



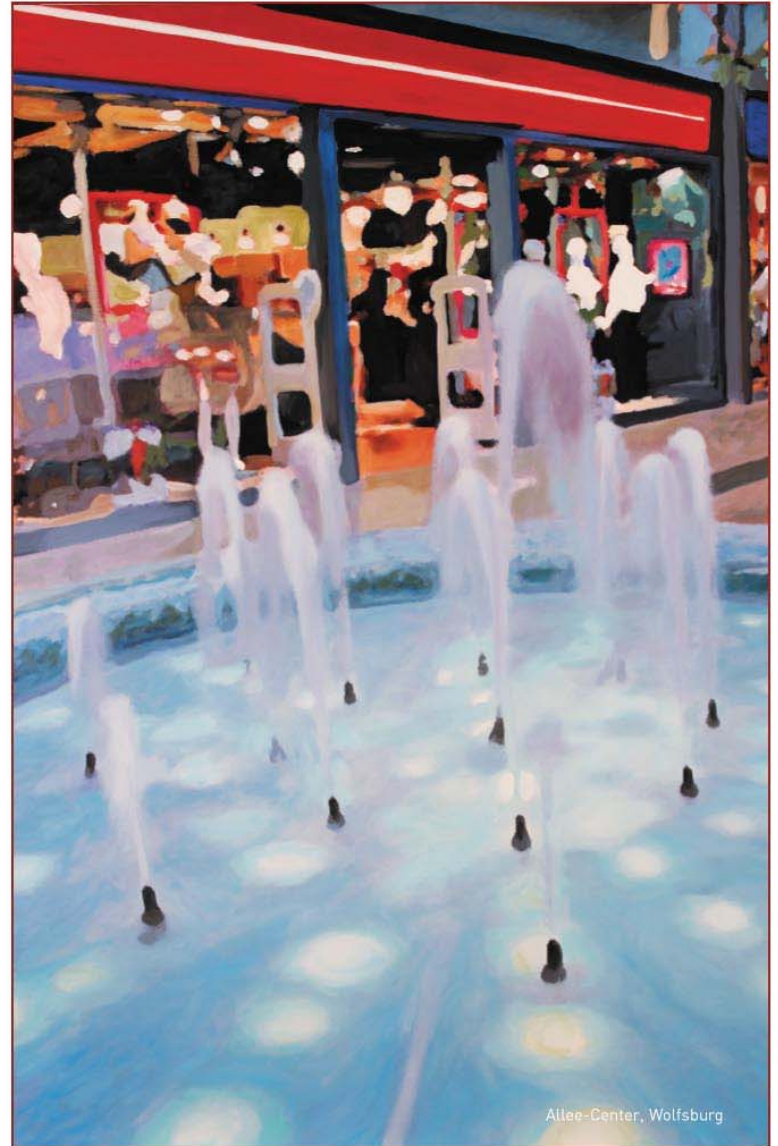
The Art of Shopping

Unternehmenspräsentation

April 2005

The Art of Shopping

Unternehmen



Allee-Center, Wolfsburg

Entwicklung

10.10.1997	Gründung der Gesellschaft
28.09.2000	Aufnahme der Geschäftstätigkeit
02.01.2001	Börsengang
15.04.2003	Aufnahme in den Prime Standard
14.07.2003	Aufnahme in den SDAX
02.01.2004	Aufnahme in den EPRA Index
20.09.2004	Aufnahme in den MDAX

Equity Story

Pure Player

- Die Deutsche EuroShop investiert als einzige Deutsche Aktiengesellschaft ausschließlich in ertragsstarke Shoppingcenter

- Shoppingcenter als attraktives Investment durch
 - kontinuierlich positive Entwicklung der Mieten
 - langfristig stabile Wertentwicklung
 - etablierte Standorte
 - hohe Qualität der Objekte

Equity Story

14 Center

- Beteiligung an 14 Shoppingcentern in Innenstadtlage und an etablierten Standorten – neun in Deutschland und je eins in Frankreich, Italien, Österreich, Polen und Ungarn

	Insgesamt	Deutsche EuroShop
Mietfläche	526.000 m ²	327.000 m ²
Ladeneinheiten	rd. 1.290	
Investitionsvolumen	1,95 Mrd. €	1,2 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	127 Mio. €	77 Mio. €

Potenzial durch Umsatzmieten

- Indexierte Mindestmieterträge mit Beteiligung am Umsatzwachstum des Einzelhandels
- Vermietungsstand > 99 %
- Professionelles Centermanagement durch externe, langjährig erfahrene Gesellschaften wie die ECE – Europas Marktführer auf diesem Gebiet

Equity Story

■ Ziele

NAV und Dividende

- Langfristige Erhöhung des Net Asset Values
- “buy & hold“ Strategie
- Dauerhaft attraktive Dividenden

Kontinuierliches Wachstum

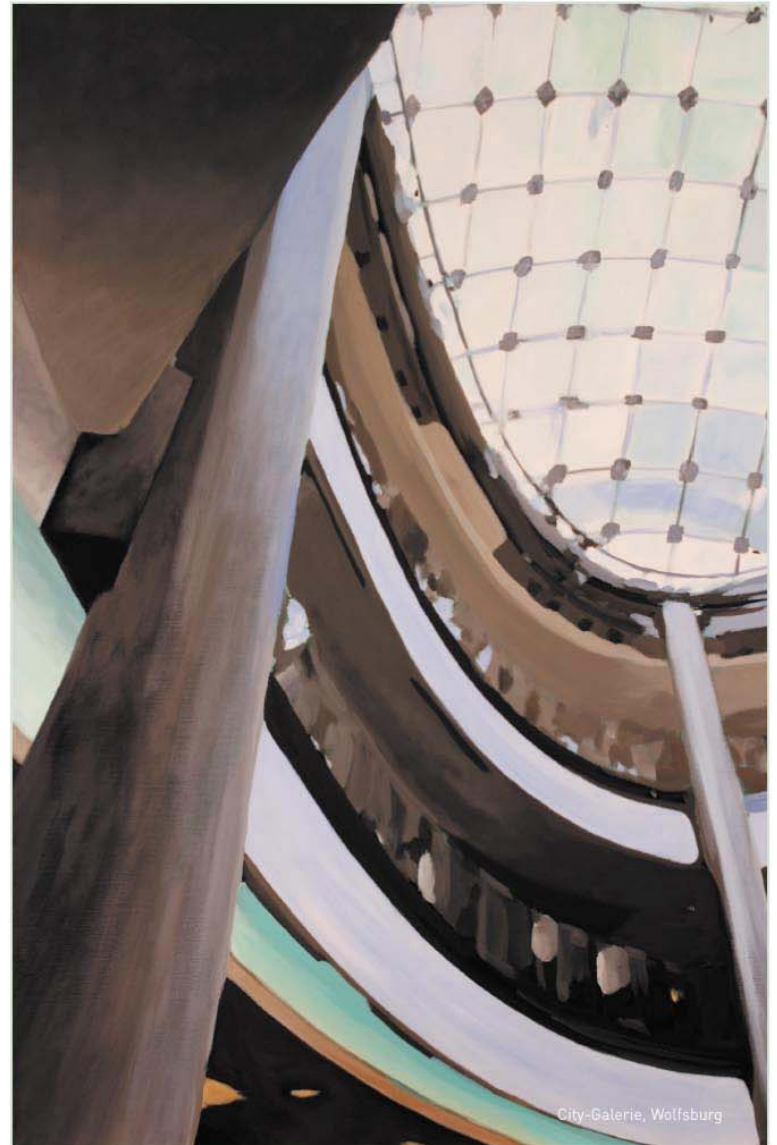
- Ausweitung des Portfolios um 10 % pro Jahr
 - durch Erwerb weiterer Shoppingcenter
 - durch Erhöhung bestehender Beteiligungsquoten

