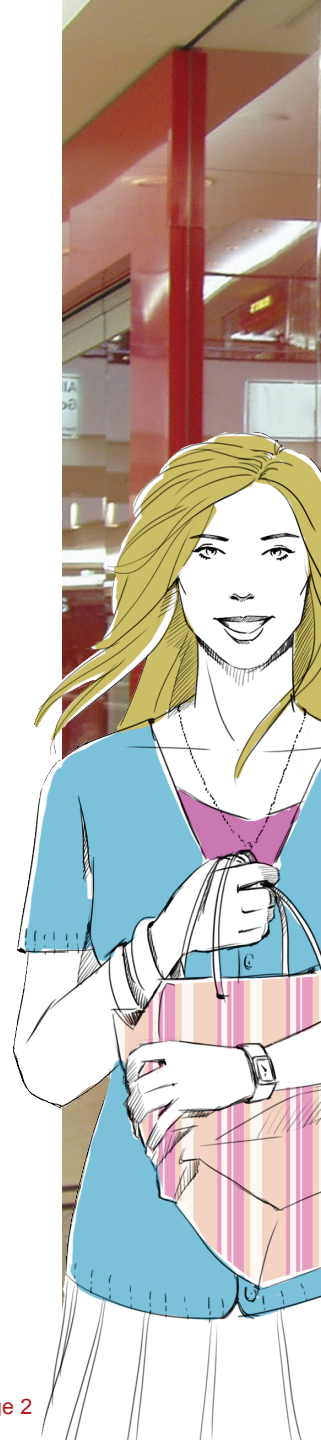




Equity Story

- Die Deutsche EuroShop investiert als einzige deutsche Aktiengesellschaft ausschließlich in ertragsstarke Shoppingcenter an erstklassigen Standorten.
- Shoppingcenter als attraktives Investment
 - kontinuierlich positive Entwicklung der Mieten
 - langfristig stabile Wertentwicklung
 - erstklassige Standorte
 - hohe Qualität der Objekte
- Für die Deutsche EuroShop zählt nicht der schnelle Erfolg, sondern langfristiges Wachstum und eine daraus resultierende solide Wertsteigerung des Portfolios.



Auf einen Blick

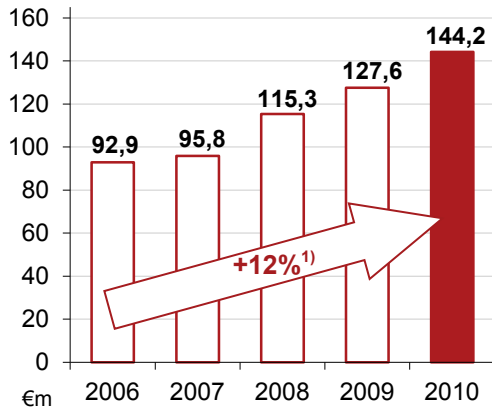
- Beteiligung an 18 Shoppingcentern in Innenstadtlage und an etablierten Standorten – 14 in Deutschland, zwei in Polen und je eines in Österreich und Ungarn
-
- | | |
|------------------|------------------------------------|
| ▪ Mietfläche | rd. 848.000 m ² * |
| Ladeneinheiten | rd. 2.170* |
| Marktwert | rd. 3,3 Mrd. €*
rd. 3,3 Mrd. €* |
| Mietvolumen p.a. | 224 Mio. €*
224 Mio. €* |
| Vermietungsstand | > 99 % |
-
- Bewertung des Portfolios 2010:
5,89 % Nettoanfangsrendite
 - Professionelles Centermanagement durch die ECE,
Europas Marktführer auf diesem Gebiet

