



DES

Deutsche EuroShop AG

Unternehmenspräsentation
Dezember 2004



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	517.900 m ²	322.000 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

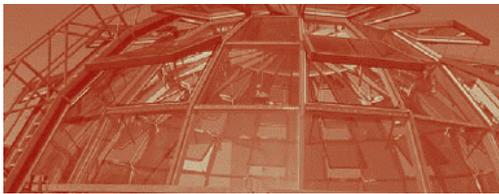
- Erwerb von zwei bis drei Objekten pro Jahr
- Etablierung als eines der Top 5 Retail Real Estate Unternehmen in Euroland

Dividende im
Vordergrund

Kontinuierliches
Wachstum

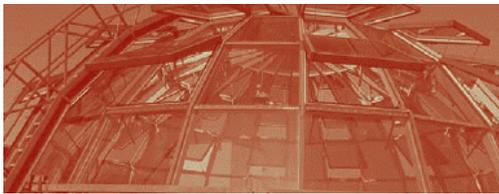


- Free Cash Flow basierte Dividendenpolitik – Rendite aktuell 5,2% nach Steuern
- Net Asset Value von 43,56 € je Aktie
- Rating: Portfolio von Feri und GfK Prisma als sehr gut (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei 50% (Plan: dauerhaft >45%)
- Unabhängiges Management mit langjähriger Erfahrung im 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





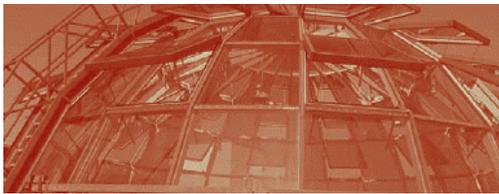
Inland Standort

Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim

Main-Taunus-Zentrum Frankfurt

City-Galerie Wolfsburg

Beteiligung	92,8%	37,4%	89,0%
Mietfläche in m ²	64.000	93.900	30.000
Stellplätze	3.500	5.000	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/Modern.	Nov. 2002	Okt. 2001	Sept. 2001



Shoppingcenter im Inland



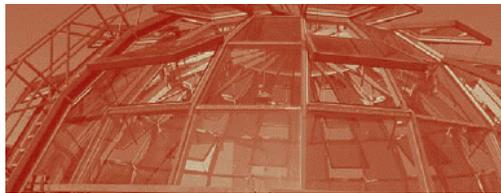
Inland Standort

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	Sept. 2002	Okt. 2001	März 1992



Inland Standort

Beteiligung
Mietfläche in m²
Stellplätze
Anzahl Geschäfte
Vermietungsstand
Einzugsgebiet
Eröffnung

Phoenix-Center Hamburg

50,0%
39.000
1.600
rd. 110
96%
0,6 Mio. Einw.
Sep. 2004

Forum Wetzlar Wetzlar

65,0%
34.300
1.700
rd. 110
94%
0,5 Mio. Einw.
Feb. 2005

City-Point Kassel

40,0%
29.400
200
rd. 60
100%
0,8 Mio. Einw.
Feb. 2002



Ausland Standort

Centro Commerciale Tuscia, Viterbo Italien

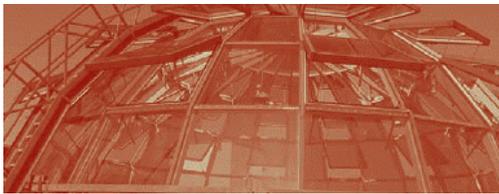
Shopping Etrembières Annemasse Frankreich

Pécs Árkád Pécs Ungarn

Beteiligung	99,9%
Mietfläche in m ²	15.200
Stellplätze	1.100
Anzahl Geschäfte	rd. 40
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,3 Mio. Einw.
Eröffnung	1998

Beteiligung	92,8%
Mietfläche in m ²	(8.000 +) 8.600
Stellplätze	1.000
Anzahl Geschäfte	rd. 50
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,8 Mio. Einw.
Eröffnung	1994

Beteiligung	50,0%
Mietfläche in m ²	34.200
Stellplätze	850
Anzahl Geschäfte	rd. 130
Vermietungsstand	98%
Einzugsgebiet	0,5 Mio. Einw.
Eröffnung	März 2004



Ausland Standort

Beteiligung
Mietfläche in m²
Stellplätze
Anzahl Geschäfte
Vermietungsstand
Einzugsgebiet
Eröffnung

Galeria Dominikanska Breslau Polen

33,3%
32.600
920
rd. 100
100%
1,0 Mio. Einw.
2001

City-Arkaden Klagenfurt Österreich

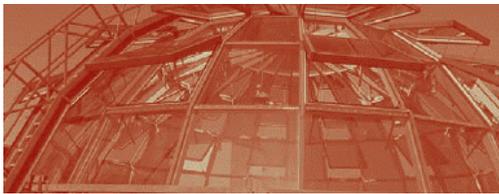
50,0%
30.000
850
rd. 120
51%
0,4 Mio. Einw.
Frühjahr 2006



