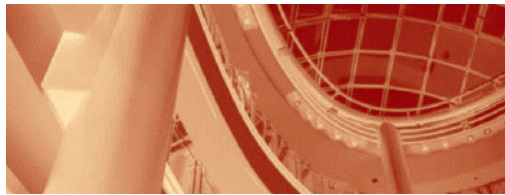




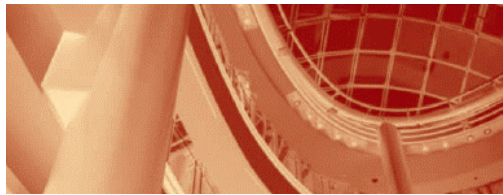
DES

Deutsche EuroShop AG

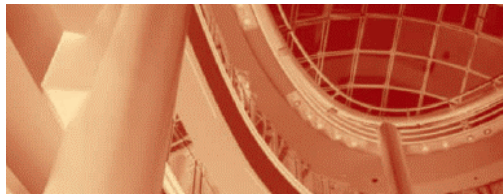
Unternehmenspräsentation
Dezember 2004



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



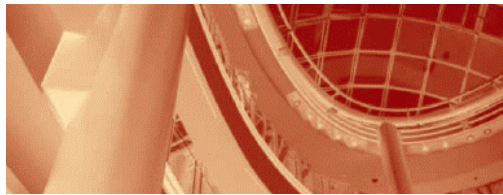
- 10.10.1997 Gründung der Gesellschaft
- 28.09.2000 Aufnahme der Geschäftstätigkeit
- 02.01.2001 Börsengang
- 15.04.2003 Aufnahme in den Prime Standard
- 14.07.2003 Aufnahme in den SDAX
- 02.01.2004 Aufnahme in den EPRA-Index
- 20.09.2004 Aufnahme in den MDAX



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



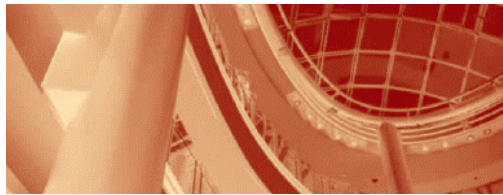
14 Center

- 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**

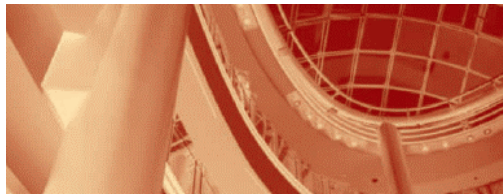
- Erzielung eines hohen Gesamtertrages, der durch jährliche Dividendenzahlungen an die Aktionäre weitergegeben wird
- “buy & hold“-Strategie
- Erzielung einer langfristigen Wertsteigerung des Portfolios

- **Unternehmensziele**

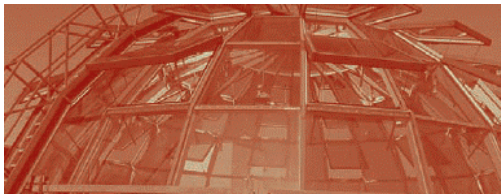
- Erwerb von zwei bis drei Objekten pro Jahr
- Etablierung als eines der Top 5 Retail Real Estate Unternehmen in Euroland

**Dividende im
Vordergrund**

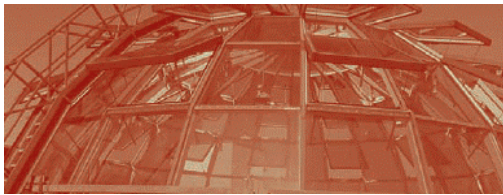
**Kontinuierliches
Wachstum**

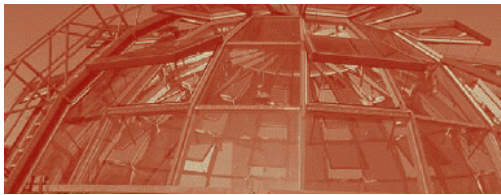


- Free Cash Flow basierte Dividendenpolitik – Rendite aktuell 5,2% nach Steuern
- Net Asset Value von 43,56 € je Aktie
- Rating: Portfolio von Feri und GfK Prisma als sehr gut (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei 50% (Plan: dauerhaft >45%)
- Unabhängiges Management mit langjähriger Erfahrung im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





