

The Art of Shopping

Unternehmenspräsentation

September 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

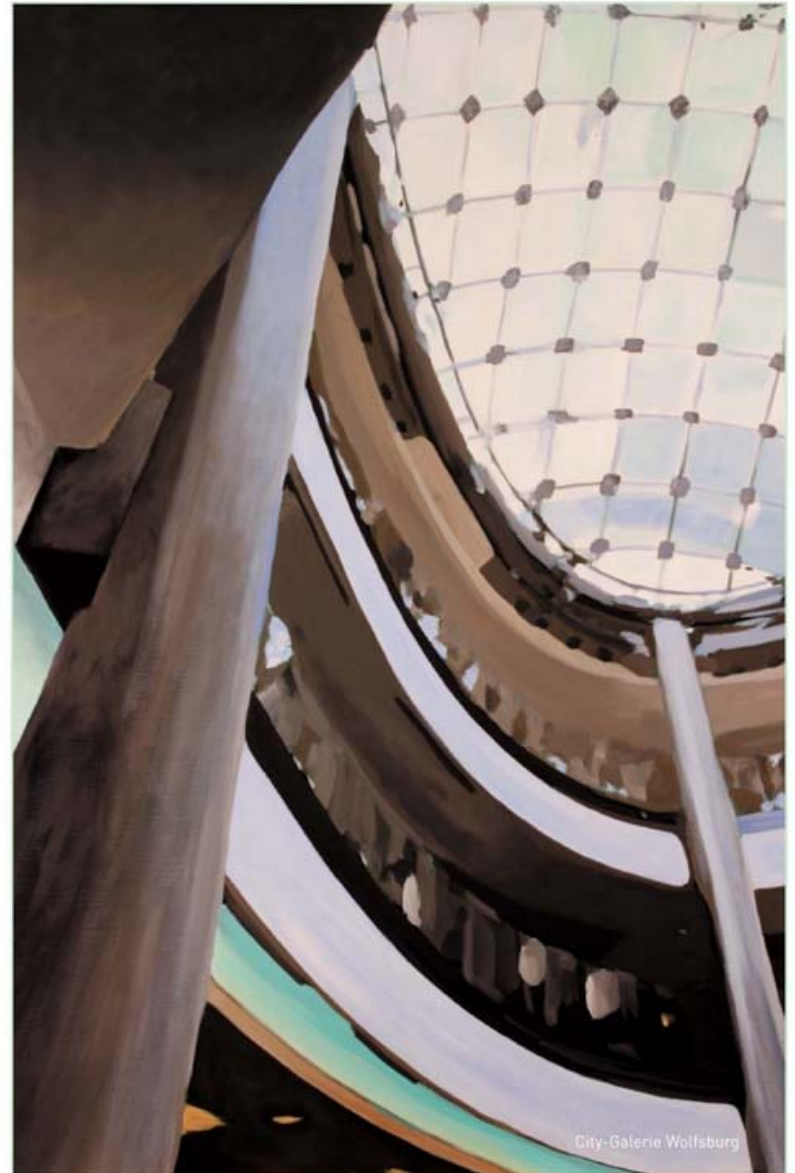
- Ausweitung des Portfolios um 10 % pro Jahr
 - durch Erwerb weiterer Shoppingcenter
 - durch Erhöhung bestehender Beteiligungsquoten

Investment Case

- Dividendenrendite aktuell 3,9 % 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



+++ Die Shoppingcenter-AG +++

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 % | 90 % |
| 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

