



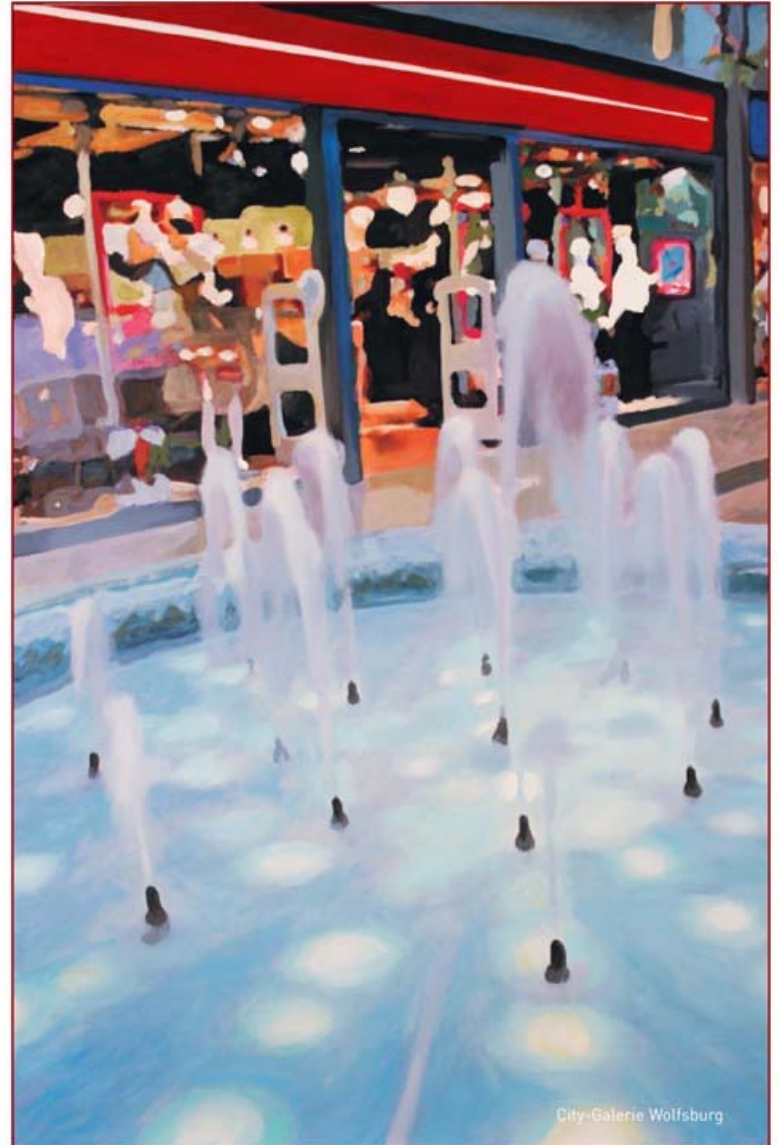
The Art of Shopping

Unternehmenspräsentation

Juni 2005

The Art of Shopping

Unternehmen



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

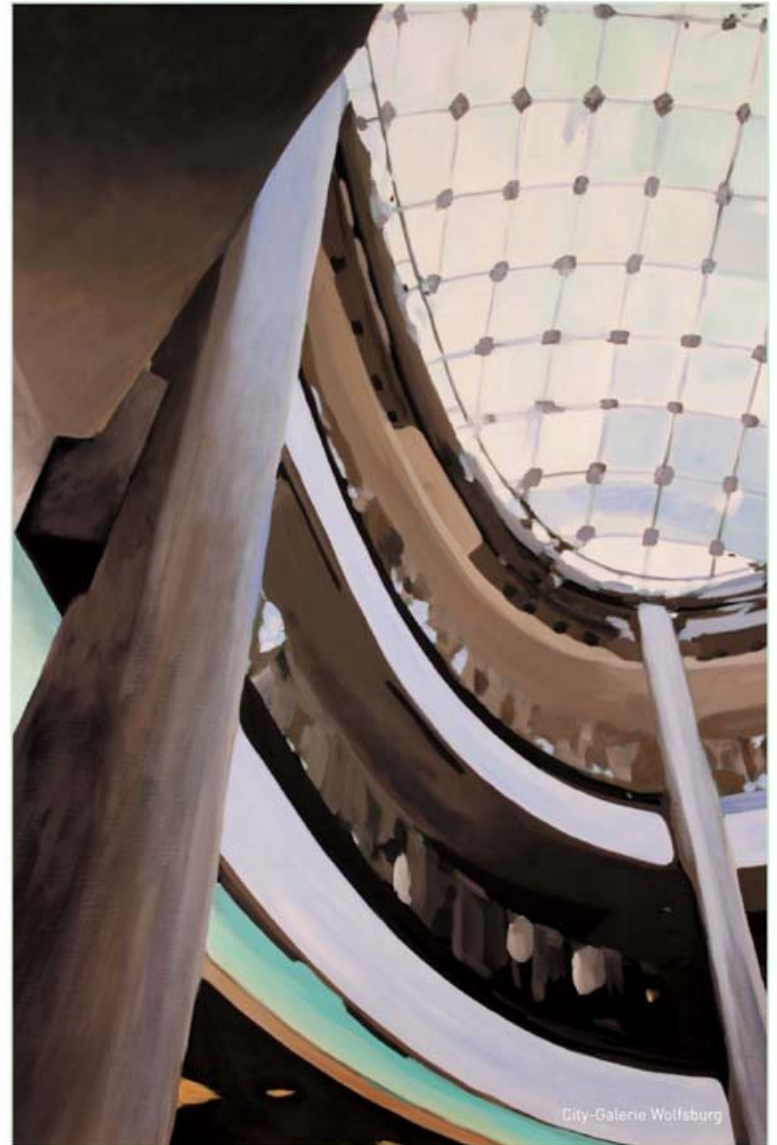
- Ausweitung des Portfolios um 10 % pro Jahr
 - durch Erwerb weiterer Shoppingcenter
 - durch Erhöhung bestehender Beteiligungsquoten

