

A painting of two smiling men, one holding a red shopping bag with the DES logo. The background is a solid red color.

The Art of Shopping

Hauptversammlung 2005

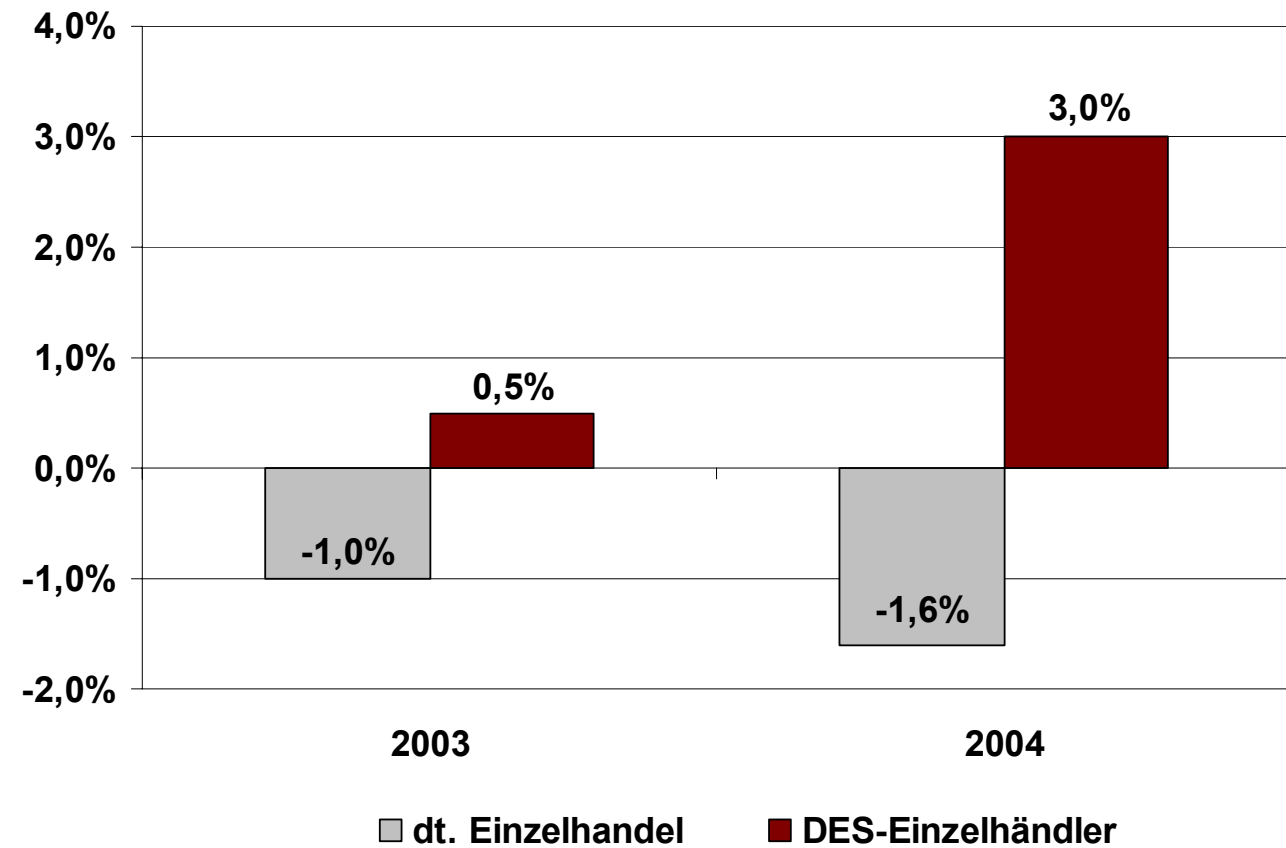
Hotel Hafen Hamburg
Hamburg, 23. Juni 2005

Agenda

1. Erfolgreiches Geschäftsjahr 2004
2. Wertsteigerung im Unternehmensportfolio
3. DES-Aktie setzt Höhenflug fort
4. Ausblick: Renditestark in die Zukunft

Rahmen- bedingungen

„Sonderkonjunktur“
in den
DES-Shoppingcentern



DES-Portfolio Gesamtübersicht

	Gesamt Inland	Gesamt Ausland	Gesamt Deutsche EuroShop
Mietfläche in m²	405.400	120.600	526.000
Stellplätze	15.260	4.720	19.980
Anzahl Geschäfte	rd. 850	rd. 440	1.290
Vermietungsstand*	99 %	100 %	99 %
Einzugsgebiet	8,8 Mio. Einwohner	3,0 Mio. Einwohner	11,8 Mio. Einwohner

Eröffnungen Pécs und Hamburg



Standort	Árkád Pécs, Ungarn	Phoenix-Center Hamburg
Beteiligung	50,0%	50,0%
Mietfläche in m ²	34.200	39.000
Stellplätze	850	1.600
Anzahl Geschäfte	rd. 130	rd. 110
Vermietungsstand	99%	96%
Einzugsgebiet	0,5 Mio. Einw.	0,6 Mio. Einw.
Eröffnung / Umbau	Mrz. 2004	Sep. 2004