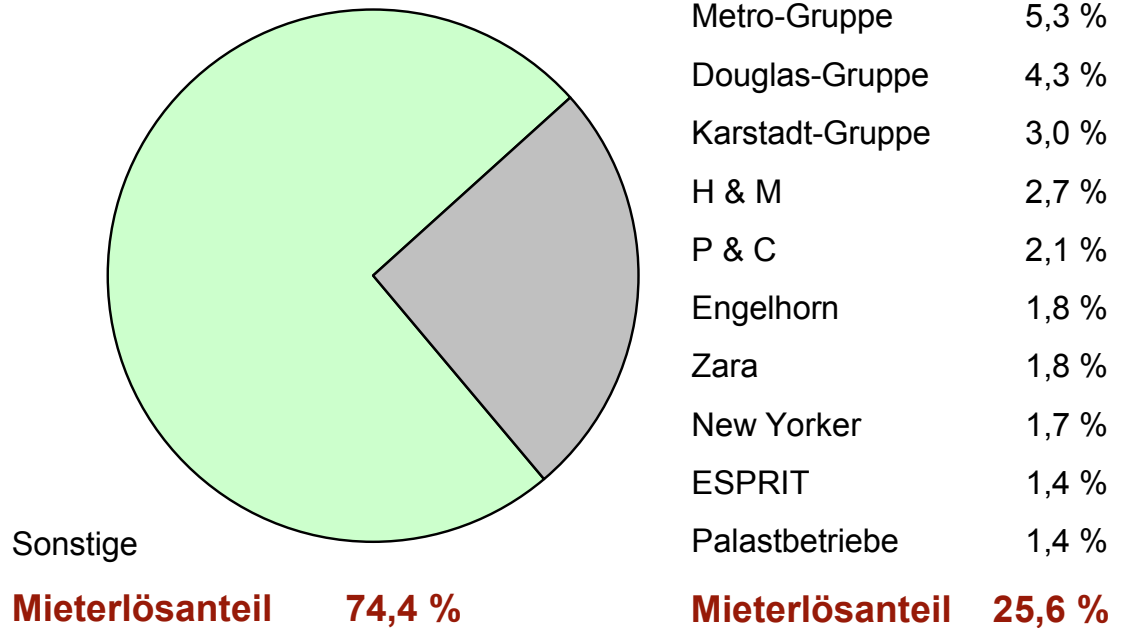


Namhafte Mieter



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

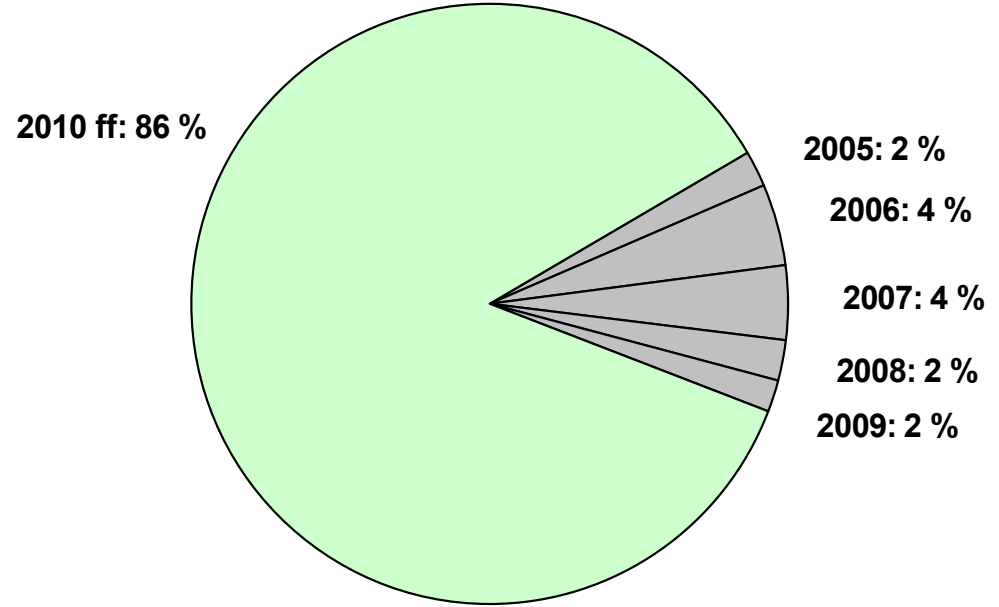
**Geringe Abhängigkeit
von den Top-10-
Mietern**



**Laufzeitenstruktur
der Mietverträge***

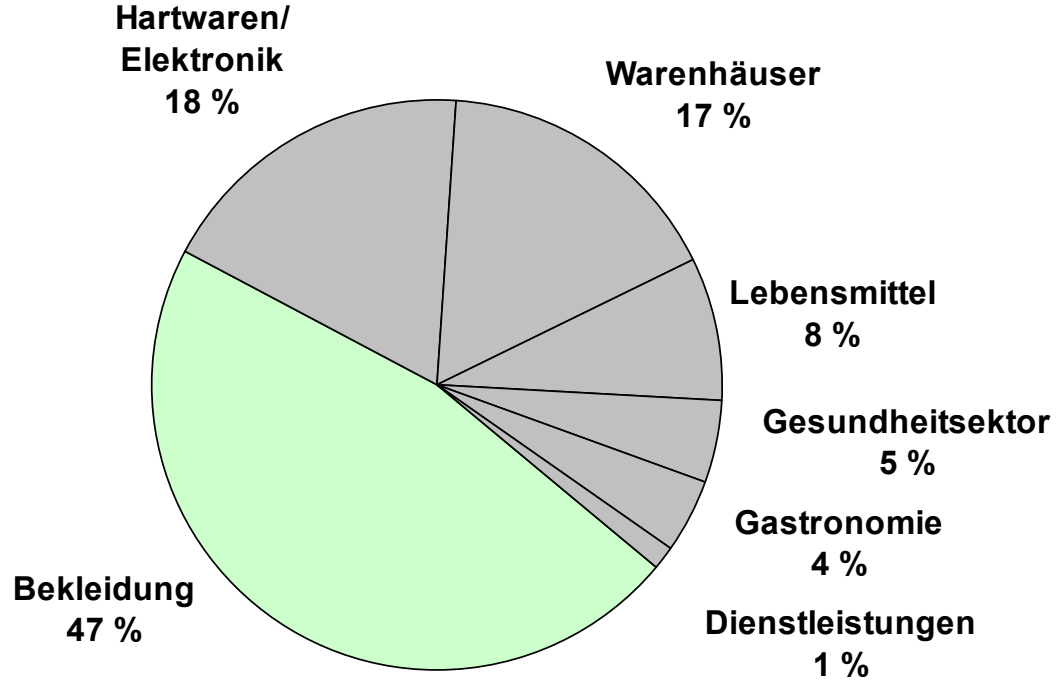
**Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse**

