



The Art of Shopping

Unternehmenspräsentation

Herr Claus-Matthias Böge, CEO

5. Fachkonferenz der Initiative Immobilien-Aktie
Frankfurt am Main, 26. Oktober 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

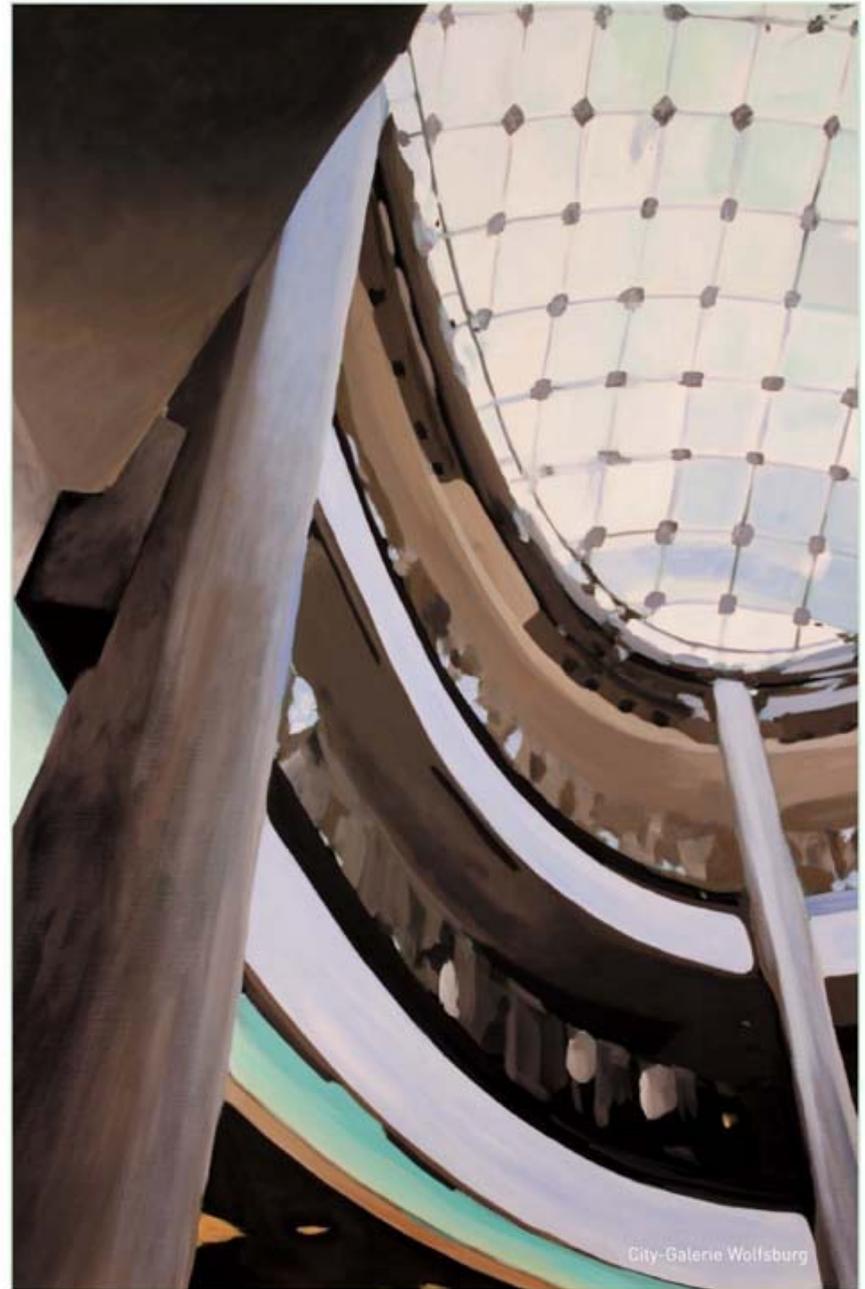
- Ausweitung des Portfolios um 10 % pro Jahr
 - durch Erwerb weiterer Shoppingcenter
 - durch Erhöhung bestehender Beteiligungsquoten

Investment Case

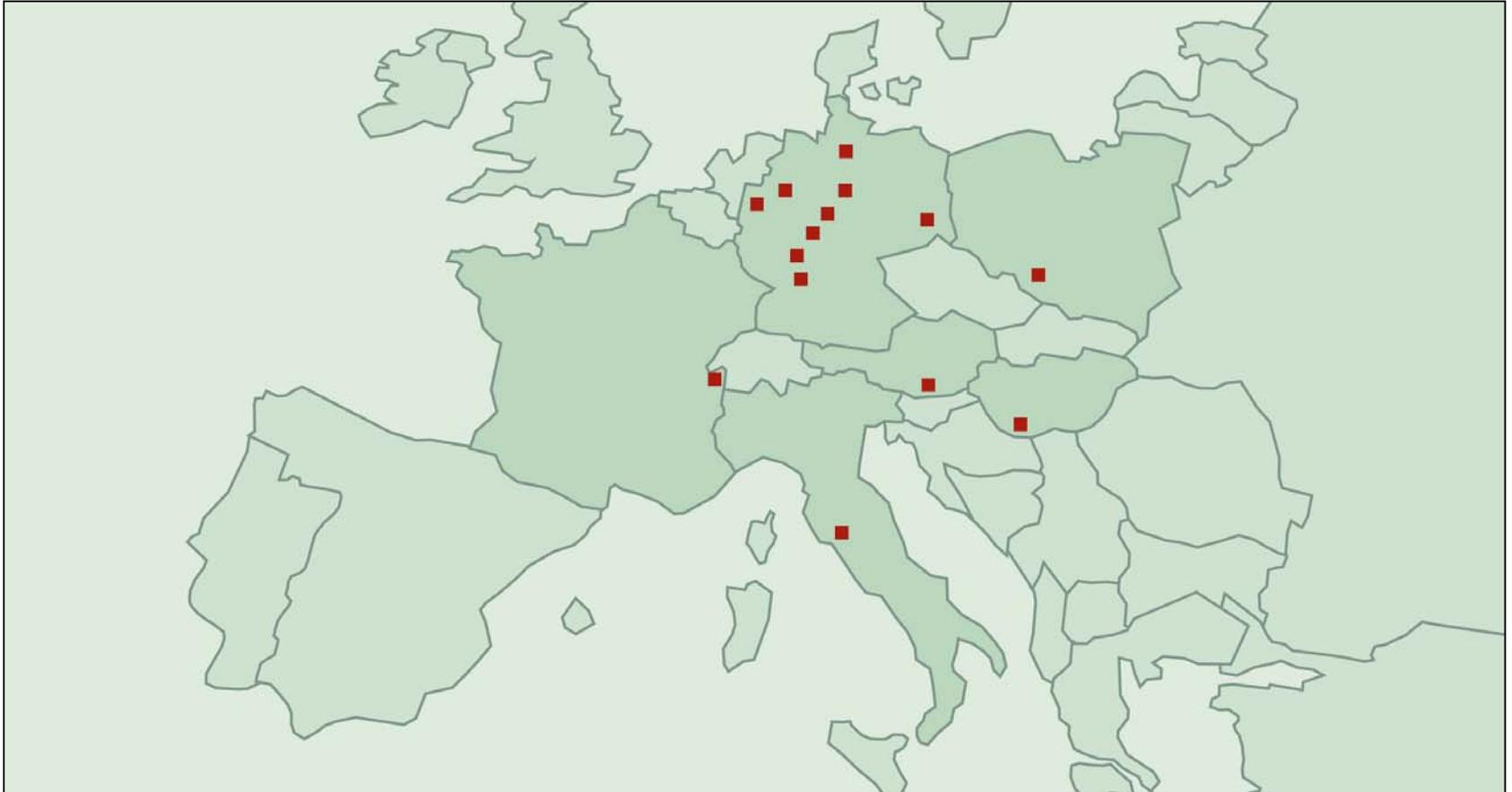
- Dividendenrendite aktuell 4,3 % nach Steuern
- Net Asset Value von 43,96 € je Aktie (+1 %)
- Rating: Portfolio von Feri und GfK Prisma als sehr gut (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei 50% (Plan: dauerhaft >45%)
- Unabhängiges Management mit langjähriger Erfahrung im Shoppingcenterbereich
- Anlagefokus: 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 | | | |
| Beteiligung | 50,0 % | 65,0 % | 40,0 % |
| Mietfläche in m² | 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

