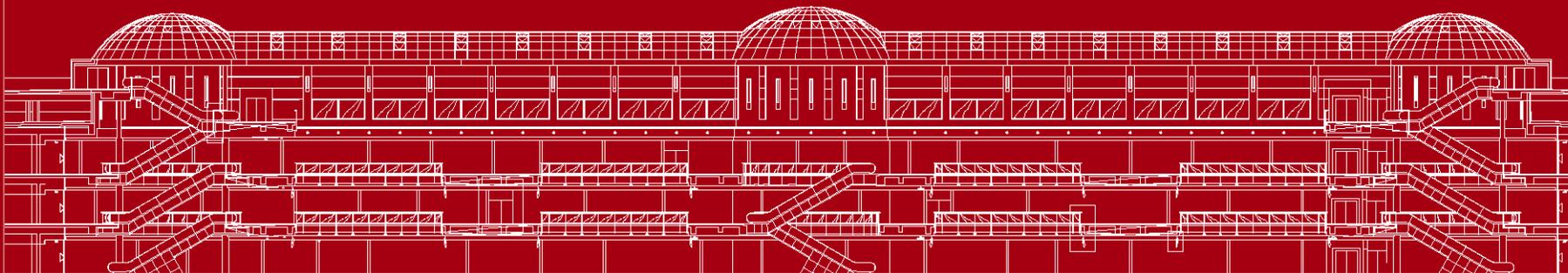
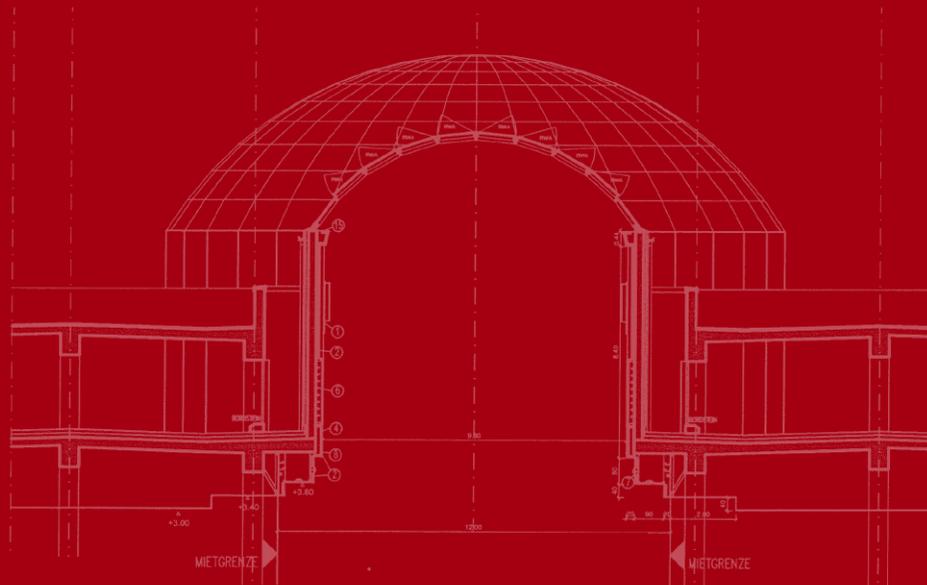


