

The image features a painting of two men in the upper left corner, smiling and holding shopping bags. The man in the foreground is wearing a white shirt and a dark vest, and is holding a large red shopping bag. The bag has the logo 'DES' in large white letters, with 'Deutsche EuroShop AG' written below it in smaller white letters. The background is a solid, deep red color.

The Art of Shopping

Analysten- und Bilanzpressekonferenz 2004

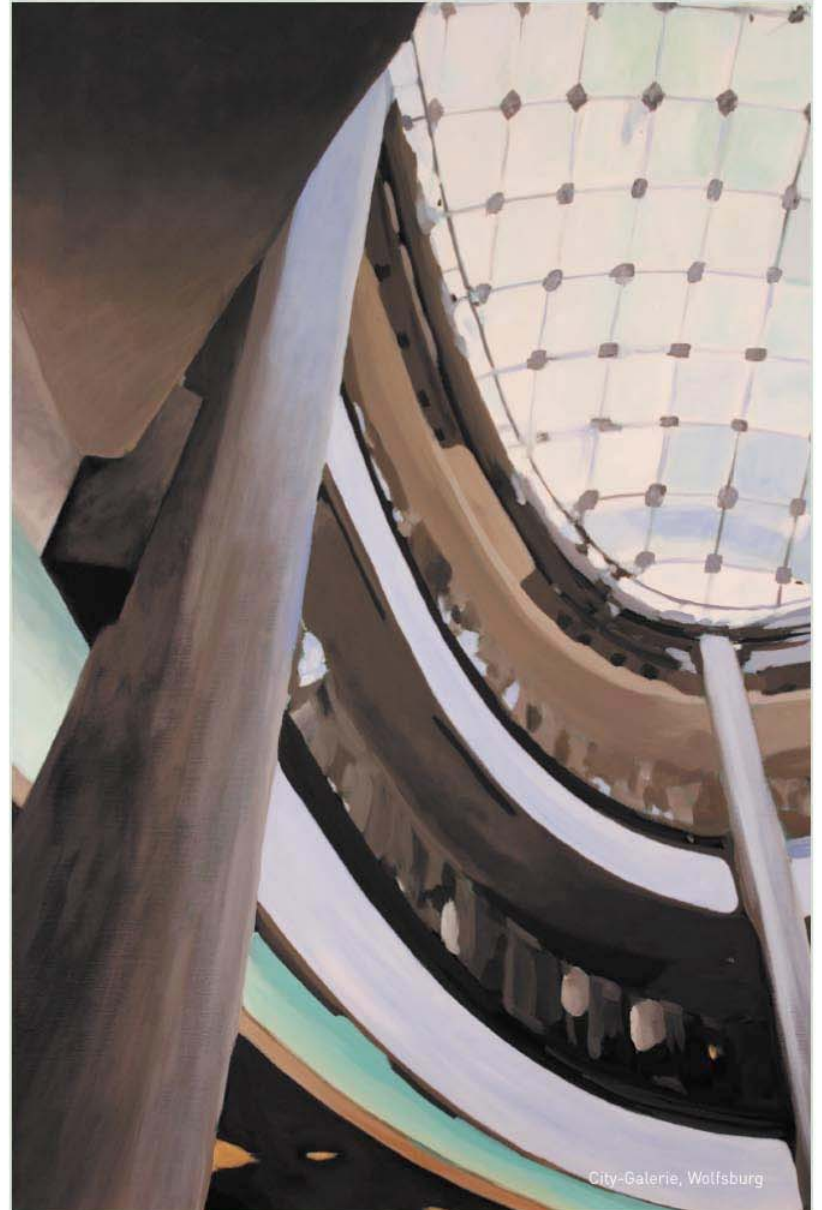
Phoenix-Center Hamburg, 18. April 2005

Agenda

1. Highlights 2004
2. Umstellung von HGB auf IFRS
3. Ergebnisse 2004 und Net Asset Value
4. Ausblick

The Art of Shopping

Highlights 2004



Highlights 2004

- | | |
|------------------|--|
| Januar | Aufnahme in den EPRA-Index |
| Februar | Richtfest des Phoenix-Center Hamburg |
| März | Erstmalige Veröffentlichung des Net Asset Value
Eröffnung des Shoppingcenters Árkád Pécs, Ungarn |
| Juni | Richtfest des Forum Wetzlar
Hauptversammlung / Dividende in Höhe von 1,92 € je Aktie |
| Juli | Verkauf des Centro Commerciale Friuli in Udine/Italien
Gewinn des „Capital-Investor-Relations-Preis 2004“ |
| August | Beteiligung an City-Arkaden in Klagenfurt/Österreich |
| September | Aufnahme in den MDAX
Eröffnung des Phoenix-Center Hamburg |

Neue Beteiligung City-Arkaden Klagenfurt

65 % Vorvermietung
1 Jahr vor Eröffnung



Beteiligung DES	50 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 120
Mietfläche in m ²	30.000	Vermietungsstand	65 %
		Einzugsgebiet	0,4 Mio. Menschen
Stellplätze	850	Eröffnung	Frühjahr 2006

