

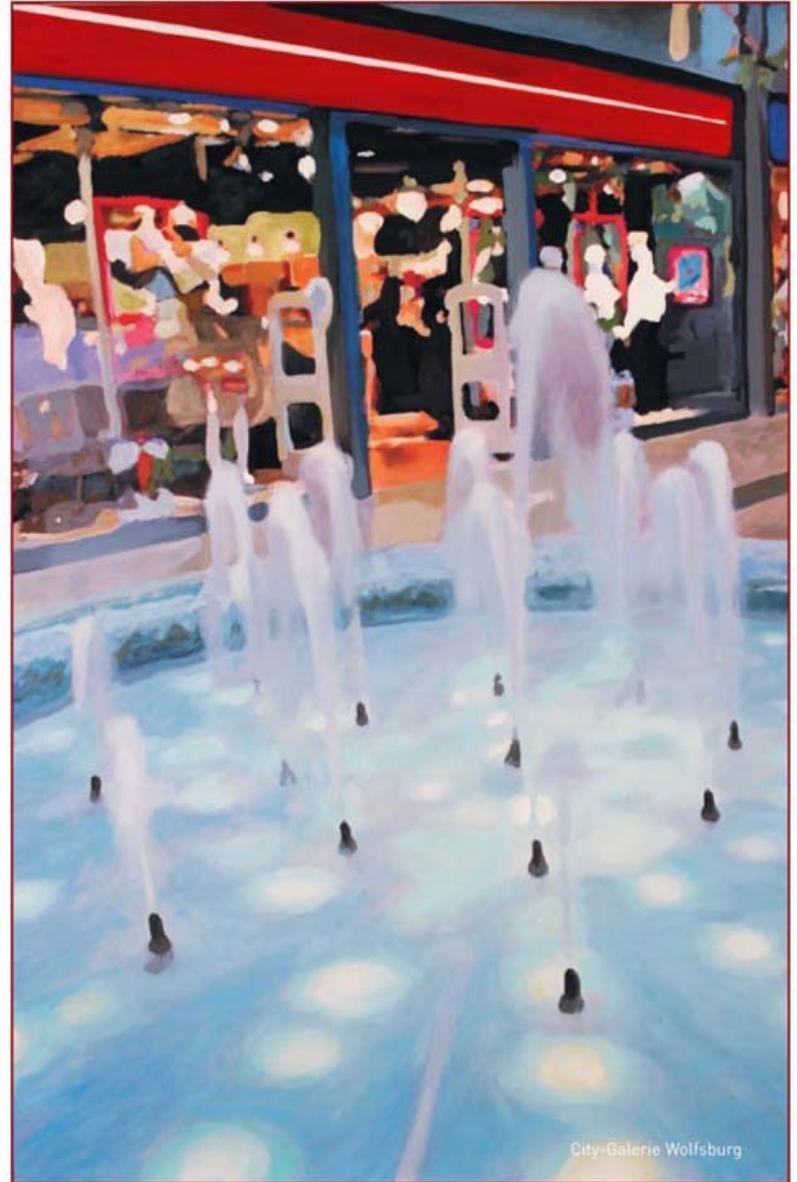
The Art of Shopping

Unternehmenspräsentation

November 2005

The Art of Shopping

Unternehmen



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

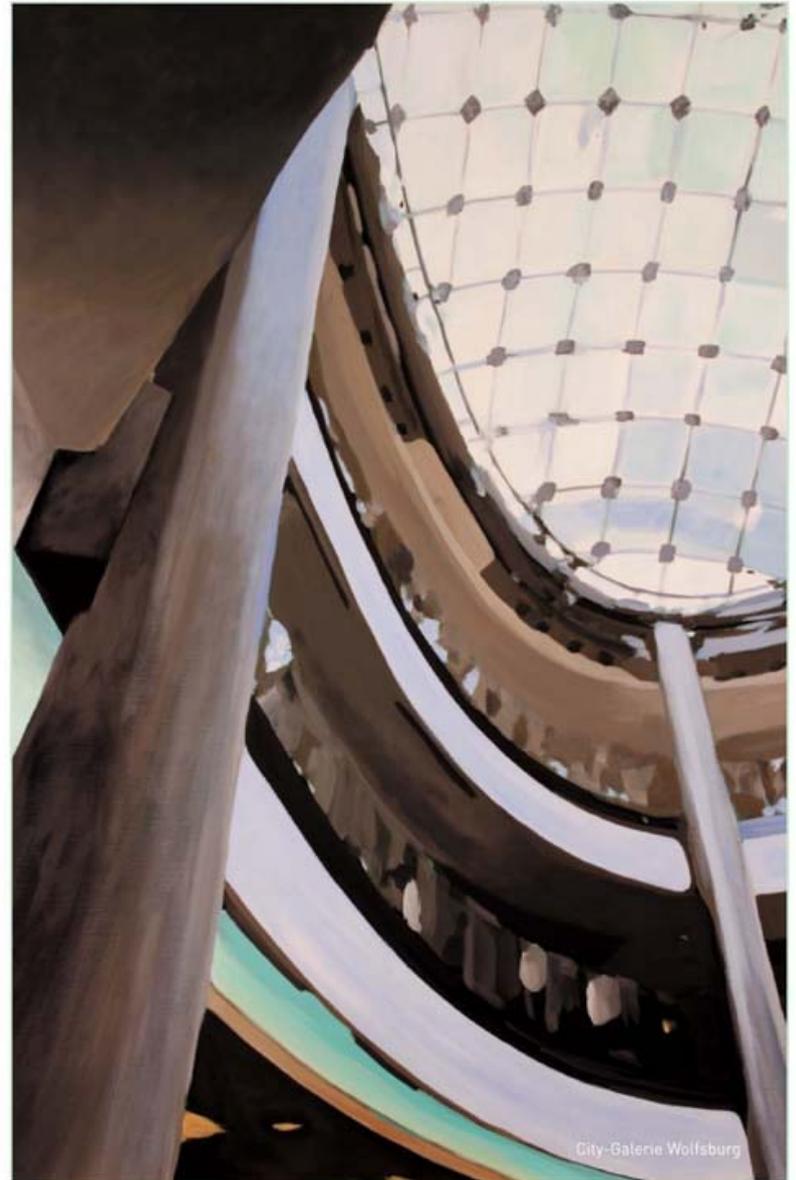
- Ausweitung des Portfolios um 10 % pro Jahr
 - durch Erwerb weiterer Shoppingcenter
 - durch Erhöhung bestehender Beteiligungsquoten

