



DES

Deutsche EuroShop AG

Claus-Matthias Böge, CEO

4. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie
Frankfurt am Main, 21. Oktober 2004



1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie



- 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

**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



▪ Anlageziele

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

**Dividende im
Vordergrund**

▪ Unternehmensziele

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

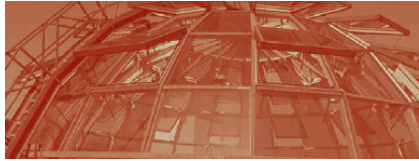
**Kontinuierliches
Wachstum**

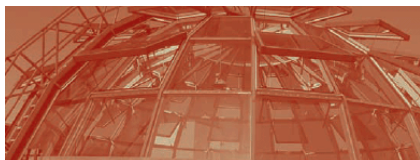


- Free Cash Flow basierte Dividendenpolitik – Rendite aktuell 5,5% nach Steuern
- Net Asset Value von 43,56 € je Aktie
- Rating: Portfolio von Feri und GfK Prisma als sehr gut (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei 52% (Plan: dauerhaft >45%)
- Unabhängiges Management mit langjähriger Erfahrung im Shoppingcenterbereich
- Anlagefokus: 75% Deutschland / 25% europäisches Ausland
- Risikostreuung durch Vielzahl von Objekten und diversifizierten Mieterbesatz



1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie

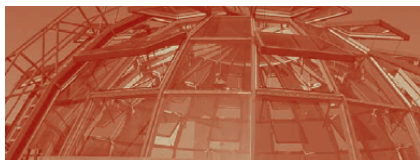




Akquisitionen & Neubauprojekte



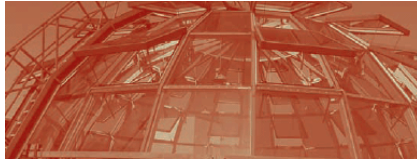
Standort	Forum Wetzlar Wetzlar	Galeria Dominikanska Breslau Polen	City-Arkaden Klagenfurt Österreich
Beteiligung	65,0%	33,3%	50,0%
Mietfläche in m ²	34.300	32.600	30.000
Stellplätze	1700	920	850
Anzahl Geschäfte	rd. 110	rd. 100	rd. 120
Vermietungsstand	83%	100%	50%
Einzugsgebiet	0,5 Mio. Einw.	1,0 Mio. Einw.	0,4 Mio. Einw.
Eröffnung	Frühjahr 2005	2001	Frühjahr 2006



Standort	Pécs Árkád Pécs Ungarn	Phoenix-Center Hamburg
Beteiligung	50,0%	50,0%
Mietfläche in m ²	34.200	39.000
Stellplätze	850	1.600
Anzahl Geschäfte	rd. 130	rd. 110
Vermietungsstand	98%	96%
Einzugsgebiet	0,5 Mio. Einw.	0,6 Mio. Einw.
Eröffnung	März 2004	Sep. 2004

DES

Deutsche EuroShop AG



Centermanager

**Proaktives Center-
management für nach-
haltige Entwicklung**

DES

Deutsche EuroShop AG

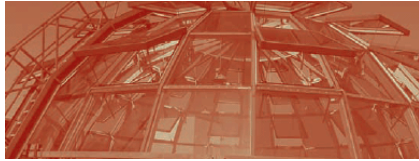
ECE

**espansione
commerciale**

unibail

DES

Deutsche EuroShop AG



Unsere Mieter

Douglas

Street One



KARSTADT

H&M

Thalia
BÜCHER

Namhafte Mieter

GALERIA
KAUFHOF



Peek & Cloppenburg KG
DÜSSELDORF

GERRY WEBER

ZARA

B breuninger

ESPRIT

 **SATURN**

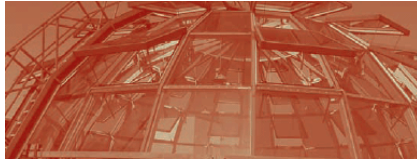
Sinn  Leffers

Media  Markt

UNITED COLORS
OF BENETTON.

