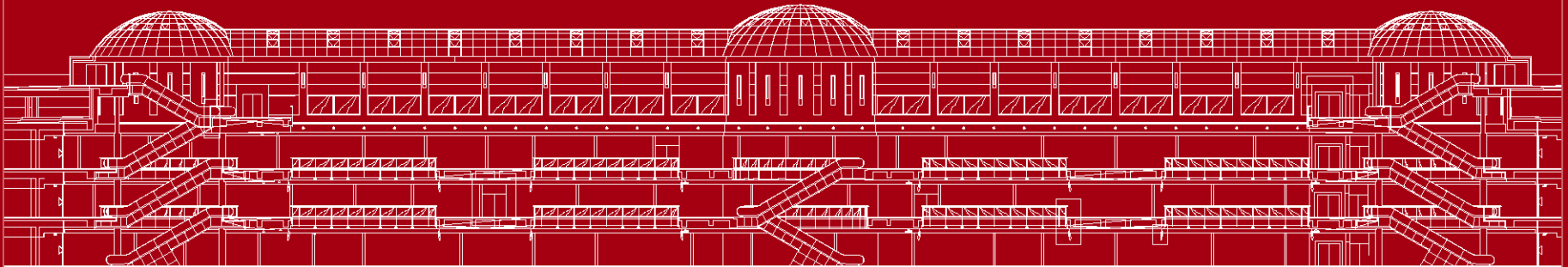
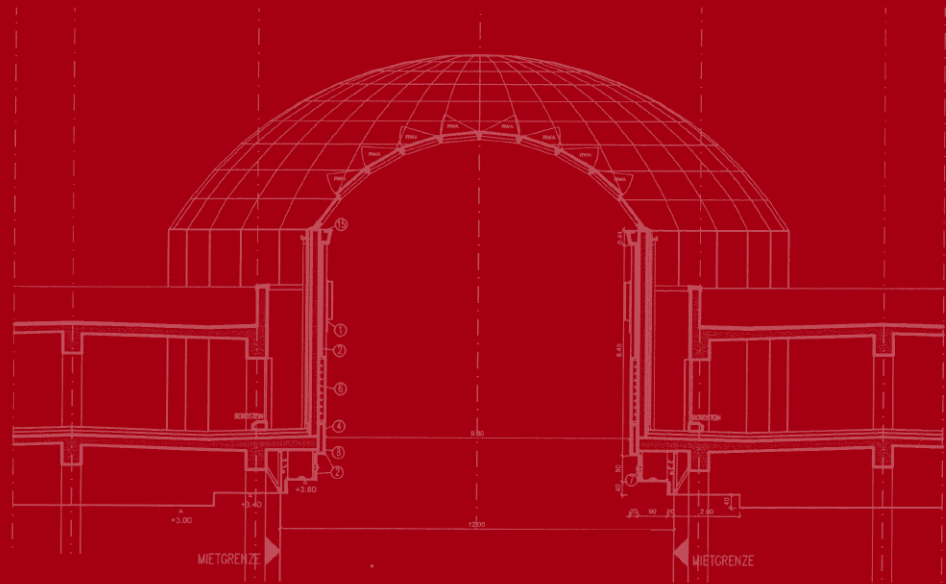


Building Business



Hauptversammlung

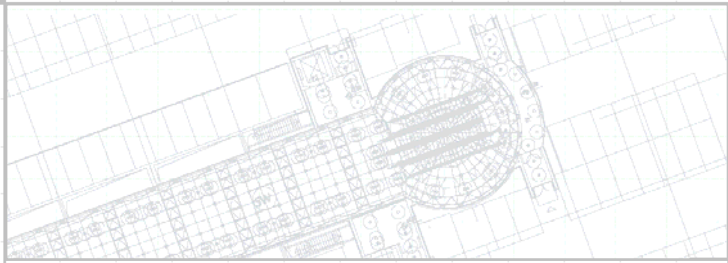
Handwerkskammer Hamburg

Hamburg, 22. Juni 2006

DES

Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Highlights 2005

Ergebnisse 2005

Ausblick 2006

Agenda

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Investitionsvolumen 100-150 Mio. €
 - Umsatz 68-72 Mio. €
 - EBIT 53-56 Mio. €
 - EBT 28-30 Mio. €
-

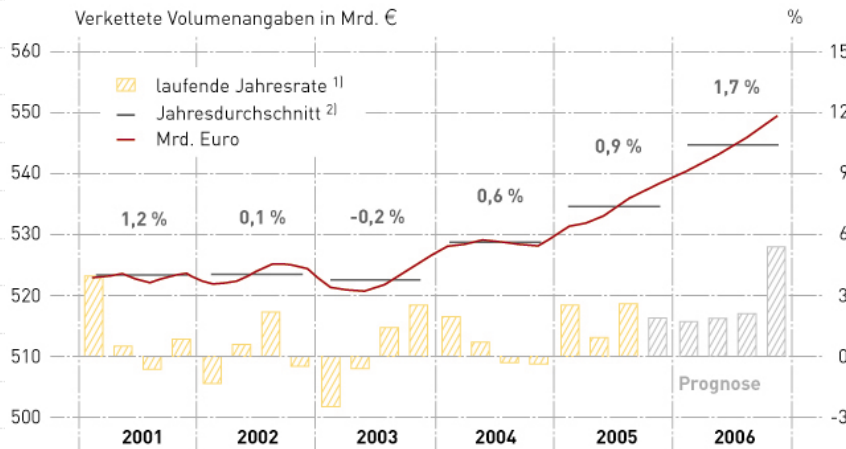
→ **Alle Ziele erreicht**

Ziele 2005

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Bruttoinlandsprodukt Saison- und arbeitstäglich bereinigter Verlauf



¹⁾ Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %, auf Jahresrate hochgerechnet (rechte Skala).
²⁾ Zahlenangabe: Veränderung der Ursprungswerte gegenüber dem Vorjahr.
 Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen und Schätzungen des ifo Instituts (Dez. 2005).