Investment Case

- Dividendenrendite aktuell 4,4 % 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			
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	1,2 Mio. Einw.	2,2 Mio. Einw.	0,6 Mio. Einw.
Eröffnung / Umbau	1972/Nov. 2002	1964/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	1992/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	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 %	100 %
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.	0,4 Mio. Einw.
Eröffnung / Umbau	2001	März 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

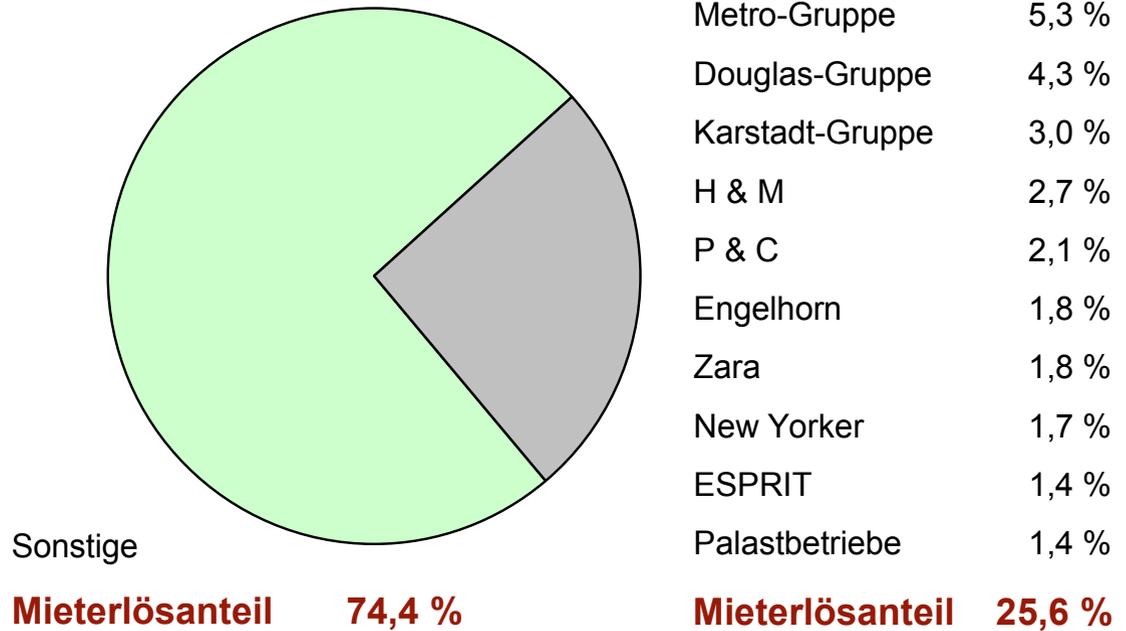


Namhafte Mieter



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

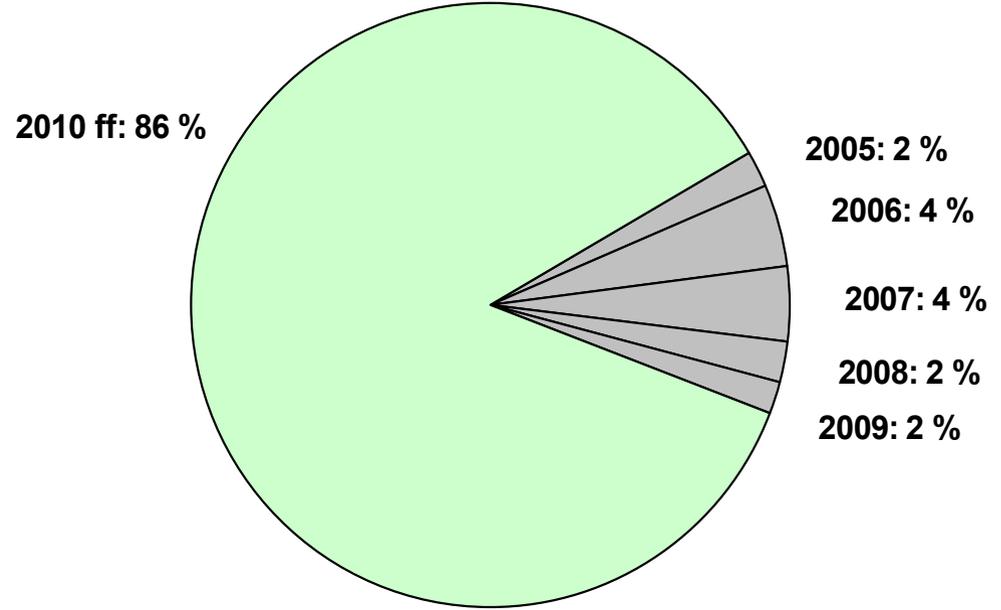
**Geringe Abhängigkeit
von den Top-10-
Mietern**