NEWYORKER

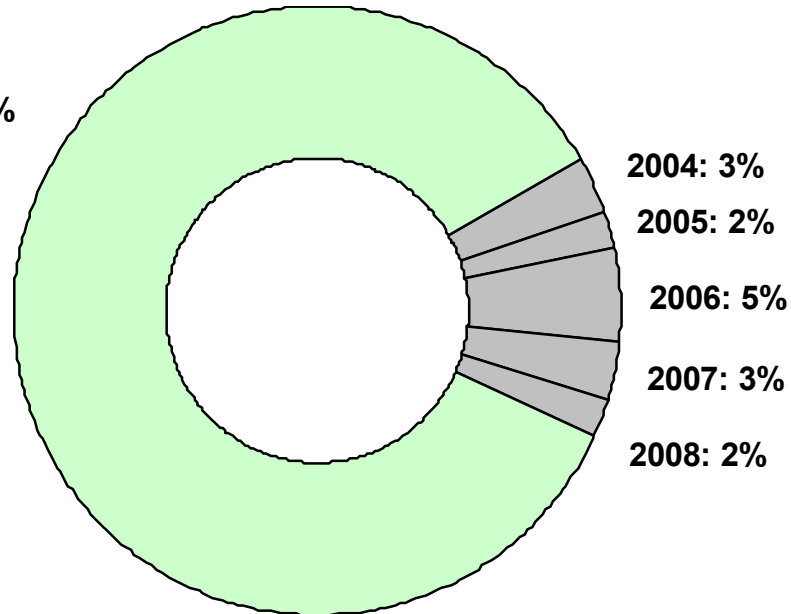
ANSON'S



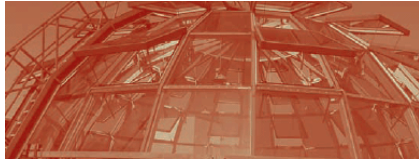
Laufzeitenstruktur der Mietverträge*

Langfristige Mietverträge
sichern Mieterlöse

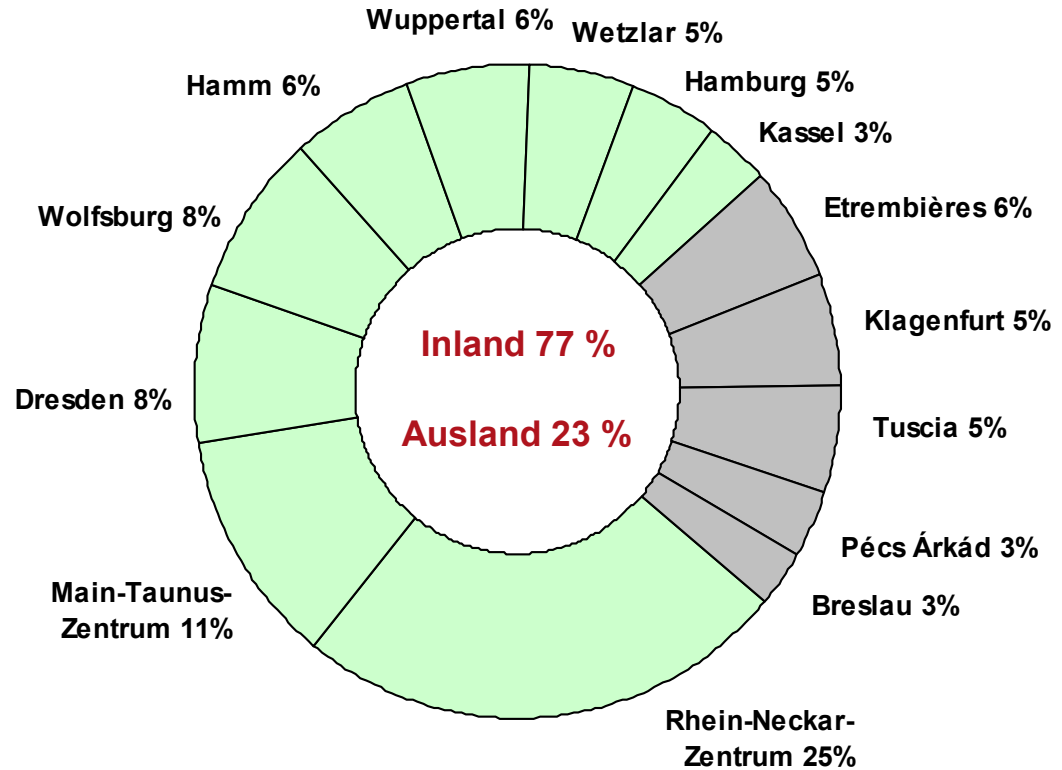
2009 ff: 85%



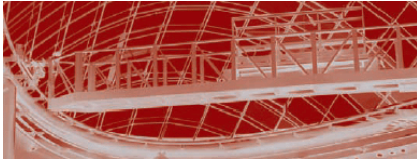
* In % der Mieterlöse – ohne Pécs, Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar zum 31.12.2003