Mietfläche in m²

Stellplätze

Anzahl Geschäfte

Vermietungsstand

Einzugsgebiet

Eröffnung

100 %

15.200

1.100

rd. 40

100 %

0,3 Mio. Einw.

1998

92,8 %

(8.000 +) 8.600

1.000

rd. 50

100 %

0,8 Mio. Einw.

1994

50,0 %

34.200

850

rd. 130

100 %

0,5 Mio. Einw.

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

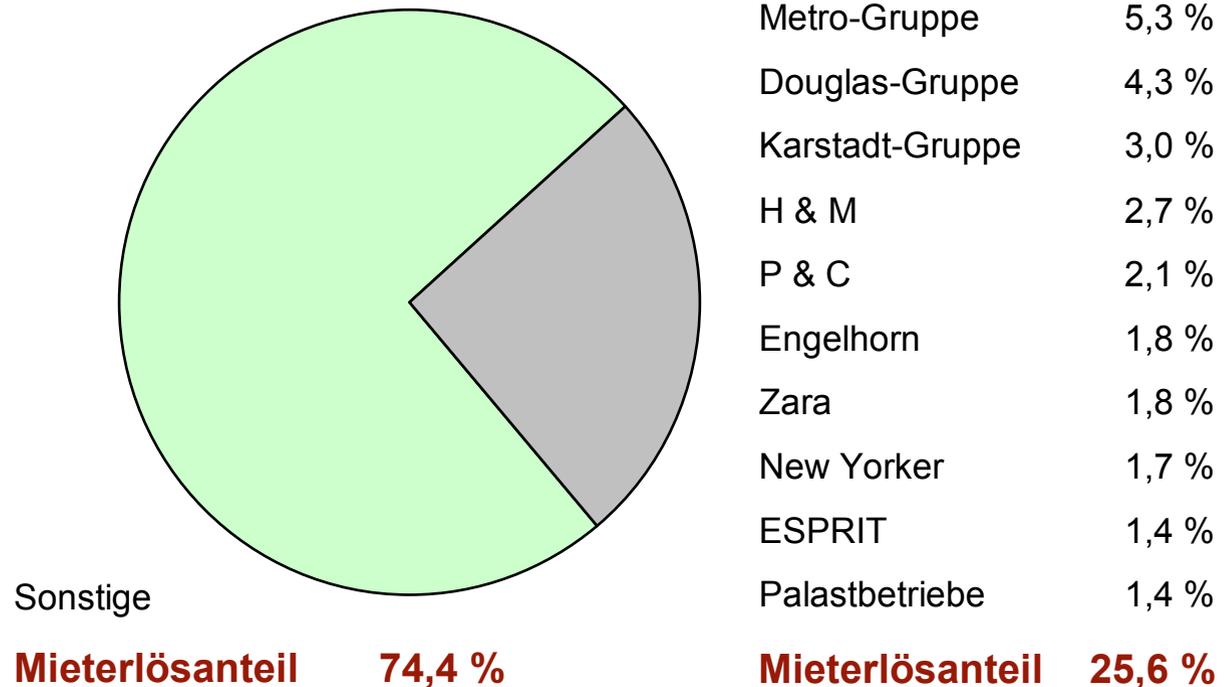


Namhafte Mieter



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

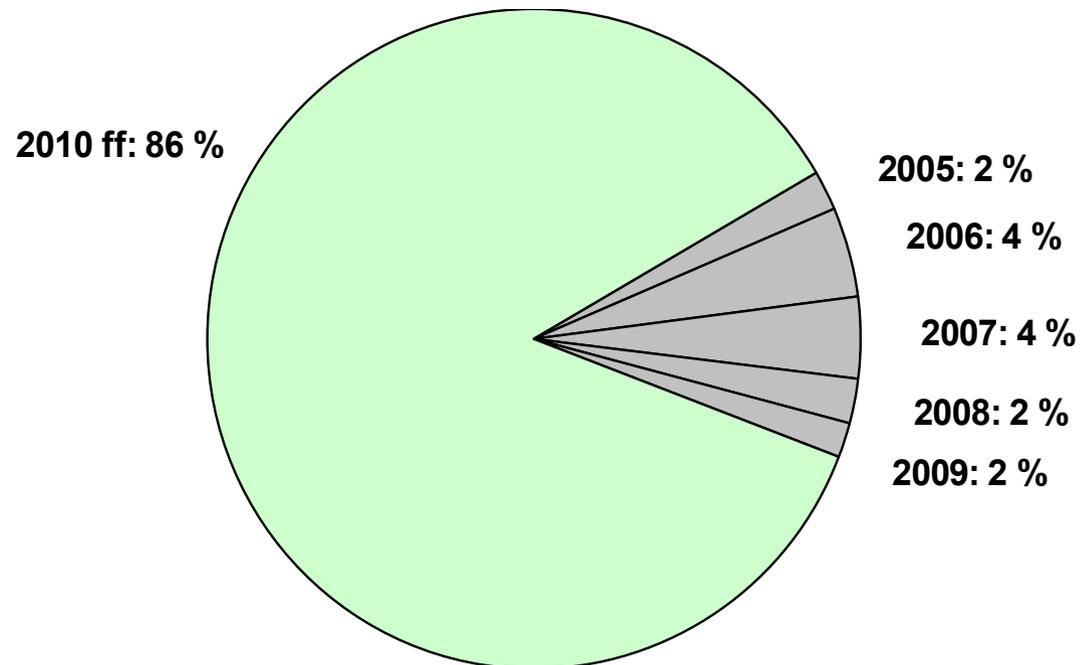
**Geringe Abhängigkeit
von den Top-10-
Mietern**

