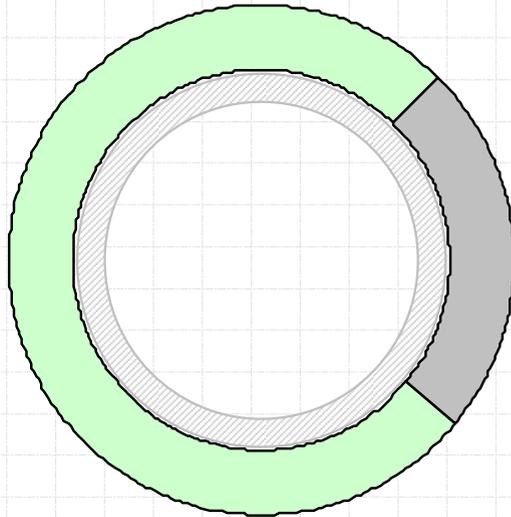
dm

Fielmann

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**

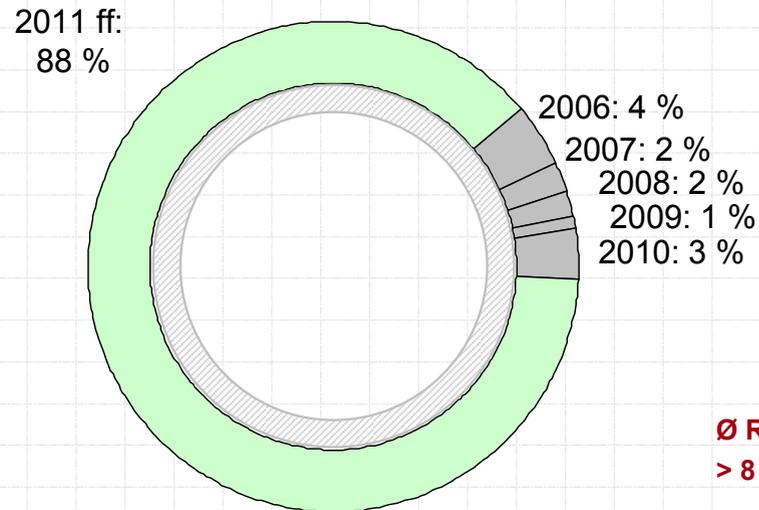
Mieterstruktur
Top-10-Mieter *

DES
Deutsche EuroShop AG

*Stand: 31.12.2005; ohne Hameln und Klagenfurt

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Langfristige Mietverträge
sichern die Mieterlöse**