Investment Case

- Dividendenrendite aktuell 4,5 % 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 m²		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 m²	32.600	30.000
Stellplätze	920	850
Anzahl Geschäfte	rd. 100	rd. 120
Vermietungsstand	100 %	70 %
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

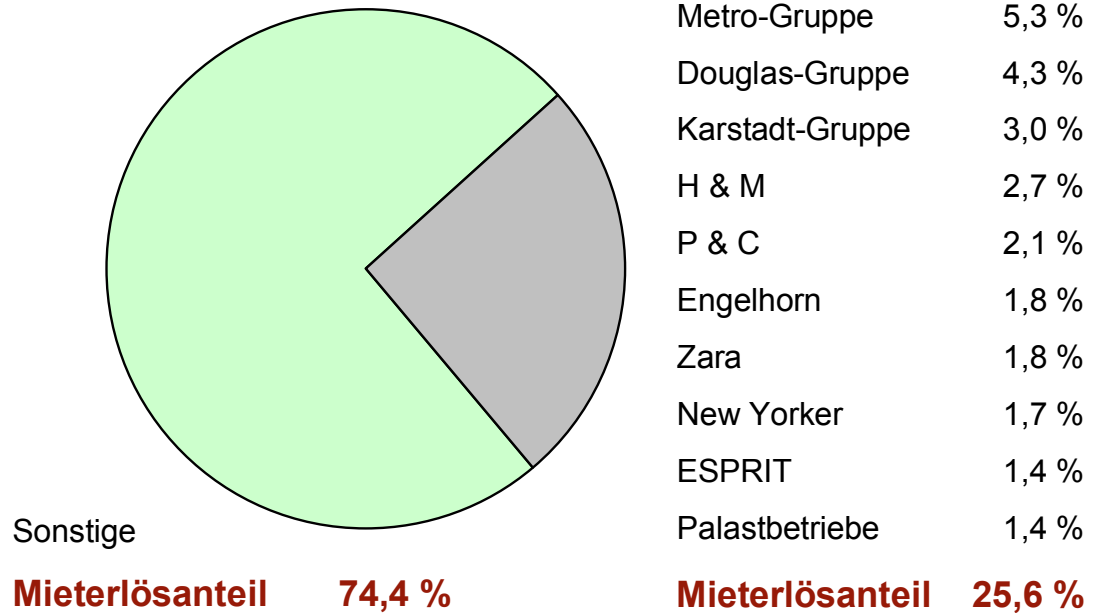
UNITED COLORS OF BENETTON.