Shoppingcenter Gesamtübersicht

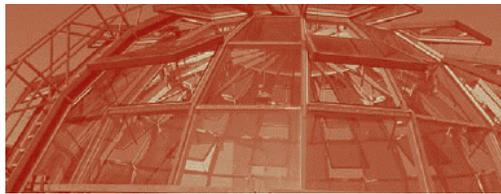
Übersicht	Gesamt Ausland	Gesamt Inland	Gesamt Deutsche EuroShop AG
Mietfläche	120.600	397.300	517.900
Stellplätze	4.720	15.260	19.980
Anzahl Geschäfte	rd. 440	rd. 850	1.290
Vermietungsstand*	100%	99%	99%
Einzugsgebiet	3.0 Mio. Einw.	8,8 Mio. Einw.	11,80 Mio. Einw.

* ohne Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar



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





Douglas

Street One



KARSTADT

H&M

HALLHUBER dh



Peek & Cloppenburg KG
DÜSSELDORF

GERRY WEBER

ZARA



SATURN

Sinn  Leffers

Media  Markt

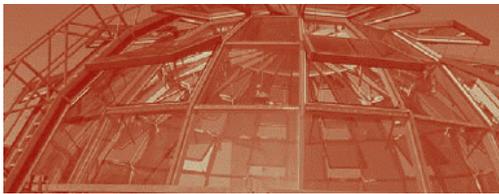
UNITED COLORS
OF BENETTON.

NEWYORKER

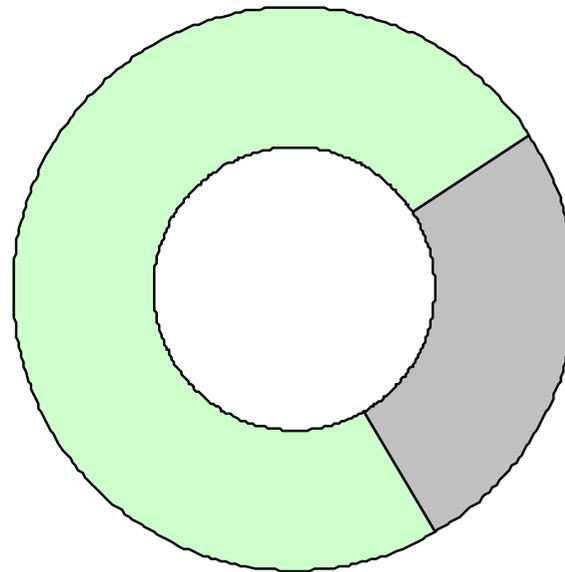
ANSON'S

ESPRIT

Namhafte Mieter



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



Sonstige

Mieterlösanteil 74,2%

Metro-Gruppe	6,3%
Douglas-Gruppe	4,6%
P & C	2,6%
Karstadt-Gruppe	2,2%
Engelhorn	2,0%
H & M	2,0%
Palastbetriebe	1,7%
Ipercoop	1,6%
Bauhaus	1,5%
New Yorker	1,4%