Building Business



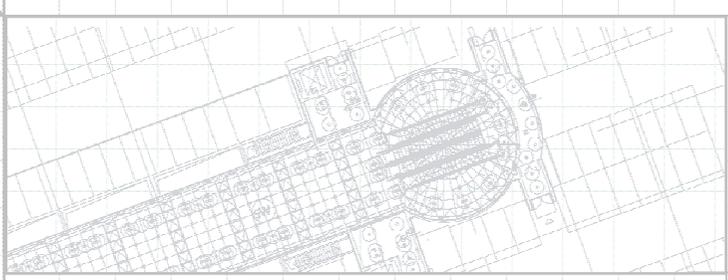
Unternehmenspräsentation

DES

Deutsche EuroShop AG

September 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**

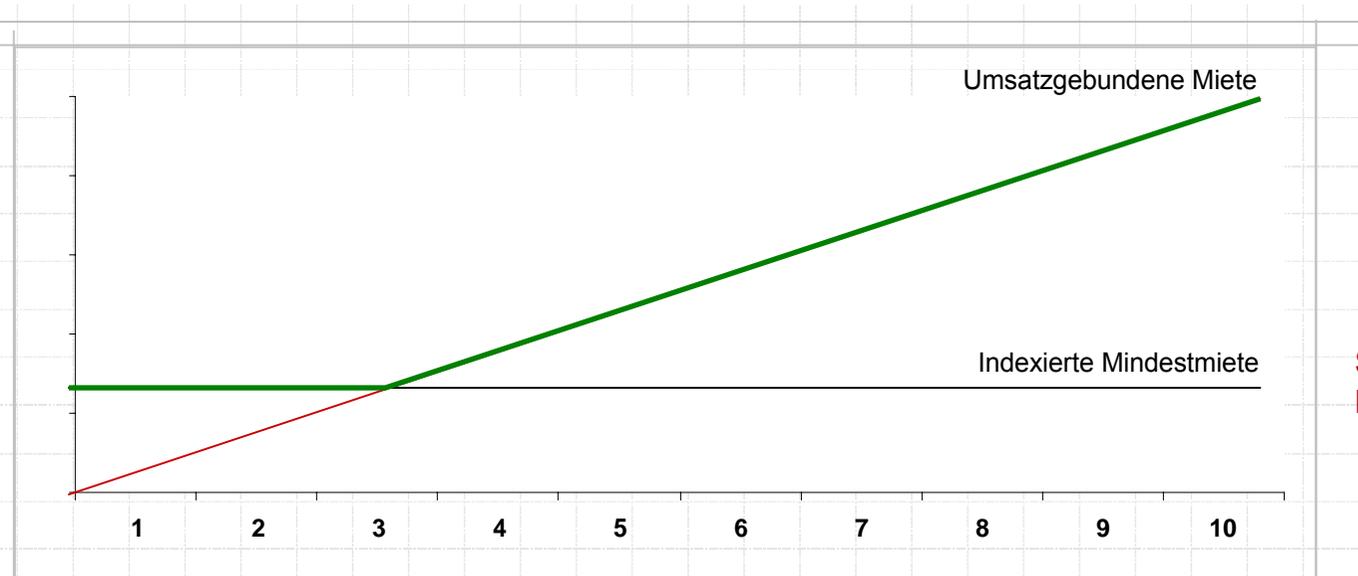
▪ Mietfläche	rd. 630.000 m ²
Ladeneinheiten	rd. 1.600
Marktwert	rd. 2,3 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	150 Mio. €
Vermietungsstand	> 99 %

- 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

Beteiligung am Umsatzwachstum des Einzelhandels

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

Mietverträge

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Dividendenrendite aktuell 3,7 % nach Steuern
- Rating: Portfolio als sehr gut (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei 49 % (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 %

¹⁾ unverwässert

Auf einen Blick

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ 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	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	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 %	60 %
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 %	>80 %
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

*Mit Büroflächen, ohne Hameln und Danzig

Shoppingcenter
Gesamtübersicht

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

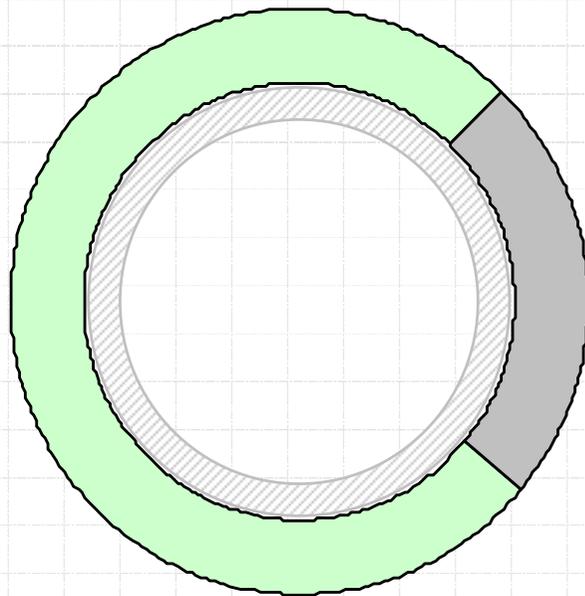


Namhafte Mieter

Unsere Mieter



+++ 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**

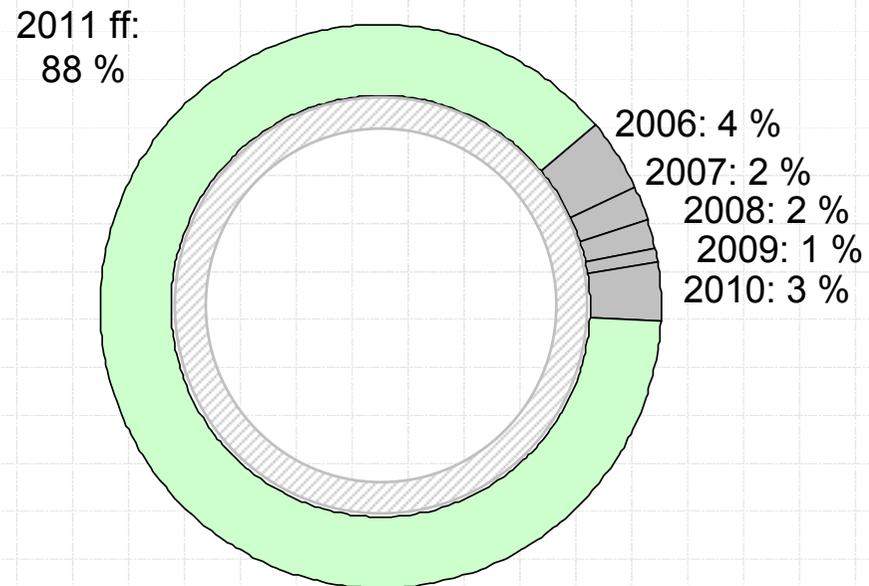
*Stand: 31.12.2005;
ohne Hameln, Klagenfurt und Danzig

Mieterstruktur
Top-10-Mieter *

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Langfristige Mietverträge
sichern die Mieterlöse**