NEWYORKER

ANSON'S

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

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

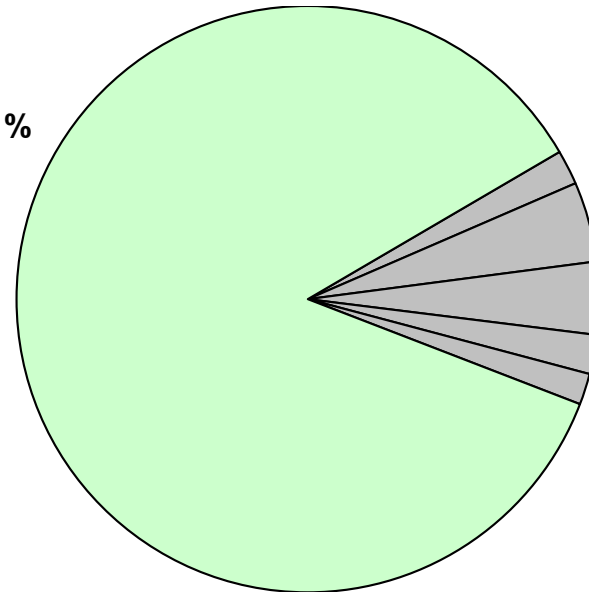


Laufzeitenstruktur der Mietverträge*

Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse

Ø Restmietlaufzeit
> 8 Jahre

2010 ff: 86 %



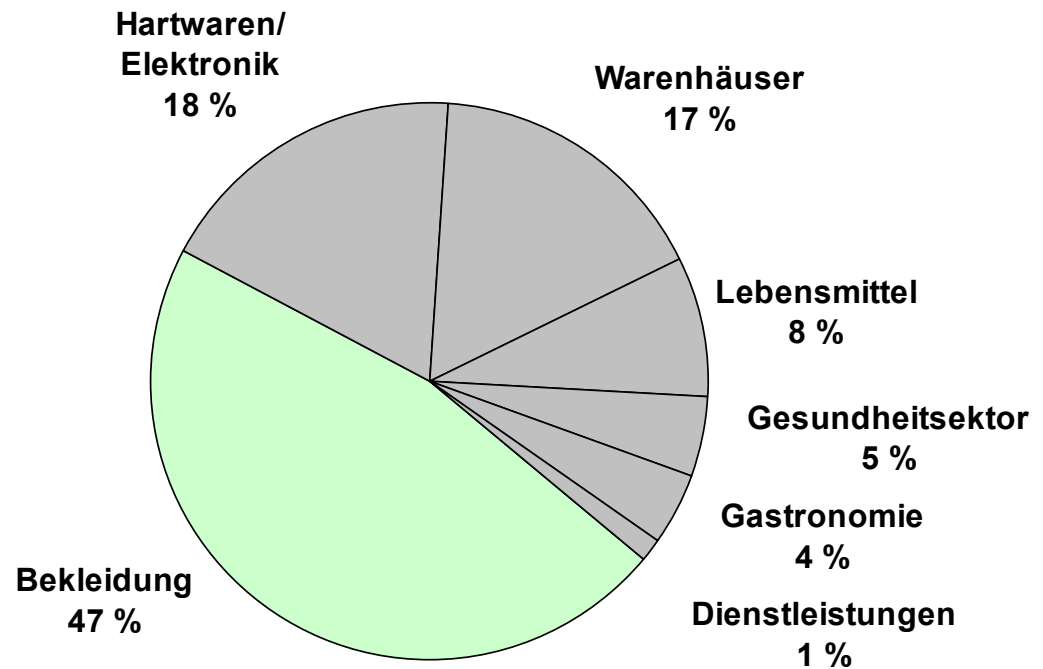
2005: 2 %

2006: 4 %

2007: 4 %

2008: 2 %

2009: 2 %

Branchenmix***Ausgewogener
Branchenmix**

The Art of Shopping

Finanzen

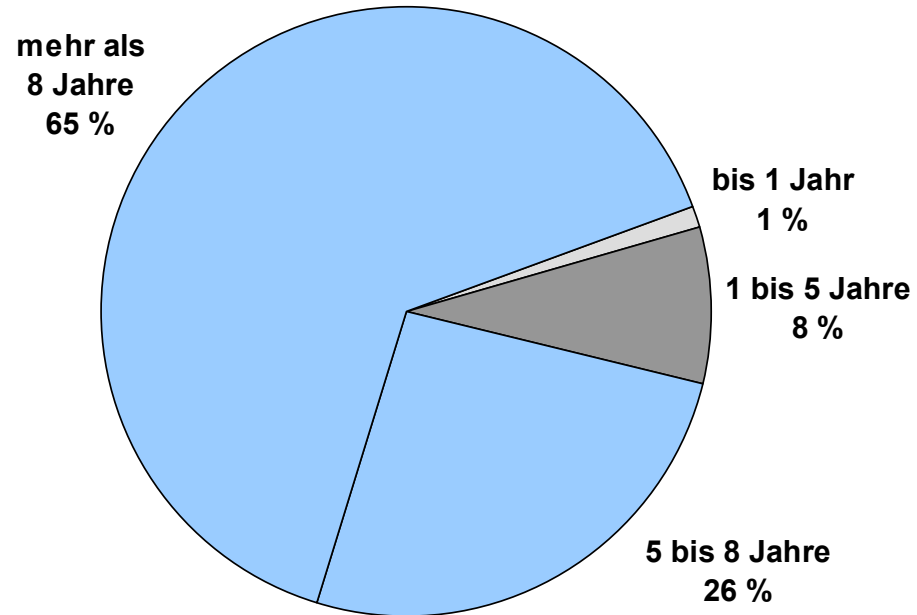


Bilanz

in T€	31.03.2005	31.12.2004	Veränderung
Anlagevermögen	1.207.751	1.203.251	4.500
Umlaufvermögen	169.254	166.957	2.297
Bilanzsumme Aktiva	1.377.005	1.370.208	6.797
Eigenkapital	689.593	684.412	5.181
Langfristige Verpflichtungen	610.426	597.662	12.764
Passive latente Steuern	53.374	51.676	1.698
Kurzfristige Verpflichtungen	23.612	36.458	-12.846
Bilanzsumme Passiva	1.377.005	1.370.208	6.797

Laufzeiten der Verbindlichkeiten

Ø Effektivzinssatz
5,66 %



**Mehr als 5 Jahre
91 %**

Zusammenfassung 1. Quartal 2005

▪ Umsatzerlöse	€17,4 million	+17 %
▪ EBIT	€13,8 million	+5 %
währungsbereinigt	€13,9 million	+22 %
▪ Finanzergebnis	€ 68 million	- 36 %
▪ Konzernperiodenüberschuss	€4,4 million	- 25 %
währungsbereinigt	€4,5 million	+11 %
▪ Gewinn je Aktie	€0,28	- 25 %
▪ Einzelhandelsumsätze in DES	<p>Intern stiegen um +1,8 % in Deutschland +3,0% insgesamt Gesamter Einzelhandel in Deutschland: +1.0%</p>	

