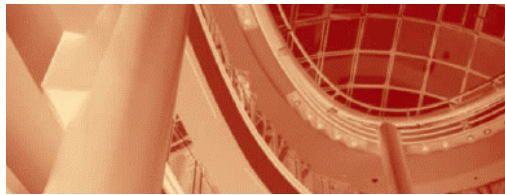




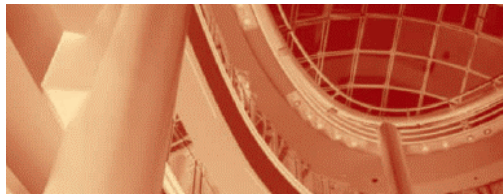
DES

Deutsche EuroShop AG

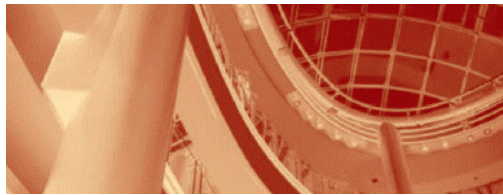
Unternehmenspräsentation
Februar 2005



1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie



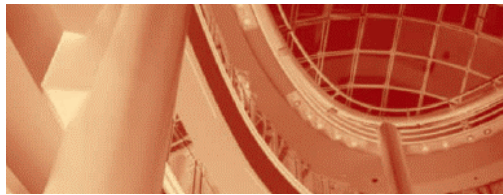
- 10.10.1997 Gründung der Gesellschaft
- 28.09.2000 Aufnahme der Geschäftstätigkeit
- 02.01.2001 Börsengang
- 15.04.2003 Aufnahme in den Prime Standard
- 14.07.2003 Aufnahme in den SDAX
- 02.01.2004 Aufnahme in den EPRA-Index
- 20.09.2004 Aufnahme in den MDAX



Pure Player

- Die Deutsche EuroShop AG 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



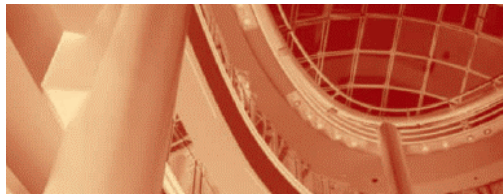
14 Center

- 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 Projektmanagement – Europas Marktführer auf diesem Gebiet



- **Anlageziele**

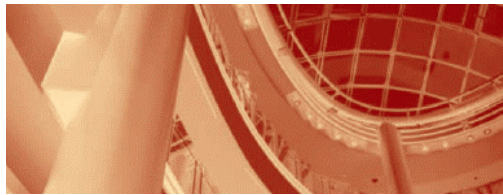
- Erzielung eines hohen Gesamtertrages, der durch jährliche Dividendenzahlungen an die Aktionäre weitergegeben wird
- “buy & hold“-Strategie
- Erzielung einer langfristigen Wertsteigerung des Portfolios

- **Unternehmensziele**

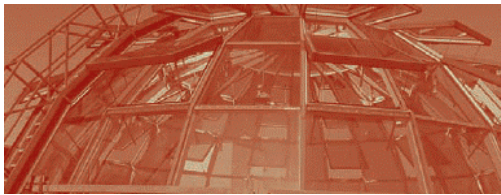
- Erwerb von zwei bis drei Objekten pro Jahr
- Etablierung als eines der Top 5 Retail Real Estate Unternehmen in Euroland

**Dividende im
Vordergrund**

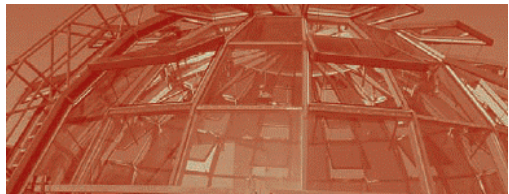
**Kontinuierliches
Wachstum**



- Free Cash Flow basierte Dividendenpolitik – Rendite aktuell 4,8% nach Steuern
- Net Asset Value von 43,56 € je Aktie
- 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: 75% Deutschland / 25% europäisches Ausland
- Risikostreuung durch Vielzahl von Objekten und diversifizierten Mieterbesatz

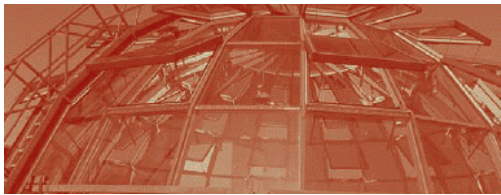


1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie



Standorte in Europa





Rhein-Neckar-Zentrum
Viernheim

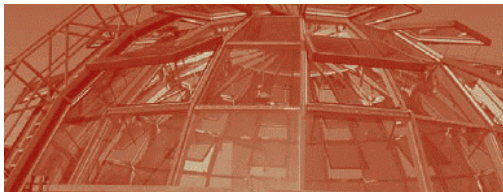


Main-Taunus-Zentrum
Frankfurt

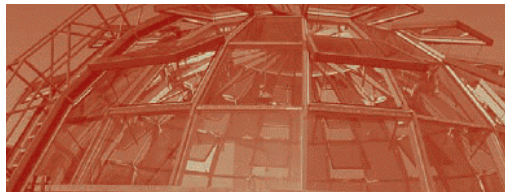


City-Galerie
Wolfsburg

| | | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Standort | | | |
| Beteiligung | 92,8% | 37,4% | 89,0% |
| Mietfläche in m² | 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 | 1,4 Mio. Einw. | 2,2 Mio. Einw. | 0,6 Mio. Einw. |
| Eröffnung / Umbau | Nov. 2002 | Sep. 2004 | Sep. 2001 |



| 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. 1992 |

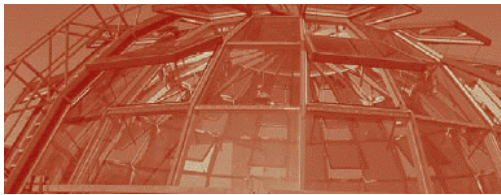


| | |
|------------------------------------|--|
| Standort | |
| Beteiligung | |
| Mietfläche in m² | |
| Stellplätze | |
| Anzahl Geschäfte | |
| Vermietungsstand | |
| Einzugsgebiet | |
| Eröffnung / Umbau | |