**Ø Restmietlaufzeit
> 8 Jahre**



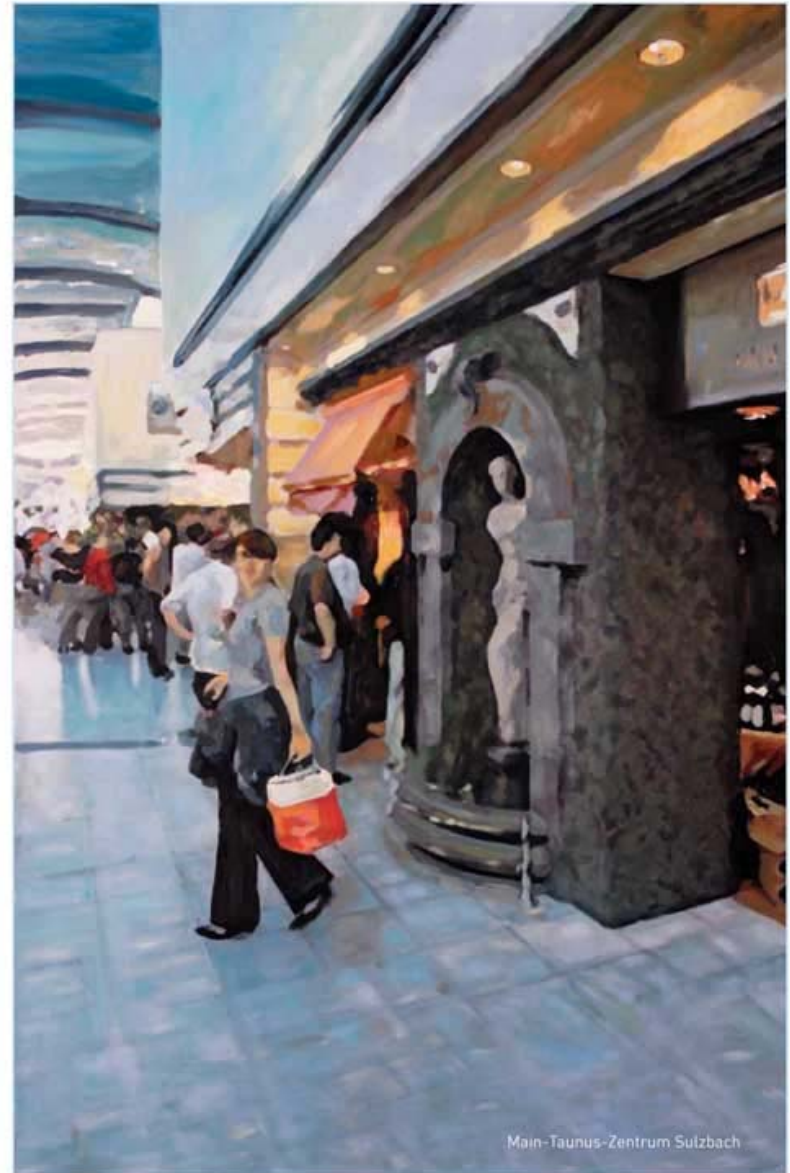
Branchenmix*

Ausgewogener Branchenmix



The Art of Shopping

Finanzen



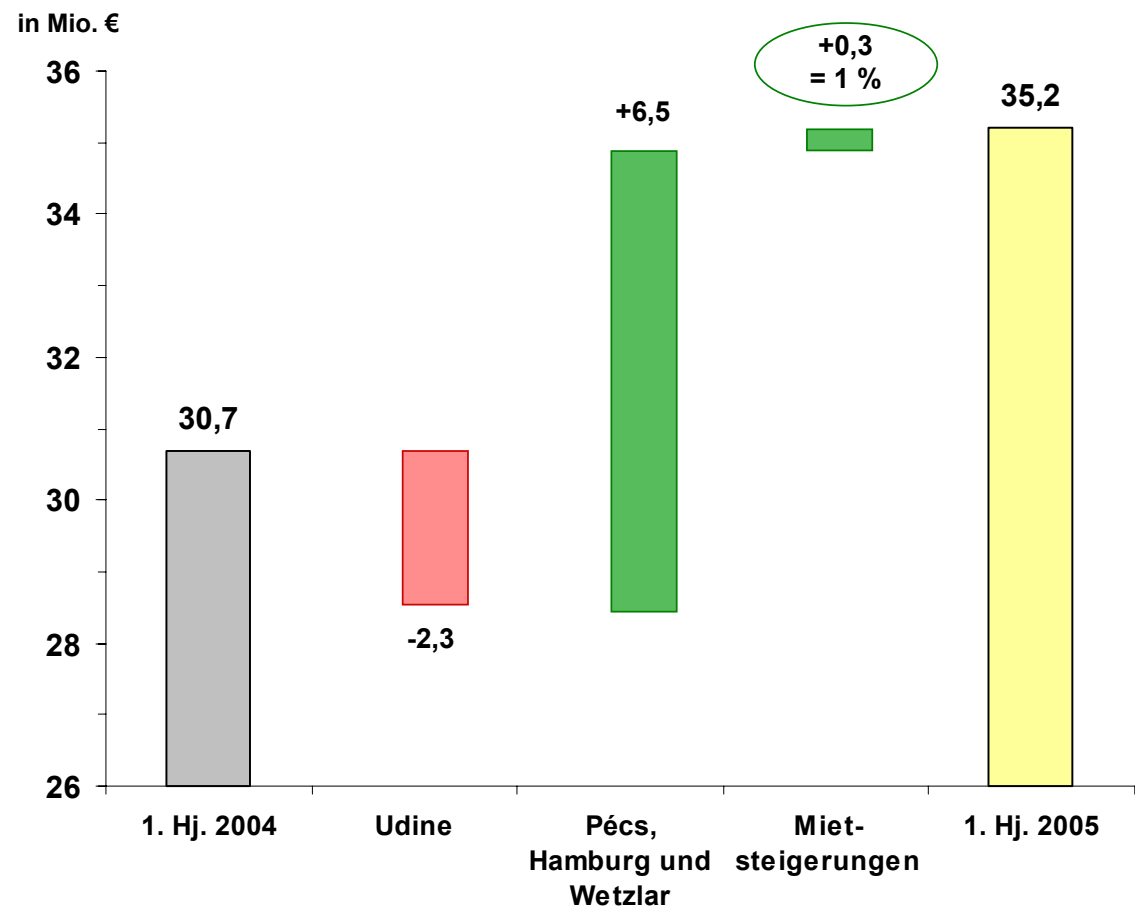