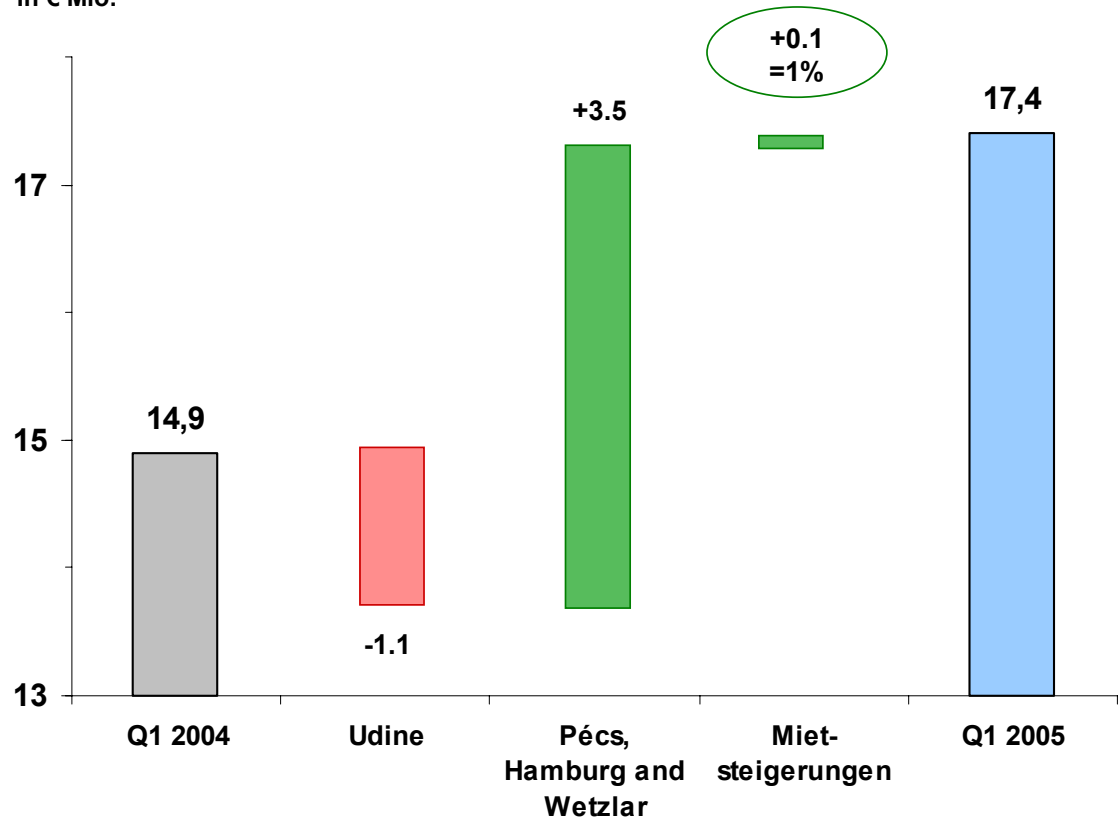
Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01.- 31.03.2005	01.01.- 31.03.2004	Veränderung
Umsatzerlöse	17.408	14.891	17%
sonstige betriebliche Erträge	489	2.015	
Aufwendungen	-4.055	-3.683	
Abschreibungen	-4	-3	
EBIT	13.838	13.220	5%
Zinsergebnis	-7.679	-6.012	
Erträge aus Beteiligungen	1.043	1.076	
Bewertungsergebnis	-156	-47	
Finanzergebnis	-6.792	-4.983	
EBT	7.046	8.237	-14%
Steuern	-2.028	-2.144	
Minderheitenanteile am Ergebnis	-573	-187	
Konzernperiodenüberschuss	4.445	5.906	-25%