Neue Beteiligung City-Arkaden Klagenfurt

**75 % Vorvermietung
9 Monate vor Eröffnung**

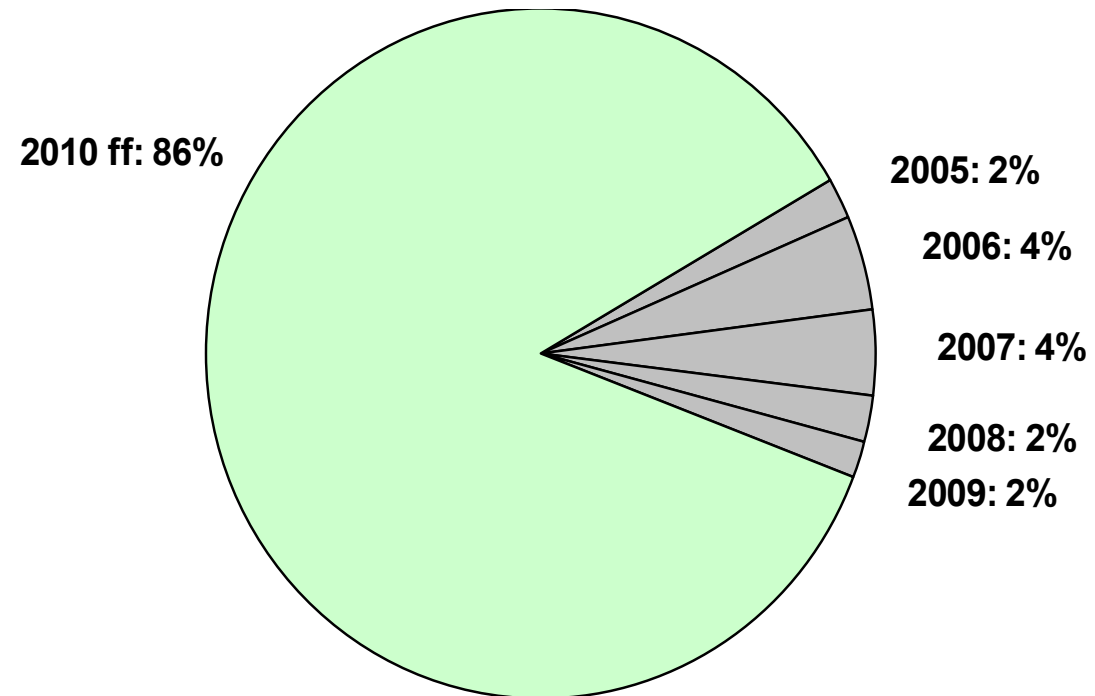


Beteiligung DES	50 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 120
Mietfläche in m ²	30.000	Vermietungsstand	85 %
Stellplätze	850	Einzugsgebiet	0,4 Mio. Menschen
		Eröffnung	Frühjahr 2006

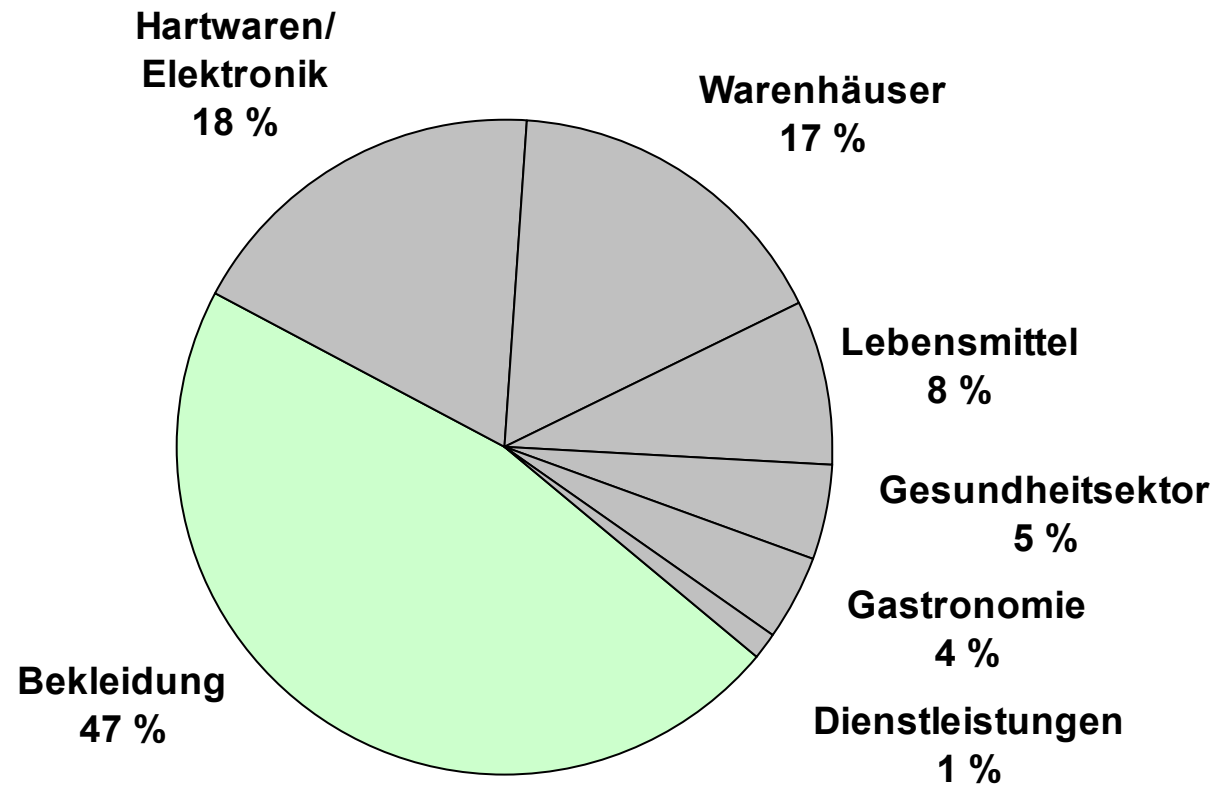
Laufzeitenstruktur der Mietverträge*

Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse

Ø Restmietlaufzeit
über 8 Jahre



**Ausgewogener
Branchenmix***



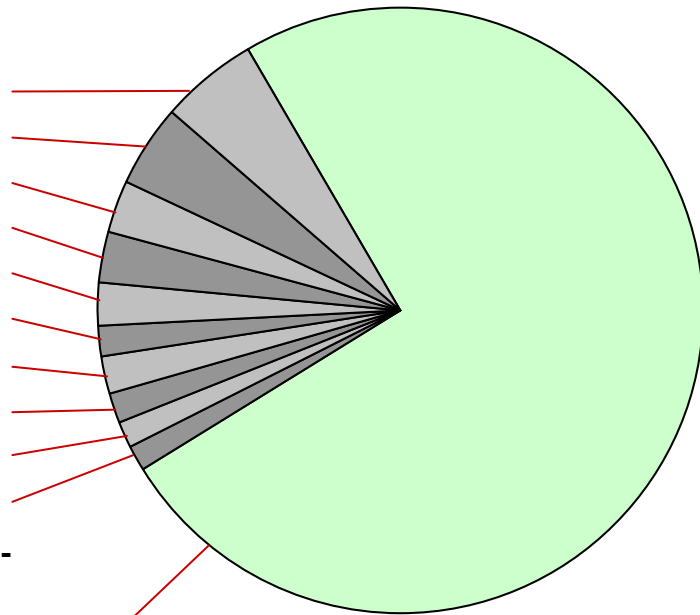
Mietermix nach Mieterlösen

Geringe Abhängigkeit
von den Top-10-Mietern

Metro Gruppe	5,3 %
Douglas Gruppe	4,3 %
KarstadtQuelle Gruppe	3,0 %
H&M	2,7 %
Peek & Cloppenburg	2,1 %
Engelhorn & Sturm	1,8 %
Zara	1,8 %
New Yorker	1,7 %
Esprit	1,4 %
Palastbetriebe	1,4 %