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Phoenix-Center Hamburg | |
| | 50,0% |
| | 39.000 |
| | 1.600 |
| | rd. 110 |
| | 96% |
| | 0,6 Mio. Einw. |
| | Sep. 2004 |

| | |
|--------------------------|----------------|
| Forum Wetzlar | |
| | 65,0% |
| | 34.300 |
| | 1.700 |
| | rd. 110 |
| | 100% |
| | 0,5 Mio. Einw. |
| | Feb. 2005 |

| | |
|------------------------------|----------------|
| City-Point Kassel | |
| | 40,0% |
| | 29.400 |
| | 200 |
| | rd. 60 |
| | 100% |
| | 0,8 Mio. Einw. |
| | Feb. 2002 |



**Centro Commerciale
Tuscia, Viterbo
Italien**

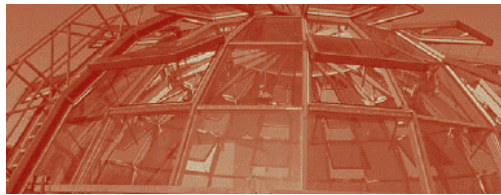


**Shopping Etrembières
Annemasse
Frankreich**



**Pécs Árkád
Pécs
Ungarn**

| Standort | | |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| Beteiligung | 99,9% | 92,8% |
| 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. Einw. | 0,8 Mio. Einw. |
| Eröffnung / Umbau | 1998 | 1994 |
| | | 50,0% |
| | | 34.200 |
| | | 850 |
| | | rd. 130 |
| | | 98% |
| | | 0,5 Mio. Einw. |
| | | 2004 |

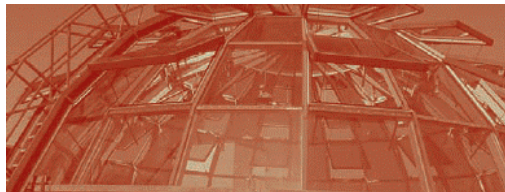


**Galeria Dominikanska
Breslau
Polen**



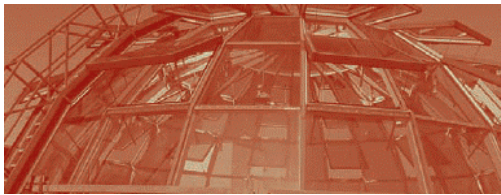
**City-Arkaden
Klagenfurt
Österreich**

| | | |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Standort | | |
| Beteiligung | 33,3% | 50,0% |
| Mietfläche in m² | 32.600 | 30.000 |
| Stellplätze | 920 | 850 |
| Anzahl Geschäfte | rd. 100 | rd. 120 |
| Vermietungsstand | 100% | 51% |
| Einzugsgebiet | 1,0 Mio. Einw. | 0,4 Mio. Einw. |
| Eröffnung / Umbau | 2001 | Frühjahr 2006 |



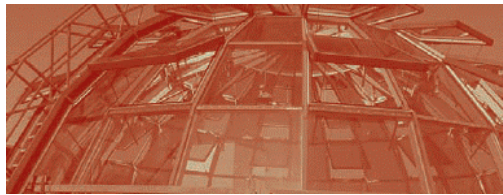
| | Gesamt Ausland | Gesamt Inland | Gesamt Deutsche EuroShop AG |
|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--|
| Mietfläche in m² | 120.600 | 405.400 | 526.000 |
| Stellplätze | 4.720 | 15.260 | 19.980 |
| Anzahl Geschäfte | rd. 440 | rd. 850 | 1.290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

* ohne Klagenfurt



**Proaktives Center-
management für nach-
haltige Entwicklung**





Douglas

Street One



KARSTADT

H&M

HALLHUBER dh



Peek & Cloppenburg KG
DÜSSELDORF

GERRY WEBER



Sinn ✦ Leffers



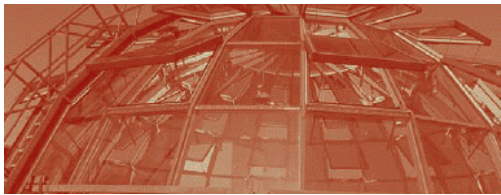
UNITED COLORS
OF BENETTON.