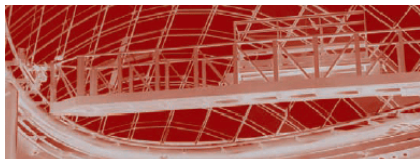
Investiertes Eigenkapital
von 553 Mio. €



Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



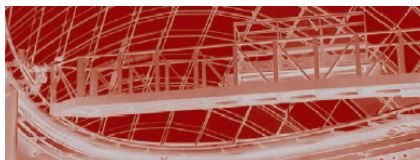
1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie



Kennzahlen des Konzerns

Bilanz

in Mio. €	31. Dez. 2003	30. Juni 2004	Veränderung
Bilanzsumme	980,7	978,1	0%
Anlagevermögen	851,8	890,1	+5%
Umlaufvermögen	127,0	87,2	-31%
Eigenkapital	535,7	504,8	-6%
Rückstellungen	27,5	30,4	+11%
Verbindlichkeiten	417,1	442,8	+6%

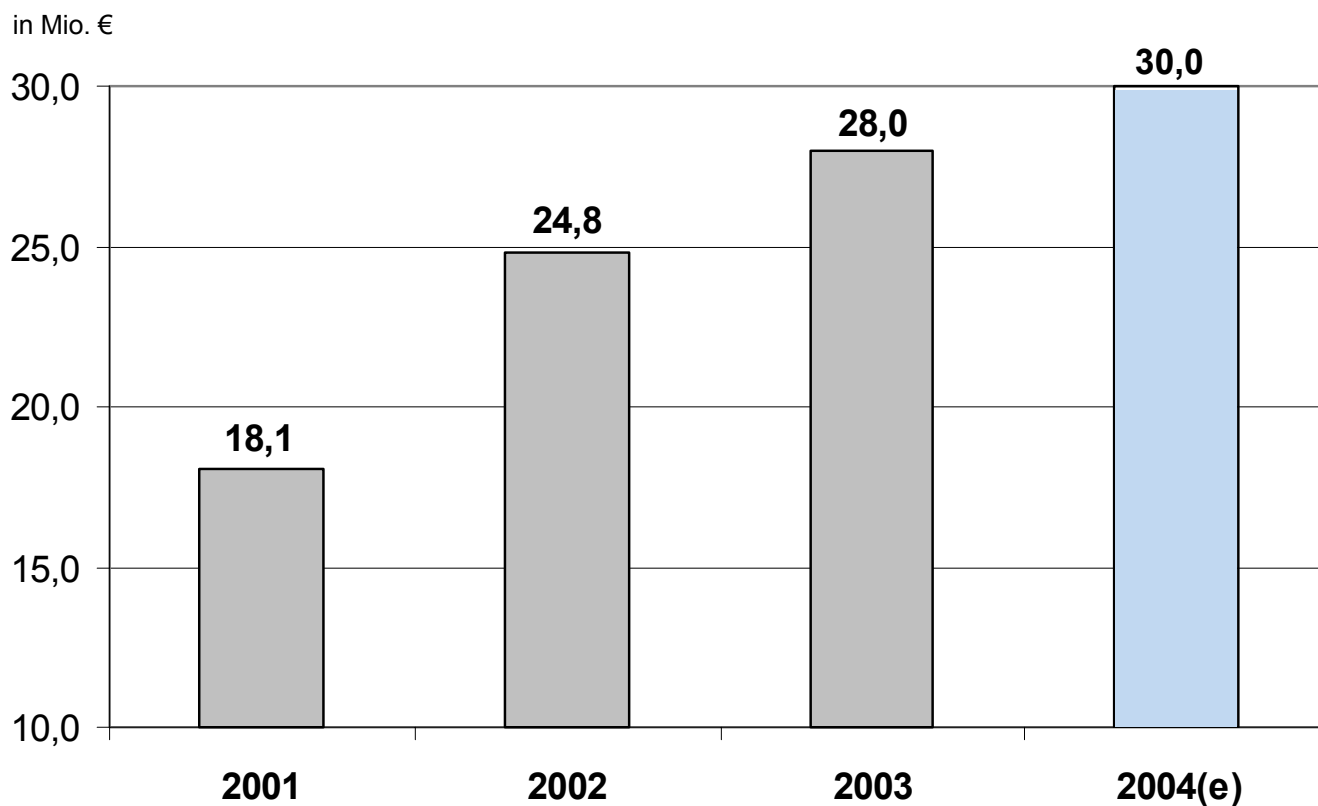
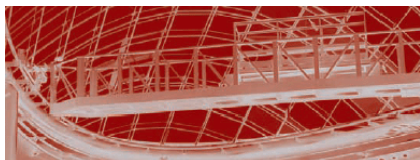