Summe Top-10-Mieter	25,6 %

Übrige Mieter	74,4 %

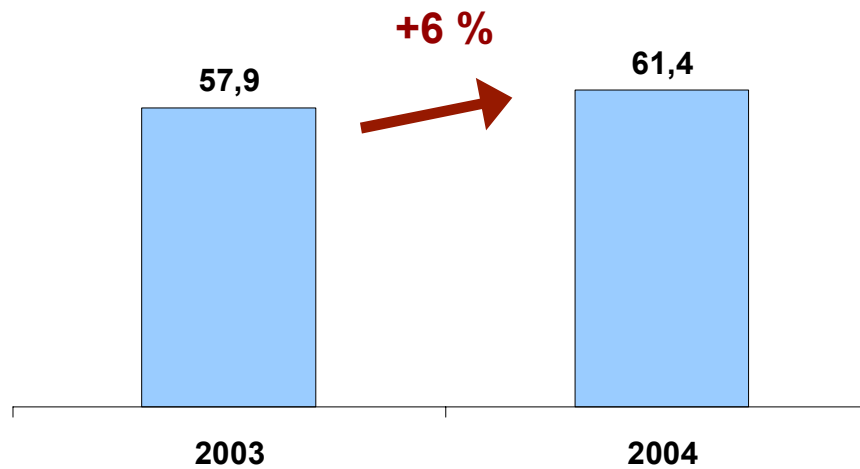


**Jahresabschluss 2004:
Umstellung von
HGB auf IFRS**

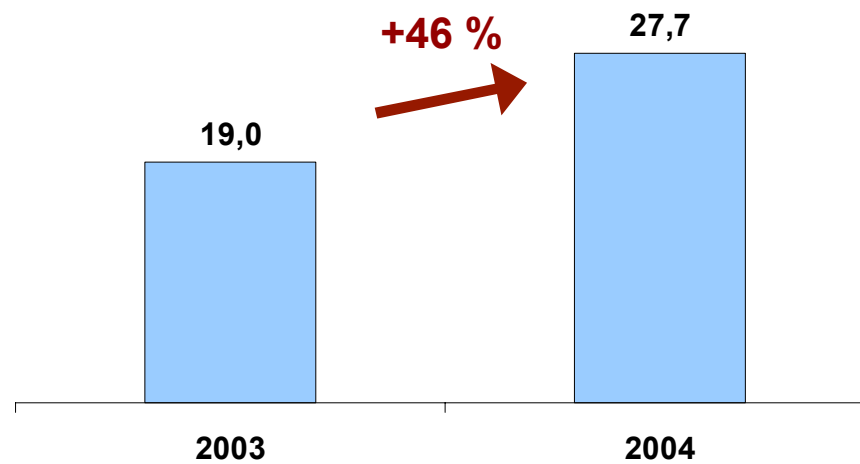
- Fair value (Marktwert) als Bilanzierungsgrundlage
- Geänderter Konsolidierungskreis:
 - bisher acht voll konsolidierte Tochtergesellschaften (Beteiligung > 50 %)
 - nun zusätzlich quotale Konsolidierung der Beteiligungen Dresden, Kassel und Pécs (Beteiligung zwischen 40 % und 50 %)
 - Main-Taunus-Zentrum und Breslau gelten als Finanzinstrumente gemäß IAS 39, da kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird (Beteiligung < 40 %)
- Anpassung der Bankverbindlichkeiten durch Bewertung von Disagien

**Geschäftsjahr 2004:
Erfolgreiche Entwicklung**

Umsatzerlöse in Mio. €



Konzernjahresüberschuss in Mio. €



Jahresüberschuss
Überleitung

in T€

Konzernjahresüberschuss 2003	19.019
Umsatz	+3.542
sonstige betriebliche Erträge	+8.300
Aufwendungen	-1.687
Zinserträge	-2.238
Zinsaufwand	-1.390
Erträge aus Beteiligungen	+1.314
Bewertungsergebnis	+2.468
Steuern	-3.256
Minderheitenanteile	+1.665
Konzernjahresüberschuss 2004	27.736

Ergebnis je Aktie
Deutlich im Plus

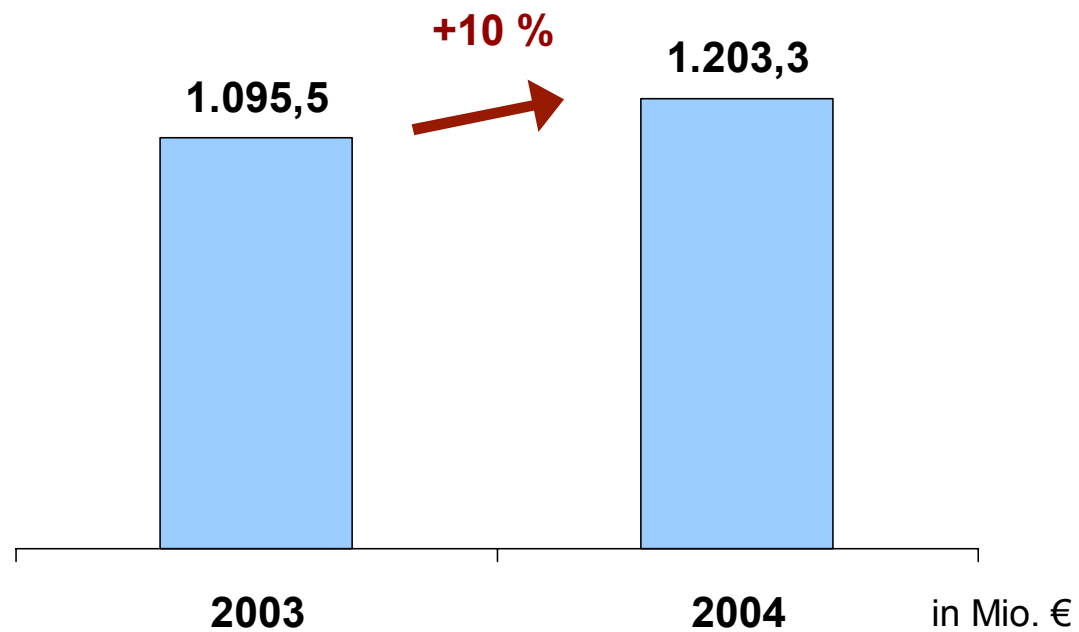
	2004	2003	Veränderung
Konzernjahresüberschuss in T€	27,736	19,019	
Ergebnis je Aktie	1.78 €	1.22 €	46%
davon			
laufendes Ergebnis je Aktie	1.32 €	0.93 €	42%
Bewertungsergebnis	0.46 €	0.29 €	59%