NEWYORKER



ESPRIT

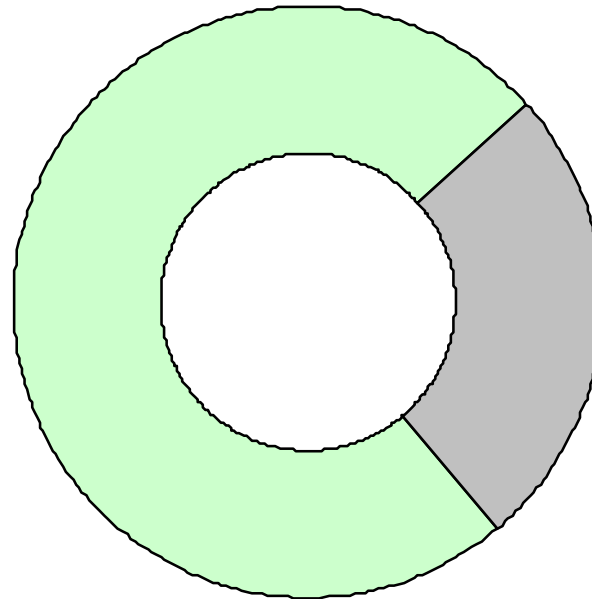
Namhafte Mieter



Mieterstruktur

Die 10 größten Mieter: Mieterlösanteil

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

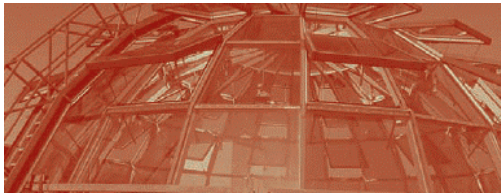


Sonstige

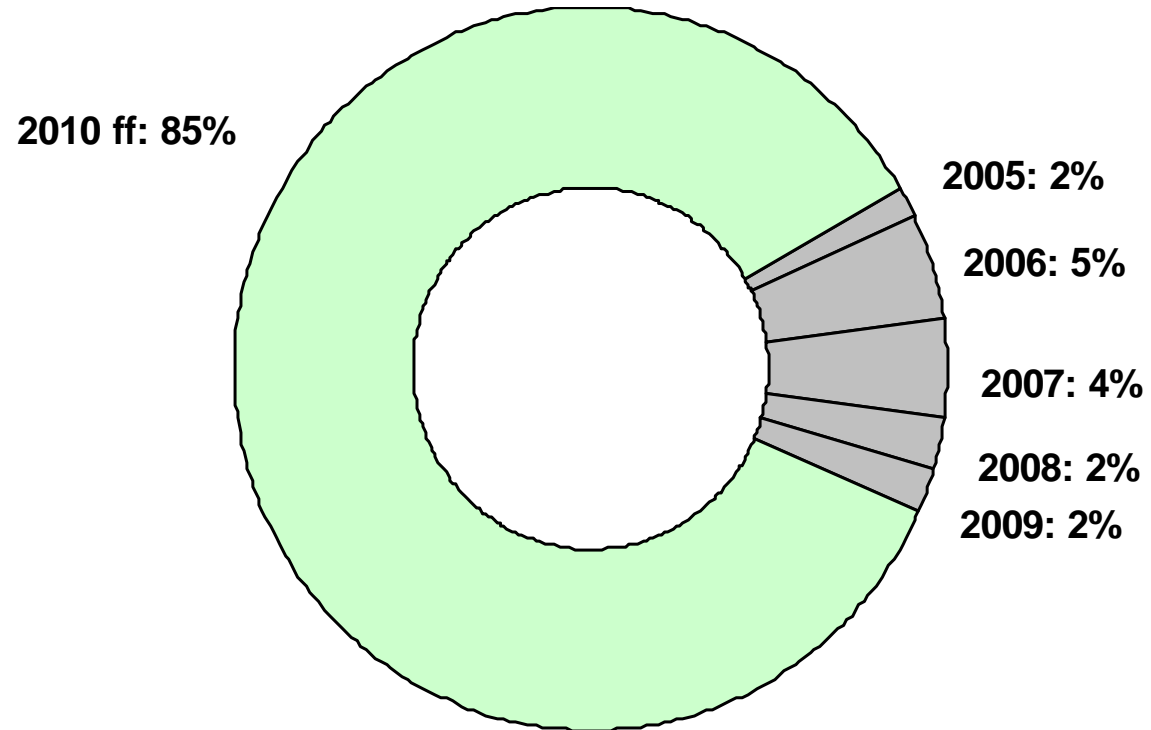
Mieterlösanteil 74,4%

| | |
|-----------------|------|
| Metro-Gruppe | 5,3% |
| Douglas-Gruppe | 4,3% |
| Karstadt-Gruppe | 3,0% |
| H & M | 2,7% |
| P & C | 2,1% |
| Engelhorn | 1,8% |
| Zara | 1,8% |
| New Yorker | 1,7% |
| ESPRIT | 1,4% |
| Palastbetriebe | 1,4% |

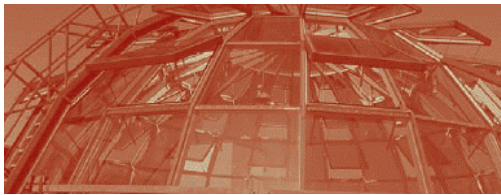
Mieterlösanteil 25,6 %



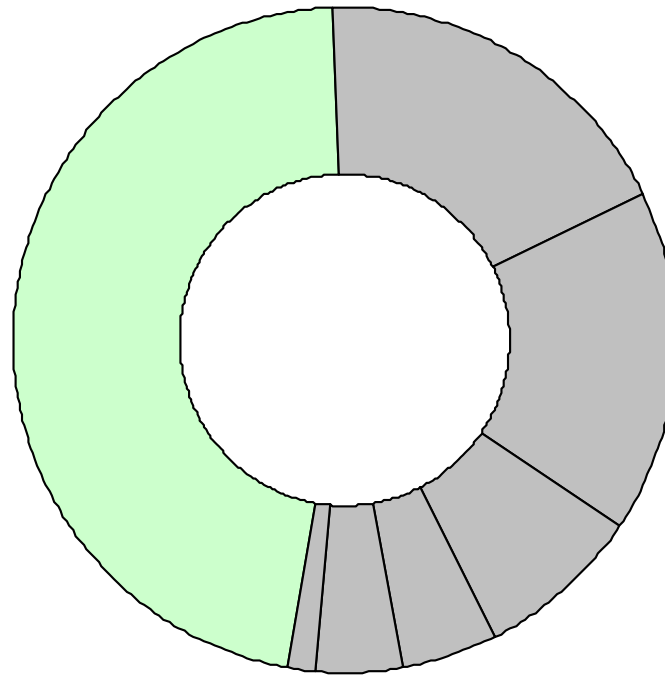
**Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse**



* In % der Mieterlöse – ohne Klagenfurt und Wetzlar zum 31.12.2004

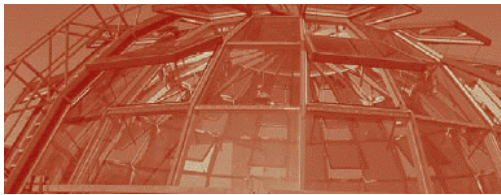


**Ausgewogener
Branchenmix**



| | |
|------------------|--------|
| Bekleidung | 46,64% |
| Hartwaren | 18,44% |
| Warenhäuser | 16,58% |
| Lebensmittel | 8,10% |
| Gesundheitsektor | 4,81% |
| Gastronomie | 4,13% |
| Dienstleistungen | 1,29% |