*inkl. Erweiterung des MTZ, 100%-Sicht

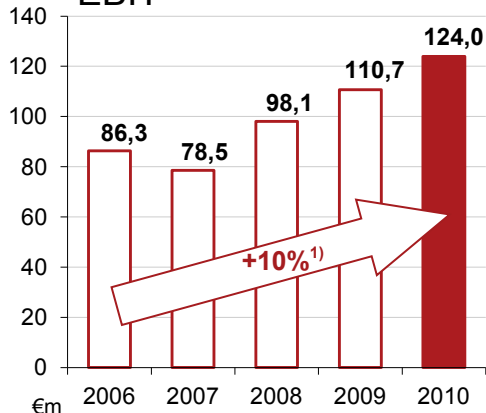


Kennzahlen

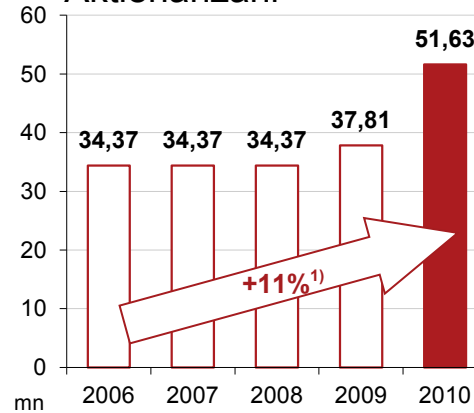
Umsatz



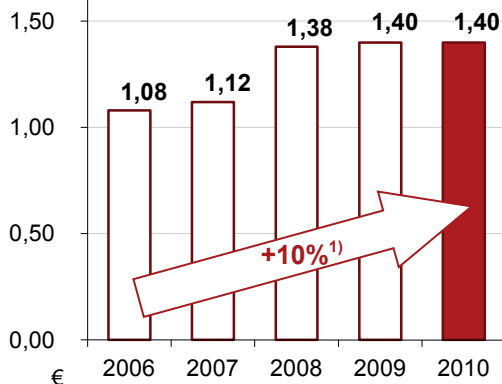
EBIT



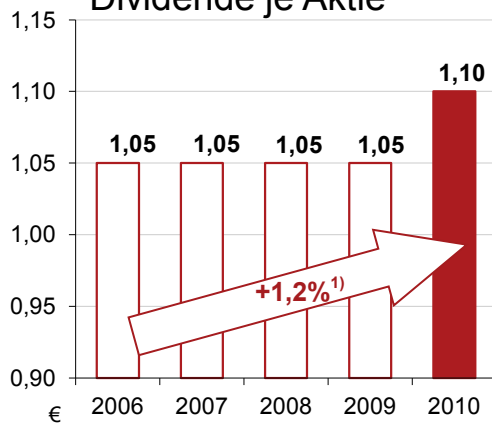
Aktienanzahl



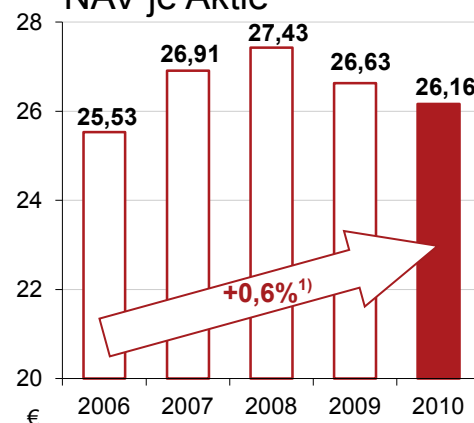
FFO je Aktie



Dividende je Aktie



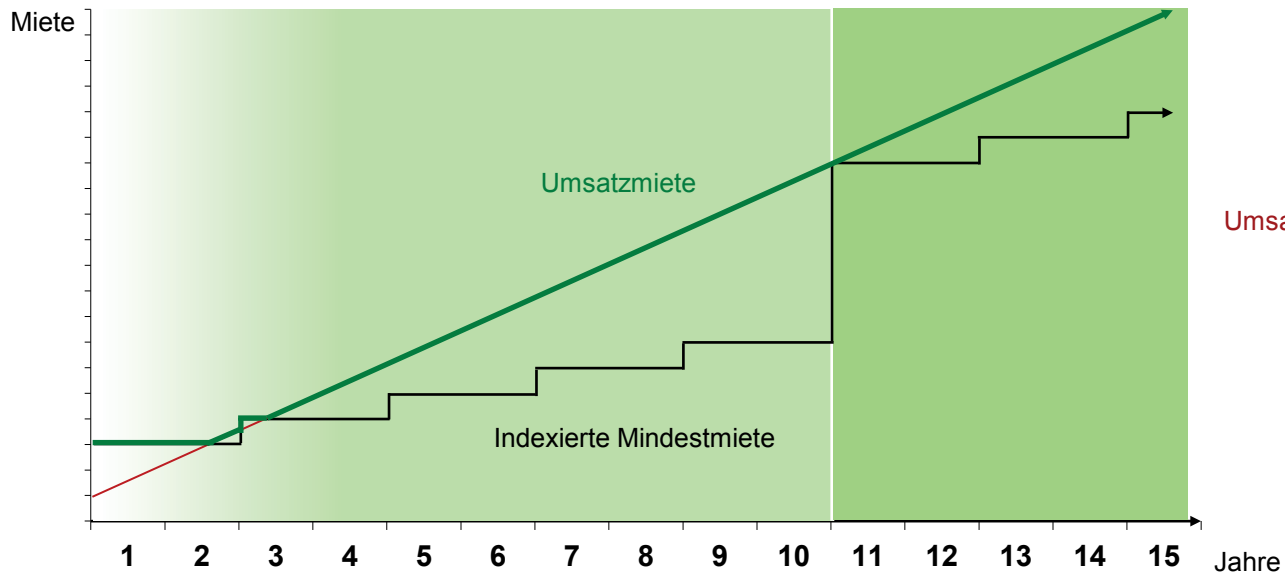
NAV je Aktie



¹⁾2006-2010, durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (CAGR)



Mietverträge



Standardisiertes
Mietensystem

Beteiligung am
Umsatzwachstum des
Einzelhandels

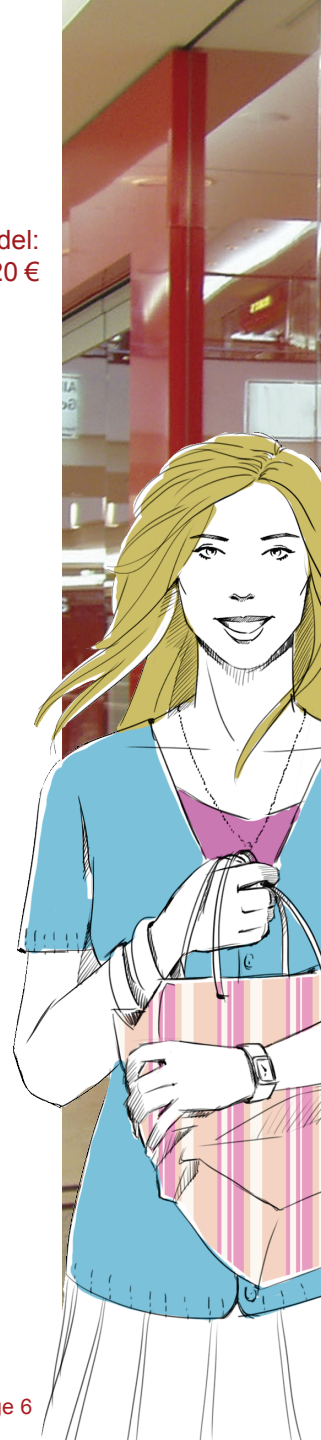
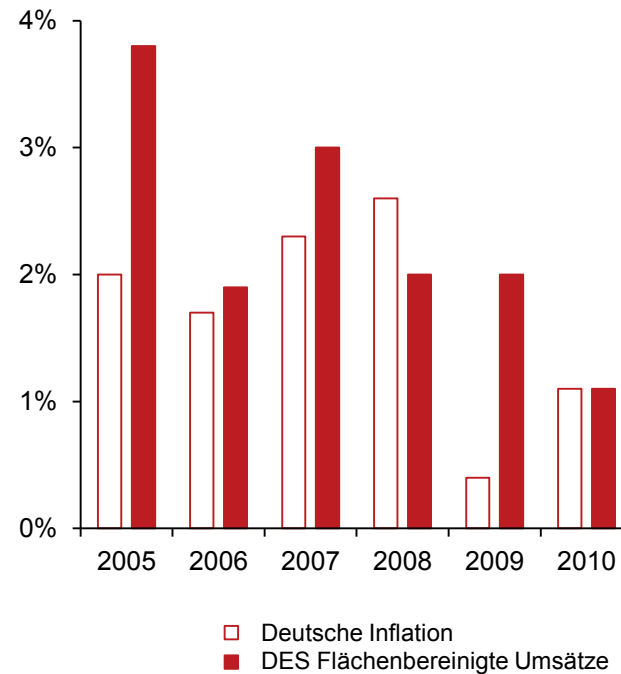
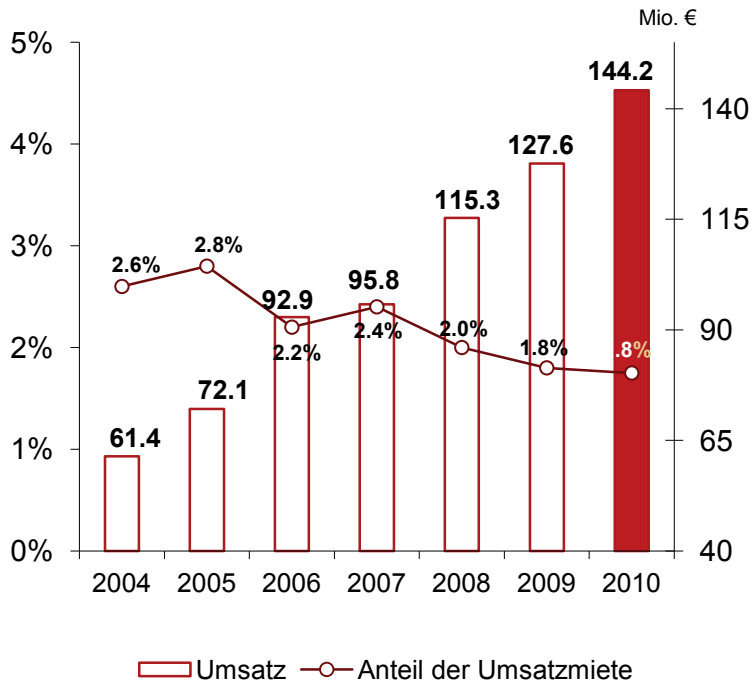
- Standardisierte Verträge:
 - 10 Jahre Laufzeit
 - keine Kündigungsmöglichkeit
 - Umsatzgebundene Miete
 - indexierte Mindestmieten
(Lebenshaltungskostenindex)



Mietverträge

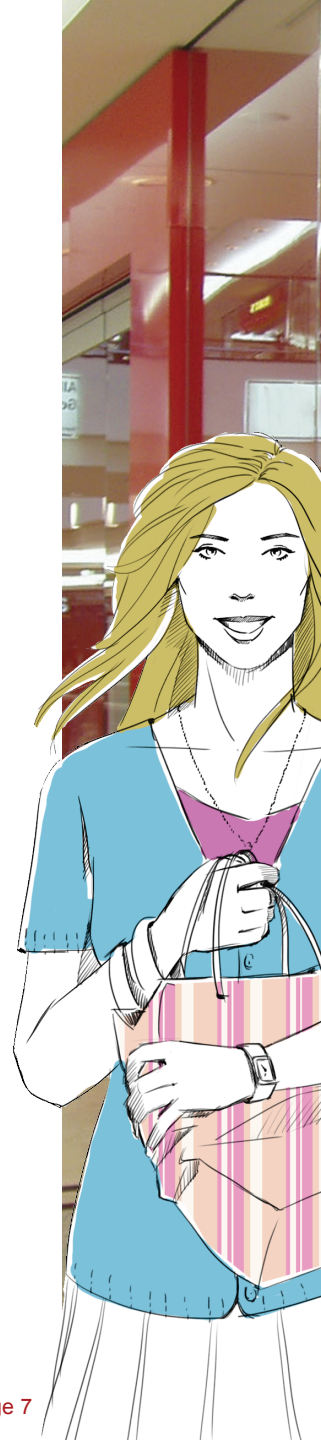
- Ø Miete per m² und Jahr: 250 €
- Ø Umsatz per m² und Jahr: 4.700 €
- Verhältnis Miete/Umsatz: 7-11 %
- Ø Restmietlaufzeit: 7 Jahre