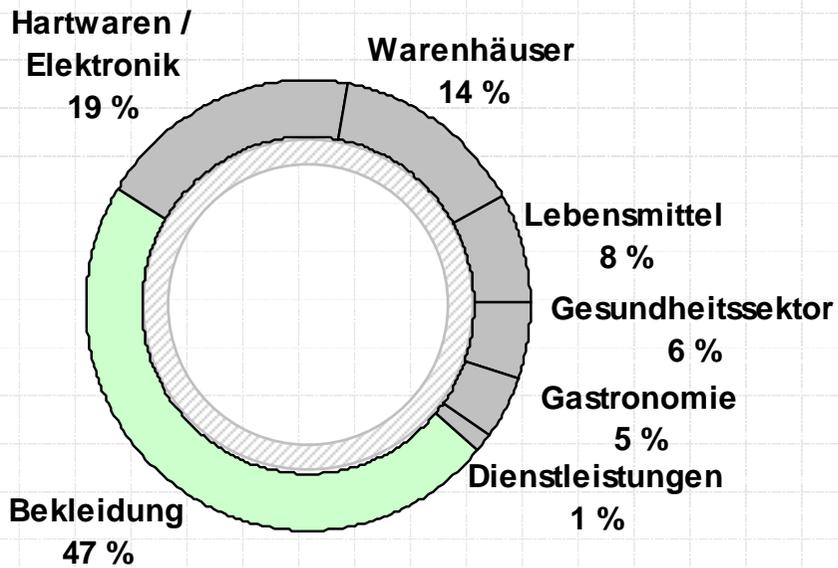
**Ø Restmietlaufzeit
> 8 Jahre**

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

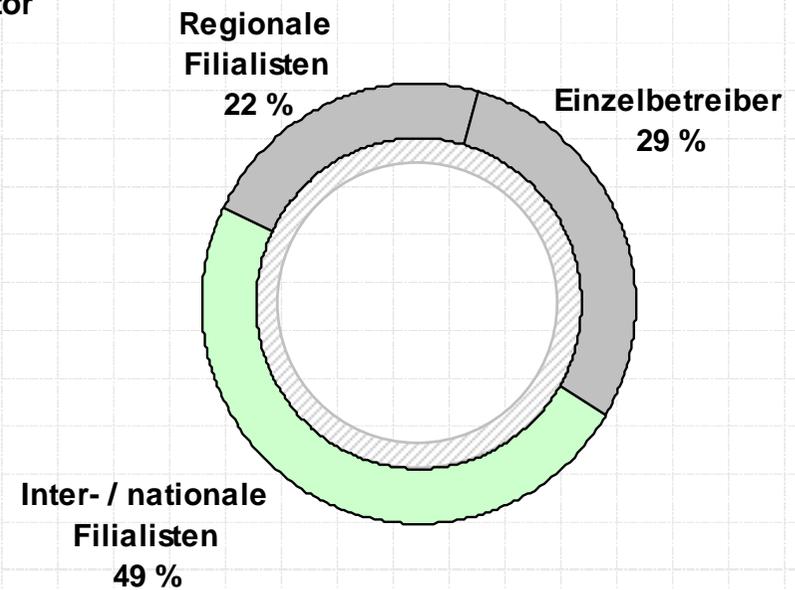
**Laufzeitenstruktur
der Mietverträge***

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



**Ausgewogener
Branchen- und
Mietermix**

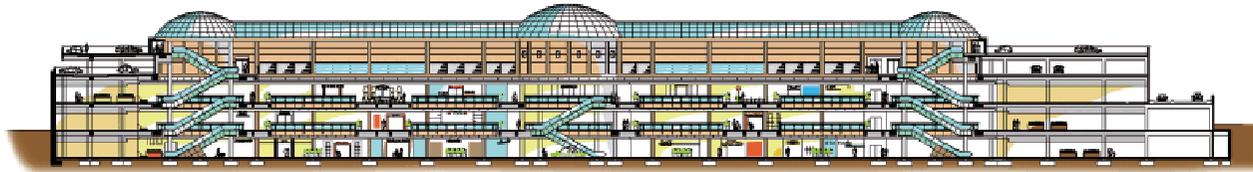


**Branchen- und
Mietermix***

DES
Deutsche EuroShop AG

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

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Unternehmen

Shoppingcenter

Finanzen

Shoppingcenter-Aktie

Anhang

Inhaltsübersicht

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Millionen €	H1 2006	H1 2005	+/-
Umsatzerlöse	45,9	35,2	30 %
EBIT	39,0	28,2	38 %
Finanzergebnis	-17,7	-13,1	-35 %
EBT	29,6	14,1	110 %
Anteil Konzernaktionäre am Konzernergebnis	23,9	9,0	166 %
Ergebnis je Aktie in €	1,39	0,58	140 %

	30.06.2006	31.12.2005	+/-
Eigenkapital	766,4	787,4	-3 %
Verbindlichkeiten	737,3	677,1	9 %
Bilanzsumme	1.574,4	1.543,6	2 %
Eigenkapitalquote in %	48,7	51,0	
Gearing in %	105	96	
Liquide Mittel	81,0	197,2	-59 %