Investment Case

- Dividendenrendite aktuell 4,6 % nach Steuern
- Net Asset Value von 43,96 € je Aktie (+1 %)
- Rating: Portfolio von Feri und GfK Prisma als sehr gut (A) eingestuft
- EK ~~Quote~~ des Konzerns bei 50%
(Plan: dauerhaft >45%)
- Unabhängiges Management mit langjähriger Erfahrung im Shoppingcenterbereich
- Anlagefokus: Deutschland und bis zu 25% europäisches Ausland
- Risikostreuung durch Vielzahl von Objekten und diversifizierten Mieterbesatz

The Art of Shopping

Shoppingcenter



Standorte in Europa



Shoppingcenter im Inland



**Rhein-Neckar-Zentrum
Viernheim**



**Main-Taunus-Zentrum
Frankfurt**



**City-Galerie
Wolfsburg**

Standort	Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim	Main-Taunus-Zentrum Frankfurt	City-Galerie Wolfsburg
Beteiligung	92,8 %	37,4 %	89,0 %
Mietfläche in m ²	64.000	102.000	30.000
Stellplätze	3.500	4.000	800
Anzahl Geschäfte	rd. 100	rd. 100	rd. 90
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	1,2 Mio. Einw.	2,2 Mio. Einw.	0,6 Mio. Einw.
Eröffnung / Umbau	Nov. 2002	Sep. 2004	Sep. 2001

Shoppingcenter im Inland



Altmarkt-Galerie
Dresden



City-Arkaden
Wuppertal



Allee-Center
Hamm

Standort	Altmarkt-Galerie Dresden	City-Arkaden Wuppertal	Allee-Center Hamm
Beteiligung	50,0 %	72,0 %	87,7 %
Mietfläche in m ²	43.800	28.100	34.800
Stellplätze	520	650	1.290
Anzahl Geschäfte	rd. 100	rd. 90	rd. 80
Vermietungsstand	99 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.	0,7 Mio. Einw.	1,0 Mio. Einw.
Eröffnung / Umbau	Sep. 2002	Okt. 2001	Mrz. 2000

Shoppingcenter im Inland



Phoenix-Center
Hamburg



Forum
Wetzlar



City-Point
Kassel

Standort	Phoenix-Center Hamburg	Forum Wetzlar	City-Point Kassel
Beteiligung	50,0 %	65,0 %	40,0 %
Mietfläche in m ²	39.000	34.300	29.400
Stellplätze	1.600	1.700	200
Anzahl Geschäfte	rd. 110	rd. 110	rd. 60
Vermietungsstand	96 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einw.	0,5 Mio. Einw.	0,8 Mio. Einw.
Eröffnung / Umbau	Sep. 2004	Feb. 2005	Feb. 2002

Shoppingcenter in Europa



**Centro Commerciale
Tuscia, Viterbo
Italien**



**Shopping Etrembières
Annemasse
Frankreich**



**Árkád
Pécs
Ungarn**

Standort			
Beteiligung	100 %	92,8 %	50,0 %
Mietfläche in m²	15.200	(8.000 +) 8.600	34.200
Stellplätze	1.100	1.000	850
Anzahl Geschäfte	rd. 40	rd. 50	rd. 130
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	0,3 Mio. Einw.	0,8 Mio. Einw.	0,5 Mio. Einw.
Eröffnung / Umbau	1998	1994	2004

Shoppingcenter in Europa



**Galeria Dominikanska
Breslau
Polen**



**City-Arkaden
Klagenfurt
Österreich**

Standort		
Beteiligung	33,3 %	50,0 %
Mietfläche in m ²	32.600	30.000
Stellplätze	920	850
Anzahl Geschäfte	rd. 100	rd. 120
Vermietungsstand	100 %	65 %
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.	0,4 Mio. Einw.
Eröffnung / Umbau	2001	Frühjahr 2006

Shoppingcenter Gesamtübersicht

	Gesamt Ausland	Gesamt Inland	Gesamt Deutsche EuroShop
Mietfläche in m²	120.600	405.400	526.000
Stellplätze	4.720	15.260	19.980
Anzahl Geschäfte	rd. 440	rd. 850	1.290
Vermietungsstand*	100 %	99 %	99 %
Einzugsgebiet	3,0 Mio. Einwohner	8,6 Mio. Einwohner	11,6 Mio. Einwohner