Ø im deutschen Einzelhandel:
3.420 €



Ziele

- Langfristige Steigerung des Net Asset Value
- “Kaufen & halten”-Strategie
- Dauerhaft attraktive Dividenden
Dividendenrendite: aktuell ca. **4,1 %**
- Investment-Fokus: Deutschland und bis zu 25 % Europa
- Expansion des Portfolios um jährlich 10 %
 - durch die Akquisition neuer Shoppingcenter
 - durch die Erhöhung bestehender Beteiligungen
 - durch Erweiterungen der Shoppingcenter



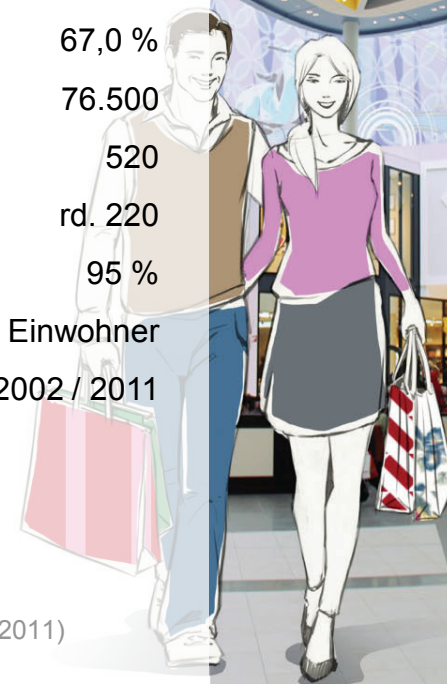
Portfolio





	A10 Center	Main-Taunus-Zentrum	Altmarkt-Galerie
Standort	Wildau/Berlin	Sulzbach/Frankfurt	Dresden
Beteiligung	100 %	52,0 %	67,0 %
Mietfläche in m²	120.000	117.000*	76.500
Parkplätze	4.000	4.500*	520
Anzahl Geschäfte	rd. 180	rd. 170*	rd. 220
Vermietungsstand	100 %	100 %	95 %
Einzugsgebiet	rd. 1,2 Mio. Einwohner	rd. 2,2 Mio. Einwohner	rd. 1,0 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	1996 / 2011	1964 / 2004 / 2011	2002 / 2011

*inkl. Erweiterung (Eröffnung November 2011)



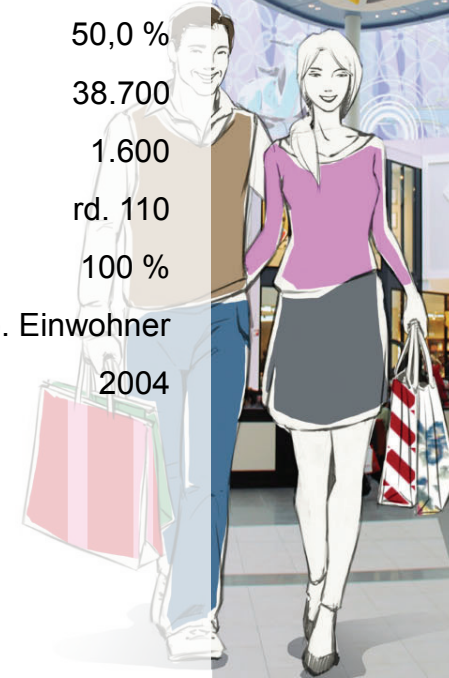


Rhein-Neckar-Zentrum

Billstedt-Center

Phoenix-Center

Standort	Viernheim	Hamburg	Hamburg
Beteiligung	99,9 %	100 %	50,0 %
Mietfläche in m²	69.000	43.400	38.700
Parkplätze	3.500	1.500	1.600
Anzahl Geschäfte	rd. 100	rd. 110	rd. 110
Vermietungsstand	100 %	99 %	100 %
Einzugsgebiet	rd. 1,4 Mio. Einwohner	rd. 0,7 Mio. Einwohner	rd. 0,6 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	1972 / 2003	1969 / 1977 / 1996	2004



**Standort****Forum**

Wetzlar

Allee-Center

Hamm

City-Galerie

Wolfsburg

Beteiligung

65,0 %

88,9 %

100 %

Mietfläche in m²

34.300

34.000

30.800

Parkplätze

1.700

1.300

800

Anzahl Geschäfte

rd. 110

rd. 85

rd. 95

Vermietungsstand

100 %

99 %

100 %

Einzugsgebiet

rd. 0,5 Mio. Einwohner

rd. 1,0 Mio. Einwohner

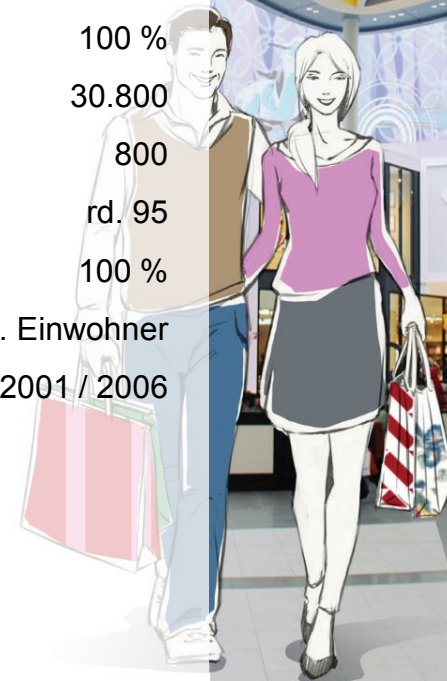
rd. 0,3 Mio. Einwohner

Eröffnung / Umbau

2005

1992 / 2003 / 2009

2001 / 2006



**Rathaus-Center**

Dessau

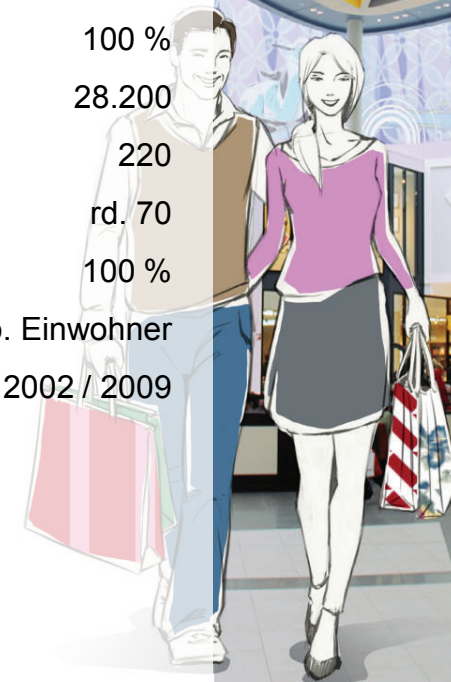
City-Arkaden

Wuppertal

City-Point

Kassel

Standort			
Beteiligung	94,9 %	100 %	100 %
Mietfläche in m²	30.400	28.700	28.200
Parkplätze	840	650	220
Anzahl Geschäfte	rd. 80	rd. 90	rd. 70
Vermietungsstand	97 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	rd. 0,5 Mio. Einwohner	rd. 0,7 Mio. Einwohner	rd. 0,8 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	1995	2001 / 2004	2002 / 2009





Stadt-Galerie

Stadt-Galerie

Standort	Passau	Hameln
Beteiligung	75,0 %	100 %
Mietfläche in m²	27.300	25.900
Parkplätze	470	510
Anzahl Geschäfte	rd. 90	rd. 100
Vermietungsstand	100 %	100 %
Einzugsgebiet	rd. 0,4 Mio. Einwohner	rd. 0,4 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	2008	2008





