

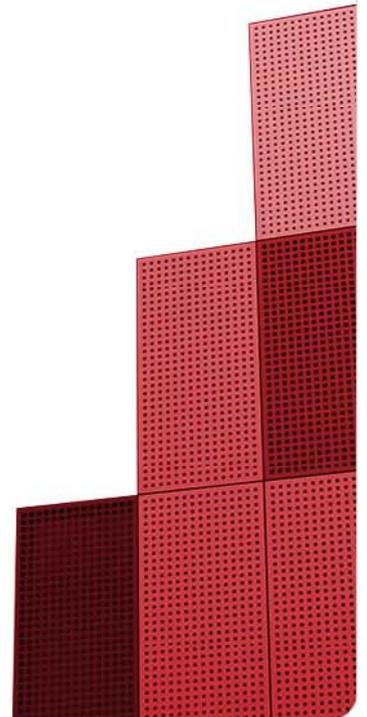


Unternehmenspräsentation “Der Dritte Ort”

15. Hamburger Aktienforum
Hotel InterContinental
31. August 2009

- 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

Pure Player

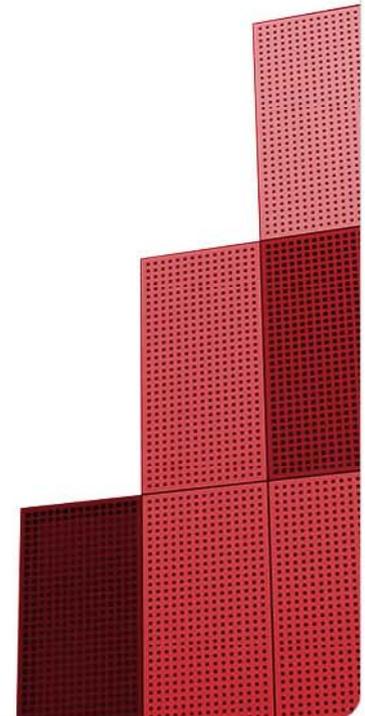


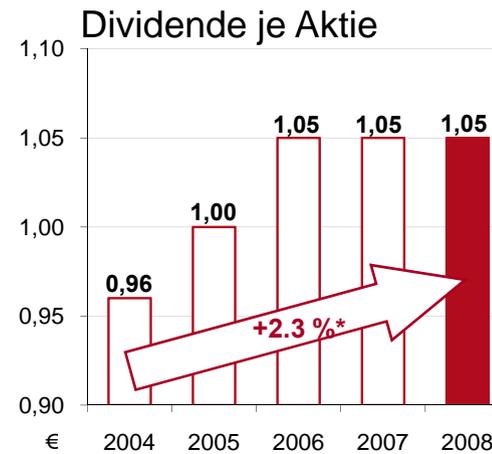
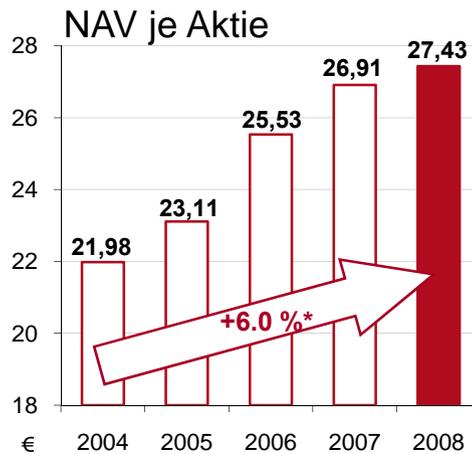
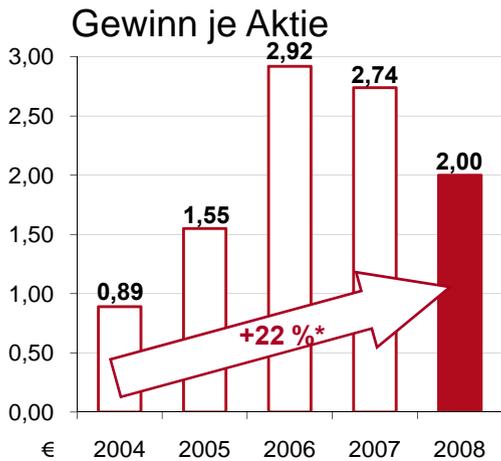
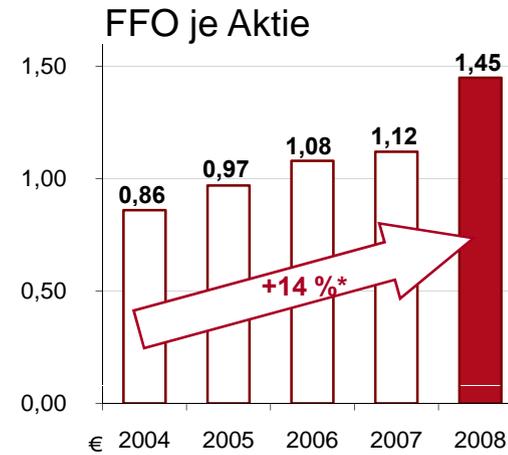
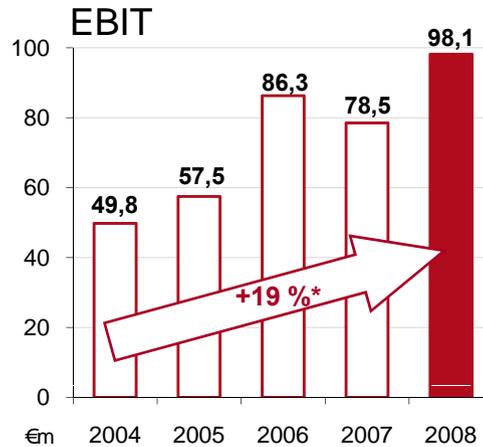
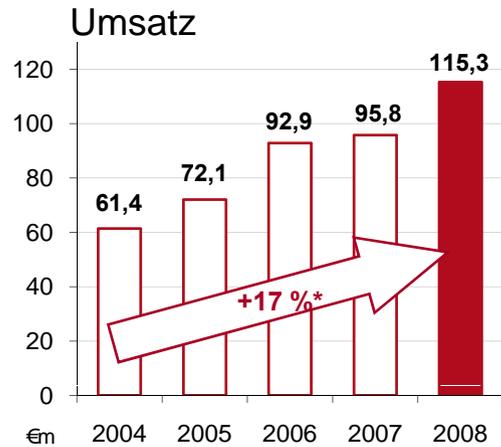
- Beteiligung an 16 Shoppingcentern in Innenstadtlage und an etablierten Standorten – zwölf in Deutschland, zwei in Polen und je eines in Österreich und Ungarn

16 Center

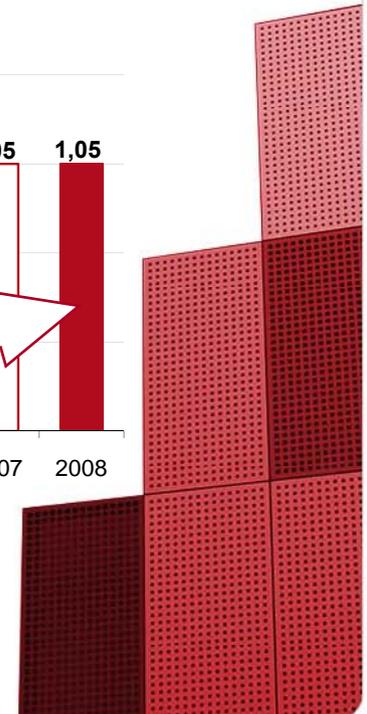
Mietfläche	rd. 645.000 m ²
Ladeneinheiten	rd. 1.675
Marktwert	rd. 2,6 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	rd. 167 Mio. €
Vermietungsstand	> 99 %