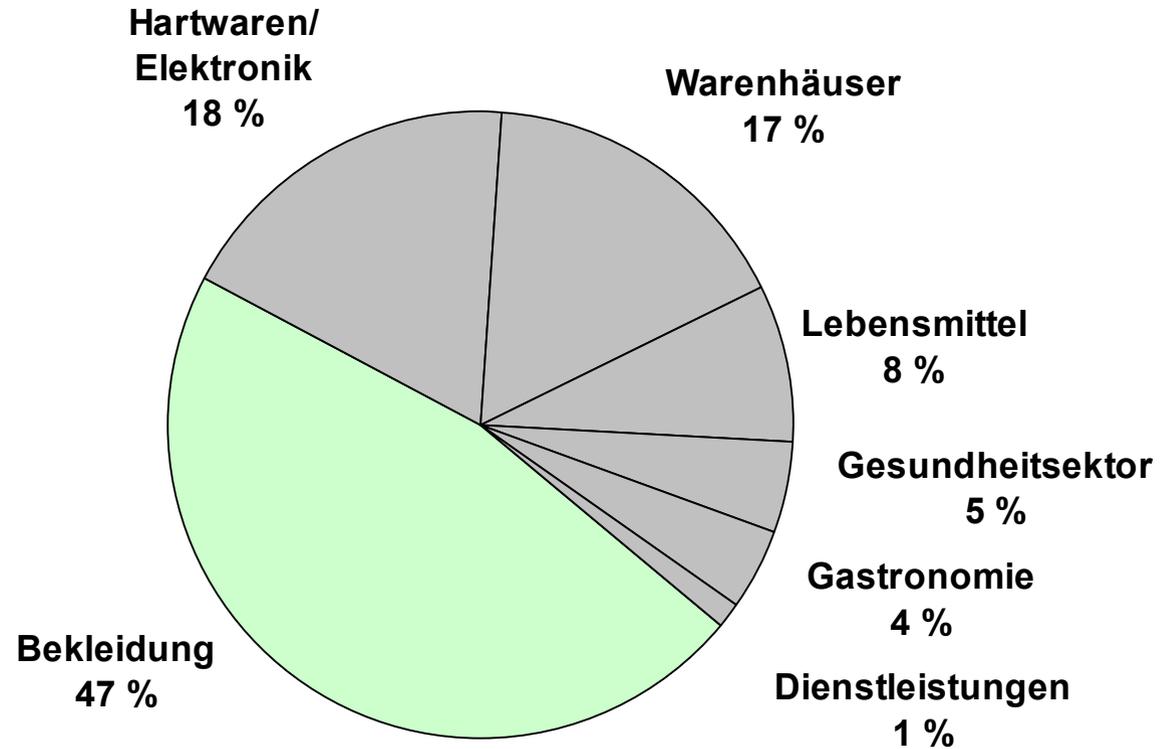


Laufzeitenstruktur der Mietverträge*

Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse

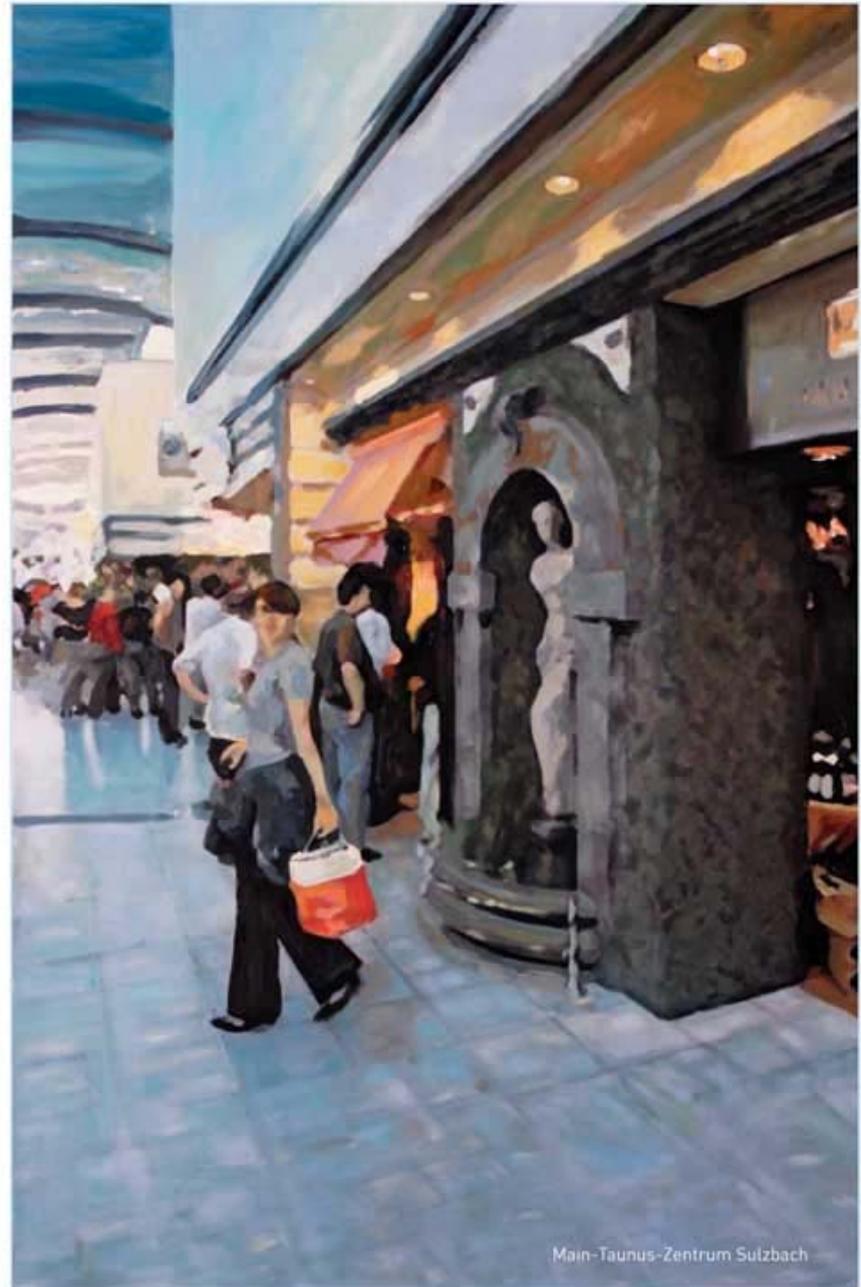
Ø Restmietlaufzeit
> 8 Jahre



Branchenmix***Ausgewogener
Branchenmix**

The Art of Shopping

Finanzen



Main-Taunus-Zentrum Sulzbach

Zusammenfassung 1. Halbjahr 2005

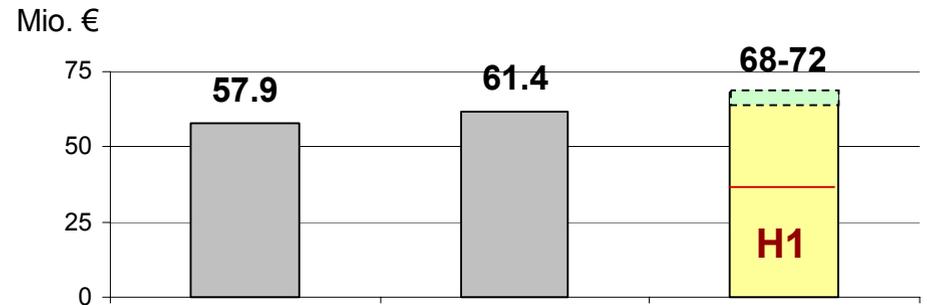
| | | |
|-----------------------------|--------------|-------|
| ▪ Umsatzerlöse | 35,2 Mio. € | +14 % |
| ▪ EBIT | 28,4 Mio. € | +17 % |
