



DES

Deutsche EuroShop AG

Claus-Matthias Böge, CEO

Deutsches Eigenkapitalforum
Frankfurt am Main, 22. November 2004



1. Unternehmen
2. Shoppingcenter
3. Finanzen
4. Ausblick
5. Shoppingcenter-Aktie
6. Anhang

**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



Dividende im
Vordergrund

- **Anlageziele**

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

Kontinuierliches
Wachstum

- **Unternehmensziele**

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



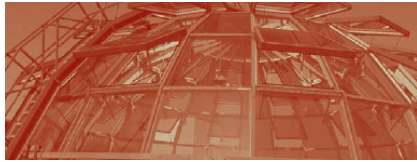
- Free Cash Flow basierte Dividendenpolitik – Rendite aktuell 5,3% nach Steuern
- Net Asset Value von 43,56 € je Aktie
- Rating: Portfolio von Feri und GfK Prisma als sehr gut (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei 50% (Plan: dauerhaft >45%)
- Unabhängiges Management mit langjähriger Erfahrung im Shoppingcenterbereich
- Anlagefokus: 75% Deutschland / 25% europäisches Ausland
- Risikostreuung durch Vielzahl von Objekten und diversifizierten Mieterbesatz



- Umsatzerlöse +3 % (bereinigt um Udine)
- Beteiligungserträge +48 %
- 4,1 Mio. € Konzernperiodenüberschuss
- Free Cash Flow +8% auf 22,5 Mio. €
- Gestiegene Einzelhandelsumsätze in DES-Shoppingcentern auf vergleichbarer Fläche in Deutschland um +3,8 % insgesamt um +4,4 %

deutscher Einzelhandel: -1,1 %

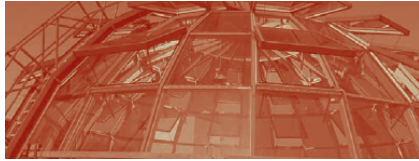
Abkopplung vom
negativen Trend
im Einzelhandel



1. Unternehmen
2. Shoppingcenter
3. Finanzen
4. Ausblick
5. Shoppingcenter-Aktie
6. Anhang

DES

Deutsche EuroShop AG



Verkauf in Italien

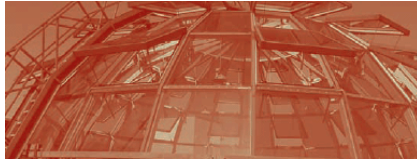
Centro Commerciale Friuli, Udine

Buchgewinn: 3,5 Mio. €



in Mio. €

Verkaufspreis	62,0
Buchgewinn	3,5
Anteil am Konzernperiodenüberschuss	3,0



Kauf in Österreich City-Arkaden, Klagenfurt

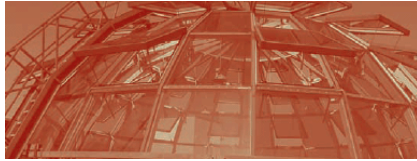
50 % Vorvermietung
18 Monate vor Eröffnung



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

DES

Deutsche EuroShop AG

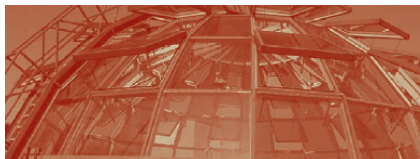


Eröffnung in Deutschland Phoenix-Center, Hamburg

100.000 Besucher am
Eröffnungstag



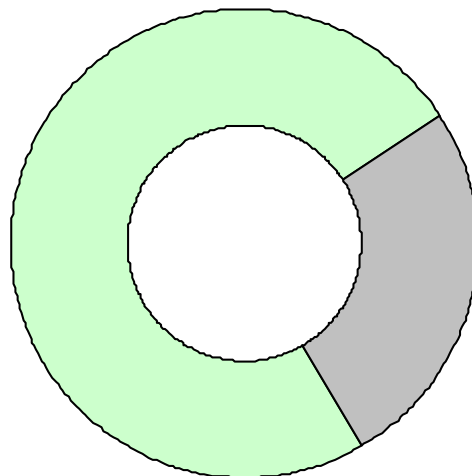
Beteiligung DES	50 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 110
Mietfläche in m ²	39.000	Vermietungsstand	96 %
		Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einwohner
Stellplätze	1.600	Eröffnung	September 2004



Mieterstruktur

Die 10 größten Mieter: Mieterlösanteil

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



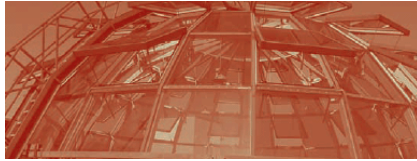
Sonstige

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 %

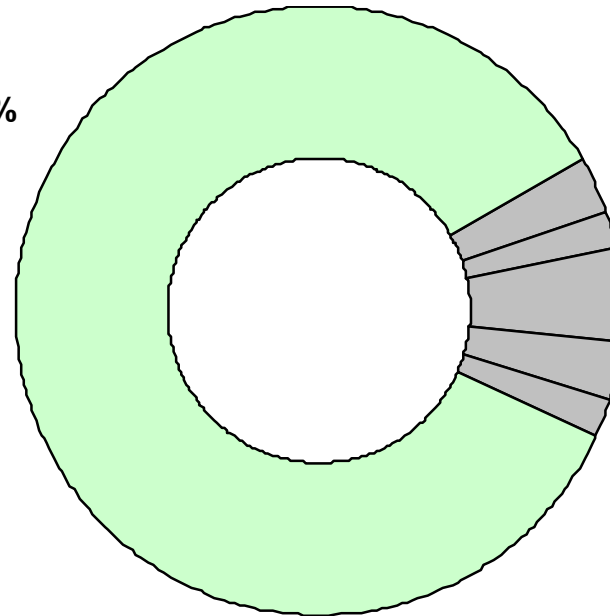
Stand: 31.12.2003; ohne Pécs, Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar; Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



