

# THE EUROSHOPPER

## Unternehmen | 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



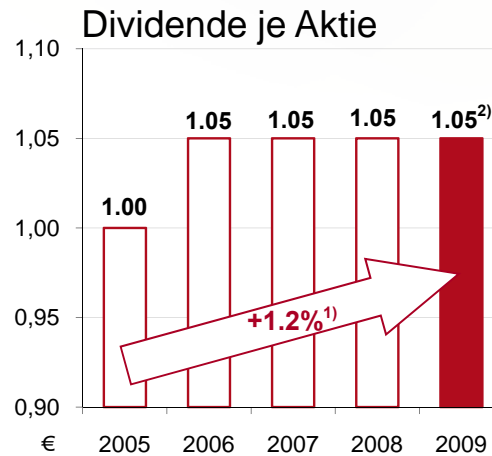
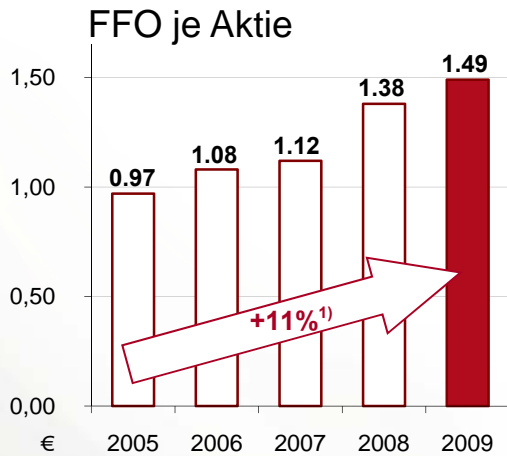
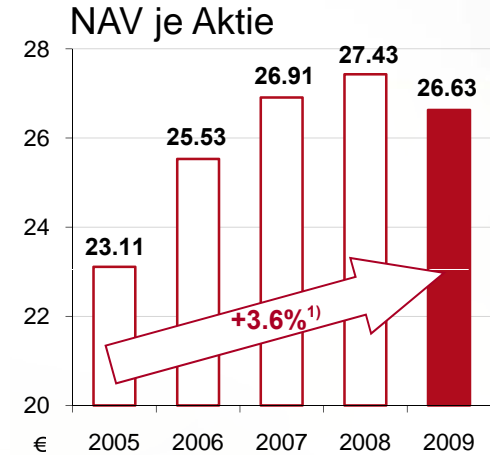
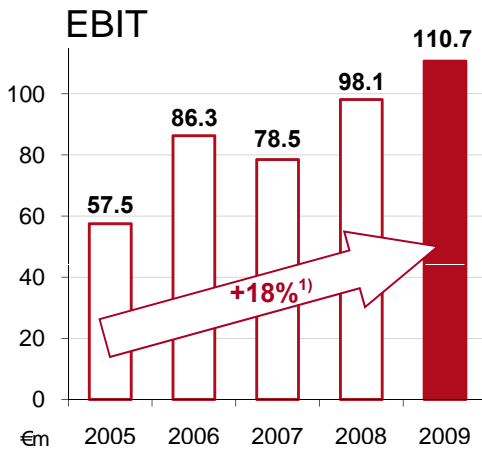
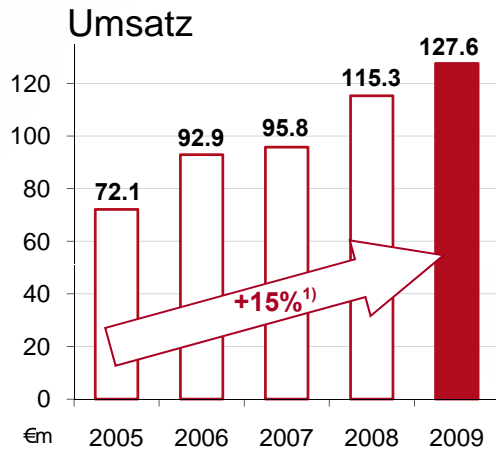
## Unternehmen | Auf einen Blick

- Beteiligung an 17 Shoppingcentern in Innenstadtlage und an etablierten Standorten – 13 in Deutschland, zwei in Polen und je eines in Österreich und Ungarn
- 
- |                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| ■ Mietfläche     | rd. 805.000 m <sup>2</sup> *       |
| Ladeneinheiten   | rd. 2.035*                         |
| Marktwert        | rd. 3.1 Mrd. €*<br>rd. 3.1 Mrd. €* |
| Mietvolumen p.a. | 208 Mio. €*<br>208 Mio. €*         |
| Vermietungsstand | > 99 %                             |
- 
- Bewertung des Portfolios: 5,82 % Nettoanfangsrendite  
FFO Rendite 2009: rd. 6,4 %
  - Professionelles Centermanagement durch die ECE, Europas Marktführer auf diesem Gebiet