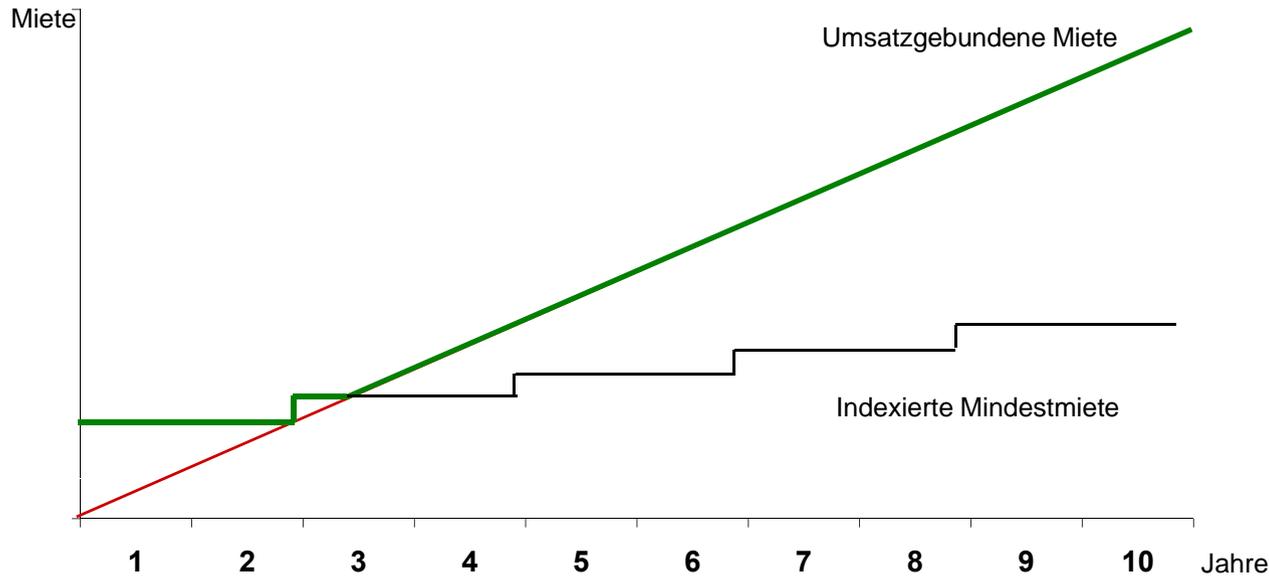
- Bewertung des Portfolios: 5,64 % Nettoanfangsrendite
FFO Rendite 2008: rd. 7 %
- Professionelles Centermanagement durch die ECE, Europas Marktführer auf diesem Gebiet





*2004-2008, durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

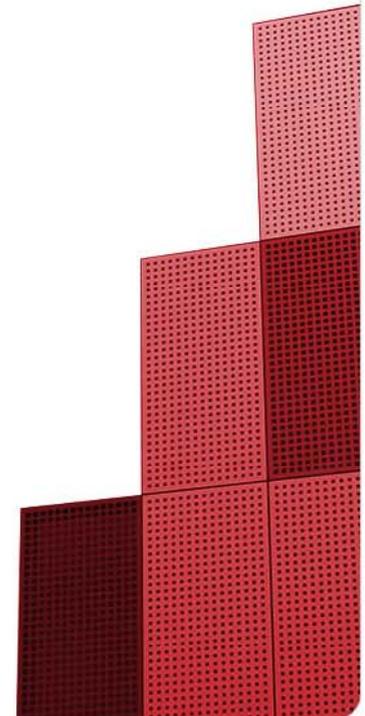




Standardisiertes
Mietensystem

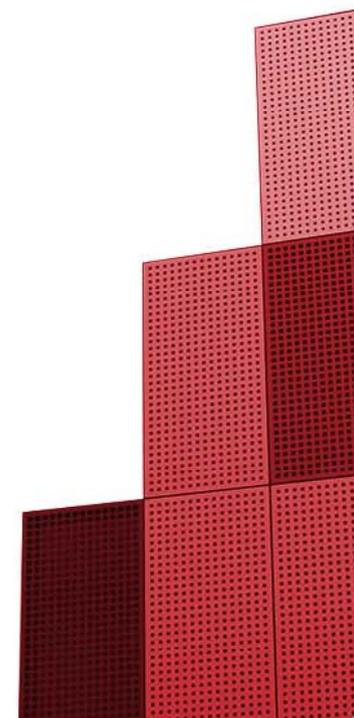
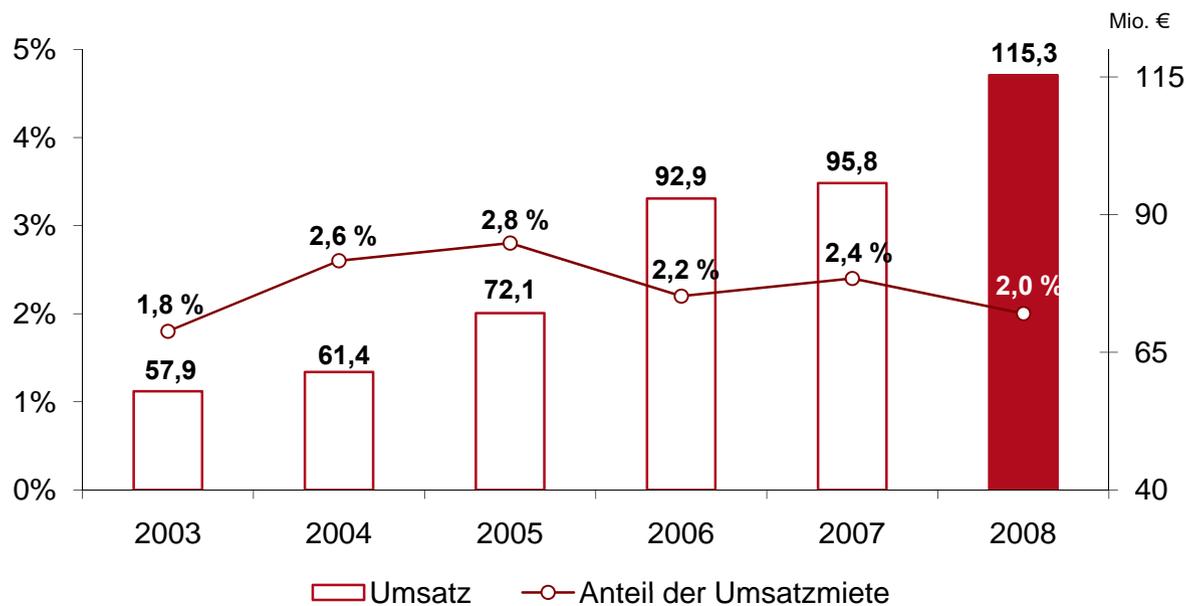
Beteiligung am
Umsatzwachstum des
Einzelhandels

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



- Ø Miete per m² und Jahr: 250 €
- Ø Umsatz per m² und Jahr: 4.700 €
- Verhältnis Miete/Umsatz: 6,5-9,5 %
- Ø Restmietlaufzeit: >7 Jahre

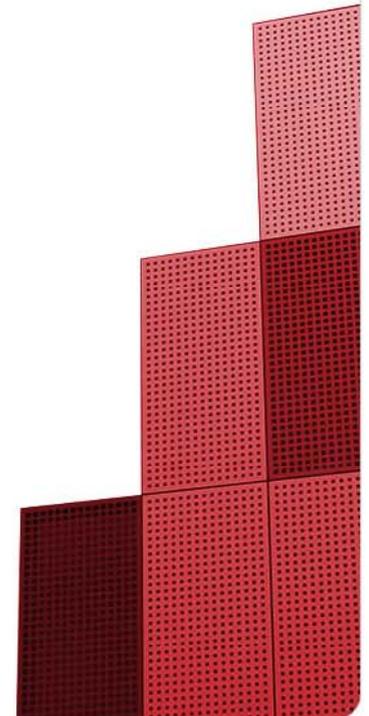
Ø im deutschen Einzelhandel:
3.330 €



- Langfristige Steigerung des Net Asset Value
- “buy & hold”-Strategie
- Dauerhaft attraktive Dividenden
Dividendenrendite: aktuell **4,7 %**
- 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 unserer Shoppingcenter

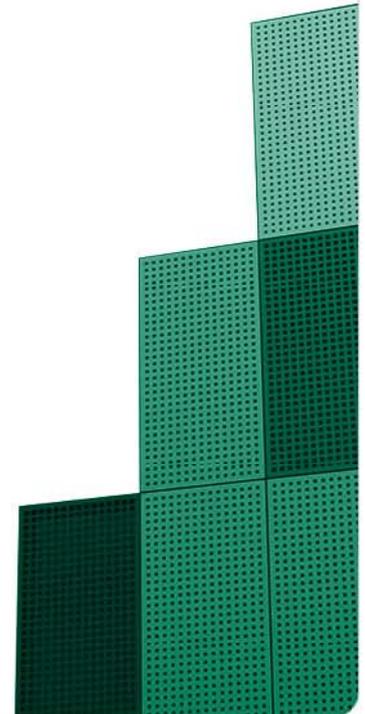
Fokus auf NAV
und Dividende

Kontinuierliches
Wachstum



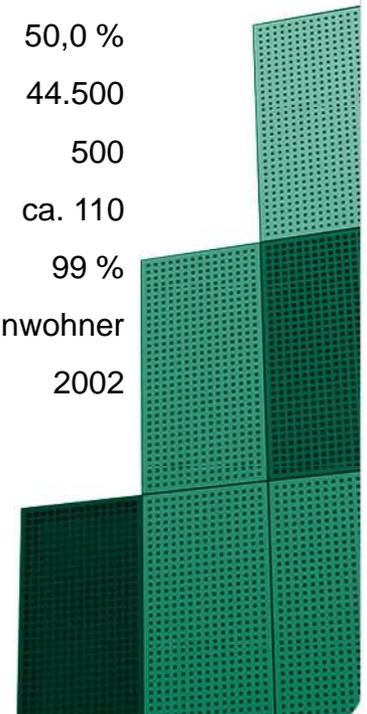


1. Frankfurt
2. Viernheim
3. Dresden
4. Hamburg
5. Hamm
6. Wetzlar
7. Dessau
8. Wolfsburg
9. Kassel
10. Wuppertal
11. Passau
12. Hameln
13. Danzig
14. Klagenfurt
15. Pécs
16. Breslau