Laufzeitenstruktur der Mietverträge*

Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse

2009 ff: 85%



2004: 3%

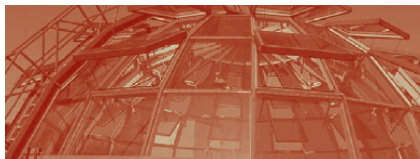
2005: 2%

2006: 5%

2007: 3%

2008: 2%

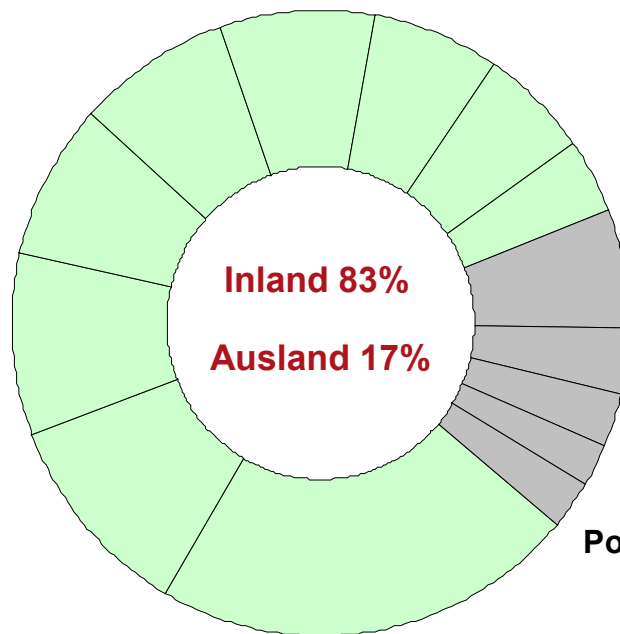
* In % der Mieterlöse – ohne Pécs, Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar zum 31.12.2003



Anteiliges Investitionsvolumen

Anteiliges Gesamtinvestitionsvolumen von 1,2 Mrd. €

**Deutschland
83%**



Österreich 6%

Ungarn 3%

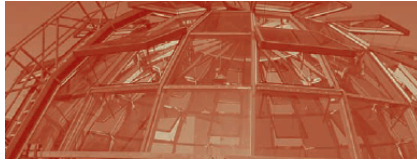
**Frankreich 3%
Italien 2%**

Polen 2%

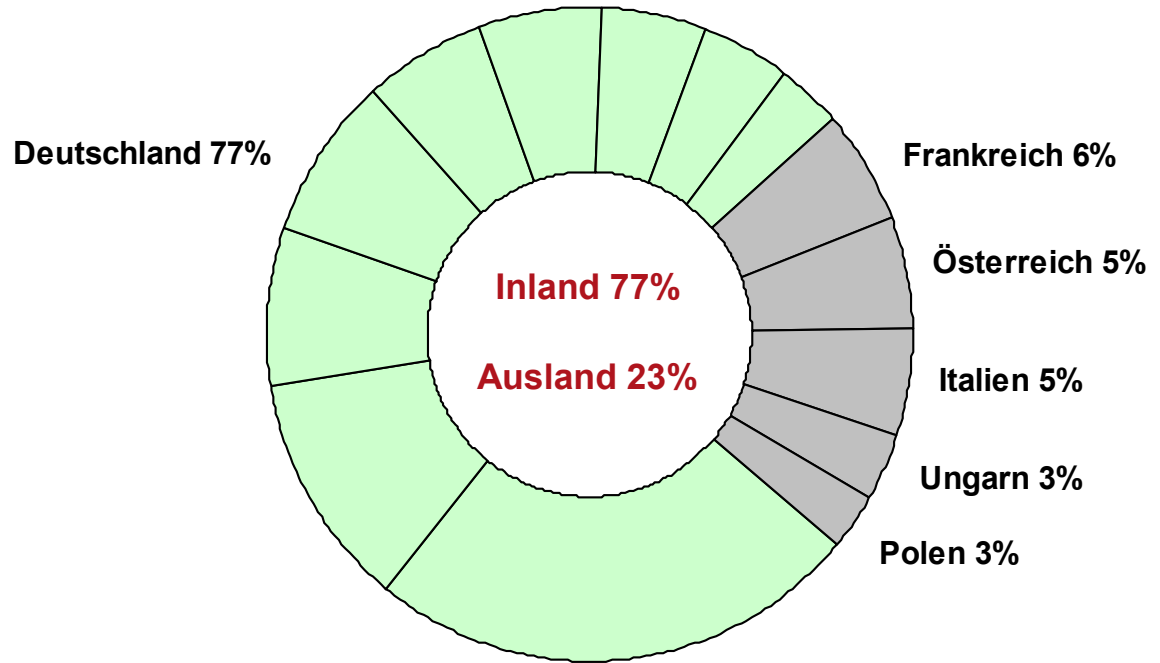
Inland 83%

Ausland 17%

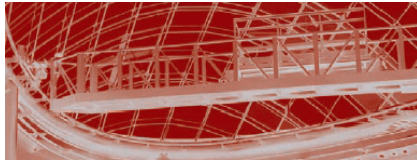
Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



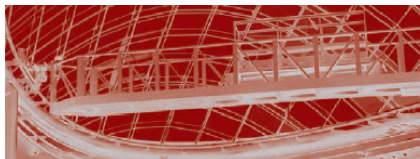
Investiertes Eigenkapital
von 553 Mio. €



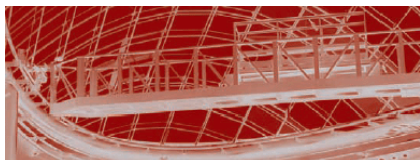
Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