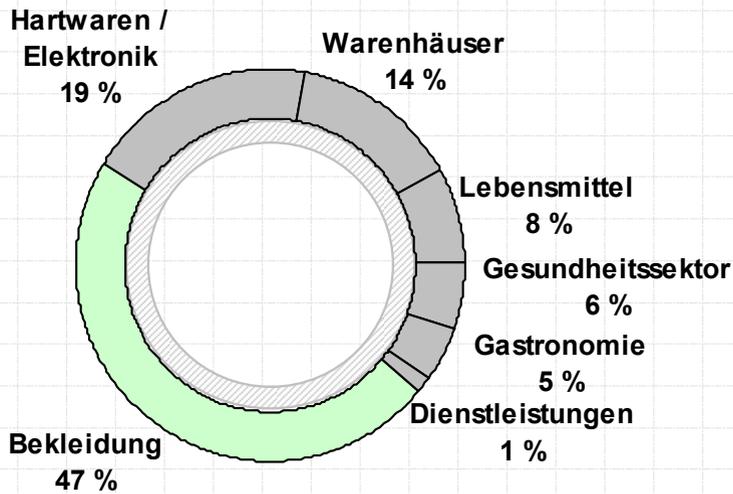
**Ø Restmietlaufzeit
> 8 Jahre**

**Laufzeitenstruktur
der Mietverträge***

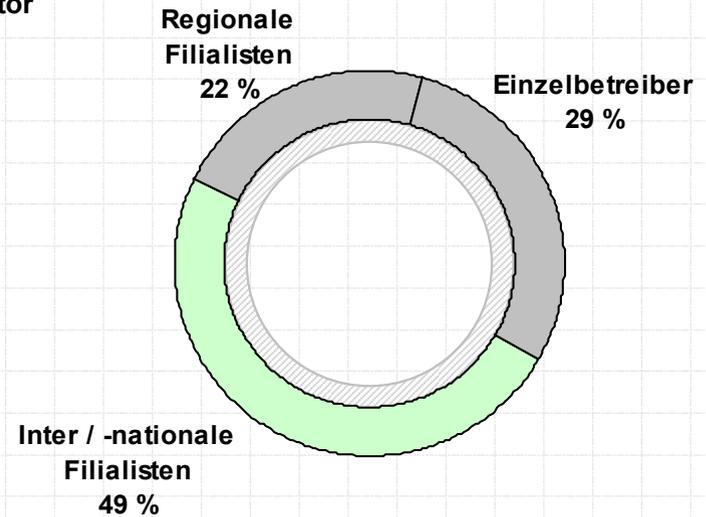
DES
Deutsche EuroShop AG

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

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



**Ausgewogener
Branchen- und
Mietermix**

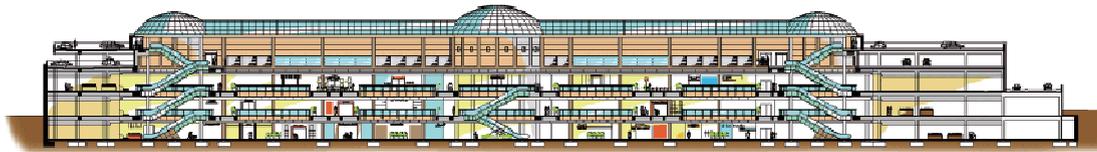


**Branchen- und
Mietermix***

DES
Deutsche EuroShop AG

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

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Unternehmen

Shoppingcenter

Finanzen

Shoppingcenter-Aktie

Anhang

Inhaltsübersicht

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

in T€	30.12.2005	31.12.2004	+/-
Anlagevermögen	1.327.005	1.203.251	123.754
Umlaufvermögen	216.553	166.957	49.596
Bilanzsumme Aktiva	1.543.558	1.370.208	173.350
Eigenkapital	787.446	684.412	103.034
Langfr. Verpflichtungen	616.373	597.662	18.711
Passive latente Steuern	69.826	51.676	18.150
Kurzfr. Verpflichtungen	69.913	36.458	33.455
Bilanzsumme Passiva	1.543.558	1.370.208	173.350

Bilanz

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

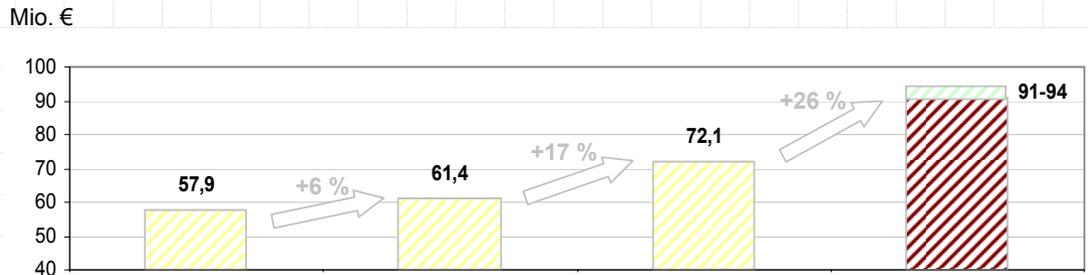
in T€	01.01.- 31.12.2005	01.01.- 31.12.2004	+/-
Umsatzerlöse	72.121	61.421	17 %
sonstige betriebliche Erträge	2.264	9.343	
Grundstücksbetriebs- u. verwaltungskosten	-12.330	-15.719	
sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.558	-5.287	
EBIT	57.497	49.758	16 %
Zinsergebnis	-31.354	-25.312	
Erträge aus Beteiligungen	5.001	4.799	
Finanzergebnis	-26.353	-20.513	
Bewertungsergebnis	49.948	8.018	
EBT	81.092	37.263	118 %
Steuern	-19.441	-10.836	
Konzernergebnis	61.651	26.427	
Anteil Konzernfremde	12.946	-1.309	
Anteil Konzernaktionäre	48.705	27.736	76 %

