

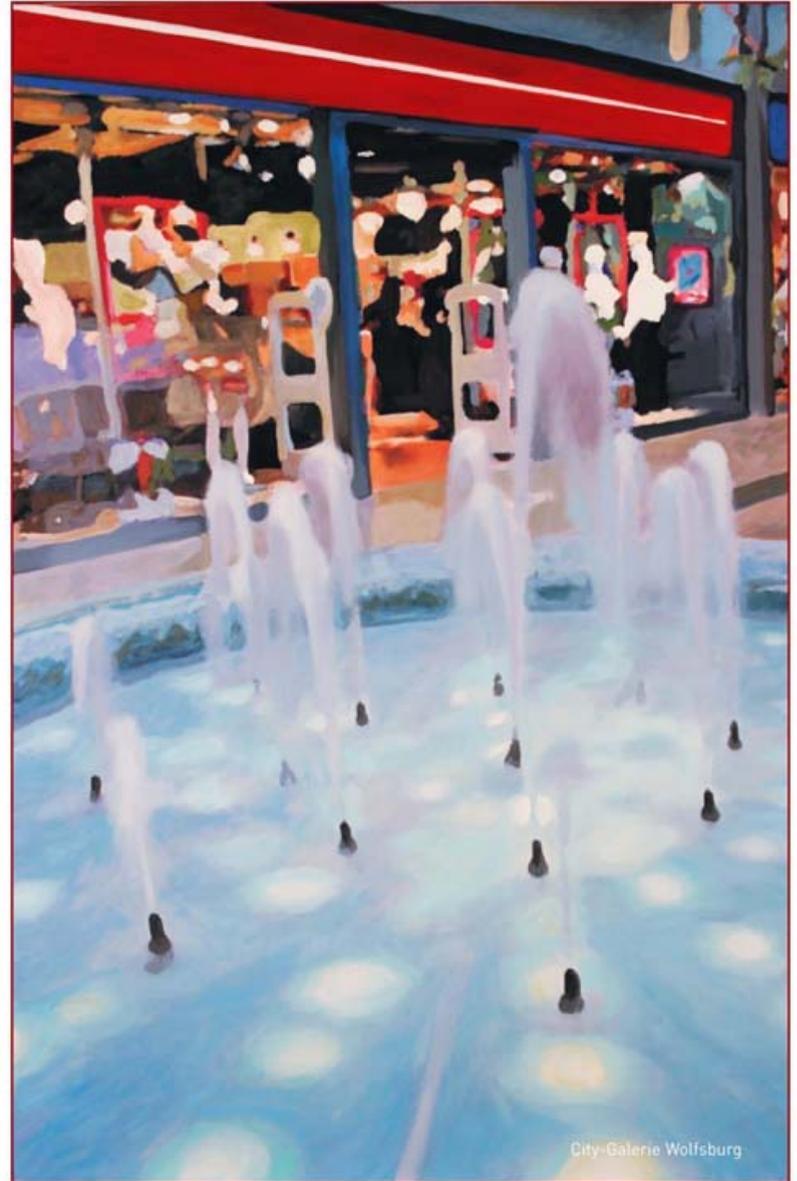
The Art of Shopping

Unternehmenspräsentation

März 2006

The Art of Shopping

Unternehmen



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

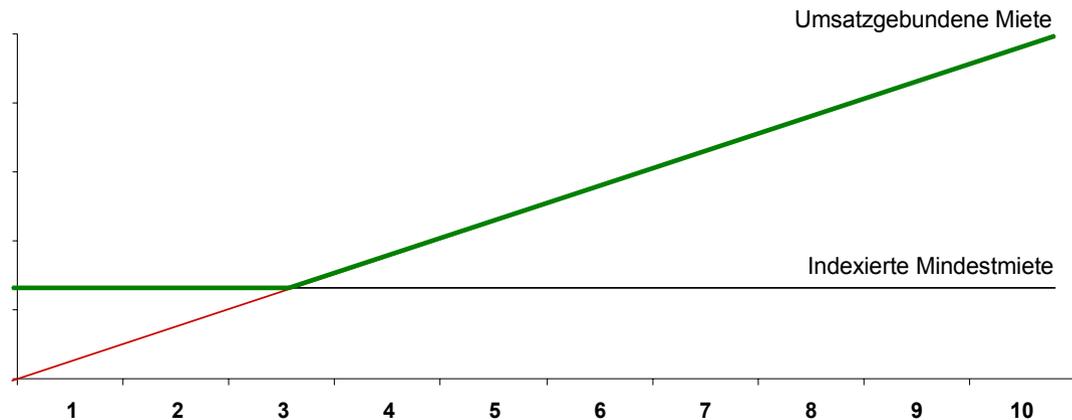
	Insgesamt	Deutsche EuroShop
▪ Mietfläche	581.500 m ²	380.000 m ²
Ladeneinheiten	rd. 1.450	
Investitionsvolumen	2,1 Mrd. €	1,4 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	141 Mio. €	91 Mio. €

- 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 3,7 % 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