\*inkl. Entwicklung/Erweiterung von Wildau, Dresden und Sulzbach, 100%-Sicht

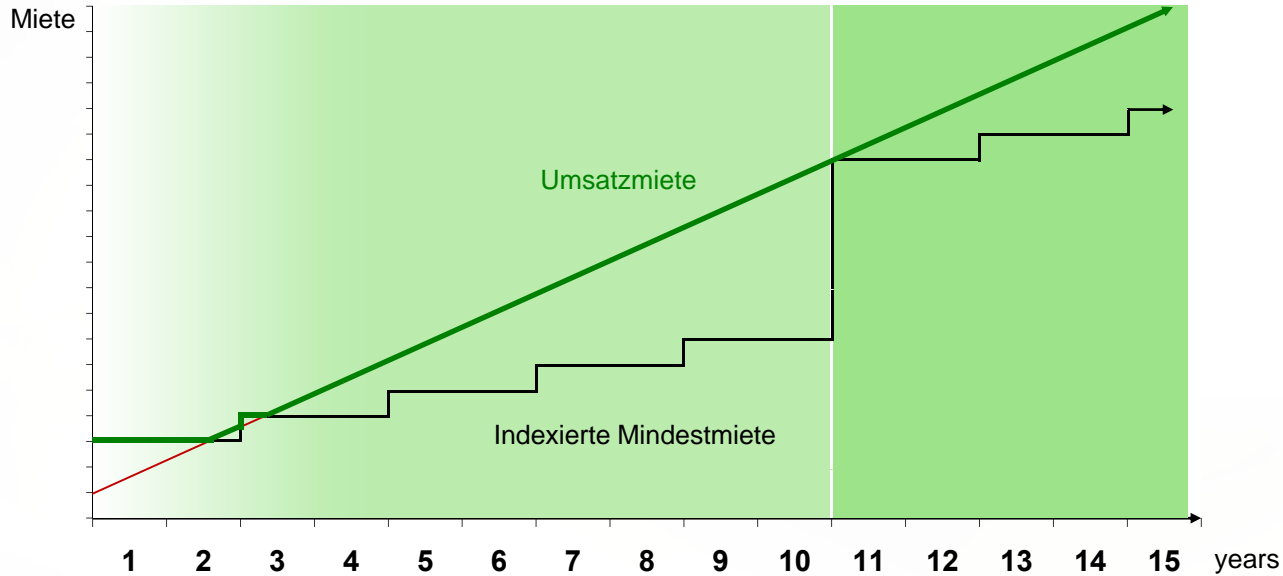


# Unternehmen I Kennzahlen



<sup>1)</sup>2005-2009, durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (CAGR) <sup>2)</sup>Vorschlag

# Unternehmen I Mietverträge



Standardisiertes  
Mietensystem

Beteiligung am  
Umsatzwachstum des  
Einzelhandels

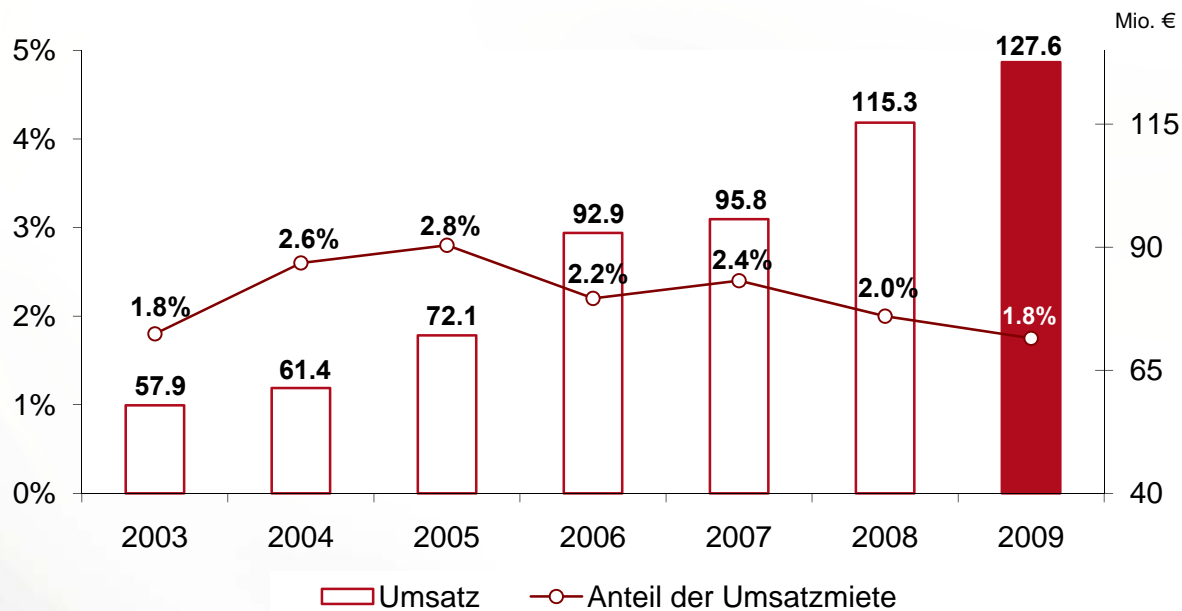
- Standardisierte Verträge:
  - 10 Jahre Laufzeit
  - keine Kündigungsmöglichkeit
  - Umsatzgebundene Miete
  - indexierte Mindestmieten (Lebenshaltungskostenindex)