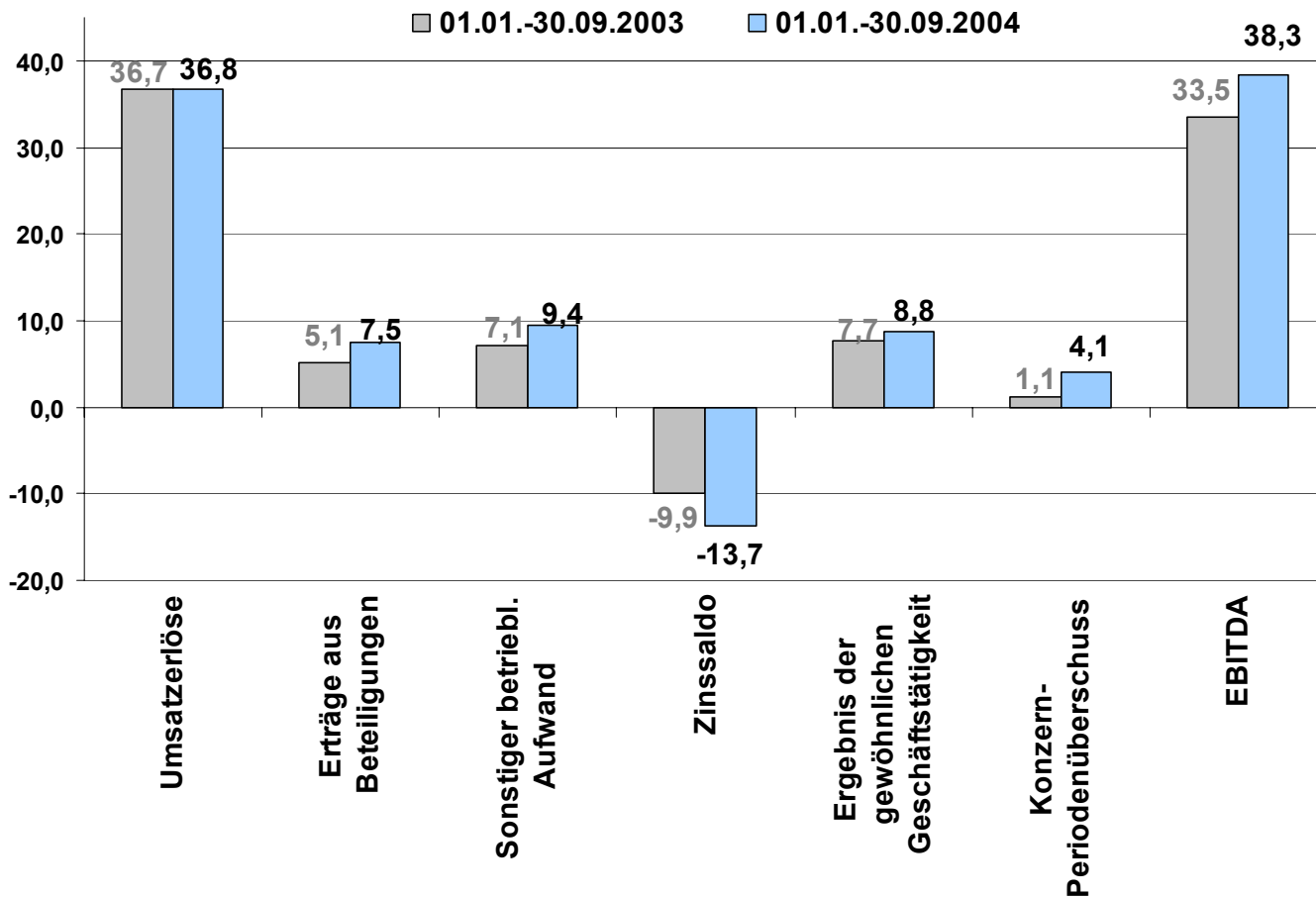
1. Unternehmen
2. Shoppingcenter
3. Finanzen
4. Ausblick
5. Shoppingcenter-Aktie
6. Anhang

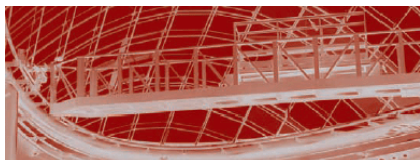


in Mio. €	31.12.2003	30.09.2004	Veränderung
Bilanzsumme	980,7	999,0	+2%
Anlagevermögen	851,8	866,5	+2%
Umlaufvermögen	127,0	132,1	+4%
Eigenkapital	535,7	503,1	-6%
Rückstellungen	27,5	31,9	+16%
Verbindlichkeiten	417,1	464,0	+11%