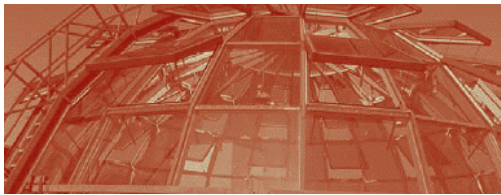
Inland Standort

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



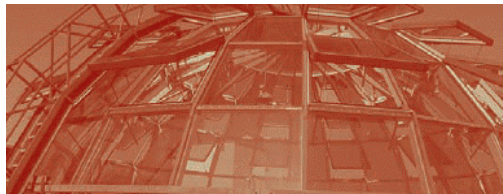
Inland Standort

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



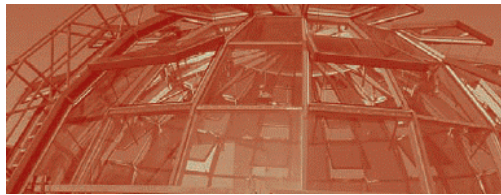
Inland Standort

Phoenix-Center Hamburg

Forum Wetzlar 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%	94%	100%
Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einw.	0,5 Mio. Einw.	0,8 Mio. Einw.
Eröffnung	Sep. 2004	Feb. 2005	Feb. 2002



Ausland Standort

Centro Commerciale Tuscia, Viterbo Italien

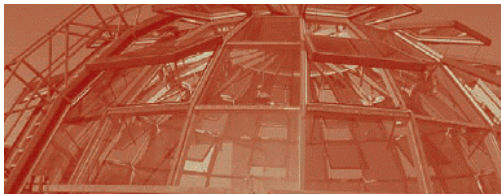
Shopping Etrembières Annemasse Frankreich

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

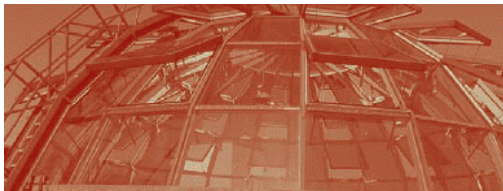


Ausland Standort

Galeria Dominikanska Breslau Polen

City-Arkaden Klagenfurt Österreich

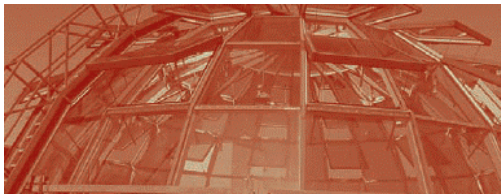
Beteiligung	33,3%	50,0%
Mietfläche in m ²	32.600	30.000
Stellplätze	920	850
Anzahl Geschäfte	rd. 100	rd. 120
Vermietungsstand	100%	51%
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.	0,4 Mio. Einw.
Eröffnung	2001	Frühjahr 2006



Shoppingcenter Gesamtübersicht

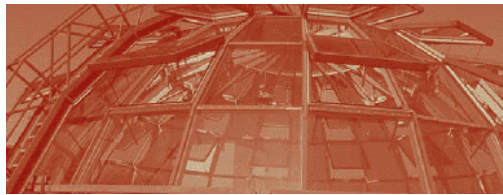
Übersicht	Gesamt Ausland	Gesamt Inland	Gesamt Deutsche EuroShop AG
Mietfläche	120.600	397.300	517.900
Stellplätze	4.720	15.260	19.980
Anzahl Geschäfte	rd. 440	rd. 850	1.290
Vermietungsstand*	100%	99%	99%
Einzugsgebiet	3.0 Mio. Einw.	8,8 Mio. Einw.	11,80 Mio. Einw.

* ohne Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar



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





Douglas

Street One



KARSTADT

H&M

HALLHUBER dh

Thalia
BÜCHER

GALERIA
KAUFHOF



Peek & Cloppenburg KG
DÜSSELDORF

GERRY WEBER

ZARA



SATURN

Sinn  Leffers

Media Markt

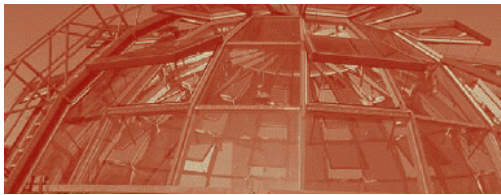
UNITED COLORS
OF BENETTON.