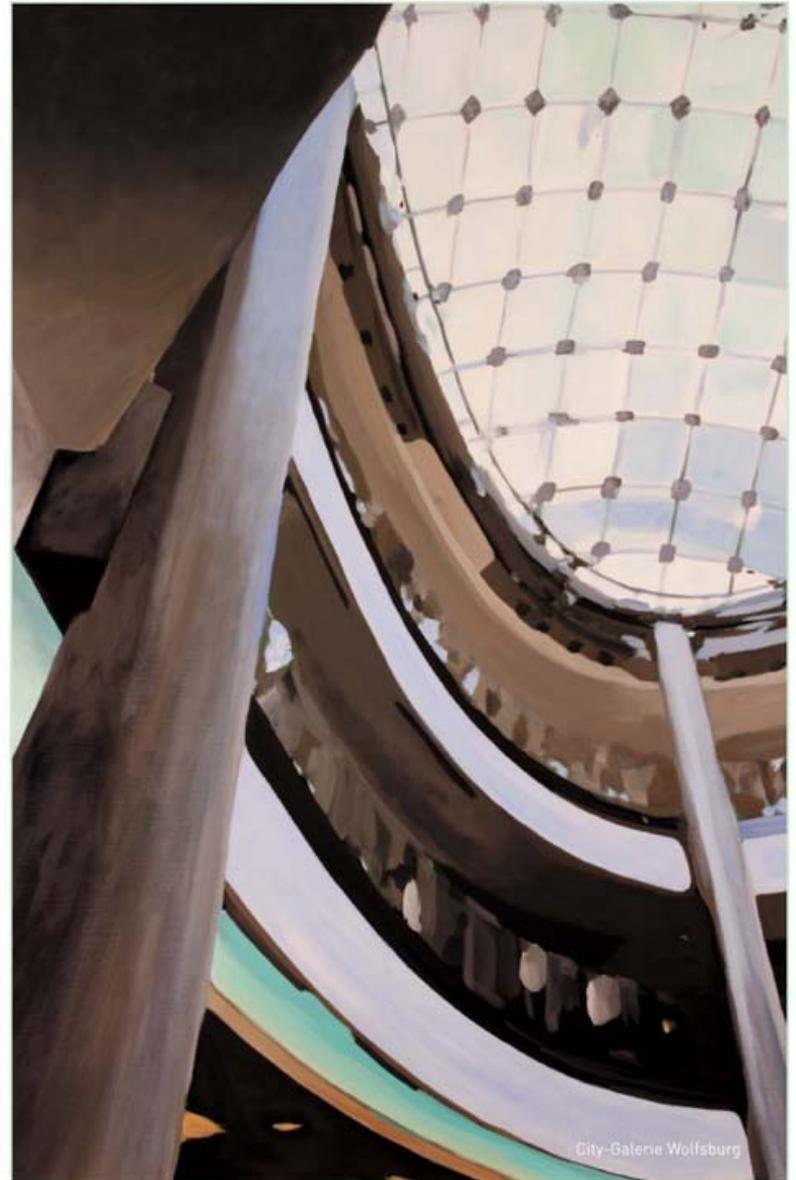
**Fokus auf NAV und
Dividende**

**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

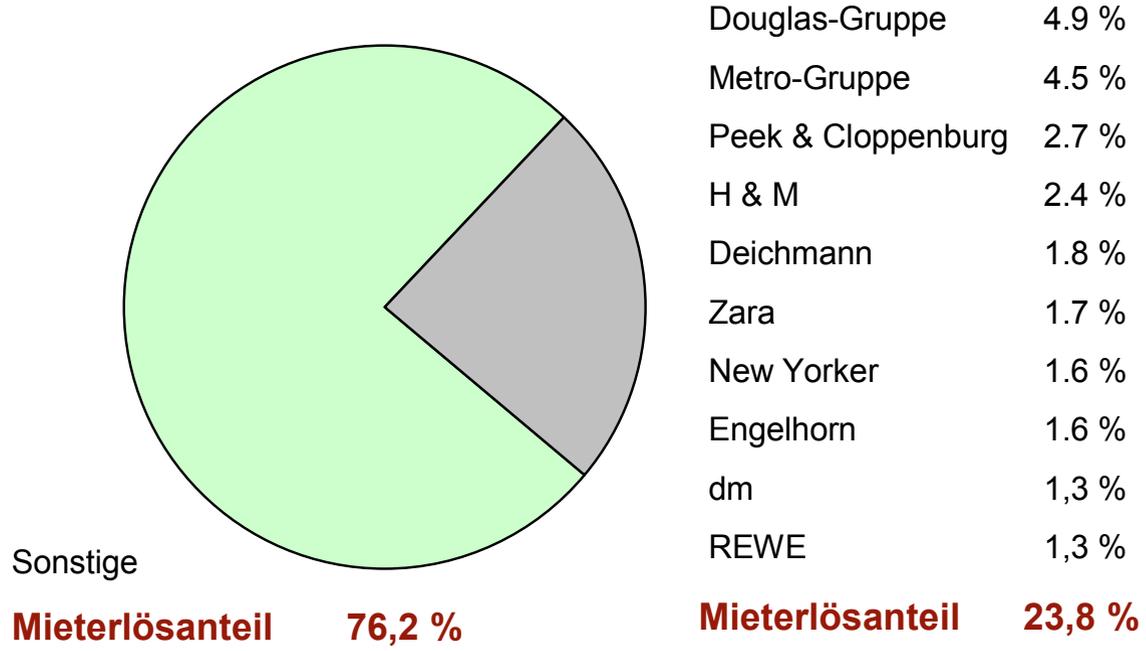


Namhafte Mieter



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

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

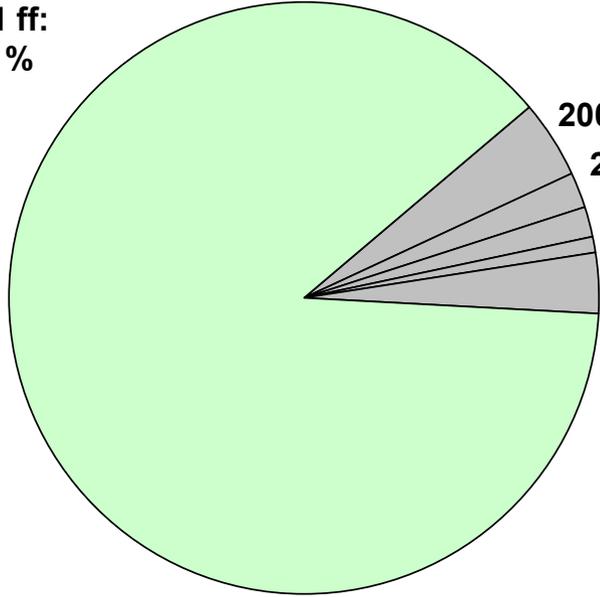


**Laufzeitenstruktur
der Mietverträge***

**Langfristige Mietverträge
sichern die Mieterlöse**

**Ø Restmietlaufzeit
> 8 Jahre**

**2011 ff:
88 %**



2006: 4 %

2007: 2 %

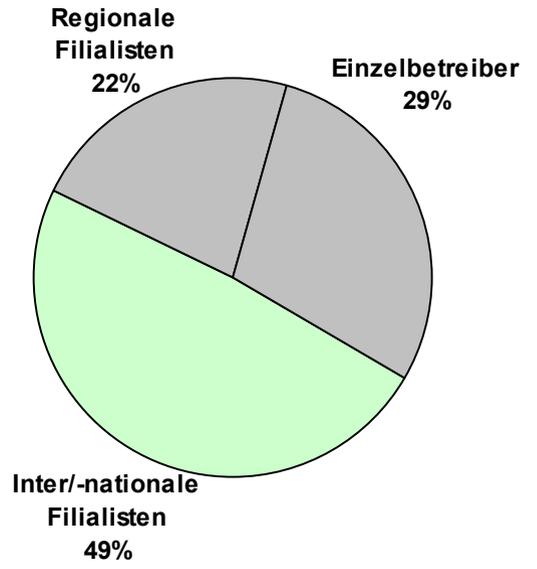
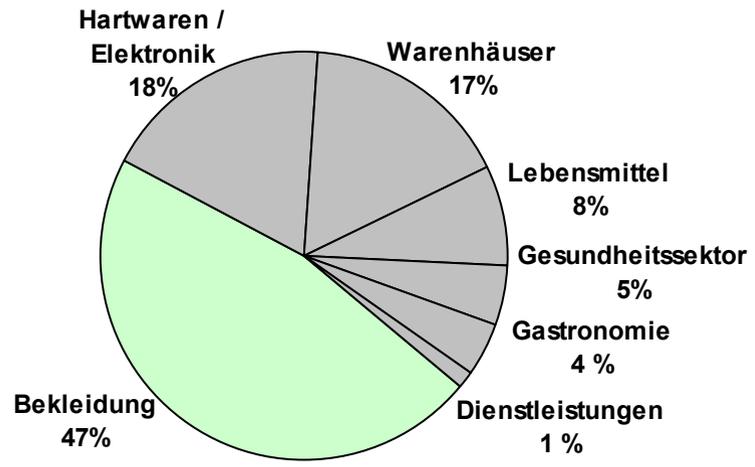
2008: 2 %