| währungsbereinigt | 28,6 Mio. € | +24 % |
| ▪ Finanzergebnis | -13,9 Mio. € | -14 % |
| ▪ Konzernperiodenüberschuss | 9,0 Mio. € | +8 % |
| währungsbereinigt | 9,2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

Ausblick 2005

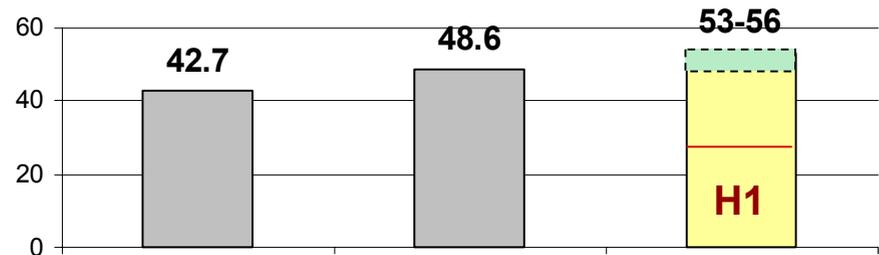
NAV 2005:
Erstbewertung
Forum Wetzlar und
Phoenix-Center Hamburg

Akquisitionsvolumen
100-150 Mio. €

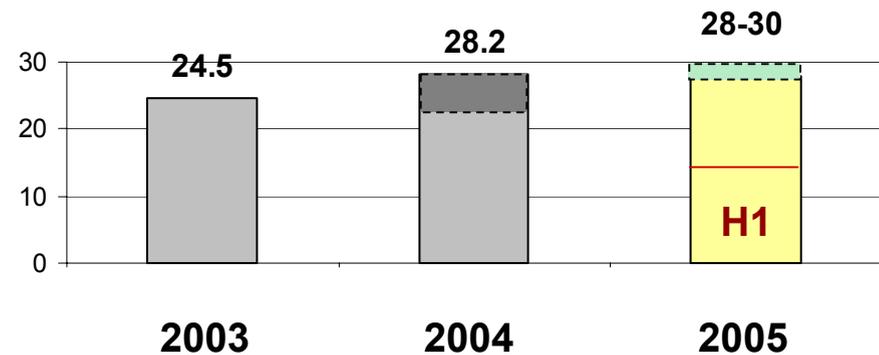
Umsatz



EBIT



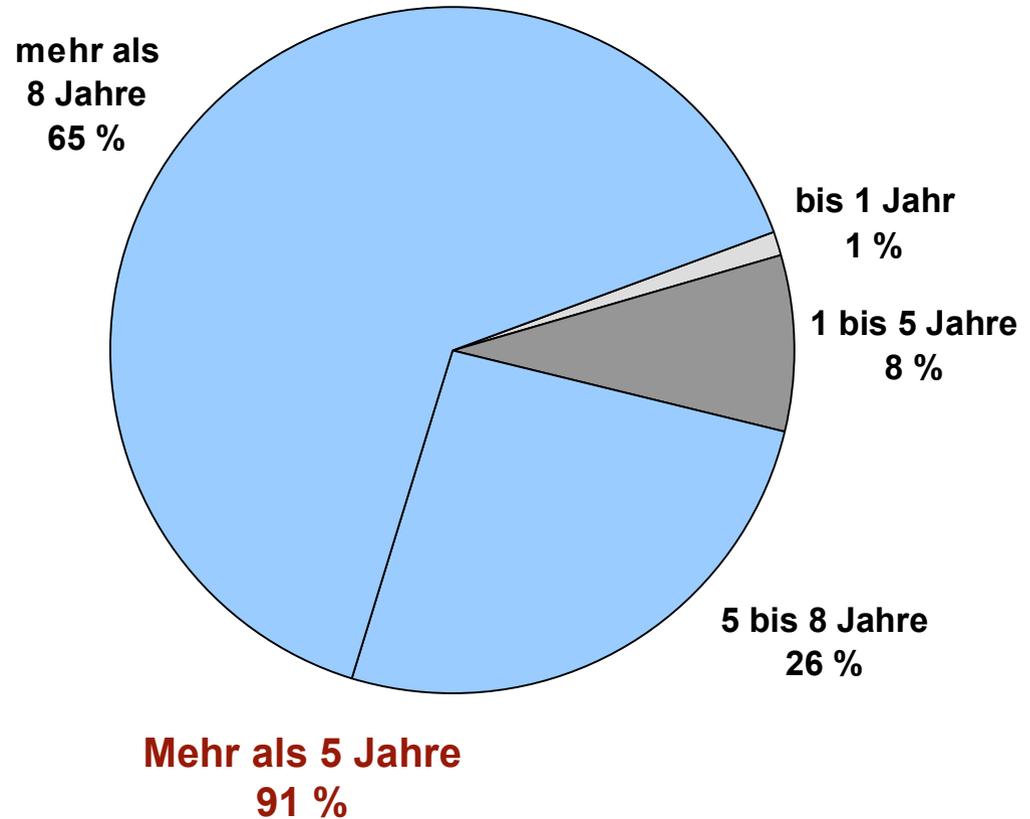
EBT



(währungsbereinigt und
ohne Bewertungsergebnis)