Gewinn- und Verlustrechnung

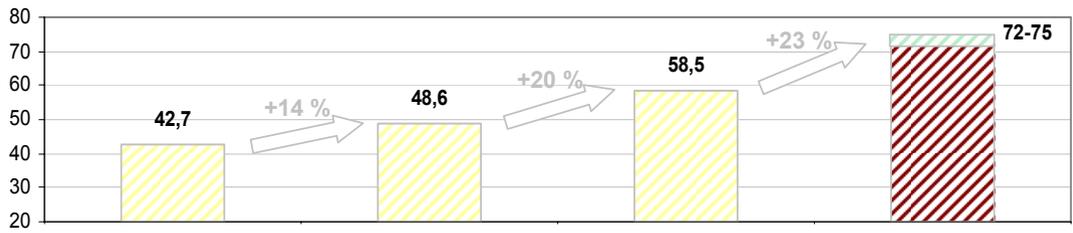
DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

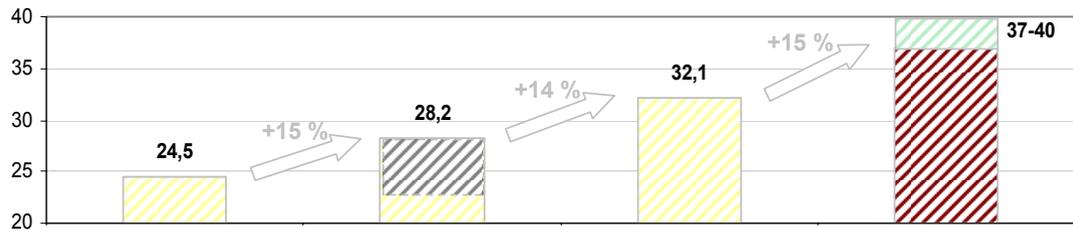
Umsatz



EBIT¹⁾



EBT^{1) 2)}



2003

2004

2005

2006

Ausblick

2006



Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

1) währungsbereinigt
2) 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
Dividendenvorschlag für 2005 (22.06.2006)	2,00 €
52W Hoch	58,24 €
52W Tief	40,76 €
Kurs (03.05.2006)	55,98 €
Marktkapitalisierung	962 Mio. €
Ø Tagesumsatz 2006	38.000 Stück
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30
Amtlicher Handel	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: DEQn.DE
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler, WestLB