- sinkende Erwerbsquoten, steigende Energiekosten, hohe Verschuldung der üblichen Haushalte
- Inflationsrate bei 2,1 %
- Arbeitslosenquote 11,7 %
- Einzelhandel schafft die Wende: nominal 1,5 % Umsatzplus
- Anteil der Shoppingcenter am Einzelhandelsumsatz: knapp 10 %
- anhaltend starke Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien

Rahmenbedingungen
2005

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- **Februar**
Eröffnung des Forum Wetzlar
- **Juni**
Hauptversammlung am 23. Juni 2005 und erneute Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie
- **August**
Berufung von Olaf G. Borkers in den Vorstand zum 1. Oktober 2005
- **September**
Richtfest der City Arkaden Klagenfurt
- **Oktober**
100 % Vermietungsstand in den City Arkaden Klagenfurt erreicht
Aufstockung der Beteiligungen am Main-Taunus-Zentrum,
Rhein-Neckar-Zentrum und Shopping Etrembières
- **November**
Kauf des Rathaus-Center Dessau
Erfolgreiche Platzierung einer Kapitalerhöhung um 10 %
Kauf der Stadt-Galerie Hameln

Highlights 2005

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Main-Taunus-Zentrum

Beteiligung DES

37,4 -> 43,1 %

Mietfläche

103.400 m²

Vermietungsstand

100 %



Rhein-Neckar-Zentrum

Beteiligung DES

92,8 -> 99,8 %

Mietfläche

63.600 m²

Vermietungsstand

100 %



Shopping Etrembières

Beteiligung DES

92,8 -> 99,8 %

Mietfläche

8.600 m²

Vermietungsstand

100 %

Beteiligungs- erhöhungen

MTZ, RNZ, Shopping Etrembières

DES

Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Rathaus-Center Dessau

Beteiligung DES	94,9 %
Anfangsrendite	> 7 %
Mietfläche	30.000 m ²
Einzelhandel/Büros	25.000 m ² / 5.000 m ²
Mieteinnahmen 2006 (e)	7,7 Mio. €
Parkplätze	850
Anzahl Geschäfte	rund 80
Vermietungsstand	98 %
Einzugsgebiet	420.000 Einwohner
Eröffnung	September 1995

Neue Beteiligung

Rathaus-Center Dessau

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Stadt-Galerie Hameln

Beteiligung DES	94,9 %
Anfangsrendite	7,25 %
Mietfläche	25.000 m ²
Einzelhandel	19.000 m ²
Mieteinnahmen 2009 (e)	6,0 Mio. €
Parkplätze	500
Anzahl Geschäfte	rund 90
Vermietungsstand	> 50 %
Einzugsgebiet	370.000 Einwohner
Eröffnung	Frühjahr 2008