2009: 1 %

2010: 3 %

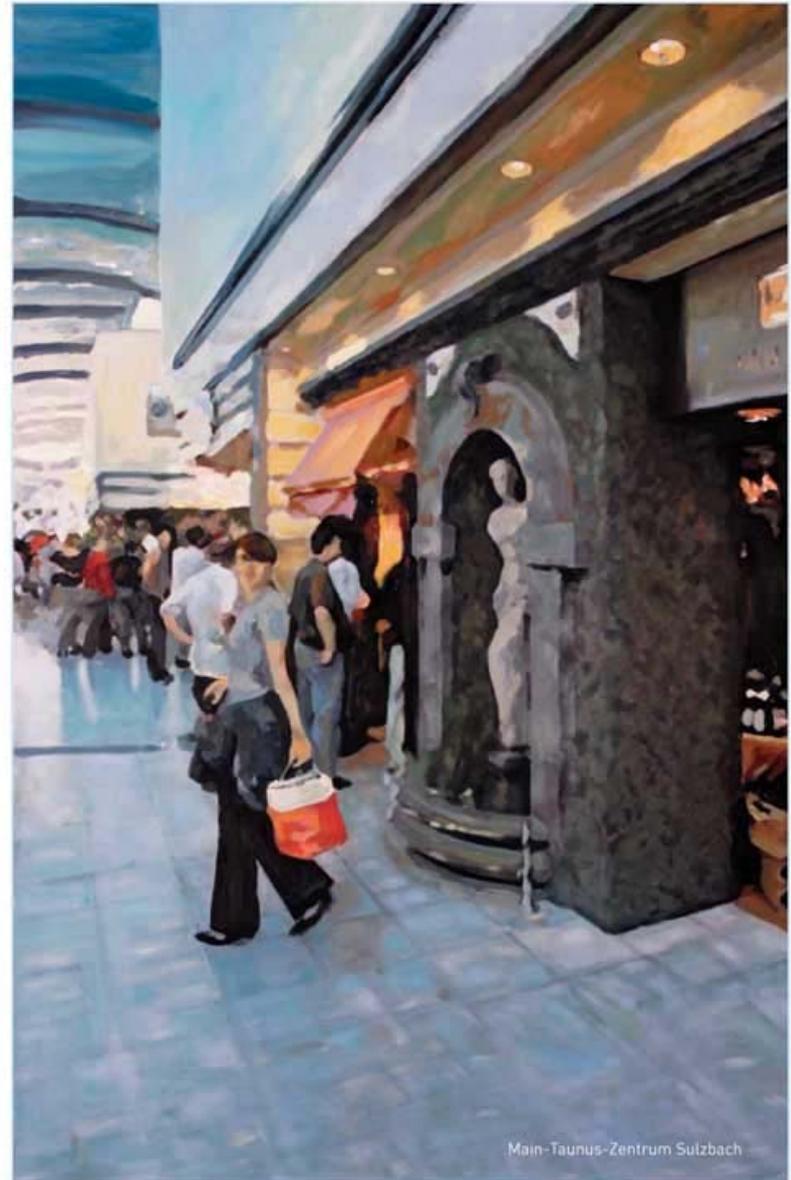
Branchen- und Mietermix*

Ausgewogener Branchen- und Mietermix



The Art of Shopping

Finanzen



Main-Taunus-Zentrum Sulzbach

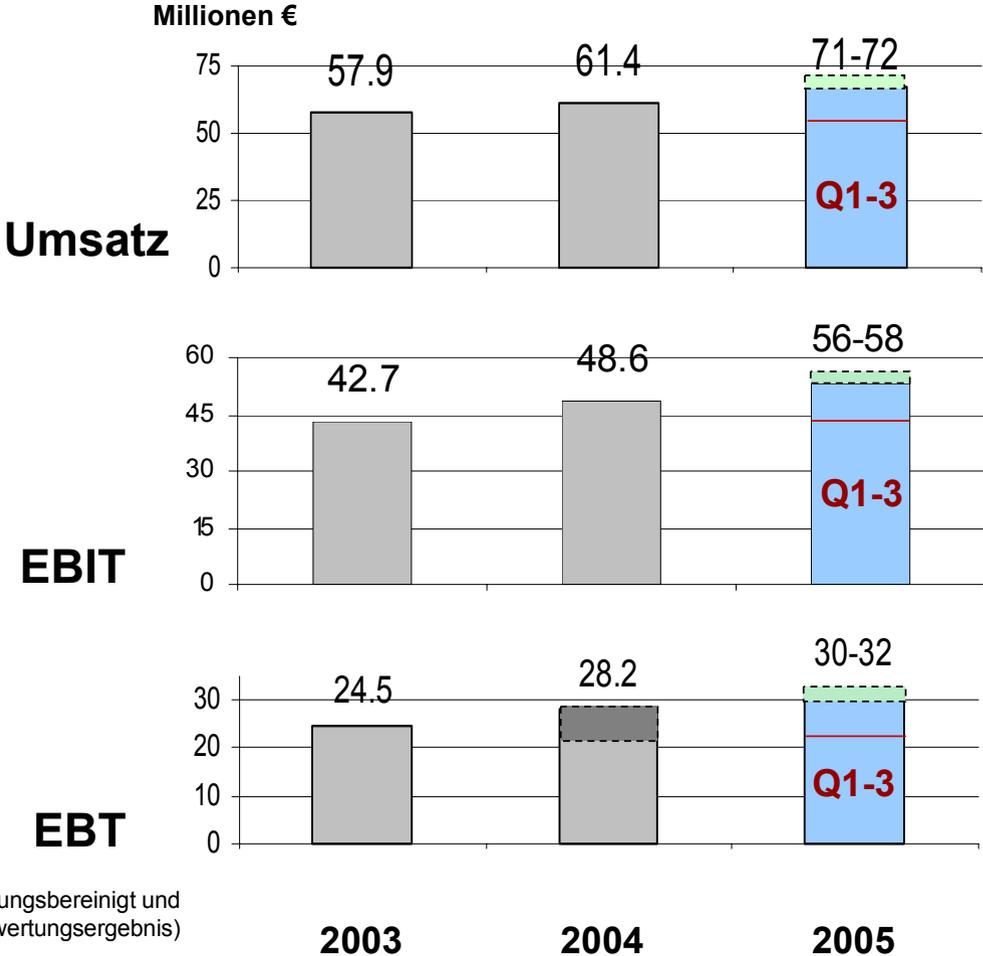
**Zusammenfassung
1. – 3. Quartal 2005**