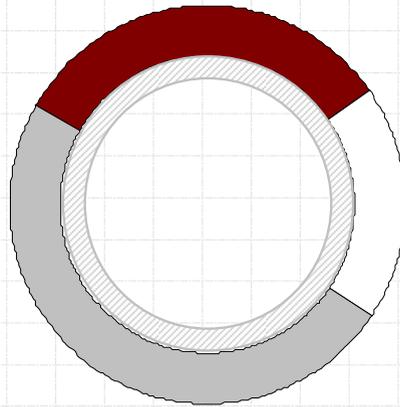
Kennzahlen der Aktie

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Private Investoren 31 %

7.200 Aktionäre

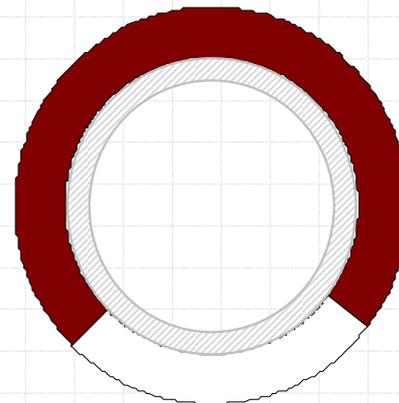


Familie Otto
19 %

Streubesitz 81 %

Institutionelle
Investoren
50 %

Inland 73%



Ausland 27 %

Aktionärsstruktur

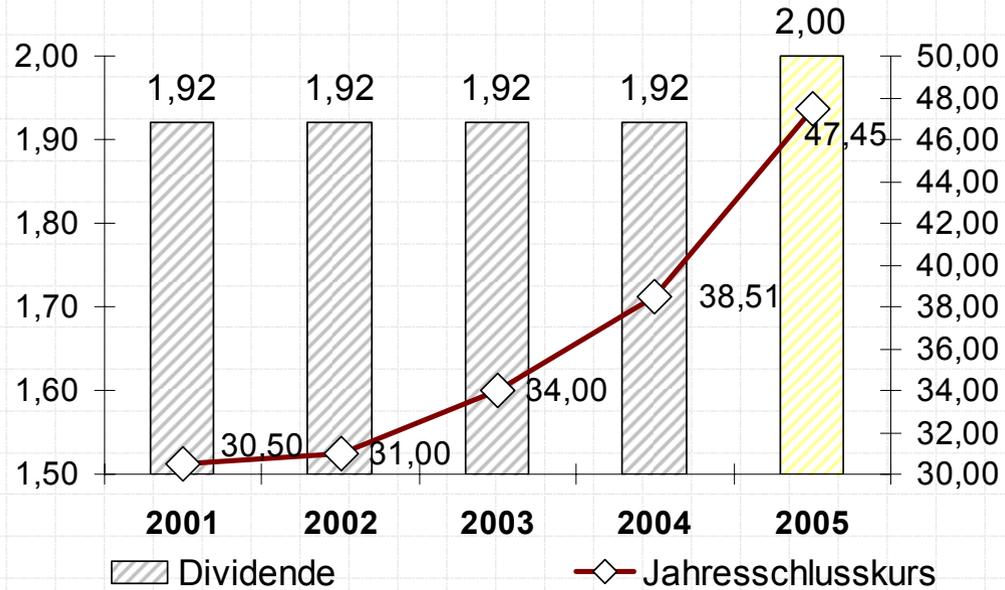
DES
Deutsche EuroShop AG

Stand: 03. Mai 2006

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Dividende
in €

Aktienkurs
in €

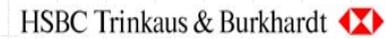


Dividendenpolitik

DES
Deutsche EuroShop AG

2005: Dividendenvorschlag

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Coverage



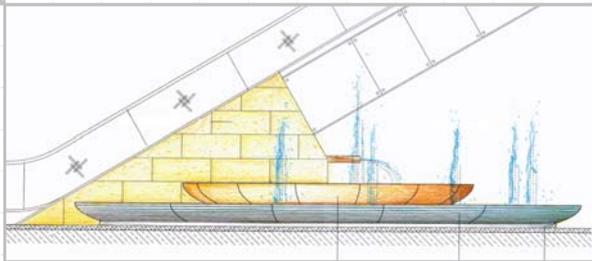
+++ Die Shoppingcenter-AG +++

	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	07.04.2006	↑	Akkumulieren/ Accumulate	60,00	2,88	2,31	2,55	2,00	2,00	2,00	58,00	68,00	73,00
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.	07.02.2006	↓	Reduzieren/ Reduce	47,00	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
M.M. Warburg & Co	09.02.2006	↑	Kaufen/ Buy	57,00	2,82	2,29	2,36	2,00	2,10	2,20	58,80	75,20	78,70
West LB	03.04.2006	↓	Halten/ Hold	59,00	2,80	2,75	3,30	2,00	2,00	2,00	56,00	68,00	70,00
Durchschnitt/ Average				53,38	2,34	2,40	2,78	2,00	2,02	2,06	58,20	67,51	72,43
Median				53,00	2,31	2,31	2,51	2,00	2,00	2,03	57,70	68,00	72,70
Minimum				46,00	1,42	1,52	1,62	2,00	2,00	2,00	55,00	58,50	64,60
Maximum				60,00	2,88	3,29	4,48	2,00	2,10	2,20	64,25	75,20	80,80