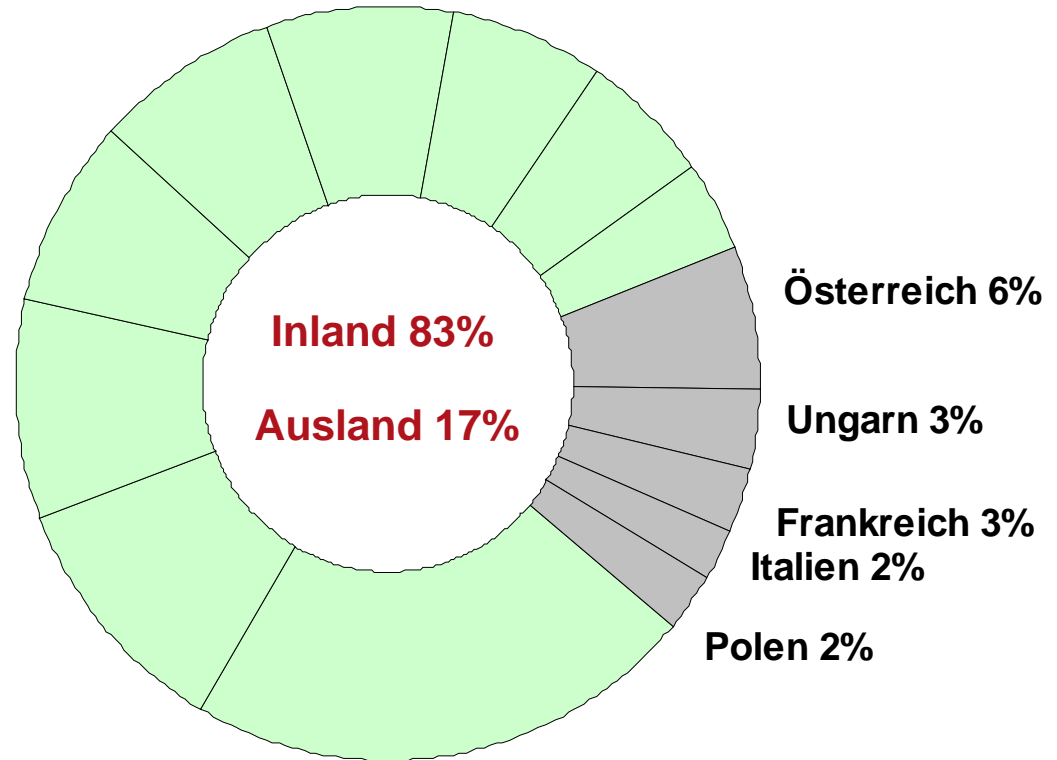
in % der Mietfläche ohne Klagenfurt und Wetzlar zum 31.12.2004