Centermanager

Proaktives Center-
management für nach-
haltige Entwicklung



Unsere Mieter

Douglas

HALLHUBER 

H&M

Street One

GORTZ

ZARA

Media Markt

ESPRIT

Namhafte Mieter

GALERIA KAUFHOF

Thalia BÜCHER

Peek & Cloppenburg KG
DÜSSELDORF

GERRY WEBER

KARSTADT

Bijou Brigitte
modische Accessoires AG
*

SATURN

ALDI SÜD

Sinn  Leffers

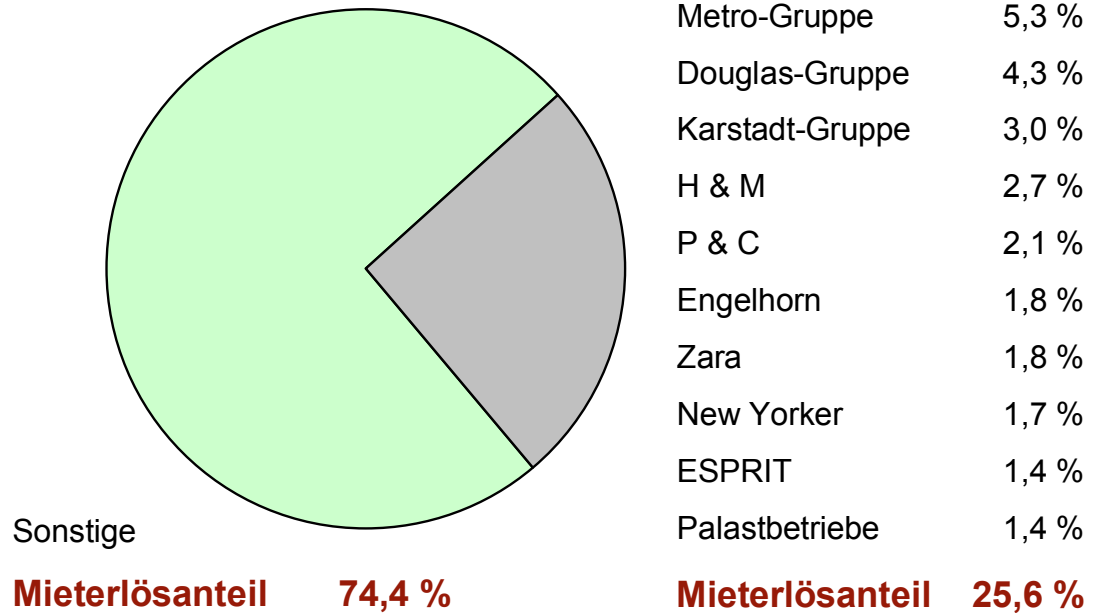
UNITED COLORS OF BENETTON.