1. Halbjahr 2006

DES
Deutsche EuroShop AG

Kennzahlen

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

in T€	30.06.2006	31.12.2005	+/-
Anlagevermögen	1.474.657	1.327.005	147.652
Umlaufvermögen	99.708	216.553	-116.845
Bilanzsumme Aktiva	1.574.365	1.543.558	30.807
Eigenkapital	766.367	787.446	-21.079
Langfr. Verpflichtungen	692.316	616.373	75.943
Passive latente Steuern	66.074	69.826	-3.752
Kurzfr. Verpflichtungen	49.608	69.913	-20.305
Bilanzsumme Passiva	1.574.365	1.543.558	30.807

Bilanz

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

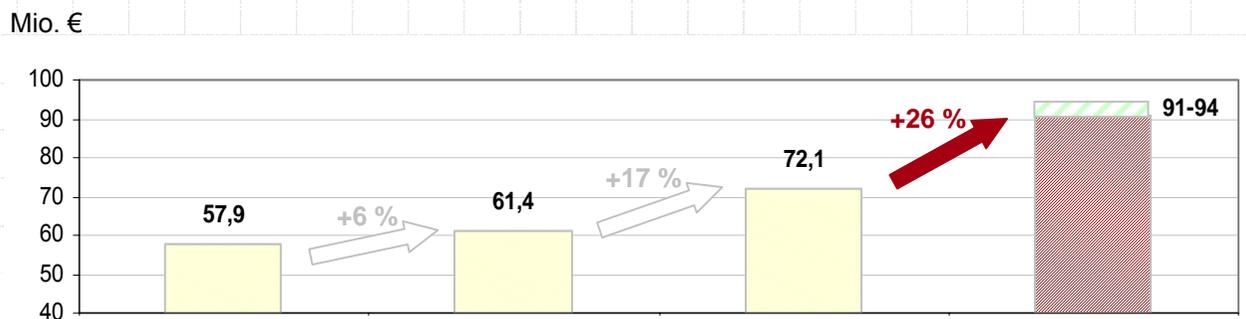
in T€	01.01.- 30.06.2006	01.01.- 30.06.2005	+/-
Umsatzerlöse	45.876	35.179	30 %
sonstige betriebliche Erträge	1.477	901	
Grundstücksbetriebs- u. verwaltungskosten	-6.506	-6.135	
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.818	-1.708	
EBIT	39.030	28.237	38 %
Zinsergebnis	-18.241	-15.507	
Erträge aus Beteiligungen	587	2.388	
Finanzergebnis	-17.654	-13.119	
Bewertungsergebnis	8.211	-969	
EBT	29.588	14.149	110 %
Steuern	-4.173	-3.737	
Konzernergebnis	25.415	10.412	144 %
Anteil Konzernfremde	1.533	1.401	
Anteil Konzernaktionäre	23.882	9.011	166 %

Gewinn- und Verlustrechnung

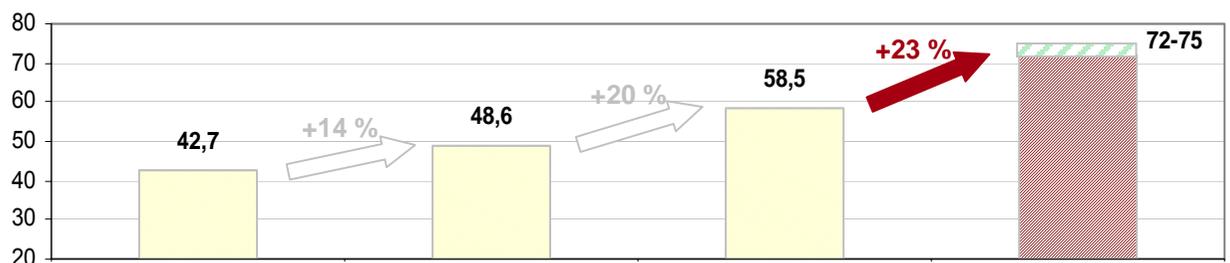
DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