NEWYORKER

ANSON'S

ESPRIT

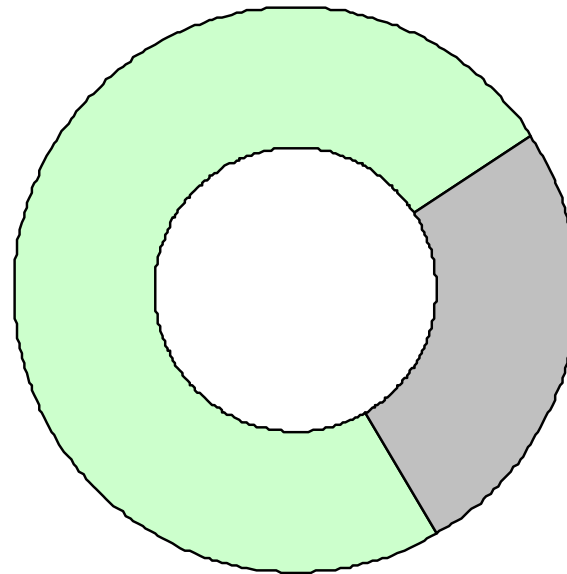
Namhafte Mieter



Mieterstruktur

Die 10 größten Mieter: Mieterlösanteil

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



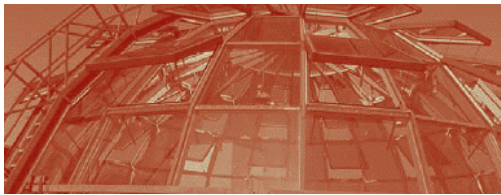
Sonstige

Mieterlösanteil 74,2%

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%

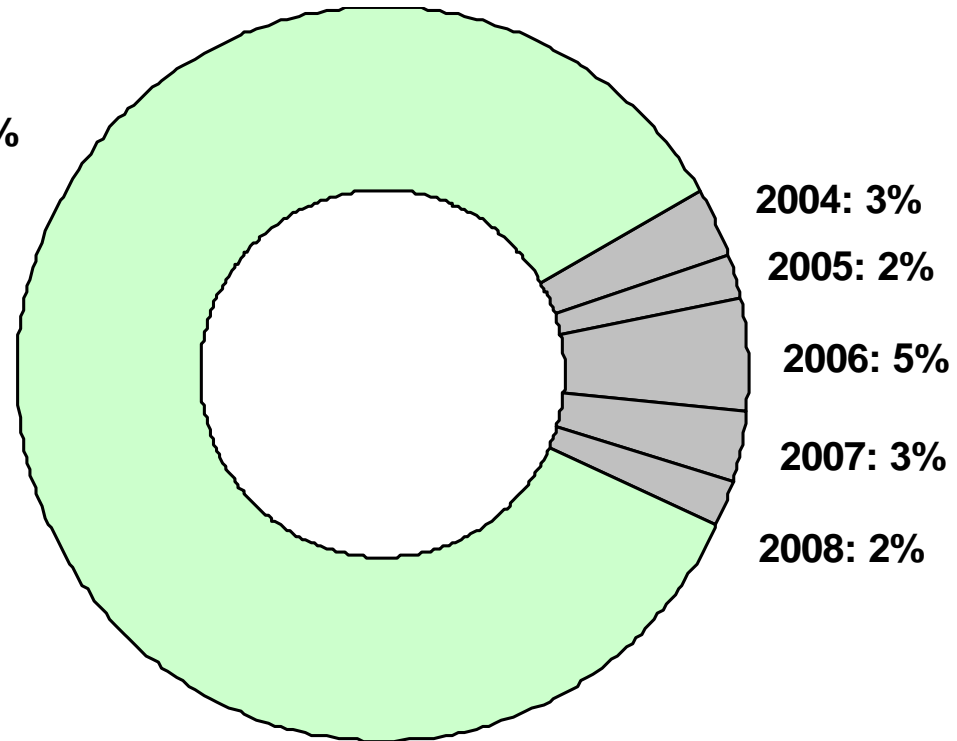