▪ 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

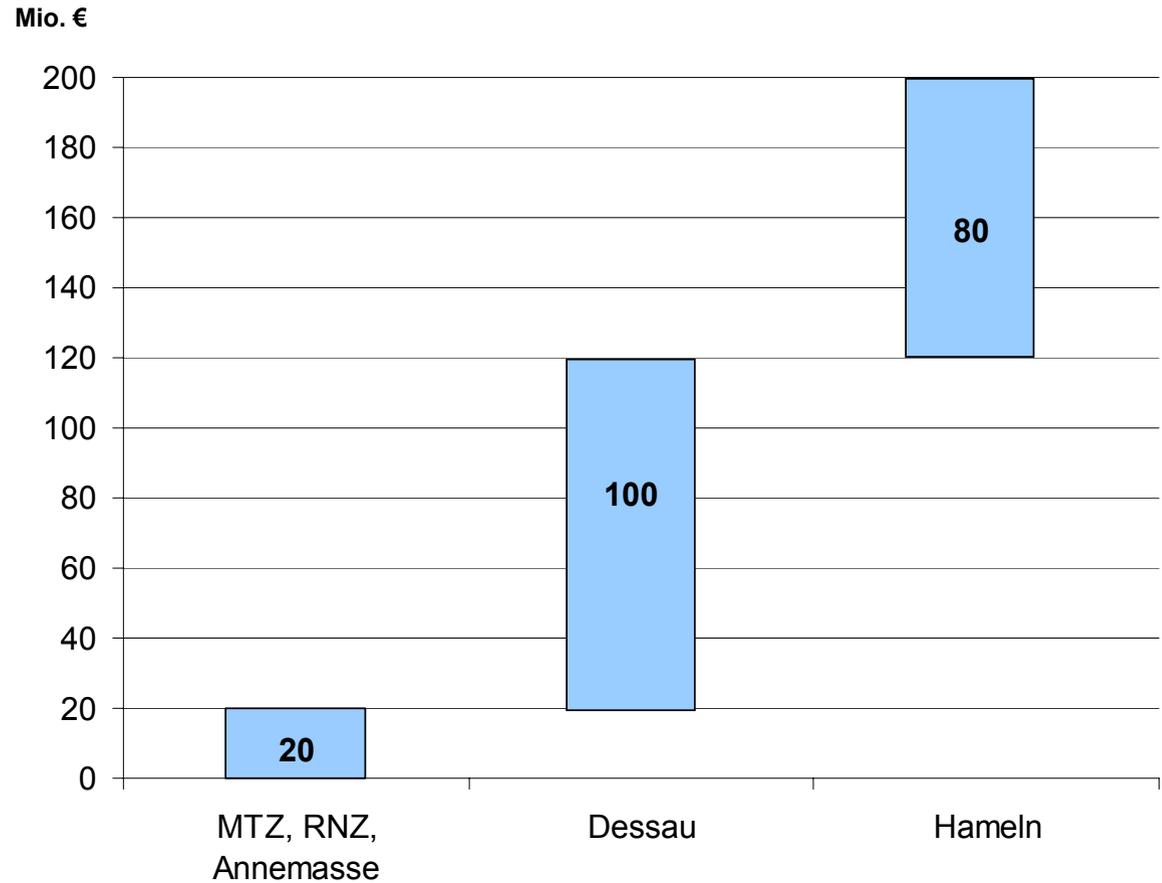
2006: Anstieg von Umsatz und operativen Ergebnis um rd. 20 %



(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

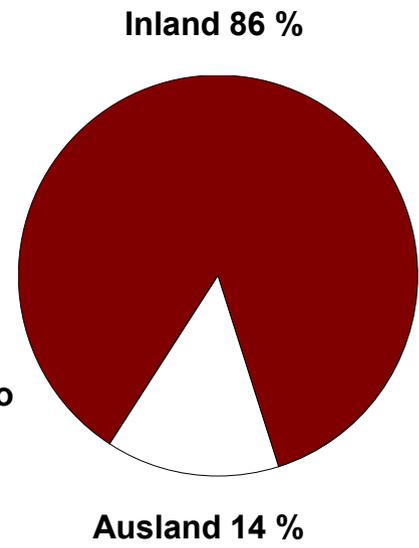
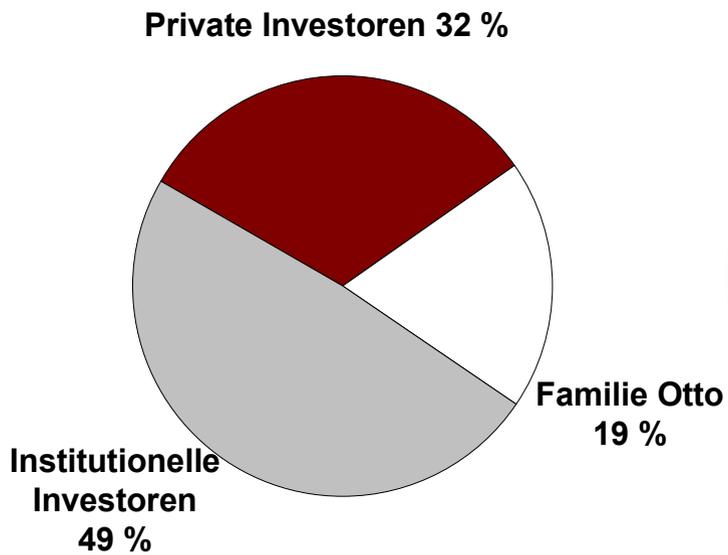
MarketCap > 900 Mio. €

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 (28.02.2006)	54,70 €
Marktkapitalisierung	940 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, Hannover, München und Stuttgart
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler, WestLB