Neue Beteiligung

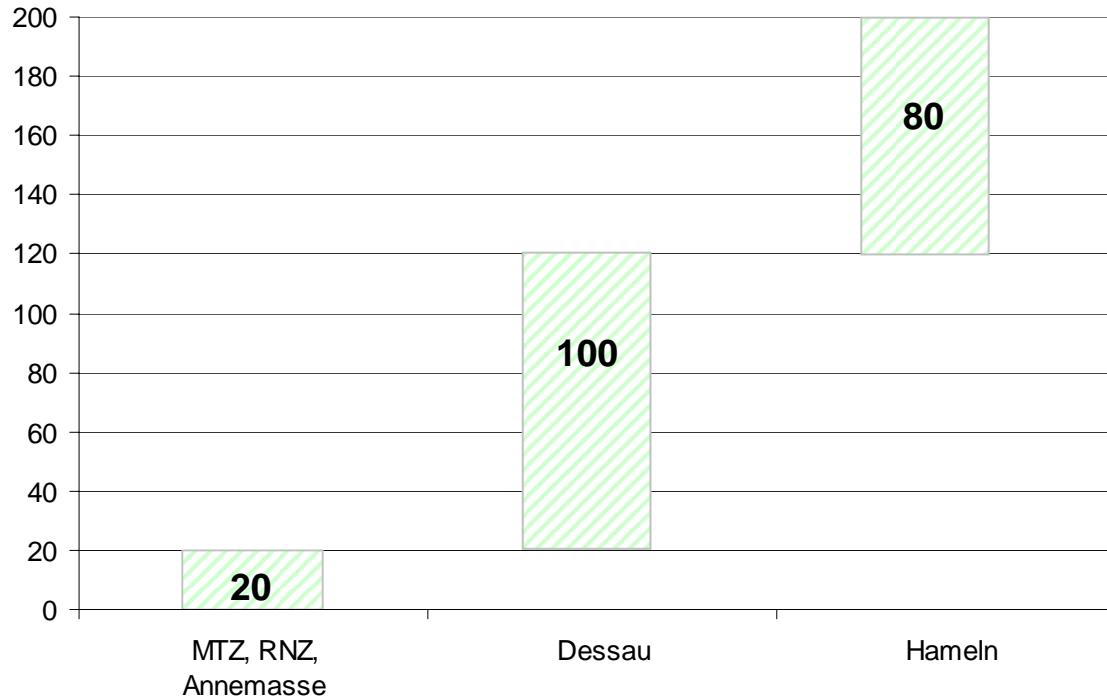
Stadt-Galerie Hameln

DES

Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

in Mio. €



**Erfüllung der
Investitionspläne
für 2005**

Akquisitionen 2005

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

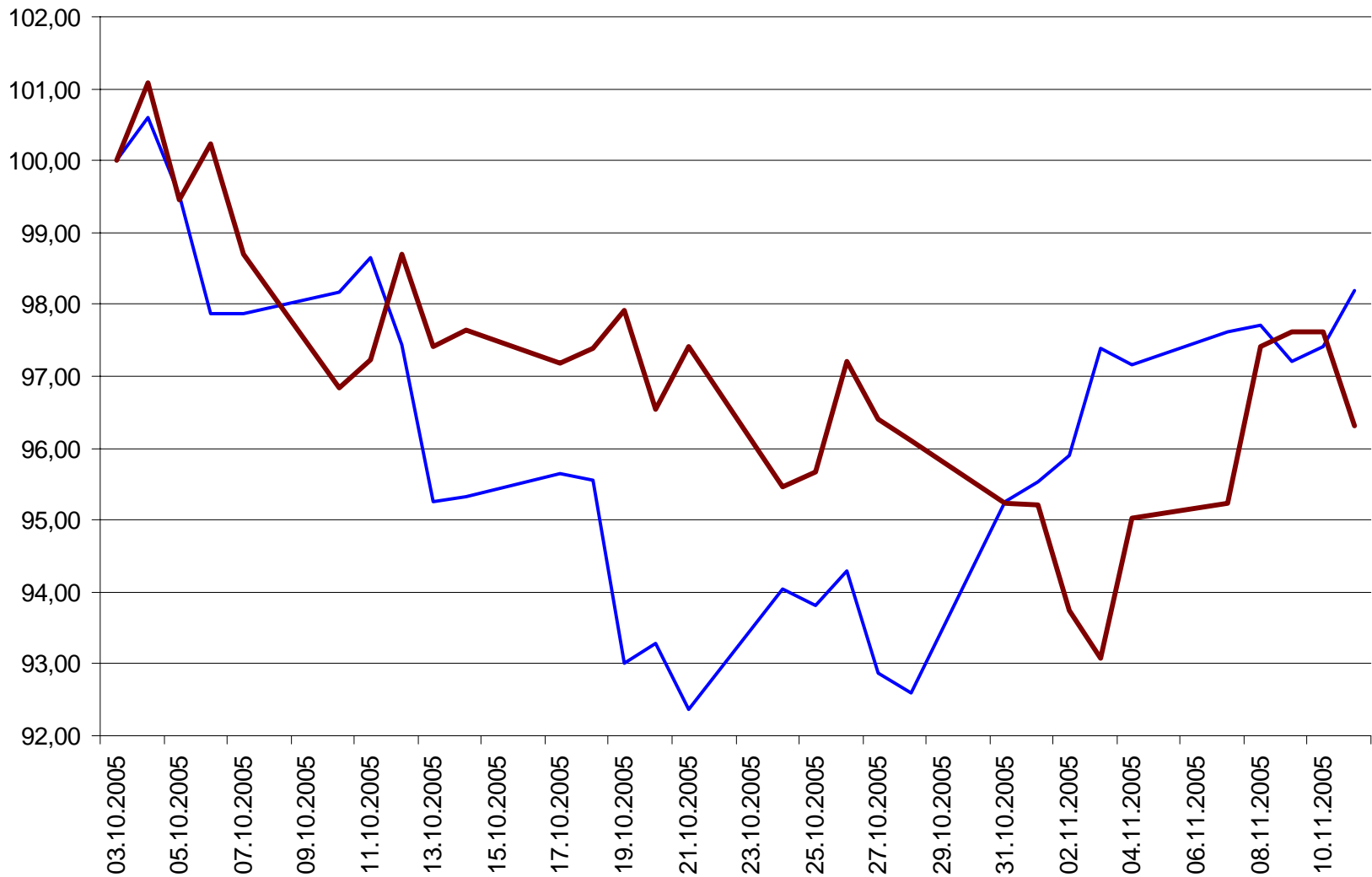
- Neue Aktienanzahl: 17.187.499
(1.562.499 neue Aktien)
- Ausgabepreis: 43,00 € je Aktie
- Bruttoemissionserlös: rd. 67,2 Mio. €
- Aktien wurden zu
40 % in Deutschland,
45 % in Europa und
15 % in den USA und anderen Staaten
platziert
- WestLB: Lead-Manager und Sole Bookrunner
Berenberg Bank: Co-Manager

Platzierung am
10. November 2005

Kapitalerhöhung zur
Wachstumsfinanzierung

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



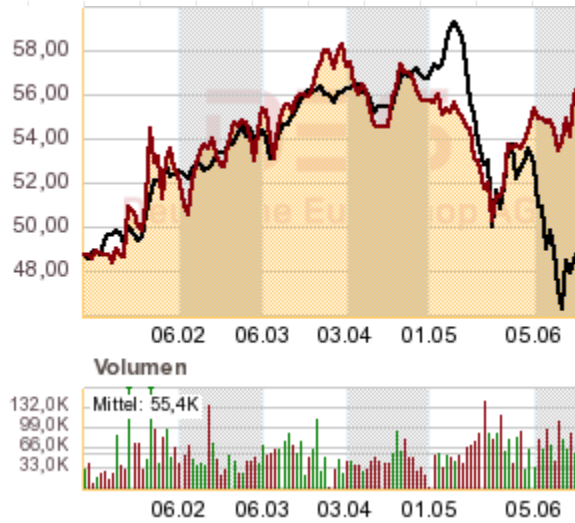
— DES-Aktie
— MDAX

Kursentwicklung

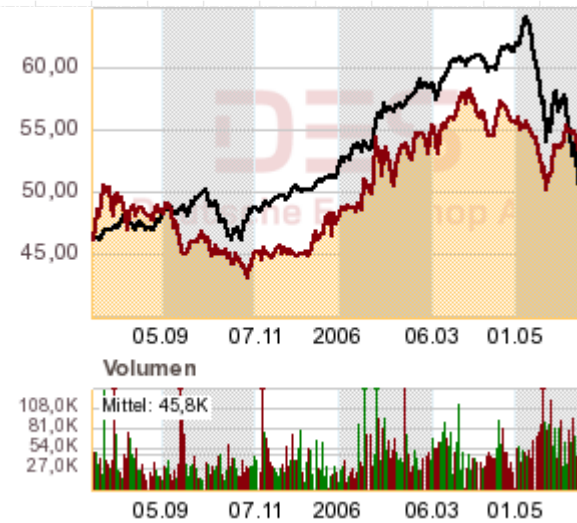
DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

