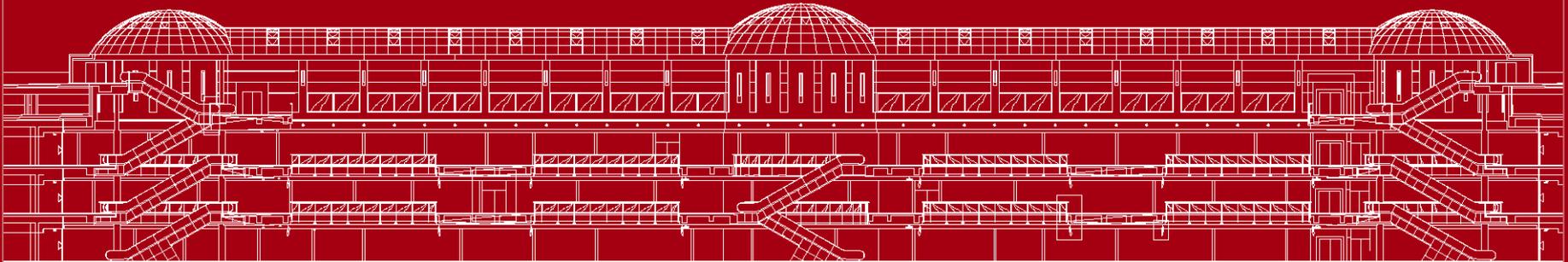
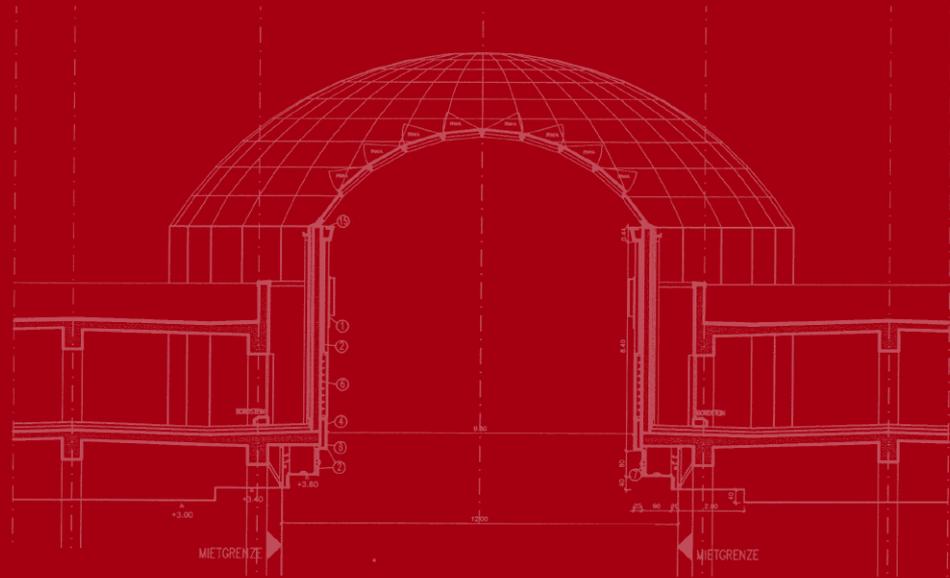




Building Business

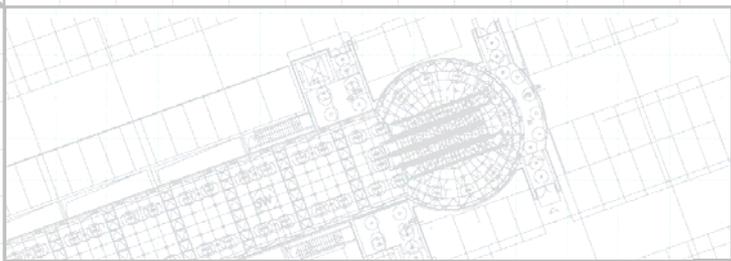


Handel ist Wandel:  
Shoppingcenter im Trend

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

Klagenfurt, 29.06.2006

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Deutsche EuroShop

Shoppingcenter heute

Die Aktie

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 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**