**Laufzeitenstruktur
der Mietverträge***

**Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse**

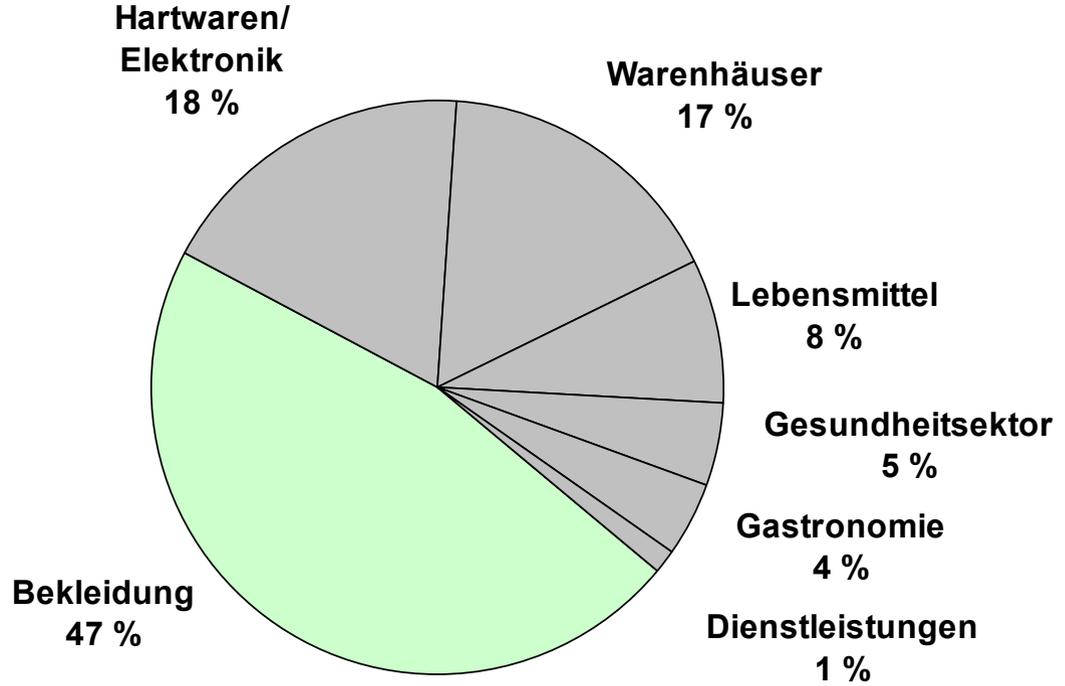
**Ø Restmietlaufzeit
> 8 Jahre**



* In % der Mieterlöse – ohne Klagenfurt zum 31.12.2004

Branchenmix*

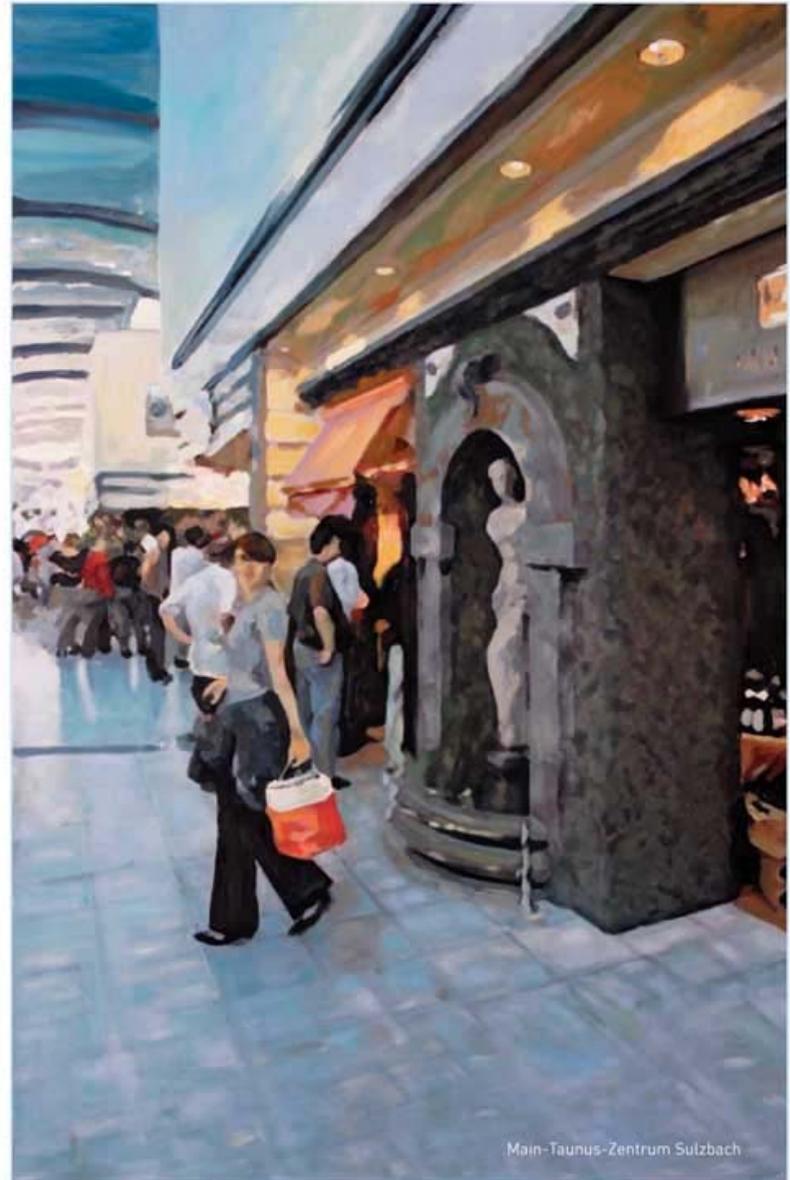
**Ausgewogener
Branchenmix**



* in % der Mietfläche ohne Klagenfurt zum 28.02..2005

The Art of Shopping

Finanzen



Main-Taunus-Zentrum Sulzbach

**Zusammenfassung
1. Halbjahr 2005**

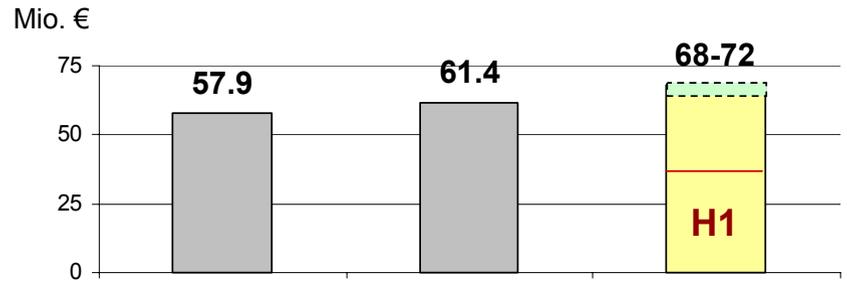
▪ Umsatzerlöse	35,2 Mio. €	+14 %
▪ EBIT	28,4 Mio. €	+17 %
währungsbereinigt	28,6 Mio. €	+24 %
▪ Finanzergebnis	-13,9 Mio. €	-14 %
▪ Konzernperiodenüberschuss	9,0 Mio. €	+8 %
währungsbereinigt	9,2 Mio. €	+30 %
▪ Gewinn je Aktie	0,58 €	+8 %