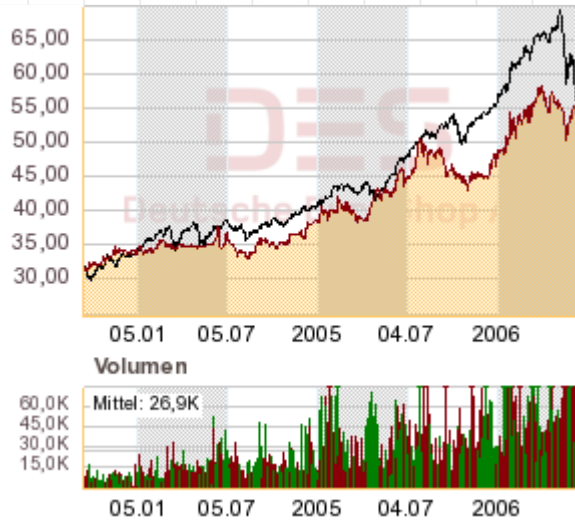
6 Monate



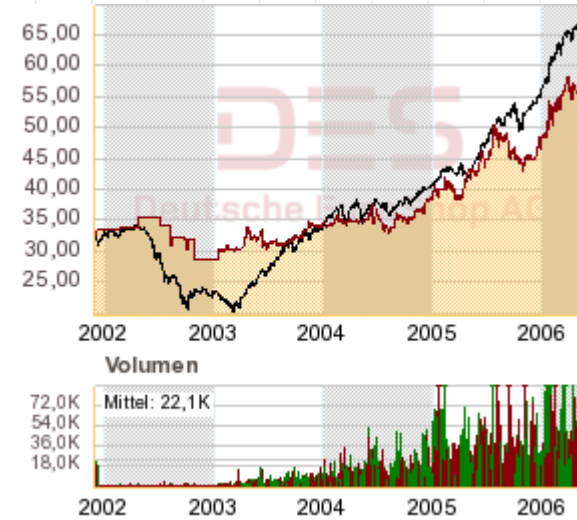
12 Monate



3 Jahre



5 Jahre



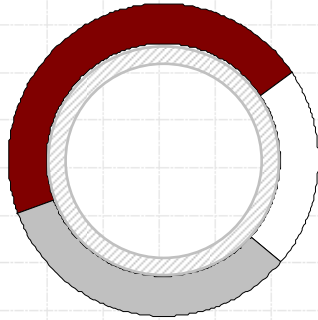
Langfristig positive
Aktienperformance

6 Monate bis 5 Jahre

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Private Investoren 46 %

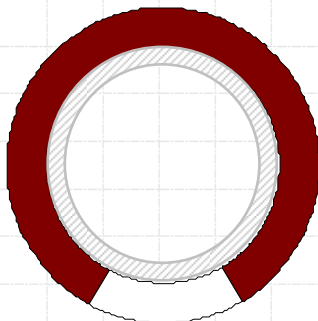


Familie
Otto
21 %

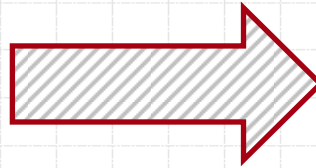
Institutionelle
Investoren 33 %

Oktober 2005

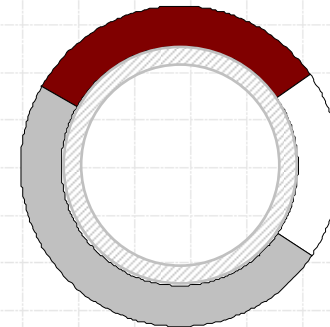
Inland 84 %



Ausland 16 %



Private Investoren 31 %

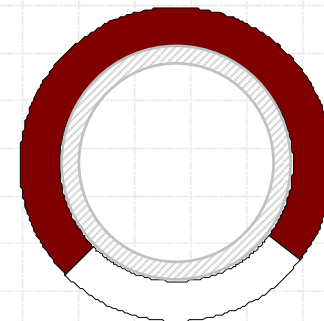


Familie
Otto
19 %

Institutionelle
Investoren 50 %

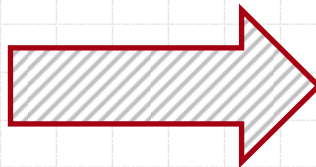
Juni 2006

Inland 73 %



Ausland 27 %

7.300 Aktionäre