Mieterlösanteil 25,8 %

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

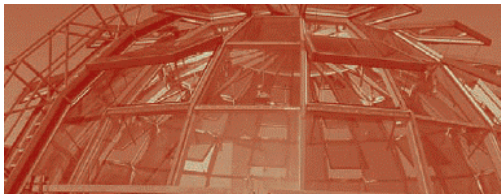


**Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse**

2009 ff: 85%

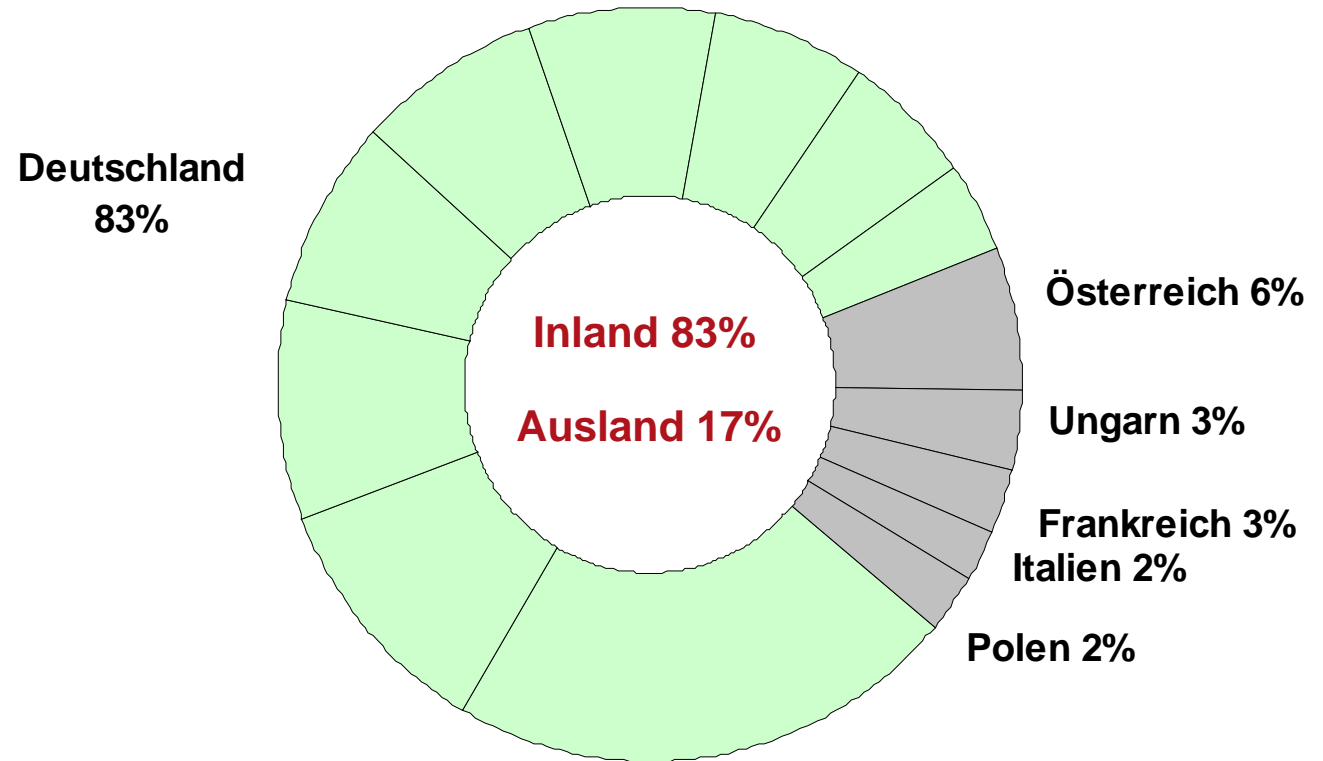


* In % der Mieterlöse – ohne Pécs, Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar zum 31.12.2003