Main-Taunus-Zentrum Sulzbach

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 % |

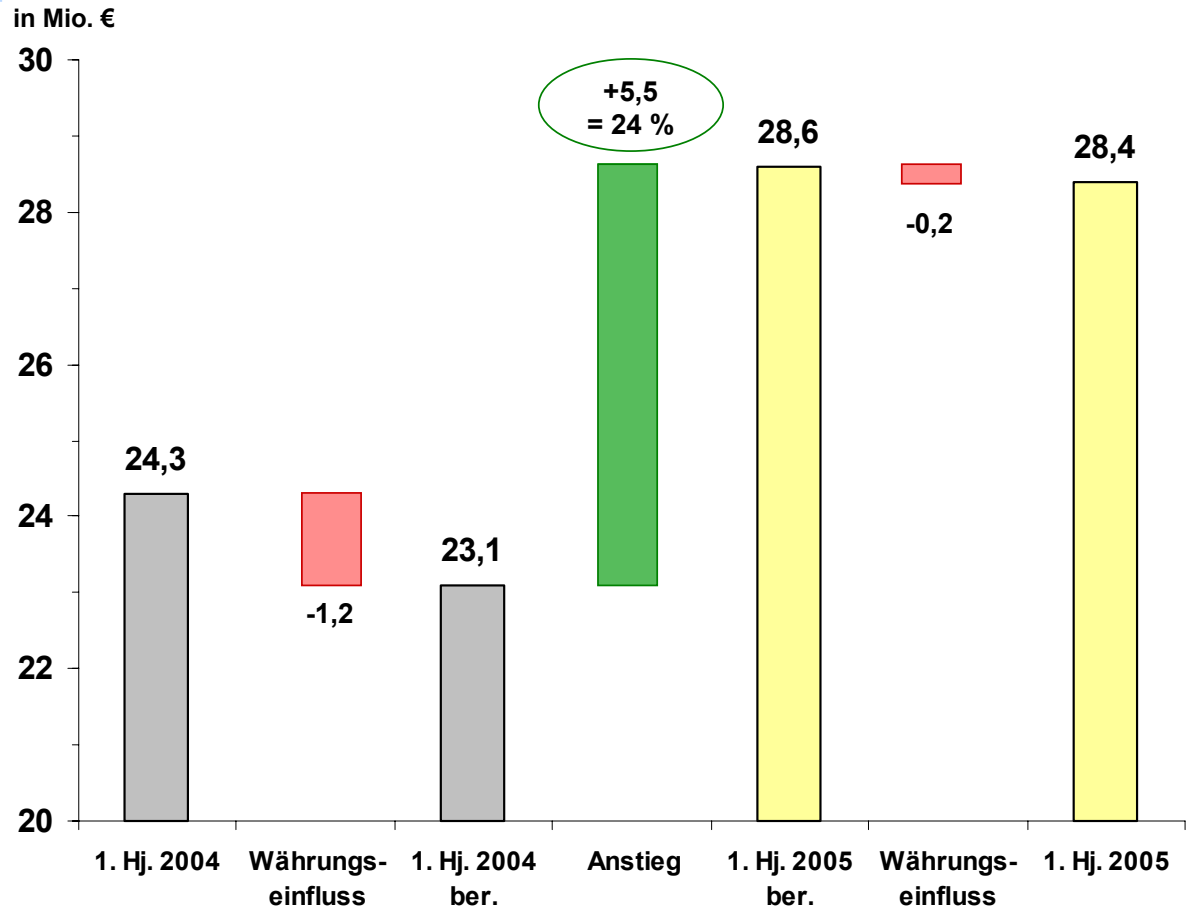
Umsatz-Brücke 1. Hj. 04–1. Hj. 05

Umsatzerlöse: +14 %
vergleichbar: +1 %