Umsatz-Brücke 1. Qu. 04–1. Qu. 05

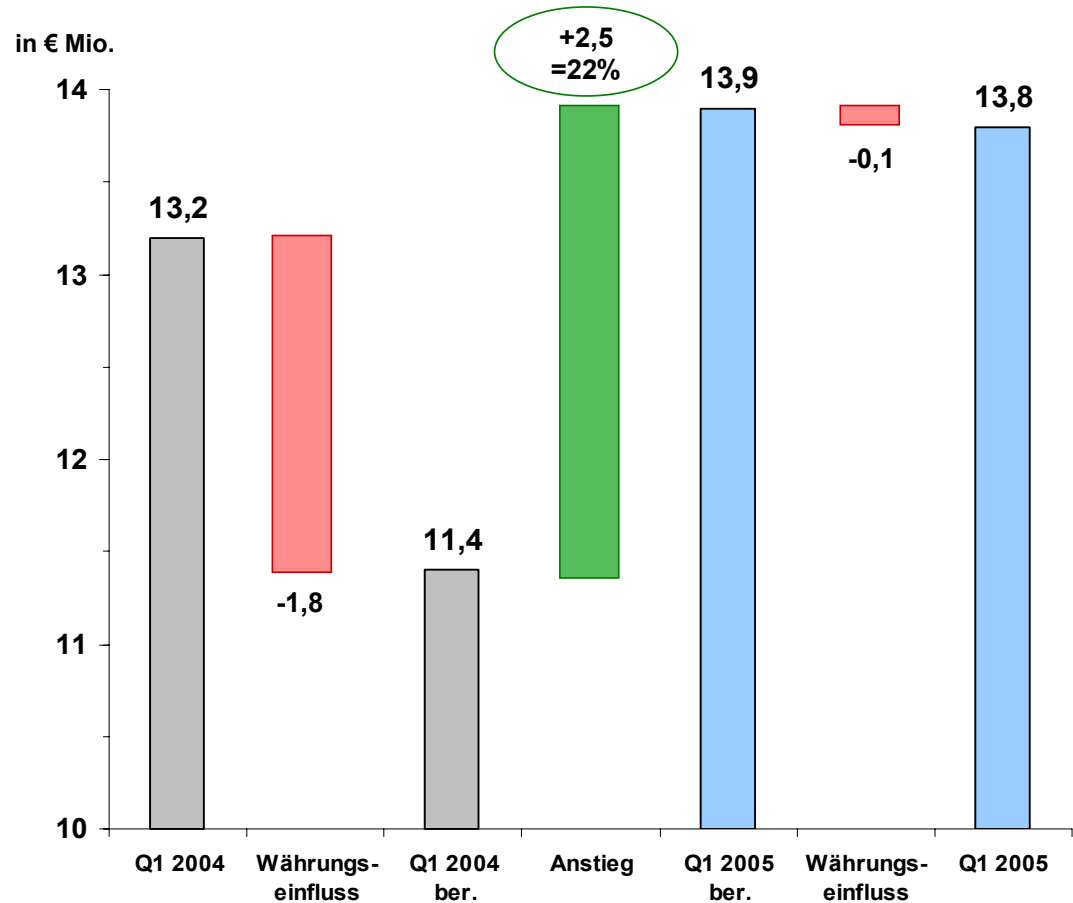
Umsatzerlöse +17%
vergleichbar +1%

in € Mio.