Eröffnungen Pécs und Hamburg



Standort
Beteiligung
Mietfläche in m²
Stellplätze
Anzahl Geschäfte
Vermietungsstand
Einzugsgebiet
Eröffnung / Umbau

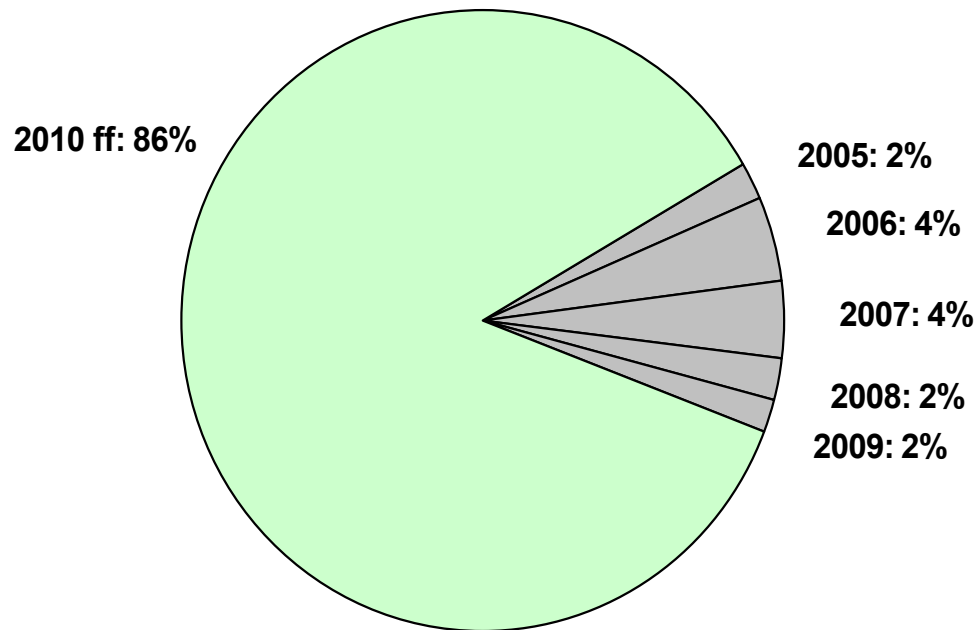
Árkád
Pécs, Ungarn
50,0%
34.200
850
rd. 130
99%
0,5 Mio. Einw.
Mrz. 2004

Phoenix-Center
Hamburg
50,0%
39.000
1.600
rd. 110
96%
0,6 Mio. Einw.
Sep. 2004

Laufzeitenstruktur der Mietverträge*

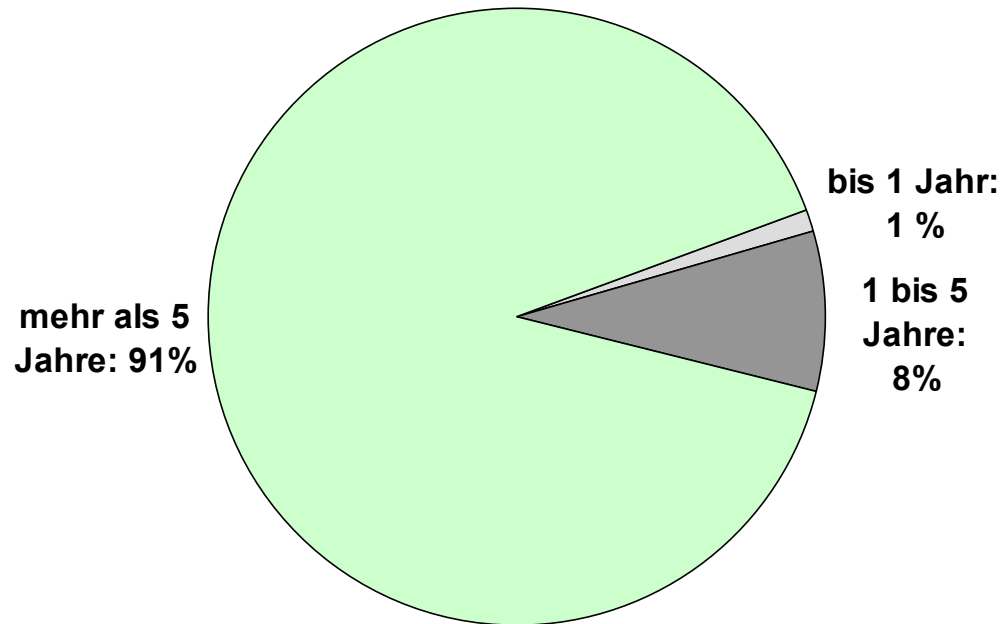
Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse

Ø Restmietlaufzeit
> 8 Jahre



Laufzeiten der Verbindlichkeiten

Ø Effektivzinssatz
5,66 %

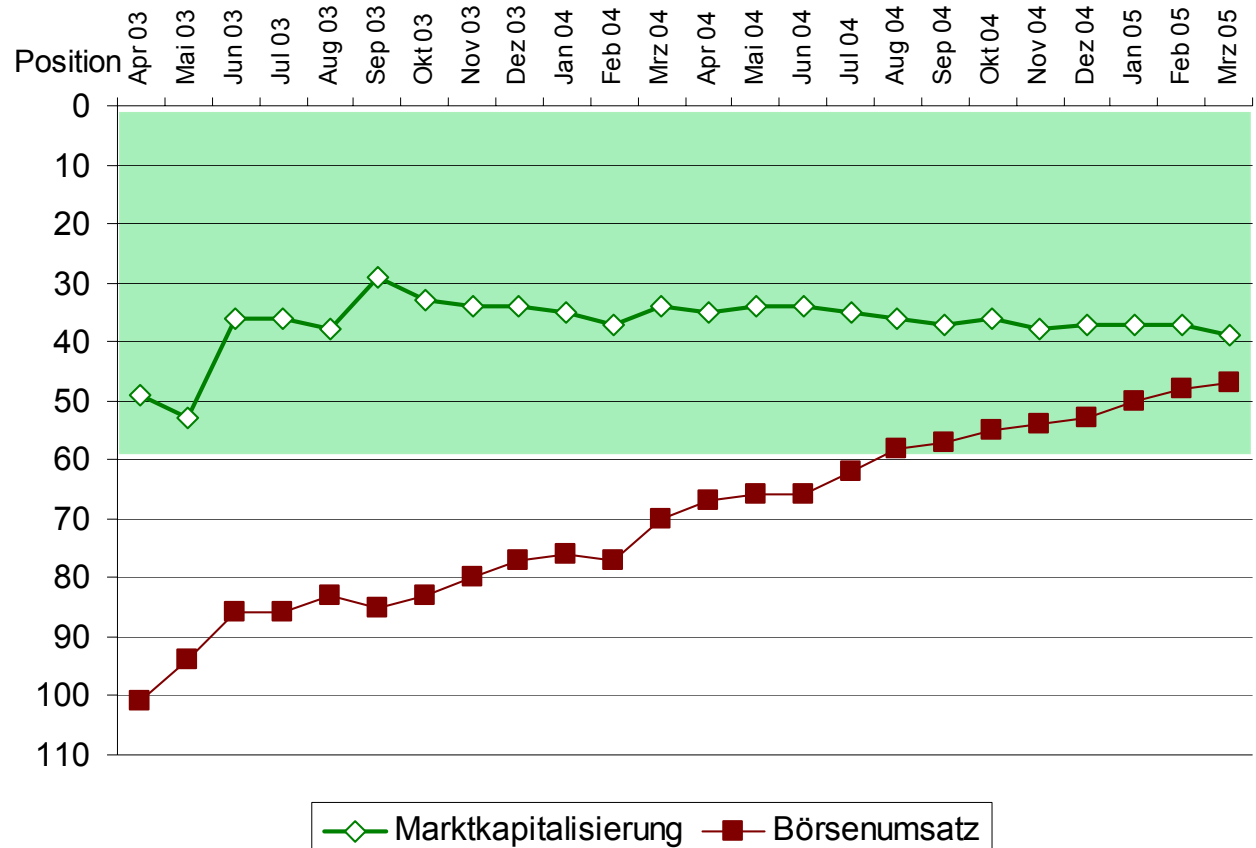


Etablierung im MDAX

60/60 Regel

Marktkapitalisierung:
Berechnung auf Monatsbasis

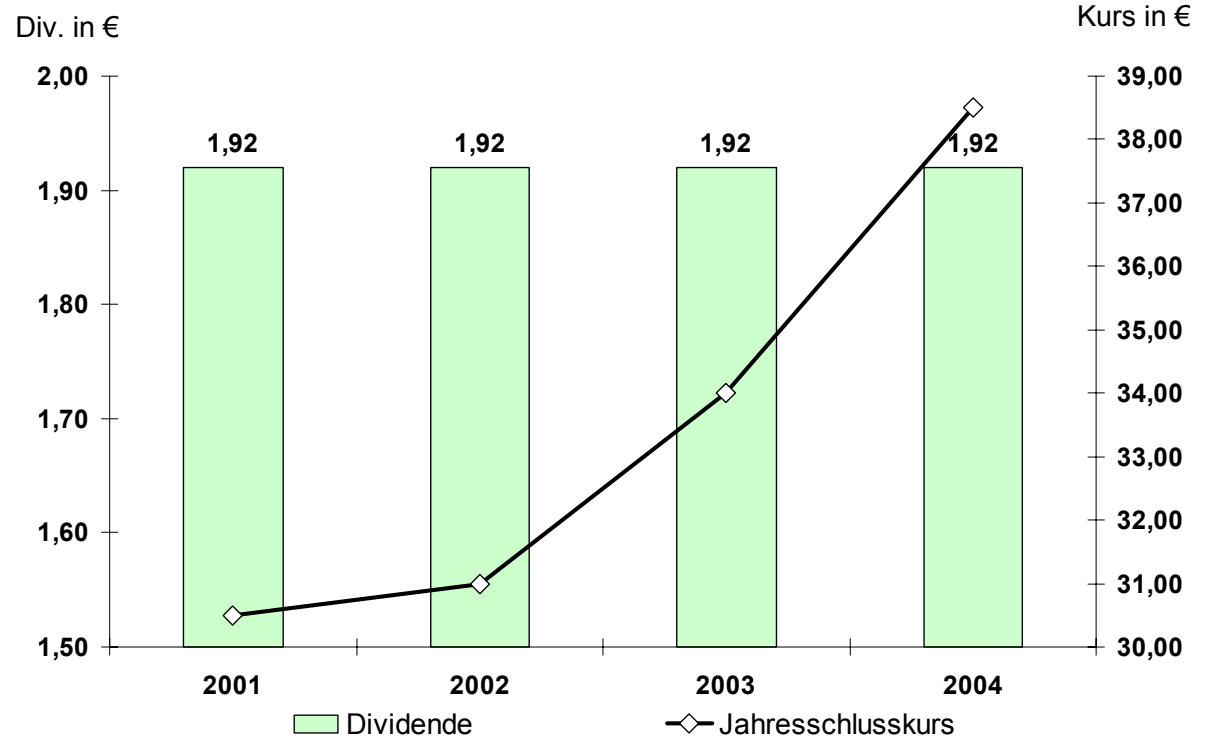
Börsenumsatz:
Berechnung auf 12-Monatsbasis