Streubesitz 81 %



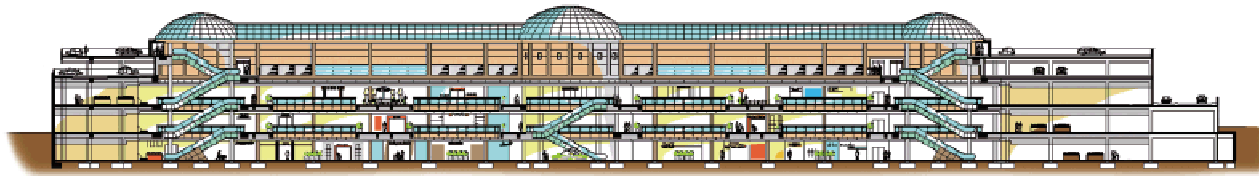
Aktionärsstruktur

DES

Deutsche EuroShop AG

Stand: 19. Juni 2006

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Highlights 2005

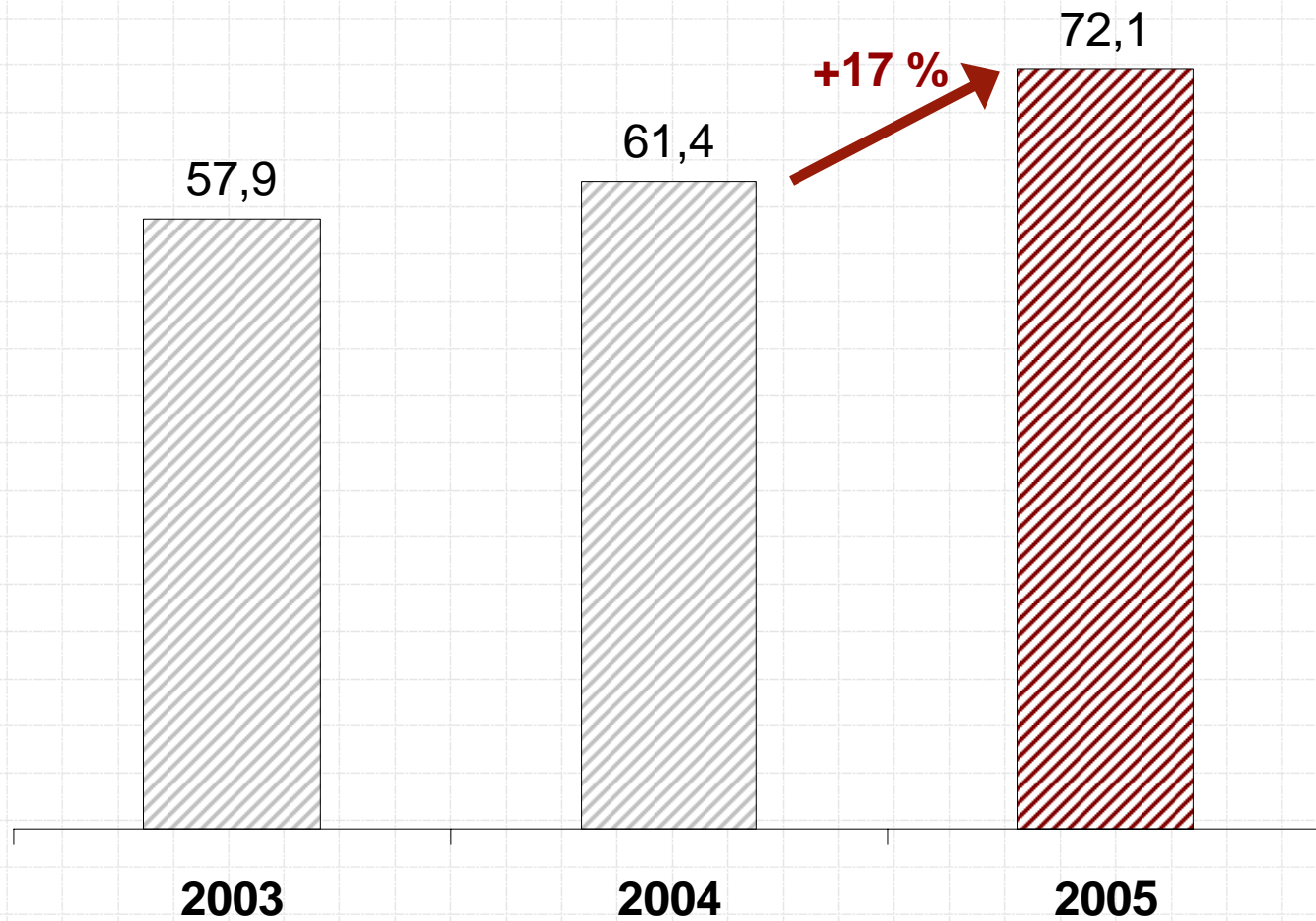
Ergebnisse 2005

Ausblick 2006

Agenda

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Rekordjahr 2005

Umsatzerlöse in Mio. €

DES
Deutsche EuroShop AG

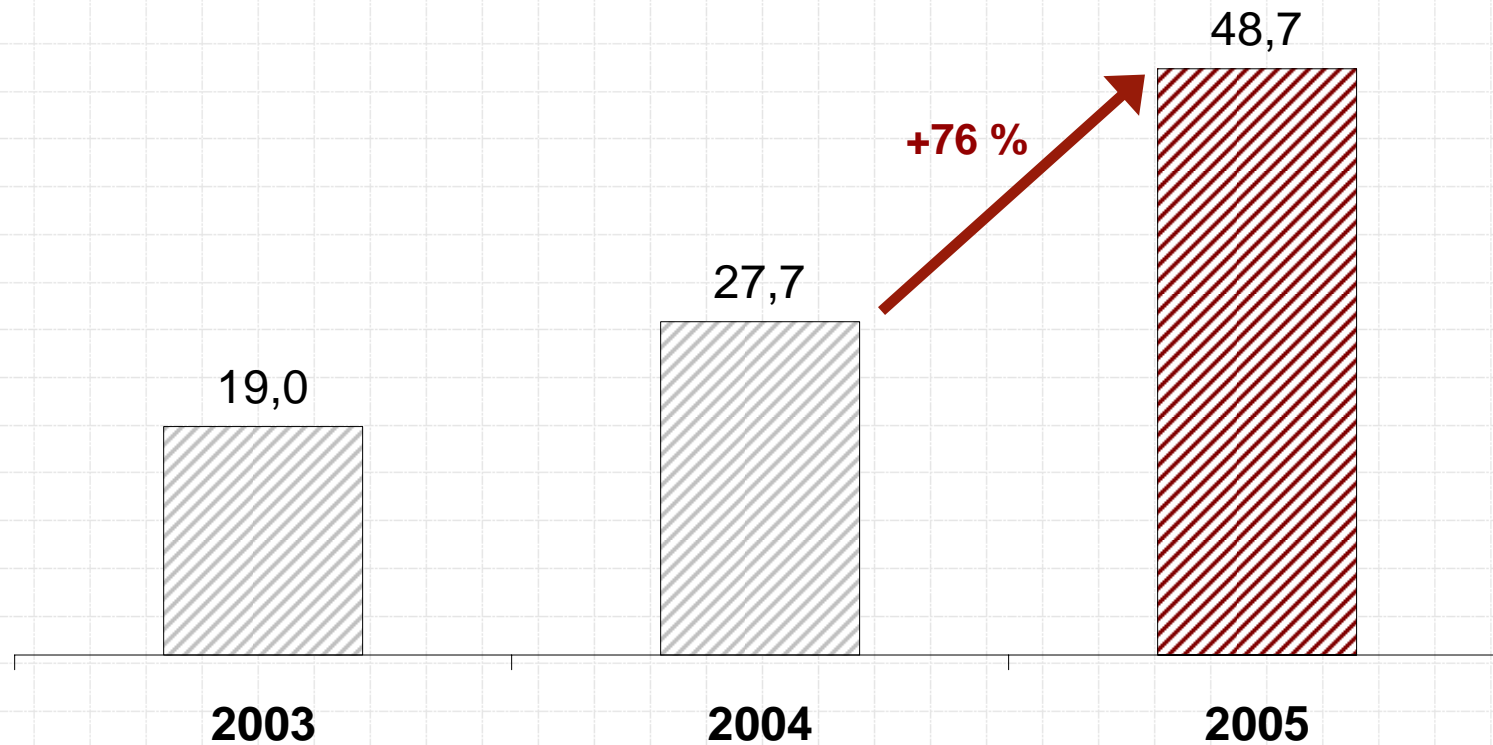
+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Erstbewertung	33,8 Mio. €
Folgebewertung	18,6 Mio. €
Investitionen	-2,5 Mio. €
Bewertungsergebnis vor Steuern	49,9 Mio. €
Anteil Konzernfremder	-9,9 Mio. €
Latente Ertragsteuern	-10,9 Mio. €
Bewertungsergebnis nach Steuern (Anteil Konzernaktionäre)	29,1 Mio. €