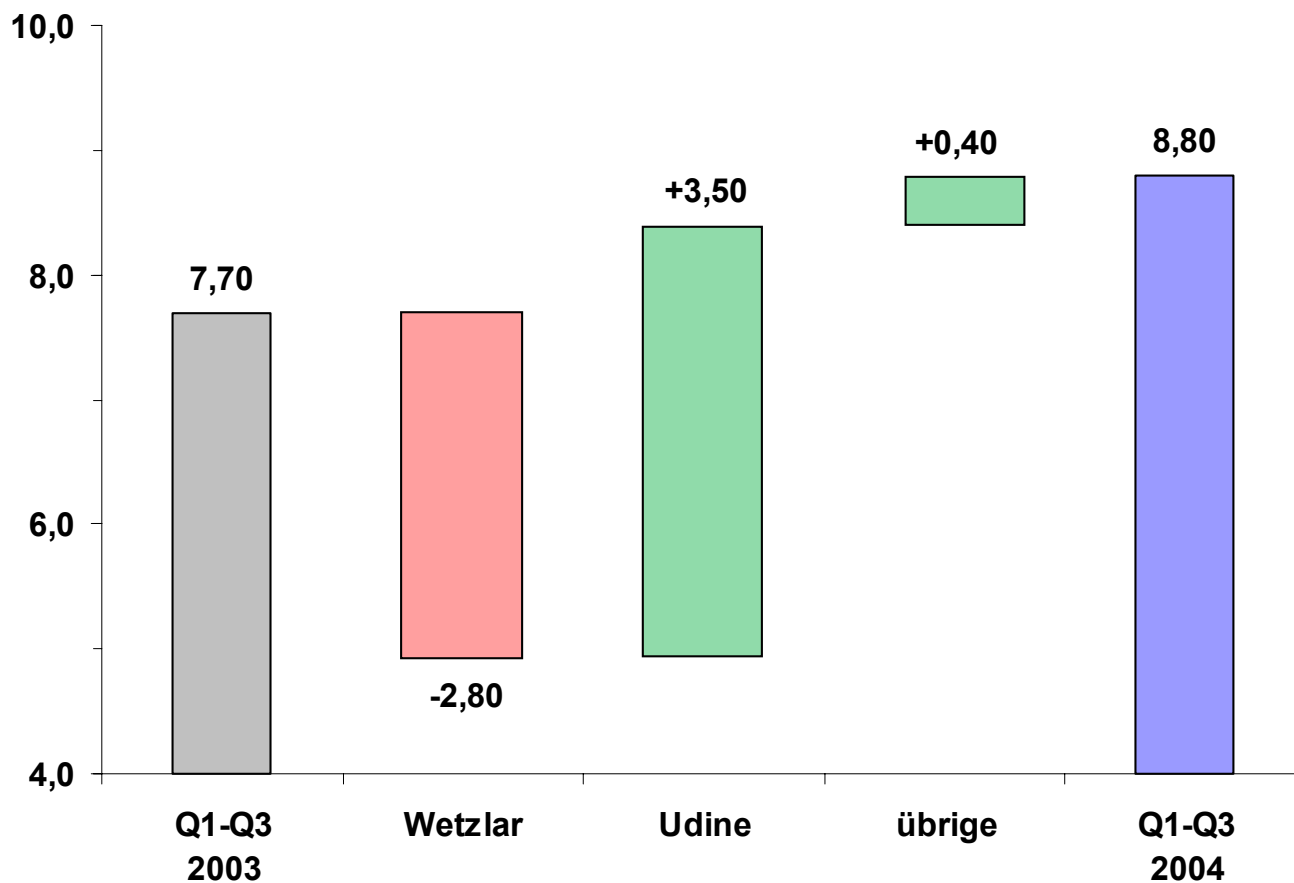
in Mio. €

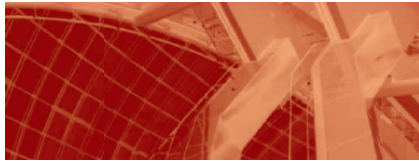




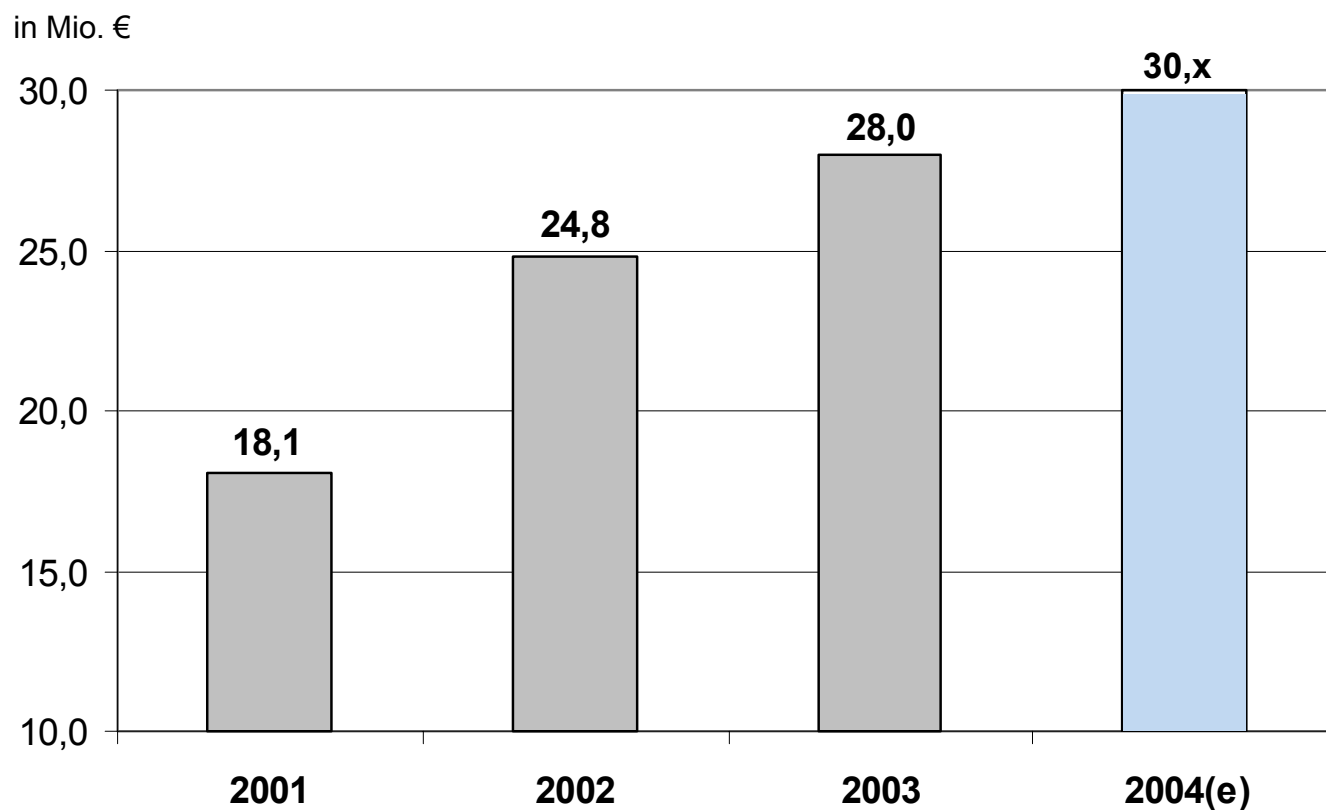
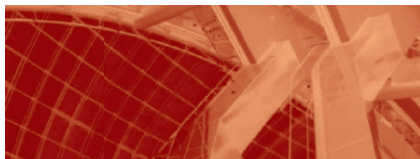
Ergebnis-Brücke
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