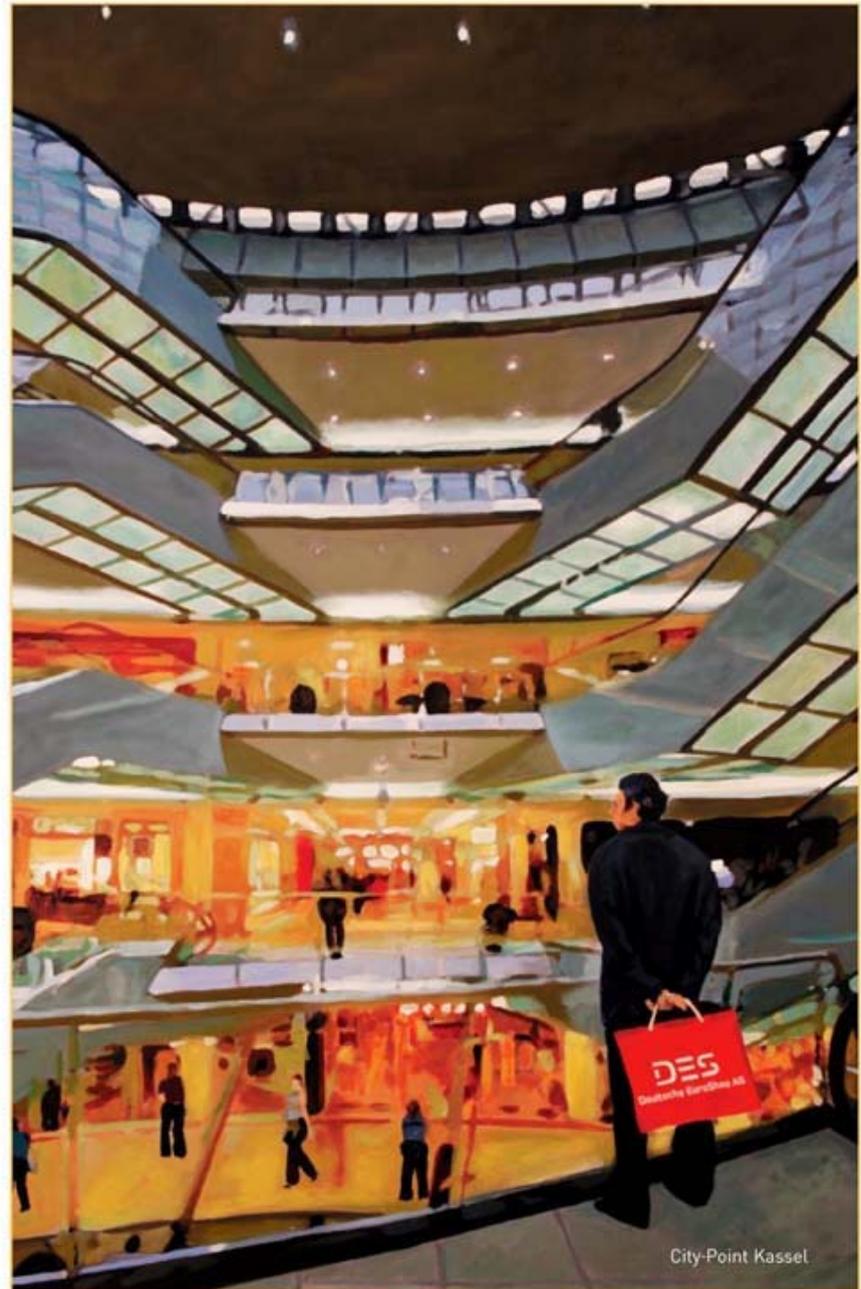
Laufzeiten der Verbindlichkeiten

Ø Effektivzinssatz
5,66 %



The Art of Shopping

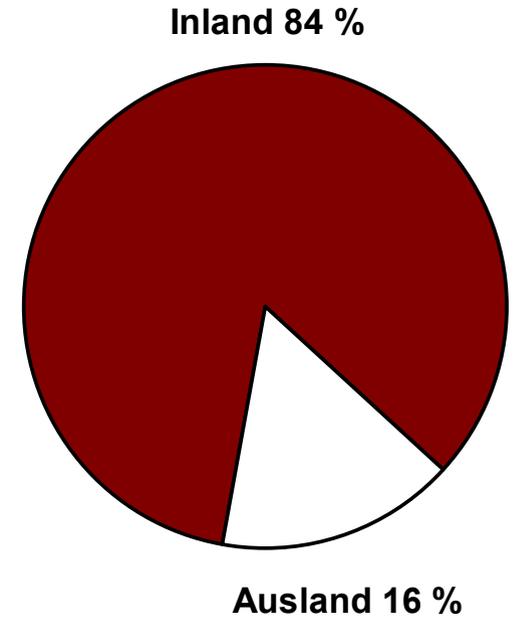
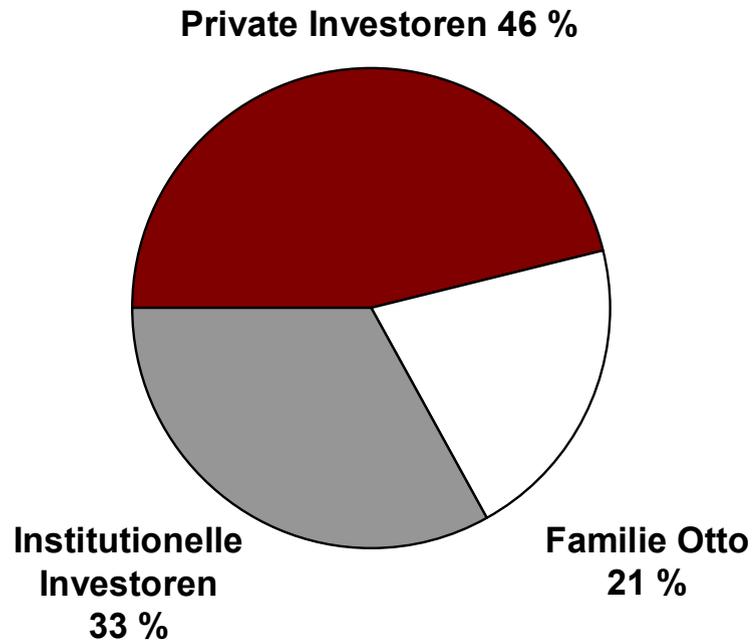
Shoppingcenter-Aktie