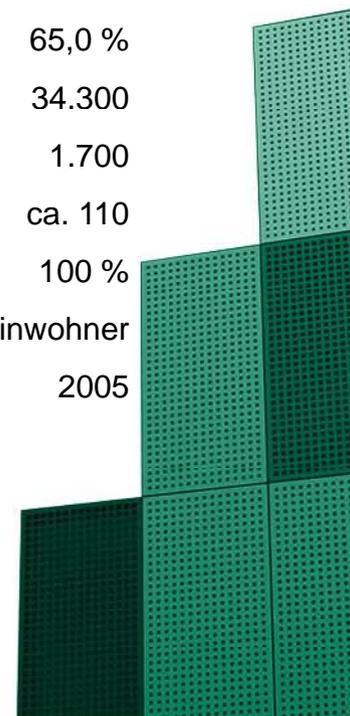


	Main-Taunus-Zentrum	Rhein-Neckar-Zentrum	Altmarkt-Galerie
Standort	Frankfurt	Viernheim	Dresden
Beteiligung	43,1 %	99,9 %	50,0 %
Mietfläche in m²	103.400	63.900	44.500
Parkplätze	4.000	3.500	500
Anzahl Geschäfte	ca. 100	ca. 100	ca. 110
Vermietungsstand	100 %	100 %	99 %
Einzugsgebiet	rd. 2,2 Mio. Einwohner	rd. 1,4 Mio. Einwohner	rd. 1,0 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	1964 / 2001-2004	1972 / 2000-2003	2002



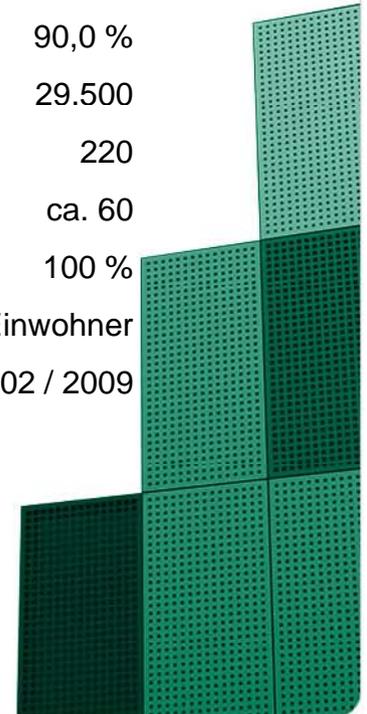


	Phoenix-Center	Allee-Center	Forum
Standort	Hamburg	Hamm	Wetzlar
Beteiligung	50,0 %	88,9 %	65,0 %
Mietfläche in m²	39.200	35.100	34.300
Parkplätze	1.600	1.300	1.700
Anzahl Geschäfte	ca. 110	ca. 85	ca. 110
Vermietungsstand	99 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	rd. 0,6 Mio. Einwohner	rd. 1,0 Mio. Einwohner	rd. 0,5 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	2004	1992 / 2002-2003	2005



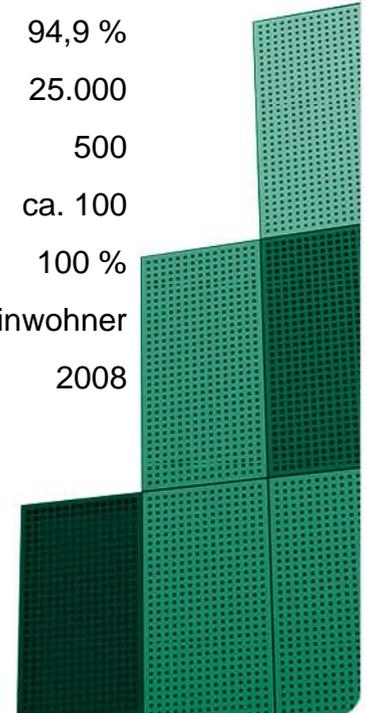


	Rathaus-Center	City-Galerie	City-Point
Standort	Dessau	Wolfsburg	Kassel
Beteiligung	94,9 %	89,0 %	90,0 %
Mietfläche in m²	30.400	30.000	29.500
Parkplätze	850	800	220
Anzahl Geschäfte	ca. 80	ca. 95	ca. 60
Vermietungsstand	98 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	rd. 0,5 Mio. Einwohner	rd. 0,3 Mio. Einwohner	rd. 0,8 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	1995	2001 / 2006	2002 / 2009



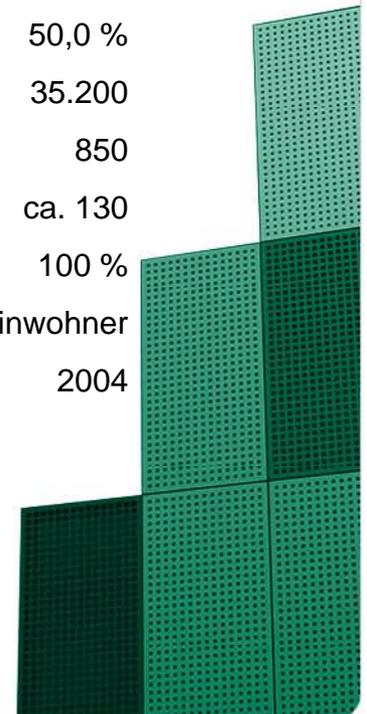


	City-Arkaden Wuppertal	Stadtgalerie Passau	Stadt-Galerie Hameln
Standort			
Beteiligung	72,0 %	75,0 %	94,9 %
Mietfläche in m²	28.700	27.400	25.000
Parkplätze	650	500	500
Anzahl Geschäfte	ca. 85	ca. 90	ca. 100
Vermietungsstand	100 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	rd. 0,7 Mio. Einwohner	rd. 0,4 Mio. Einwohner	rd. 0,4 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	2001 / 2004	2008	2008





	Galeria Bałtycka Danzig, Polen	City Arkaden Klagenfurt, Österreich	Árkád Pécs, Ungarn
Standort			
Beteiligung	74,0 %	50,0 %	50,0 %
Mietfläche in m²	48.600	36.700	35.200
Parkplätze	1.050	880	850
Anzahl Geschäfte	ca. 200	ca. 120	ca. 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

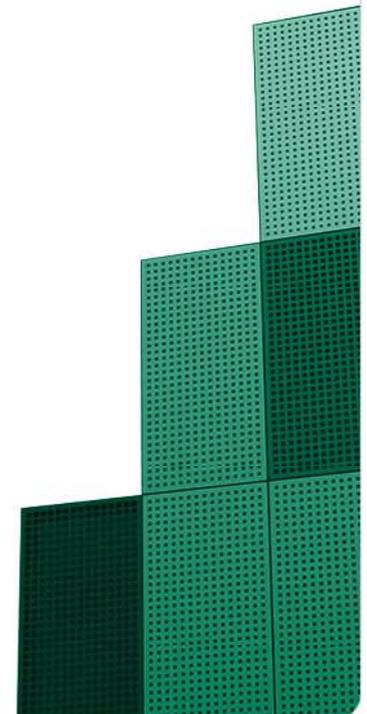




Galeria Dominikanska

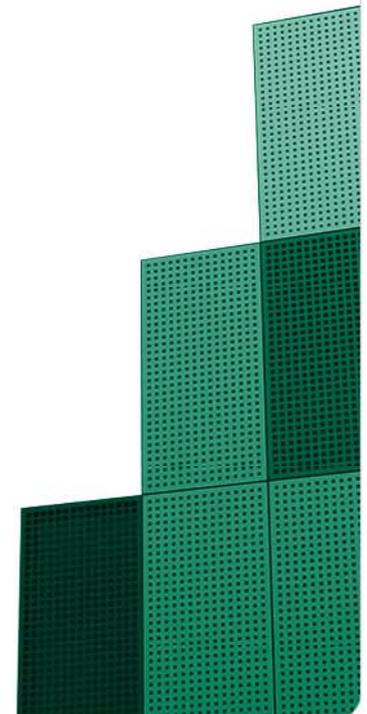
Breslau, Polen

Standort	Breslau, Polen
Beteiligung	33,3 %
Mietfläche in m²	32.800
Parkplätze	900
Anzahl Geschäfte	ca. 100
Vermietungsstand	100 %
Einzugsgebiet	rd. 1,3 Mio. Einwohner
Eröffnung / Umbau	2001