Kennzahlen des Konzerns

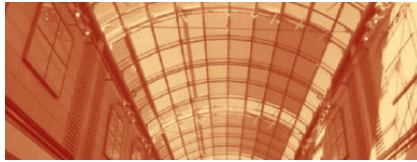
Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	2002	2003	H1/2003	H1/2004
Umsatzerlöse	46,5	49,3	24,3	25,5
EBITDA*	37,0	42,0	23,2	24,2
Afa	21,6	22,4	11,2	11,2
EBIT	15,4	19,6	12,0	13,0
Zinssaldo	-11,4	-14,1	-6,4	-9,0
EBT	4,0	5,5	5,6	4,0
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	-2,9	-0,5	1,2	0,75

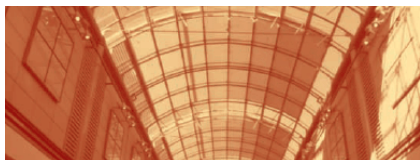
*inkl. Beteiligungserträge



(e) = estimated/Schätzung



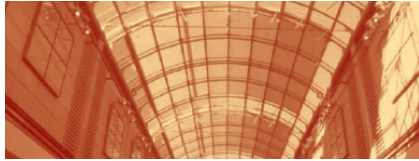
1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie



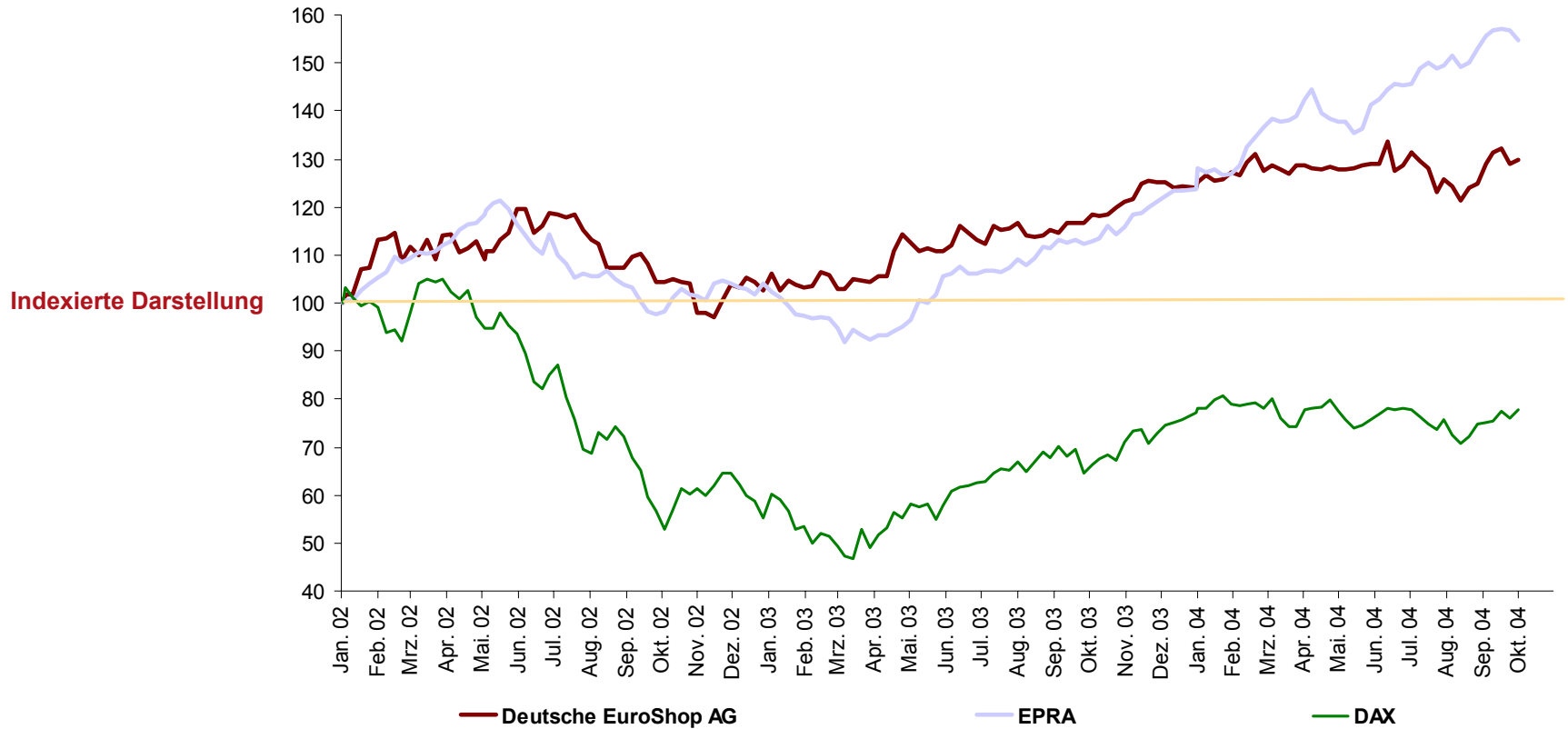
Deutsche EuroShop AG

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	37,80 €
52W Tief	31,95 €
Kurs (04.10.2004)	35,35 €
Marktkapitalisierung	552 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