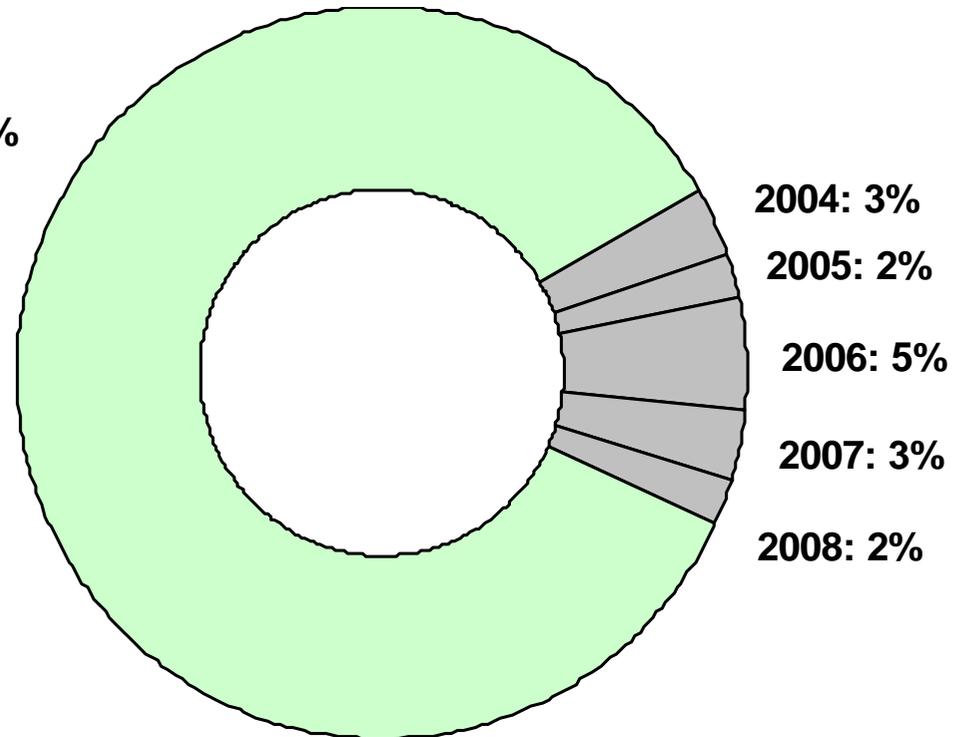
Mieterlösanteil 25,8 %

Stand: 31.12.2003; ohne Pécs, Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar; Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt

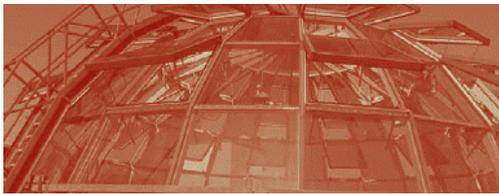


**Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse**

2009 ff: 85%

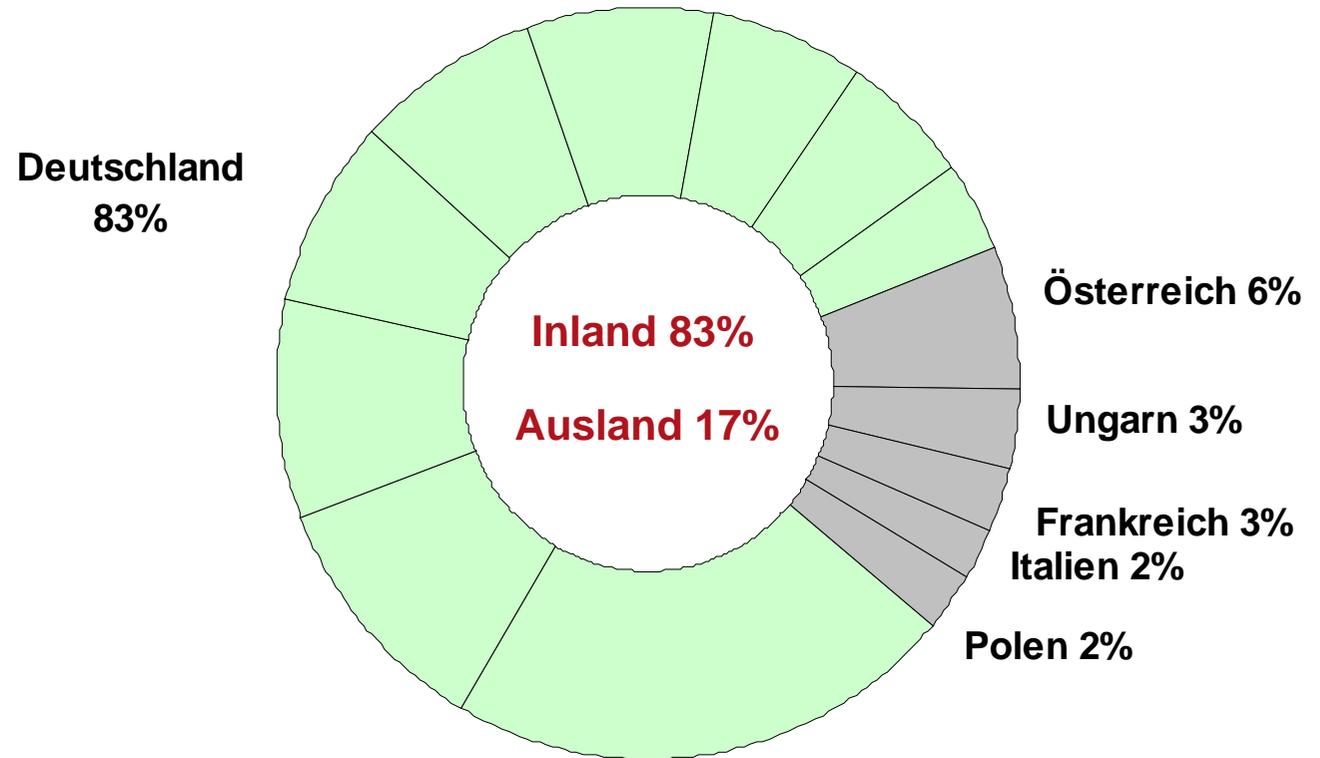


* In % der Mieterlöse – ohne Pécs, Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar zum 31.12.2003

