



DES

Deutsche EuroShop AG

Unternehmenspräsentation
März 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



Dividende im
Vordergrund

▪ Anlageziele

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

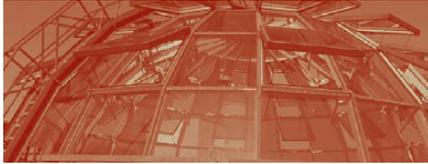
Kontinuierliches
Wachstum

▪ Unternehmensziele

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



- Free Cash Flow basierte Dividendenpolitik – Rendite aktuell 4,6% 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





Shoppingcenter im Inland

	 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



Shoppingcenter im Inland

	 Altmarkt-Galerie Dresden	 City-Arkaden Wuppertal	 Allee-Center Hamm
Standort			
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			
Beteiligung	50,0%	65,0%	40,0%
Mietfläche in m²	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

Standort			
Beteiligung	99,9%	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%	98%
Einzugsgebiet	0,3 Mio. Einw.	0,8 Mio. Einw.	0,5 Mio. Einw.
Eröffnung / Umbau	1998	1994	2004



Shoppingcenter in Europa

Standort		
	Galeria Dominikanska Breslau Polen	City-Arkaden Klagenfurt Österreich
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
Mietfläche in m ²	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



DES

Deutsche EuroShop AG



Unsere Mieter

Douglas

Street One



KARSTADT

H&M

**Thalia
BÜCHER**

**GALERIA
KAUFHOF**



Peek & Cloppenburg KG
DÜSSELDORF

GERRY WEBER

ZARA



SATURN

Sinn ✦ Leffers

Media Markt

**UNITED COLORS
OF BENETTON.**

NEWYORKER

ANSON'S

ESPRIT

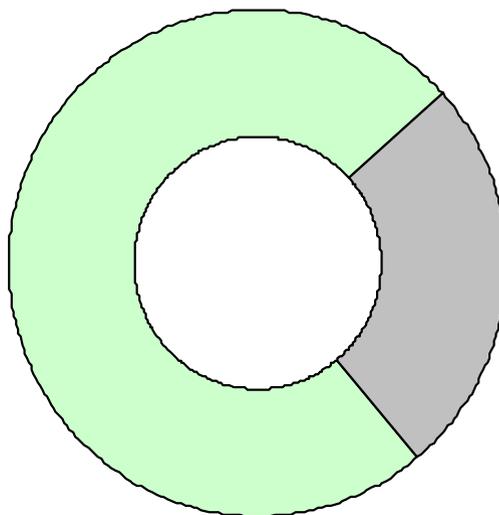
Namhafte Mieter



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%

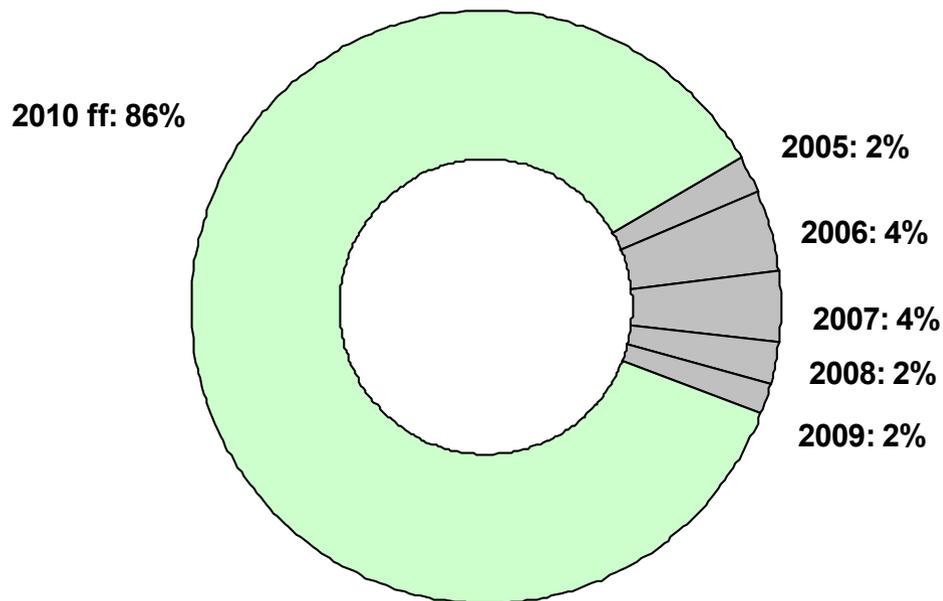
Mieterlösanteil 25,6 %

Stand: 31.12.2004; ohne Klagenfurt

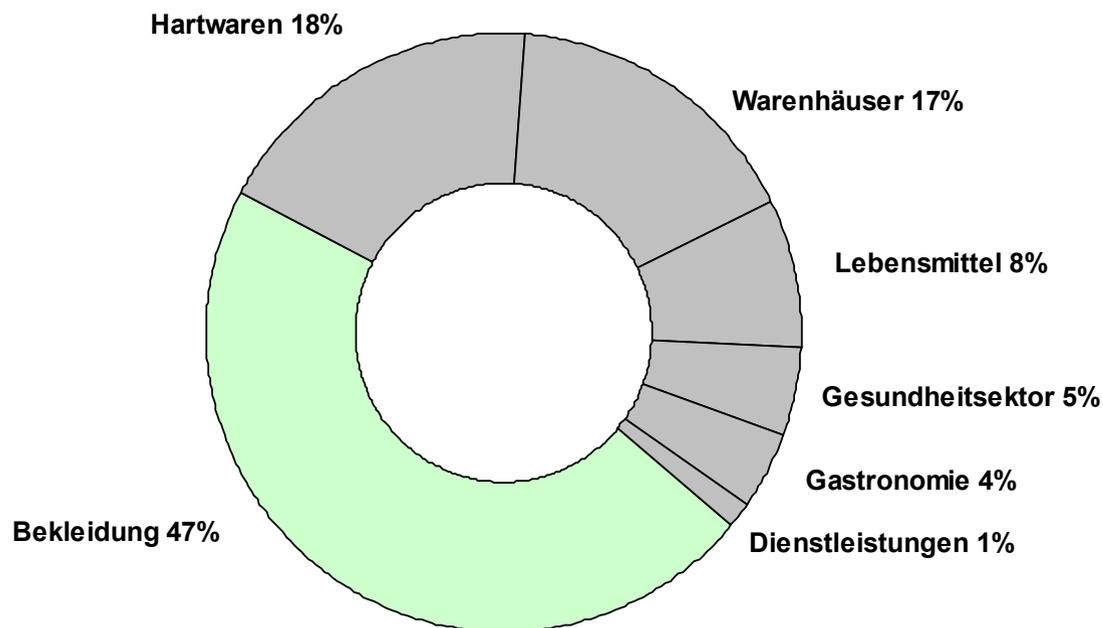


Laufzeitenstruktur der Mietverträge*

Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse



* In % der Mieterlöse – ohne Klagenfurt zum 31.12.2004

**Ausgewogener
Branchenmix**

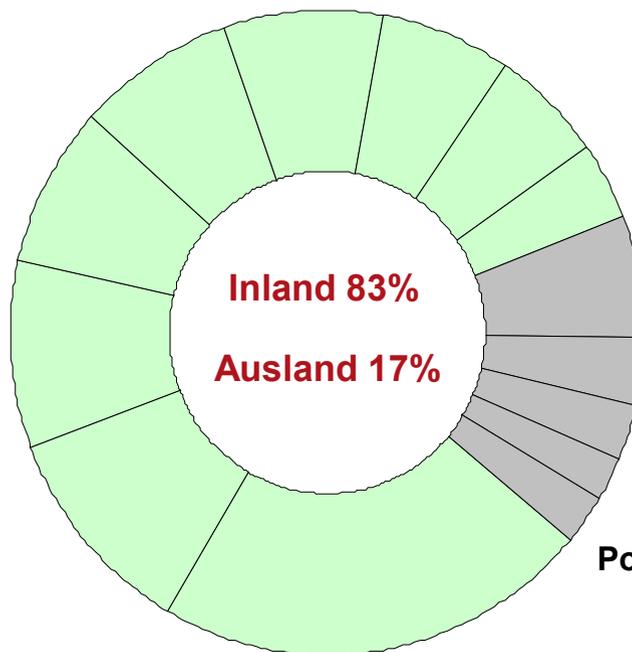
* in % der Mietfläche ohne Klagenfurt und Wetzlar zum 31.12.2004