in Mio. €

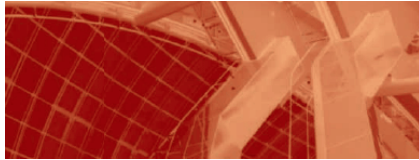




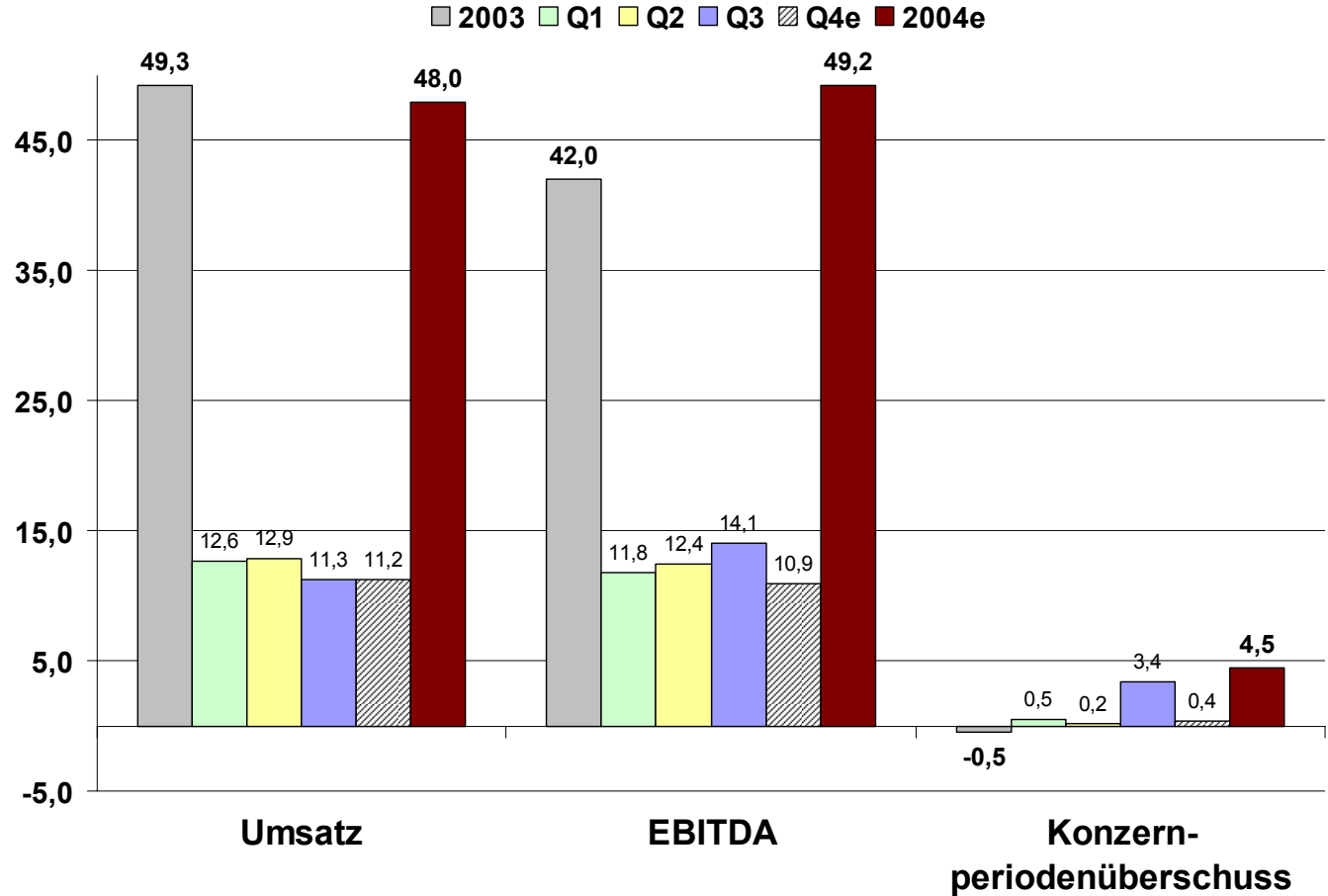
1. Unternehmen
2. Shoppingcenter
3. Finanzen
4. Ausblick
5. Shoppingcenter-Aktie
6. Anhang



(e) = estimated/Schätzung

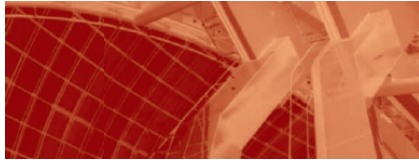


in Mio. €



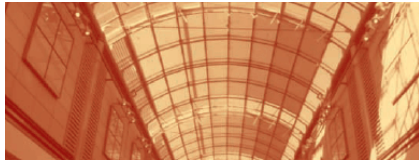
EBITDA-Anstieg von 28% für 2004 erwartet

Konzernperiodenüberschuss von 4,5 Mio. € erwartet

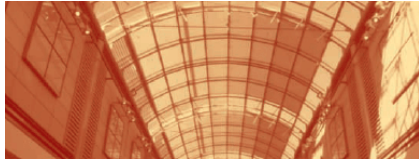


- Weitere Verbesserung der Ertragssituation
- Investitionsmaßnahmen plangemäß
- Neue Investments erst in 2005
(30 Mio. € Liquiditätsreserve)
- Umstellung der Rechnungslegung auf IFRS
- Dividende auch für 2004 sicher

Hohe Vorvermietung



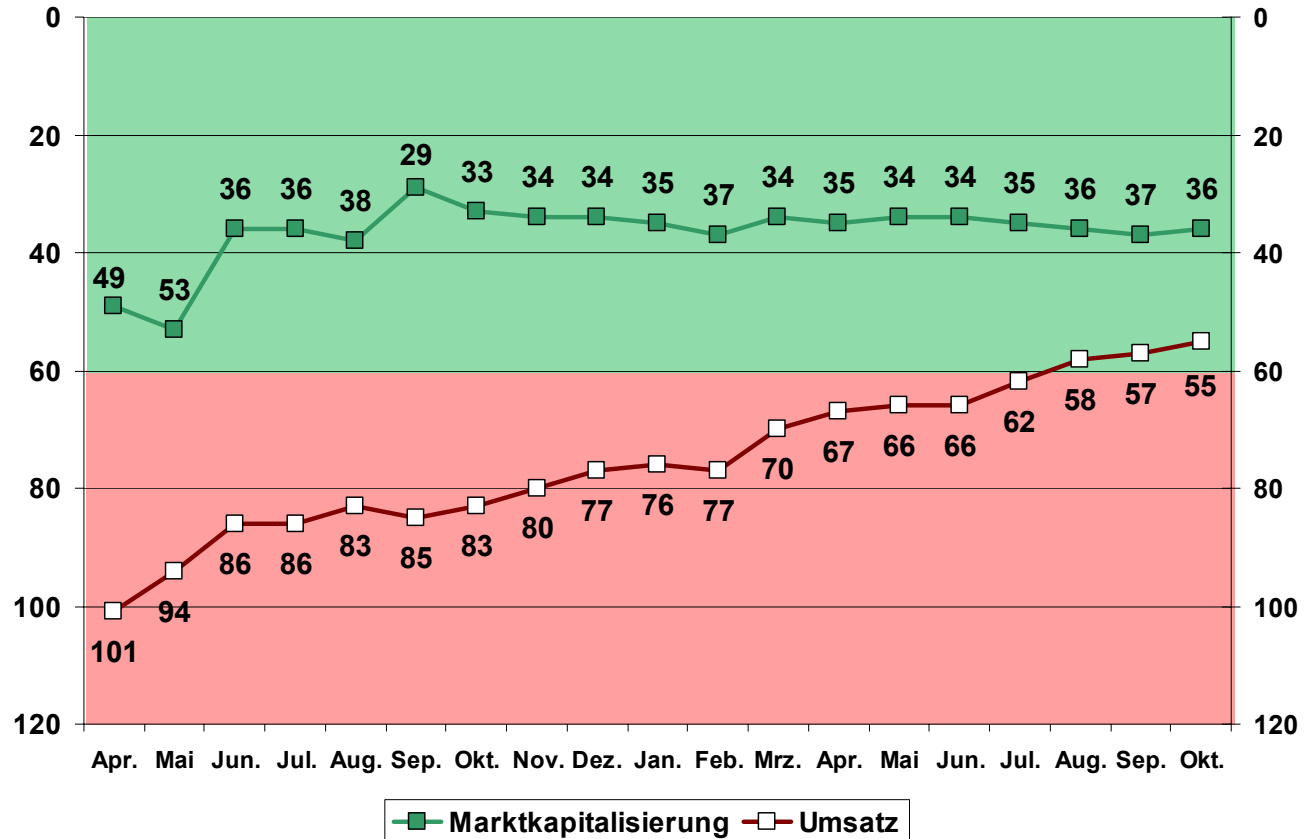
1. Unternehmen
2. Shoppingcenter
3. Finanzen
4. Ausblick
5. Shoppingcenter-Aktie
6. Anhang