Auf einen Blick

**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 <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 AG

+++ 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	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 <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

Inland

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Standort	City-Arkaden Wuppertal	Stadt-Galerie Hameln
Beteiligung	72,0 %	94,9 %
Mietfläche in m <sup>2</sup>	28.700	25.000
Stellplätze	650	500
Anzahl Geschäfte	rd. 85	rd. 90
Vermietungsstand	100 %	> 57 %
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 <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 AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Standort	Centro Commerciale Tuscia Viterbo, Italien
Beteiligung	100 %
Mietfläche in m <sup>2</sup>	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 +++

- |                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Mietfläche       | rd. 560.000 m <sup>2</sup> |
| Ladeneinheiten   | rd. 1.400                  |
| Marktwert        | rd. 2,2 Mrd. €             |
| Mietvolumen p.a. | 136 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 +++

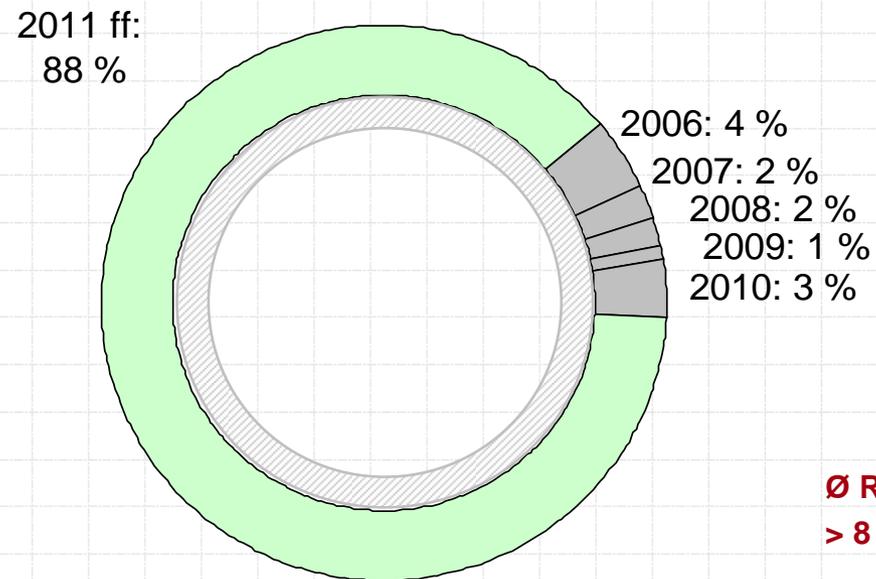
- Standardisierte 10-Jahres-Mietverträge  
(umsatzgebundene und indexierte Mieten)
- “buy & hold”-Strategie
- Dauerhaft attraktive Dividenden  
(aktuell 3,7 % Rendite nach Steuern)
- Investment-Fokus: Deutschland und  
bis zu 25 % Europa
- Expansion des Portfolios um jährlich 10 %

Auf einen Blick

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

**Langfristige Mietverträge  
sichern die Mieterlöse**



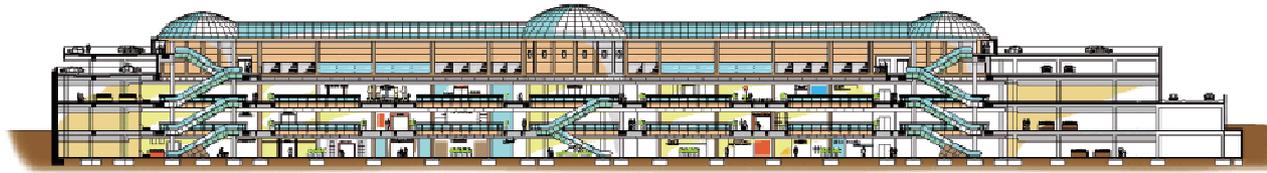
**Ø Restmietlaufzeit  
> 8 Jahre**

**Laufzeitenstruktur  
der Mietverträge\***

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

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

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Deutsche EuroShop  
Shoppingcenter heute  
Die Aktie