NEWYORKER

ANSON'S

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

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

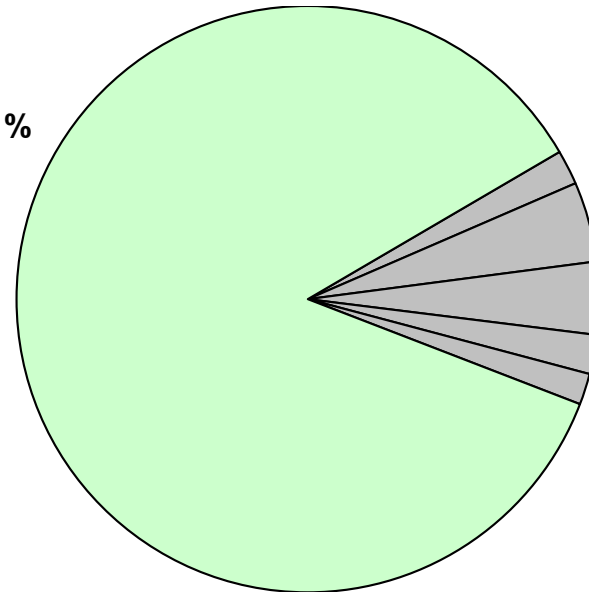


Laufzeitenstruktur der Mietverträge*

Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse

Ø Restmietlaufzeit
> 8 Jahre

2010 ff: 86 %



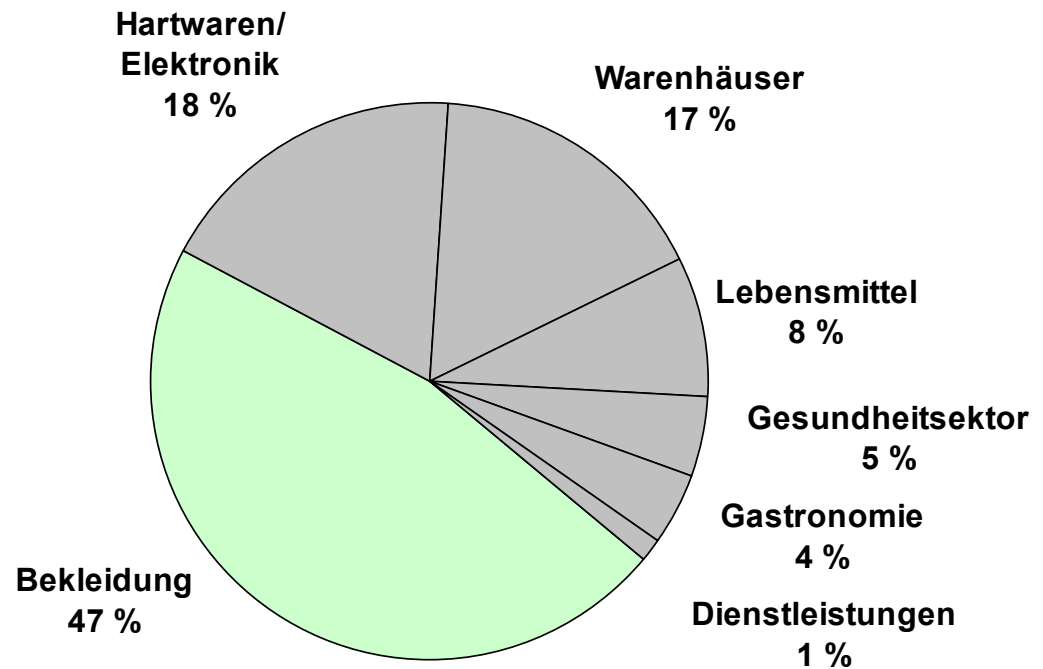
2005: 2 %

2006: 4 %

2007: 4 %

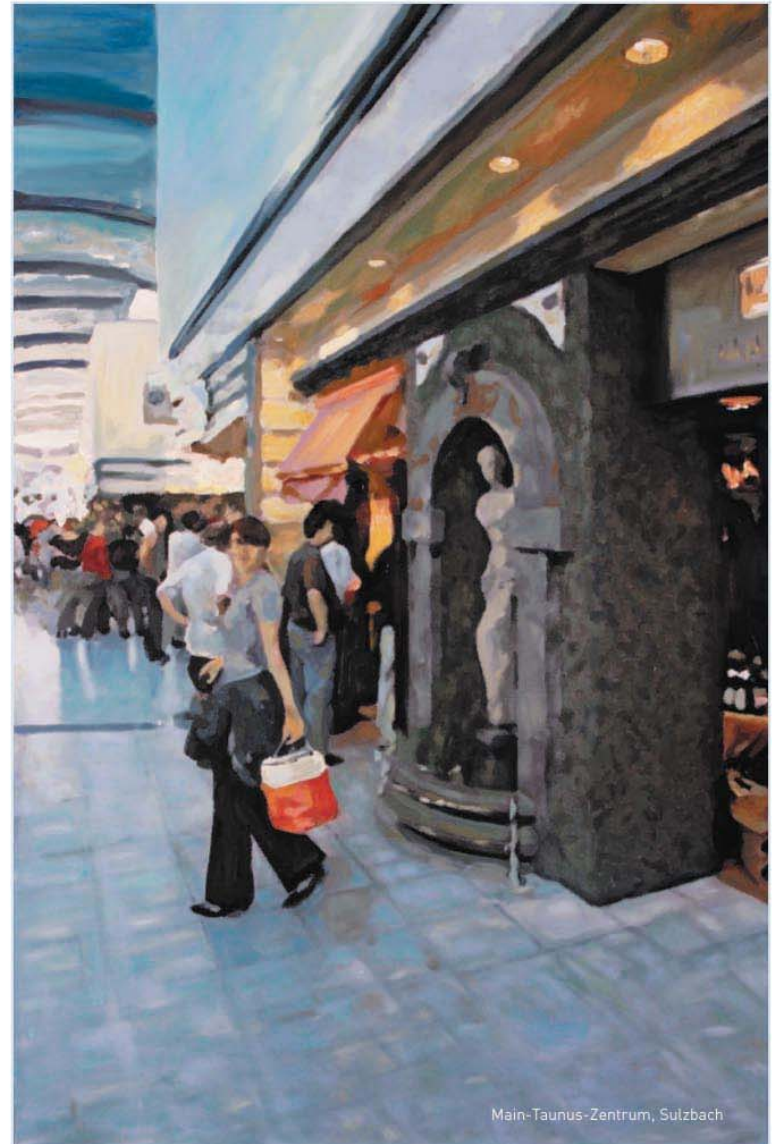
2008: 2 %

2009: 2 %

Branchenmix***Ausgewogener
Branchenmix**

The Art of Shopping

Finanzen



Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach

Bilanz 2004

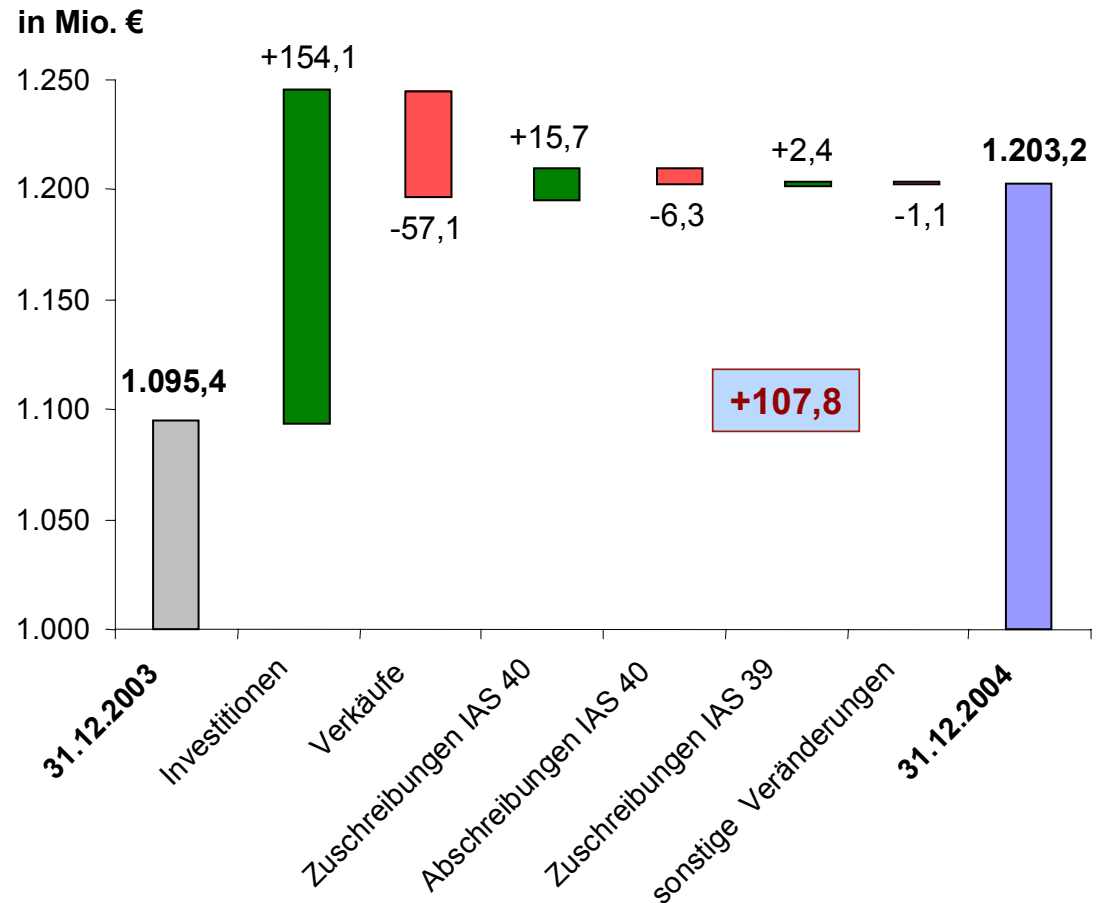
in T€	2004	2003	Veränderung
Anlagevermögen	1.203.251	1.095.444	107.807
Umlaufvermögen	166.957	145.012	21.945
Bilanzsumme Aktiva	1.370.208	1.240.456	129.752
Eigenkapital	684.412	695.301	-10.889
Langfristige Verpflichtungen	597.662	476.646	121.016
Passive latente Steuern	51.676	43.586	8.090
Kurzfristige Verpflichtungen	36.458	24.923	11.535
Bilanzsumme Passiva	1.370.208	1.240.456	129.752

Überleitung Anlagevermögen

Ø Investitionsrating
weiter A (sehr gut)

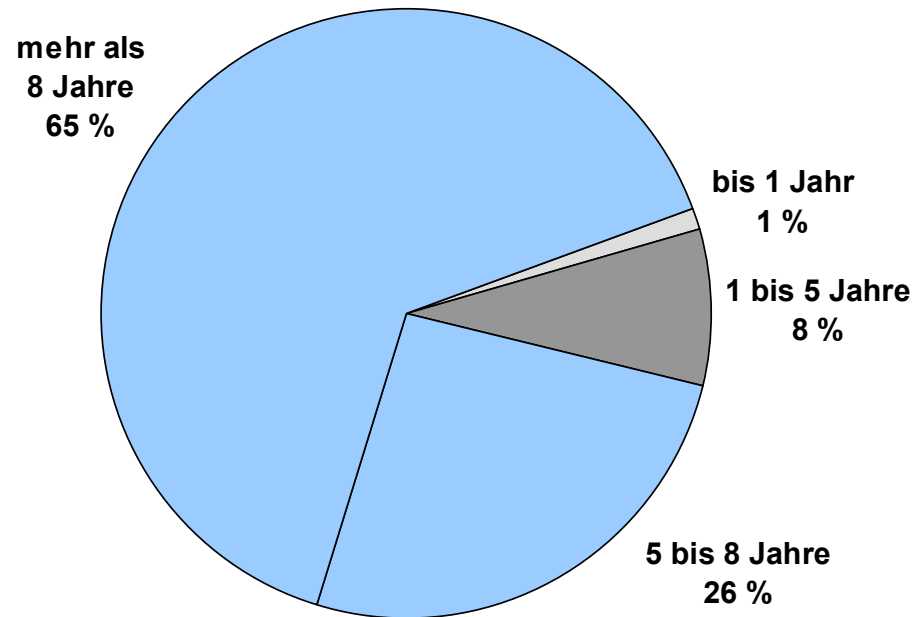
Breslau und Pécs
starten mit A-Rating

Ø Cap rate von 6,20 %
auf 6,54 % gestiegen



Laufzeiten der Verbindlichkeiten

Ø Effektivzinssatz
5,66 %



Zusammenfassung

▪ Umsatzerlöse	61,4 Mio. €	+6 %
▪ EBITDA	50,7 Mio. €	+25 %
▪ EBIT	50,7 Mio. €	+25 %
▪ Konzernjahres- überschuss	27,7 Mio. €	+46 %
▪ Gewinn je Aktie	1,78 €	+46 %
▪ NAV je Aktie	43,96 €	+1 %
▪ Free Cash Flow	30,7 Mio. €	+10 %