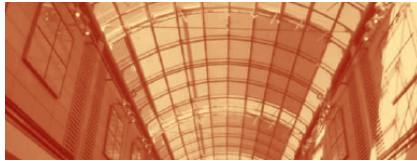


Position

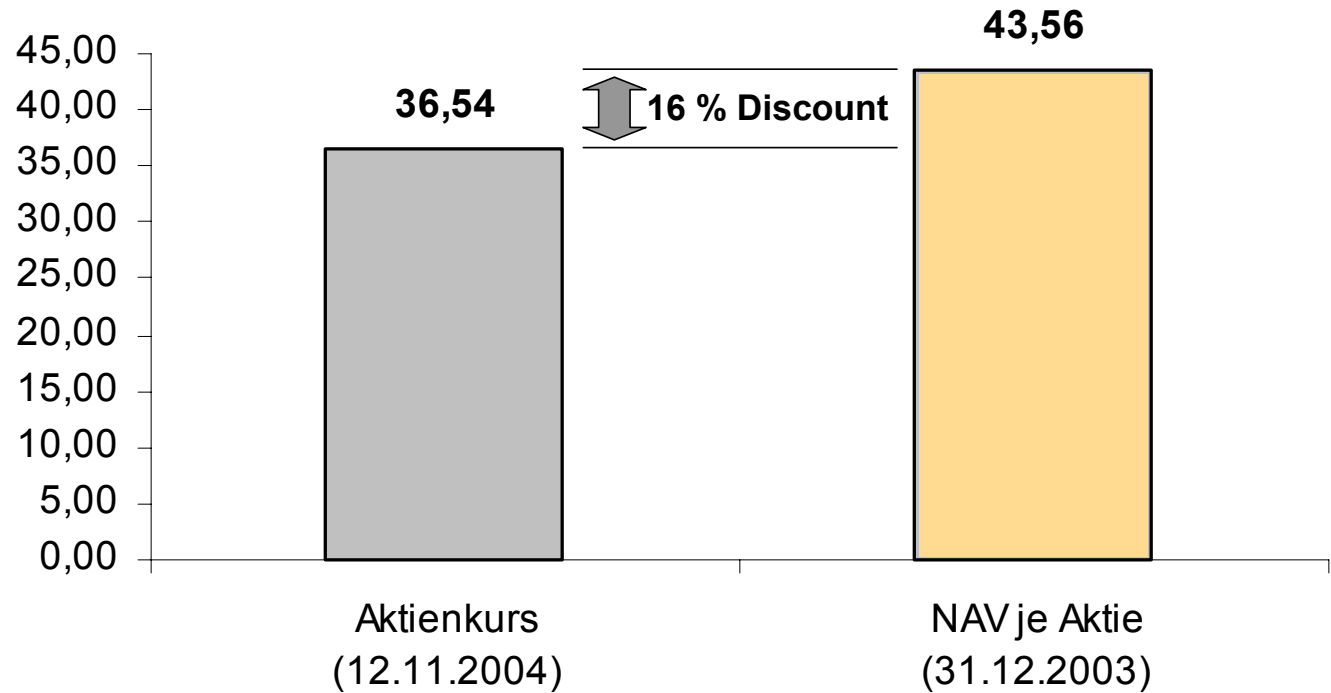
Marktkapitalisierung:
Berechnung auf
Monatsbasis

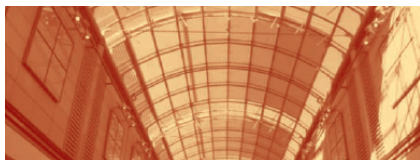
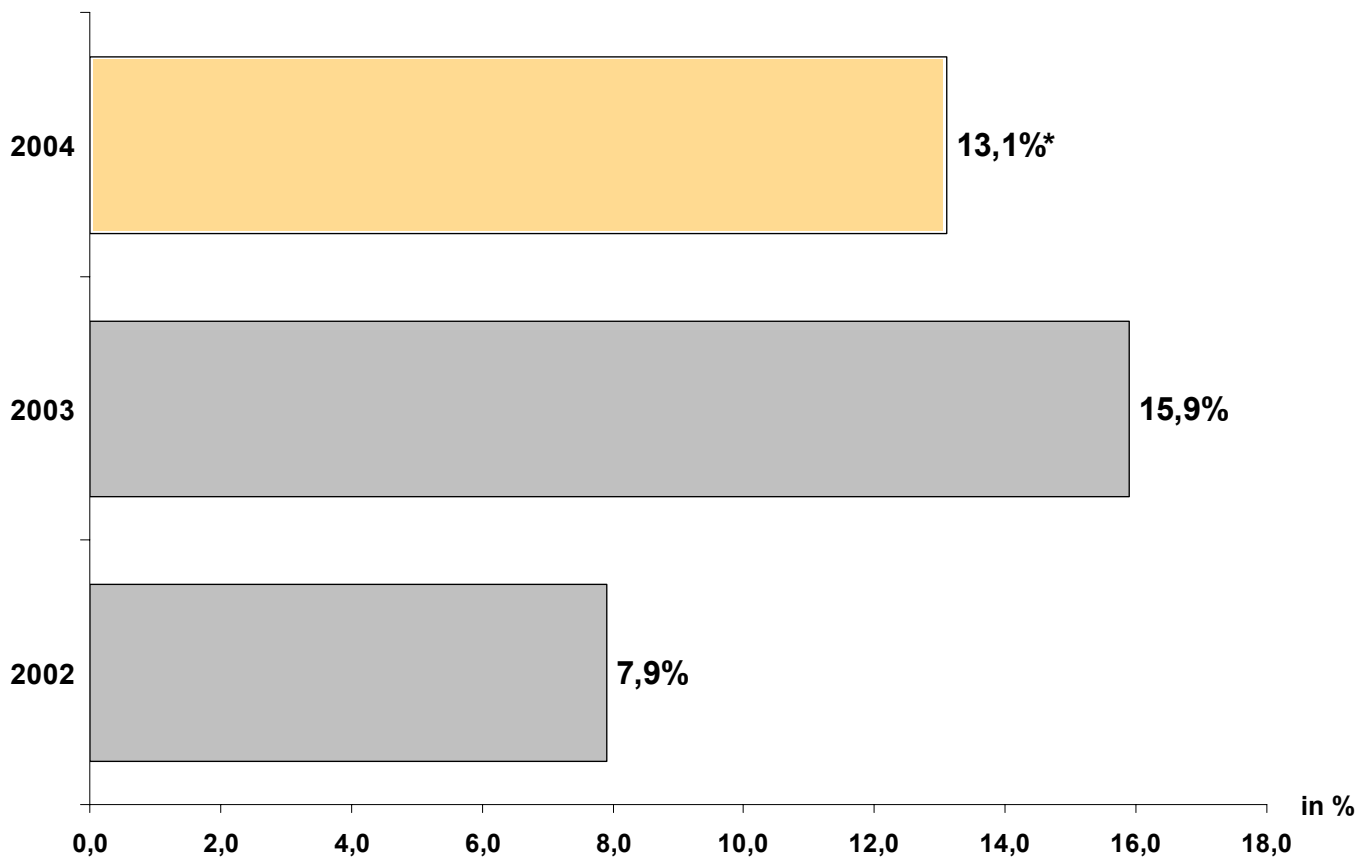
Börsenumsatz:
Berechnung auf
12-Monatsbasis