Inhaltsübersicht

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- attraktiver Mietermix

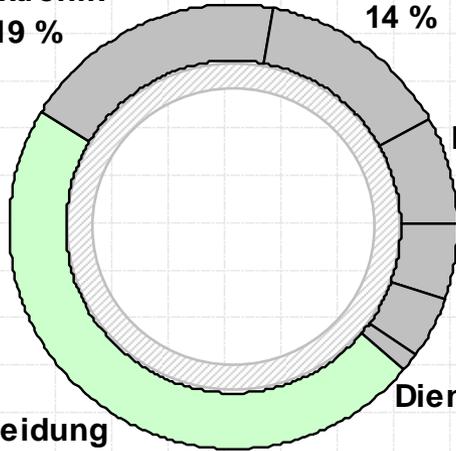
Shoppingcenter-  
Erfolgsfaktoren

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Hartwaren /  
Elektronik  
19 %

Warenhäuser  
14 %



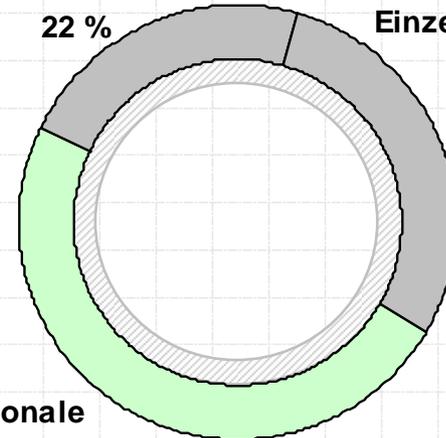
Bekleidung  
47 %

Lebensmittel  
8 %  
Gesundheitssektor  
6 %  
Gastronomie  
5 %  
Dienstleistungen  
1 %

Ausgewogener  
Branchen- und  
Mietermix

Regionale  
Filialisten  
22 %

Einzelbetreiber  
29 %



Inter- / nationale  
Filialisten  
49 %

Branchen- und  
Mietermix\*

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

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

- attraktiver Mietermix
- funktionierende Einheit
- Management liegt in einer Hand
- Mietpartner treten als Mieter- und Werbegemeinschaft geschlossen auf

Shoppingcenter-  
Erfolgsfaktoren

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++





Center-Werbung

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- attraktiver Mietermix
- funktionierende Einheit
- Management liegt in einer Hand
- Mietpartner treten als Mieter- und Werbegemeinschaft geschlossen auf
- flexible Ladenflächen, optimaler Zuschnitt für jeden Mieter

Shoppingcenter-  
Erfolgsfaktoren

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Anbieter	Flächenbedarf in m <sup>2</sup> 1990	Flächenbedarf in m <sup>2</sup> 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 +++

- attraktiver Mietermix
- funktionierende Einheit
- Management liegt in einer Hand
- Mietpartner treten als Mieter- und Werbegemeinschaft geschlossen auf
- flexible Ladenflächen, optimaler Zuschnitt für jeden Mieter
- großzügiges Parkplatzangebot
- gute infrastrukturelle Anbindung
- lange, einheitliche Öffnungszeiten
- attraktives Ambiente: „Hell, sicher, sauber – stets freundlich.“
- publikumswirksame Aktionen