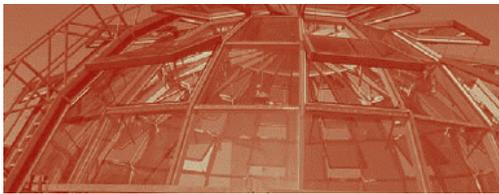


Anteiliges Investitionsvolumen

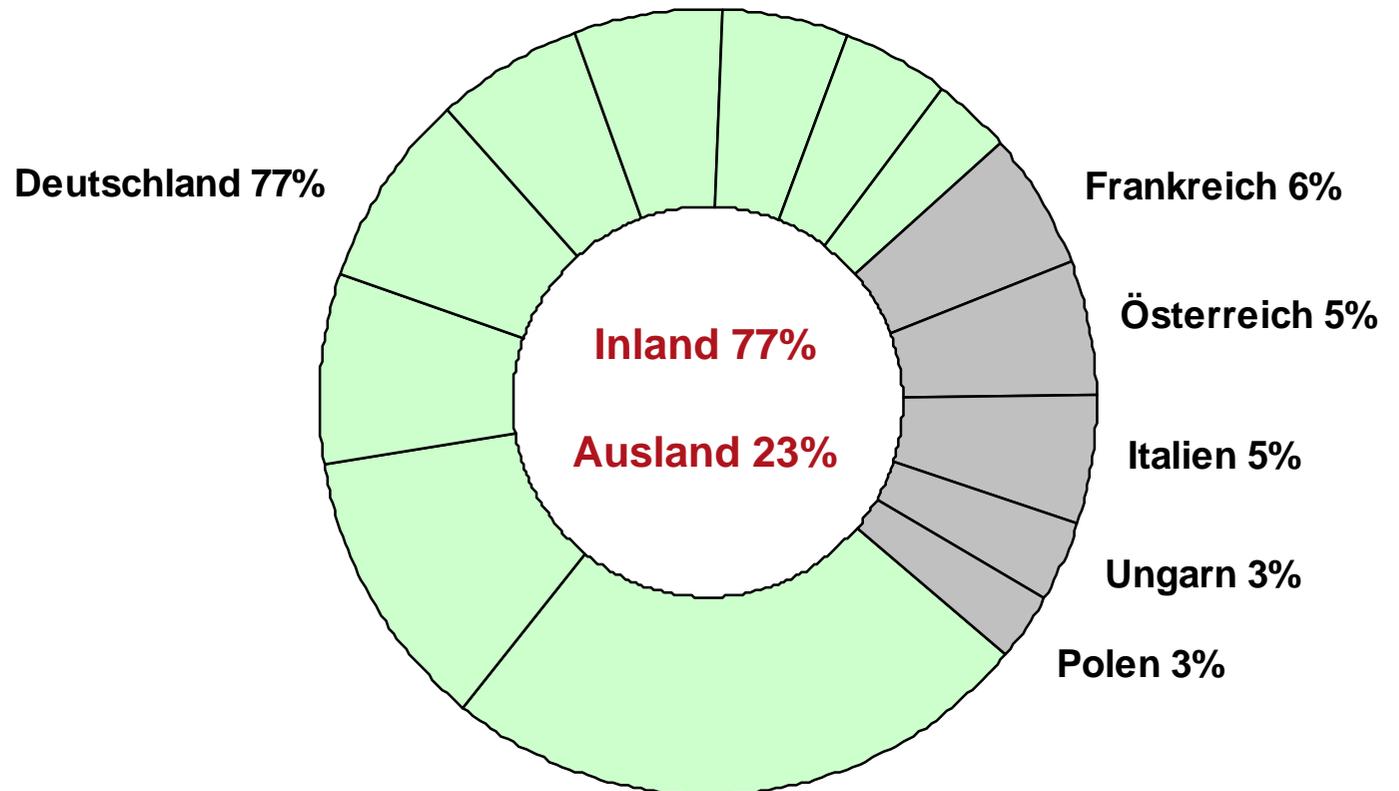
Anteiliges Gesamt-
investitionsvolumen
von 1,2 Mrd. €



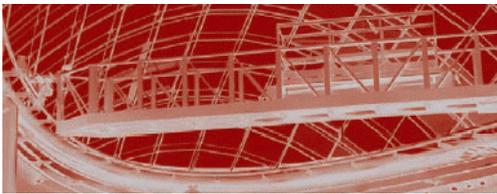
Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



Investiertes Eigenkapital
von 553 Mio. €



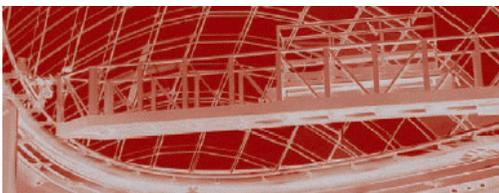
Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