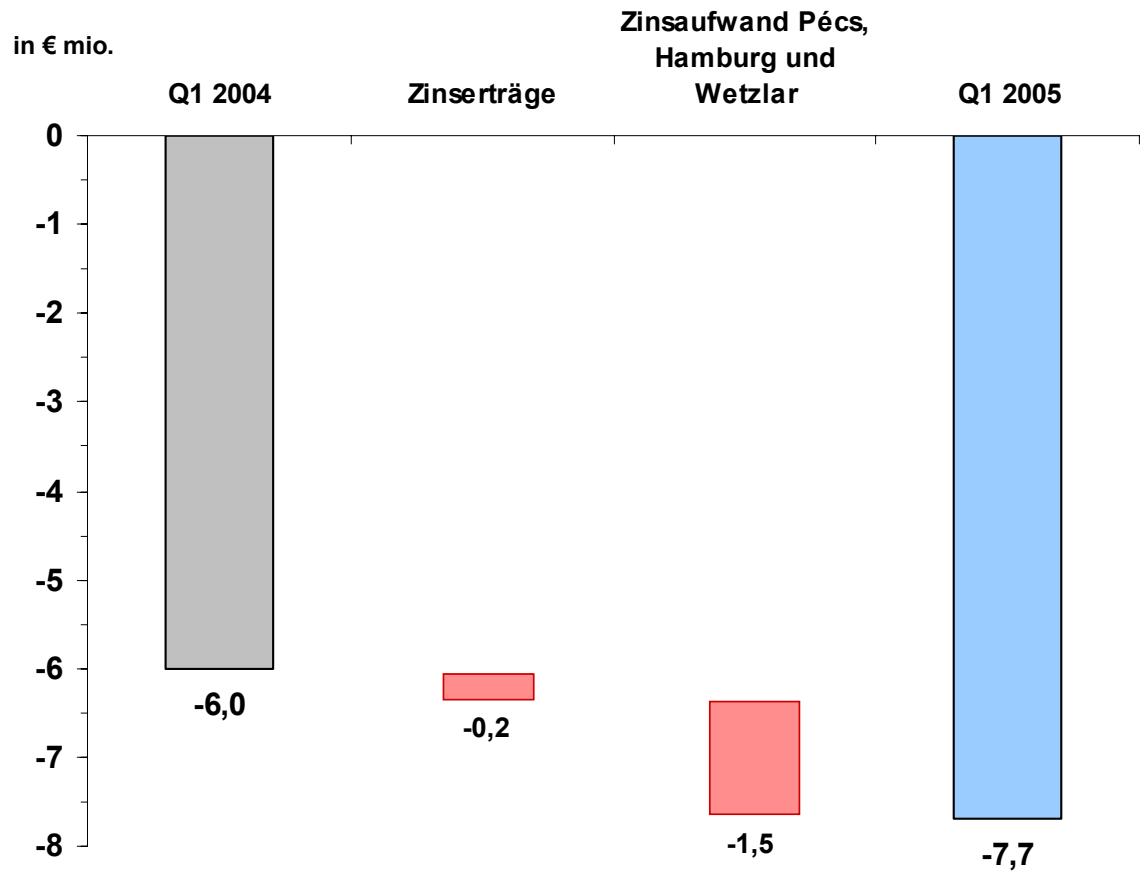
EBIT-Brücke 1. Qu. 04–1. Qu. 05

EBIT +5%
währungsbereinigt +22%



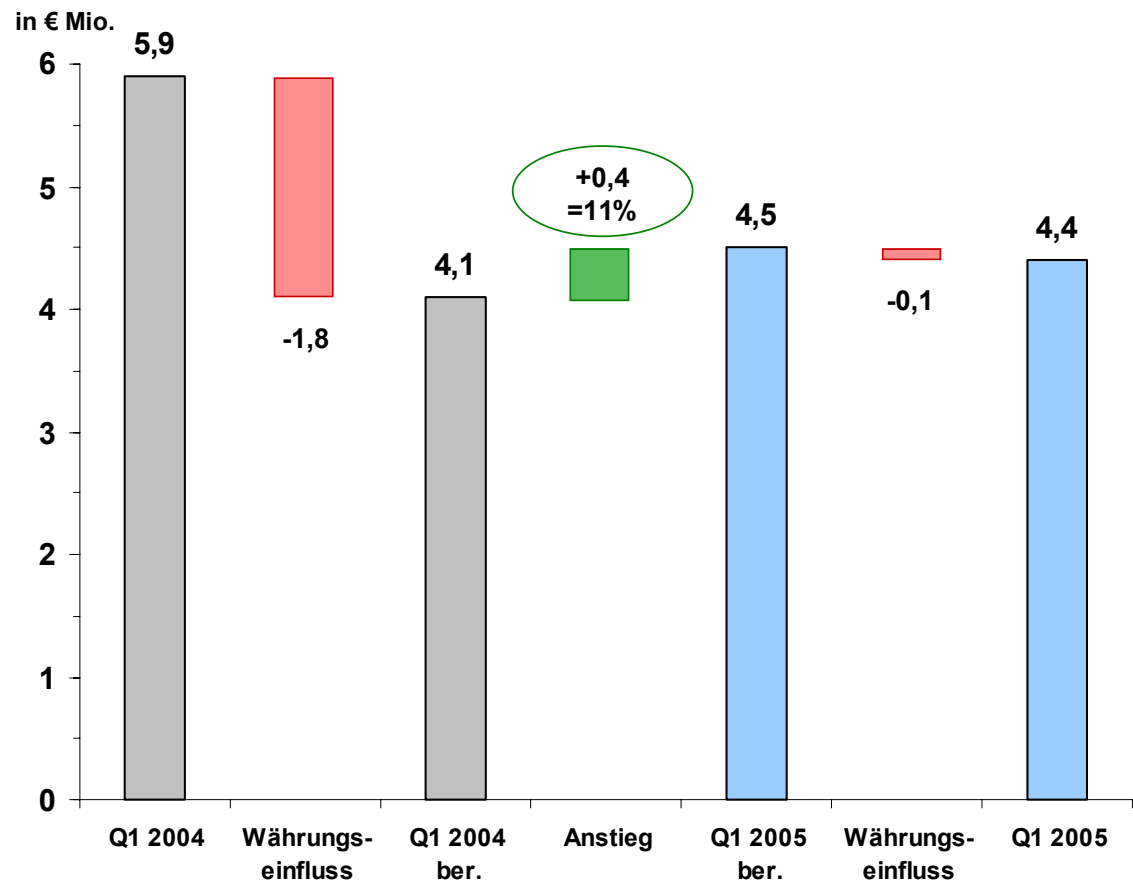
**Zinsergebnis-
Brücke**
1. Qu. 04–1. Qu. 05

Zinsergebnis -36%



Gewinn-Brücke 1. Qu. 04–1. Qu. 05

Gewinn -25%
währungsbereinigt +11%

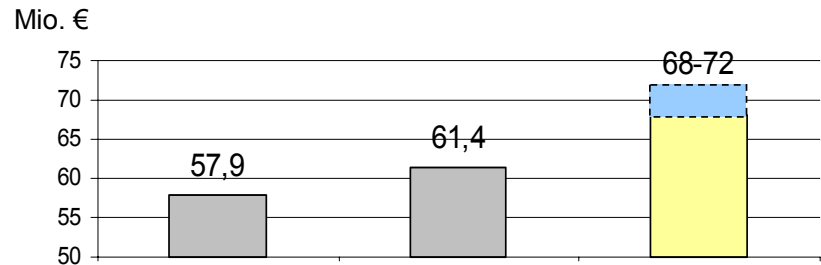


Ausblick 2005

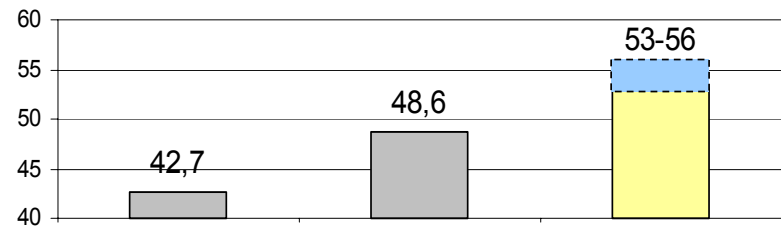
NAV 2005:
Erstbewertung
Forum Wetzlar und
Phoenix-Center Hamburg