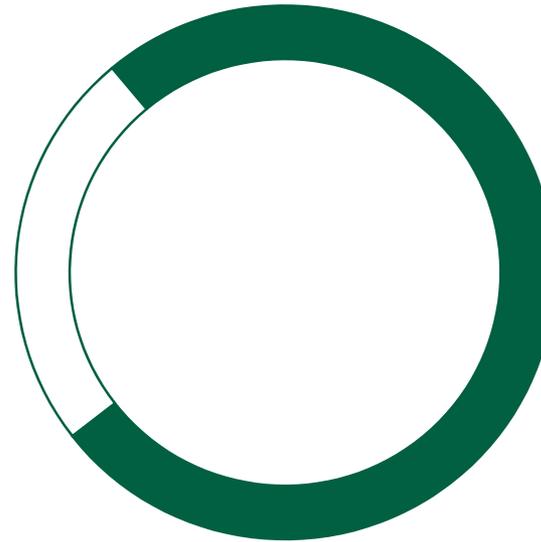


Namhafte
Mieter



- Metro-Gruppe 5,1 %
- Douglas-Gruppe 4,6 %
- Peek & Cloppenburg 2,7 %
- H&M 2,2 %
- Inditex 2,0 %
- New Yorker 1,9 %
- Deichmann 1,9 %
- dm-Drogeriemarkt 1,4 %
- REWE 1,3 %
- Engelhorn & Sturm 1,3 %