Shoppingcenter-  
Erfolgsfaktoren

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Veranstaltung

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Veranstaltung

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

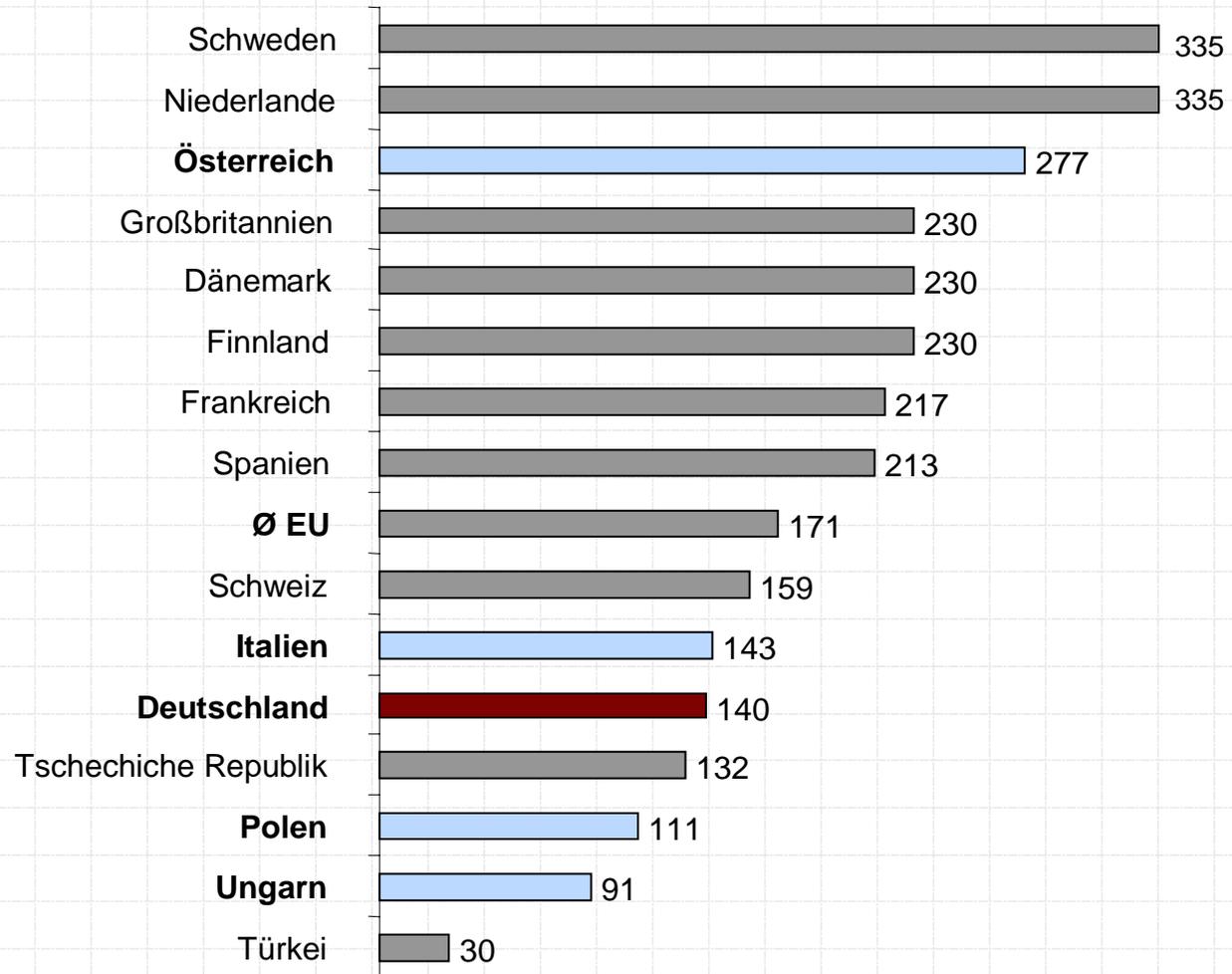
+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- **Rodamco Europe** (Niederlande): 7,1 Mrd. € Market Cap  
72 Shoppingcenter und Einzelhandelsimmobilien, davon 12 in Österreich, Tschechien, Ungarn, Polen und Deutschland (u.a. Donauzentrum, Wien und Allee-Center, Magdeburg)
  - **Klépierre** (Frankreich): 4,1 Mrd. € Market Cap  
232 Shoppingcenter und Einzelhandelsimmobilien u.a. in Frankreich, Spanien, Italien
  - **Cório** (Niederlande): 3,5 Mrd. € Market Cap  
175 Shoppingcenter und Einzelhandelsimmobilien in Frankreich, Italien, Spanien, Niederlande
  - **Meinl European Land** (Österreich): 1,9 Mrd. € Market Cap  
161 Einzelhandelsimmobilien u.a. in Tschechien, Ungarn, Slowakei, Polen, Lettland und Russland
- Während andere Unternehmen ihren Investitionsschwerpunkt insbesondere in Frankreich und Italien haben ist die Deutsche EuroShop führend in Deutschland