Dividendenpolitik Kontinuität

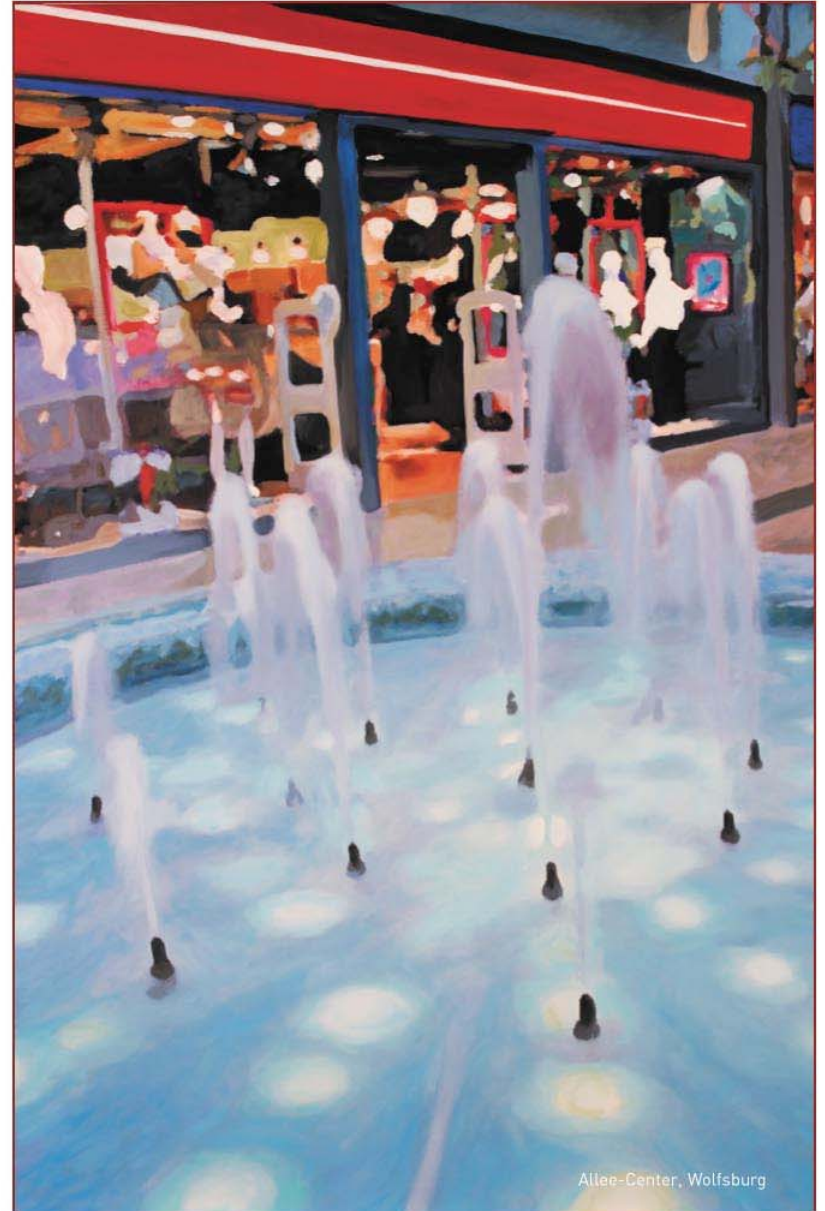
**Steuerfreie Dividende
von 1,92 € je Aktie**