Galeria Bałtycka

Danzig, Polen

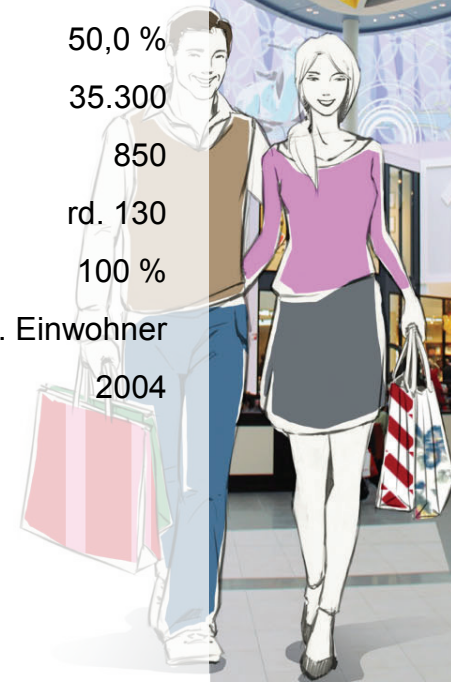
City Arkaden

Klagenfurt, Österreich

Árkád

Pécs, Ungarn

Standort			
Beteiligung	74,0 %	50,0 %	50,0 %
Mietfläche in m²	39.500	36.900	35.300
Parkplätze	1.100	880	850
Anzahl Geschäfte	rd. 200	rd. 120	rd. 130
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	rd. 1,1 Mio. Einwohner	rd. 0,4 Mio. Einwohner	rd. 0,5 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	2007	2006	2004





Galeria Dominikanska

Breslau, Polen

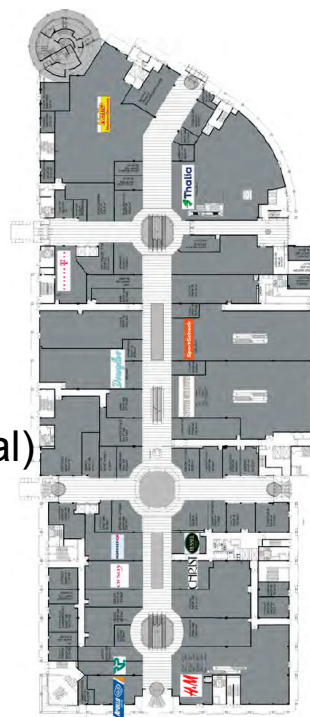
Standort	Breslau, Polen
Beteiligung	33,3 %
Mietfläche in m²	32.900
Parkplätze	920
Anzahl Geschäfte	rd. 100
Vermietungsstand	100 %
Einzugsgebiet	rd. 1,3 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	2001



Kauf des Allee-Center Magdeburg



- rd. 51.400 m² Mietfläche, davon 35.000 m² Einzelhandelsfläche, 150 Geschäfte
- Vermietungsstand: 99 %
- 0,7 Mio. Einwohner im Einzugsgebiet
- Investitionsvolumen: rd. 118 Mio. €
- Die Deutsche EuroShop kauft 50 % (share deal)
- Der Erwerb steht noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Bundeskartellamtes
- Erwartete Nettoanfangsrendite: 6,0 %



Erweiterung des Main-Taunus-Zentrum



- Verkaufsfläche: zusätzlich 12.000 m² (derzeit 79.000 m²)
- 70 neue Geschäfte
- rd. 74 Mio. € Gesamtinvestitionsvolumen
- Eröffnung für November 2011 geplant
- August 2011 Vorvermietungsstand: rd. 98 %
- Erwartete Nettoanfangsrendite: > 10 %



Unsere Mieter

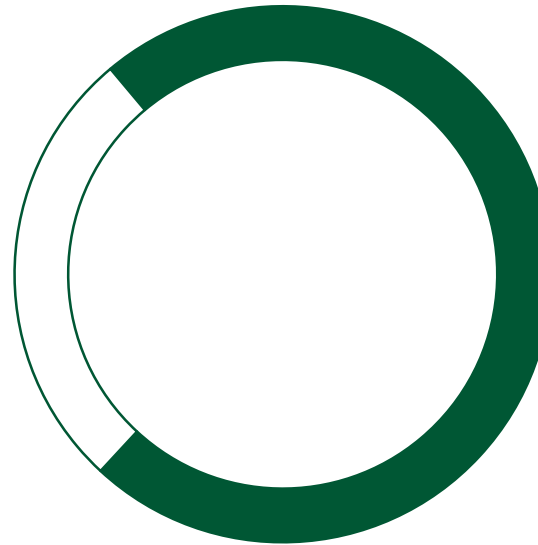


Namhafte Mieter



Mieterstruktur, Top-10-Mieter*

▪ Metro-Gruppe	6,8 %
▪ Douglas-Gruppe	4,6 %
▪ H&M	2,6 %
▪ New Yorker	2,3 %
▪ REWE	2,1 %
▪ Peek & Cloppenburg	2,0 %
▪ C&A	1,9 %
▪ Inditex Gruppe	1,7 %
▪ Deichmann	1,7 %
▪ Esprit	1,3 %
Summe	27,0 %