Anteiliges Investitionsvolumen

Anteiliges Gesamt-
investitionsvolumen
von 1,2 Mrd. €

Deutschland
83%



Österreich 6%

Ungarn 3%

Frankreich 3%

Italien 2%

Polen 2%

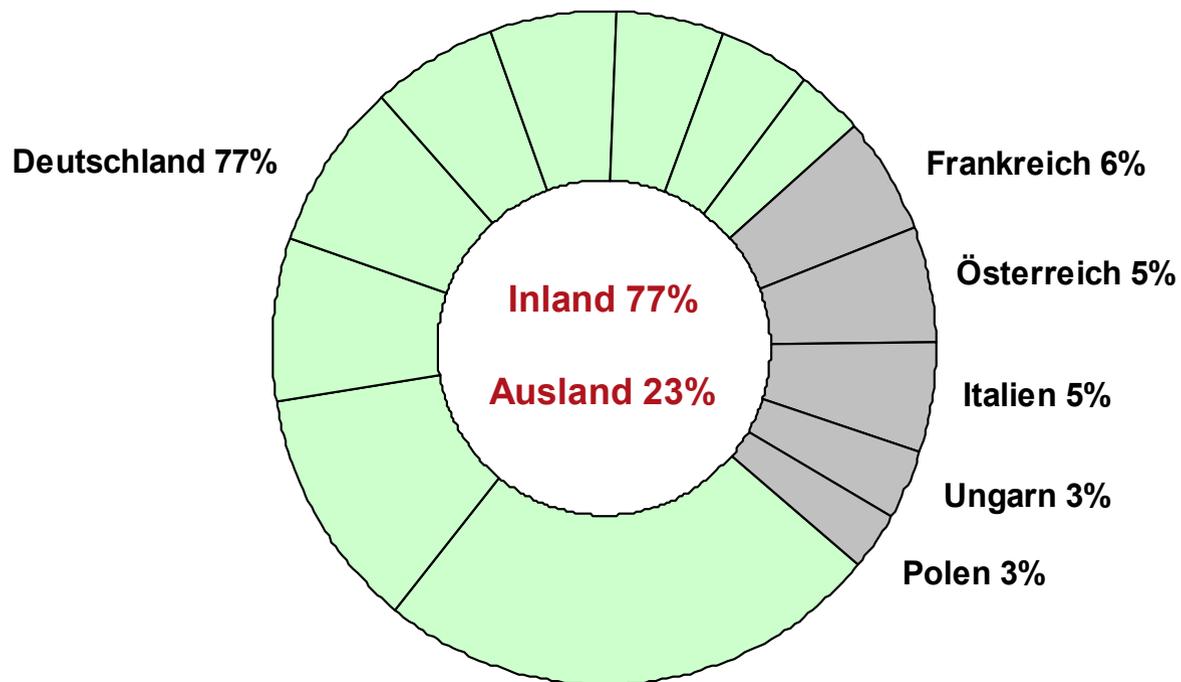
Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



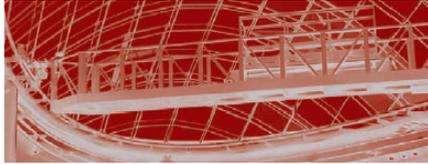
Vermögensstruktur

Investiertes Eigenkapital

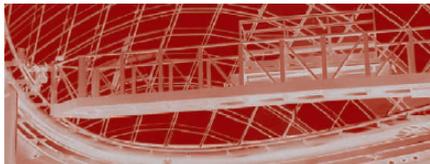
Investiertes Eigenkapital
von 553 Mio. €



Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



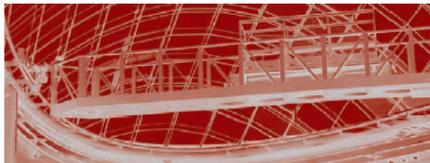
1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie



Kennzahlen des Konzerns

Bilanz

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%

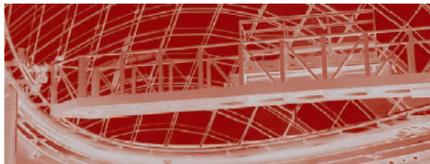


Kennzahlen des Konzerns

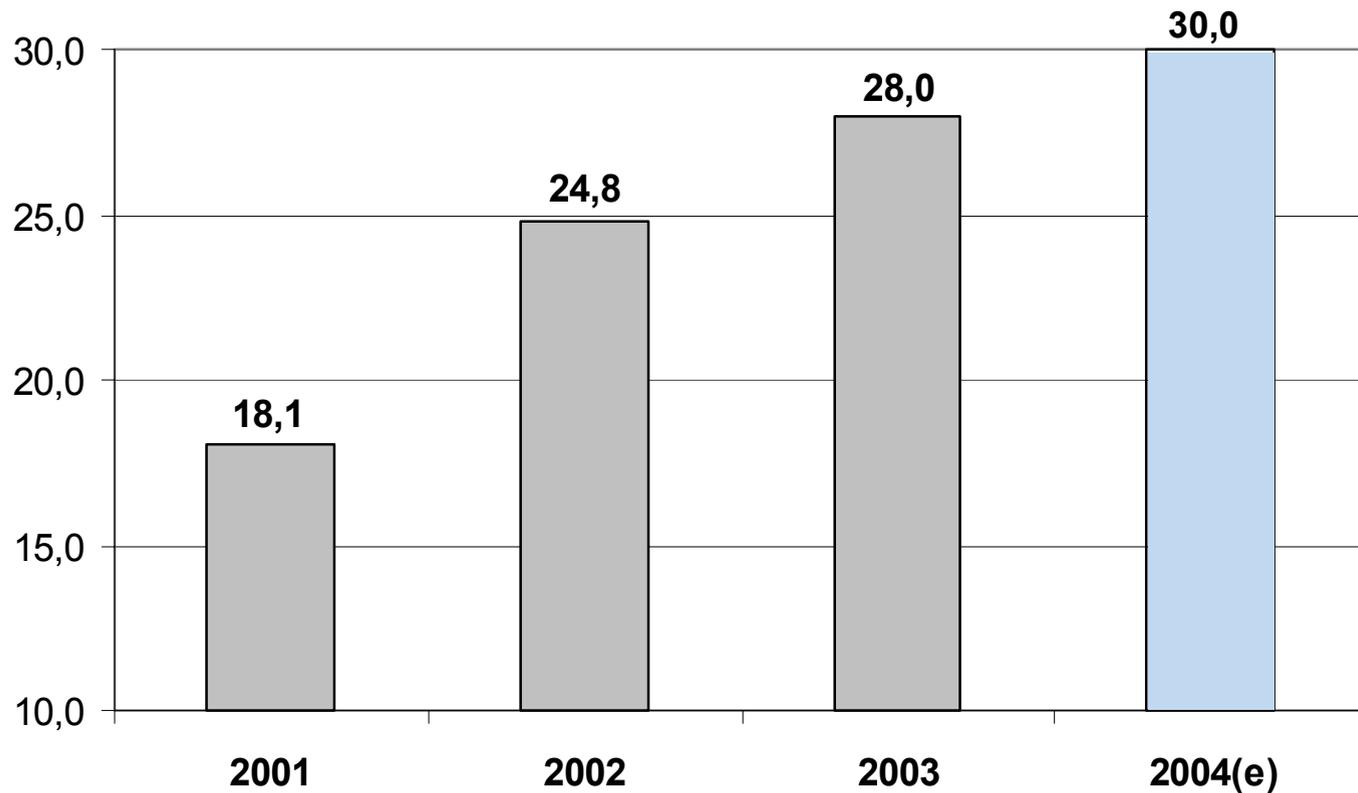
Gewinn- und Verlustrechnung

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

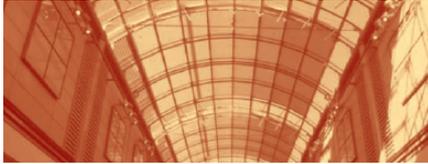
*inkl. Beteiligungserträge



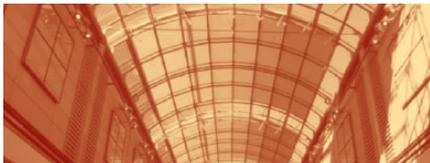
in Mio. €

**Solides Wachstum des
Free Cash Flow**

(e) = estimated/Schätzung



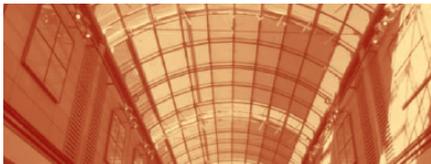
1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie



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 (02.03.2005)	41,36 €
Marktkapitalisierung	646 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