Net Asset Value
Weiter verbessert

in T€	2004	2003
Anlagevermögen	1,203,251	1,095,444
Umlaufvermögen	166,957	145,012
Gesamtvermögen	1,370,208	1,240,456
langfristige Verpflichtungen	-597,662	-476,646
kurzfristige Verpflichtungen	-36,458	-24,923
Nettovermögen	736,088	738,887
Eigenkapitalanteil		
Minderheitsgesellschafter	-49,271	-56,348
Nettovermögen Deutsche EuroShop = Net Asset Value	686,817	682,539
Net Asset Value je Aktie in €	43,96	43,68

Immobilienvermögen
Wachstum +10 %

Inland: 87 %
Ausland: 13 %

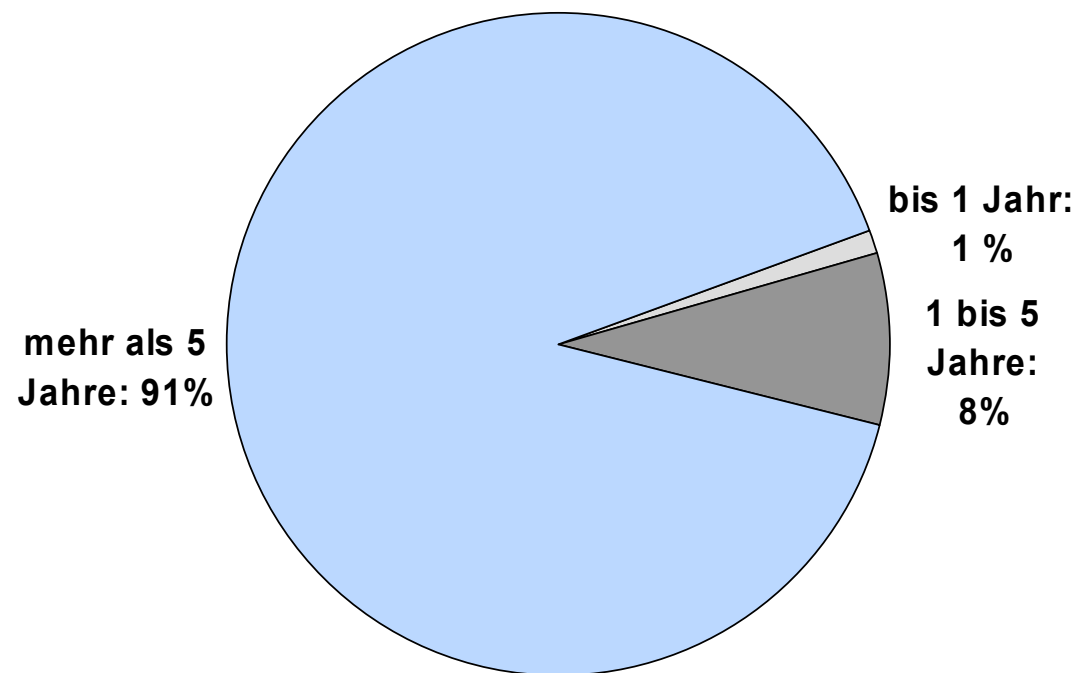


Bilanzstruktur
Weiter kerngesund

- Liquide Mittel steigen um 47 % auf rund 150 Mio. €
- Eigenkapitalquote trotz hoher Investitionen in 2004 bei soliden 49,9 %
- Bankverbindlichkeiten investitionsbedingt über Vorjahr

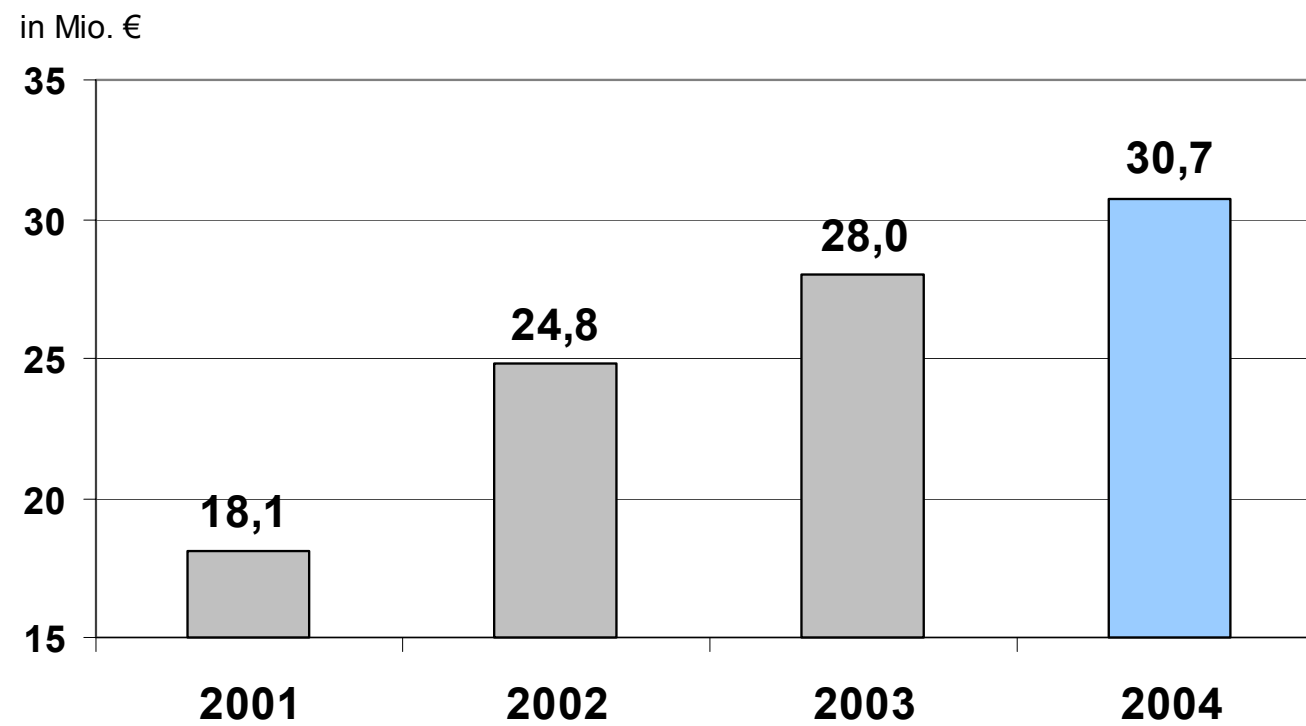
**Laufzeiten der
Verbindlichkeiten
Verbesserungspotenzial**