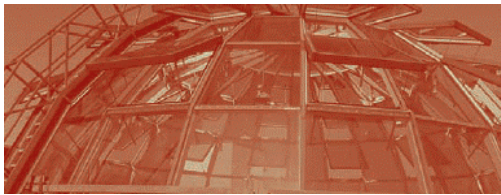
Anteiliges Investitionsvolumen

Anteiliges Gesamt-
investitionsvolumen
von 1,2 Mrd. €

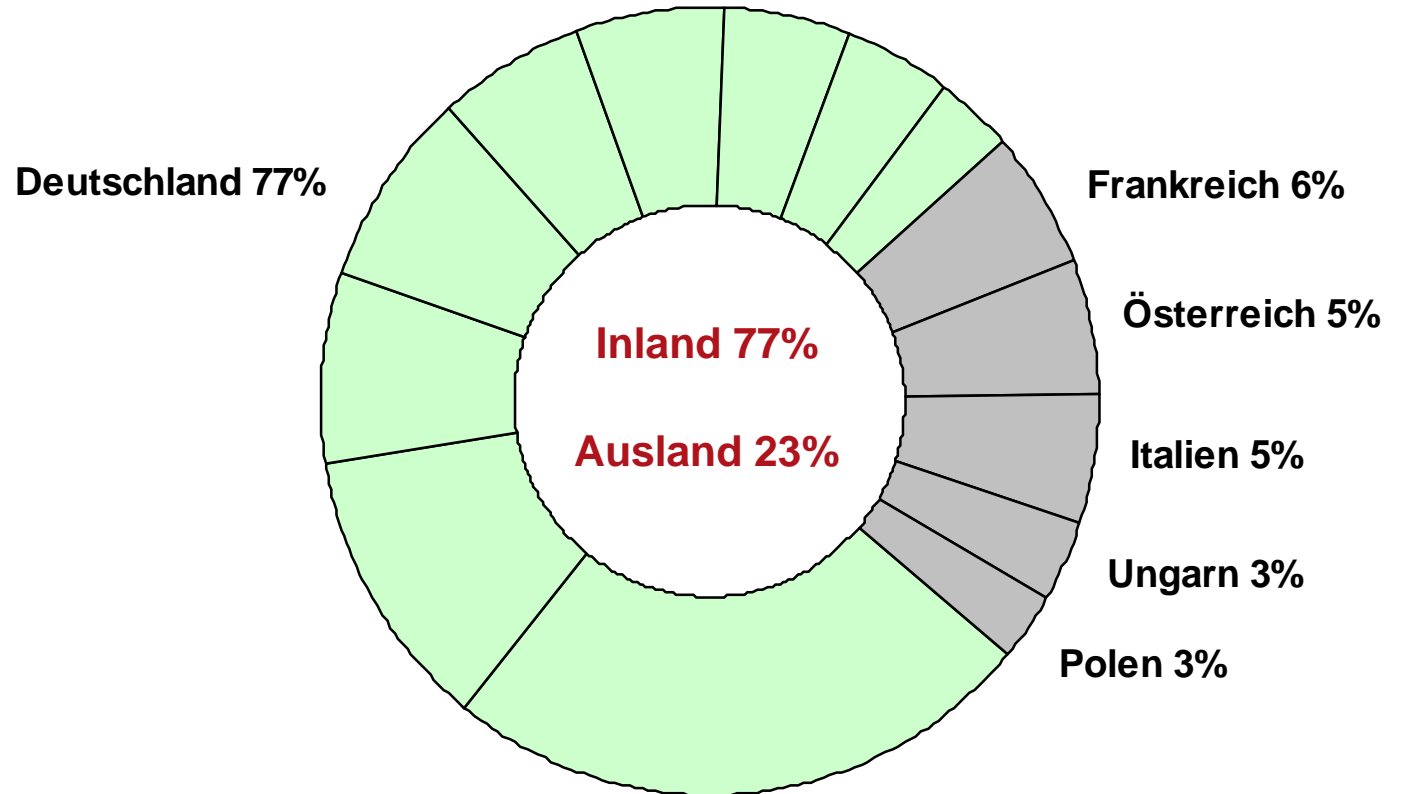
Deutschland
83%



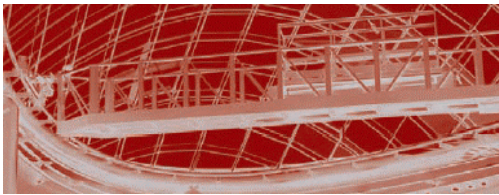
Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



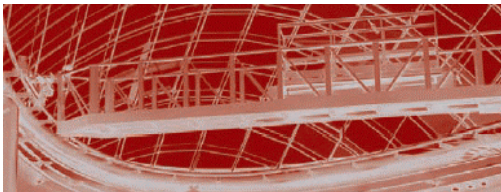
Investiertes Eigenkapital
von 553 Mio. €



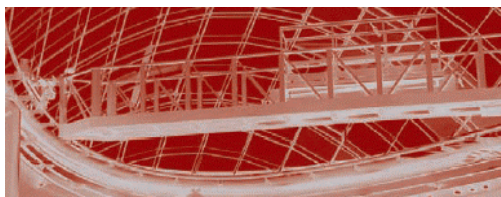
Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie

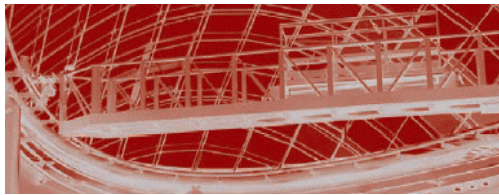


| in Mio. € | 31. Dez. 2003 | 30. Sep. 2004 | Veränderung |
|--------------------------|---------------|---------------|-------------|
| Bilanzsumme | 980,7 | 999,0 | +2% |
| Anlagevermögen | 851,8 | 866,5 | +2% |
| Umlaufvermögen | 127,0 | 132,1 | +4% |
| Eigenkapital | 535,7 | 503,1 | -6% |
| Rückstellungen | 27,5 | 31,9 | +16% |
| Verbindlichkeiten | 417,1 | 464,0 | +11% |