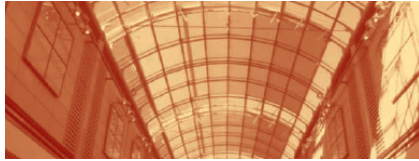
MarketCap > 500 Mio. €



Kursentwicklung vs. DAX und EPRA

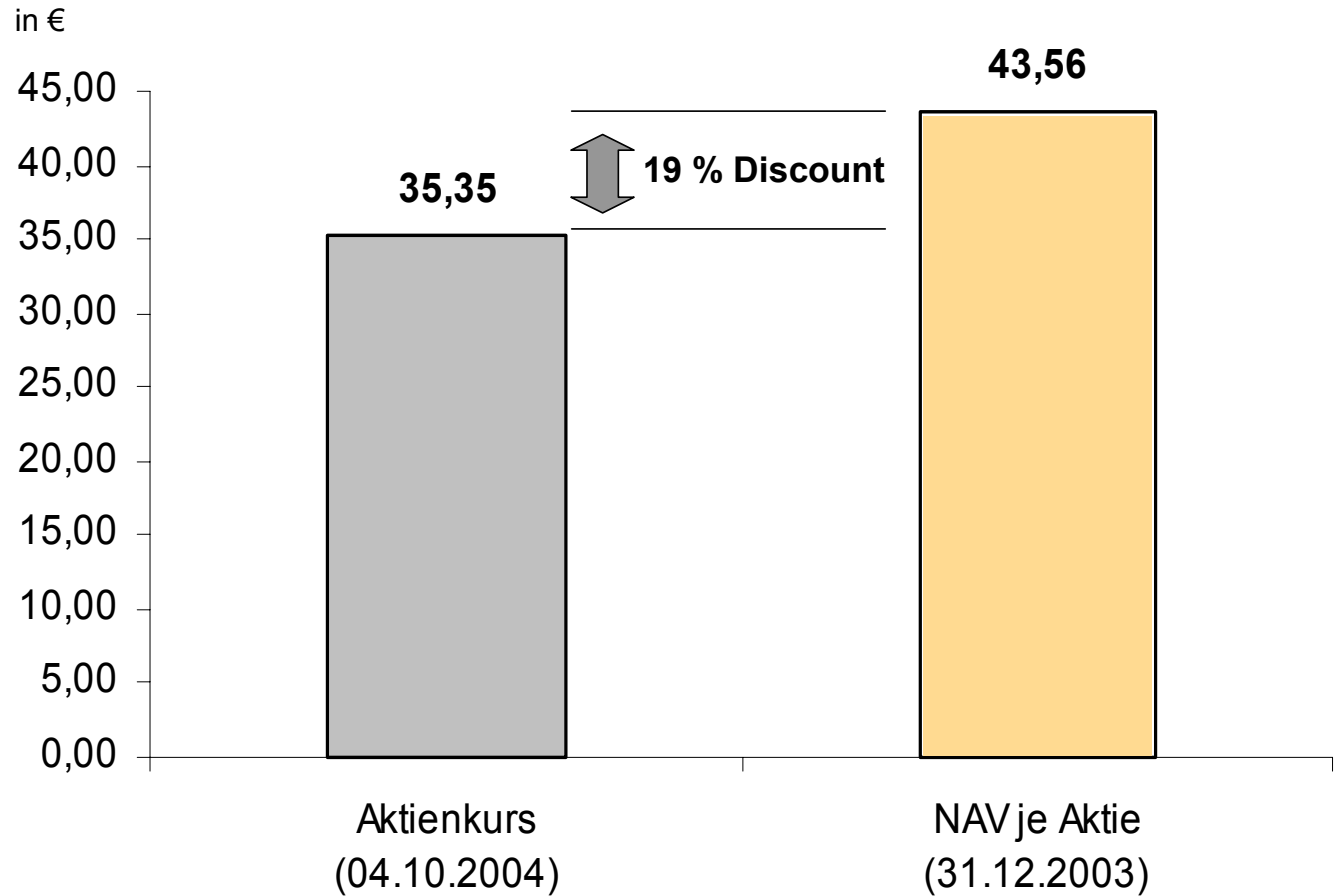


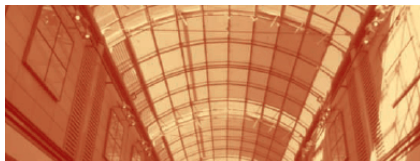
im Vergleich von Jan. 2002 bis 01. Oktober 2004