**Ø Effektivzinssatz
5,66 %**



Free Cash Flow
Ziel übertroffen

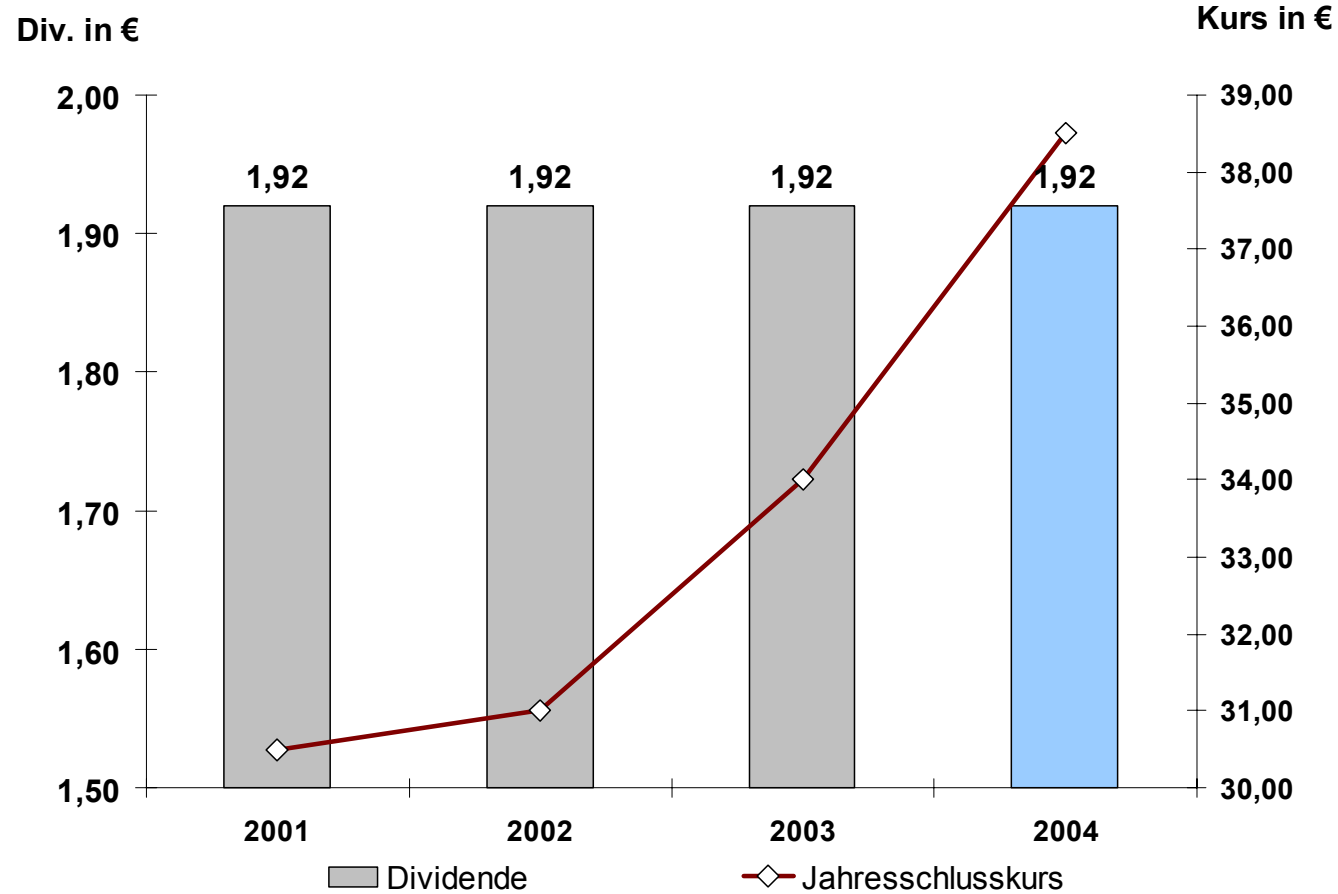
Ziel 2004: knapp 30,0



Dividendenpolitik Kontinuität

Steuerfreie Dividende
von 1,92 € je Aktie

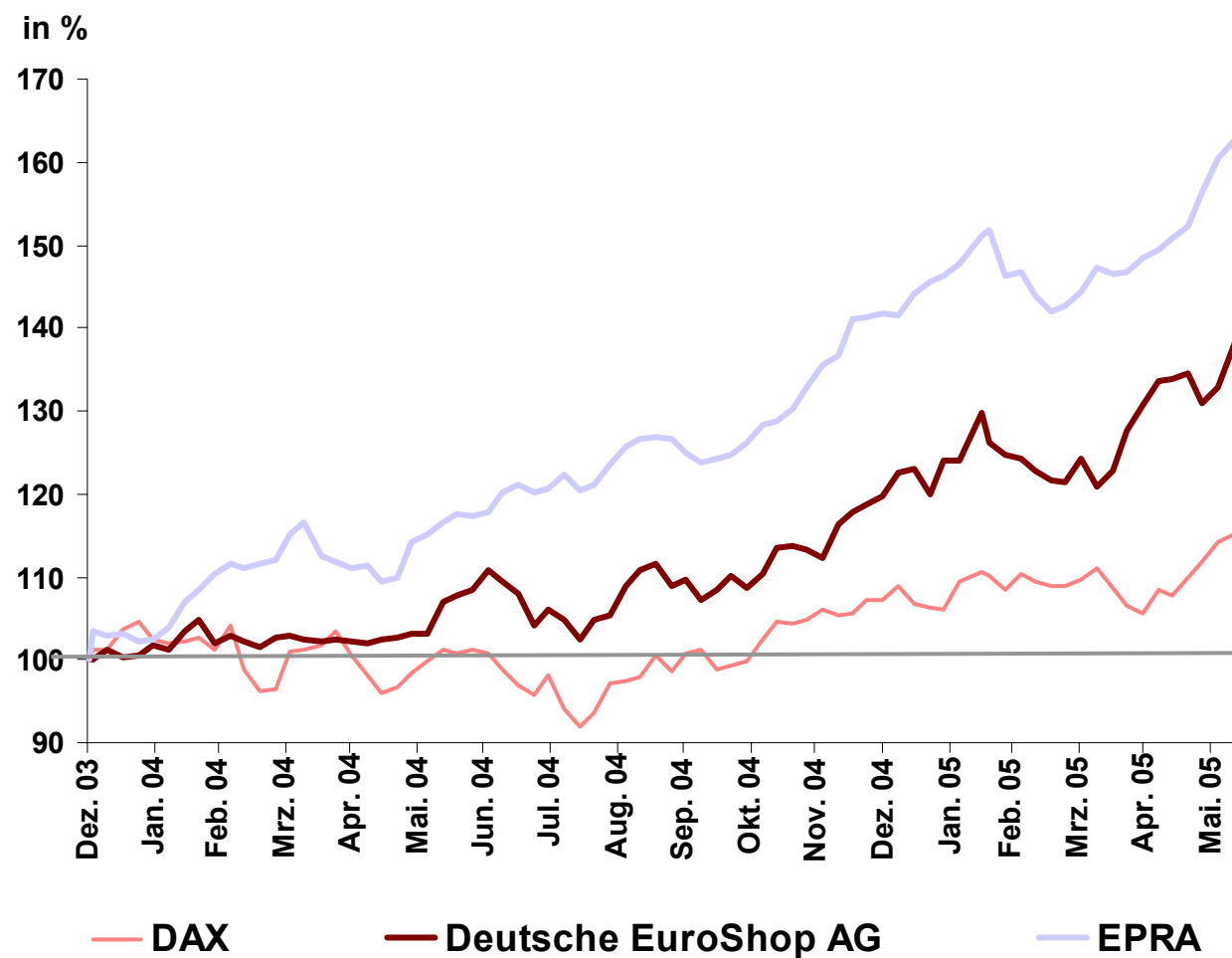
Performance 2004:
+20 %



Kursentwicklung

Aufwärtstrend hält an

Indexierte
Darstellung
vs. DAX und EPRA



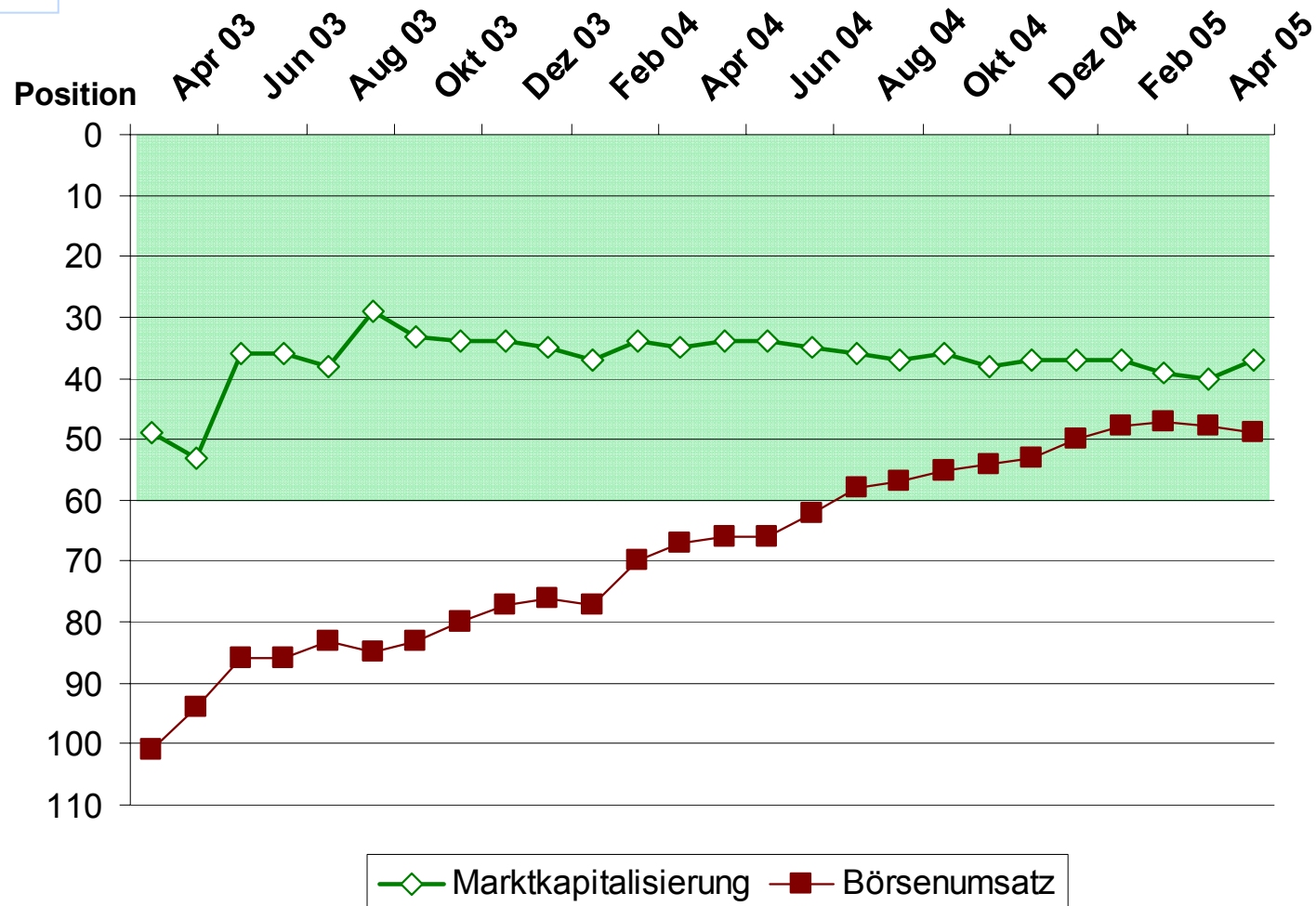
+++ Die Shoppingcenter-AG +++

im Vergleich von Jan. 2004 bis 17. Juni 2005

Etablierung im MDAX
60/60 Regel

Marktkapitalisierung:
Berechnung auf Monatsbasis

Börsenumsatz:
Berechnung auf 12-Monatsbasis



DES-Aktie
Bedeutung nimmt zu

- Aufnahme in den MDAX beflügelt
- Analysten-Coverage nimmt weiter zu
- Handelsvolumen und Marktkapitalisierung deutlich gestiegen
- Zahl der Aktionäre über Vorjahr
- Institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland bauen Positionen aus