Gewinn- und Verlustrechnung 2004

in T€	2004	2003	Veränderung
Umsatzerlöse	61.421	57.879	6%
sonstige betriebliche Erträge	9.343	1.043	
Aufwendungen	-20.072	-18.385	
EBITDA	50.692	40.537	25%
Abschreibungen	-14	-13	
EBIT	50.678	40.524	25%
Zinsergebnis*	-25.312	-21.684	
Erträge aus Beteiligungen	4.799	3.485	
Bewertungsergebnis	8.018	5.550	
EBT	38.183	27.875	37%
Steuern	-11.756	-8.500	
Minderheitenanteile am Ergebnis	1.309	-356	
Konzernjahresüberschuss	27.736	19.019	46%

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

* in 2003 inkl. Anpassung des Marktwertes von Wertpapieren (+289 T€)

Ergebnis- Überleitung

in T€

Konzernjahresüberschuss 2003	19.019
Umsatz	3.542
sonstige betriebliche Erträge	8.300
Aufwendungen	-1.687
Zinserträge	-2.238
Zinsaufwand	-1.390
Erträge aus Beteiligungen	1.314
Bewertungsergebnis	2.468
Steuern	-3.256
Minderheitenanteile	1.665
Konzernjahresüberschuss 2004	27.736

Ergebnis je Aktie

	2004	2003	Veränderung
Konzernjahresüberschuss in T€	27.736	19.019	
Ergebnis je Aktie	1,78 €	1,22 €	46%
davon			
laufendes Ergebnis je Aktie	1,32 €	0,93 €	42%
Bewertungsergebnis	0,46 €	0,29 €	59%

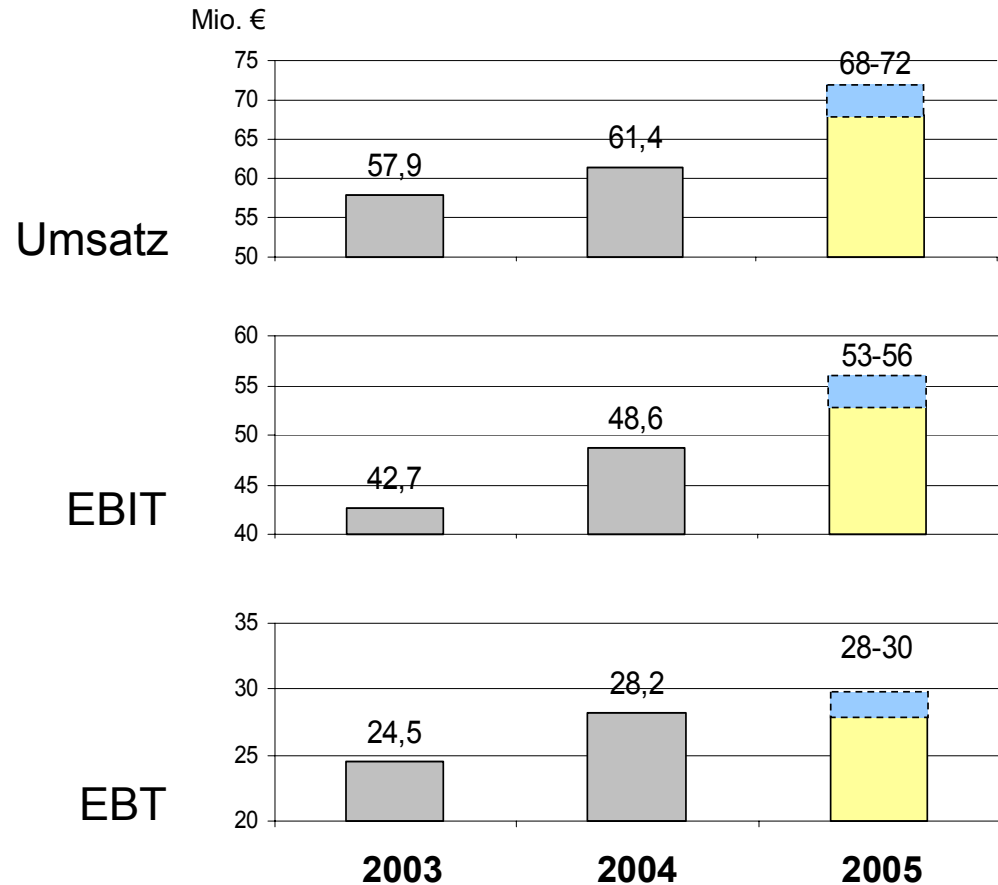
Net Asset Value

in T€	2004	2003
Anlagevermögen	1.203.251	1.095.444
Umlaufvermögen	166.957	145.012
Gesamtvermögen	1.370.208	1.240.456
langfristige Verpflichtungen	-597.662	-476.646
kurzfristige Verpflichtungen	-36.458	-24.923
Nettovermögen	736.088	738.887
Eigenkapitalanteil Minderheitsgesellschafter	-49.271	-56.348
Nettovermögen Deutsche EuroShop = Net Asset Value	686.817	682.539
Net Asset Value je Aktie in €	43,96	43,68