Analysten Konsensus

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Unternehmen

Shoppingcenter

Finanzen

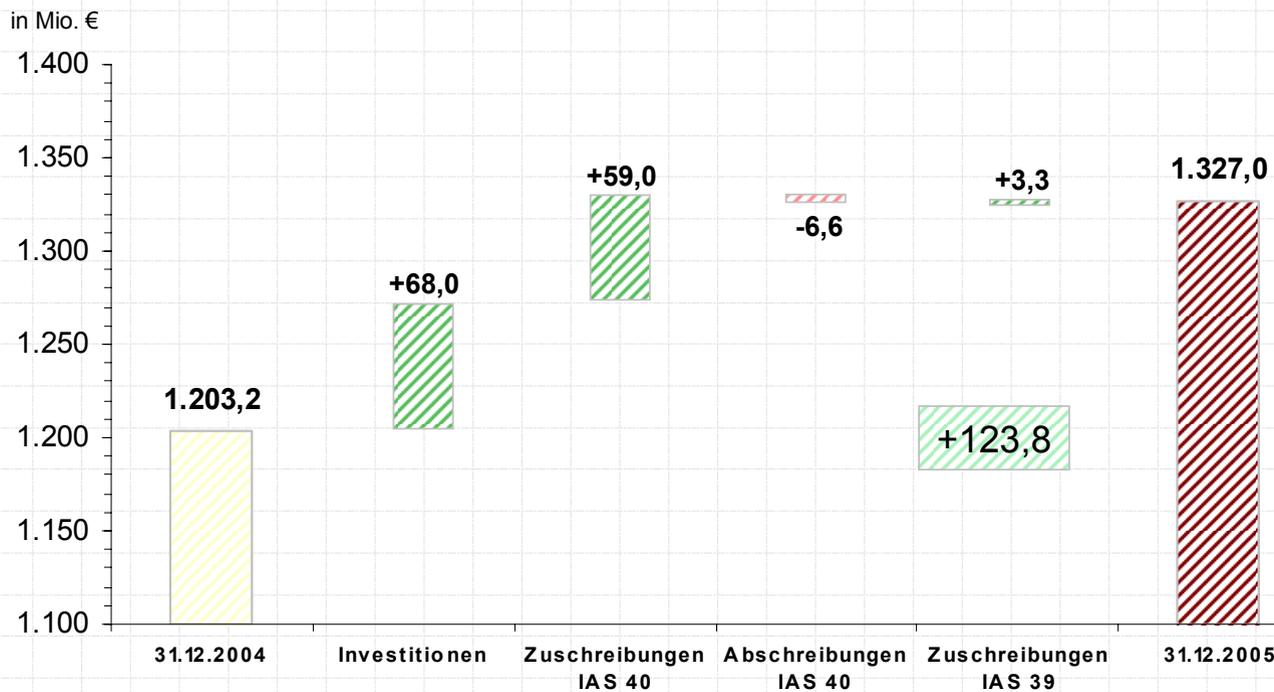
Shoppingcenter-Aktie

Anhang

Inhaltsübersicht

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Ø Investitionsrating weiter A (sehr gut)
Hamburg und Wetzlar starten mit A-Rating

Ø Cap rate unverändert bei 6,54 %

Ø Nettoanfangsrendite 5,5 %

Überleitung
Anlagevermögen

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

in T€	2005	2004
Anlagevermögen	1,327,005	1,203,251
Umlaufvermögen	216,553	166,957
Gesamtvermögen	1,543,558	1,370,208
abzgl. langfristige Verpflichtungen	-636,427	-597,662
abzgl. kurzfristige Verpflichtungen	-49,859	-36,458
Nettovermögen	857,272	736,088
abzgl. Eigenkapitalanteil Konzernfremde	-62,792	-49,271
Nettovermögen Deutsche EuroShop = Net Asset Value	794.480	686.817
Anzahl Aktien in Stück	17.187.499	15.625.000
Net Asset Value je Aktie in €	46,22	43,96