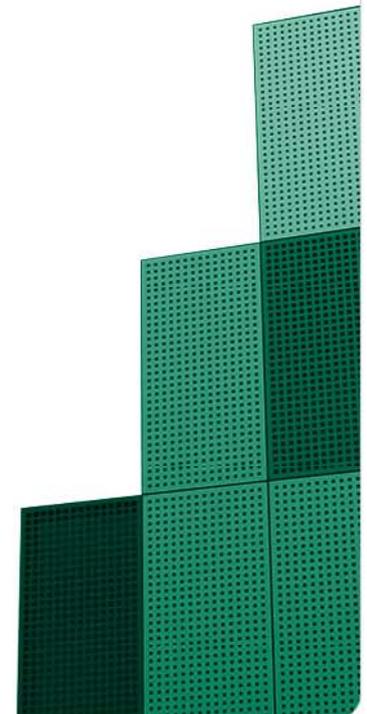
Mieterlösanteil 24,4 %



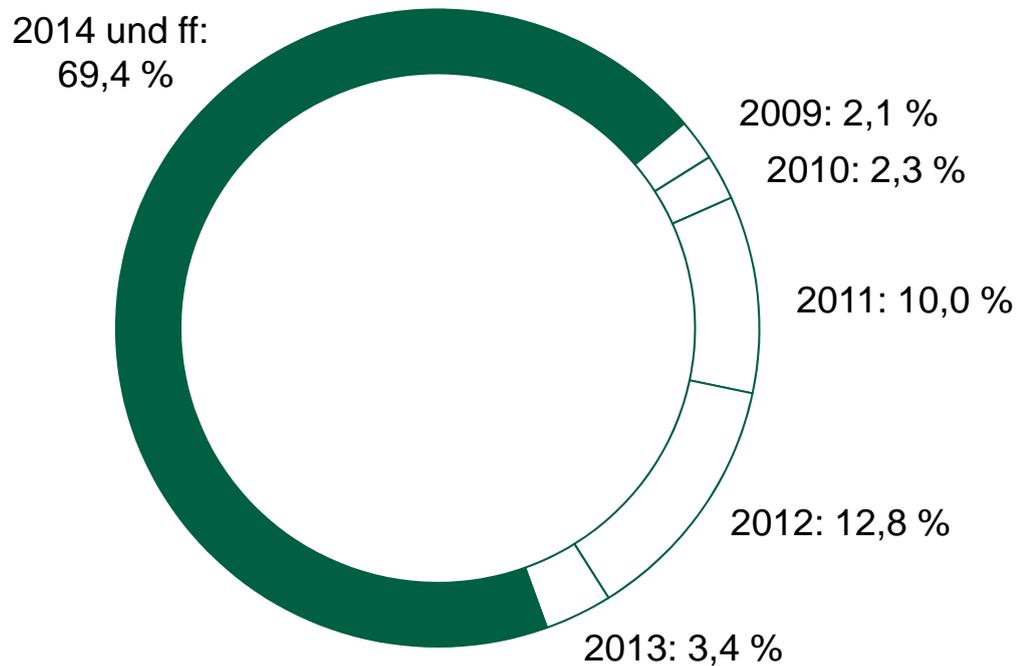
Sonstige

Mieterlösanteil 75,6 %

Geringe Abhängigkeit von den Top-10-Mietern

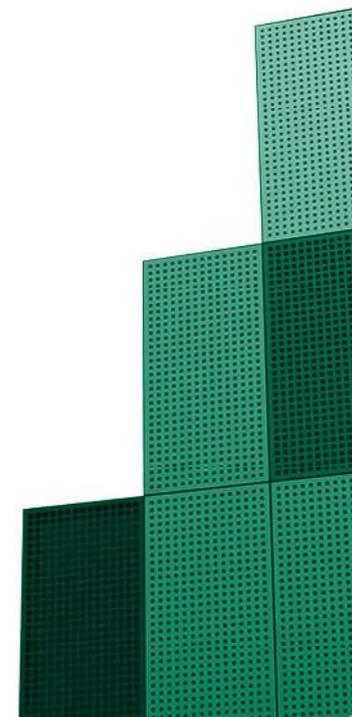


*in % der Mieteinnahmen, Stand 31. Dezember 2008

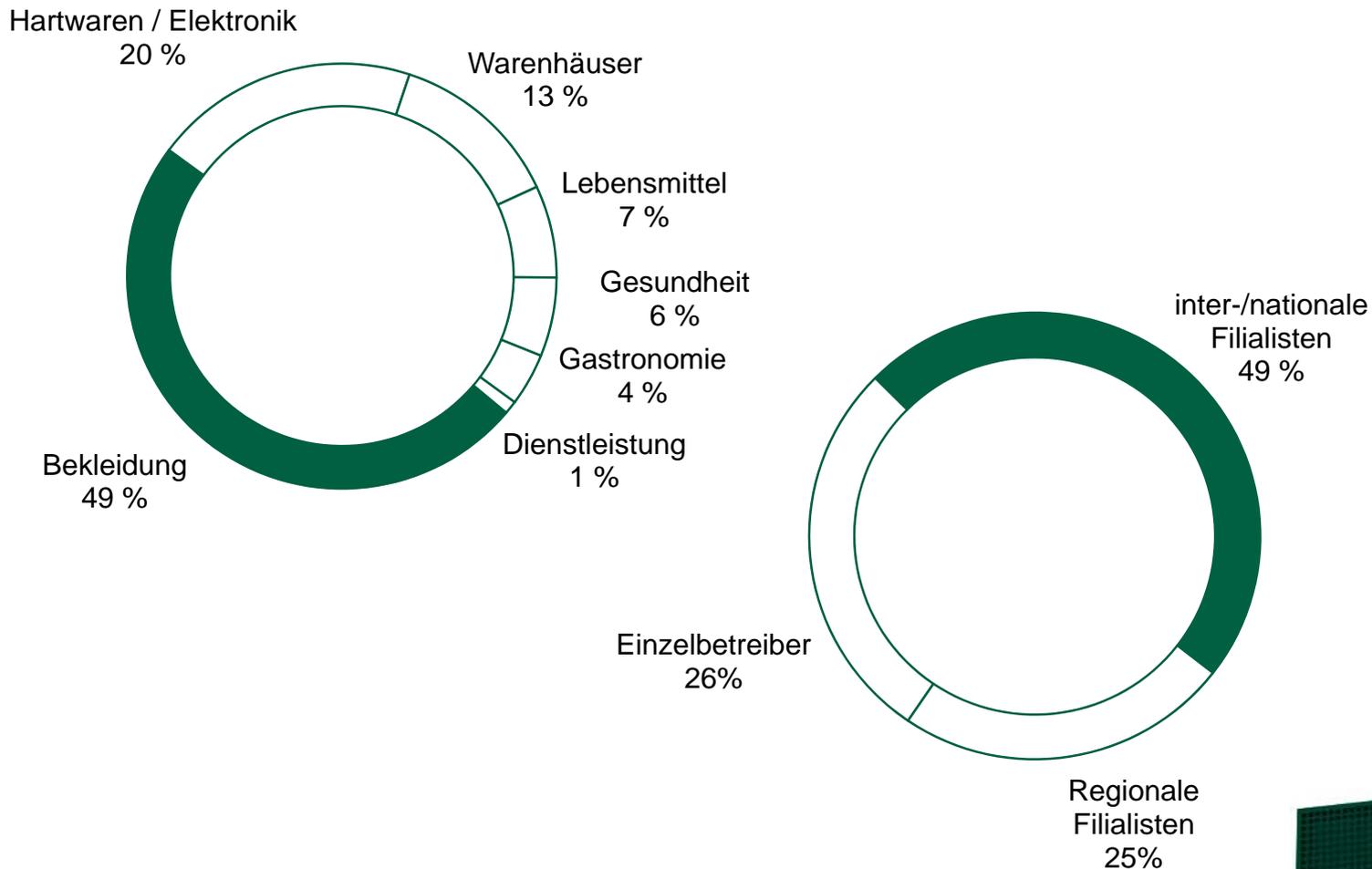


Langfristige Mietverträge sichern die Mieterlöse

Ø Restmietlaufzeit > 7 Jahre



*in % der Mieteinnahmen, Stand 31. Dezember 2008

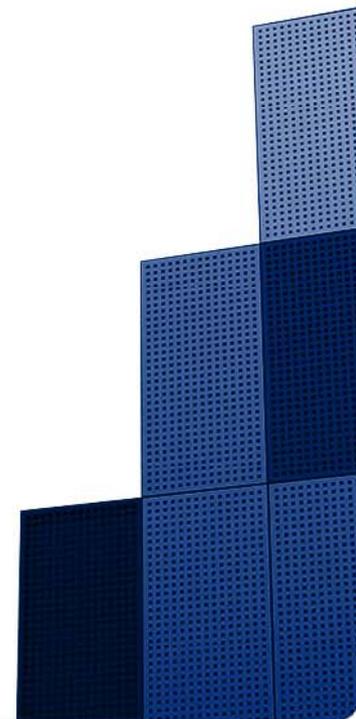


Ausgewogener
Branchen- und
Mietermix

*in % der Mietfläche, Stand 31. Dezember 2008

Mio. €	01.01.- 30.06.2009	01.01.- 30.06.2008	+/-
Umsatz	63.0	55.2	14%
Nettobetriebsergebnis	55.5	48.5	14%
EBIT	53.8	46.9	15%
Zinsergebnis	-27.7	-22.8	-21%
EBT	36.9	26.3	40%
Konzernergebnis	30.5	21.6	41%
FFO je Aktie (€)	0.76	0.70	9%
Ergebnis je Aktie (€)	0.89	0.63	41%

Mio. €	30.06.2009	31.12.2008	+/-
Eigenkapital	1,009.9	977.8	3%
Bankverbindlichkeiten	986.0	899.8	10%
andere Verbindlichkeiten	47.3	47.0	1%
Bilanzsumme	2,131.9	2,006.8	6%
Eigenkapitalquote	47.4%	48.7%	
LTV-Verhältnis	48.6%	46.1%	

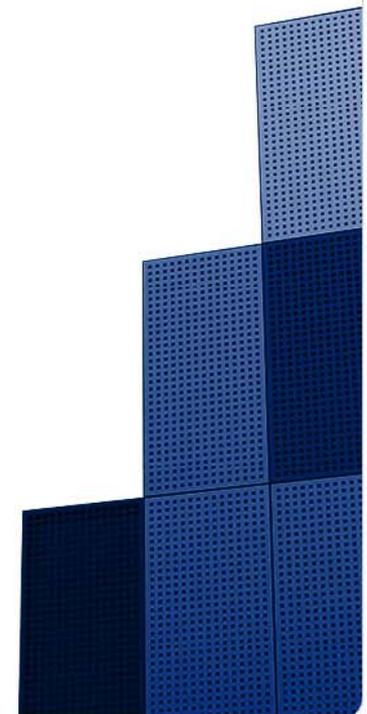


Zinsbindung	Duration	Darlehensbeträge in T€	Anteil an den Gesamtdarlehen	Durchschnitts- zinssatz
Bis 1 Jahr	1.0	59,485	6.6%	5.93%
1 bis 5 Jahre	4.7	348,155	38.9%	5.28%
5 bis 10 Jahre	7.2	367,405	41.1%	5.38%
Über 10 Jahre	17.3	119,900	13.4%	5.05%
Gesamt	7.0	894,945	100%	5.33%