Aktionärsstruktur

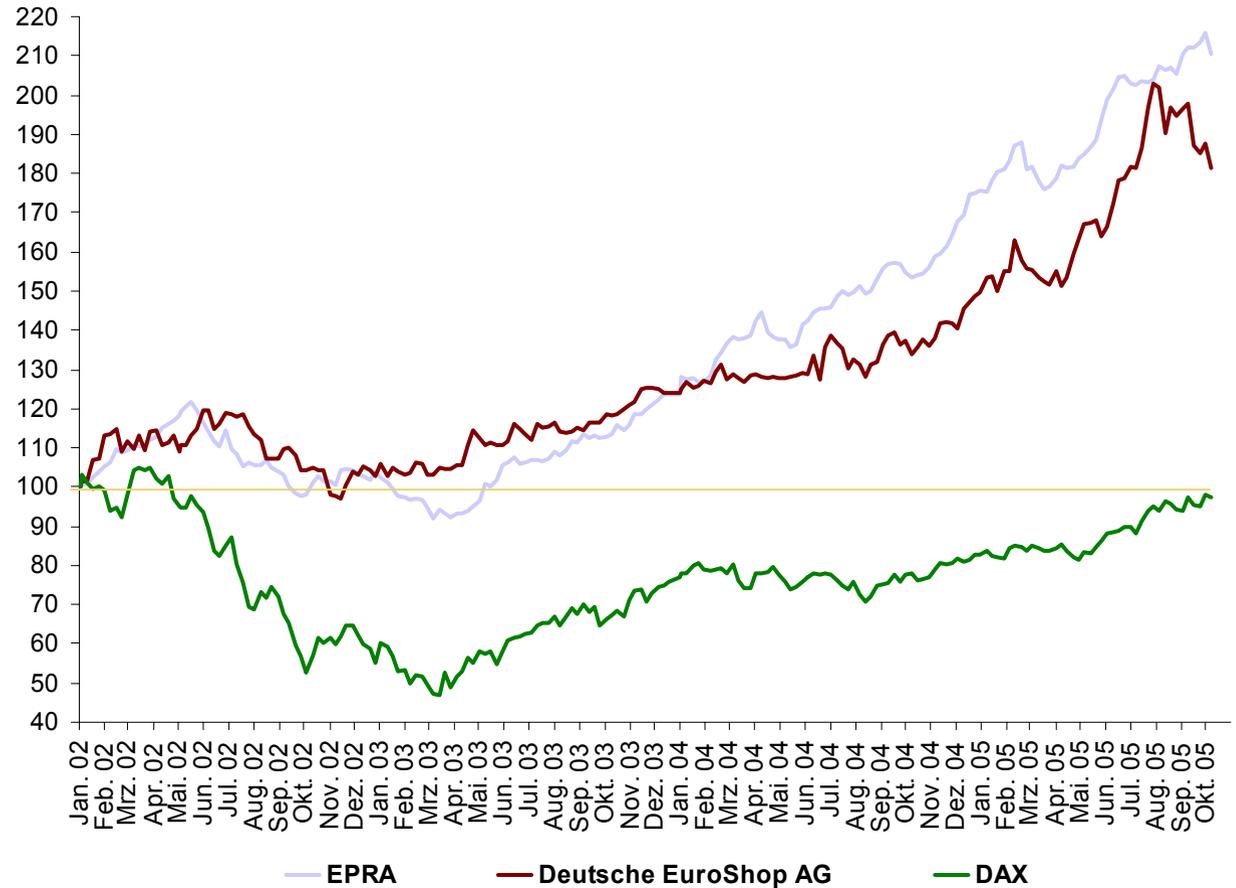
8.400 Aktionäre

Streubesitz 79 %



Kursentwicklung vs. DAX und EPRA

Indexierte Darstellung



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 |
| Dividende 2004 (24.06.2005) | 1,92 € |
| 52W Hoch | 52,20 € |
| 52W Tief | 34,30 € |
| Kurs (20.10.2005) | 45,00 € |
| Marktkapitalisierung | 703 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: DEQGn.DE |
| Designated Sponsor | Close Brothers Seydler, WestLB |