Wettbewerbssituation

**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 +++

Jahr	Anzahl der Shoppingcenter	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Fläche je Center in m <sup>2</sup>
1965	2	68.000	34.000
1975	50	458.800	30.900
1985	65	2.413.800	29.800
1990	93	2.780.700	29.900
1995	179	6.019.500	33.600
2000	279	9.212.200	33.000
2004	352	11.101.400	31.550

## Entwicklung der Shoppingcenter

in Deutschland



Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Innerstädtische Standorte
- Fläche: ca. 25.000 m<sup>2</sup>
- Mieterzahl: ca. 80-100 Mieter
- Einzugsgebiet: > 300.000 Einwohner
- professionelles Centermanagement

Anforderungen an  
Shoppingcenter

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Neben Metropolen rücken insbesondere mittelgroße Städte in den Fokus der Shoppingcenter-Entwickler
- Regionaler Schwerpunkt bei Neuentwicklungen in Westdeutschland und Berlin
- Verkaufsfläche von ca. 15.000 – 50.000 m<sup>2</sup>
- Erweiterung von bestehenden Objekten im Zuge von Revitalisierungsmaßnahmen

Trends in  
Deutschland

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

- Revitalisierung der Innenstadt
  - neue Filialisten kommen in die Stadt
  - regionale Einzelhändler kehren von der „grünen Wiese“ zurück in die City
  - Erweiterung des Einzugsgebiets
  - deutliche Steigerung des Einzelhandelsumsatzes und der Zentralität
  - Entstehung von neuen Parkplätzen
- Innerstädtische Shoppingcenter erhöhen die Anziehungskraft der Städte und stärken diese im Standortwettbewerb gegenüber der „grünen Wiese“ und anderen Einkaufsorten im Umland

Trends

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Deutsche EuroShop  
Shoppingcenter heute  
**Die Aktie**

Inhaltsübersicht

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



## Kursentwicklung

der DES-Aktie

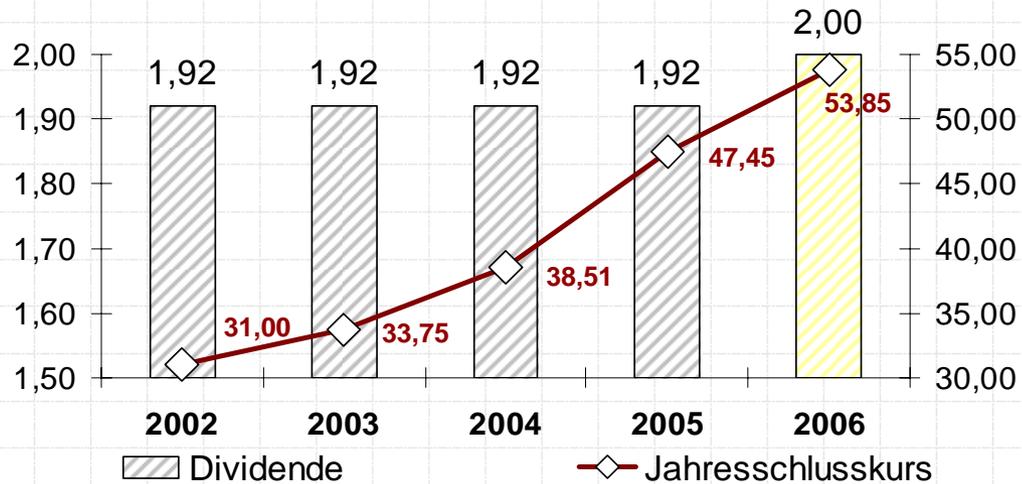


Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Dividende  
in €

Aktienkurs  
in €



**Performance:**

2002: 7,9 %  
2003: 15,1 %  
2004: 19,8 %  
2005: 28,2 %  
2006: 17,7 %

Ø 17,7 % p.a.