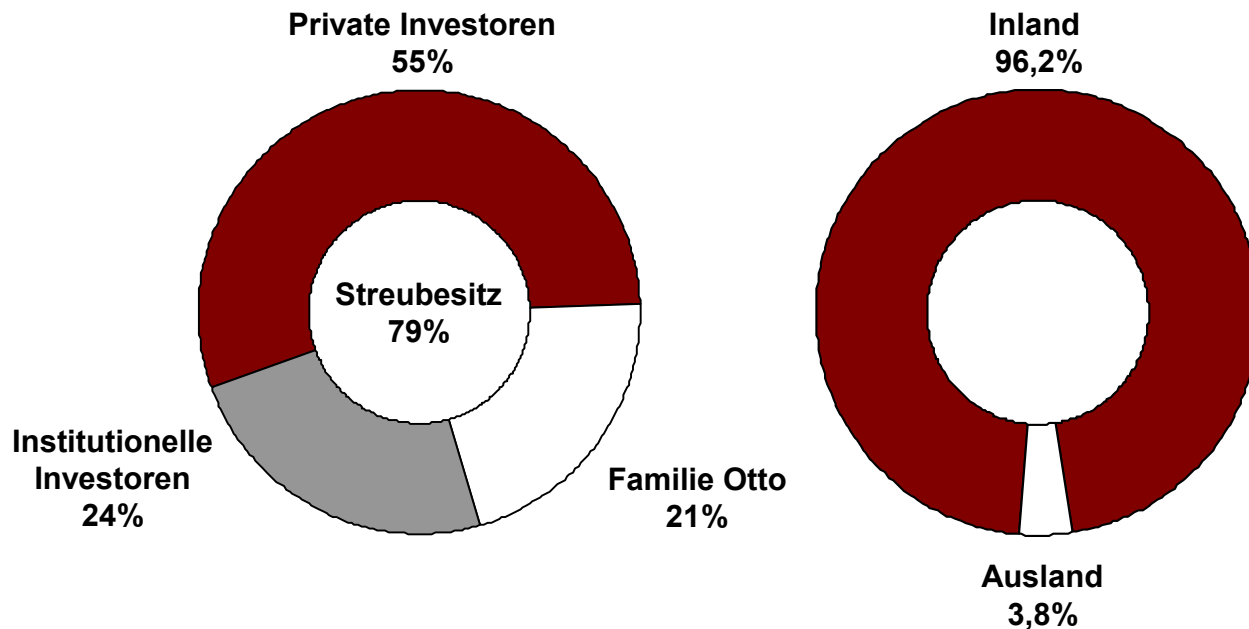
**Net Asset Value
Discount**

Im Vergleich zur Peer Group etwa doppelt so hoher Discount





6.400 Aktionäre



Stand: 05. Oktober 2004



DES

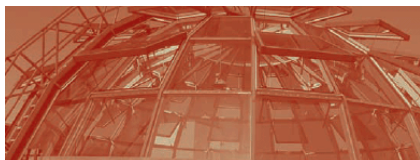
Deutsche EuroShop AG

Claus-Matthias Böge, CEO

4. Fachkonferenz Initiative Immobilien-Aktie
Frankfurt am Main, 21. Oktober 2004



1. Das Unternehmen
2. Die Shoppingcenter
3. Die Finanzen
4. Die Shoppingcenter-Aktie
5. 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

Beteiligung	
Mietfläche in m ²	
Stellplätze	
Anzahl Geschäfte	
Vermietungsstand	
Einzugsgebiet	
Eröffnung	

Altmarkt-Galerie Dresden

Beteiligung	50,0%
Mietfläche in m ²	43.800
Stellplätze	520
Anzahl Geschäfte	rd. 100
Vermietungsstand	99%
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.
Eröffnung	Sept. 2002

City-Arkaden Wuppertal

Beteiligung	72,0%
Mietfläche in m ²	28.100
Stellplätze	650
Anzahl Geschäfte	rd. 90
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,7 Mio. Einw.
Eröffnung	Okt. 2001

Allee-Center Hamm

Beteiligung	87,7%
Mietfläche in m ²	34.800
Stellplätze	1.290
Anzahl Geschäfte	rd. 80
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.
Eröffnung	März 1992



Shoppingcenter im Inland

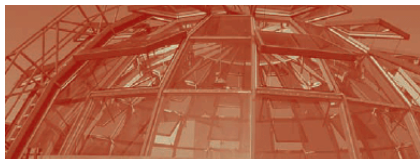


Inland Standort	
Beteiligung	
Mietfläche in m ²	
Stellplätze	
Anzahl Geschäfte	
Vermietungsstand	
Einzugsgebiet	
Eröffnung	