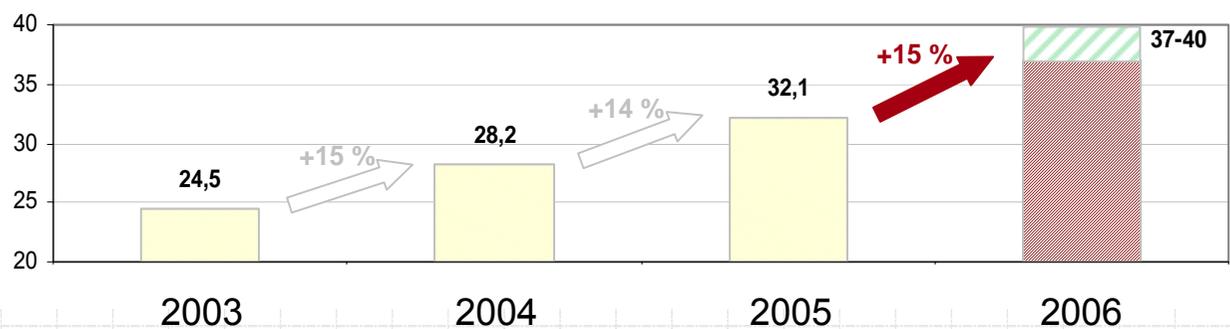
Umsatz



EBIT



EBT ¹⁾



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 +++

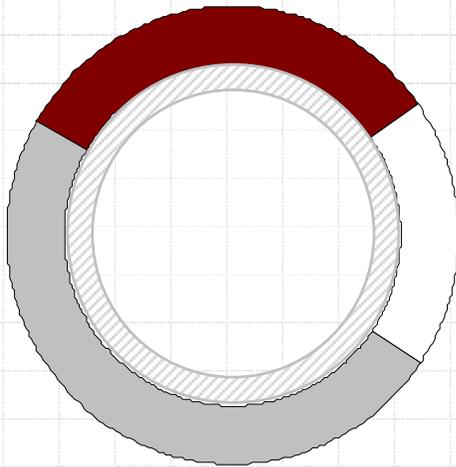
börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	21.999.998,72 €
Ausstehende Aktien	17.187.499 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende für 2005 (23.06.2006)	2,00 €
52W Hoch	58,24 €
52W Tief	42,85 €
Kurs (29.08.2006)	54,64 €
Marktkapitalisierung	940 Mio. €
Ø Tagesumsatz 2006	55.000 Stück
Indizes	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 %



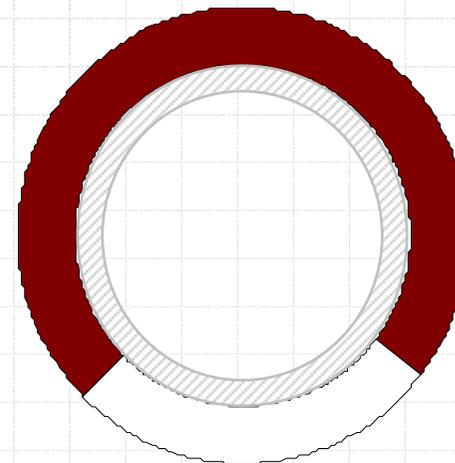
Familie Otto
19 %

Institutionelle
Investoren
50 %

7.350 Aktionäre

Streubesitz 81 %

Inland 73%



Ausland 27 %

Aktionärsstruktur

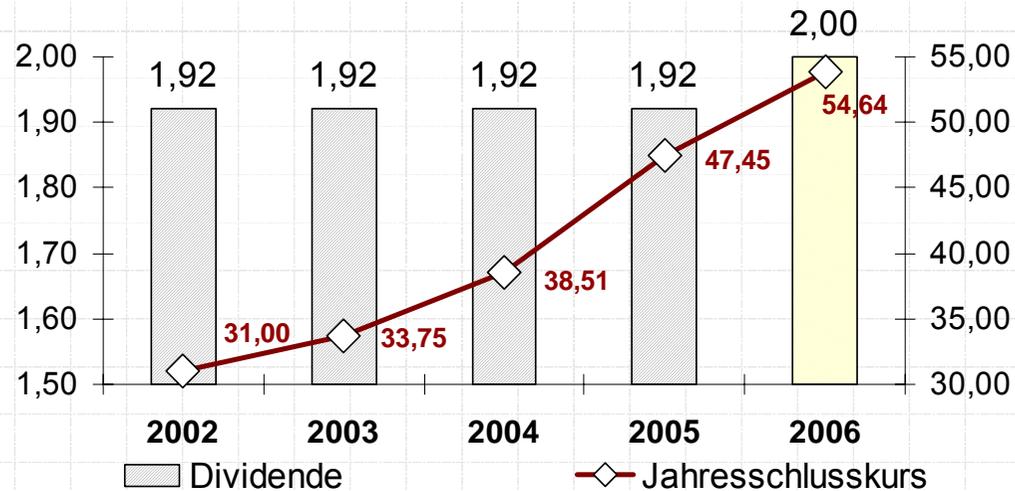
DES
Deutsche EuroShop AG

Stand: 30. August 2006

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Dividende
in €**

**Aktienkurs
in €**



Performance:

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

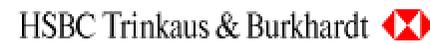
Ø 17,2 % p.a.