Bankverbindlichkeiten:
€894 million

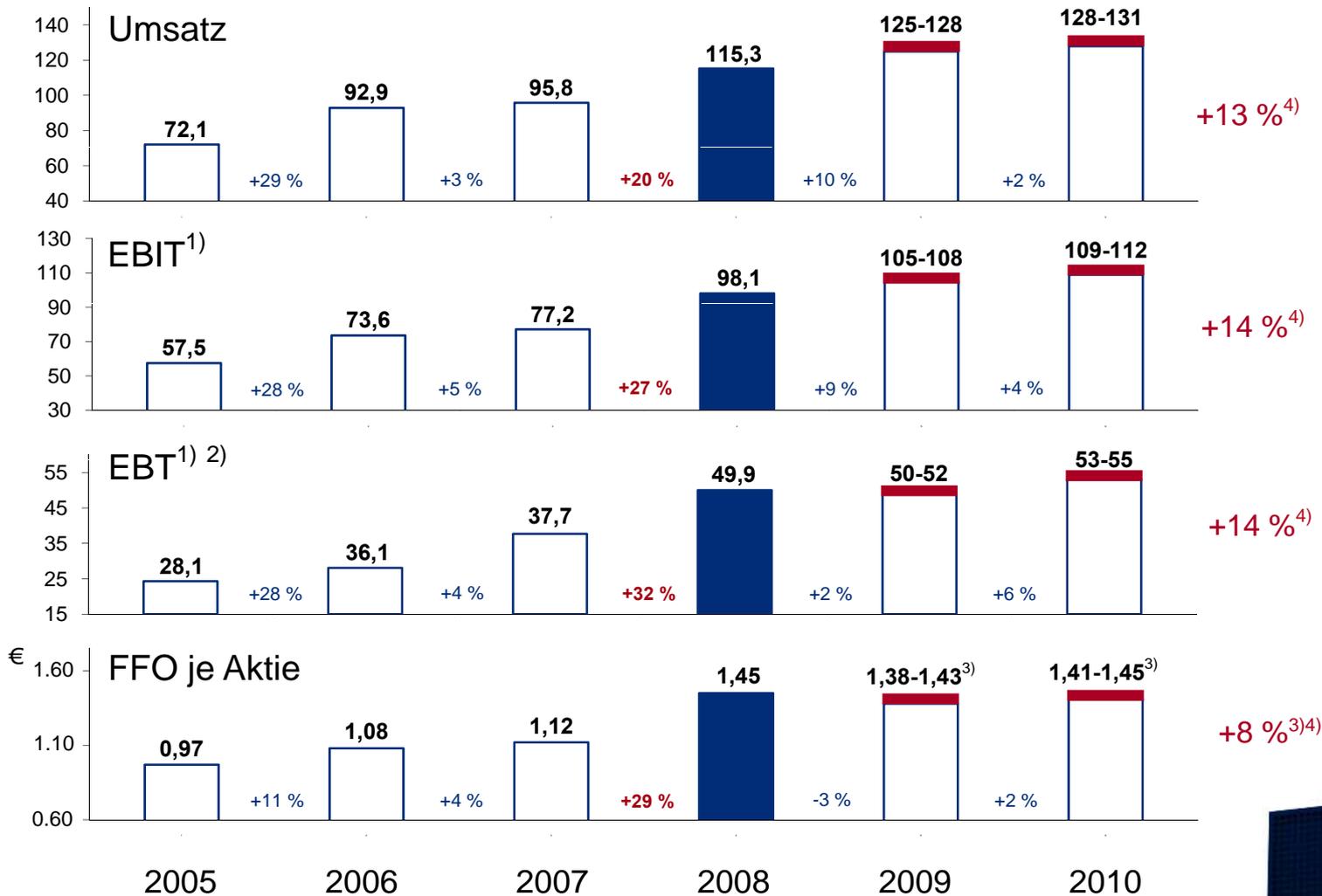
Ø-Zinssatz:
5.33%

Ø Laufzeit
7.0 Jahre



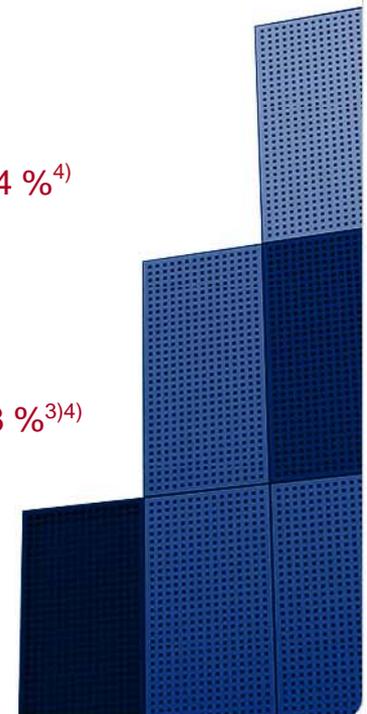
* Stand: 31. Dezember 2009

Mio. €



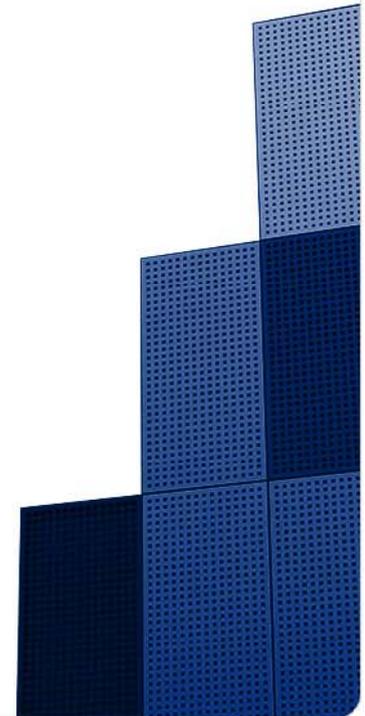
¹⁾ Unter Anpassung der Sondereffekte durch Verkäufe ²⁾ ohne Bewertung ³⁾ verwässert

⁴⁾ durchschnittliche jährliche Wachstumsrate





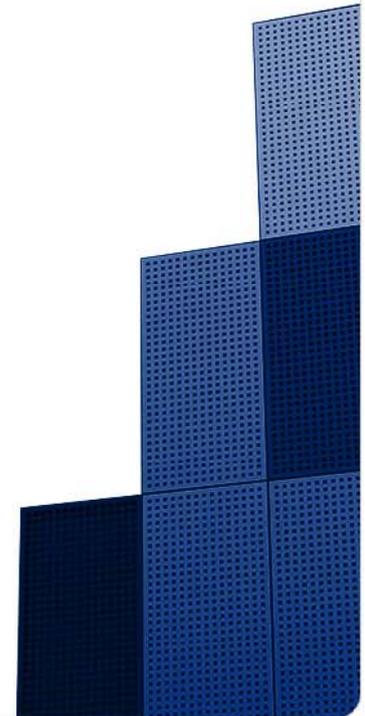
- Die Verkaufsfläche soll um ca. 12.000 m² (derzeit ca. 79.000 m²) erweitert werden, 60 neue Einzelhändler sollen angesiedelt werden.
- Investmentvolumen: ca. 80 Mio. €
(DES-Anteil: ca. 35 Mio. €)

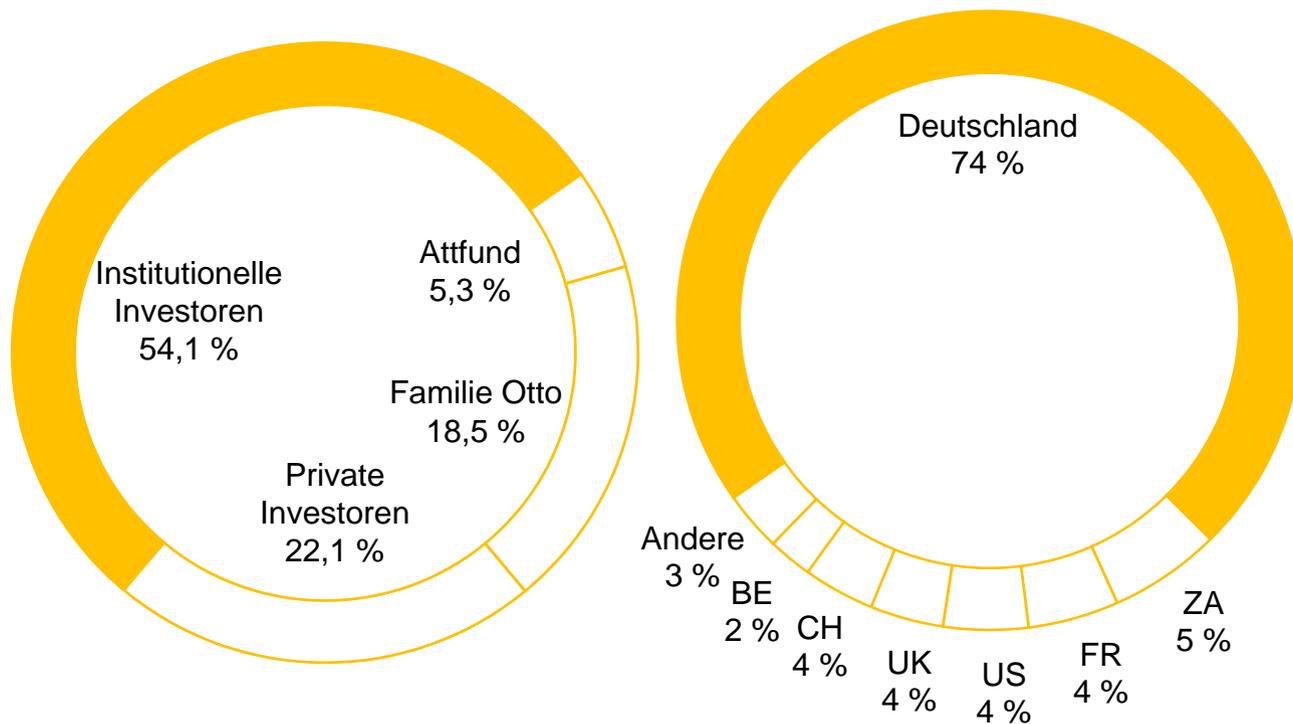






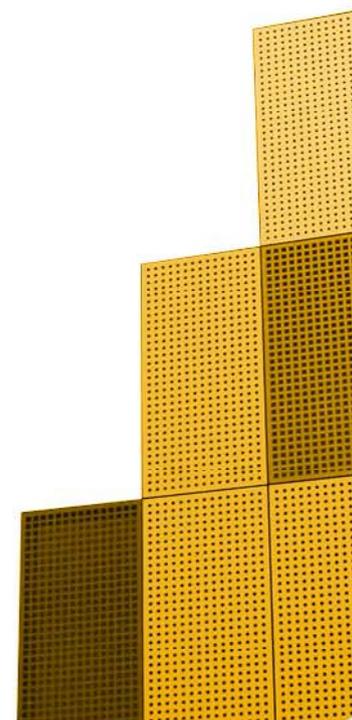
- Die Verkaufsfläche soll um ca. 32.000 m² (derzeit ca. 44.500 m²) erweitert werden, 90 neue Einzelhändler sollen angesiedelt werden.
- Die Erweiterung beinhaltet 3.000 m² Bürofläche sowie 5.000 m² für ein Hotel
- Investmentvolumen: ca. 155 Mio. €
(DES-Anteil: ca. 77,5 Mio. €)