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

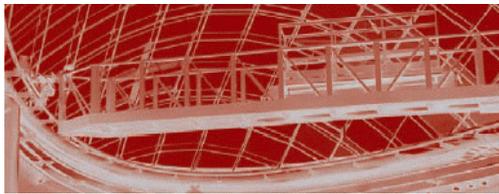


in Mio. €	31. Dez. 2003	30. Sep. 2004	Veränderung
Bilanzsumme	980,7	999,0	+2%
Anlagevermögen	851,8	866,5	+2%
Umlaufvermögen	127,0	132,1	+4%
Eigenkapital	535,7	503,1	-6%
Rückstellungen	27,5	31,9	+16%
Verbindlichkeiten	417,1	464,0	+11%

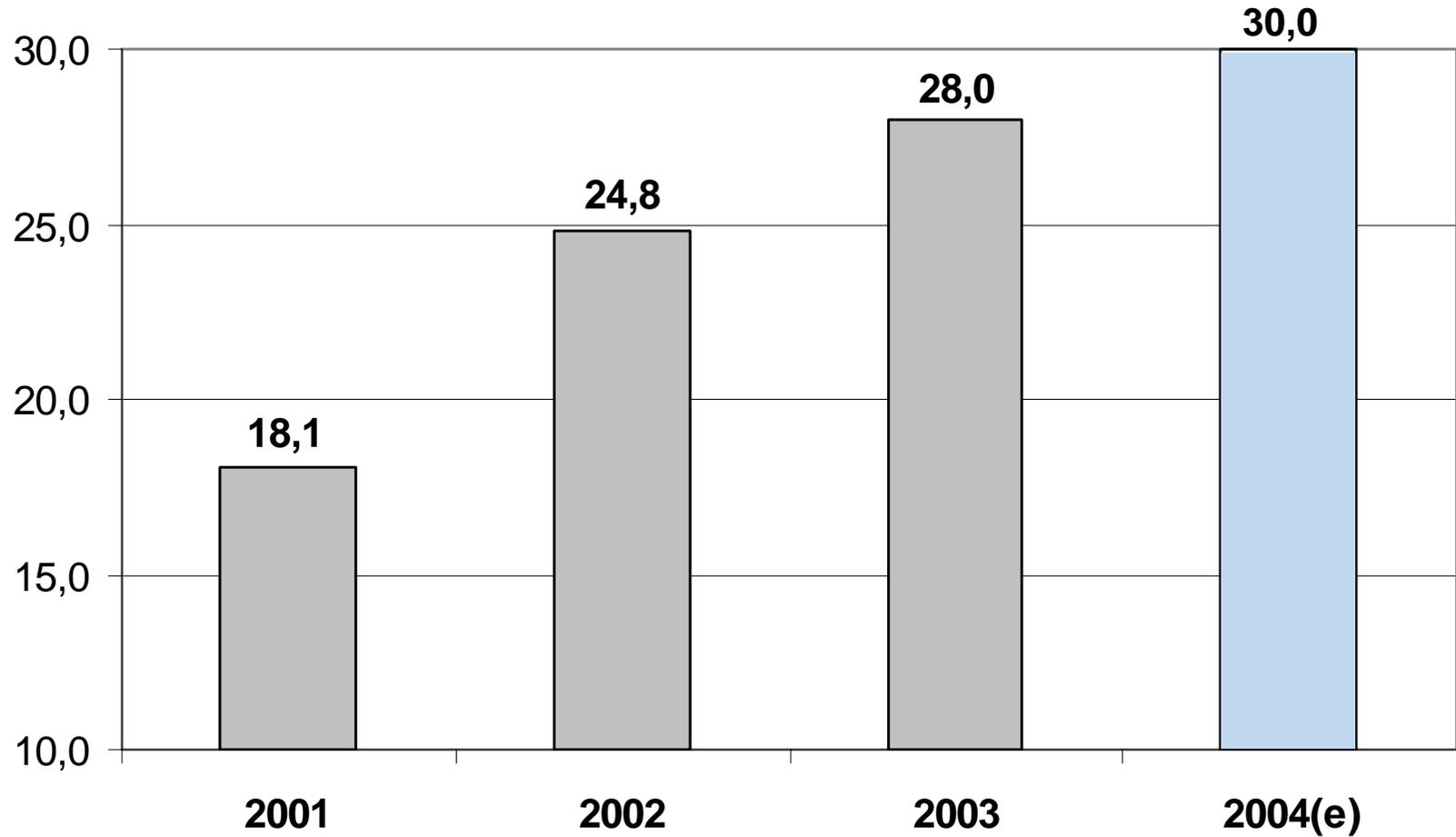


in Mio. €	2002	2003	Q3/2003	Q3/2004
Umsatzerlöse	46,5	49,3	36,7	36,8
EBITDA*	37,0	42,0	33,5	38,3
Afa	21,6	22,4	16,6	16,4
EBIT	15,4	19,6	16,9	21,9
Zinssaldo	-11,4	-14,1	-9,9	-13,7
EBT	4,0	5,5	7,0	8,2
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	-2,9	-0,5	1,1	4,1