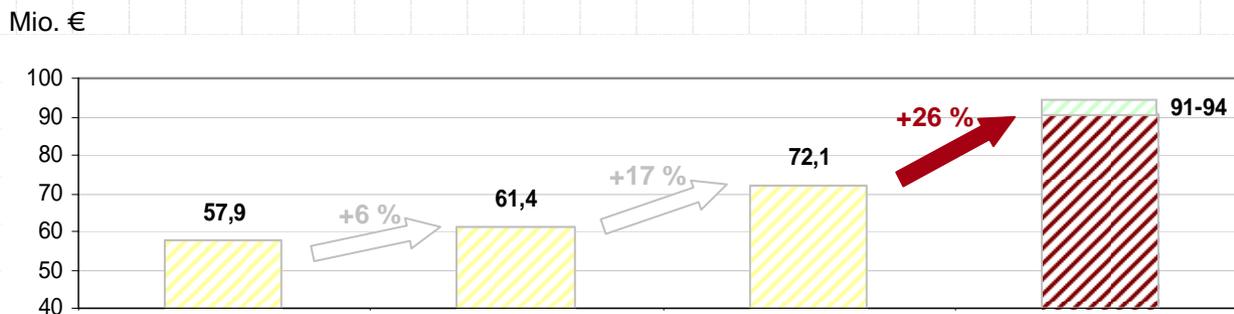
Stand 27. Juni 2006

Performance

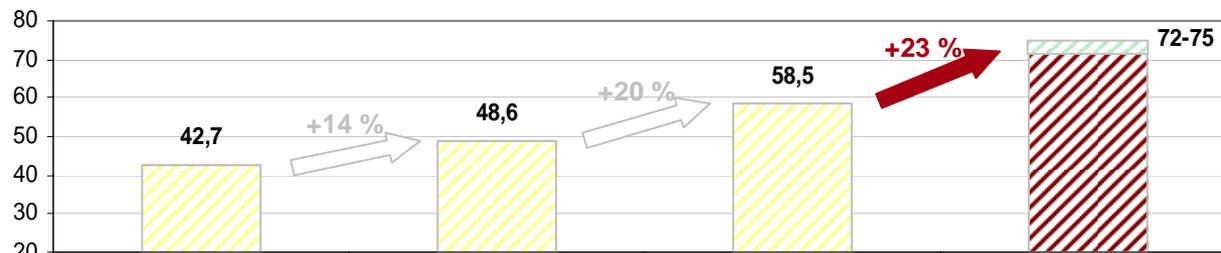
**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