Phoenix-Center Hamburg	
Beteiligung	50,0%
Mietfläche in m ²	39.000
Stellplätze	1.600
Anzahl Geschäfte	rd. 110
Vermietungsstand	96%
Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einw.
Eröffnung	Sep. 2004

Forum Wetzlar Wetzlar	
Beteiligung	65,0%
Mietfläche in m ²	34.300
Stellplätze	1.700
Anzahl Geschäfte	rd. 110
Vermietungsstand	83%
Einzugsgebiet	0,5 Mio. Einw.
Eröffnung	Frühjahr 2005

City-Point Kassel	
Beteiligung	40,0%
Mietfläche in m ²	29.400
Stellplätze	200
Anzahl Geschäfte	rd. 60
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,8 Mio. Einw.
Eröffnung	Feb. 2002



Shoppingcenter in Europa



Ausland Standort

Centro Commerciale Tuscia, Viterbo Italien

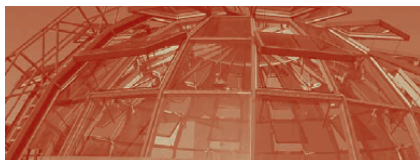
Shopping Etrembières Annemasse Frankreich

Pécs Árkád Pécs Ungarn

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

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

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

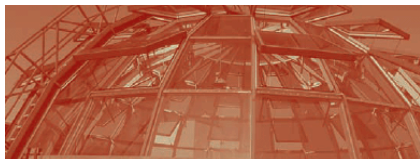
Beteiligung	
Mietfläche in m ²	
Stellplätze	
Anzahl Geschäfte	
Vermietungsstand	
Einzugsgebiet	
Eröffnung	

Galeria Dominikanska Breslau Polen

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

City-Arkaden Klagenfurt Österreich

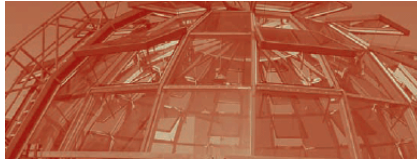
	50,0%
	30.000
	850
	rd. 120
	50%
	0,4 Mio. Einw.
	Frühjahr 2006



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.