Bewertungsergebnis

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Konzernergebnis

DES

Deutsche EuroShop AG

Anteil Konzernaktionäre in Mio. €

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

		2005	2004	2003
Stückaktien im Umlauf	Stück	17.187.499	15.625.000	15.625.000
Anteilige Gewichtung 2005 (Verwässerungseffekt)	Stück	15.787.670		
Konzernergebnis der Konzernaktionäre	T€	48.705	27.736	19.019
Ergebnis je Aktie (verwässert)	€	2,83	1,78	1,22
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	€	3,09	1,78	1,22
davon				
laufendes Ergebnis	€	1,24	1,32	0,93
Bewertungsergebnis	€	1,85	0,46	0,29

Ergebnis je Aktie

DES

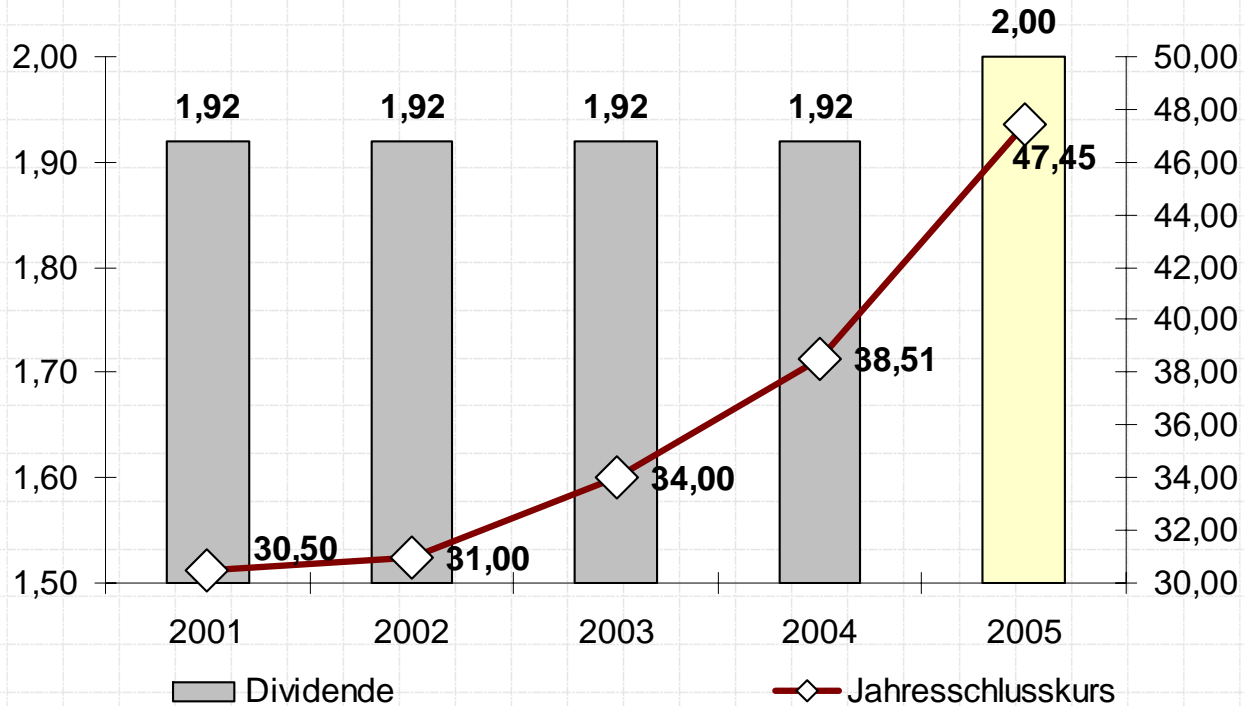
Deutsche EuroShop AG

Deutlich im Plus

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Dividende
in €

Aktienkurs
in €

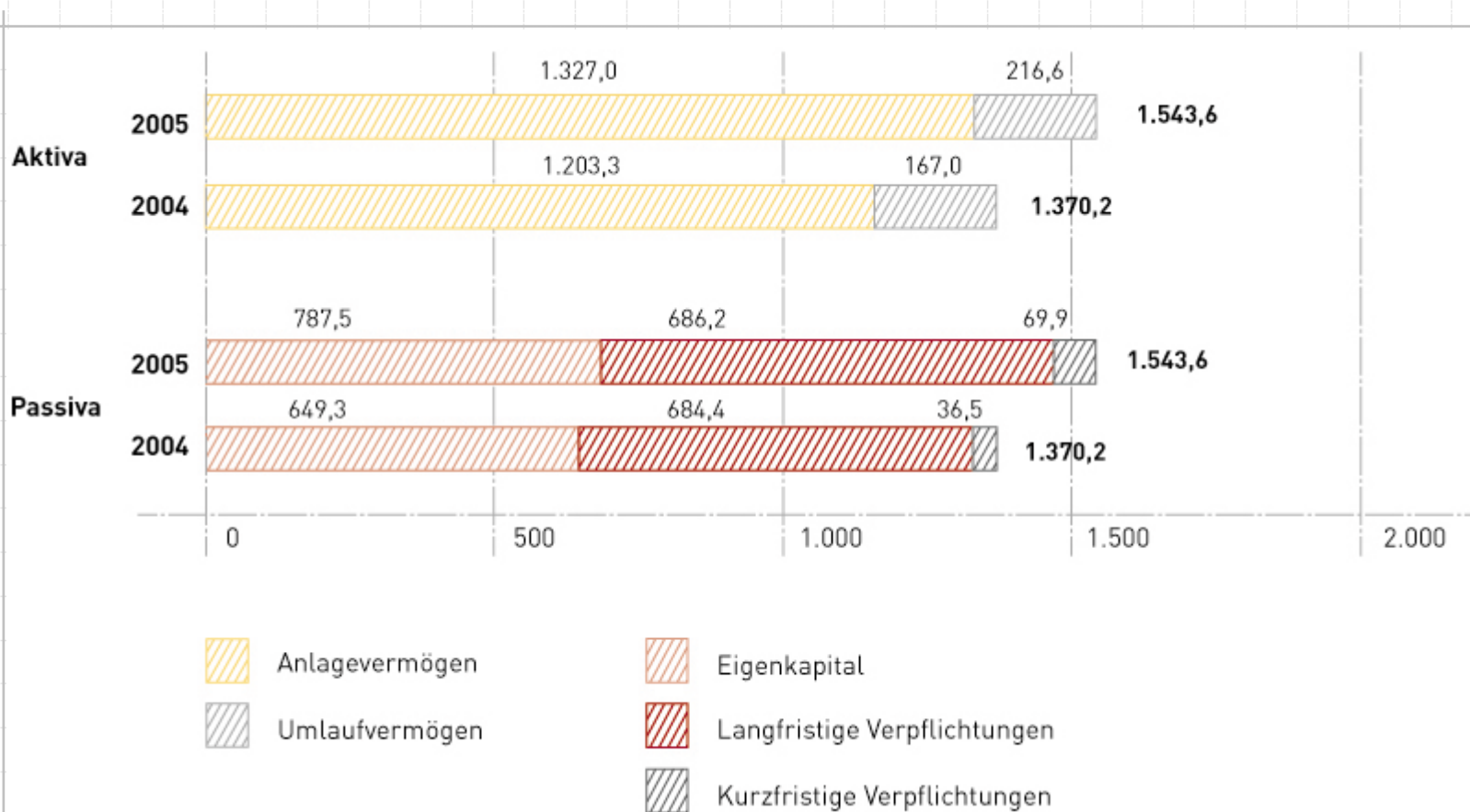


2005: Dividendenvorschlag

Dividendenpolitik

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Bilanzstruktur

in Mio. €

DES
Deutsche EuroShop AG