Aktionärsstruktur

7.100 Aktionäre

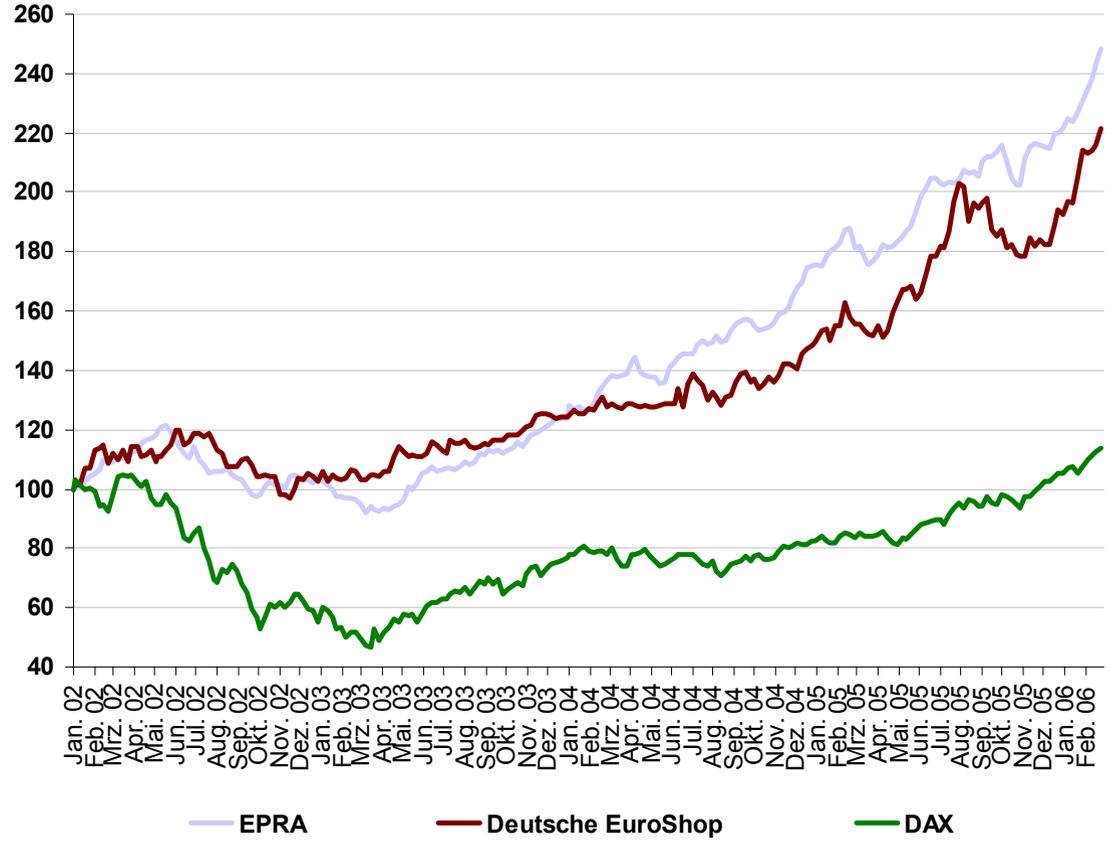
Streubesitz 81 %



Kursentwicklung

im Vergleich zu
DAX und EPRA

Indexierte Darstellung

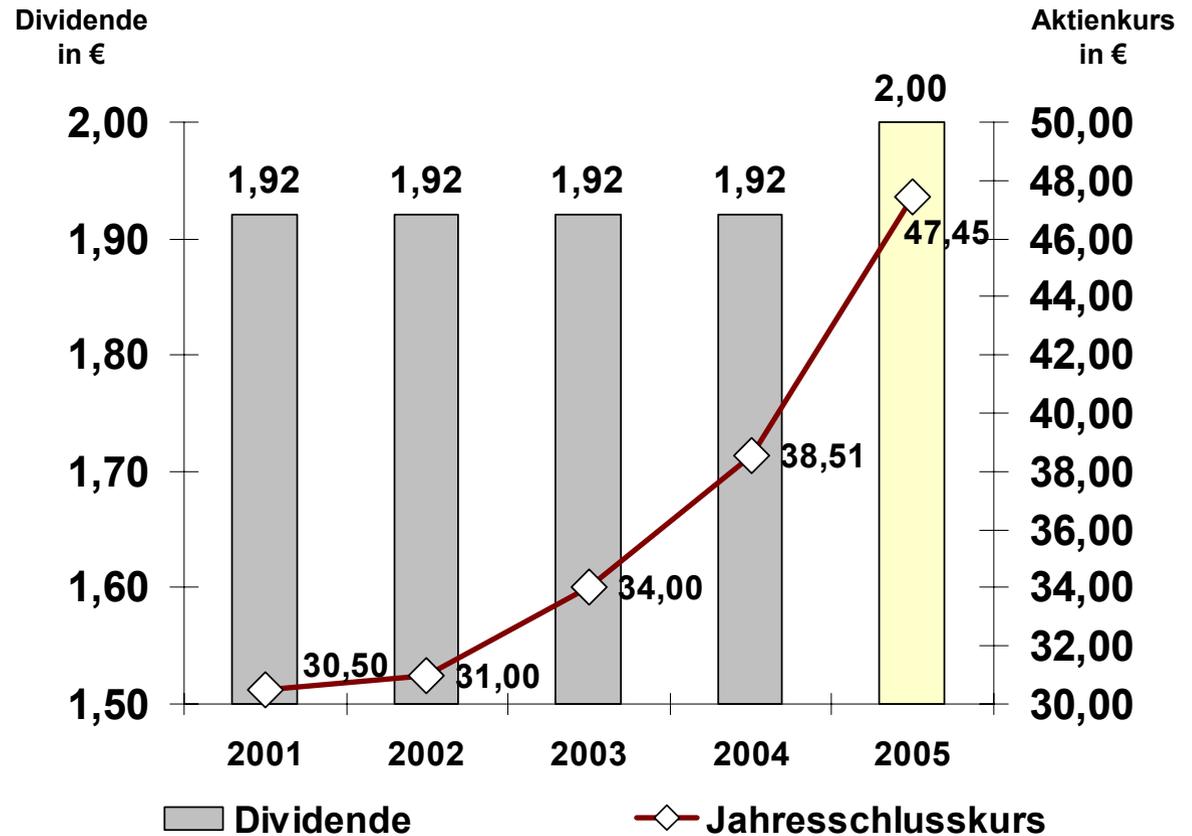


Dividendenpolitik

Stabile and attraktive
(steuerfreie) Dividenden

Performance

seit IPO: +62 %
2003: +15 %
2004: +20 %
2005: +28 %



Coverage



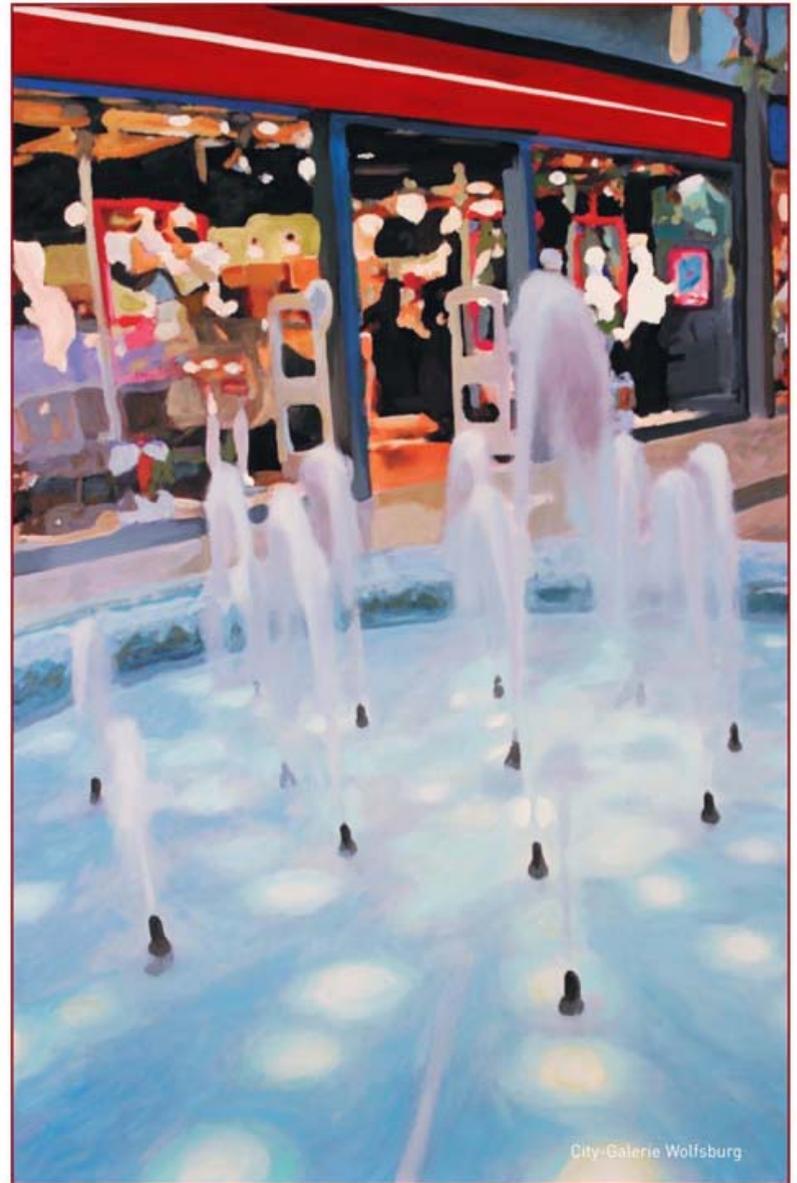
Analysten Konsensus

	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.	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	09.02.2006	↑	Akkumulieren/ Add	57,00	2,80	2,71	3,30	2,00	2,00	2,00	56,00	68,00	70,00
Durchschnitt/ Average				52,84	2,34	2,40	2,78	2,00	2,02	2,06	58,16	67,46	72,38