Andere Mieter

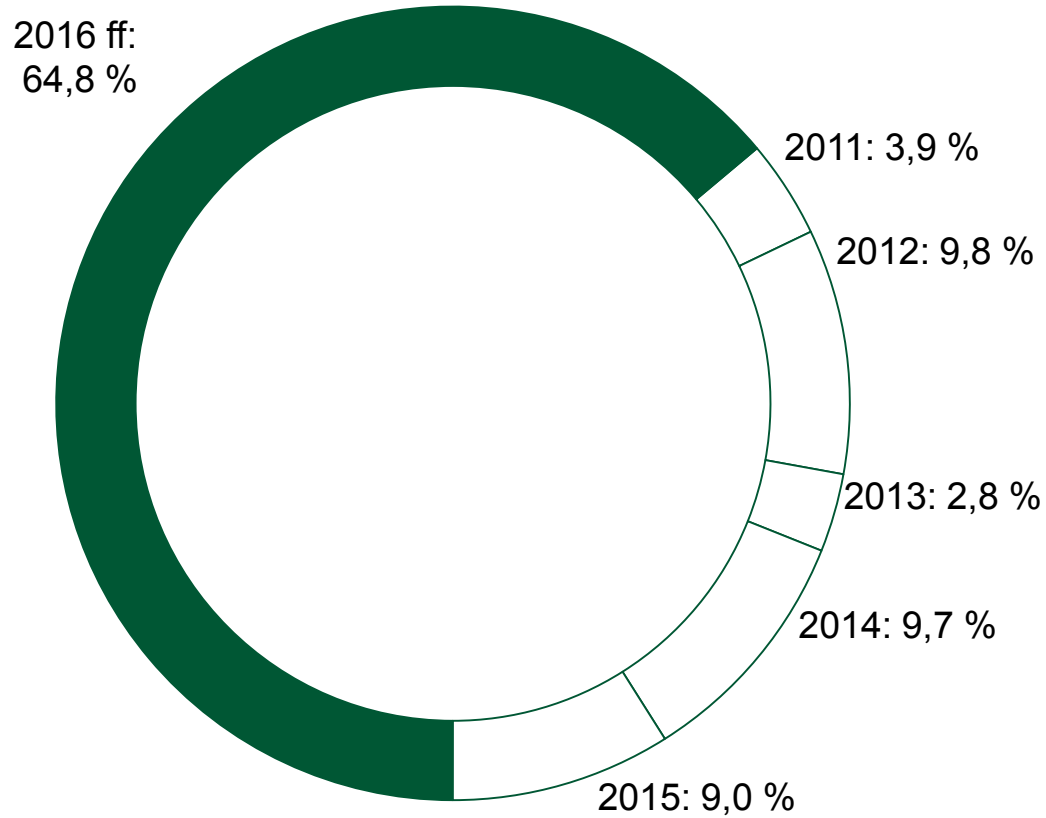
Summe 73,0 %

Geringe Abhängigkeit von den Top-10-Mietern



*in % der Mieteinnahmen, Stand 31. Mai 2011, ohne Erweiterungen

Laufzeitenstruktur der Mietverträge*



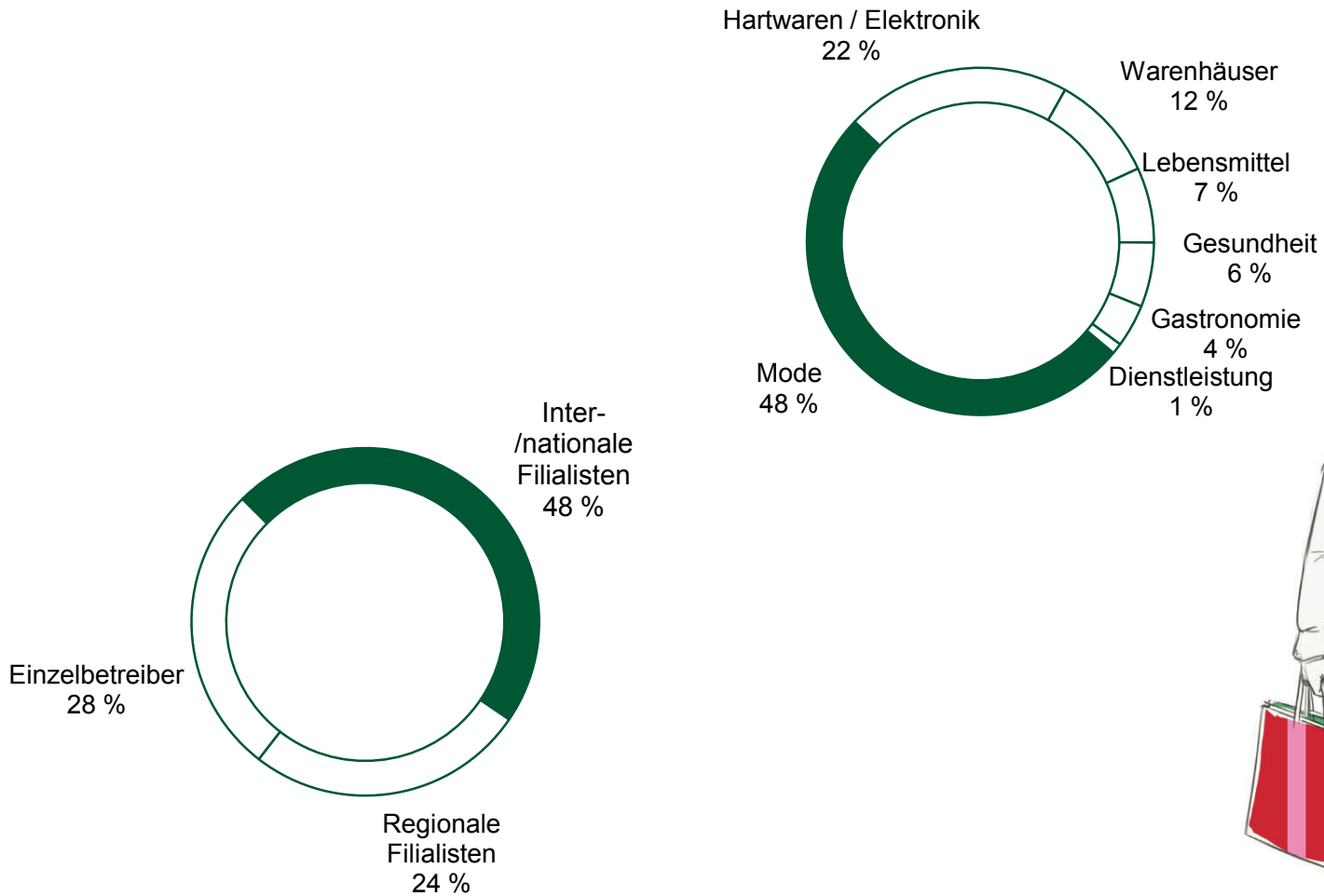
Langfristige Mietverträge sichern die Mieterlöse

Ø Restmietlaufzeit 7 Jahre



*in % der Mieteinnahmen, Stand 31. Mai 2011, ohne Erweiterungen

Branchen- und Mietermix*



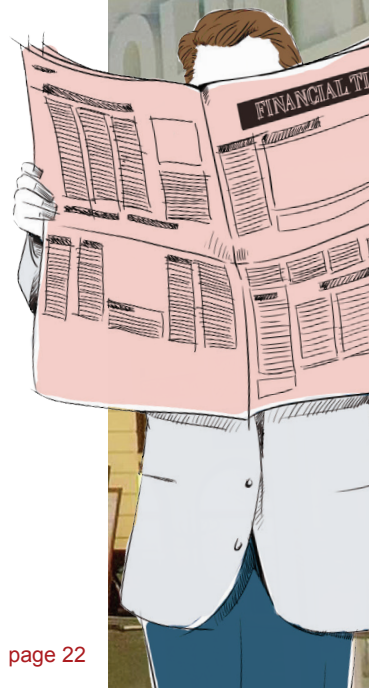
*in % der Mieteinnahmen, Stand 31. Dez. 2010, ohne Erweiterungen und Billstedt



Kennzahlen H1 2011

Mio. €	01.01.-30.06.2011	01.01.-30.06.2010	+/-
Umsatz	91,1	70,4	29%
Nettobetriebsergebnis	81,5	63,0	29%
EBIT	78,4	60,8	29%
Finanzergebnis	-38,8	-29,6	-31%
EBT vor Bewertung	39,6	31,2	27%
Bewertungsergebnis	-0,9	0,0	
EBT	38,7	31,2	24%
Konzernergebnis	32,3	26,0	24%
FFO je Aktie (€)	0,77	0,68	28%
Ergebnis je Aktie (€)	0,63	0,57	11%

€ million	30.06.2011	31.12.2010	+/-
Eigenkapital	1.502,7	1.527,4	-2%
Bankverbindlichkeiten	1.362,1	1.288,2	6%
sonst. Verbindlichkeiten	37,6	46,9	-20%
Bilanzsumme	3.010,2	2.963,6	2%
Eigenkapitalquote	49,9%	51,5%	
LTV-Verhältnis	47%	47%	



Vereinbarte Neu- und Anschlussfinanzierungen

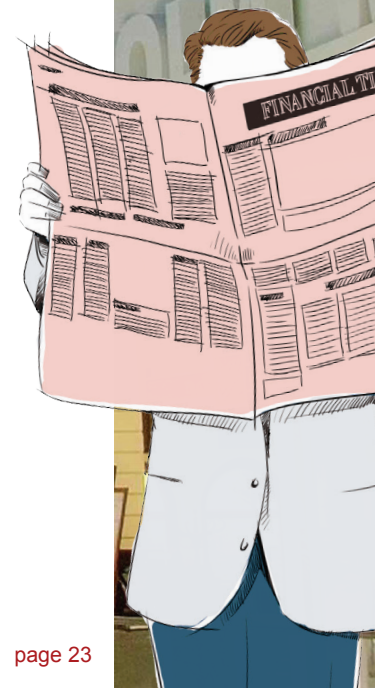
Datum	Banken	Summe*	Zinsen	Verbleibende Restlaufzeit
Aug 09	1	50.200	6,01%	0
	1	82.000	5,92%	4.3
Jan 10				
Jan 11	1	85.100	5,65%	3
Jun 11	1	58.700	4,98%	2
	1	17.000	4,84%	2
Jun 11	1	34.160	5,71%	1
	1	21.997	5,37%	1
Aug 11	1	50.000	5,53%	2.75
Aug 11				
Aug 11				
Aug 11				
Sep 11	1	56.000	5,45%	3
	1	56.500	5,55%	3
Dez 11				
Summe	10	511.657	5,57%	2,5