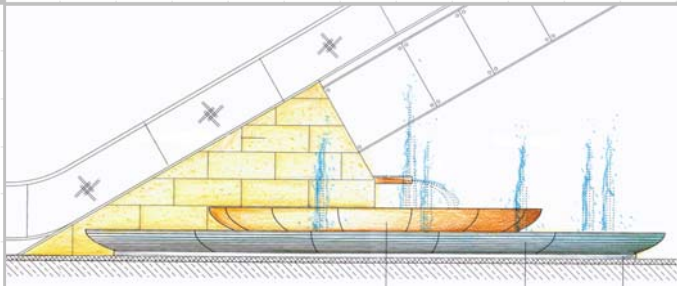
+++ Die Shoppingcenter-AG +++

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	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

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Highlights 2005

Ergebnisse 2005

Ausblick 2006

Agenda

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Ermächtigung zur Ausgabe von **Wandel-**
schuldverschreibungen, Schaffung eines
bedingten Kapitals gegen Bareinlage
- Satzungsänderungen zu § 4 der Satzung
(**Grundkapital und Aktien**)
- Satzungsänderungen zu § 11 (bislang § 10)
der Satzung (**Hauptversammlung**)

Satzungsänderungen

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



City Arkaden Klagenfurt

Eröffnung

29. März 2006



Stadt-Galerie Hameln

1. Spatenstich

12. April 2006



Shopping Etrembières

Verkauf

Mitte April 2006

Portfolio-News

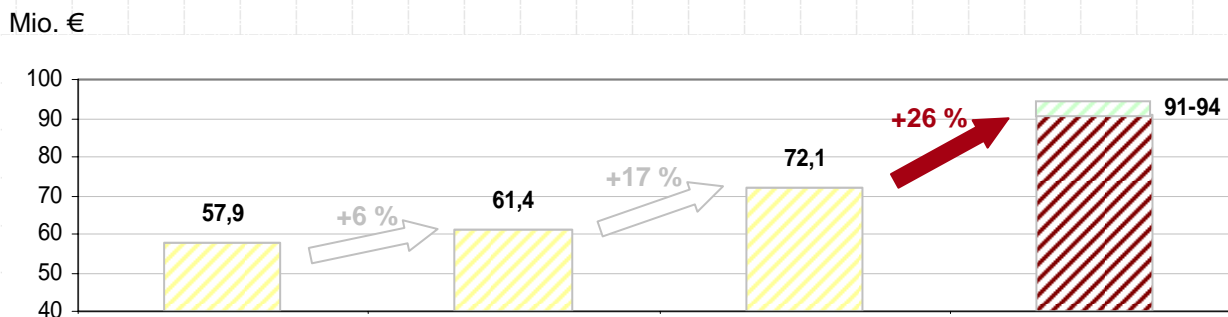
Klagenfurt, Hameln, Annemasse

DES

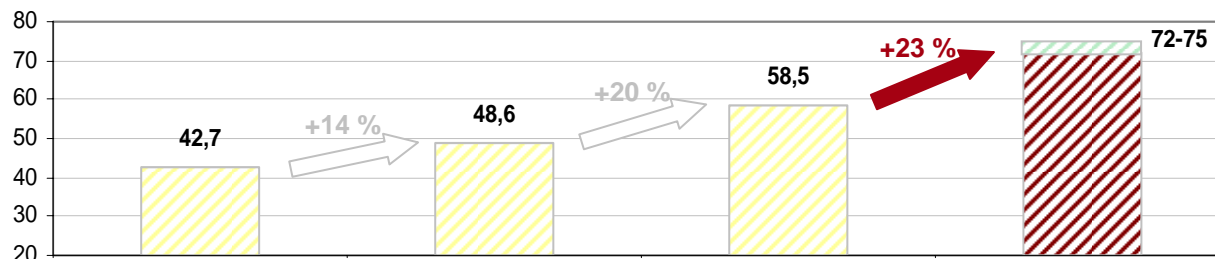
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