**Performance 2004:
+20 %**



The Art of Shopping

Umstellung von HGB auf IFRS



Allee-Center, Wolfsburg

**Prolog:
HGB → IFRS 2003**

- **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**

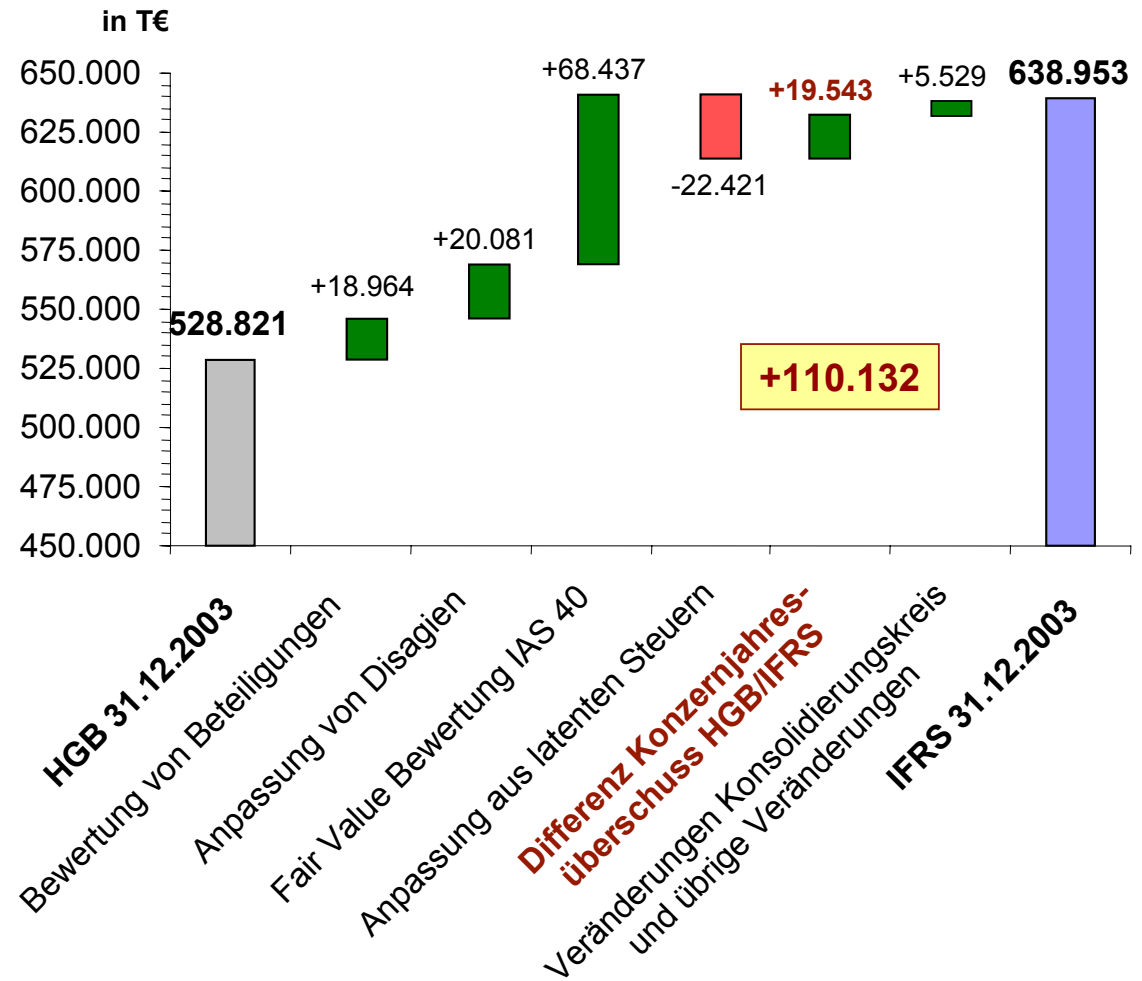
Bilanzierungs- entscheidungen

Entscheidungsalternativen	Auswirkungen auf Bilanz	Auswirkungen auf GuV
1. Renditeliegenschaften IAS 40		
1.1. at cost (Anschaffungs/Herstellungskosten)	keine	keine
1.2. Fair value (Marktwerte)	ja	ja
2. Finanzinstrumente IAS 39		
2.1. at cost (Anschaffungs/Herstellungskosten)	keine	keine
2.2. Fair value (Marktwerte)		
2.2.1. erfolgswirksame Verbuchung von Wertänderungen	ja	ja
2.2.2. erfolgsneutrale Verbuchung von Wertänderungen	ja	nein

**Auswirkungen auf
die Vermögenslage
2003**

in T€	HGB	IFRS	Abw.	Anteil Quoten- konsolidierung an Abw.
Anlagevermögen	851.845	1.095.444	243.599	93.998
Umlaufvermögen	128.837	145.012	16.175	15.909
Bilanzsumme Aktiva	980.682	1.240.456	259.774	109.907
Eigenkapital	528.821	638.953	110.132	11.389
Minderheitenanteile	6.876	56.348	49.472	0
Summe Eigenkapital	535.697	695.301	159.604	11.389
Bankverbindlichkeiten	408.642	481.412	72.770	93.157
sonstige Verbindlichkeiten	36.343	63.743	27.400	5.361
Bilanzsumme Passiva	980.682	1.240.456	259.774	109.907