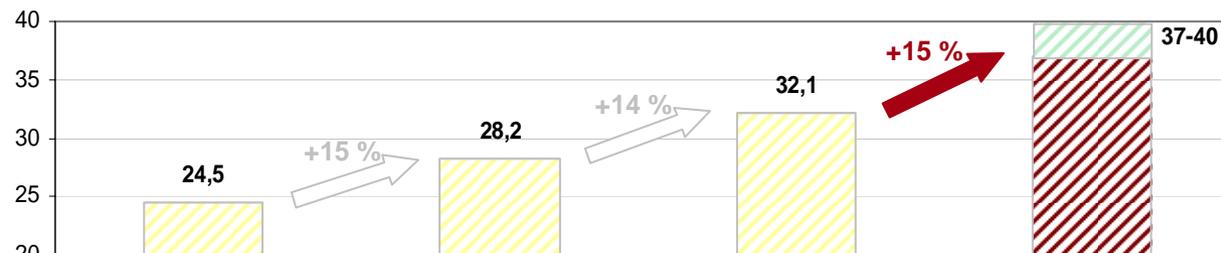
# Umsatz



# EBIT <sup>1)</sup>



# EBT <sup>1) 2)</sup>



2003

2004

2005

2006

Ausblick



Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

<sup>1)</sup> währungsbereinigt

<sup>2)</sup> ohne Bewertungsergebnis

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

ISIN: DE 000 748 020 4

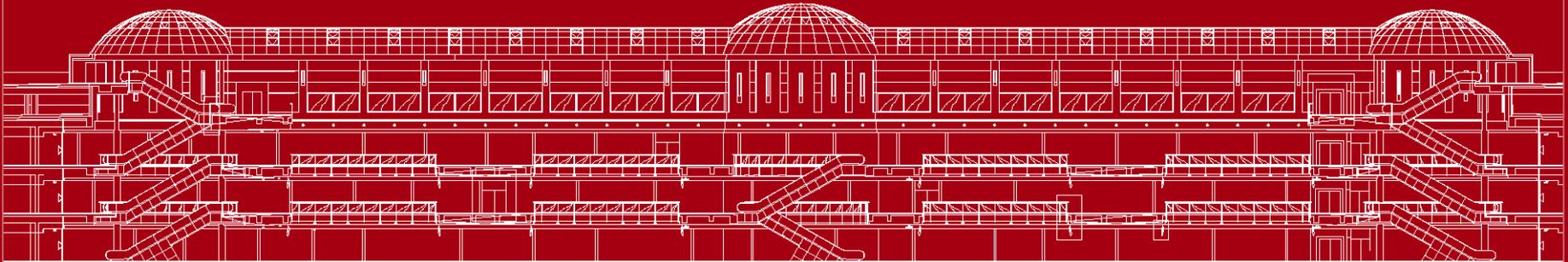
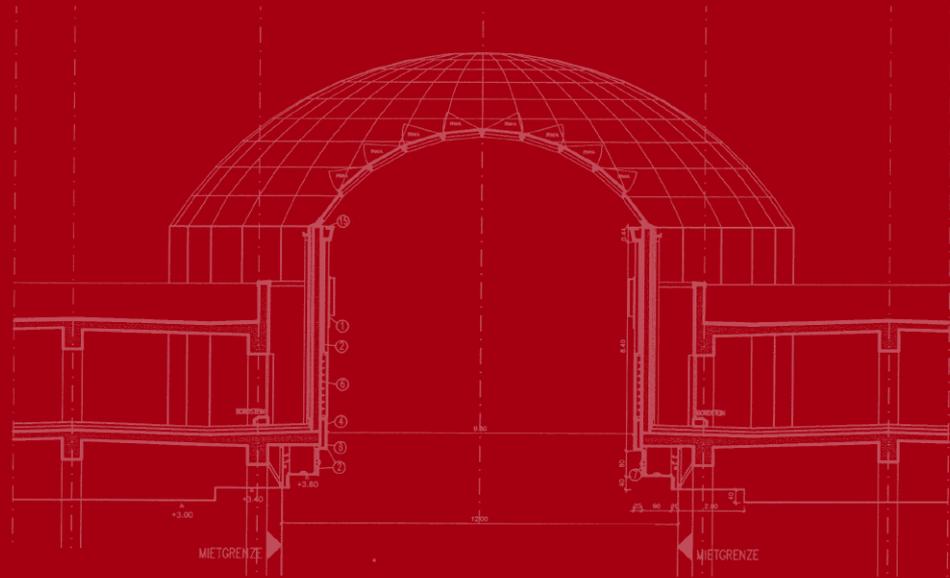
Kontakt

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Building Business



Handel ist Wandel:  
Shoppingcenter im Trend

**DES**  
Deutsche EuroShop AG

Klagenfurt, 29.06.2006

+++ Die Shoppingcenter-AG +++