REITs
Fokus auf
Immobilienaktien

- Börsennotierte Immobiliengesellschaft, international sehr erfolgreich
- Keine Besteuerung auf Unternehmensseite, sondern nur auf Aktionärsseite
- Attraktive Möglichkeit, im Immobiliensektor zu investieren
- Einführung in Deutschland durch geplante Neuwahlen verzögert



Kräftiger Schub für Segment der deutschen Immobilien-AGs möglich

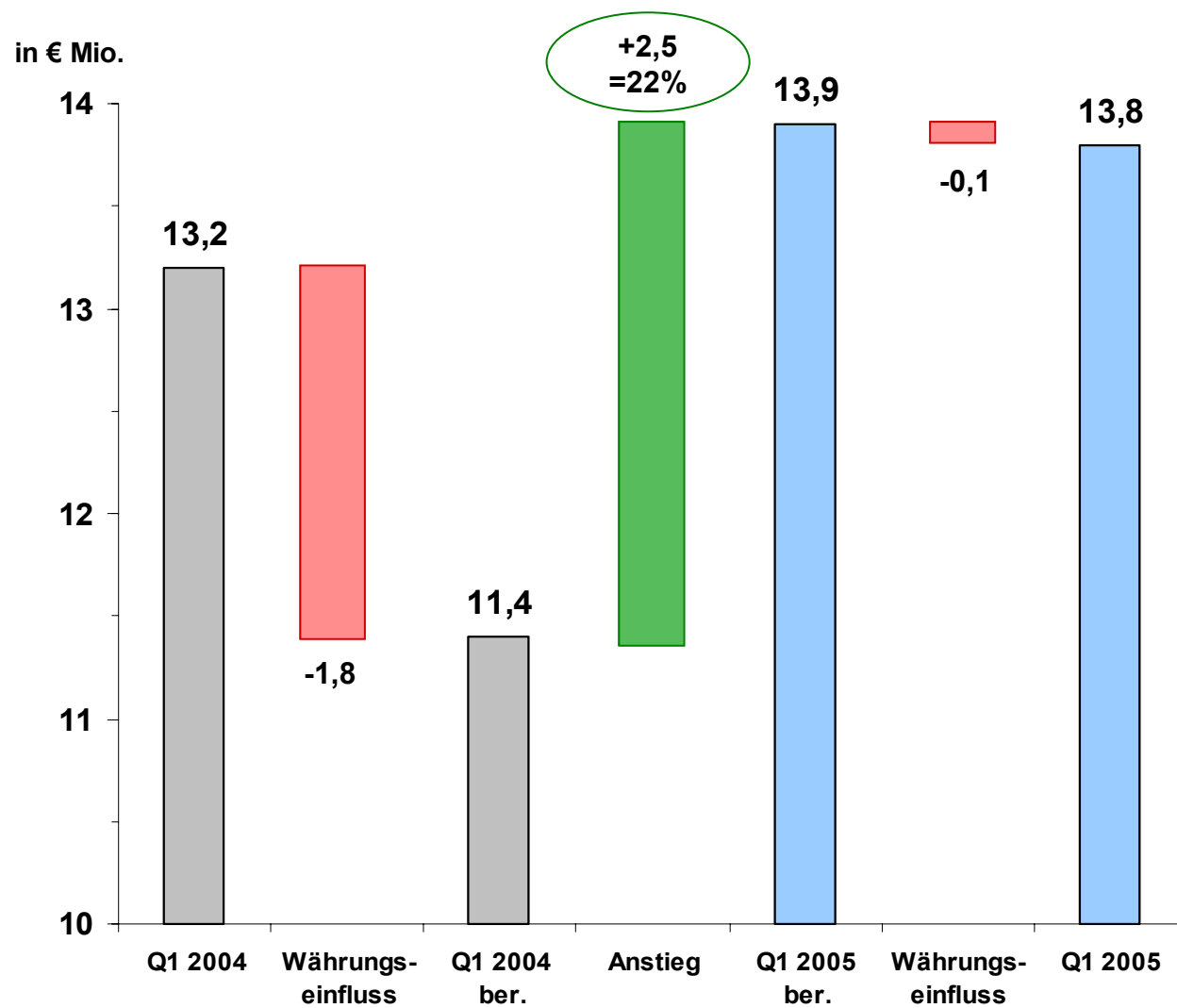
1.Quartal 2005
Guter Start

- Umsatzerlöse dank neuer Shoppingcenter +17 % auf 17,4 Mio. €
- EBIT +5 % auf 13,0 Mio. €, bereinigt um Währungseffekte +22 %
- Periodenüberschuss aufgrund negativer Währungsumrechnungen unter Vorjahr, vergleichbar bereinigt +11 %