in €



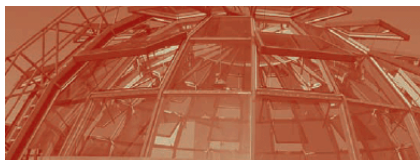
**Performance**
Jahresentwicklung inkl. Dividende**38,6 % Performance**
seit 01.01.2002

* Stand 16.11.2004



1. Unternehmen
2. Shoppingcenter
3. Finanzen
4. Ausblick
5. Shoppingcenter-Aktie

6. Anhang



Shoppingcenter im Inland



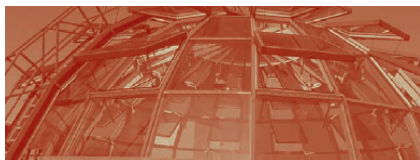
Inland Standort

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

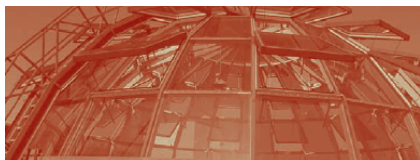


Shoppingcenter im Inland



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



Shoppingcenter im Inland



Inland Standort

Beteiligung
Mietfläche in m²
Stellplätze
Anzahl Geschäfte
Vermietungsstand
Einzugsgebiet
Eröffnung

Phoenix-Center Hamburg

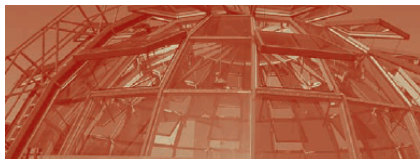
50,0%
39.000
1.600
rd. 110
96%
0,6 Mio. Einw.
Sep. 2004

Forum Wetzlar Wetzlar

65,0%
34.300
1.700
rd. 110
92%
0,5 Mio. Einw.
Feb. 2005

City-Point Kassel

40,0%
29.400
200
rd. 60
100%
0,8 Mio. Einw.
Feb. 2002



Shoppingcenter in Europa



Ausland Standort

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

Centro Commerciale Tuscia, Viterbo Italien

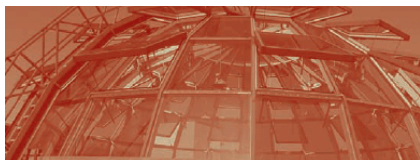
Beteiligung	99,9%
Mietfläche in m ²	15.200
Stellplätze	1.100
Anzahl Geschäfte	rd. 40
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,3 Mio. Einw.
Eröffnung	1998

Shopping Etrembières Annemasse Frankreich

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

Pécs Árkád Pécs Ungarn

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



Shoppingcenter in Europa



Ausland Standort

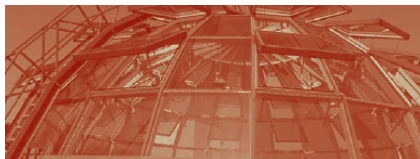
Beteiligung	
Mietfläche in m ²	
Stellplätze	
Anzahl Geschäfte	
Vermietungsstand	
Einzugsgebiet	
Eröffnung	

Galeria Dominikanska Breslau Polen

	33,3%
	32.600
	920
	rd. 100
	100%
	1,0 Mio. Einw.
	2001

City-Arkaden Klagenfurt Österreich

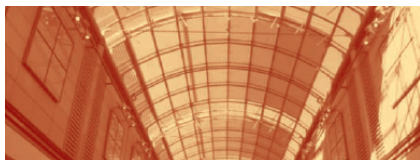
	50,0%
	30.000
	850
	rd. 120
	51%
	0,4 Mio. Einw.
	Frühjahr 2006



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.

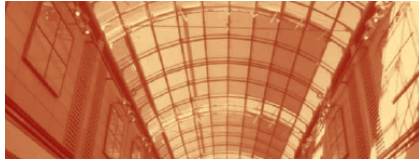
* ohne Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar



Deutsche EuroShop AG

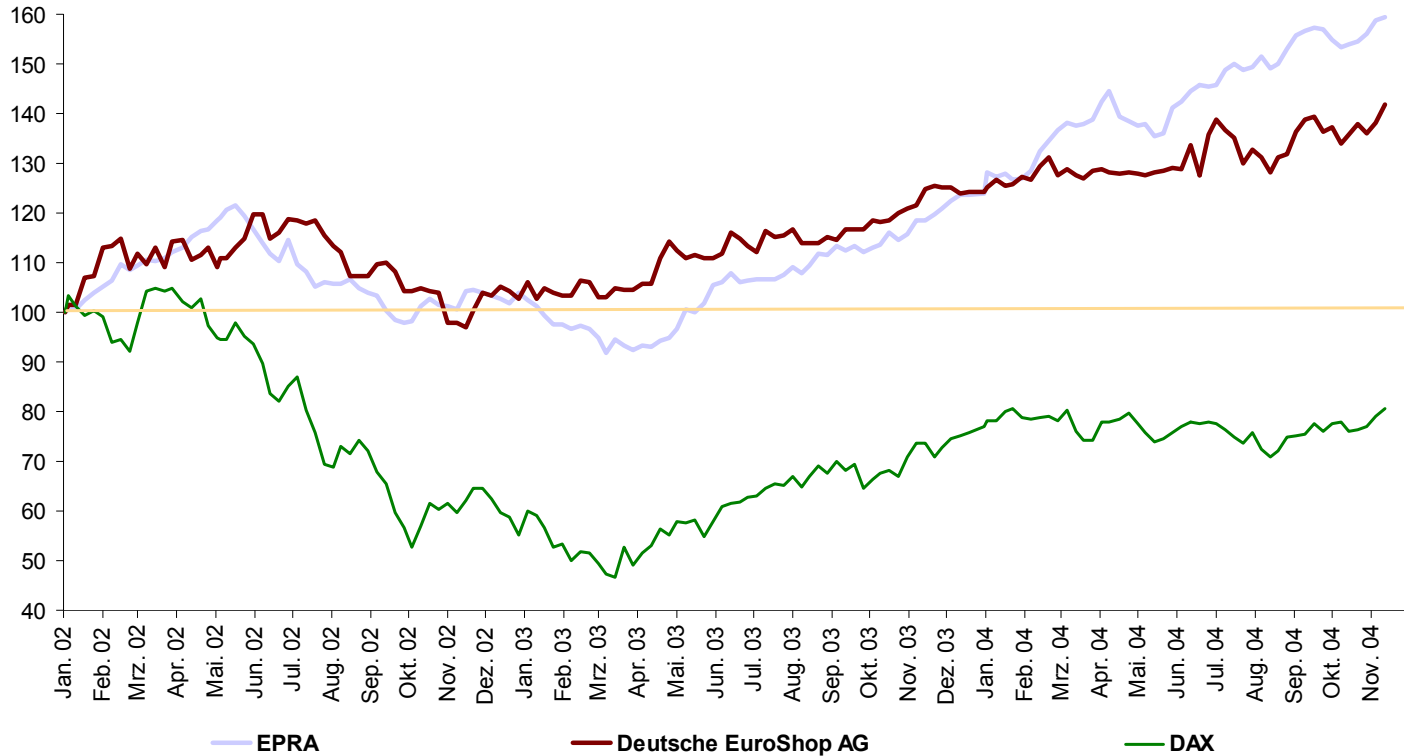
börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	20 Mio. €
Ausstehende Aktien	15.625.000 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende 2003 (18.06.2003)	1,92 €
52W Hoch	37,84 €
52W Tief	32,10 €
Kurs (12.11.2004)	36,54 €
Marktkapitalisierung	571 Mio. €
Ø Tagesumsatz 2004	18.000 Stück
Indizes	MDAX, 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. €

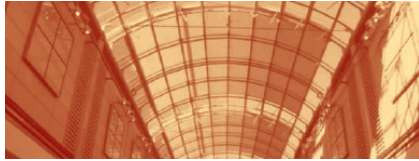


Kursentwicklung vs. DAX und EPRA

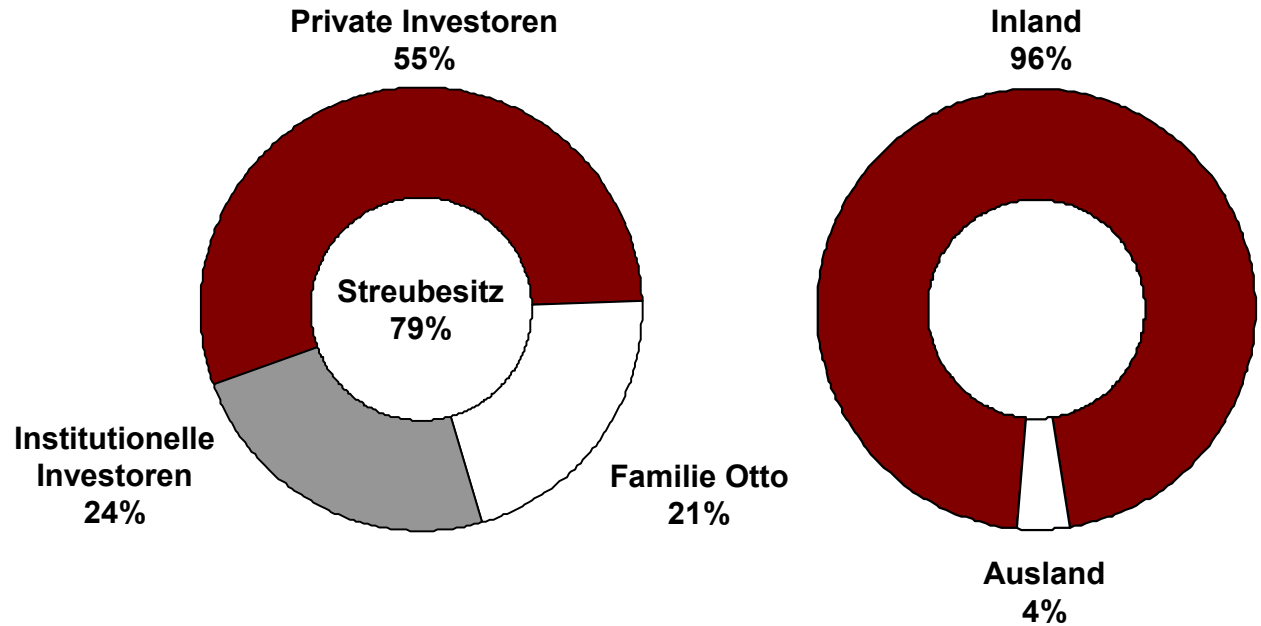
Indexierte Darstellung



im Vergleich von Januar 2002 bis 12. November 2004



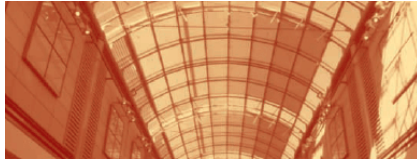
6.400 Aktionäre



Stand: November 2004

DES

Deutsche EuroShop AG



Coverage



HSBC Trinkaus & Burkhardt 



**2004**

22.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

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