Akquisitionsvolumen
100-150 Mio. €

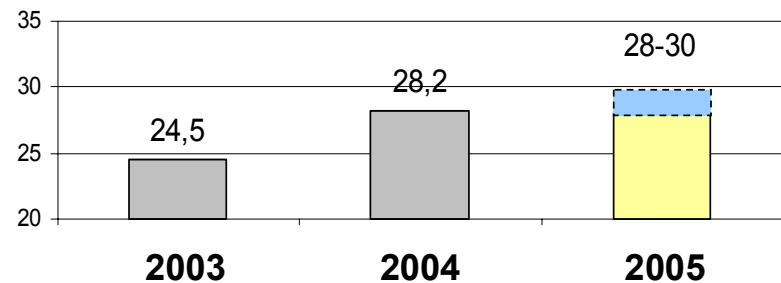
Umsatz



EBIT



EBT



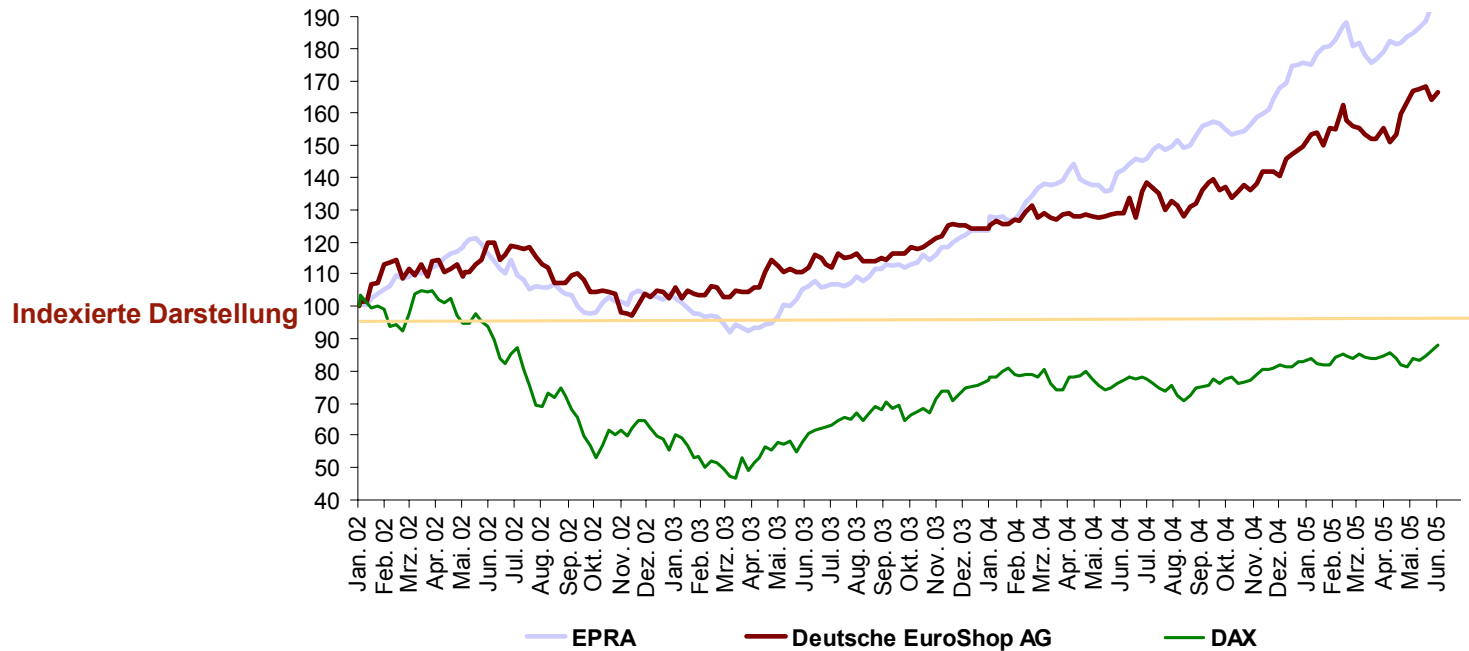
(währungsbereinigt und
 ohne Bewertungsergebnis)

The Art of Shopping

Shoppingcenter-Aktie



Kursentwicklung vs. DAX und EPRA



Kennzahlen der Aktie

MarketCap > 650 Mio. €

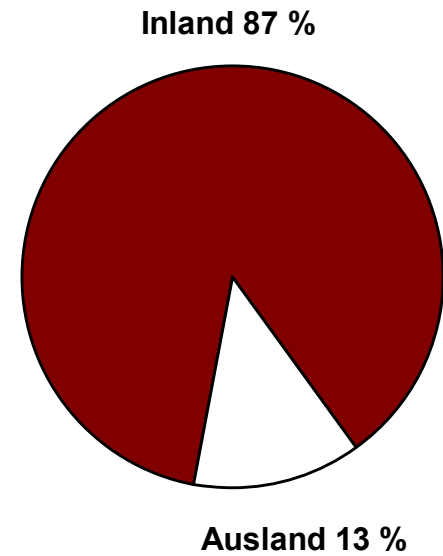
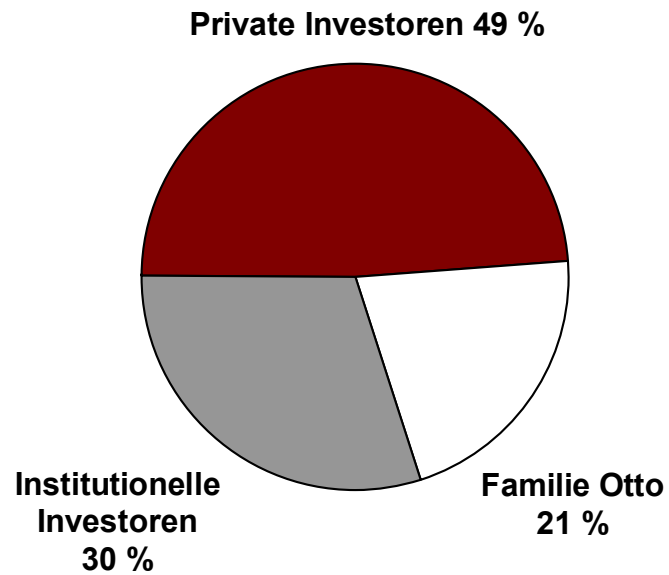
Deutsche EuroShop AG	
börsennotiert seit	02.01.01
Grundkapital	20 Mio. €
Ausstehende Aktien	15.625.000 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividendenvorschlag 2004 (23.06.2005)	1,92 €
52W Hoch	43,50 €
52W Tief	32,10 €
Kurs (06.06.2005)	42,80 €
Marktkapitalisierung	669 Mio. €
Ø Tagesumsatz 2005	37.400 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