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

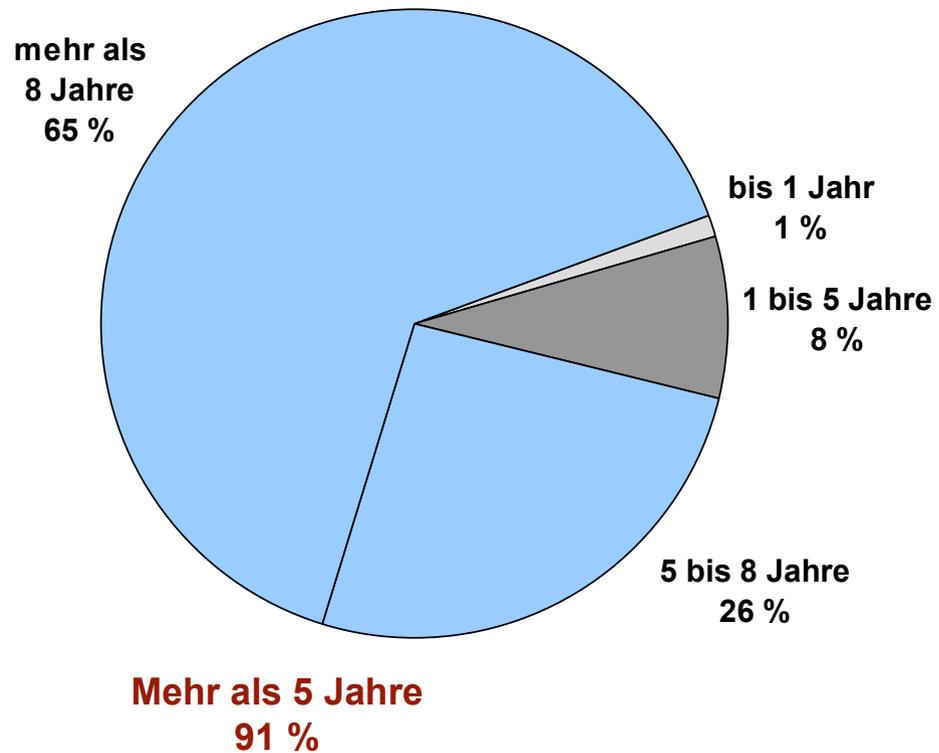
The Art of Shopping

Anhang



Laufzeiten der Verbindlichkeiten

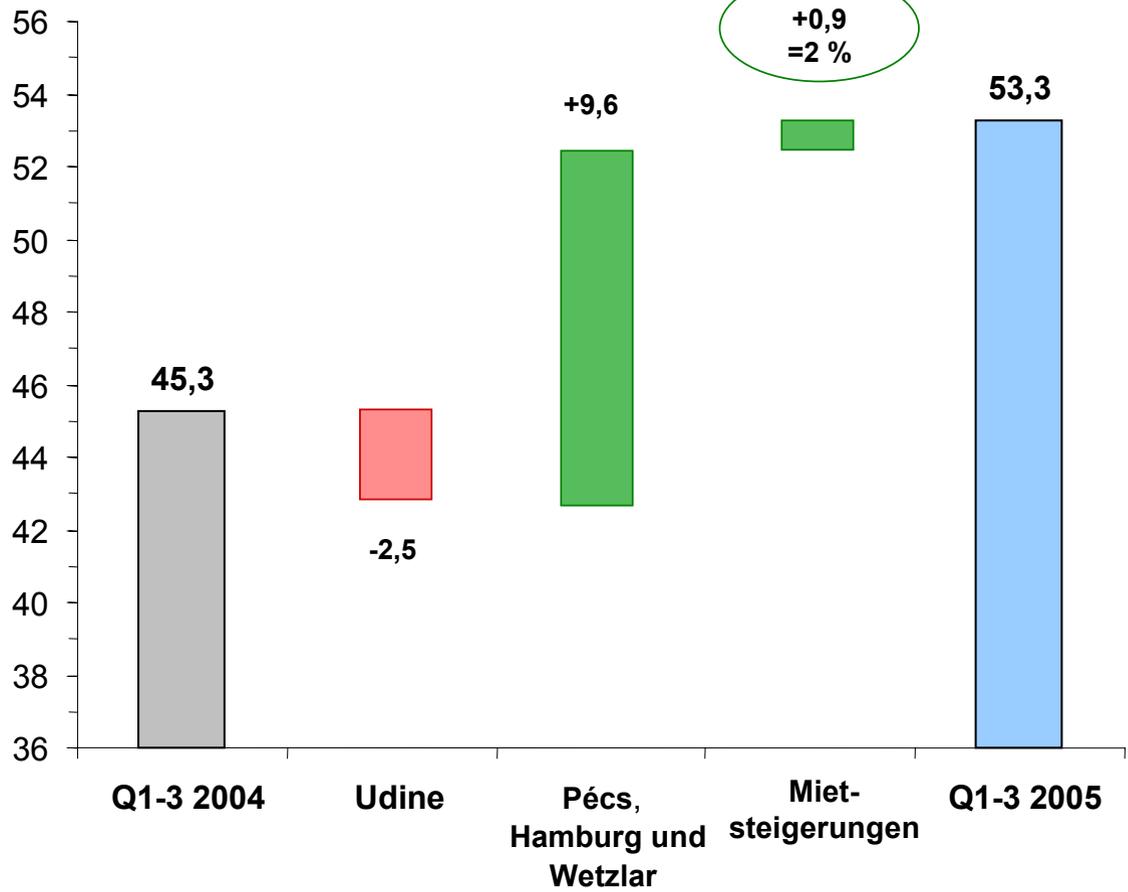
Ø Effektivzinssatz
5,66 %



Umsatz-Brücke Q1-3 2004 – Q1-3 2005