Ausblick 2005

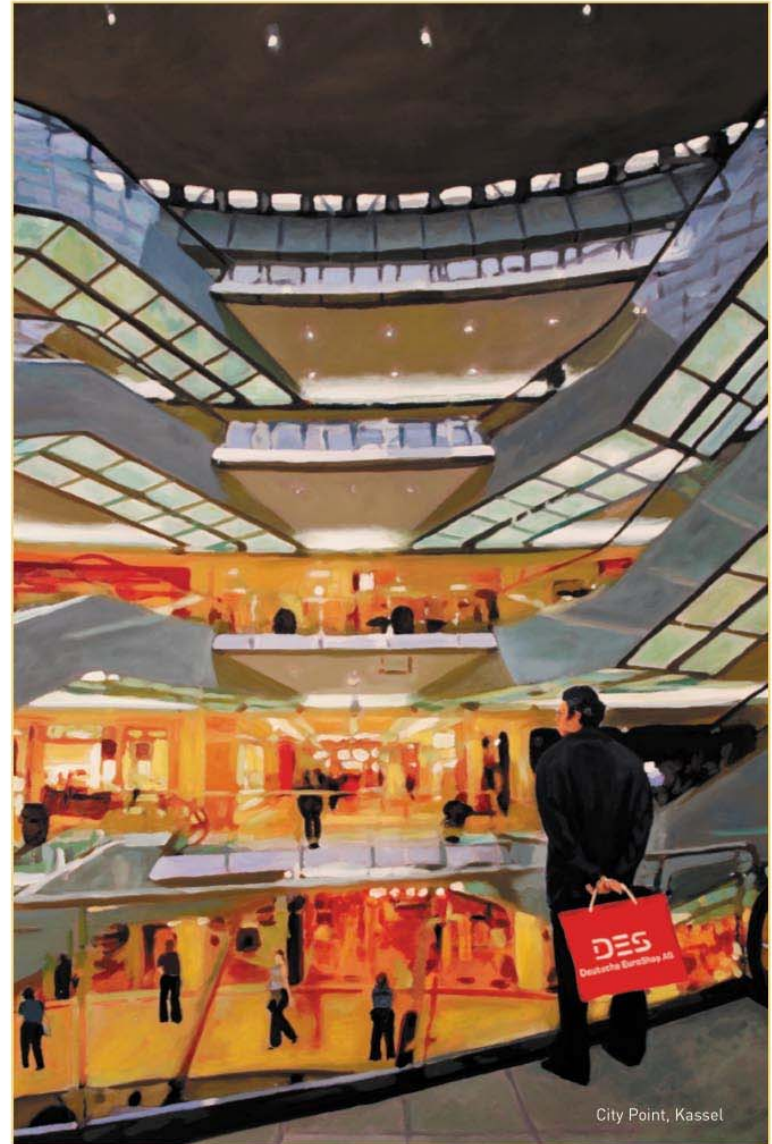
NAV 2005:
Erstbewertung
Forum Wetzlar und
Phoenix-Center Hamburg

Akquisitionsvolumen
100-150 Mio. €

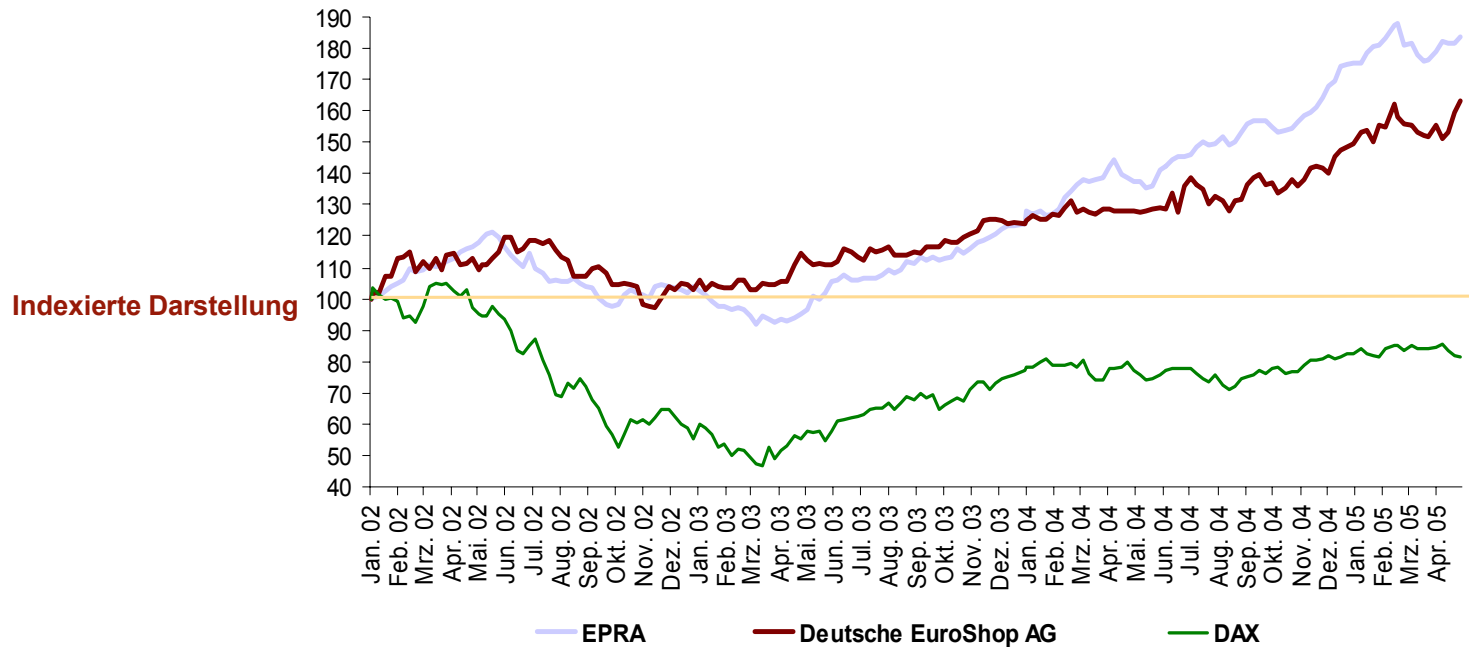


The Art of Shopping

Shoppingcenter-Aktie



Kursentwicklung vs. DAX und EPRA



Kennzahlen der Aktie

MarketCap > 600 Mio. €

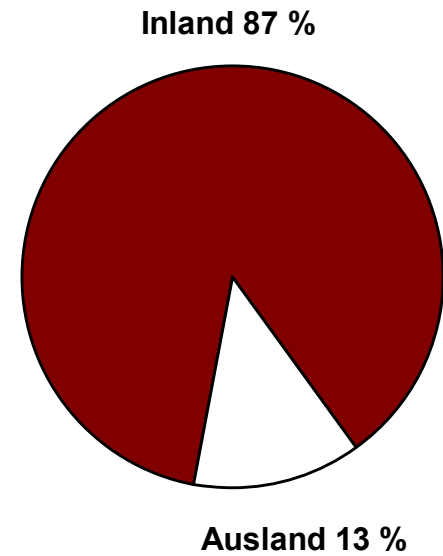
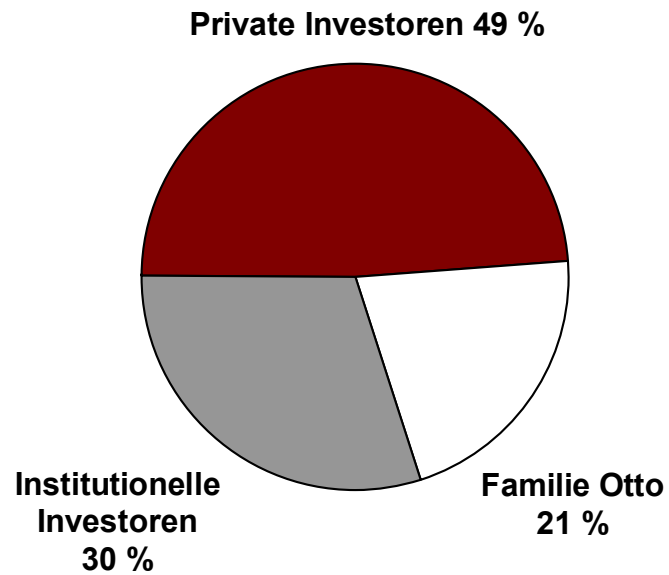
Deutsche EuroShop AG	
börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	20 Mio. €
Ausstehende Aktien	15.625.000 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende 2003 (18.06.2004)	1,92 €
52W Hoch	42,50 €
52W Tief	32,10 €
Kurs (29.04.2005)	42,09 €
Marktkapitalisierung	658 Mio. €
Ø Tagesumsatz 2004	18.300 Stück
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und XETRA
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQn.DE
Designated Sponsor	Seydler AG, Frankfurt