Stand 29. August 2006

Performance



+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Coverage



+++ Die Shoppingcenter-AG +++

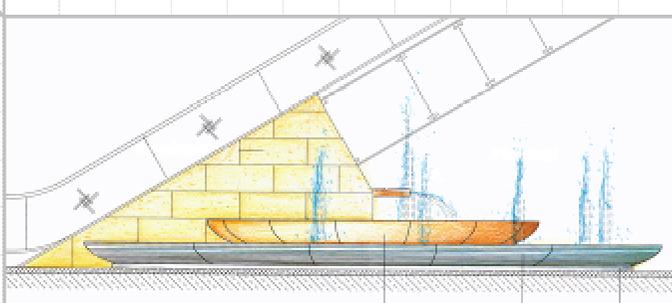
	Datum/ Date	Rating Änderung/ Change	Rating	Kursziel/ Price target in €	Ergebnis je Aktie/EPS in €			Dividende je Aktie/DPS in €			EBIT in Mio. €		
					2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Bankhaus Lampe	14.08.2006	→	Buy	60,00	2,22	2,02	1,97	2,00	2,10	2,10	75,80	80,80	84,80
Berenberg Bank	11.08.2006	→	Hold	56,50	Daten nicht zur Veröffentlichung frei und nicht Bestandteil des Consensus Rating. Data not for public use and not part of the consensus.								
CA Cheuvreux	01.06.2006	↑	Outperform	63,00	3,09	2,67	3,27	2,00	2,10	2,30	79,30	82,40	89,90
DZ Bank	15.05.2006	→	Buy	59,00	Daten nicht zur Veröffentlichung frei und nicht Bestandteil des Consensus Rating. Data not for public use and not part of the consensus.								
equinet	14.08.2006	→	Accumulate	60,00	3,28	2,72	3,26	2,00	2,00	2,00	73,00	76,00	88,00
Hamburger Sparkasse	21.04.2006	→	Hold	58,00	2,40	n.a.	n.a.	2,00	n.a.	n.a.	58,50	n.a.	n.a.
HSBC Trinkaus & Burkhardt	15.08.2006	→	Neutral	53,70	3,33	2,65	4,06	2,05	2,10	2,15	76,20	77,70	96,30
HSH Nordbank	16.08.2006	→	Hold	54,00	2,84	2,16	2,80	2,00	2,00	2,00	75,41	78,86	96,08
HypoVereinsbank	14.08.2006	→	Outperform	61,00	3,09	3,06	2,67	2,10	2,15	n.a.	74,90	79,30	n.a.
Kempen & Co.	14.08.2006	→	Reduce	49,10	2,90	3,45	4,09	2,10	2,10	2,25	69,30	72,60	76,50
Kepler Equities	16.06.2006	↑	Buy	60,00	2,83	2,60	2,69	2,00	2,10	2,20	76,90	81,33	92,23
Merrill Lynch	17.08.2006	↑	Neutral	n.a.	2,32	2,39	2,59	2,00	2,00	2,00	77,00	82,00	90,00
M.M. Warburg & Co	11.08.2006	→	Buy	61,00	2,33	2,35	2,86	2,10	2,20	2,30	74,90	81,50	93,40
Petercam Bank	11.08.2006	→	Hold	57,00	1,92	1,65	1,90	2,00	2,10	2,25	69,10	76,10	89,60
Sal. Oppenheim	11.08.2006	→	Buy	60,00	3,35	3,43	n.a.	2,00	2,00	n.a.	73,66	75,02	n.a.
West LB	17.08.2006	→	Add	62,00	3,85	3,08	5,12	2,00	2,00	2,20	75,70	74,80	77,45
Durchschnitt/ Average				58,29	2,84	2,63	3,11	2,03	2,07	2,16	73,55	78,34	88,57