Ausblick 2005

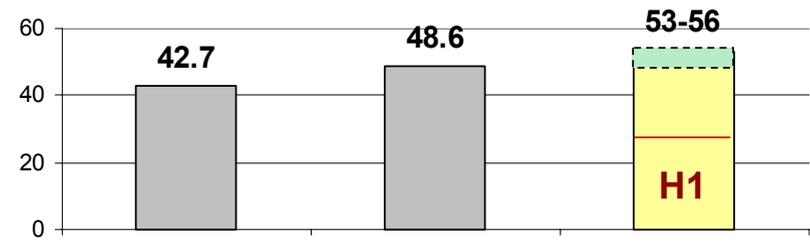
**NAV 2005:
Erstbewertung
Forum Wetzlar und
Phoenix-Center Hamburg**

**Akquisitionsvolumen
100-150 Mio. €**

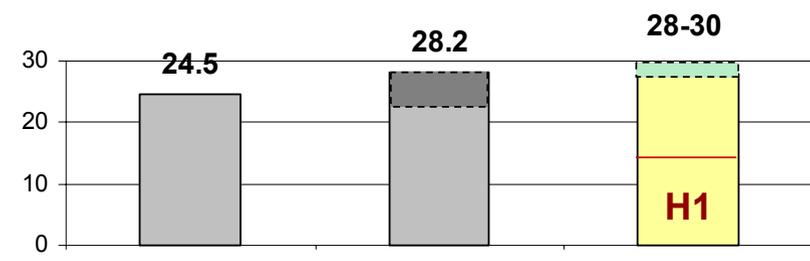
Umsatz



EBIT



EBT



(währungsbereinigt und ohne Bewertungsergebnis)