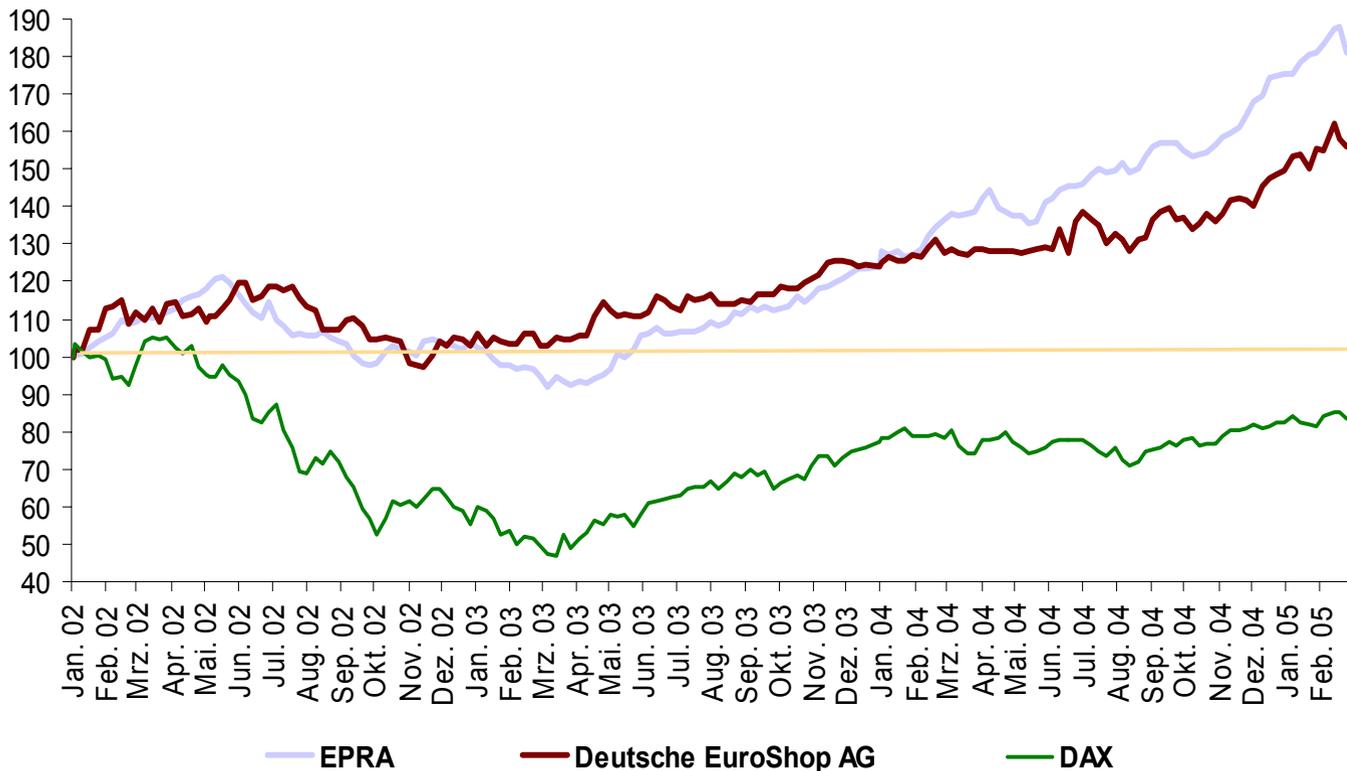
MarketCap > 600 Mio. €



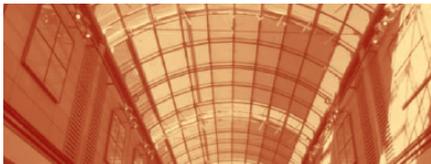
Kursentwicklung

vs. DAX und EPRA

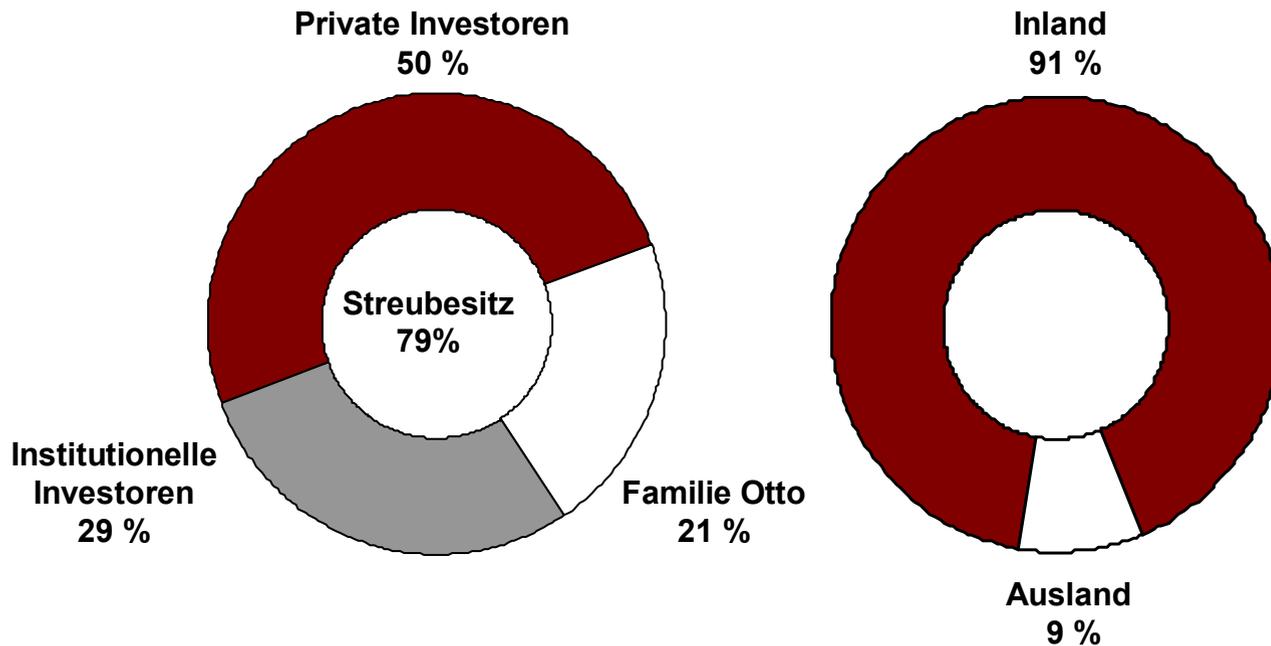
Indexierte Darstellung



im Vergleich von Januar 2002 bis 25. Februar 2005



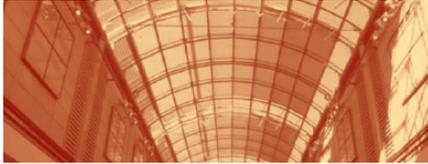
6.600 Aktionäre



Stand: 24. Februar 2005

DES

Deutsche EuroShop AG



Coverage



HSBC Trinkaus & Burkhardt 





- 18.04. Bilanzpresse- und Analystenkonferenz, Hamburg
- 28.04. Kempen & Co. German Property Event, Frankfurt am Main
- 10.05. Zwischenbericht 1. Quartal 2005
- 24.05. Sal. Oppenheim Real Estate Conference, London
- 01.06. Deutsche Bank German Corporate Conference, Frankfurt
- 02.06. Kempen & Co European 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-Aktie, Frankfurt am Main
- 10.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2005
- 21.-23.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main



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