**Überleitung
Konzernerneigenkapital
von HGB auf IFRS
zum 31.12.2003**



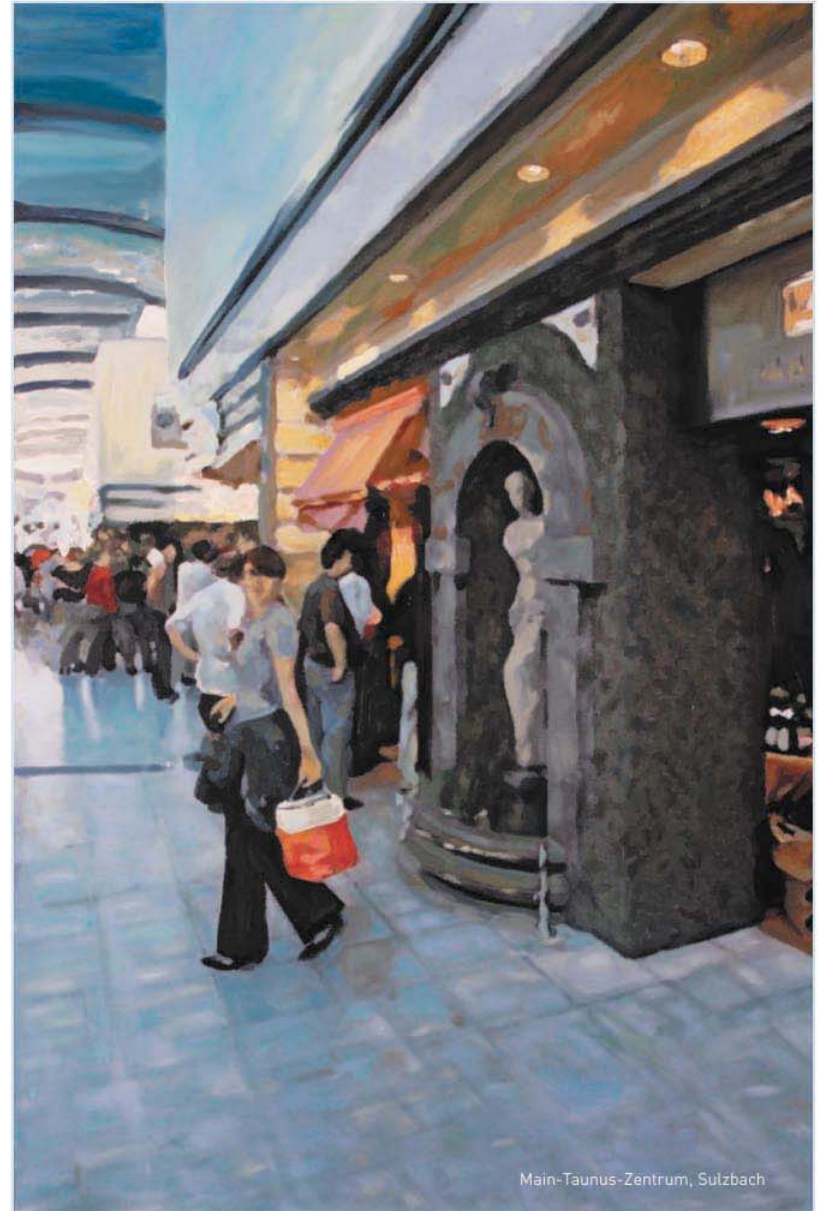
Auswirkungen auf die Ertragslage 2003

HGB → IFRS
+19.543 T€

in T€	2003	Davon Anteil Quoten- konsolidierung
Jahresüberschuss nach HGB 31.12.2003	-524	0
Miet- und sonstige Erträge	8.912	8.907
Sonstige Aufwendungen	-4.789	-4.711
Abschreibungen	22.380	0
Aufwendungen und Erträge aus der Bewertung von Finanzinstrumenten und Immobilien	5.550	-1.535
Zinsergebnis	-7.613	-4.208
Erträge aus Beteiligungen	-3.030	-3.030
Steuern	228	-354
Ergebnisanteile anderer Gesellschafter	-2.095	0
Jahresüberschuss nach IFRS	19.019	-4.931