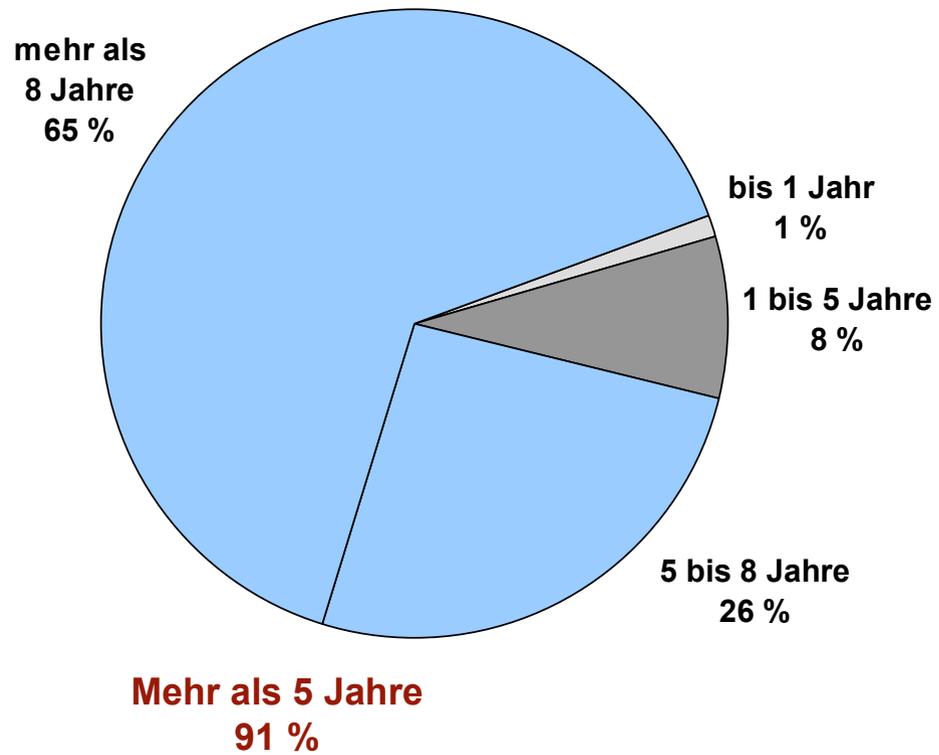
2003

2004

2005

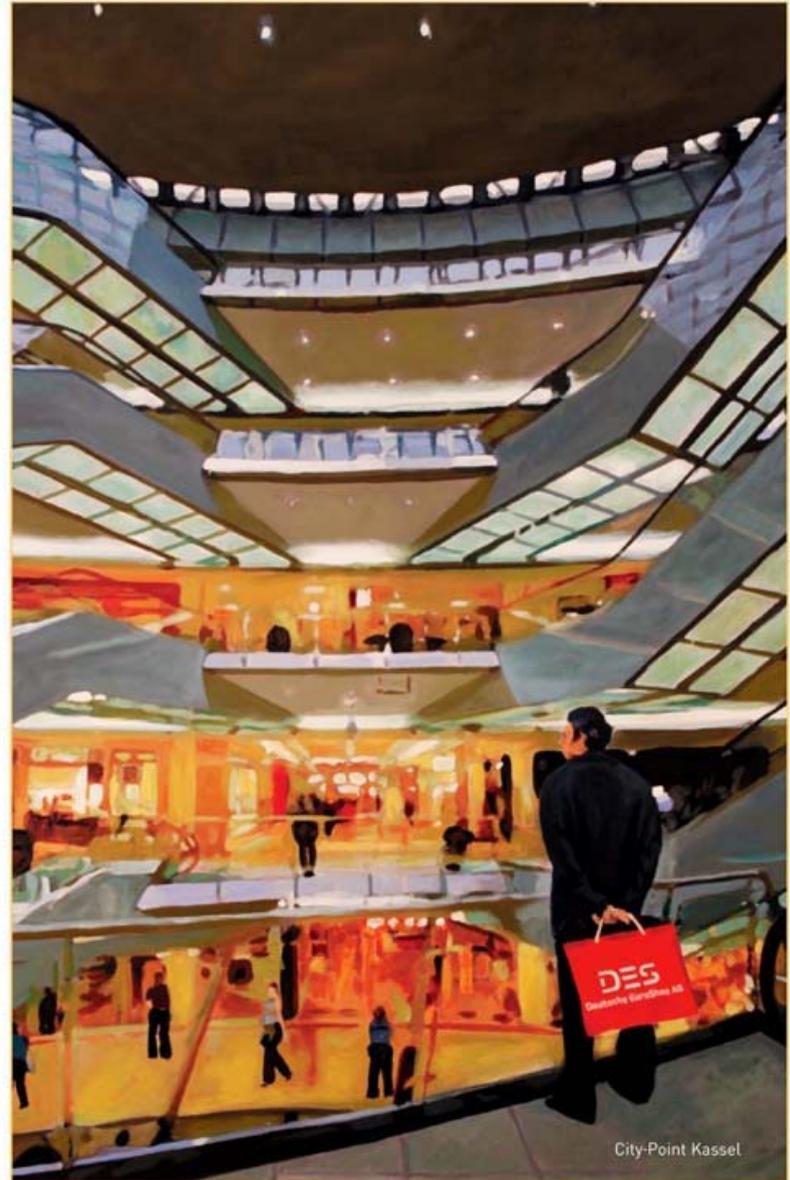
Laufzeiten der Verbindlichkeiten

Ø Effektivzinssatz
5,66 %



The Art of Shopping

Shoppingcenter-Aktie

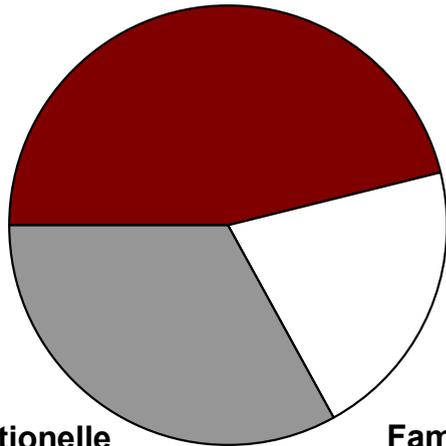


Aktionärsstruktur

8.300 Aktionäre

Streubesitz 79 %

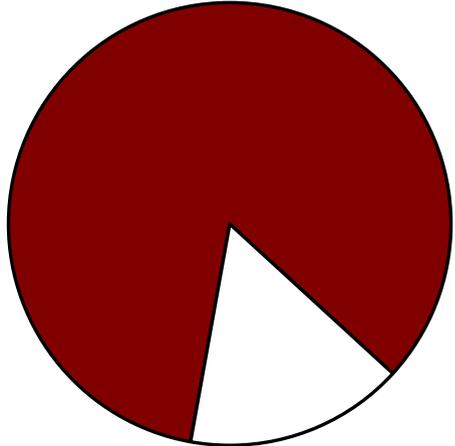
Private Investoren 46 %



Institutionelle Investoren
33 %

Familie Otto
21 %

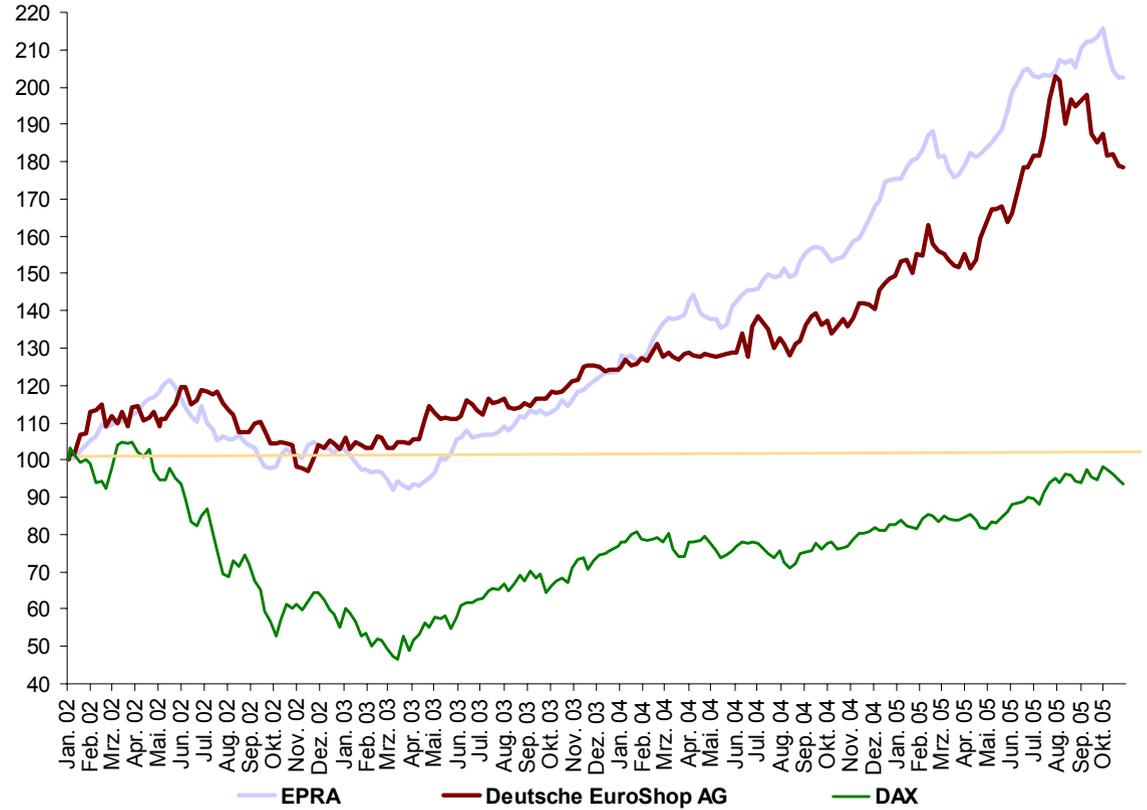
Inland 84 %



Ausland 16 %

Kursentwicklung vs. DAX und EPRA

Indexierte Darstellung

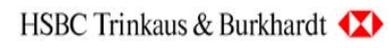


Kennzahlen der Aktie

MarketCap > 650 Mio. €

Deutsche EuroShop AG	
börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	20 Mio. €
Ausstehende Aktien	15.625.000 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende 2004 (24.06.2005)	1,92 €
52W Hoch	52,20 €
52W Tief	34,30 €
Kurs (31.10.2005)	43,99 €
Marktkapitalisierung	687 Mio. €
Ø Tagesumsatz 2005	38.000 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	Close Brothers Seydler, WestLB