*inkl. Beteiligungserträge

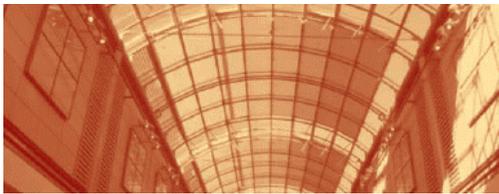


in Mio. €

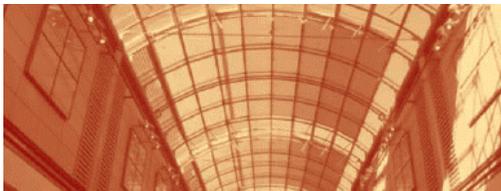


**Solides Wachstum des
Free Cash Flow**

(e) = estimated/Schätzung



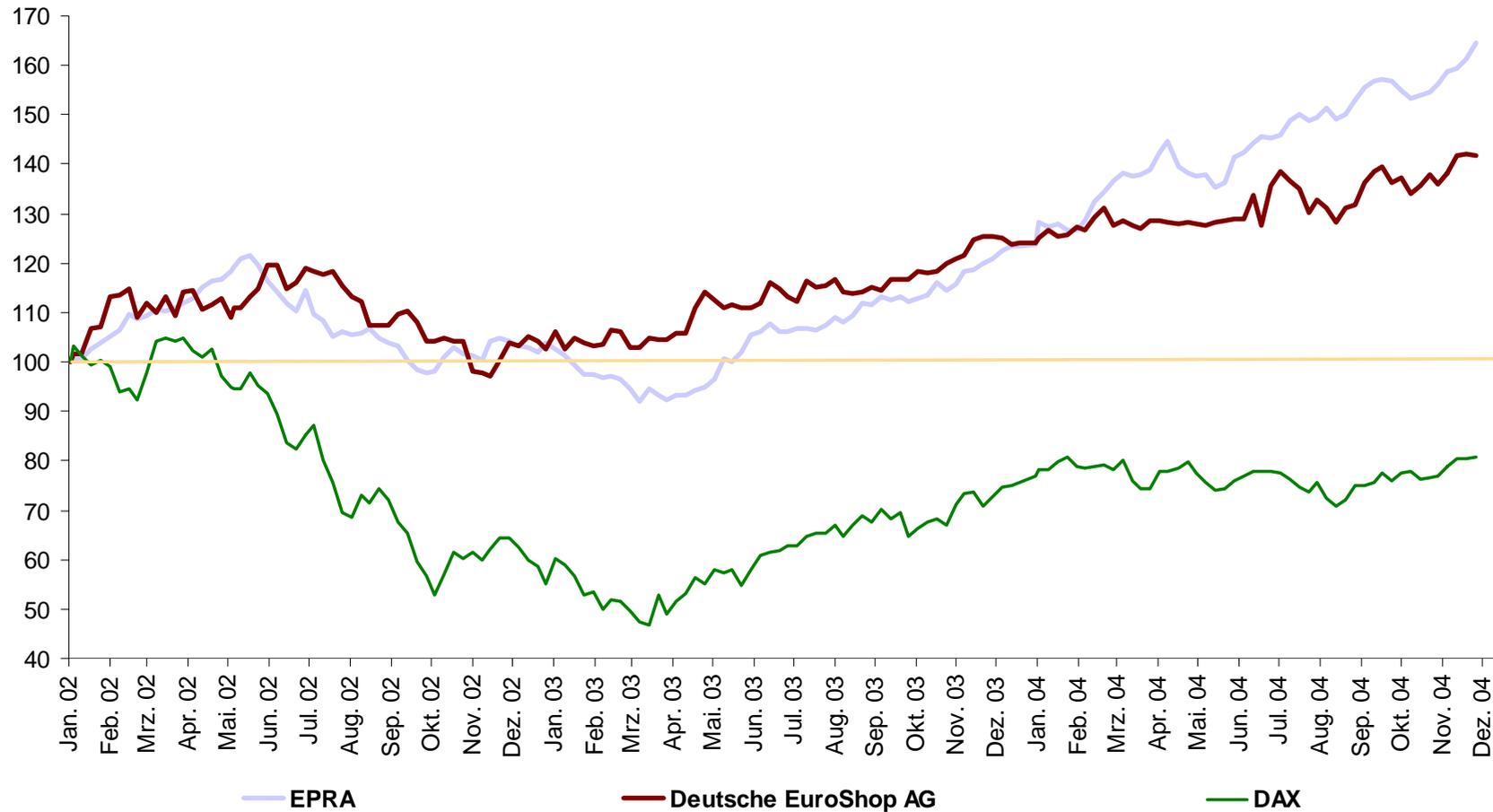
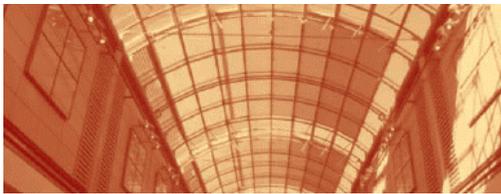
1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie



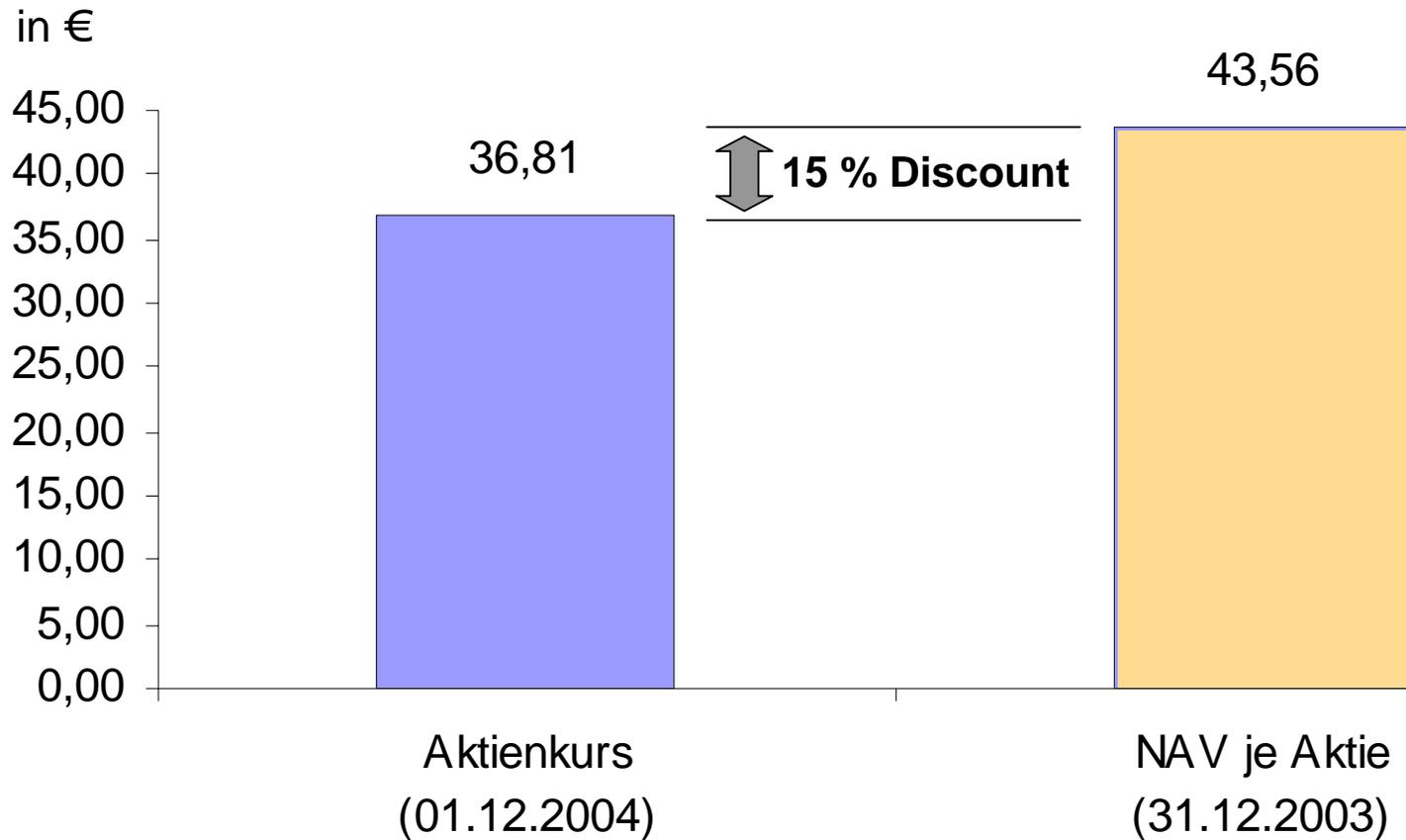
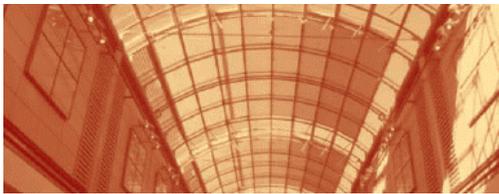
Deutsche EuroShop AG