Umsatzerlöse: +18 %
vergleichbar: +2 %

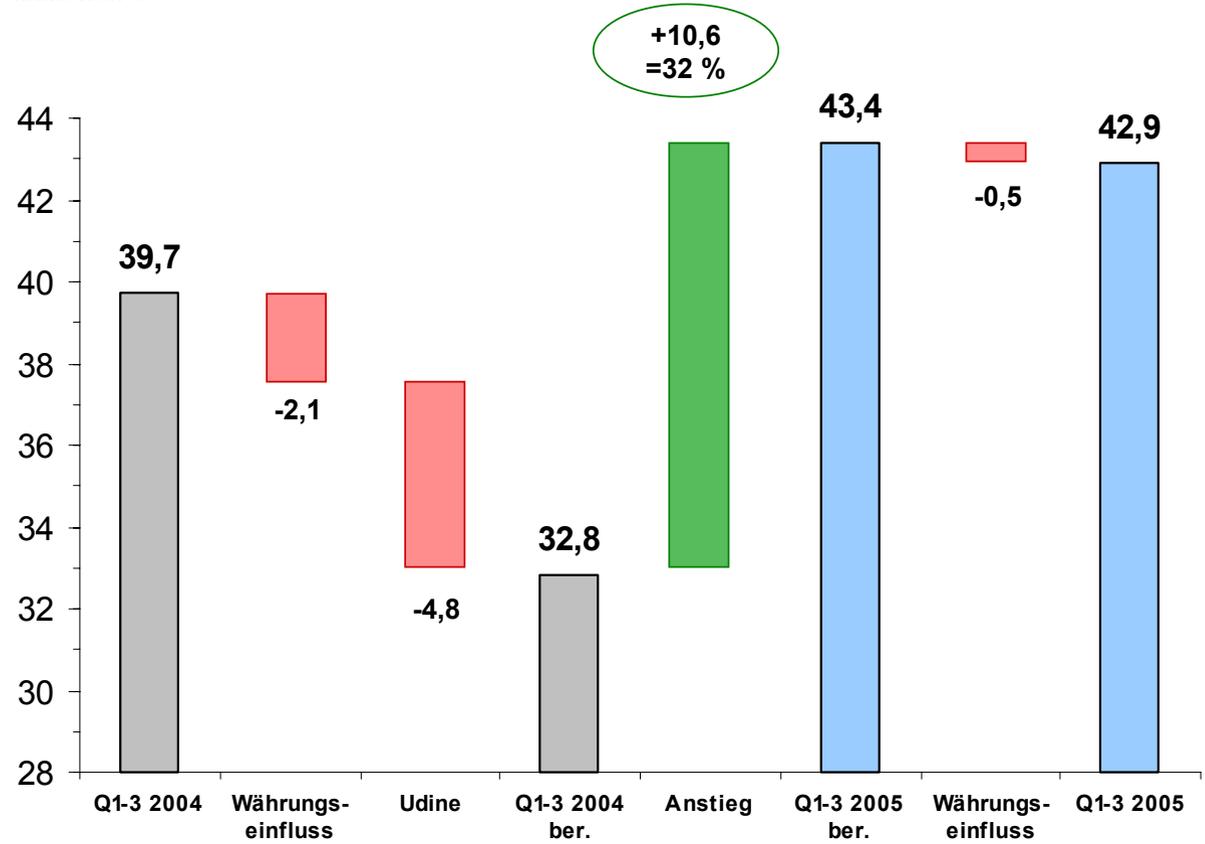
Millionen €



EBIT Brücke
Q1-3 2004 –
Q1-3 2005

Millionen €

EBIT: +8 %
währungsbereinigt: +15 %



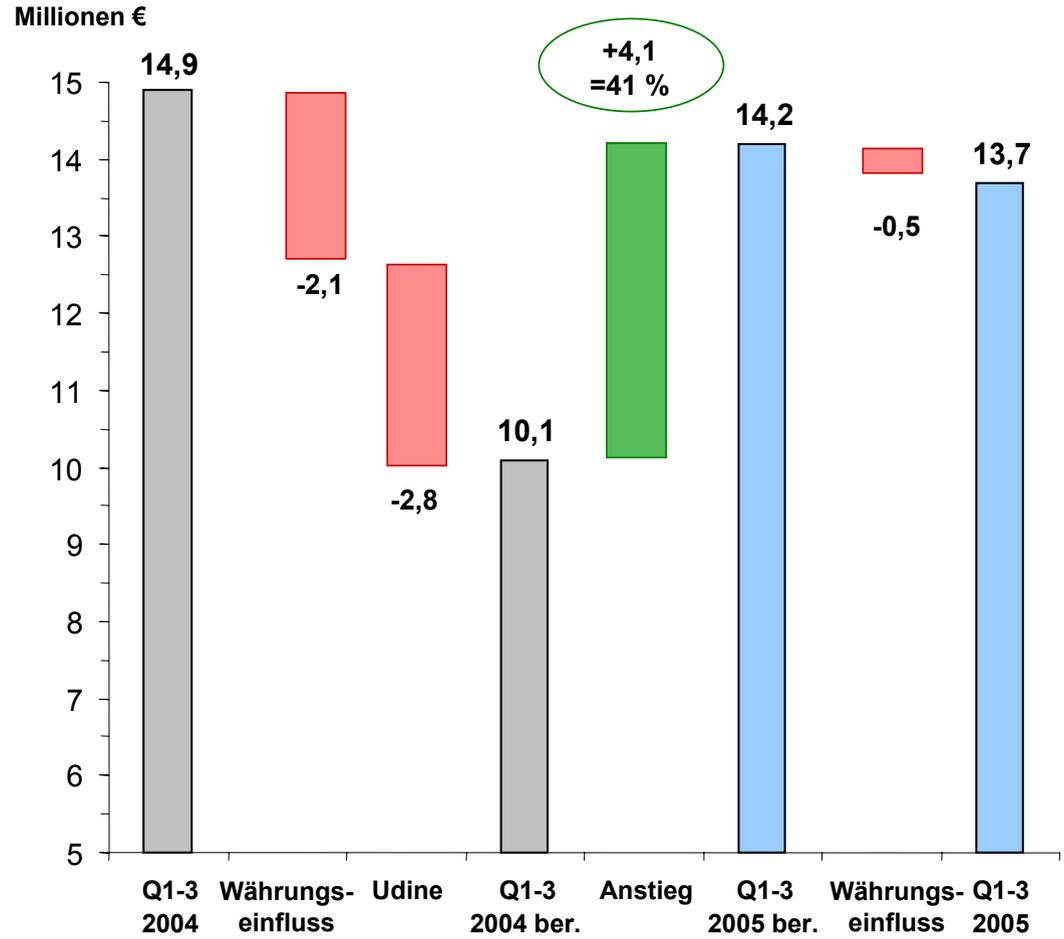
**Zinsergebnis-
Brücke**
Q1-3 2004 –
Q1-3 2005