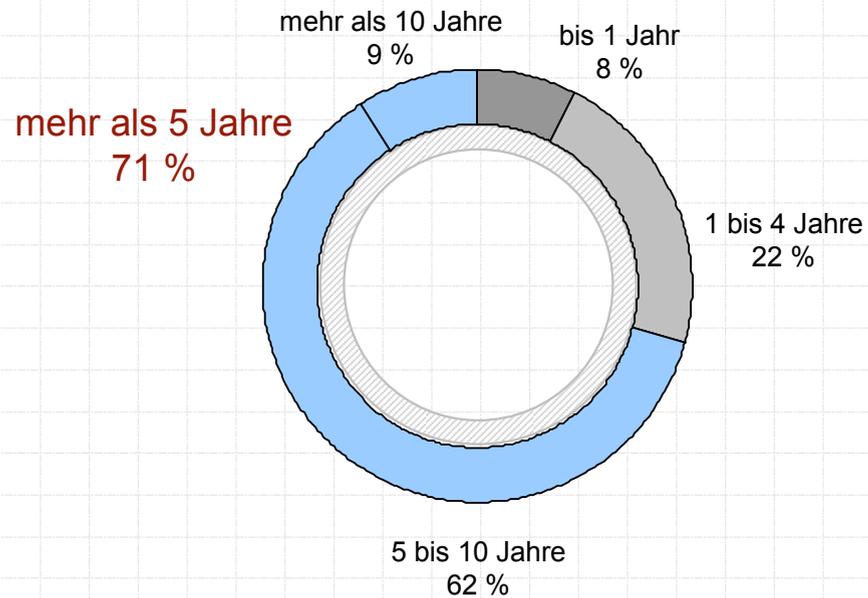
Net Asset Value

2005

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Ø Effektivzinssatz
5,50 %

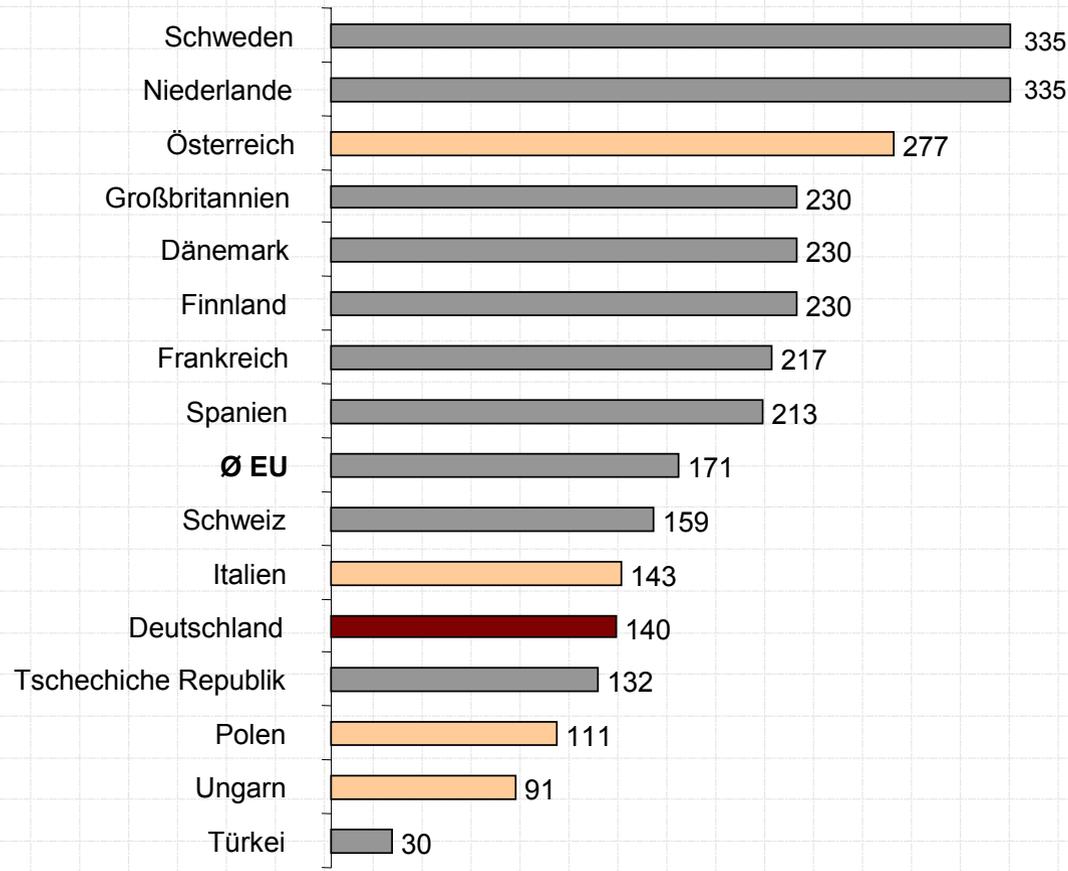


Stand: 31. Dezember 2005

Restlaufzeiten der
Verbindlichkeiten

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



**Bruttogeschossfläche
je 1.000 Einwohner**

**Shoppingcenter
in Europa**

DES
Deutsche EuroShop AG

Stand: 3/2006; Quelle: Cushman & Wakefield

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

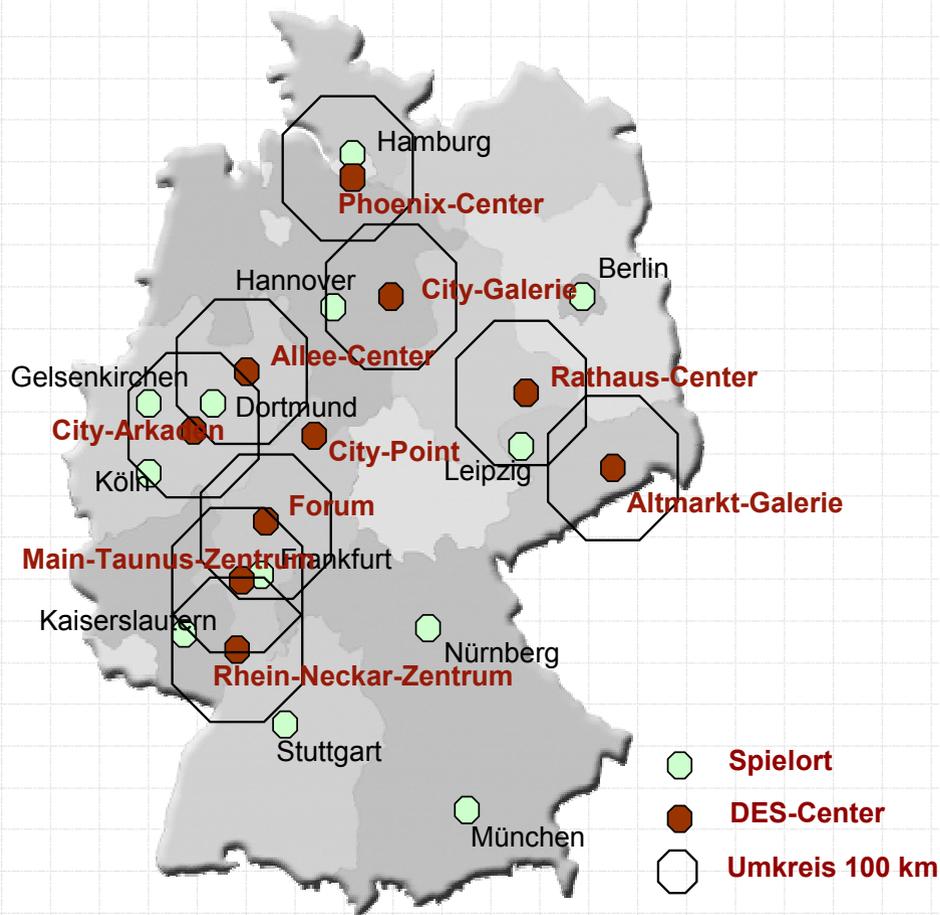
Anbieter	Flächenbedarf in m ² 1990	Flächenbedarf in m ² 2006
Schuhfachmarkt	250 - 400	400 - 800
Sport	450 - 600	1.000 - 3.000
Apotheke	150 - 200	350 - 800
Parfümerie	150 - 200	350 - 1.000
Bücher	250 - 350	600 - 2.000
Unterhaltungselektronik	150 - 2.500	3.500 - 5.000
Lebensmittel-Discounter	400 - 600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

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

**Veränderung des
Flächenbedarfs**

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



8 der 12 Spielorte liegen im Einzugsgebiet von DES-Centern

WM 2006

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- 15.05. Zwischenbericht 1. Quartal 2006
- 16.-19.05. Roadshow Paris, Zürich, Madrid, Edinburgh
- 25.05. Citigroup Jour fixe, London
- 26.05. Roadshow Dublin
- 31.05. Deutsche Bank German Corporate Conference, Frankfurt
- 01.06. Kempen & Co. European Property Seminar, Amsterdam
- 07.06. Cheuvreux European Small- & MidCap Conference, London
- 15.06. Morgan Stanley Property Conference, London
- 22.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 29.06. WestLB German Properties & Financials Conference, Zürich
- 11.08. Halbjahresbericht 2006
- 16.08. Roadshow Wien
- 26.09. HVB German Investment Conference, Munich
- 12.10. 6. Fachkonferenz der Initiative Immobilienaktie, Frankfurt am Main
- 14.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2006
- 15.-16.11. WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
- 21.11. Roadshow Mailand
- 27.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt

Finanzkalender

2006

DES

Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

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
Web: www.deutsche-euroshop.de

ISIN: DE 000 748 020 4

Kontakt

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++