Coverage



Analysten Konsensus

	Datum/ Date	Rating Änderung/ Change	Rating	Kursziel/ Price target in €	Ergebnis je Aktie/EPS in €			Dividende je Aktie/DPS in €			EBITDA in Mio. €		
					2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Bankhaus Lampe	10.08.2005	→	Halten/ Hold	50,00	1,89	2,01	2,14	2,00	2,00	2,10	58,50	62,50	67,00
Berenberg Bank	10.08.2005	→	Kaufen/ Buy	53,00	Daten nicht zur Veröffentlichung frei und nicht Bestandteil des Consensus Rating. Data not for public use and not part of the consensus.								
DZ Bank	10.08.2005	→	Kaufen/ Buy	51,00	Daten nicht zur Veröffentlichung frei und nicht Bestandteil des Consensus Rating. Data not for public use and not part of the consensus.								
equinet	10.08.2005	→	Reduzieren/ Reduce	43,00	3,00	2,23	2,53	2,00	2,00	2,00	55,10	61,40	66,80
Hamburger Sparkasse	27.05.2005	→	Halten/ Hold	44,36	1,70	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
HSBC Trinkaus & Burkhardt	11.08.2005	→	Übergewichten/ Overweight	51,40	2,26	2,28	2,47	2,00	2,05	2,10	57,80	62,30	65,30
HSH Nordbank	11.08.2005	→	Halten/ Hold	46,50	1,60	1,45	1,80	1,92	1,92	1,92	67,02	67,02	74,50
HypoVereinsbank	10.10.2005	↑	Outperform	50,00	1,94	1,99	n.a.	2,00	2,10	n.a.	56,00	60,60	n.a.
Kempen & Co.	11.08.2005	↓	Reduzieren/ Reduce	45,00	1,32	1,48	1,42	2,00	2,00	2,00	57,40	62,80	64,60
Sal. Oppenheim	27.09.2005	↑	Kaufen/ Buy	51,00	2,27	2,38	2,81	2,00	2,05	2,10	57,46	61,84	62,24
West LB	15.08.2005	↑	Outperform	53,00	2,15	2,38	2,88	2,00	2,00	2,00	54,51	59,12	65,20
Durchschnitt/ Average				48,93	2,01	2,03	2,29	1,99	2,02	2,03	57,97	62,20	66,52
Median				50,00	1,94	2,12	2,47	2,00	2,00	2,00	57,43	62,07	65,30
Minimum				43,00	1,32	1,45	1,42	1,92	1,92	1,92	54,51	59,12	62,24
Maximum				53,00	3,00	2,38	2,88	2,00	2,10	2,10	67,02	67,02	74,50