Banken	Summe*	Zinsen	Fälligkeit
1	132.200	4,75%	10
	125.000	4,65%	10
1	31.800	4,18%	10
1	20.000	4,18%	10
1	10.000	4,18%	10
1	19.200	4,38%	9
1	37.400	4,70%	10
	37.400	4,60%	10
1	34.160	4,63%	10
1	21.997	4,70%	10
1	50.000	2,63%	2.75
	25.000	3,79%	8.3
1	41.000	2,63%	2
1	80.000	4,07%	10
	20.000	3,50%	10
1	20.000	3,50%	10
1	20.000	3,50%	10
	20.000	3,50%	10
1	15.000	3,50%	10
1	14.000	3,50%	10
	3.600	3,50%	10
	20.000	2,50%	2
15	797.757	4,14%	8,8

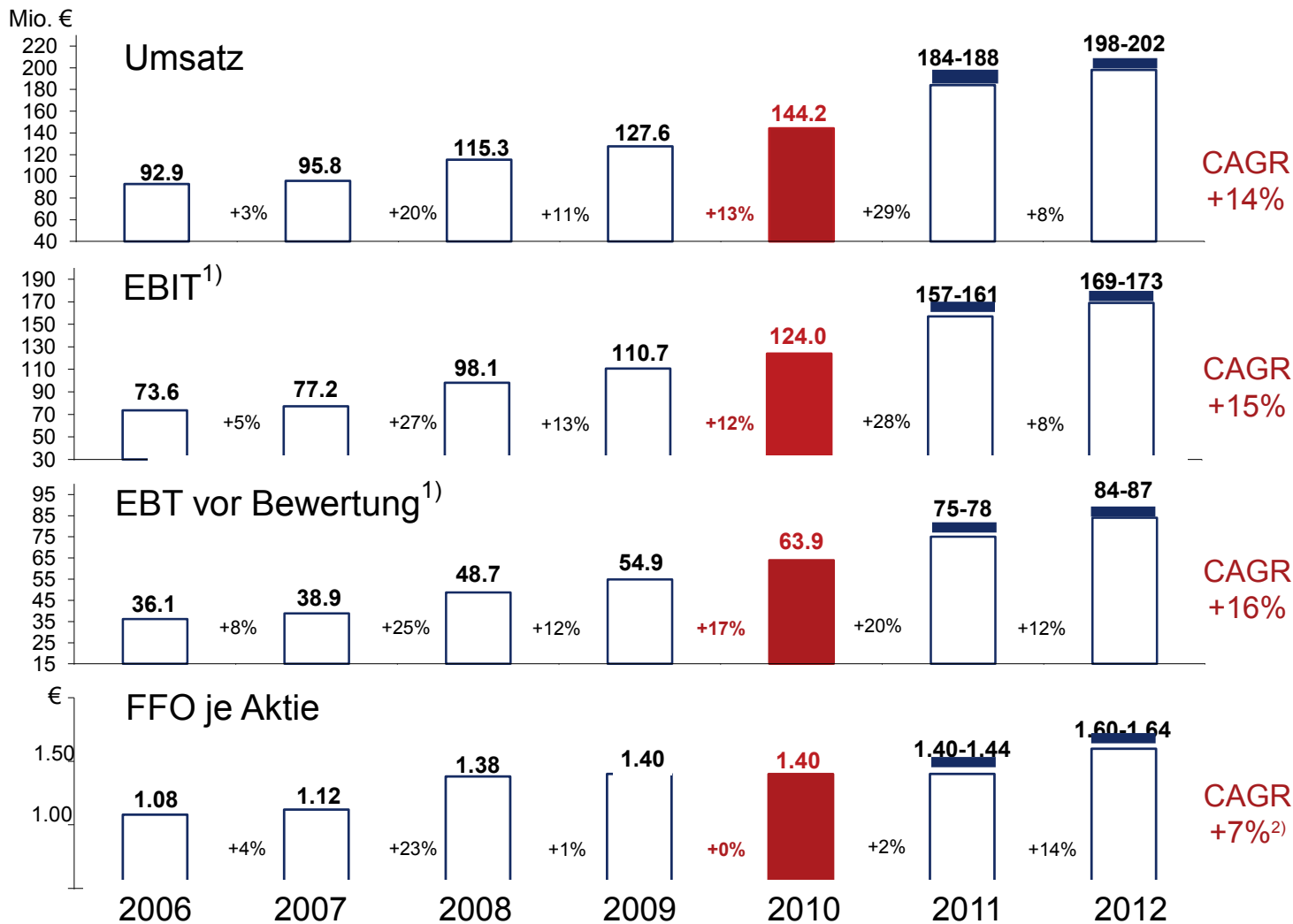
Seit 2009 wurden
46 % aller
Darlehen
neu verhandelt