7.700 Aktionäre

Streubesitz 79 %

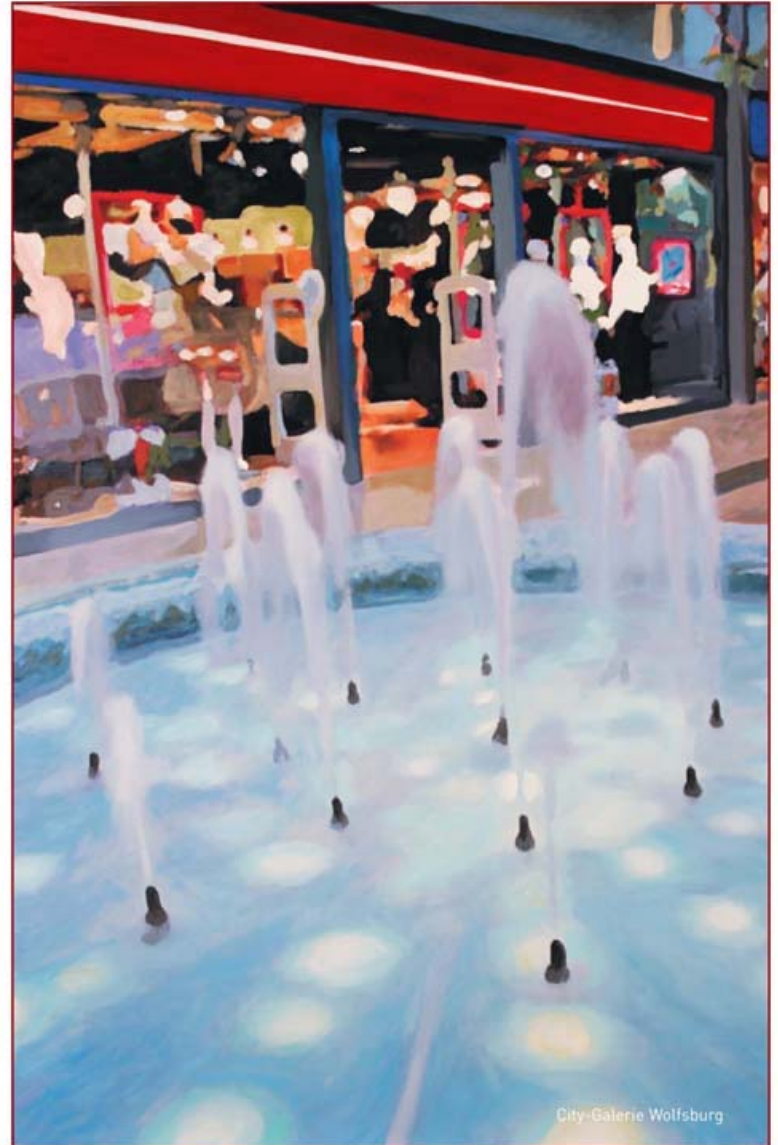


Coverage



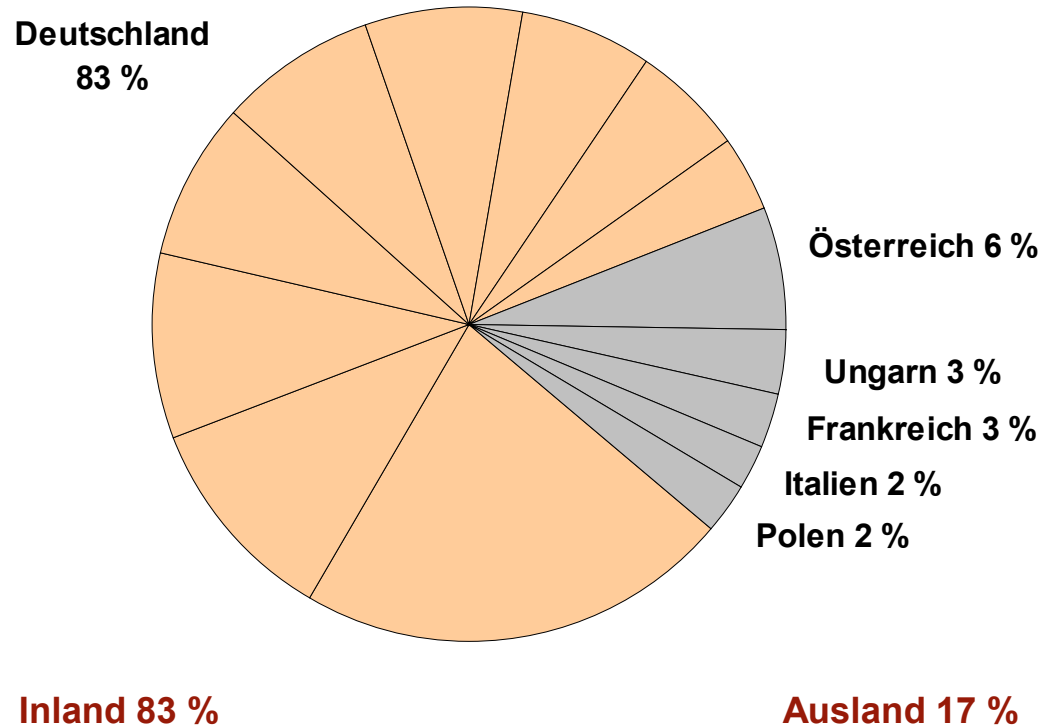
The Art of Shopping

Anhang



Anteiliges Investitions- volumen

Anteiliges Gesamt-
investitionsvolumen
von 1,2 Mrd. €



Finanzkalender 2005

- 16.06. Morgan Stanley Property Conference, London
- 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