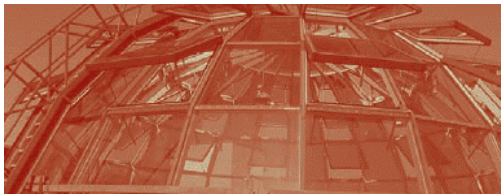


Anteiliges Investitionsvolumen

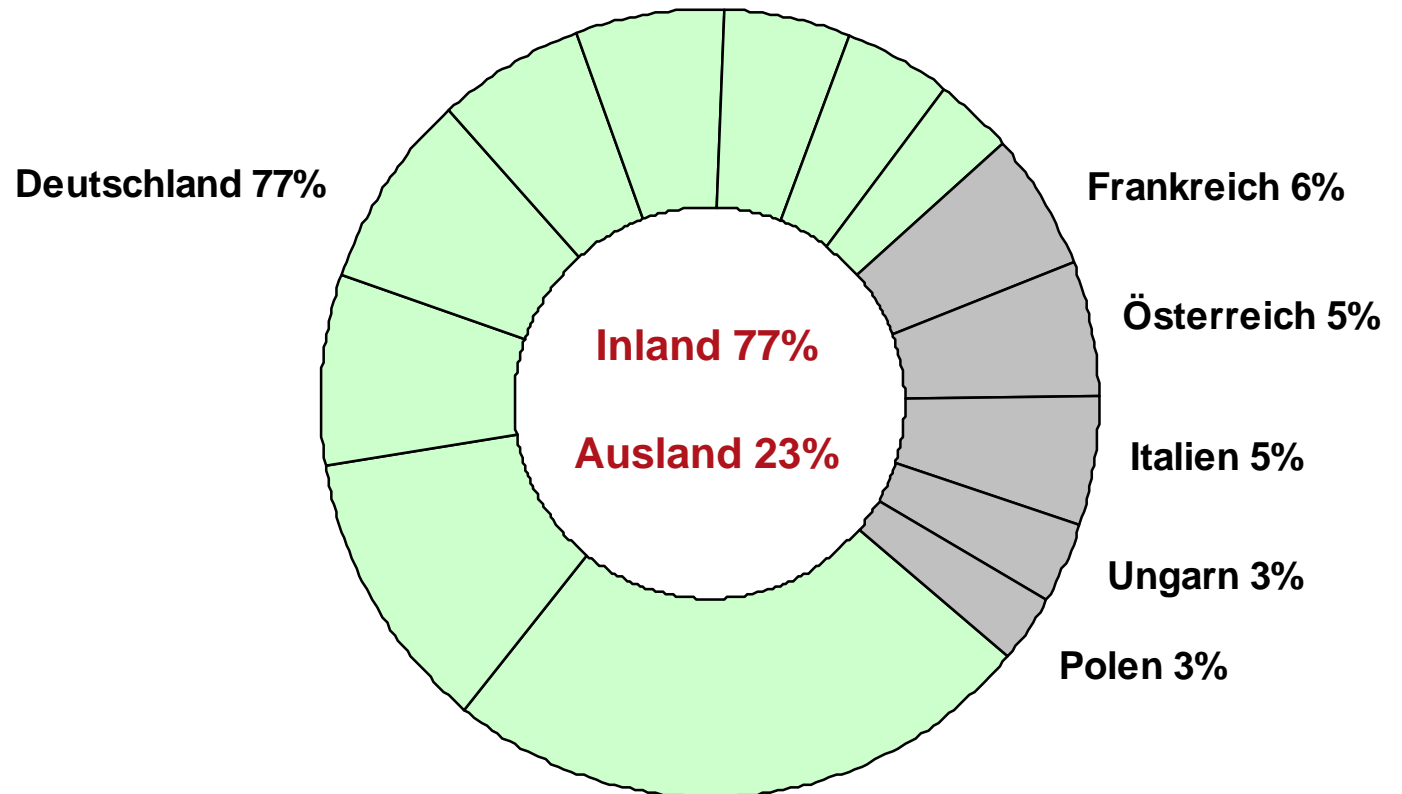
Anteiliges Gesamt-
investitionsvolumen
von 1,2 Mrd. €



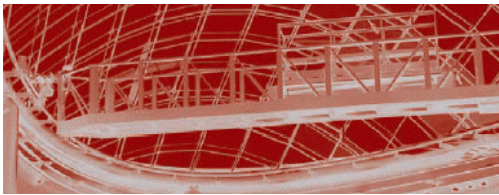
Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



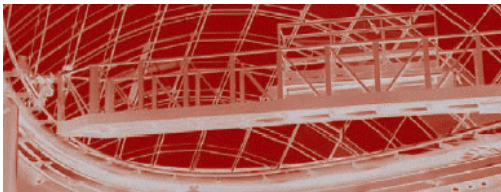
Investiertes Eigenkapital
von 553 Mio. €



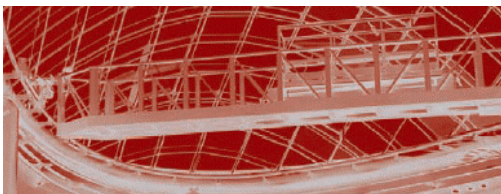
Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



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

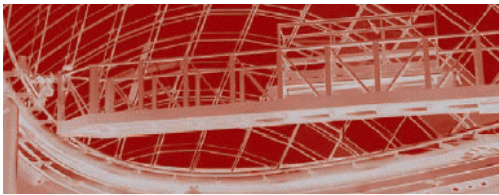


in Mio. €	31. Dez. 2003	30. Sep. 2004	Veränderung
Bilanzsumme	980,7	999,0	+2%
Anlagevermögen	851,8	866,5	+2%
Umlaufvermögen	127,0	132,1	+4%
Eigenkapital	535,7	503,1	-6%
Rückstellungen	27,5	31,9	+16%
Verbindlichkeiten	417,1	464,0	+11%