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Aktionärsstruktur

7.300 Aktionäre

Streubesitz 79 %

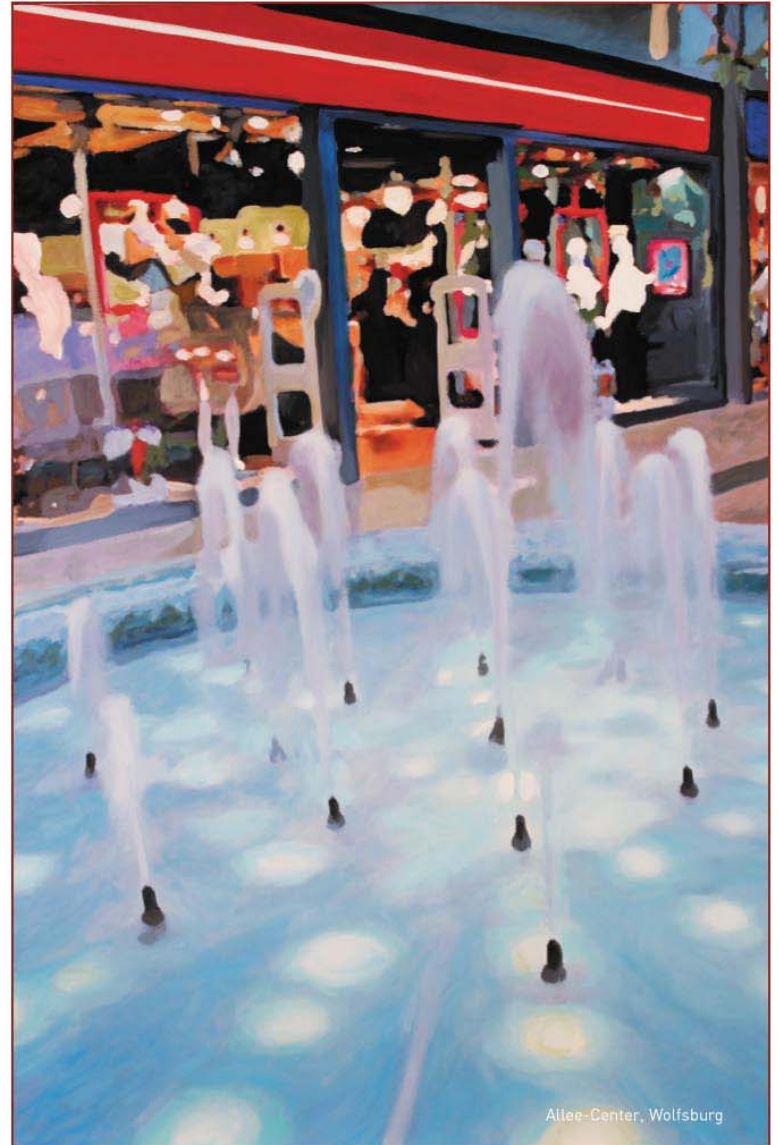


Coverage



The Art of Shopping

Anhang



Allee-Center, Wolfsburg

HGB → IFRS 2003

- Geänderter Konsolidierungskreis:
 - bisher acht voll konsolidierte Tochtergesellschaften (Beteiligung > 50 %)
 - nun zusätzlich quotale Konsolidierung der Beteiligungen Dresden, Kassel und Pécs (Beteiligung zwischen 40 % und 50 %)
 - Main Taunus Zentrum und Breslau gelten als Finanzinstrumente gemäß IAS 39, da kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird ((Beteiligung < 40 %)