Noch nicht
abgeschlossen

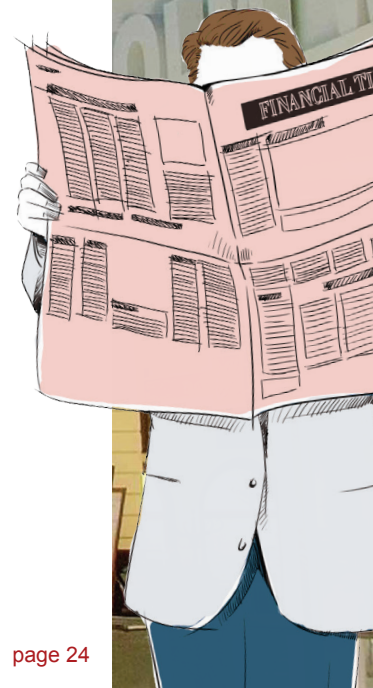
*in Mio. €



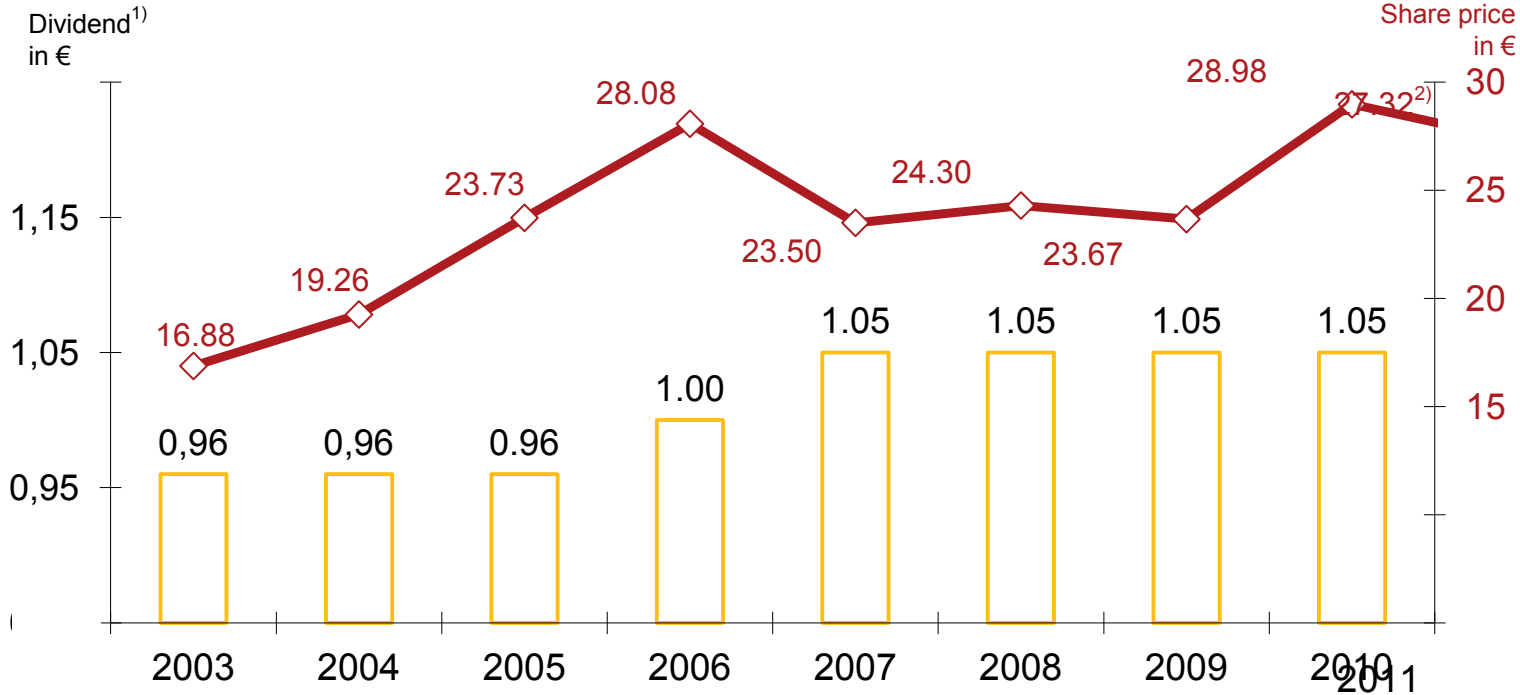
Ausblick



¹⁾ Unter Anpassung der Sondereffekte durch Verkäufe ²⁾ verwässert



Dividend & Performance



Performance

DES:

1 Jahr (2010): +28,1 %

3 Jahre: +41.2% = +12,2 % p.a.

5 Jahre: +50.6% = +8,5 % p.a.

seit IPO (2001) = +9,7 % p.a.

DAX:

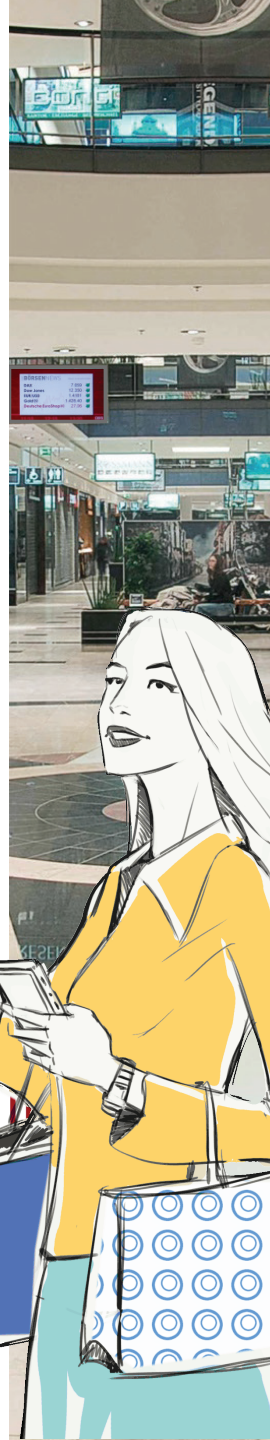
+16,1 %

-5,0 % p.a.

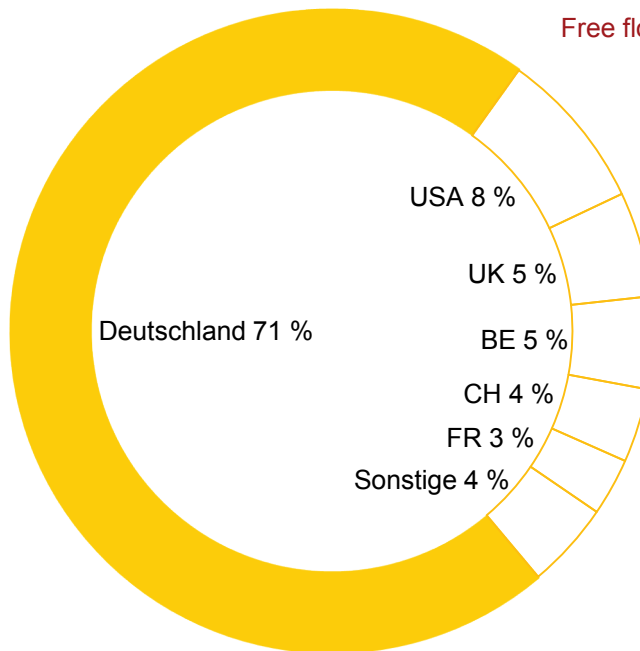
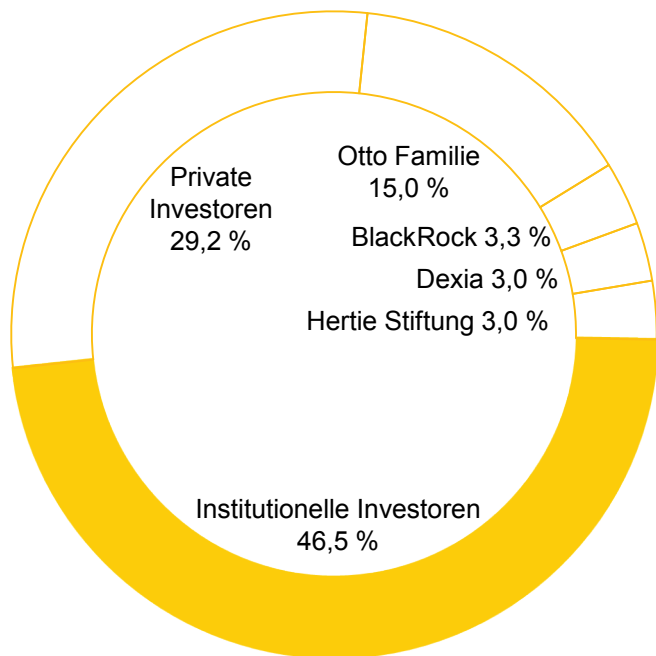
+5,0 % p.a.

+0,8 % p.a.

¹⁾Für das jeweilige Vorjahr bezahlte Dividende ²⁾Stand: 8. Sep. 2011



Aktionärsstruktur



9.800 Aktionäre

Free float: 85,0 %



*Stand: 16. Aug. 2011

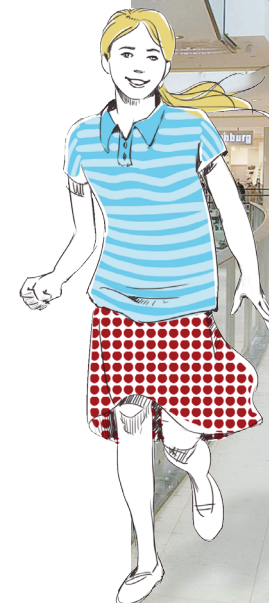
10 Gründe für ein Investment in die Aktie der DES

1. Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter investiert
2. Erstklassige Standorte
3. Bewährte, konservative Strategie
4. Stabiler, langfristig planbarer Cashflow
5. Aktionärsfreundliche Dividendenpolitik
6. Erfahrenes Management
7. Exzellente Leistungsbilanz
8. Nahezu 100%ige Vollvermietung
9. Inflationsgesicherte Mietverträge
10. Substanz mit Wachstumspotenzial