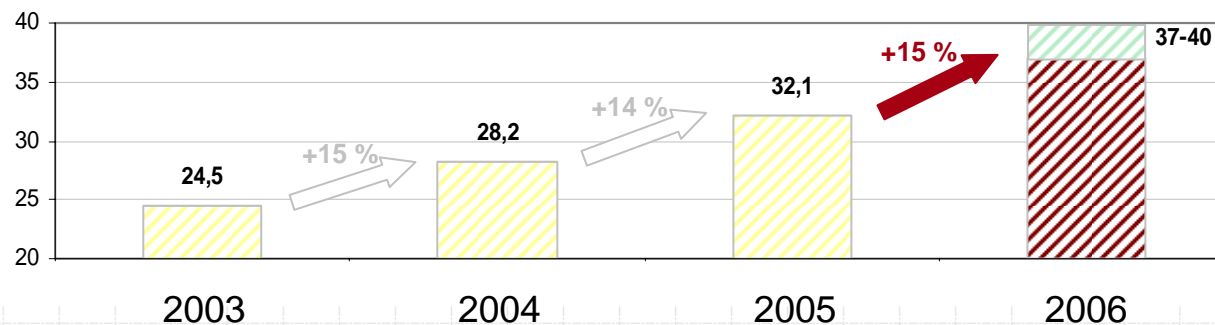
Umsatz



EBIT ¹⁾



EBT ^{1) 2)}



Ausblick

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

1) währungsbereinigt
2) ohne Bewertungsergebnis

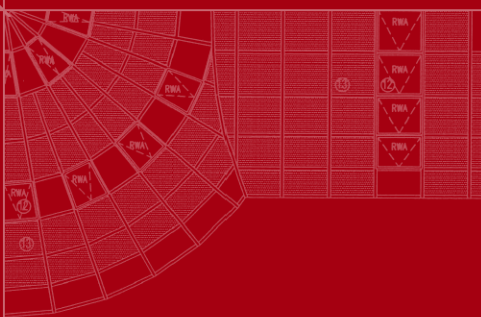
- **2005 haben wir...**
 - Umsatz und Ergebnis weiter gesteigert.
 - eine attraktive Rendite für unsere Aktionäre erwirtschaftet.
 - Wachstum vorangetrieben.
 - Mehrwert im Unternehmen geschaffen.

 **Ziele für 2006: Building Business**

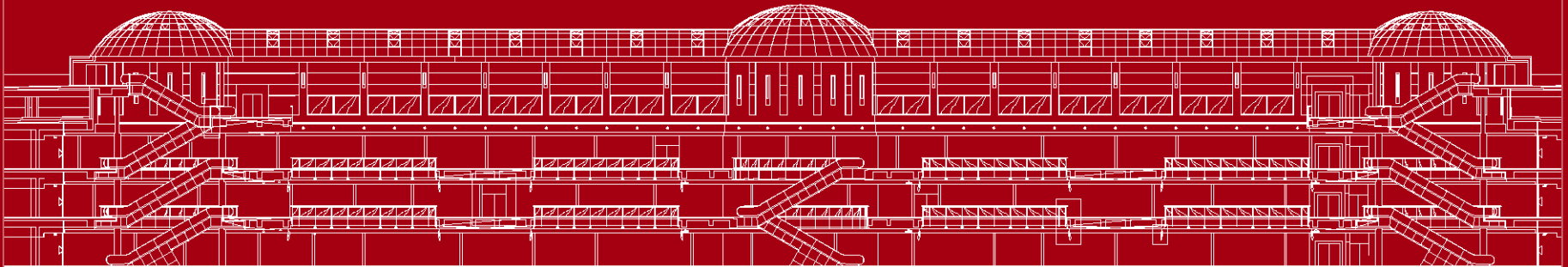
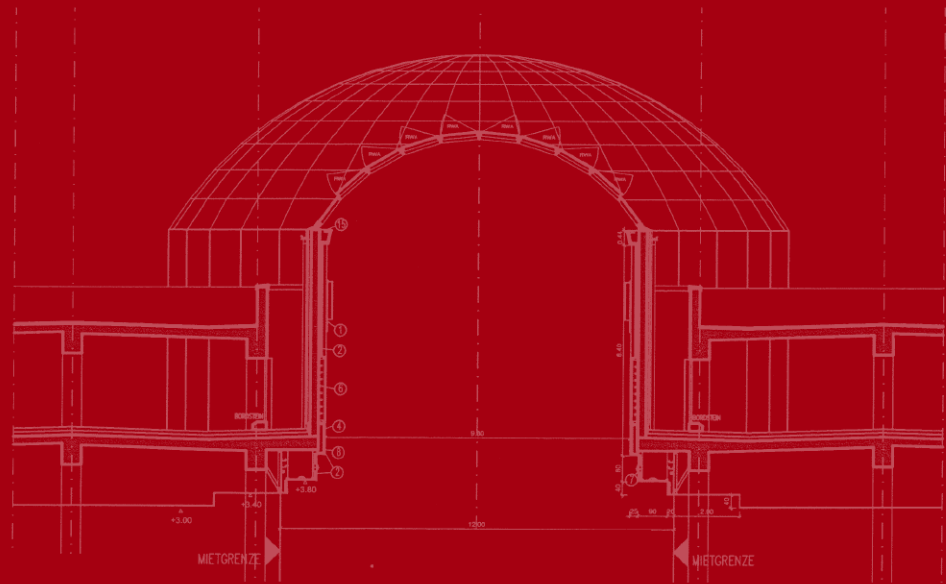
Resümee

DES
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Building Business



Hauptversammlung

Handwerkskammer Hamburg

Hamburg, 22. Juni 2006

DES

Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++