- Anpassung der Bankverbindlichkeiten durch Bewertung von Disagien

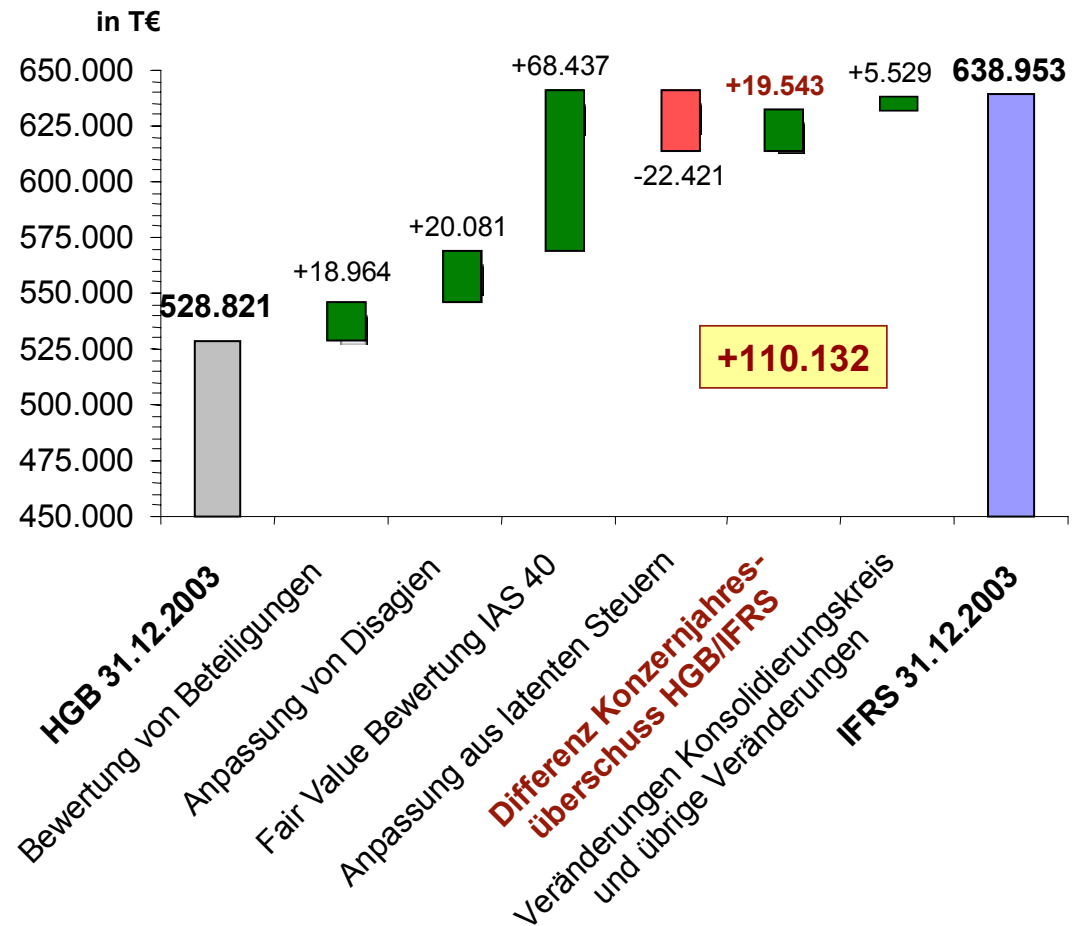
Bilanzierungs- entscheidungen

Entscheidungsalternativen	Auswirkungen auf Bilanz	Auswirkungen auf GuV
1. Investment Properties IAS 40		
1.1. at cost (Anschaffungs/Herstellungskosten)	keine	keine
1.2. Fair value (Marktwerte)	ja	ja
2. Finanzinstrumente IAS 39		
2.1. at cost (Anschaffungs/Herstellungskosten)	keine	keine
2.2. Fair value (Marktwerte)		
2.2.1. erfolgswirksame Verbuchung von Wertänderungen	ja	ja
2.2.2. erfolgsneutrale Verbuchung von Wertänderungen	ja	nein

**Auswirkungen auf
die Vermögenslage
2003**

in T€	HGB	IFRS	Abw.	Anteil Quoten- konsolidierung an Abw.
Anlagevermögen	851.845	1.095.444	243.599	93.998
Umlaufvermögen	128.837	145.012	16.175	15.909
Bilanzsumme Aktiva	980.682	1.240.456	259.774	109.907
Eigenkapital	528.821	638.953	110.132	11.389
Minderheitenanteile	6.876	56.348	49.472	0
Summe Eigenkapital	535.697	695.301	159.604	11.389
Bankverbindlichkeiten	408.642	481.412	72.770	93.157
sonstige Verbindlichkeiten	36.343	63.743	27.400	5.361
Bilanzsumme Passiva	980.682	1.240.456	259.774	109.907

Überleitung Konzerneigenkapital von HGB auf IFRS zum 31.12.2003



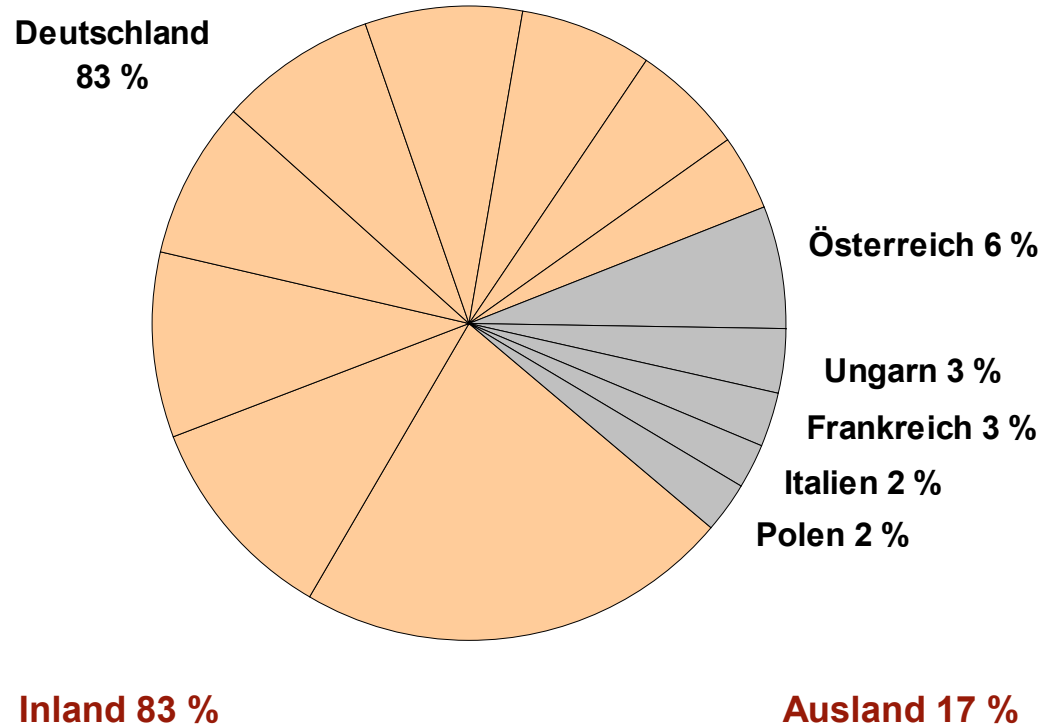
Auswirkungen auf die Ertragslage 2003

HGB → IFRS
+19.543 T€

in T€	2003	Davon Anteil Quoten- konsolidierung
Jahresüberschuss nach HGB 31.12.2003	-524	0
Miet- und sonstige Erträge	8.912	8.907
Sonstige Aufwendungen	-4.789	-4.711
Abschreibungen	22.380	0
Aufwendungen und Erträge aus der Bewertung von Finanzinstrumenten und Immobilien	5.550	-1.535
Zinsergebnis	-7.613	-4.208
Erträge aus Beteiligungen	-3.030	-3.030
Steuern	228	-354
Ergebnisanteile anderer Gesellschafter	-2.095	0
Jahresüberschuss nach IFRS	19.019	-4.931

Anteiliges Investitions- volumen

Anteiliges Gesamt-
investitionsvolumen
von 1,2 Mrd. €



Finanzkalender 2005

- 10.05. Zwischenbericht 1. Quartal 2005
- 24.05. Sal. Oppenheim Real Estate Conference, London
- 01.06. DB German Corporate Conference, Frankfurt
- 02.06. Kempen & Co Property Seminar, Amsterdam
- 09./10.06. Roadshow Skandinavien
- 23.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 10.08. Halbjahresbericht 2005
- 28./29.09. HVB German Investment Conference, München
- 26.10. Initiative Immobilien ~~AG~~, Frankfurt
- 10.11. Zwischenbericht 1- 3Quartal 2005
- 21- 23.11. 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