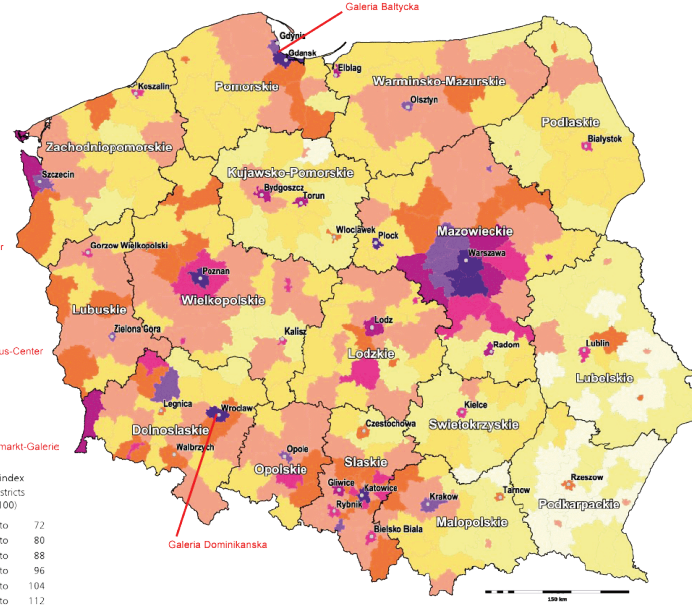
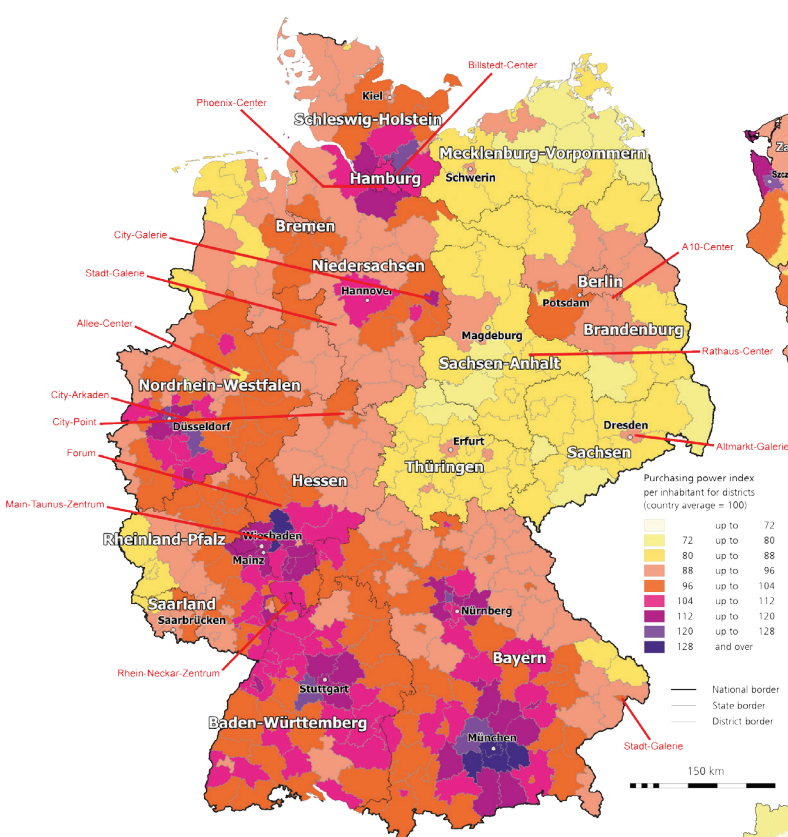


Kennzahlen der Aktie

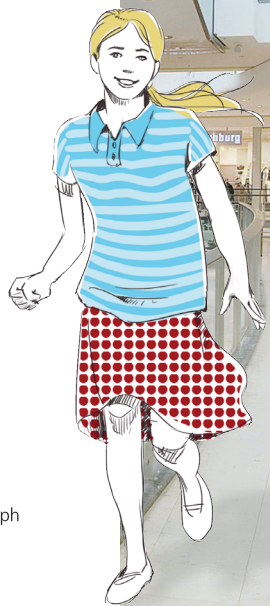
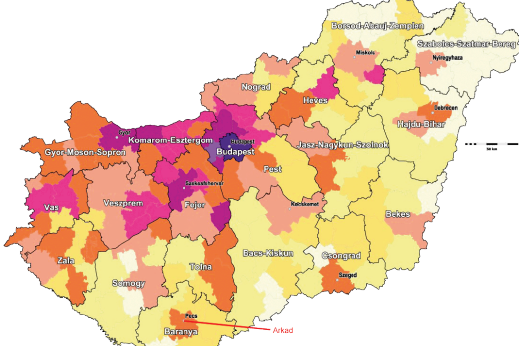
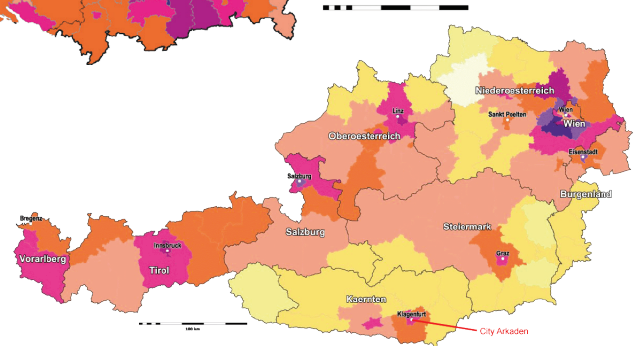
Börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	€51.631.400,00
Aktienanzahl	51.631.400
Gattung	Namensaktien
Dividende 2010 (17.06.2011)	€1,10
52W Hoch	€29,18
52W Tief	€22,50
Kurs (18.09.2011)	€27,32
Marktkapitalisierung	€1.3 Mrd.
Durchschnittlicher Tagesumsatz (12 Monate)	116.000 Aktien
Indizes	MDAX, EPRA, GPR, MSCI Small Cap Prime Standard
Amtlicher Markt	Frankfurt and XETRA Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München and Stuttgart
Freiverkehr	
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker	DEQ, Reuters: DEQGn.DE
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler, WestLB



Kaufkraftkarten



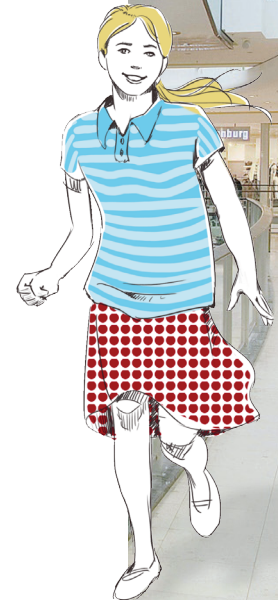
GfK Purchasing Power



© GfK GeoMarketing | www.gfk-geomarketing.de | Karte erstellt mit RegioGraph

Finanzkalender 2011

- 15.-16.09. Deutsche EuroShop Real Estate Summer, Wolfsburg-Dessau-Berlin
- 22.09. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 28.09. UniCredit German Investment Conference, München
- 04.10. Expo Real, Munich
- 19.10. Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
- 05.11. Hamburger Börsentag
- 10.11. **Zwischenbericht 9M 2011**
- 14.11. Roadshow Zürich, Rabo
- 16.-17.11. WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
- 17.11. Aufsichtsratssitzung, Hamburg
- 23.11. Roadshow Brüssel, Petercam
- 29.11.-02.12. Berenberg European Conference, Pennyhill



Kontakt

Deutsche EuroShop AG

Investor & Public Relations

Oderfelder Straße 23

20149 Hamburg

Tel. +49 (40) 41 35 79 - 20 / -22

Fax +49 (40) 41 35 79 - 29

E-Mail: ir@deutsche-euroshop.com

Web: www.deutsche-euroshop.com

 deutsche-euroshop.com/IRmail

 facebook.com/euroshop

 flickr.com/desag

 slideshare.net/desag

 twitter.com/des_ag

 youtube.com/DeutscheEuroShop

Important Notice: Forward-Looking Statements

Statements in this presentation relating to future status or circumstances, including statements regarding management's plans and objectives for future operations, sales and earnings figures, are forward-looking statements of goals and expectations based on estimates, assumptions and the anticipated effects of future events on current and developing circumstances and do not necessarily predict future results.

Many factors could cause the actual results to be materially different from those that may be expressed or implied by such statements.

Deutsche EuroShop does not intend to update these forward-looking statements and does not assume any obligation to do so.



Claus-Matthias Böge
Chief Executive Officer



Olaf G. Borkers
Chief Financial Officer



Patrick Kiss
Head of Investor & Public Relations



Nicolas Lissner
Manager Investor & Public Relations