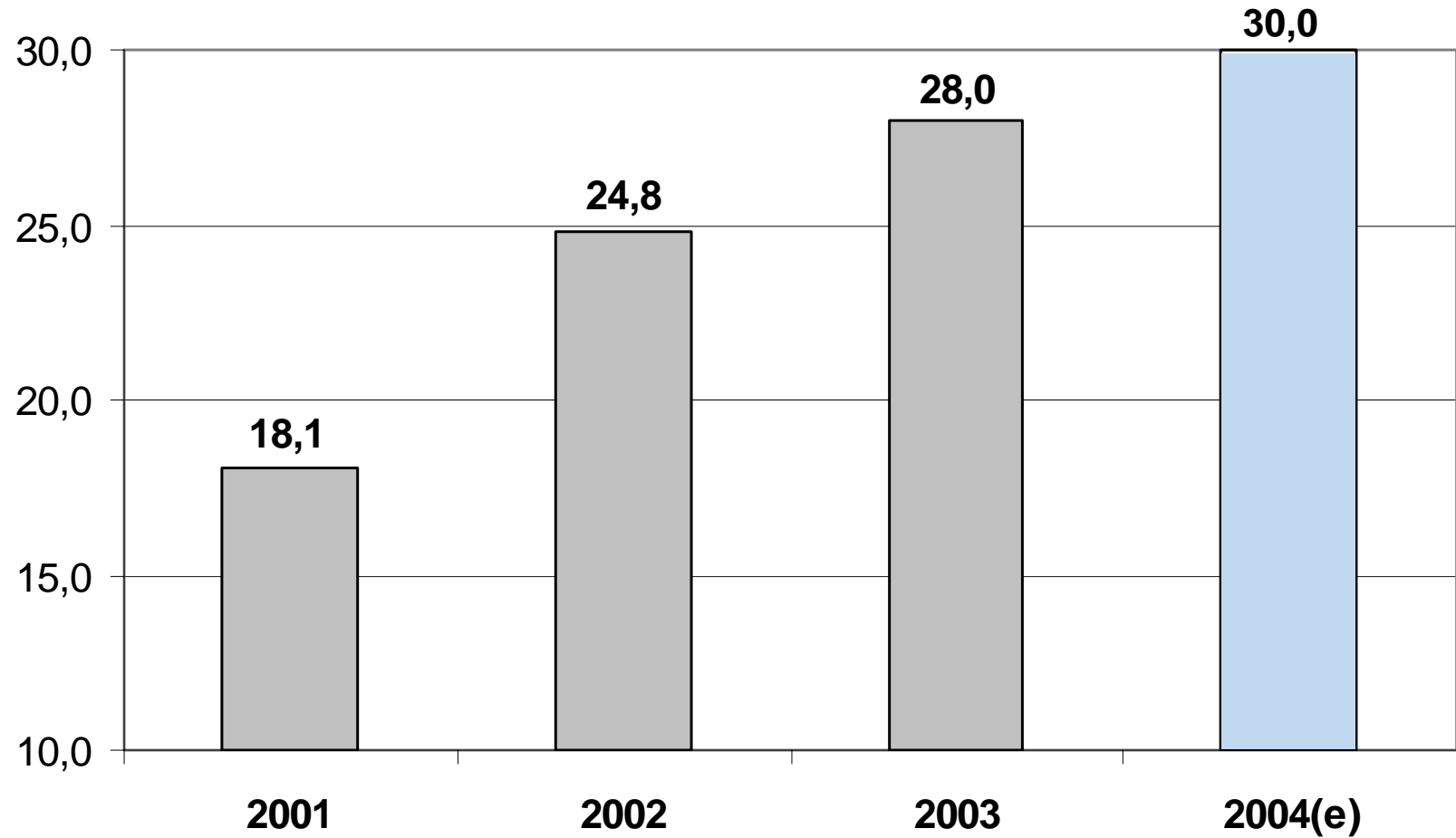


| in Mio. € | 2002 | 2003 | Q3/2003 | Q3/2004 |
|--|-------|--------------|---------|--------------|
| Umsatzerlöse | 46,5 | 49,3 | 36,7 | 36,8 |
| EBITDA* | 37,0 | 42,0 | 33,5 | 38,3 |
| Afa | 21,6 | 22,4 | 16,6 | 16,4 |
| EBIT | 15,4 | 19,6 | 16,9 | 21,9 |
| Zinssaldo | -11,4 | -14,1 | -9,9 | -13,7 |
| EBT | 4,0 | 5,5 | 7,0 | 8,2 |
| Periodenüberschuss/ -fehlbetrag | -2,9 | -0,5 | 1,1 | 4,1 |

*inkl. Beteiligungserträge

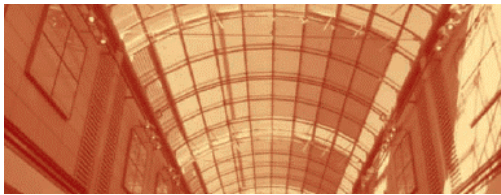


in Mio. €

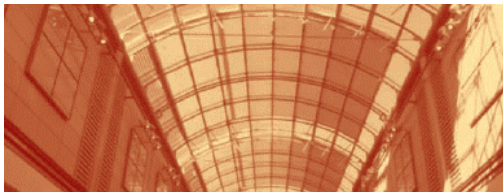


**Solides Wachstum des
Free Cash Flow**

(e) = estimated/Schätzung



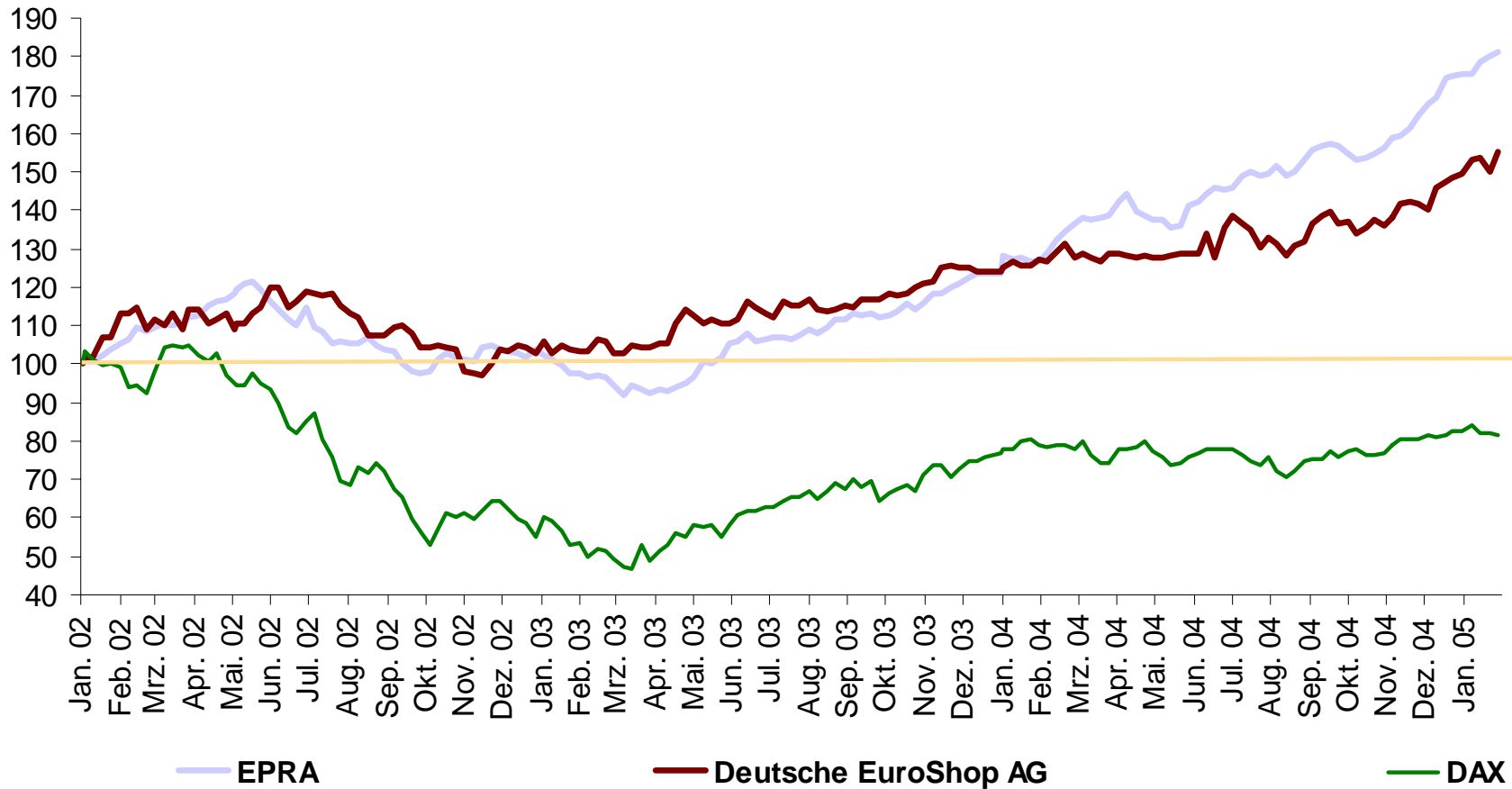
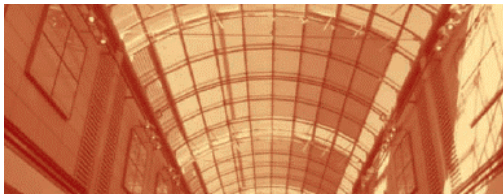
1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie



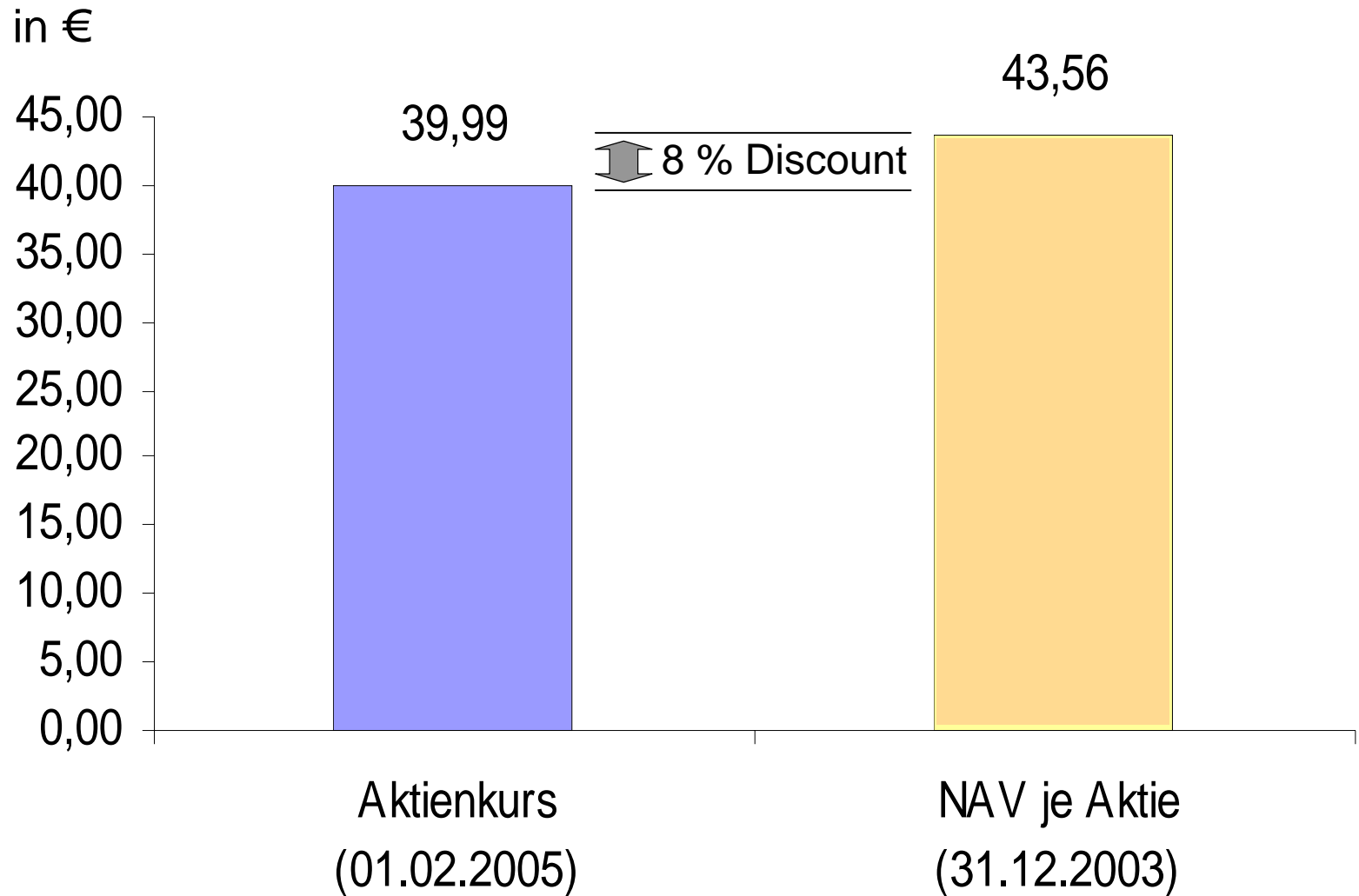
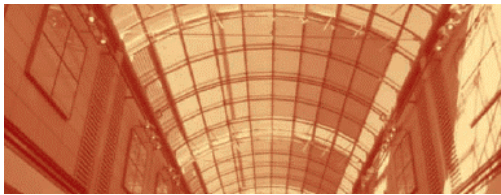
Deutsche EuroShop AG

| | |
|-----------------------------|--|
| 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 | 40,88 € |
| 52W Tief | 32,10 € |
| Kurs (01.02.2005) | 39,99 € |
| Marktkapitalisierung | 625 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: DEQGn.DE |
| Designated Sponsor | Seydler AG, Frankfurt |