The Art of Shopping

Ergebnisse 2004



Main-Taunus-Zentrum, Sulzbach

Bilanz 2004

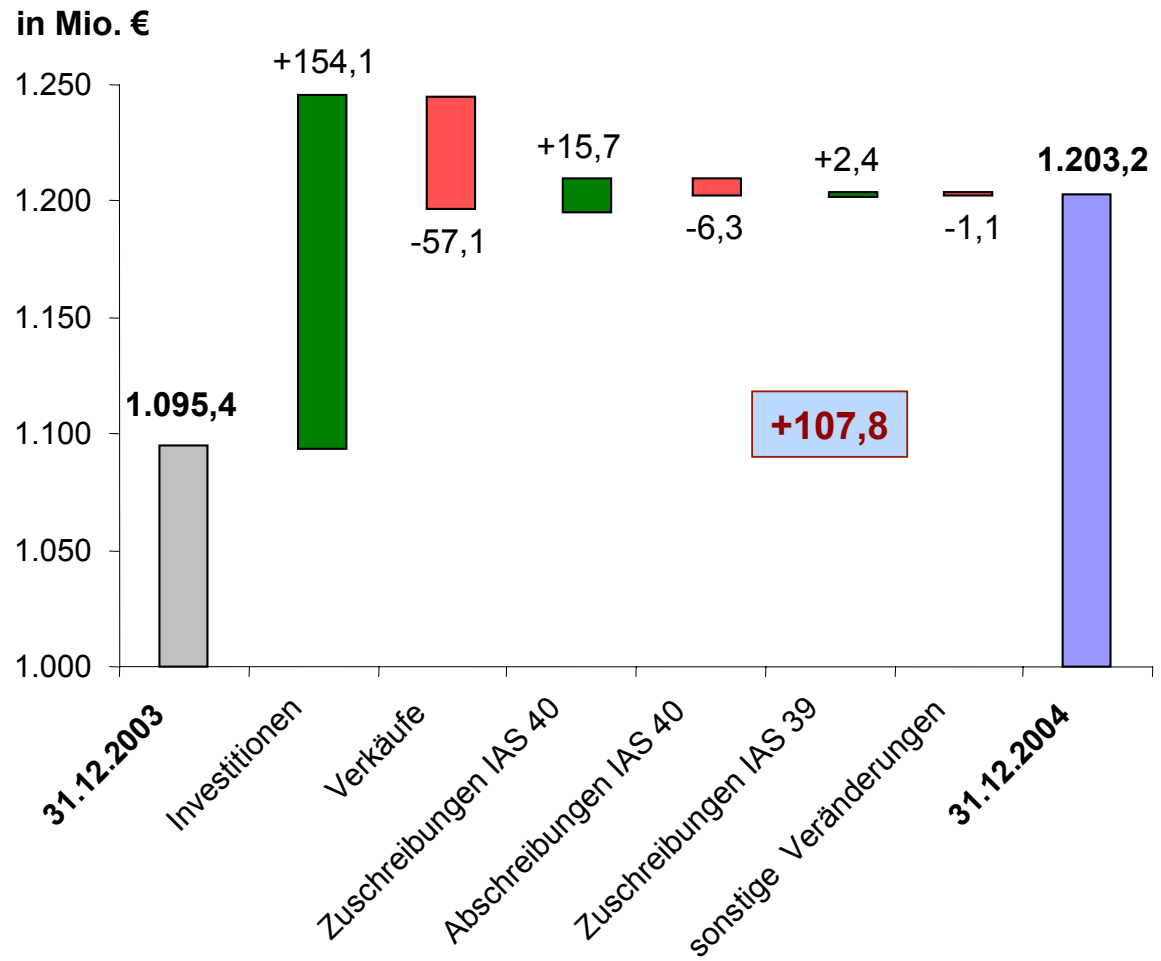
in T€	2004	2003	Veränderung
Anlagevermögen	1.203.251	1.095.444	107.807
Umlaufvermögen	166.957	145.012	21.945
Bilanzsumme Aktiva	1.370.208	1.240.456	129.752
Eigenkapital	684.412	695.301	-10.889
Langfristige Verpflichtungen	597.662	476.646	121.016
Passive latente Steuern	51.676	43.586	8.090
Kurzfristige Verpflichtungen	36.458	24.923	11.535
Bilanzsumme Passiva	1.370.208	1.240.456	129.752

Überleitung Anlagevermögen

Ø Investitionsrating
weiter A (sehr gut)

Breslau und Pécs
starten mit A-Rating

Ø Cap rate von 6,20 %
auf 6,54 % gestiegen



Zusammenfassung

▪ Umsatzerlöse	61,4 Mio. €	+6 %
▪ EBITDA	50,7 Mio. €	+25 %
▪ EBIT	50,7 Mio. €	+25 %
▪ Konzern- jahresüberschuss	27,7 Mio. €	+46 %
▪ Gewinn je Aktie	1,78 €	+46 %
▪ NAV je Aktie	43,96 €	+1 %
▪ Free Cash Flow	30,7 Mio. €	+10 %

Gewinn- und Verlustrechnung 2004

in T€	2004	2003	Veränderung
Umsatzerlöse	61.421	57.879	6%
sonstige betriebliche Erträge	9.343	1.043	
Aufwendungen	-20.072	-18.385	
EBITDA	50.692	40.537	25%
Abschreibungen	-14	-13	
EBIT	50.678	40.524	25%
Zinsergebnis*	-25.312	-21.684	
Erträge aus Beteiligungen	4.799	3.485	
Bewertungsergebnis	8.018	5.550	
EBT	38.183	27.875	37%
Steuern	-11.756	-8.500	
Minderheitenanteile am Ergebnis	1.309	-356	
Konzernjahresüberschuss	27.736	19.019	46%