Coverage



Bankhaus Lampe



 **DZ BANK**

equinet

Haspa
Hamburger Sparkasse

HSBC Trinkaus & Burkhardt 


HSH NORDBANK

HypoVereinsbank 


KEMPEN & CO
Merchant Bank

Sal. Oppenheim
PRIVATBANKIERS SEIT 1789

 **WestLB**

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 +++

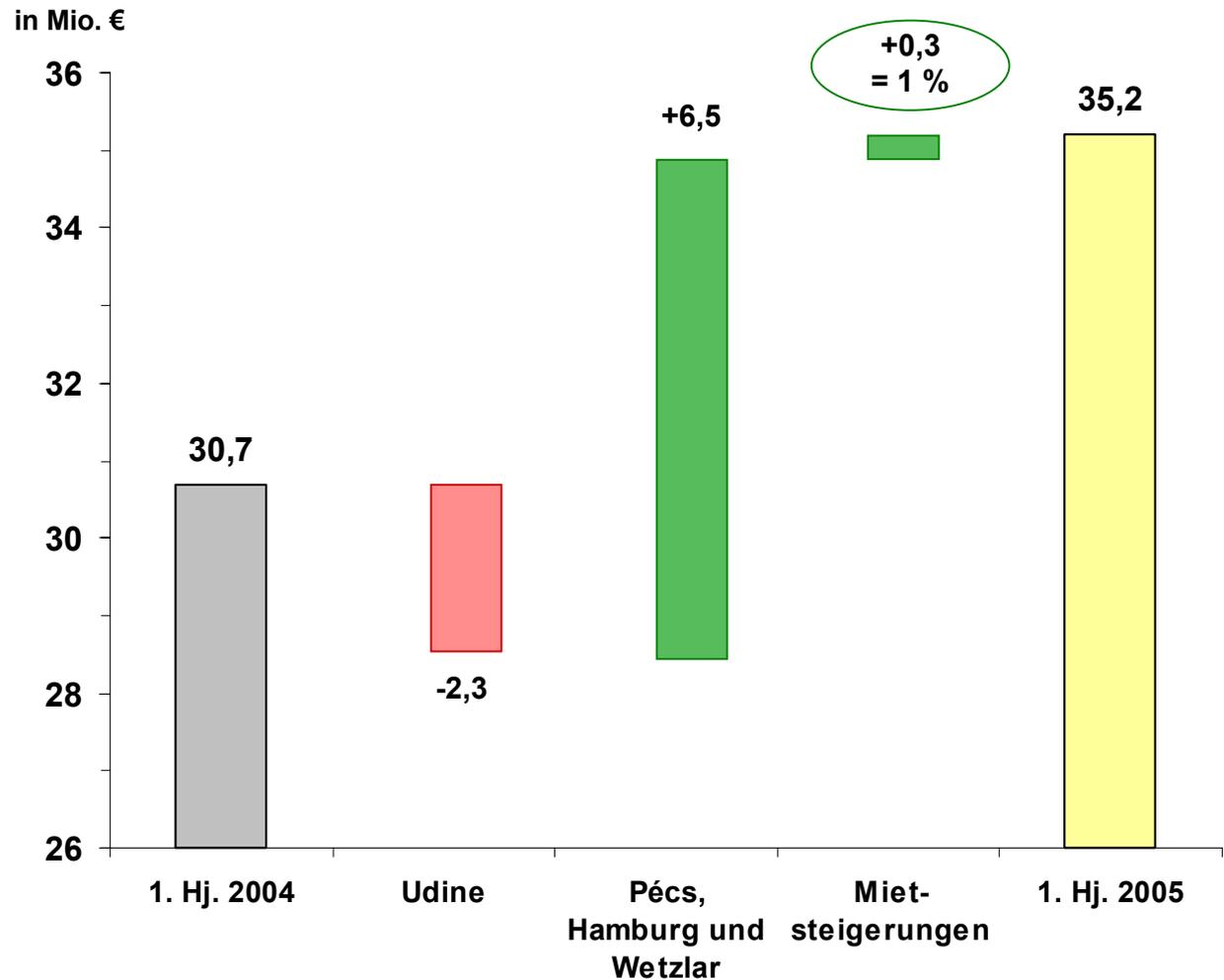
The Art of Shopping

Anhang



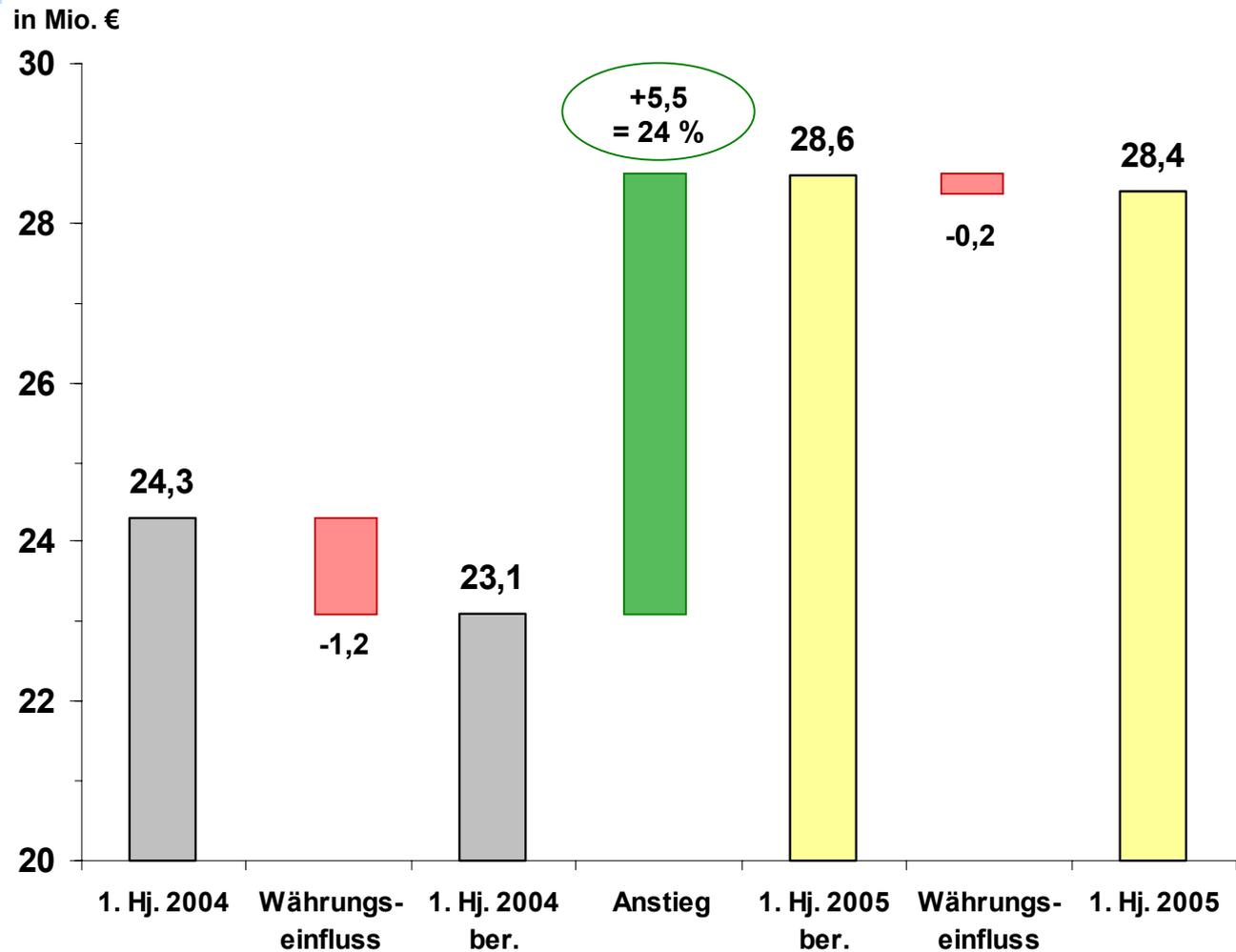
Umsatz-Brücke 1. Hj. 04–1. Hj. 05