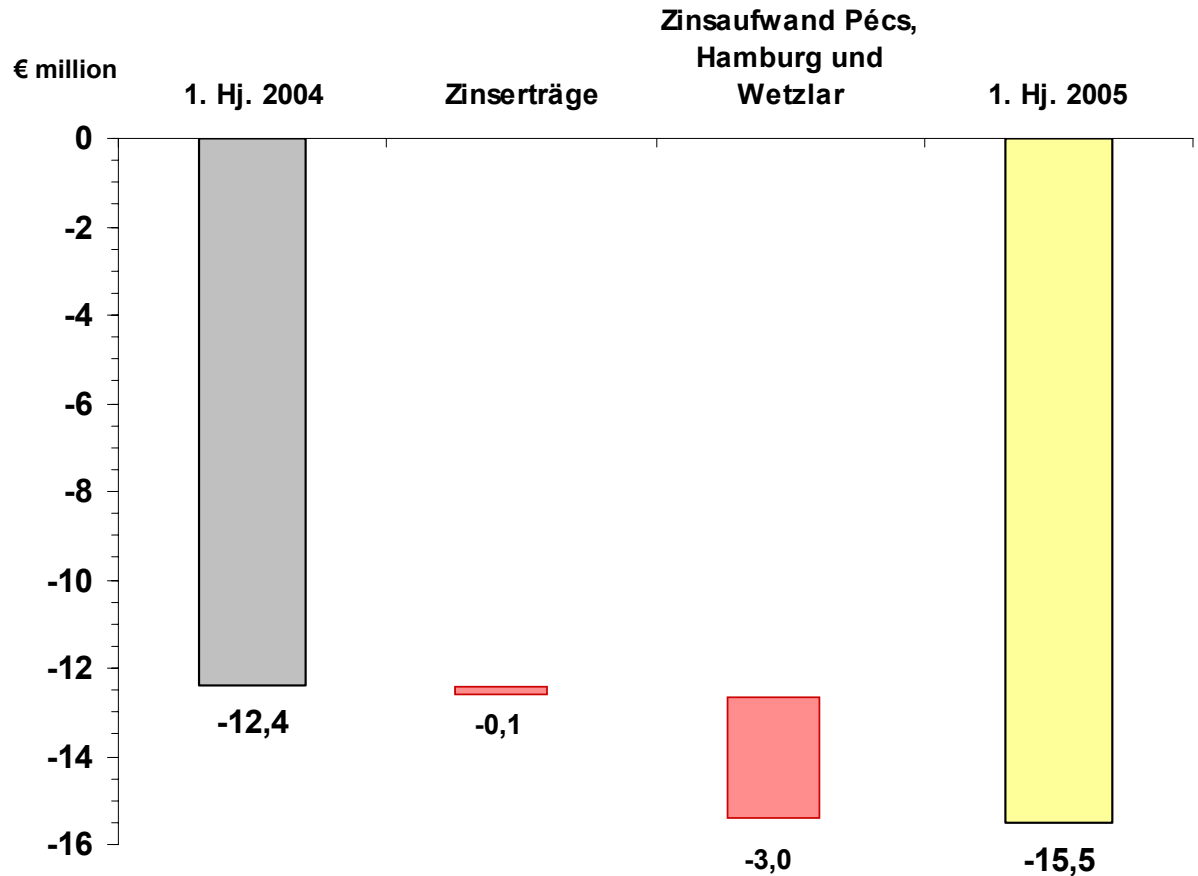
EBIT-Brücke 1. Hj. 04–1. Hj. 05

EBIT: +17 %
währungsbereinigt: +24 %



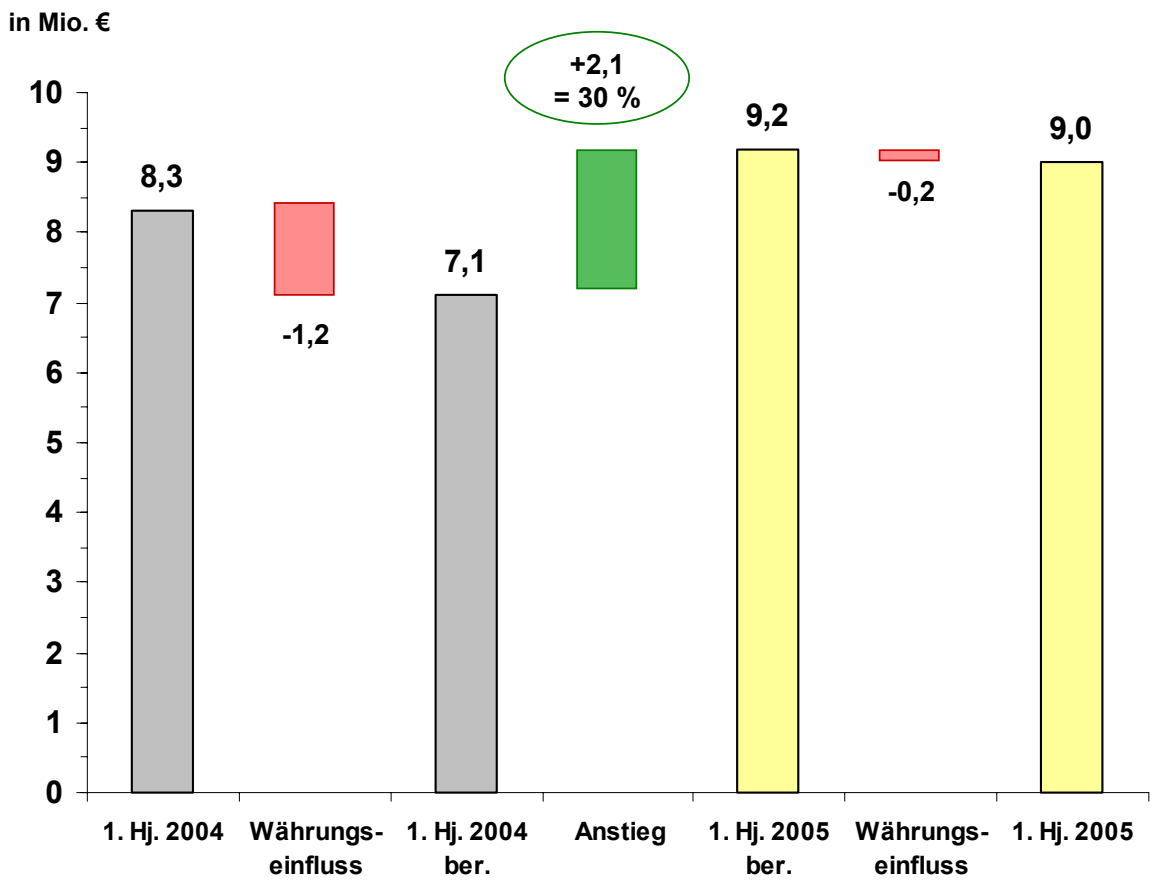
**Zinsergebnis-
Brücke
1. Hj. 04–1. Hj. 05**