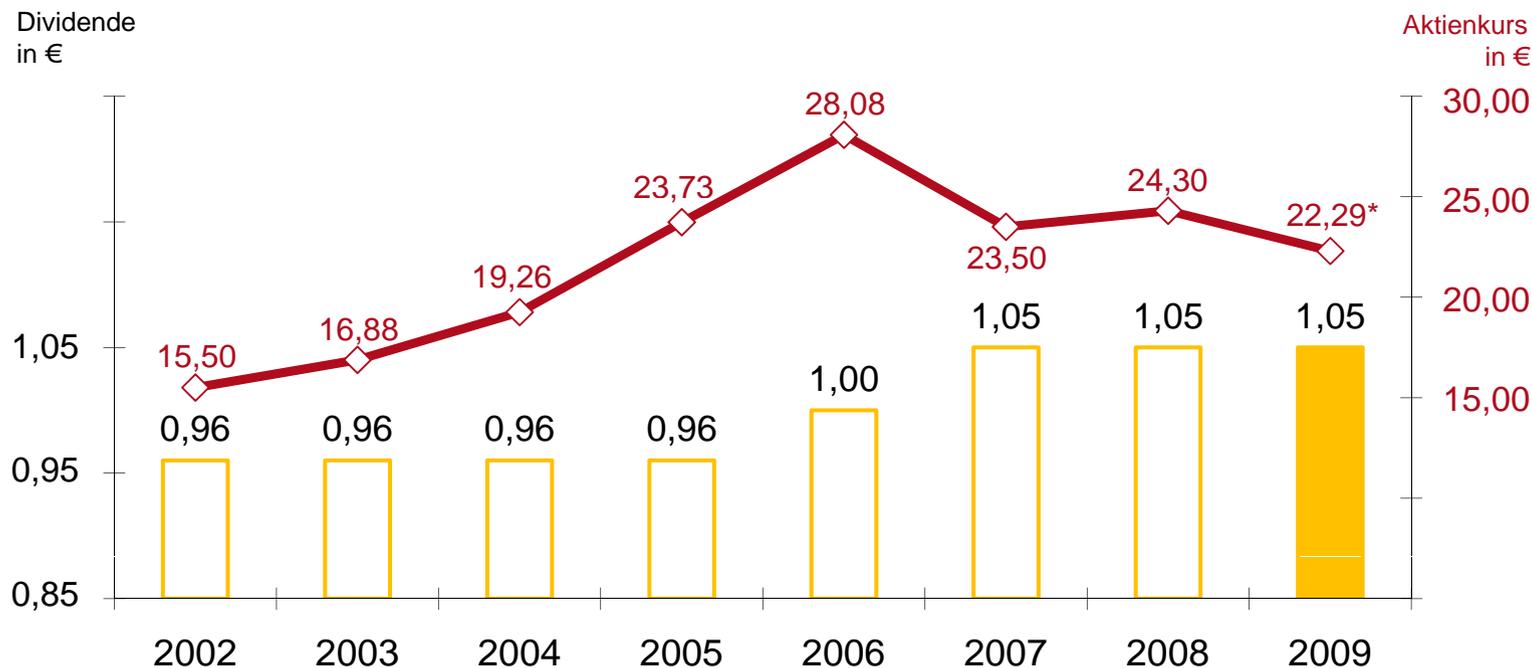


8.900 Aktionäre

Streubesitz: 81,5 %



Stand: 19. August 2009



Performance

DES:

5 Jahre: +78,5 % = +12,3 % p.a.

3 Jahre: +15,1 % = +4,8 % p.a.

1 Jahr (2008): +7,9 %

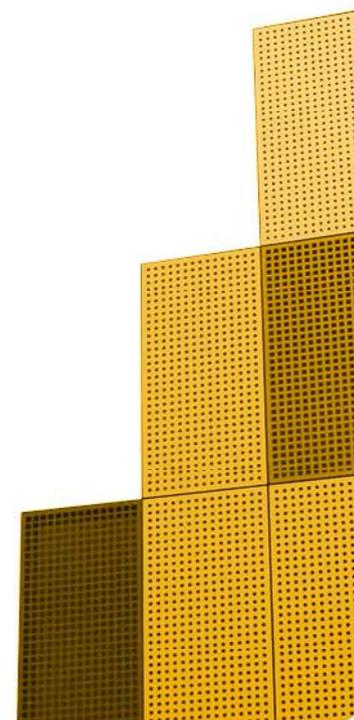
DAX:

+3,9 % p.a.

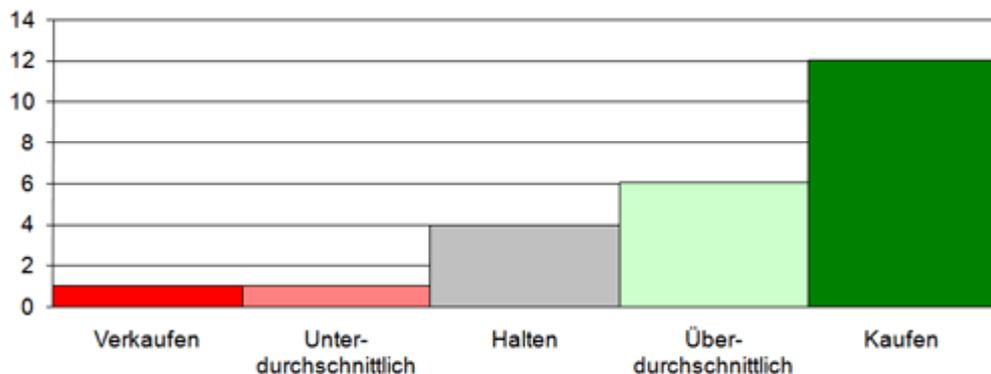
-3,8 % p.a.

-40,4 %

*Stand: 28. August 2009



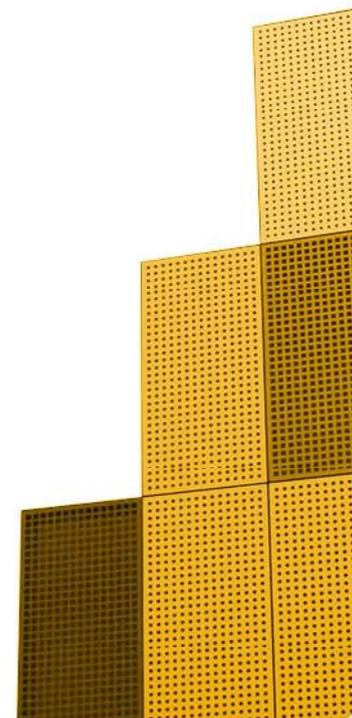
Analysten



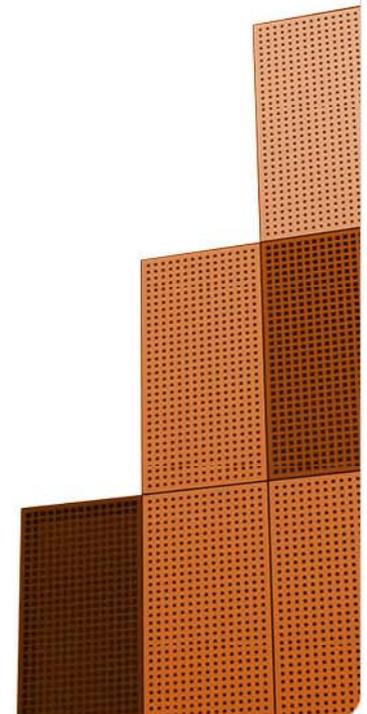
Ø / in €	2009	2010
EBIT (€million)	105,63	107,52
FFO je Aktie	1,46	1,52
Gewinn je Aktie	0,20	1,35
Dividende	1,07	1,12
Kursziel		24,52



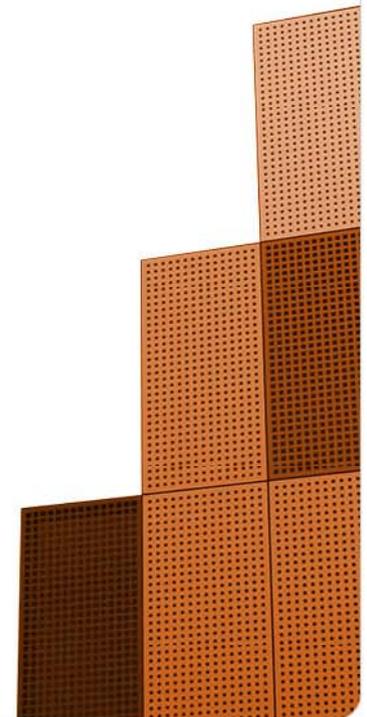
Stand: 17. August 09

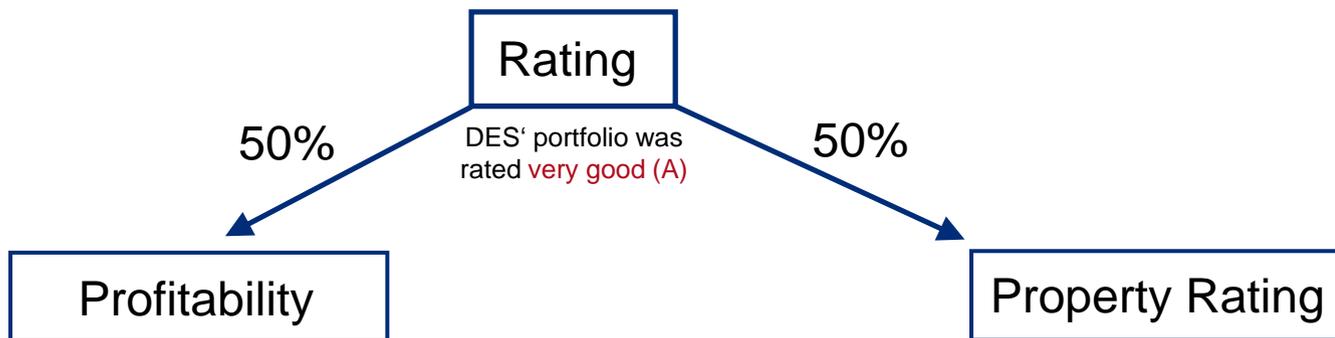


Börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	37,812,496.00 €
Ausstehende Aktien	3,812,496
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende für 2008 (01.07.2009)	1.05 €
52W Hoch	26.48 €
52W Tief	€17.26
Aktienkurs(28.08.2009)	€22.29
Marktkapitalisierung	840 Mio. €
Ø Tagesumsatz	136,700 shares
Indizes	MDAX, EPRA, GPR, MSCI Small Cap Prime Standard
Amtlicher Markt	Frankfurt and XETRA
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, Hannover, München und Stuttgart
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker	DEQ, Reuters: DEQn.DE
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler, WestLB