Analysten Konsensus

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Stand: 17. August 2006



Unternehmen
Shoppingcenter
Finanzen
Shoppingcenter-Aktie
Anhang

Inhaltsübersicht



+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Stadt-Galerie Hameln

Erster Spatenstich

12. April 2006



Shopping Etrembières

Verkauf

April 2006



Stadt-Galerie Hameln

Grundsteinlegung

27. Juli 2006

Portfolio-News

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Galeria Bałtycka,
Danzig

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

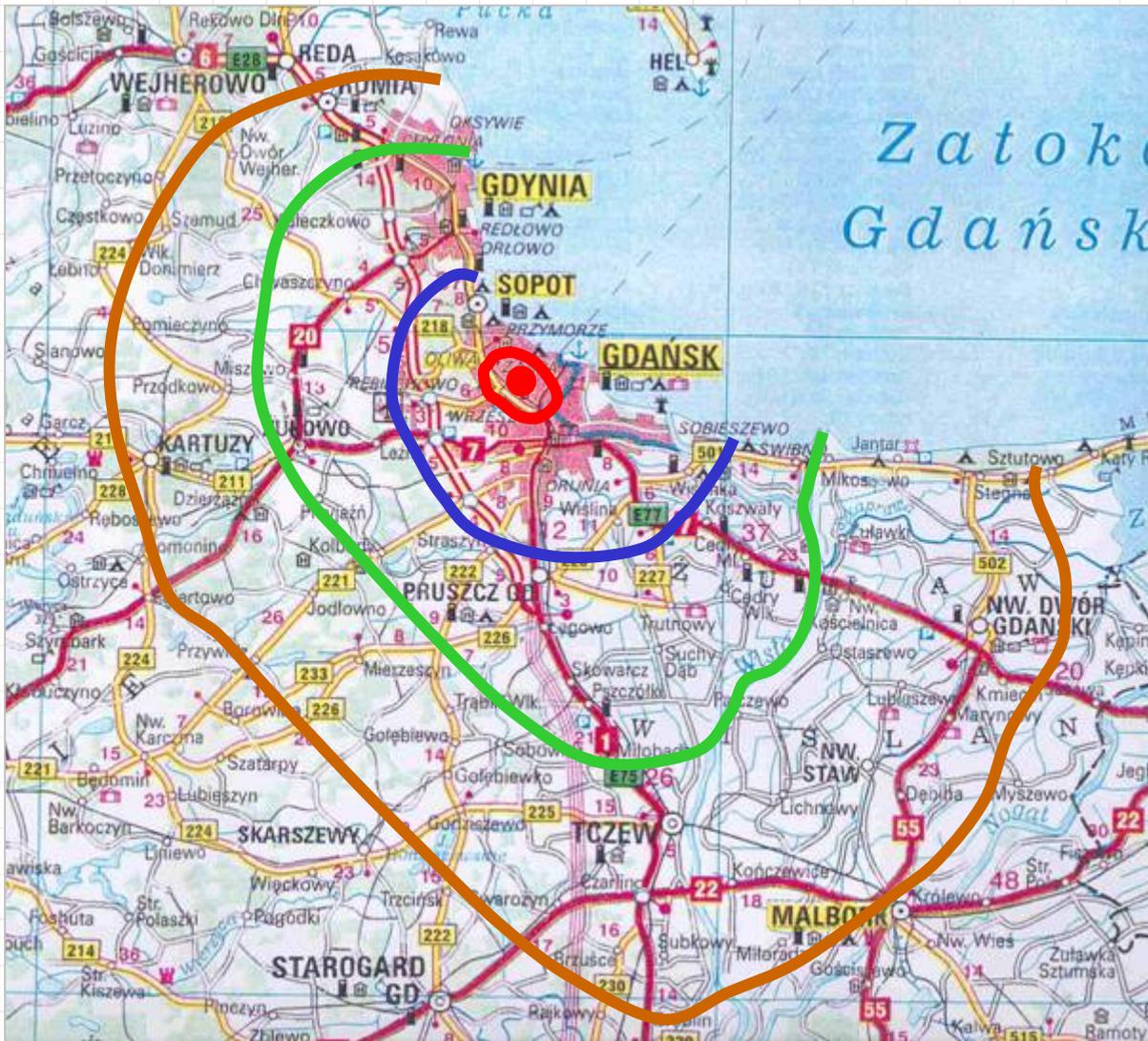
- Baubeginn im Mai 2006, Eröffnung geplant für Herbst 2007
- ca. 47.100 qm Mietfläche
- ca. 190 Geschäfte, Vorvermietungsstand >80 %
- 1,2 Millionen Menschen leben im Einzugsgebiet, Kaufkraft 20 % über polnischen Durchschnitt
- 16. Shoppingcenter im DES-Portfolio
- Anteil der Auslandsinvestments steigt auf 18 %
(Ziel: bis zu 25 %, Stand Ende 2005: 13 %, Ende Q2: 10 %)

Details der
Akquisition

Galeria Bałtycka, Danzig

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



● Galeria Bałtycka

Zone I: 100.000

Zone II: 375.000

Zone III: 320.000

I-III: 795.000

Zone IV: 370.000

I-IV: 1.165.000

Einzugsgebiet

Galeria Bałtycka, Danzig

DES

Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Deutsche EuroShop erwirbt 74 %
- Anteilige Investitionsvolumen:

Deutsche EuroShop	123,3 Mio. €
Dritte	37,2 Mio. €
Gesamtinvestment	160,5 Mio. €
- Finanzierung: 47 % Eigenkapital, 53 % Fremdkapital
- Erwartete Mietnahmen: 11,3 Mio. € jährlich
- Anfangsrendite: 6,8%
- Return on Equity (ROE): 8%