Umsatzerlöse: +14 %
vergleichbar: +1 %



EBIT-Brücke 1. Hj. 04–1. Hj. 05

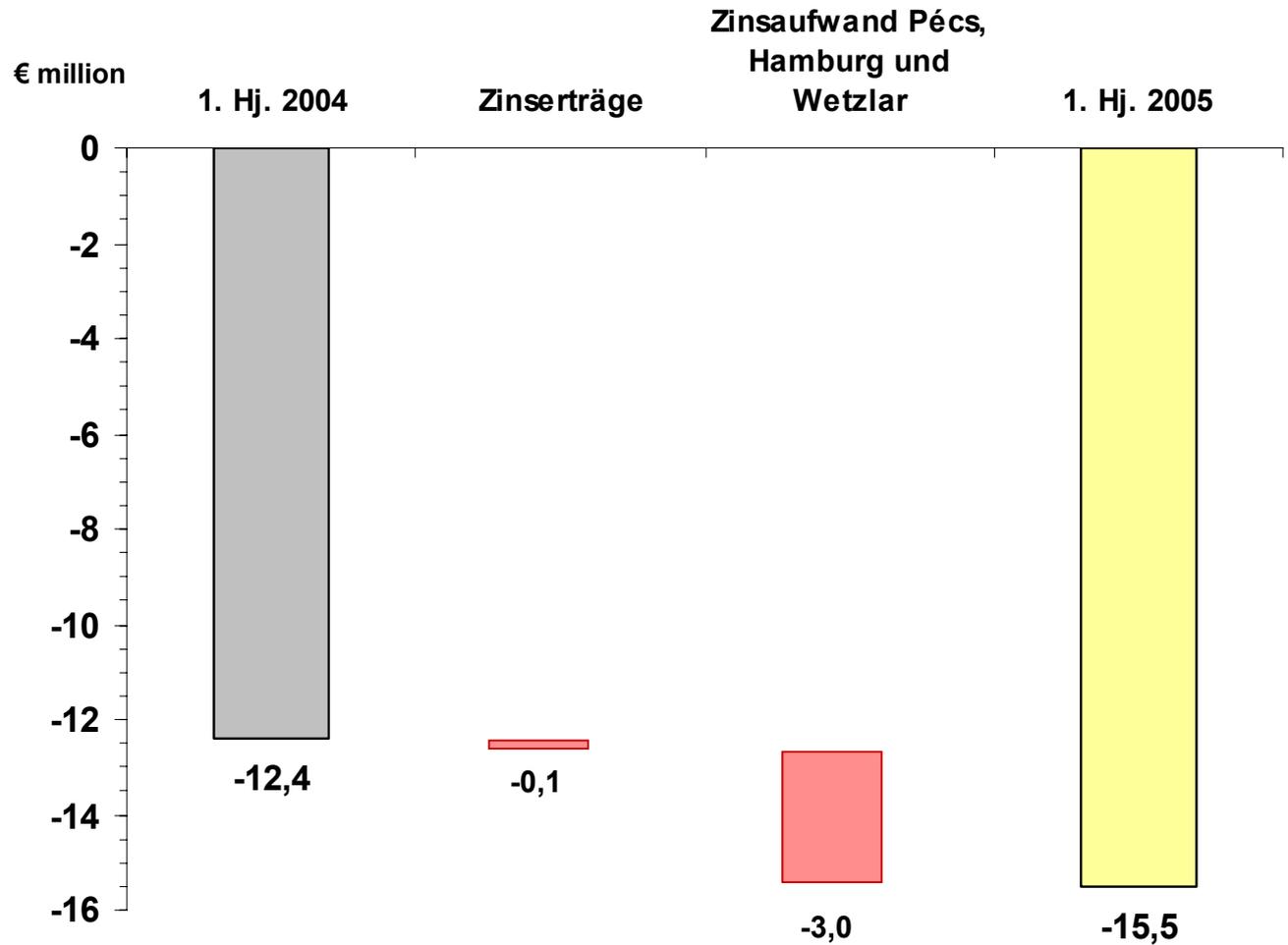
EBIT: +17 %
währungsbereinigt: +24 %



Zinsergebnis- Brücke

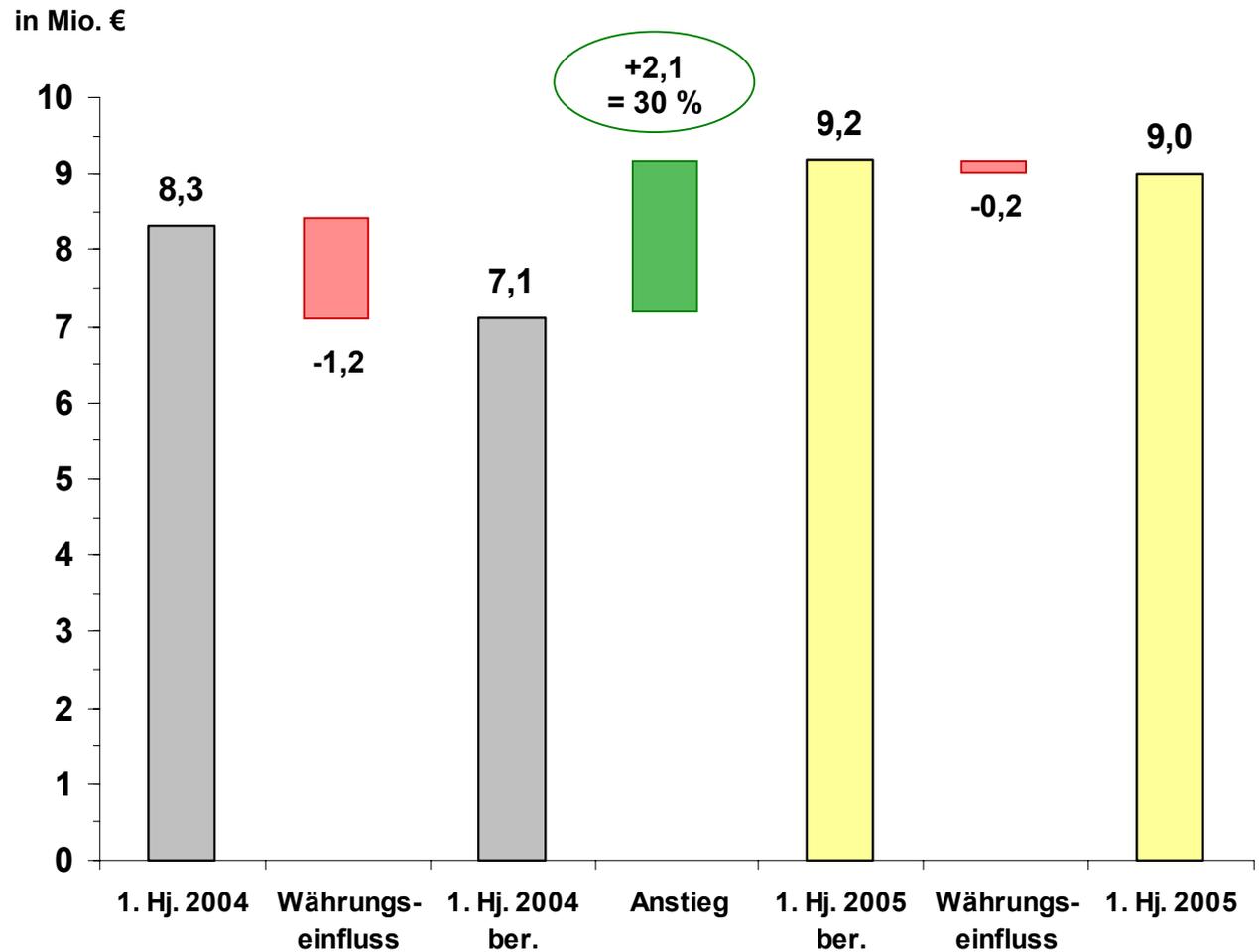
1. Hj. 04–1. Hj. 05

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

- 26.10. Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
- 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