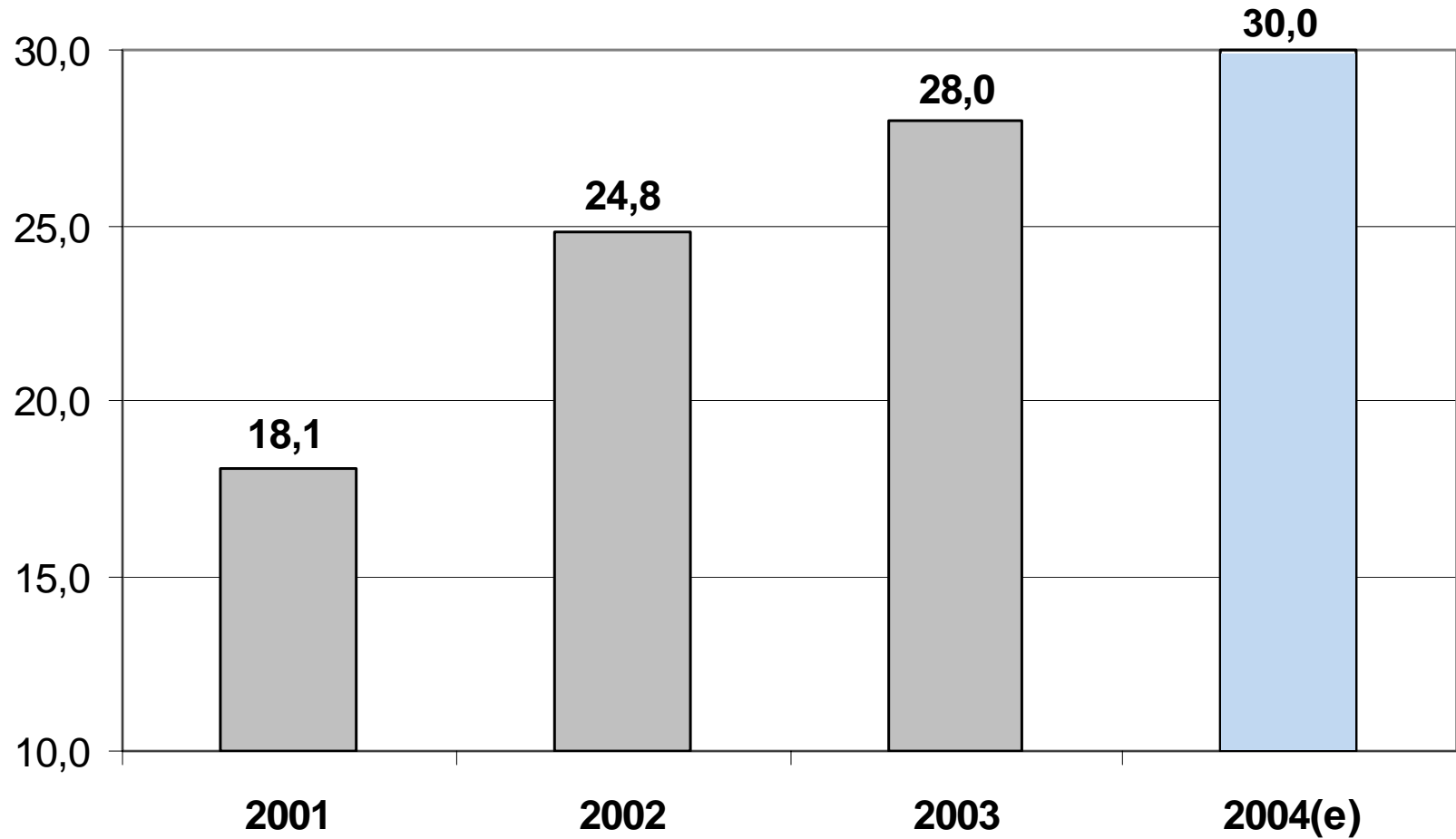


in Mio. €	2002	2003	Q3/2003	Q3/2004
Umsatzerlöse	46,5	49,3	36,7	36,8
EBITDA*	37,0	42,0	33,5	38,3
Afa	21,6	22,4	16,6	16,4
EBIT	15,4	19,6	16,9	21,9
Zinssaldo	-11,4	-14,1	-9,9	-13,7
EBT	4,0	5,5	7,0	8,2
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	-2,9	-0,5	1,1	4,1