Zinsergebnis: -25%



Gewinn-Brücke 1. Hj. 04–1. Hj. 05

Gewinn: +8 %
Währungsbereinigt: +30 %



Bilanz

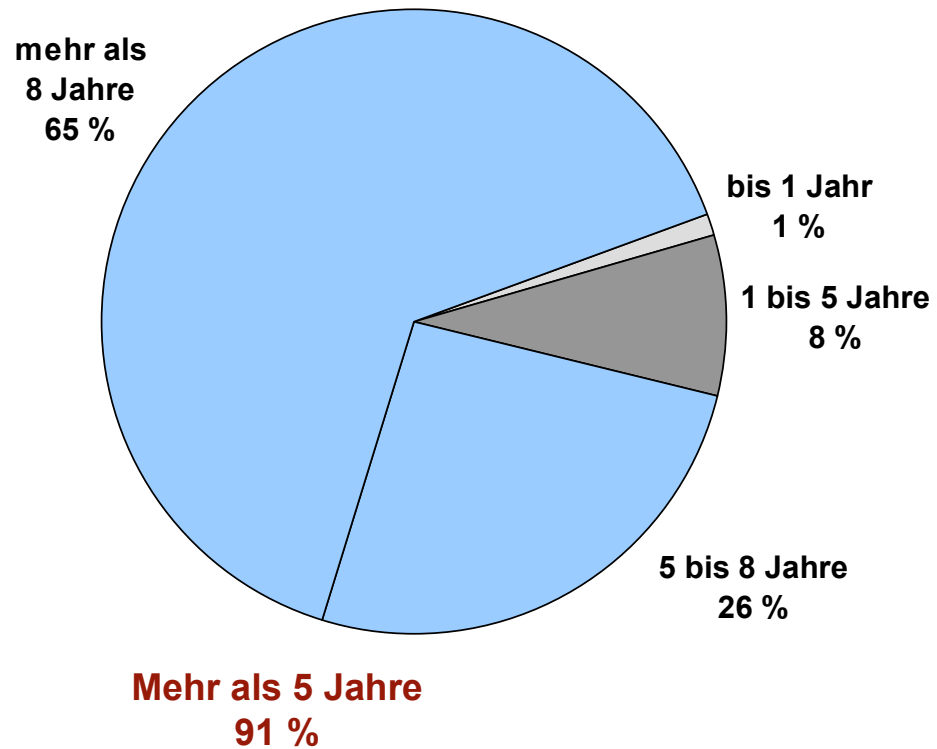
| in T€ | 30.06.2005 | 31.12.2004 | Veränderung |
|---------------------------------|------------------|------------------|---------------|
| Anlagevermögen | 1.218.423 | 1.203.251 | 15.172 |
| Umlaufvermögen | 141.802 | 166.957 | -25.155 |
| Bilanzsumme Aktiva | 1.360.225 | 1.370.208 | -9.983 |
| Eigenkapital | 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% |

Laufzeiten der Verbindlichkeiten

Ø Effektivzinssatz
5,66 %

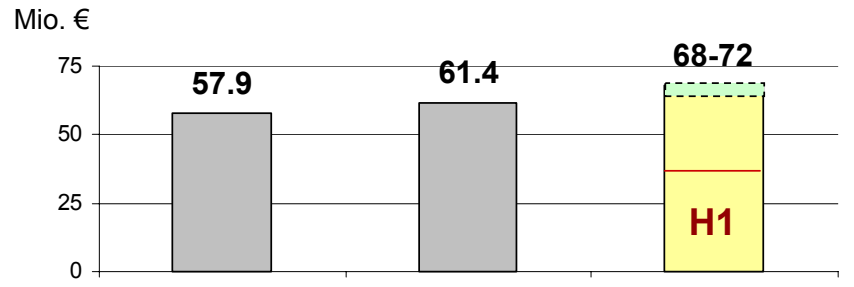


Ausblick 2005

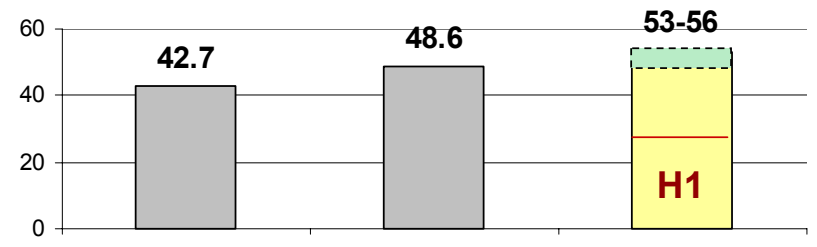
**NAV 2005:
Erstbewertung
Forum Wetzlar und
Phoenix-Center Hamburg**

**Akquisitionsvolumen
100-150 Mio. €**

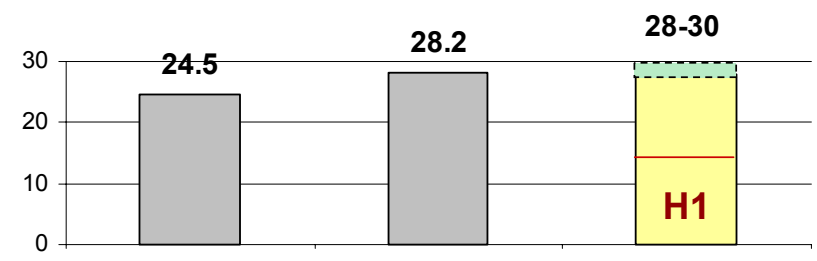
Umsatz



EBIT



EBT



(währungsbereinigt und ohne Bewertungsergebnis)