Ergebnis- 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

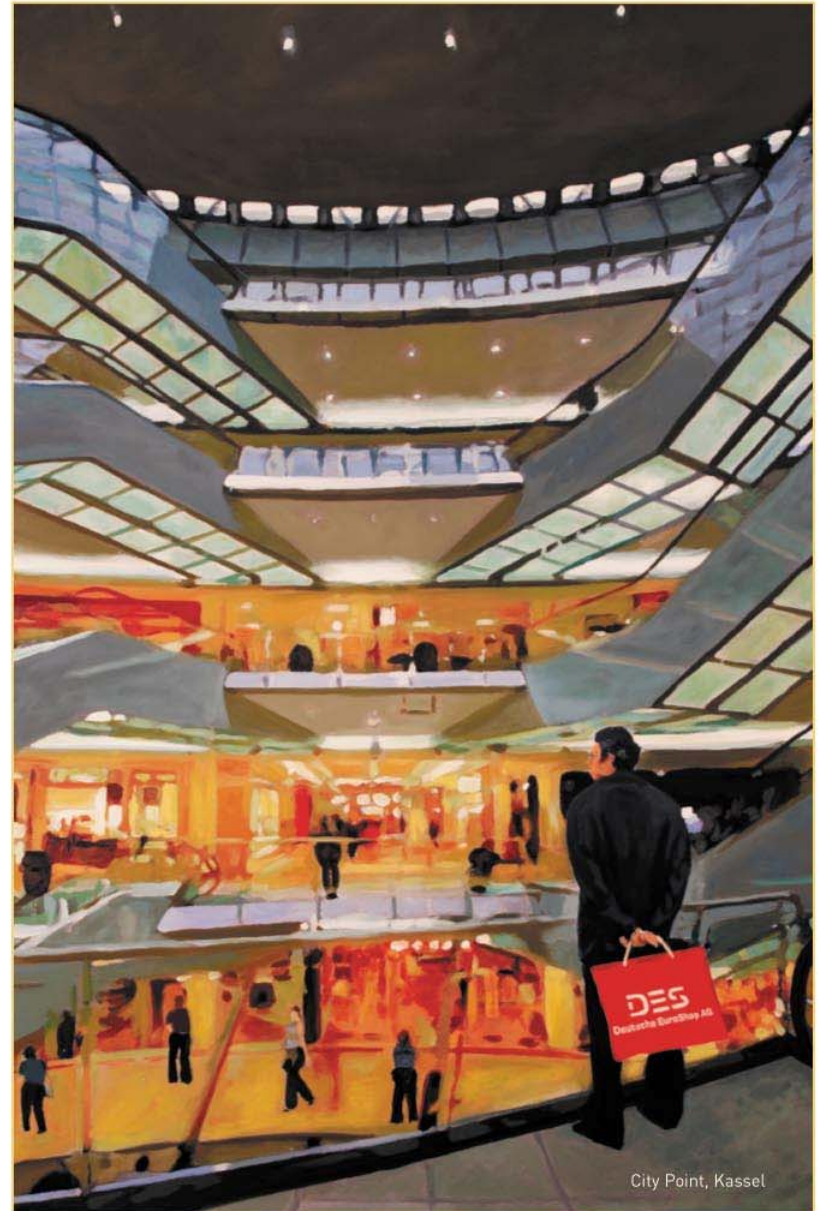
	2004	2003	Veränderung
Konzernjahresüberschuss in T€	27.736	19.019	
Ergebnis je Aktie	1,78 €	1,22 €	46%
davon			
laufendes Ergebnis je Aktie	1,32 €	0,93 €	42%
Bewertungsergebnis	0,46 €	0,29 €	59%

Net Asset Value

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

The Art of Shopping

Ausblick

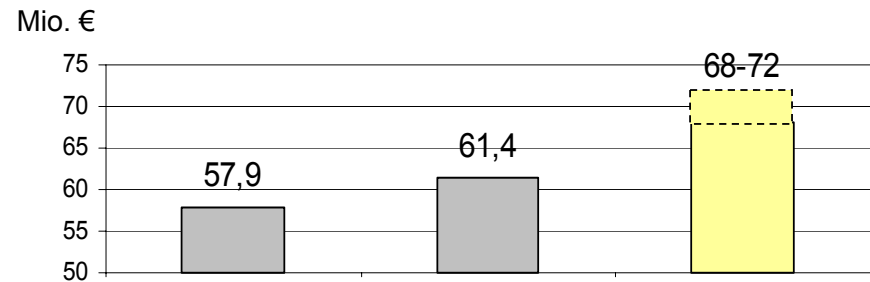


Ausblick 2005

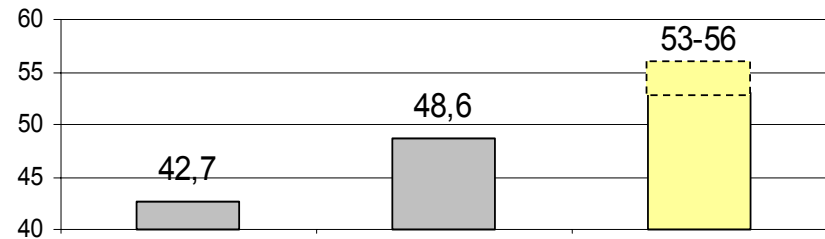
NAV 2005:
Erstbewertung
Forum Wetzlar und
Phoenix-Center Hamburg

Akquisitionsvolumen
100-150 Mio. €

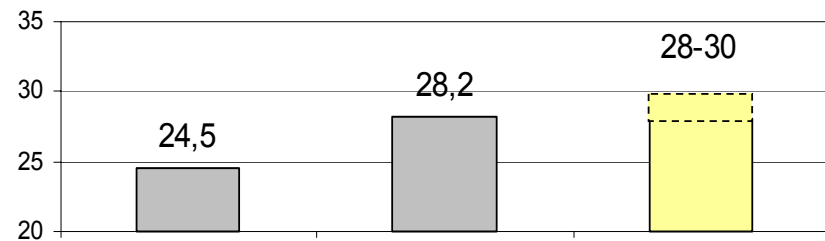
Umsatz



EBIT



EBT



2003

2004

2005

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