Zinsergebnis: -25 %

Gewinn-Brücke
Q1-3 2004 –
Q1-3 2005

Gewinn: -9 %
Währungsbereinigt: +10 %



Bilanz

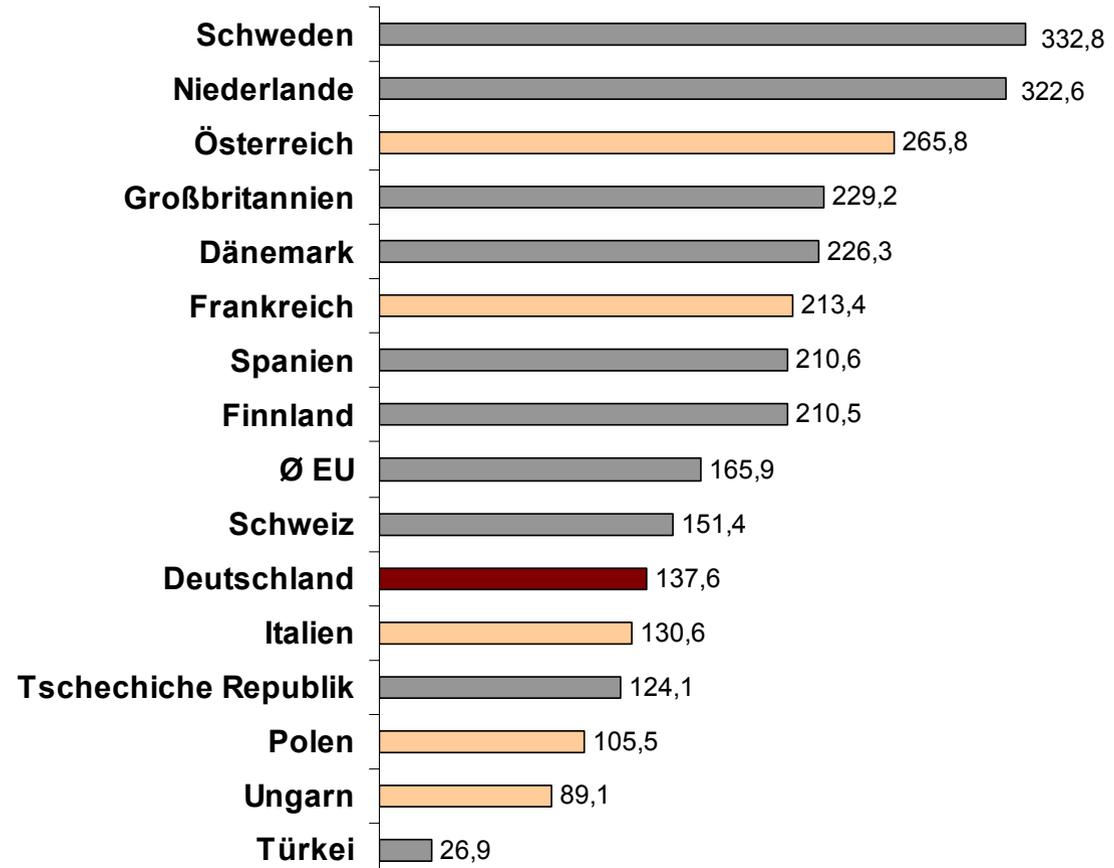
in T€	30.09.2005	31.12.2005	Veränderung
Anlagevermögen	1.224.683	1.203.251	21.432
Umlaufvermögen	146.600	166.957	-20.375
Bilanzsumme Aktiva	1.371.283	1.370.208	1.075
Eigenkapital	669.605	684.412	-14.807
Langfristige Verpflichtungen	628.723	597.662	31.061
Passive latente Steuern	57.069	51.676	5.393
Kurzfristige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

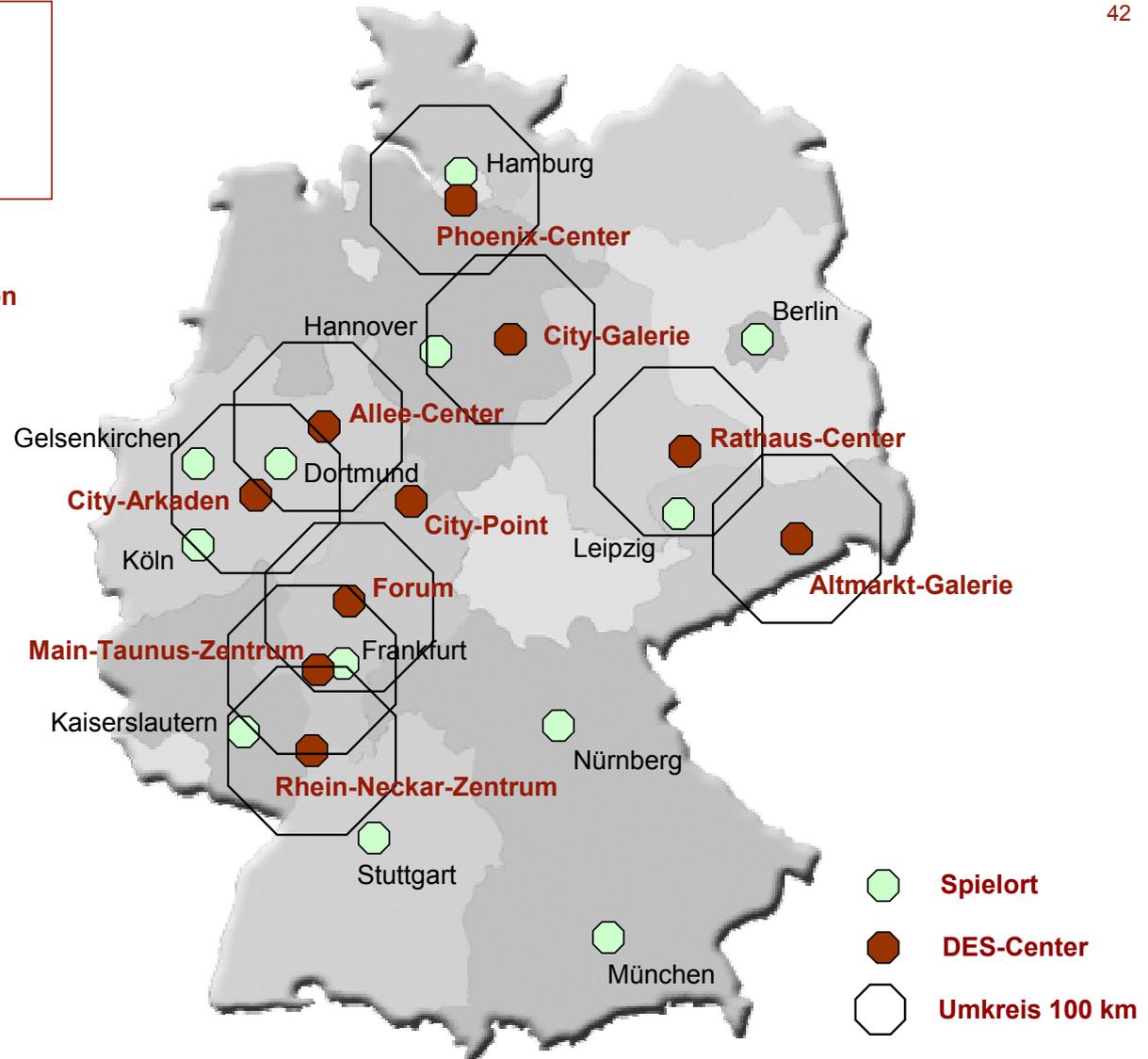
Shoppingcenter in Europa

Bruttogeschossfläche
je 1.000 Einwohner



WM 2006

8 der 12 Spielorte liegen im Einzugsgebiet von DES-Centern



Finanzkalender 2006

- 04.04. CB Seydler Small- & MidCap Conference, Frankfurt
- 05.04. Sal. Oppenheim Real Estate Conference, Frankfurt
- 20.04. Bilanzpressekonferenz, Hamburg
- 21.04. Roadshow London
- 24.-28.04. Roadshow USA
- 15.05. Zwischenbericht 1. Quartal 2006
- 16.05. Roadshow Paris
- 17.05. Roadshow Zürich
- 18.05. Roadshow Frankfurt
- 19.05. Roadshow 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
- 22.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 11.08. Halbjahresbericht 2006
- 16.08. Roadshow Wien
- 27.-28.09. HVB German Investment Conference, Munich
- 14.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2006
- 27.-29.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt

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