2003

2004

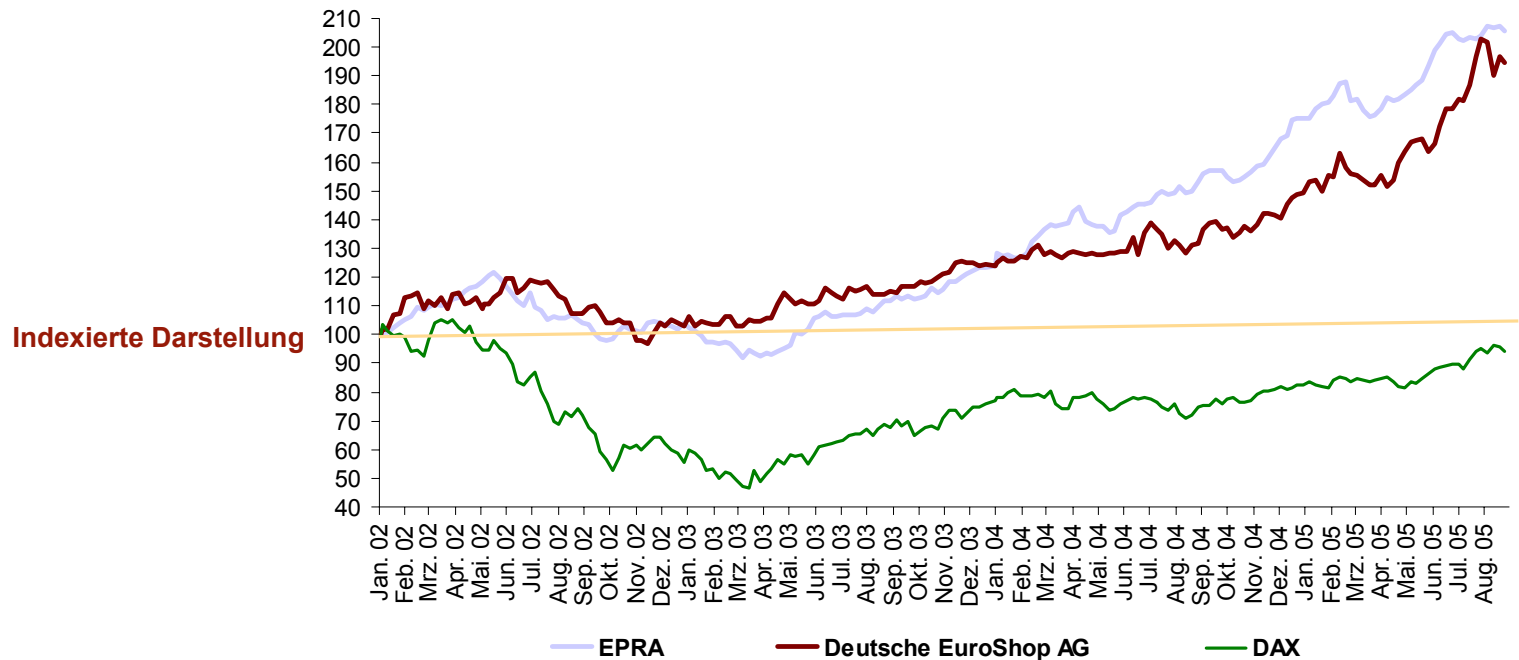
2005

The Art of Shopping

Shoppingcenter-Aktie



Kursentwicklung vs. DAX und EPRA



Kennzahlen der Aktie

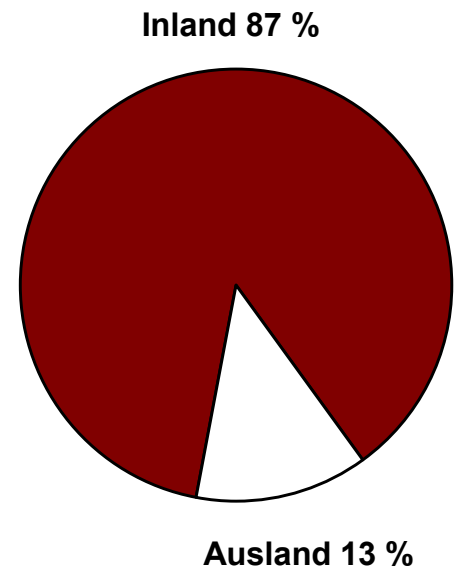
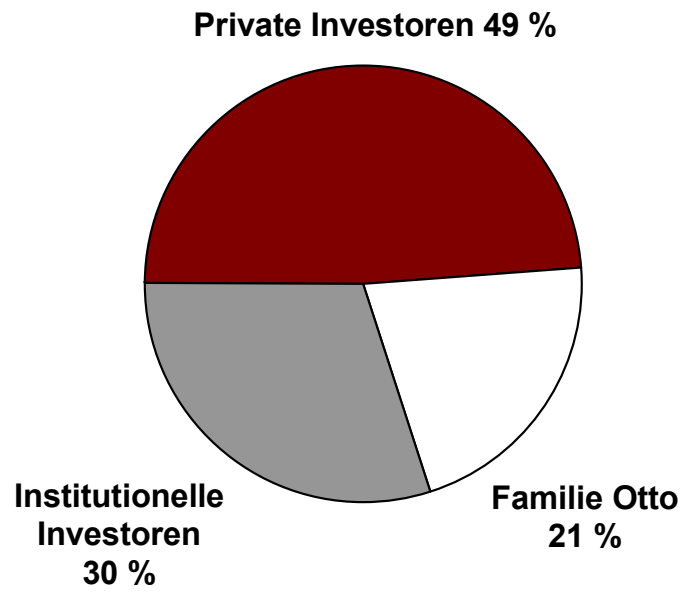
MarketCap > 700 Mio. €

| Deutsche EuroShop AG | |
|---------------------------------------|--|
| börsennotiert seit | 02.01.2001 |
| Grundkapital | 20 Mio. € |
| Ausstehende Aktien | 15.625.000 Stück |
| Gattung | nennwertlose Namensstückaktien |
| Dividendenvorschlag 2004 (23.06.2005) | 1,92 € |
| 52W Hoch | 52,20 € |
| 52W Tief | 33,15 € |
| Kurs (01.09.2005) | 48,82 € |
| Marktkapitalisierung | 763 Mio. € |
| Ø Tagesumsatz 2005 | 38.900 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