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	37,84 €
52W Tief	32,10 €
Kurs (01.12.2004)	36,81 €
Marktkapitalisierung	575 Mio. €
Ø Tagesumsatz 2004	18.000 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: DEQGn.DE
Designated Sponsor	Seydler AG, Frankfurt

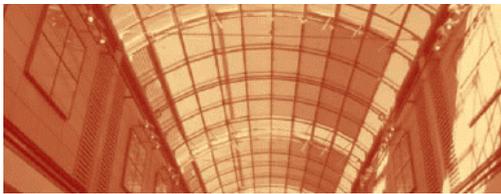
MarketCap > 500 Mio. €



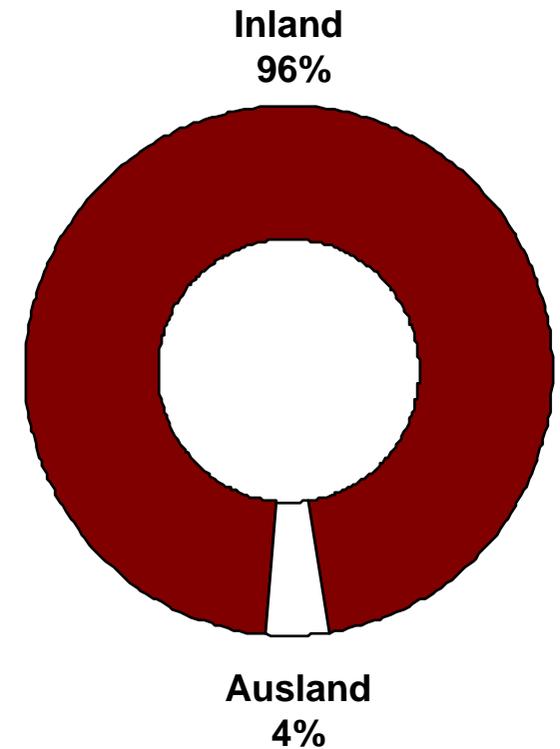
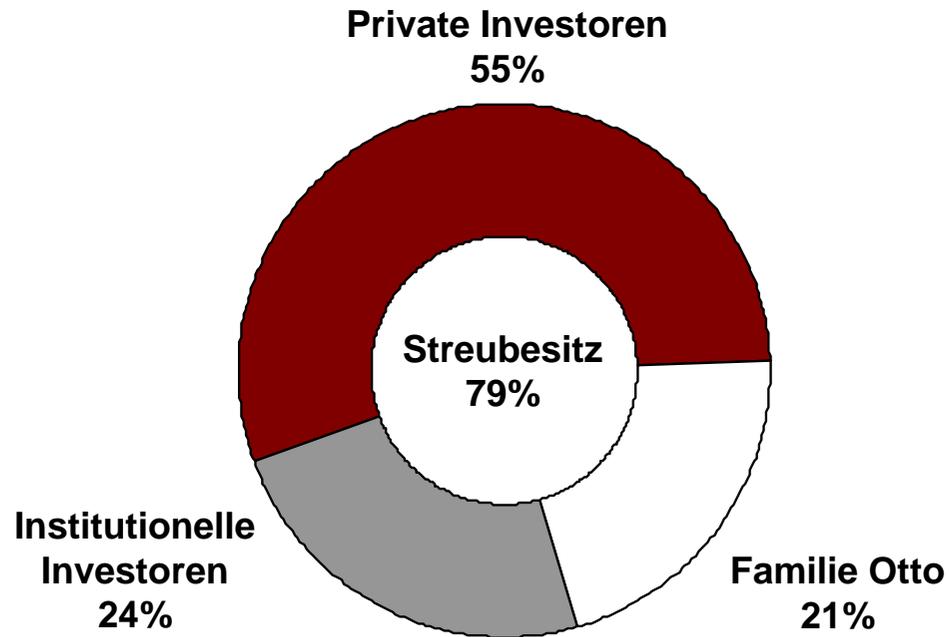
im Vergleich von Januar 2002 bis 26. November 2004



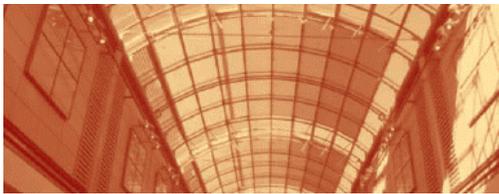
Im Vergleich zur Peer Group etwa doppelt so hoher Discount



6.400 Aktionäre



Stand: Dezember 2004





2005

- 18.04.** Bilanzpresse- und Analystenkonferenz, Hamburg
- 10.05.** Zwischenbericht 1. Quartal 2005
- 23.06.** Hauptversammlung, Hamburg
- 10.08.** Halbjahresbericht 2005
- 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