*inkl. Beteiligungserträge

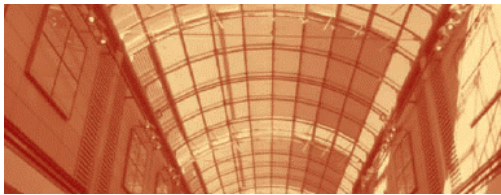


in Mio. €

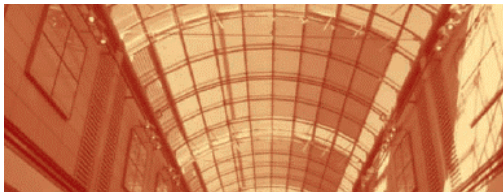


**Solides Wachstum des
Free Cash Flow**

(e) = estimated/Schätzung



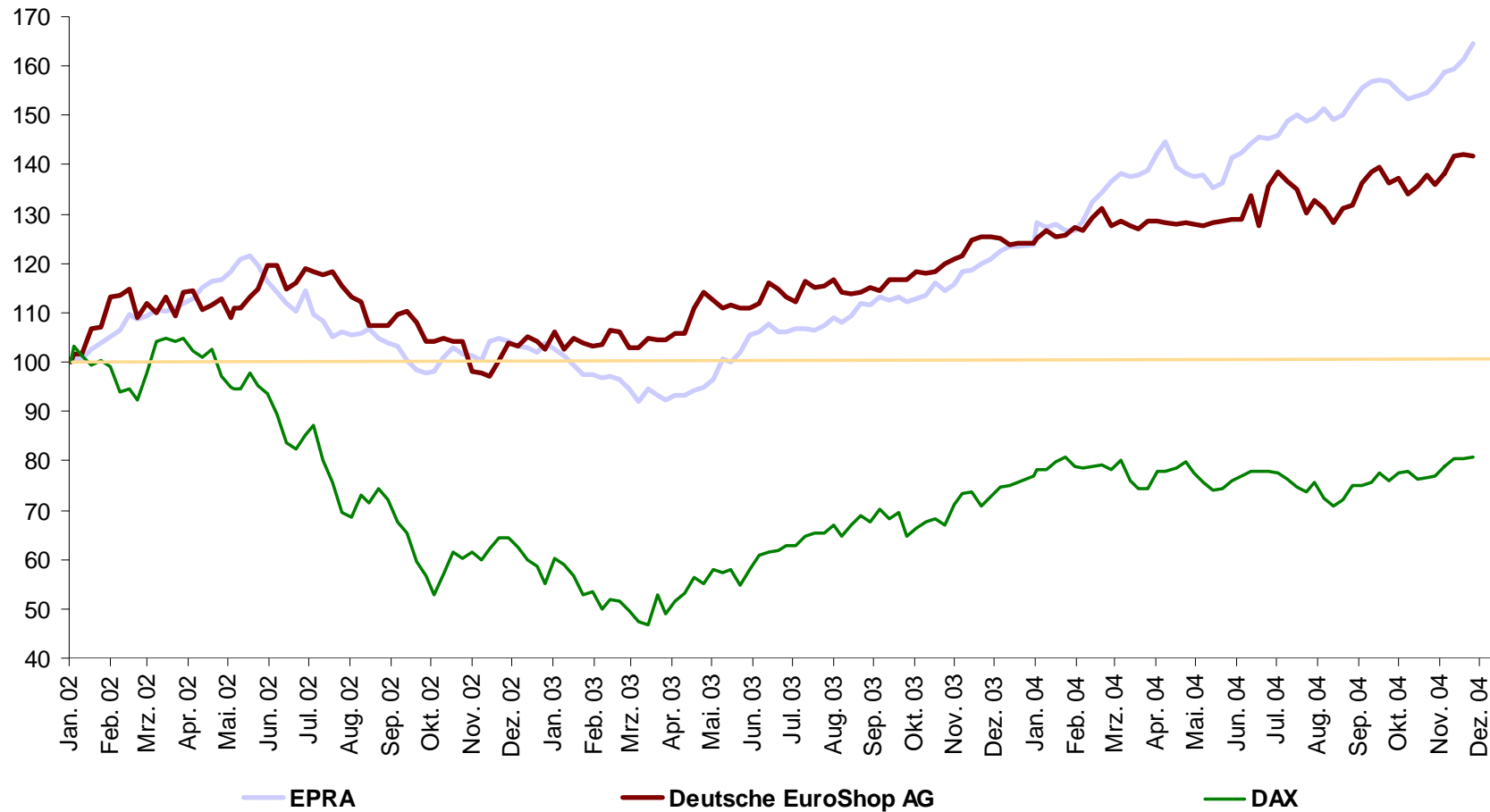
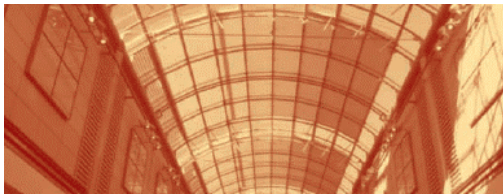
1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie



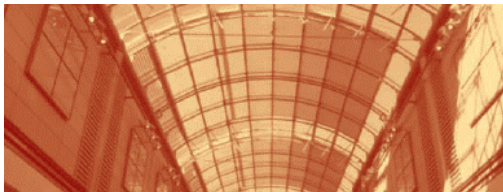
Deutsche EuroShop AG

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

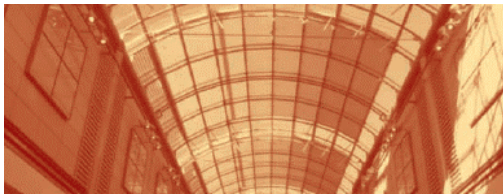
MarketCap > 500 Mio. €



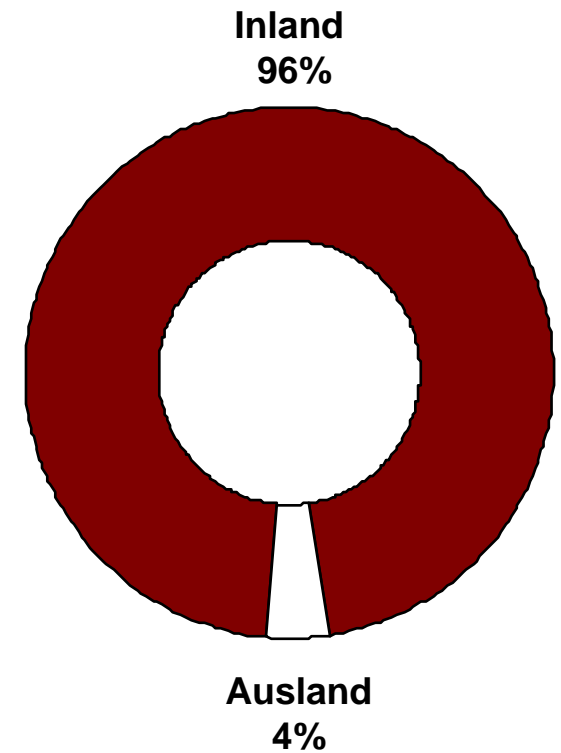
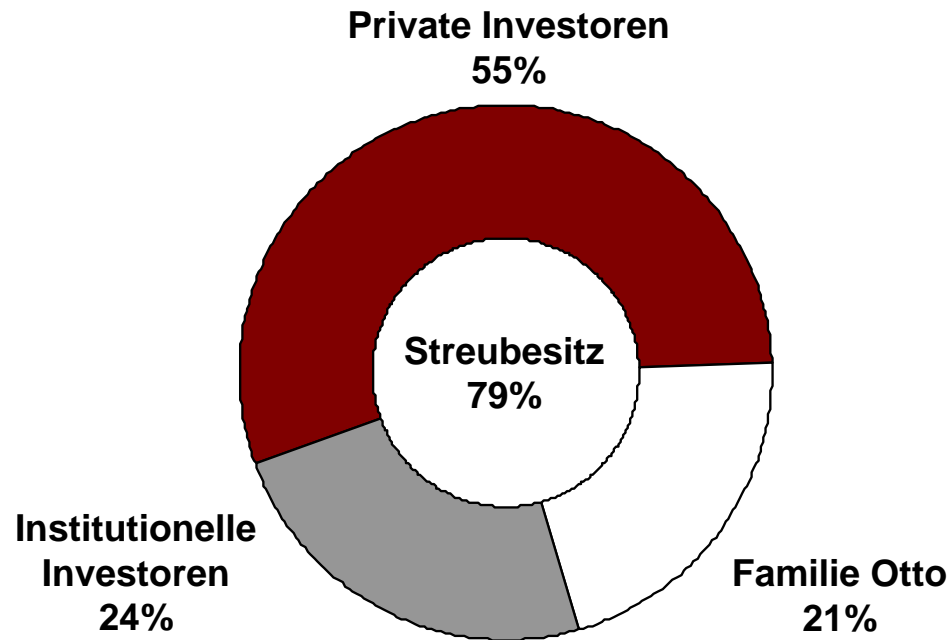
im Vergleich von Januar 2002 bis 26. November 2004



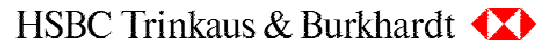
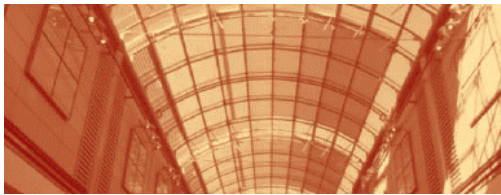
Im Vergleich zur Peer Group etwa doppelt so hoher Discount

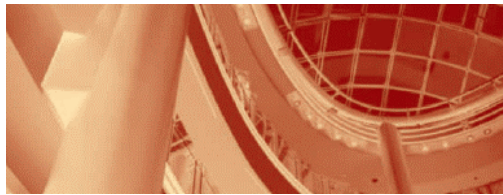


6.400 Aktionäre



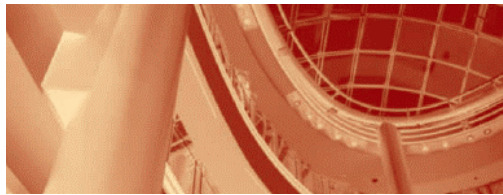
Stand: Dezember 2004





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