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

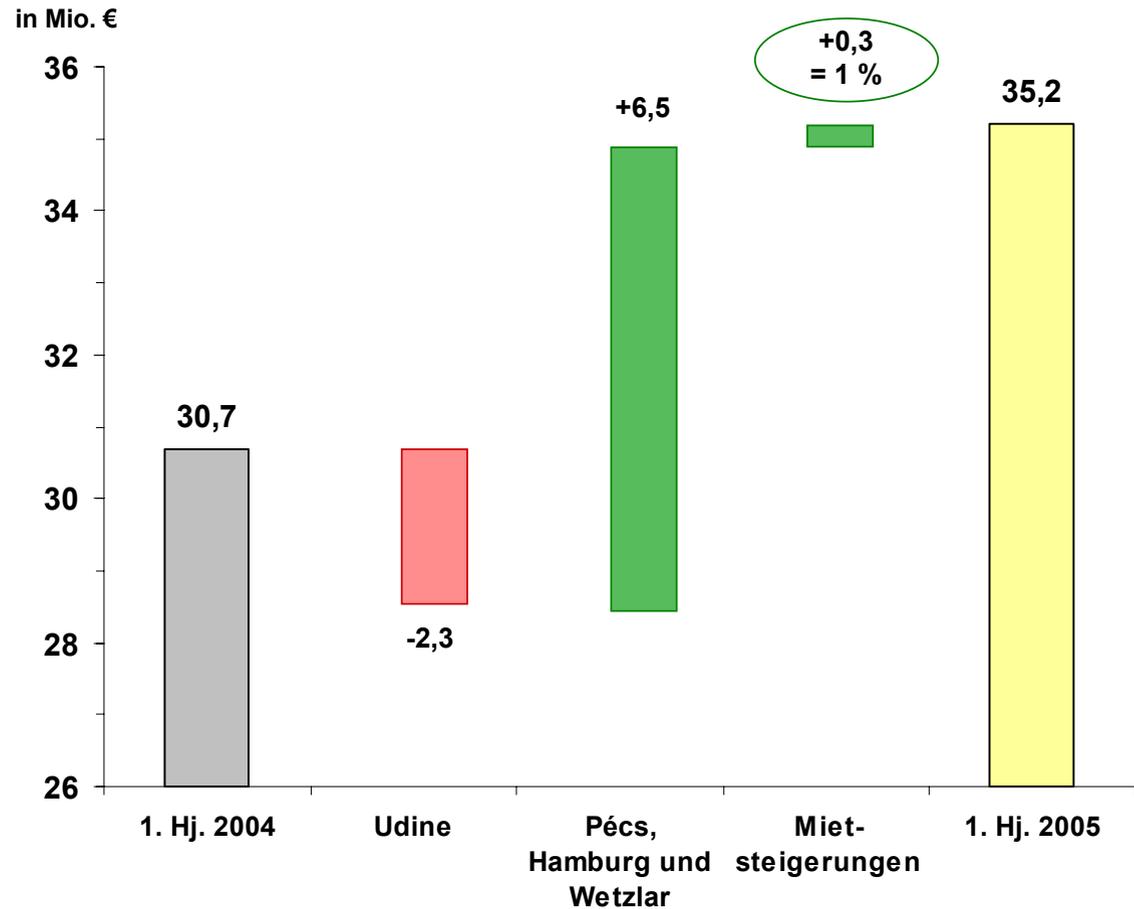
The Art of Shopping

Anhang



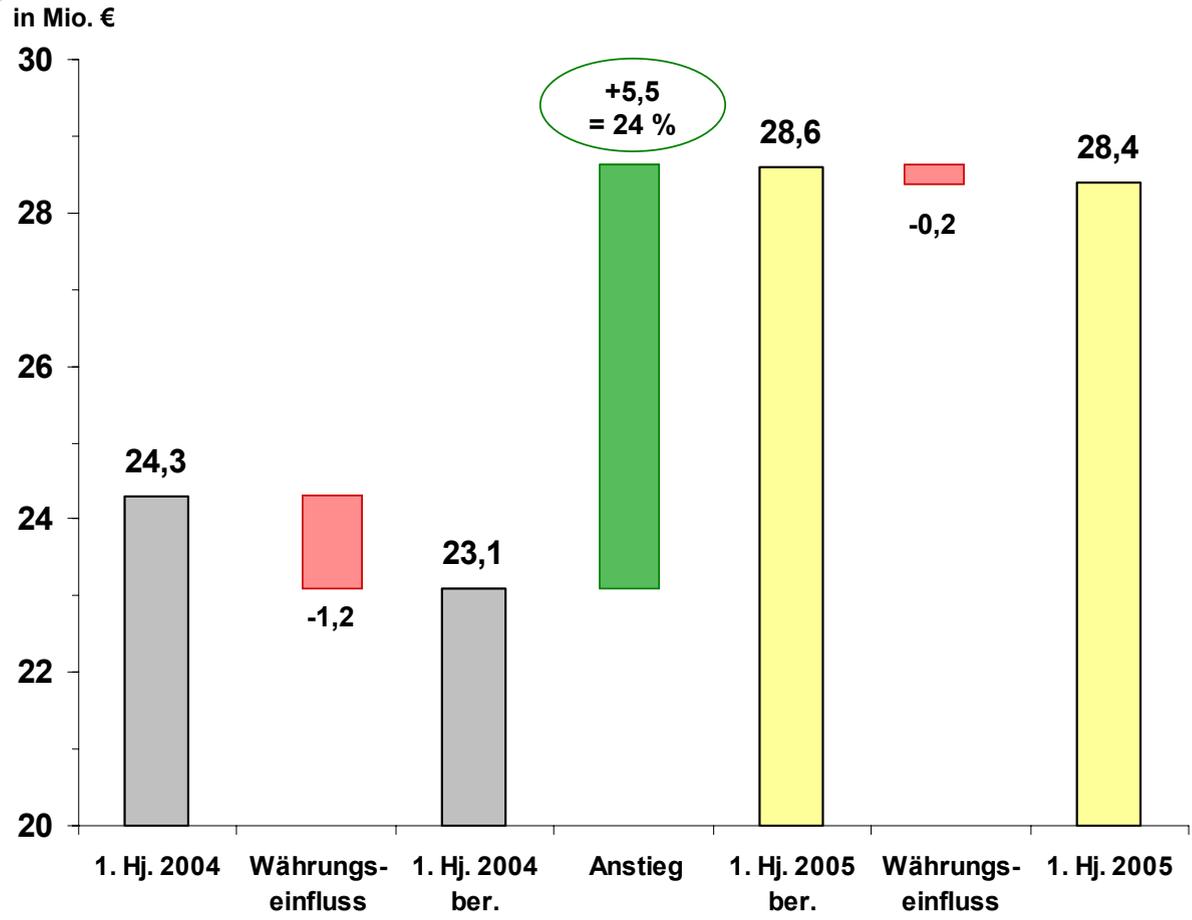
Umsatz-Brücke 1. Hj. 04–1. Hj. 05

Umsatzerlöse: +14 %
vergleichbar: +1 %



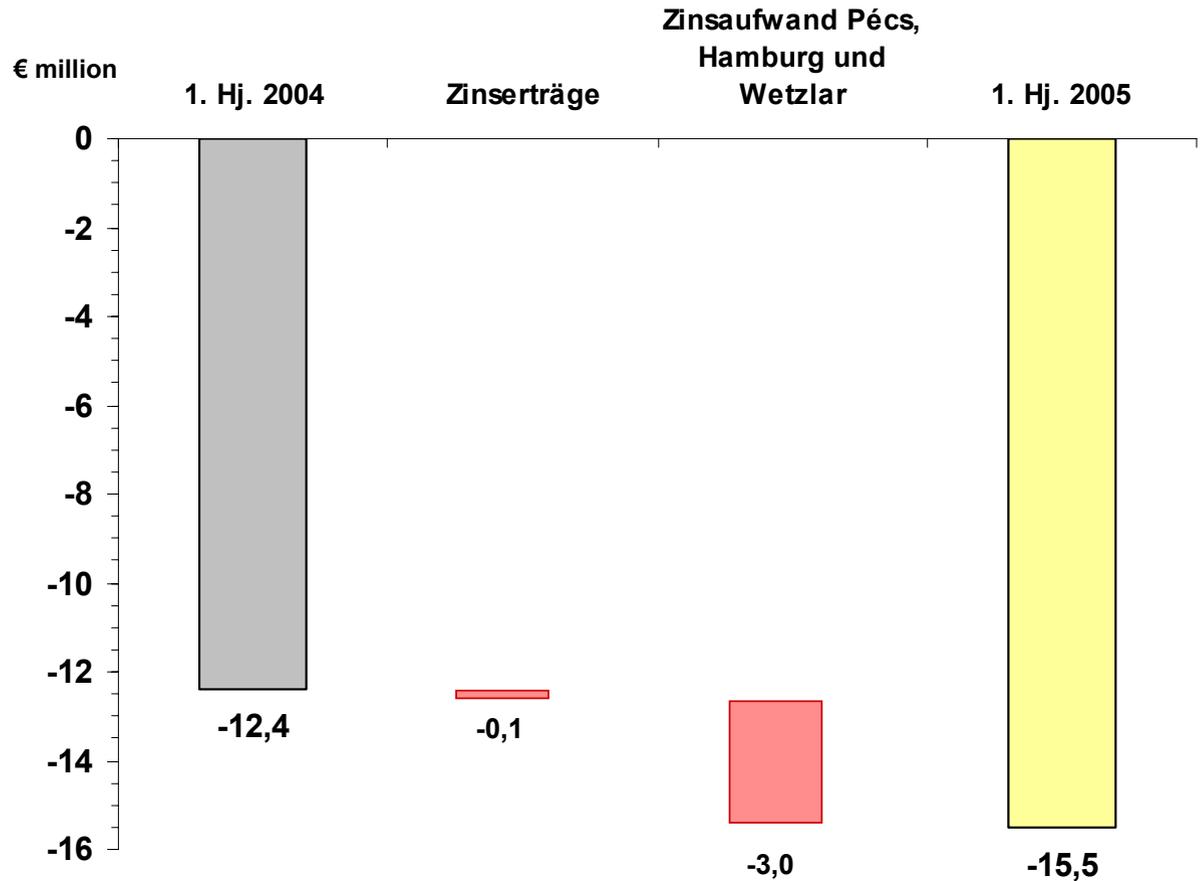
EBIT-Brücke
1. Hj. 04–1. Hj. 05

EBIT: +17 %
währungsbereinigt: +24 %



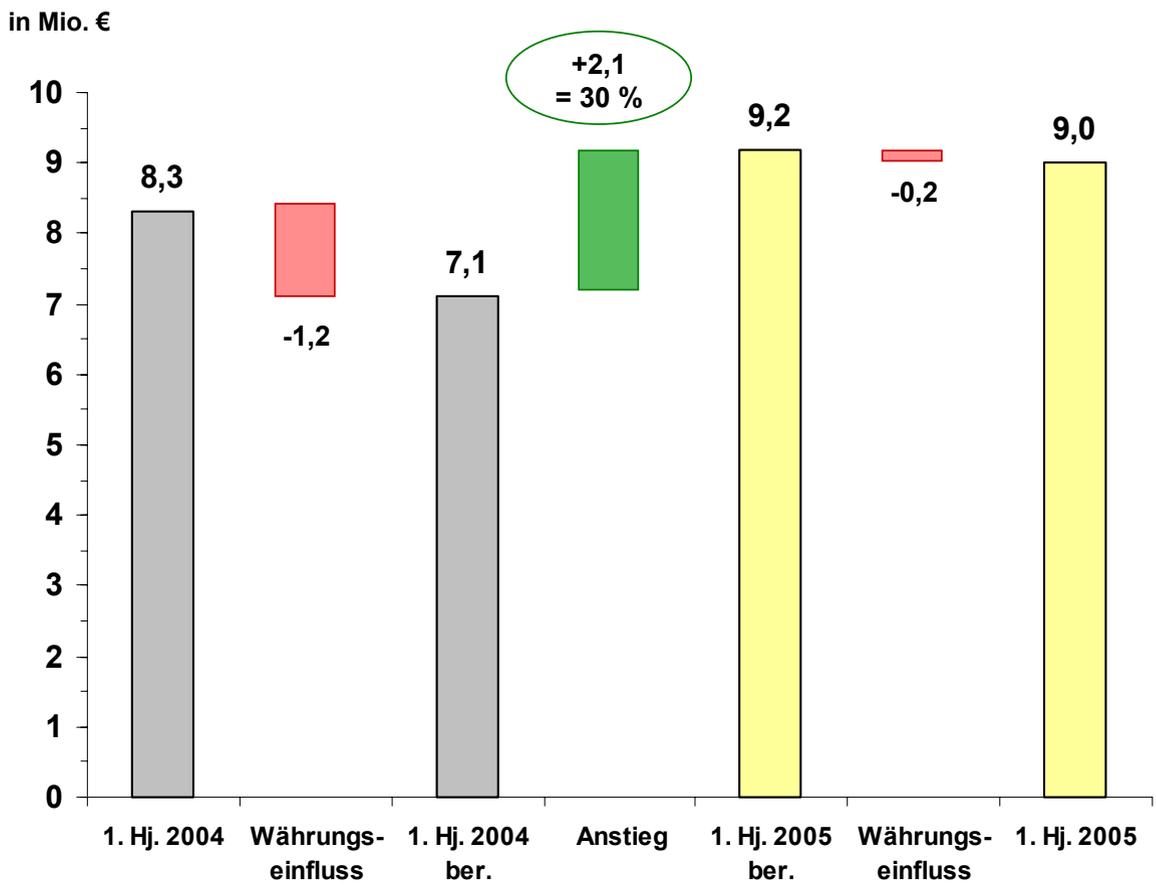
**Zinsergebnis-
Brücke
1. Hj. 04–1. Hj. 05**

Zinsergebnis: -25%



Gewinn-Brücke 1. Hj. 04–1. Hj. 05

Gewinn: +8 %
Währungsbereinigt: +30 %



Bilanz

in T€	30.06.2005	31.12.2004	Veränderung
Anlagevermögen	1.218.423	1.203.251	15.172
Umlaufvermögen	141.802	166.957	-25.155
Bilanzsumme Aktiva	1.360.225	1.370.208	-9.983
Eigenkapital	664.361	684.412	-20.051
Langfristige Verpflichtungen	623.497	597.662	25.835
Passive latente Steuern	55.180	51.676	3.504
Kurzfristige Verpflichtungen	17.187	36.458	-19.271
Bilanzsumme Passiva	1.360.225	1.370.208	-9.983

Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01.- 30.06.2005	01.01.- 30.06.2004	Veränderung
Umsatzerlöse	35.179	30.747	+14%
sonstige betriebliche Erträge	901	1.564	
Aufwendungen	-7.687	-7.974	
Abschreibungen	-9	-7	
EBIT	28.384	24.330	+17%
Zinsergebnis	-15.507	-12.369	
Erträge aus Beteiligungen	2.388	2.154	
Bewertungsergebnis	-745	-1.965	
Finanzergebnis	-13.864	-12.180	
EBT	14.520	12.150	+20%
Steuern	-4.108	-3.578	
Minderheitenanteile am Ergebnis	-1.401	-263	
Konzernperiodenüberschuss	9.011	8.309	+8%

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

Finanzkalender

2005

- 10.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2005
- 21.-23.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt

2006

- 14.02. HSBC Real Estate Conference, Frankfurt
- 22.06. Hauptversammlung, Hamburg

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