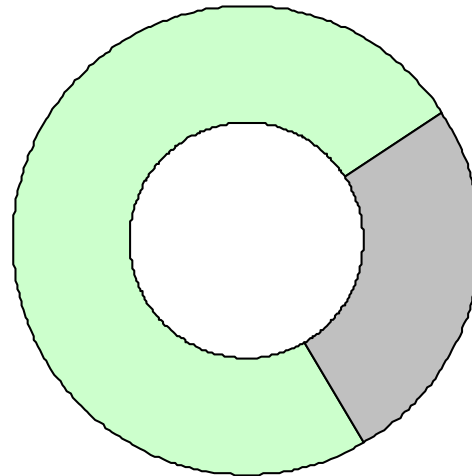
* ohne Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar



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%

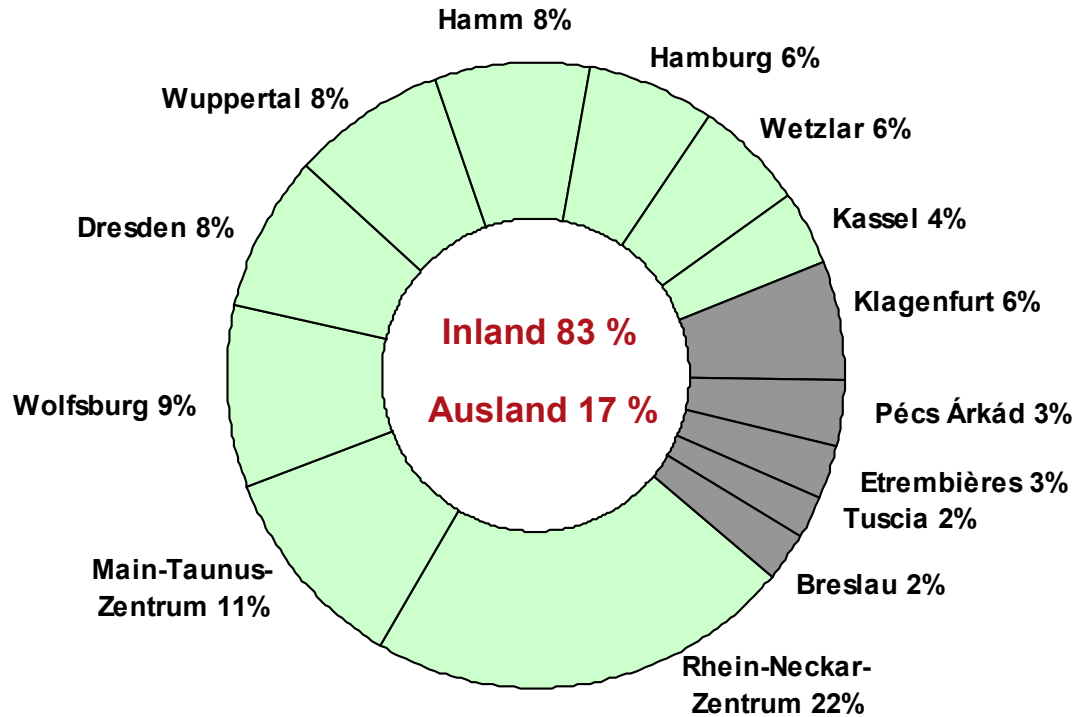
Mieterlösanteil 25,8 %

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



Anteiliges Investitionsvolumen

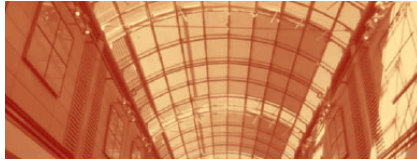
Anteiliges Gesamtinvestitionsvolumen von 1,2 Mrd. €



Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt

DES

Deutsche EuroShop AG



Coverage



**2004**

- 21.10. Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
- 16.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal
- 22.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

2005

- 18.04. Bilanzpressekonferenz und Analystenkonferenz
- 10.05. Zwischenbericht 1. Quartal
- 23.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 10.08. Halbjahresbericht
- 10.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal



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