 **Voll im Plan für 2005**

Überschuss 1. Quartal Ergebnisbrücke

EBIT +5 %
währungsbereinigt +22 %



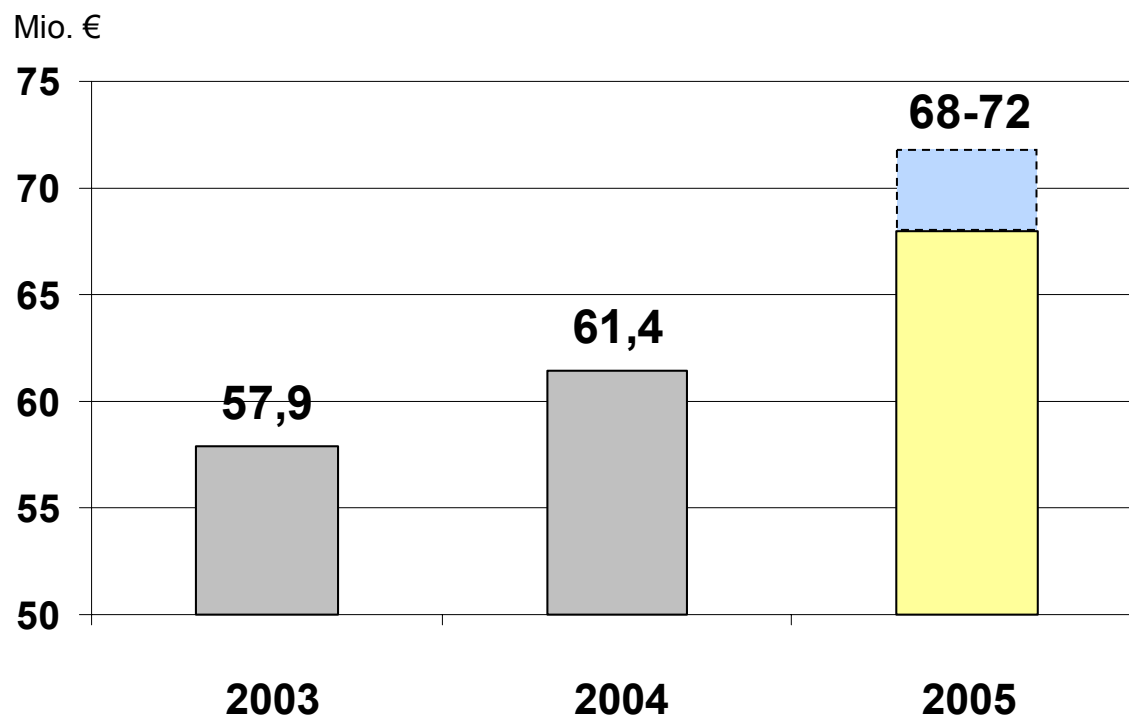
Ziele für 2005

- Erneute Umsatz- und Ergebnisverbesserung
- Weitere Akquisitionen geplant
- Dividendenkontinuität
- Steigender Unternehmenswert flankiert durch verstärktes Aktienmarketing

Ausblick 2005

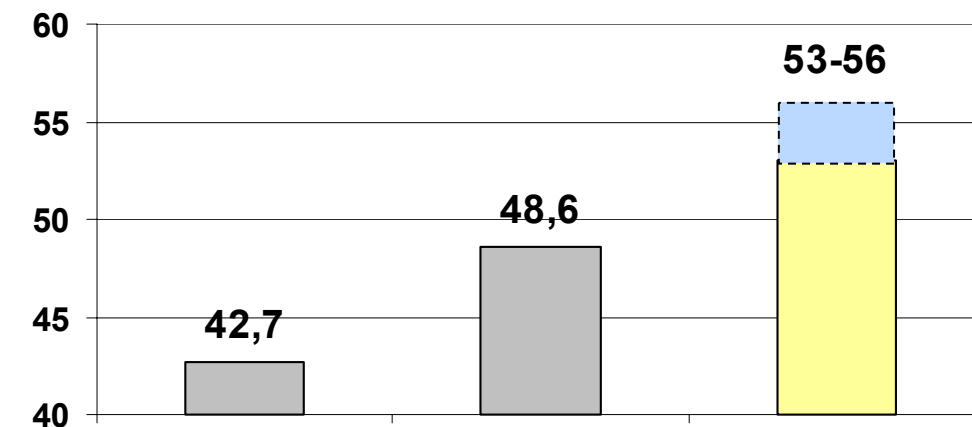
Umsatzwachstum

Eröffnung des Forum in
Wetzlar im Februar 2005



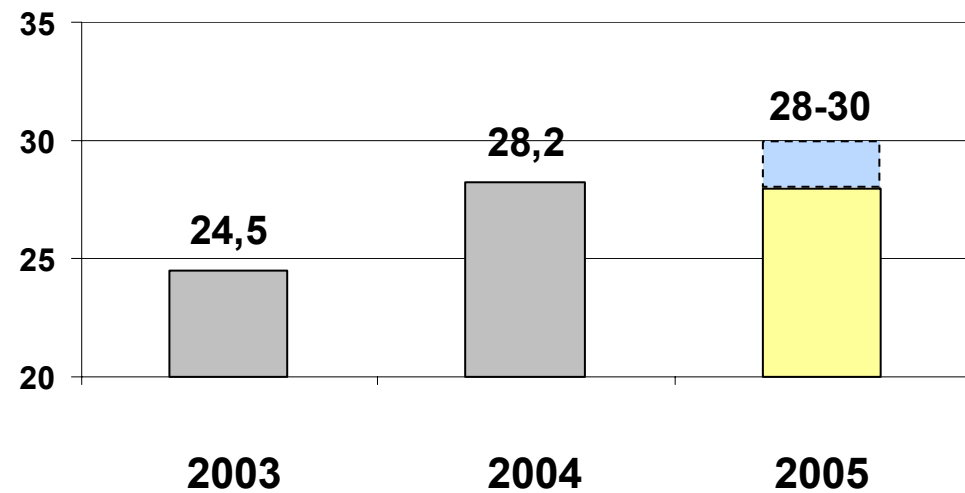
Ausblick 2005
Ergebnis über Vorjahr

EBIT



Mio. €

EBT



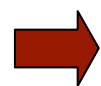
Währungsbereinigt und
ohne Bewertungsergebnis

Ausblick 2005
Akquisitionen möglich

- Prozess zur Identifikation weiterer Investitionsobjekte im In- und Ausland läuft
- Investitionsvolumen für 2005 von 100-150 Mio. €
- Ausreichend durchfinanziert über Liquidität und Fremdkapitalaufnahme

Resümee

- **2004 haben wir...**
 - Konzernergebnis und Free Cash Flow weiter gesteigert.
 - eine überdurchschnittliche Rendite für unsere Aktionäre erwirtschaftet.
 - Mehrwert im Unternehmen geschaffen.



**Grundlage und Messlatte für 2005:
Verbesserung auf allen Ebenen**



The Art of Shopping

Hauptversammlung 2005

Hotel Hafen Hamburg
Hamburg, 23. Juni 2005