- 01.09. Roadshow Köln & Düsseldorf, WestLB
- 02.09. Roadshow Brüssel, Petercam
- 03.-04.09. EPRA Annual Conference, Brüssel
- 16.09. Sal. Oppenheim Real Estate Forum, Amsterdam
- 23.09. UniCredit German Corporate Conference, München
- 30.09.-01.10. BAS Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York
- 01.10. Societe Generale Pan European Real Estate Conference, London
- 05.-07.10. Expo Real, München
- 20.10. Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt
- 12.11. **Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2009**
- 16.11. Roadshow Paris, Berenberg
- 16.11. Roadshow London, M.M. Warburg
- 17.11. Roadshow Zürich, Berenberg
- 17.11. Roadshow Amsterdam, Rabobank
- 19.11. WestLB Deutschland Conference, Frankfurt
- 01.12. Commerzbank Real Estate Conference, Frankfurt
- 01.-03.12. UBS Global Real Estate Conference, London





External appraisers:
Feri Research and
GfK GeoMarketing

discounted cash-flow method

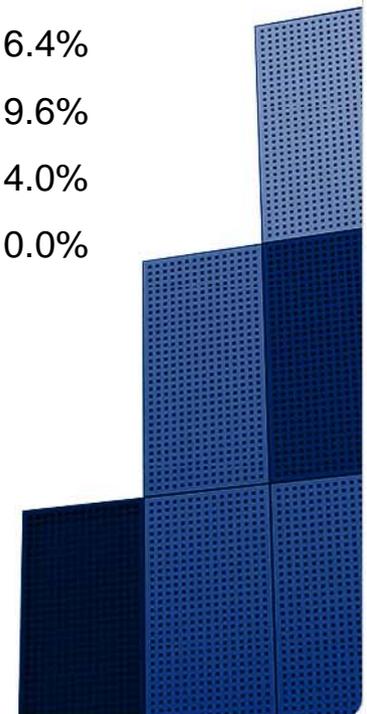
	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>actual</u>			
expected yield of 10-year German federal bonds	4.78%	4.58%	3.30% ¹⁾		Macro-location	20.0%
<u>average applied risk premiums</u>	<u>1.60%</u>	<u>2.10%</u>			Competitive environment	6.4%
average discount rate	6.38%	6.68%			Micro-location	9.6%
average inflation rate	1.70%	1.70%	-0.50% ²⁾		Property quality	4.0%
average property operating and management costs ³⁾	13.50%	13.10%	12.40% ⁴⁾		Tenants risk	10.0%
net initial yield	5.49%	5.64%	5.85% ⁴⁾			

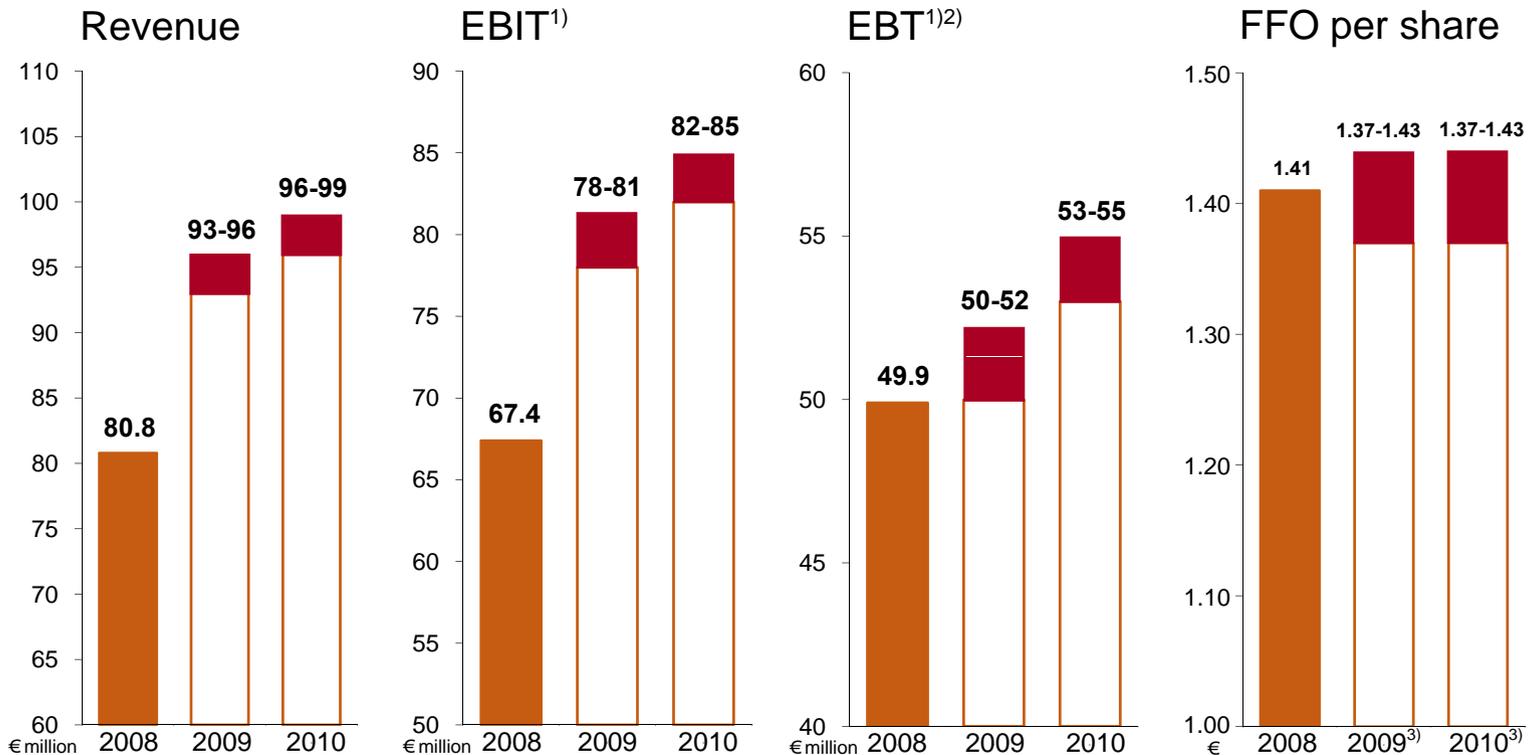
¹⁾ Status: 13 August 2009

²⁾ German Federal Statistical Office, July 2009

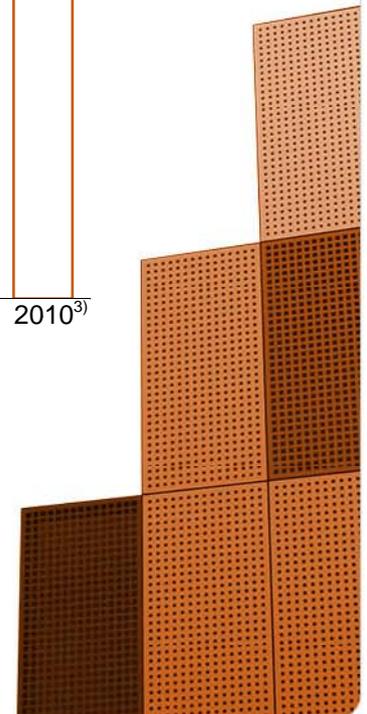
³⁾ Investment properties

⁴⁾ Plan 2009





¹⁾ adjusted for one-time proceeds from disposals ²⁾ excl. valuation result ³⁾ incl. dilution



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

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