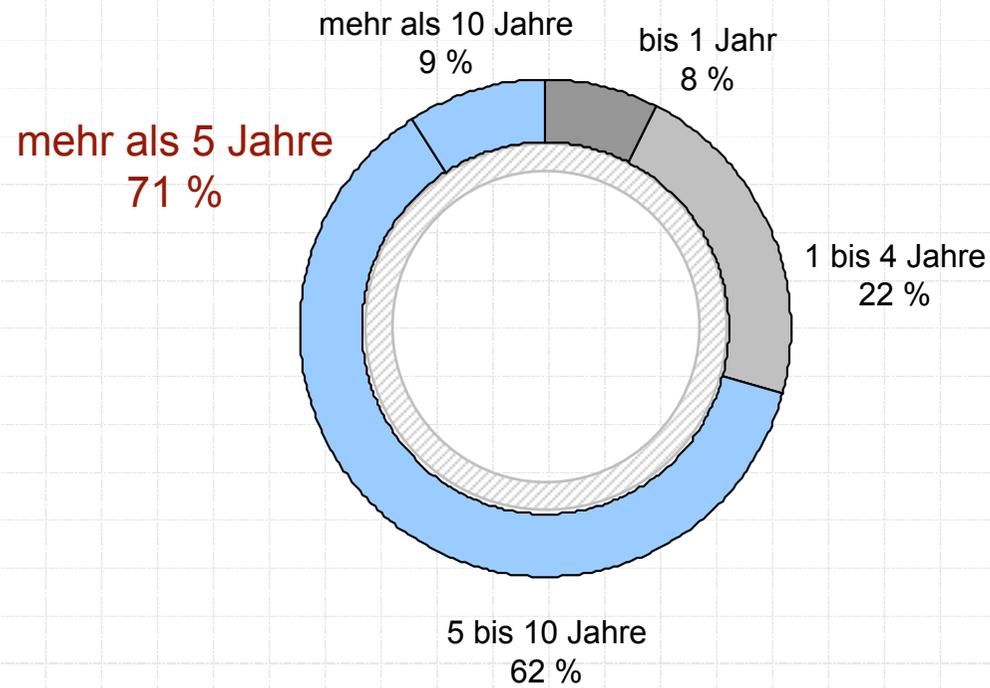
Details der
Akquisition

Galeria Bałtycka, Danzig

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Ø Effektivzinssatz
5,50 %

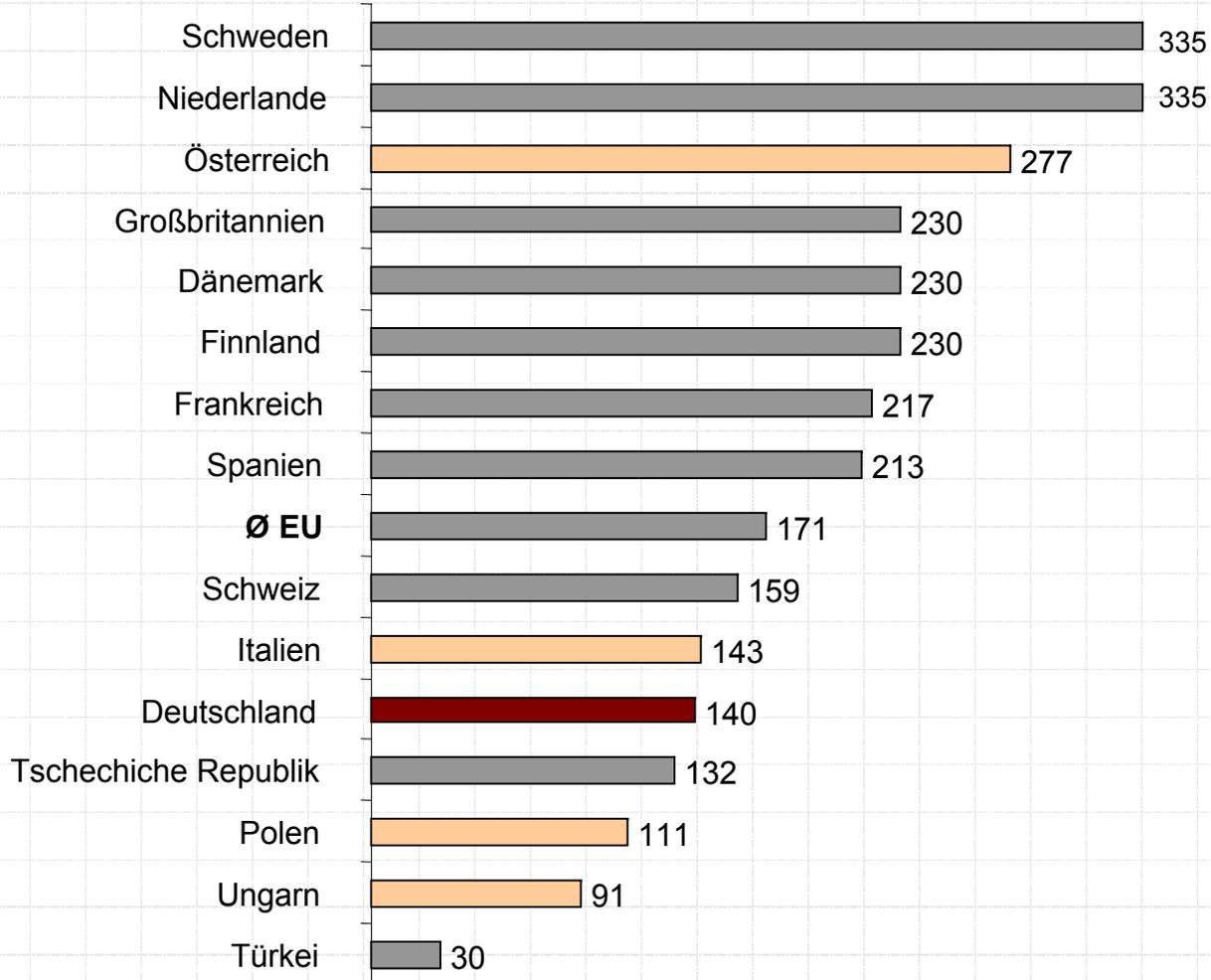


Stand: 31. Dezember 2005

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 Grundrisse
bieten Platz für
moderne Einzel-
handelskonzepte**

**Veränderung des
Flächenbedarfs**

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- 04.09. Roadshow Luxemburg, M.M. Warburg
- 05.09. Roadshow Paris, Kepler Equities
- 07.-08.09. EPRA Annual Conference, Budapest
- 26.09. HVB German Investment Conference, München
- 04.+06.10. Roadshow New York, Sal. Oppenheim
- 05.10. DrK German MidCap Investment Conference, New York
- 12.10. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
- 23.10. EXPO REAL 2006, München
- 26.10. Société Générale Pan-European Real Estate Conf., London
- 14.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2006
- 15.11. WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
- 21.11. Roadshow Mailand, HVB
- 27.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt
- 30.11. Kepler European MidCap Financials Conference, London
- 05.12. ESN European Small & Mid Cap Conference, London

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

ISIN: DE 000 748 020 4

E-Mail: kiss@deutsche-euroshop.de
Web: www.deutsche-euroshop.de

Kontakt

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++