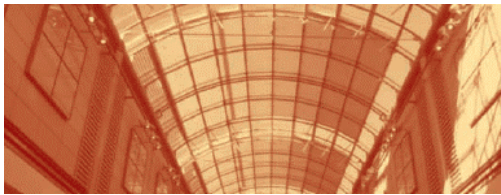
MarketCap > 600 Mio. €



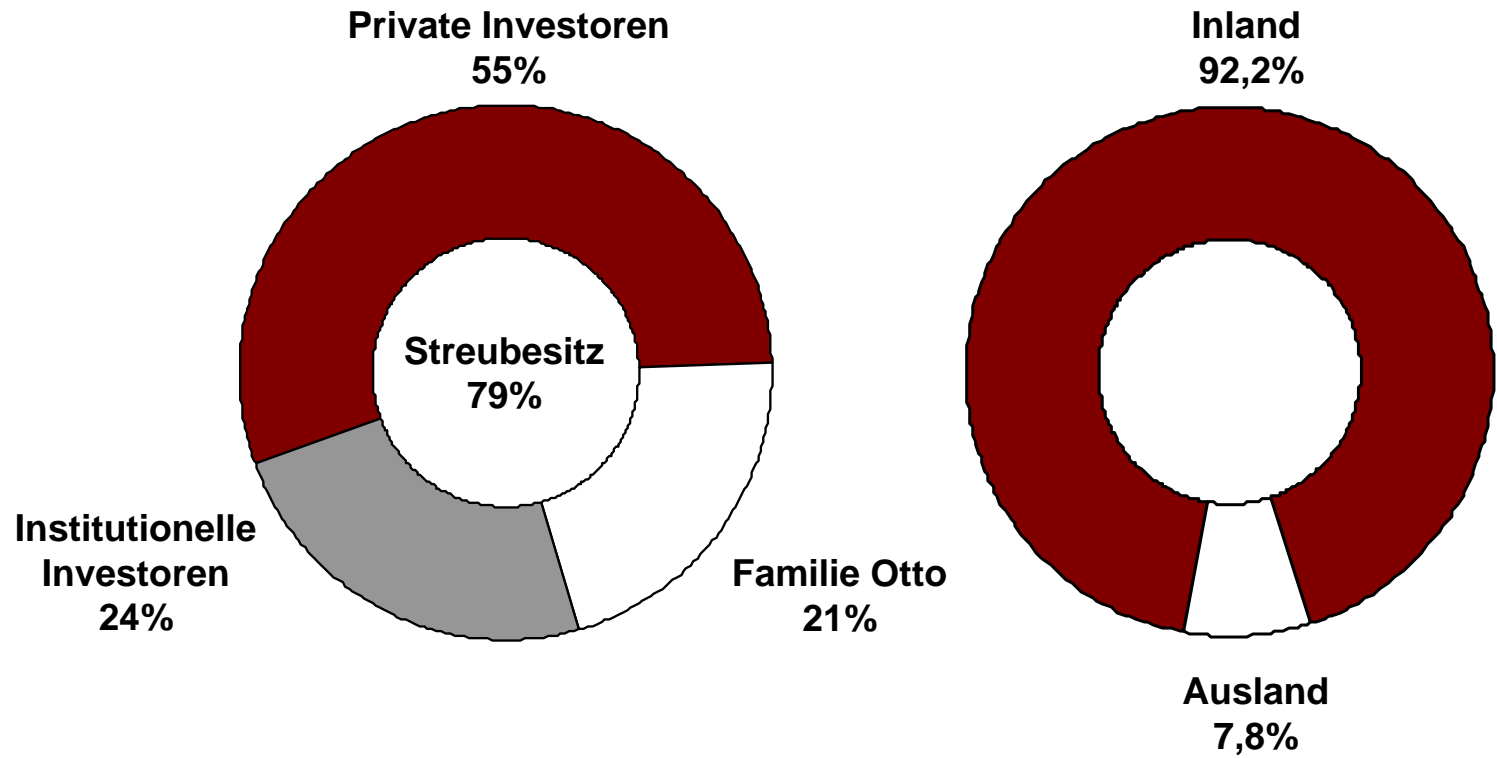
im Vergleich von Januar 2002 bis 28. Januar 2005



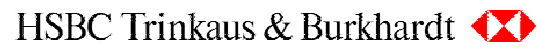
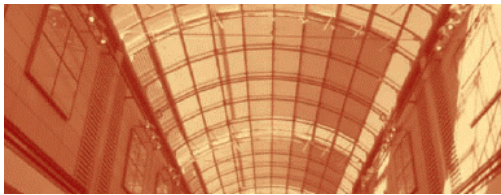
Im Vergleich zur Peer Group etwa doppelt so hoher Discount

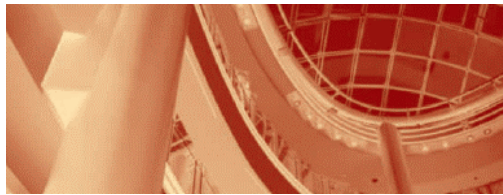


6.400 Aktionäre



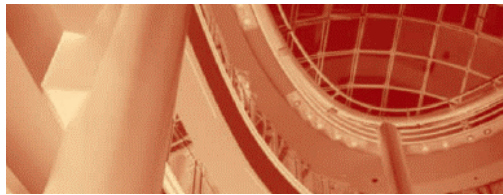
Stand: 01. Februar 2005





2005

- 10.02. Roadshow Mailand
- 18.04. Bilanzpresse- und Analystenkonferenz, Hamburg
- 10.05. Zwischenbericht 1. Quartal 2005
- 01.06. Deutsche Bank German Corporate Conference,
Frankfurt am Main
- 02.06. Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam
- 09./10.06. Roadshow Skandinavien
- 23.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 10.08. Halbjahresbericht 2005
- 28./29.09. HypoVereinsbank German Investment Conference,
München
- 26.10. Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
- 10.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2005



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