8.500 Aktionäre
Streubesitz 79 %

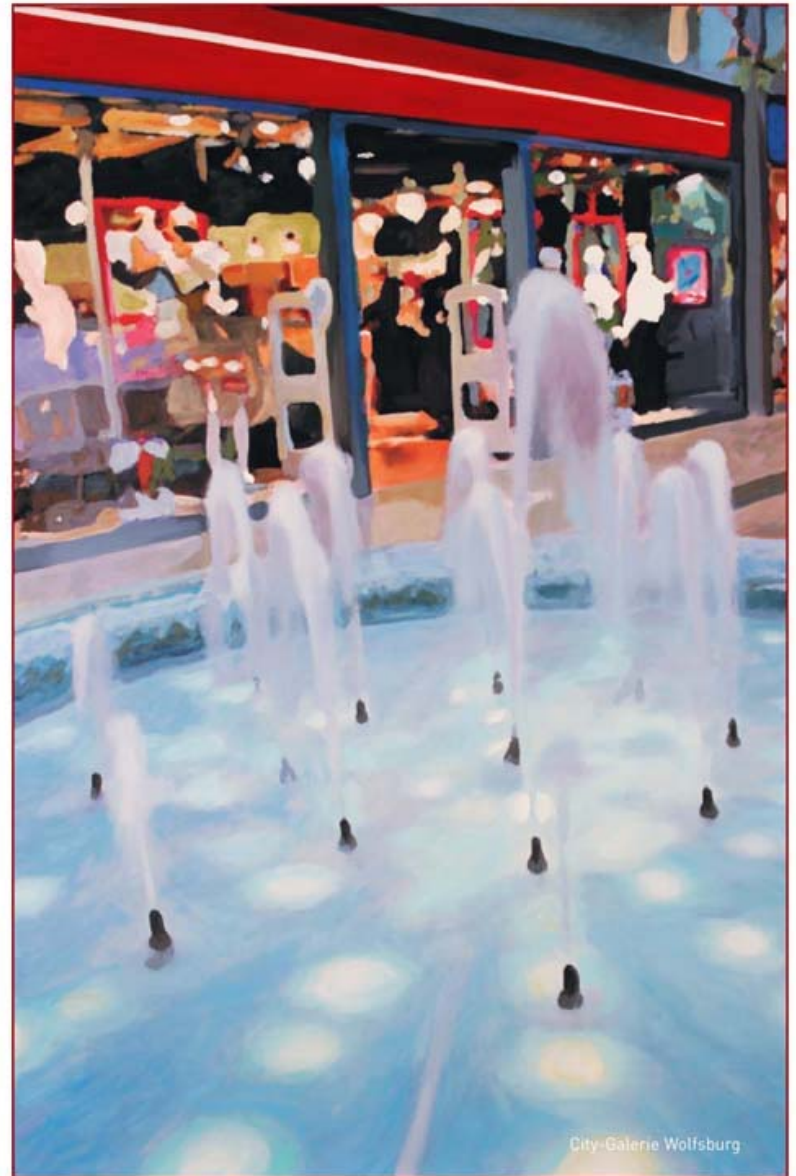


Coverage



The Art of Shopping

Anhang



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

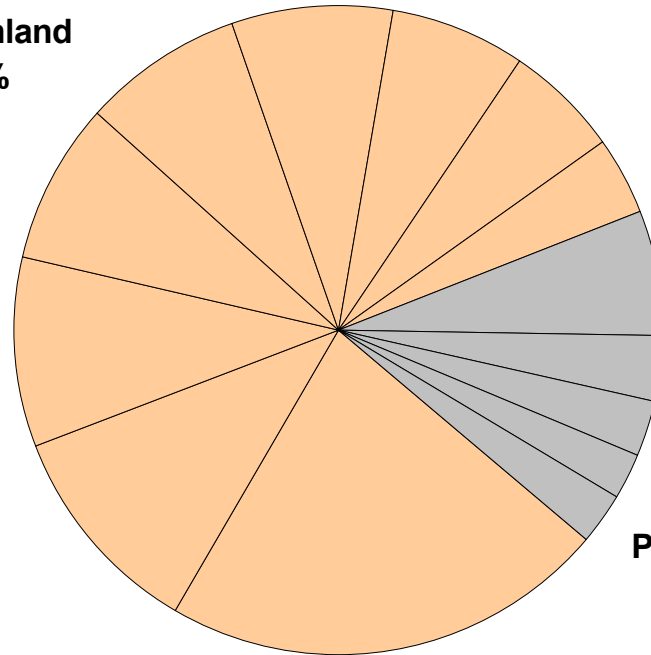
02.01.2004 Aufnahme in den EPRA-Index

20.09.2004 Aufnahme in den MDAX

Anteiliges Investitions- volumen

Anteiliges Gesamt-
investitionsvolumen
von 1,2 Mrd. €

Deutschland
83 %



Österreich 6 %

Ungarn 3 %

Frankreich 3 %

Italien 2 %

Polen 2 %

Inland 83 %

Ausland 17 %

Finanzkalender 2005

- 08.-09.09. EPRA Conference, Paris
- 23.09. Citigroup Jour Fixe, London
- 29.09. HVB German Investment Conference, München
- 12.10. Deutsche Börse Spotlights, Paris
- 26.10. Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
- 10.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2005
- 14.-15.11. Roadshow Stockholm, Helsinki and Kopenhagen
- 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