## Unternehmen I Mietverträge

- Ø Miete per m<sup>2</sup> und Jahr: 250 €
- Ø Umsatz per m<sup>2</sup> und Jahr: 4.700 €
- Verhältnis Miete/Umsatz: 7-11 %
- Ø Restmietlaufzeit: 6,7 Jahre

Ø im deutschen Einzelhandel:  
3.330 €

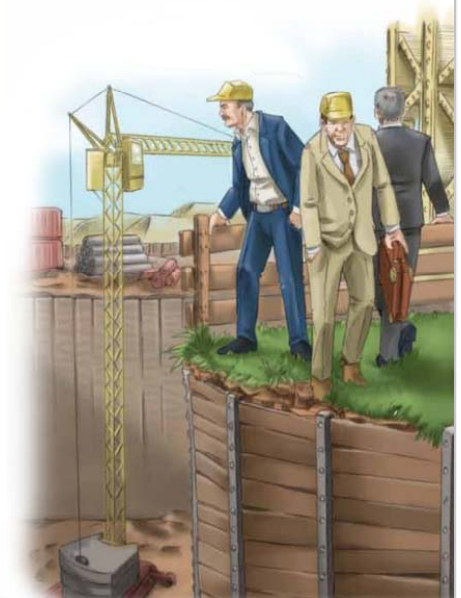


## Unternehmen | Ziele

- Langfristige Steigerung des Net Asset Value
- “Kaufen & halten”-Strategie
- Dauerhaft attraktive Dividenden  
Dividendenrendite: aktuell **4,6 %**
- 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



# Shoppingcenter | Übersicht

1. Wildau/Berlin
2. Sulzbach/Frankfurt
3. Viernheim
4. Dresden
5. Hamburg
6. Hamm
7. Wetzlar
8. Dessau
9. Wolfsburg
10. Kassel
11. Wuppertal
12. Passau
13. Hameln
14. Gdansk
15. Klagenfurt
16. Pécs
17. Wroclaw





# Shoppingcenter | Deutschland



	<b>A10 Center</b>	<b>Main-Taunus-Zentrum</b>	<b>Altmarkt-Galerie</b>
<b>Standort</b>	Wildau/Berlin	Sulzbach/Frankfurt	Dresden
<b>Beteiligung</b>	100%	43,1%	50,0%
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	120.000*	117.000**	76.500**
<b>Parkplätze</b>	3.800*	4.500**	500
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 180*	rd. 180**	rd. 220**
<b>Vermietungsstand</b>	100%	100%	100%
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 1,2 Mio. Einwohner	rd. 2,2 Mio. Einwohner	rd. 1.0 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung / Umbau</b>	1996 / 2011	1964 / 2004 / 2011	2002 / 2011

\*inkl. Neuentwicklung (A10 Triangel, Eröffnung Frühjahr 2011)

\*\*inkl. Erweiterung (MTZ Eröffnung Herbst 2011 / Dresden Eröffnung Frühjahr 2011)



# Shoppingcenter | Deutschland



	<b>Rhein-Neckar-Zentrum</b>	<b>Phoenix-Center</b>	<b>Allee-Center</b>
<b>Standort</b>	Viernheim	Hamburg	Hamm
<b>Beteiligung</b>	99,9%	50,0%	88,9%
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	69.000	38.700	34.000
<b>Parkplätze</b>	3.500	1.600	1.300
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 110	rd. 110	rd. 85
<b>Vermietungsstand</b>	100%	100%	100%
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 1,4 Mio. Einwohner	rd. 0,6 Mio. Einwohner	rd. 1,0 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung / Umbau</b>	1972 / 2003	2004	1992 / 2003 / 2009

\*inkl. Erweiterung (Eröffnung Frühjahr 2011)



# Shoppingcenter | Deutschland



	<b>Forum</b>	<b>Rathaus-Center</b>	<b>City-Galerie</b>
<b>Standort</b>	Wetzlar	Dessau	Wolfsburg
<b>Beteiligung</b>	65,0%	94,9%	89,0%
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	34.300	30.400	30.800
<b>Parkplätze</b>	1.700	840	800
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 110	rd. 80	rd. 90
<b>Vermietungsstand</b>	100%	98%	100%
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 0,5 Mio. Einwohner	rd. 0,5 Mio. Einwohner	rd. 0,3 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung / Umbau</b>	2005	1995	2001 / 2006



# Shoppingcenter | Deutschland



	<b>City-Point</b>	<b>City-Arkaden</b>	<b>Stadtgalerie</b>
<b>Standort</b>	Kassel	Wuppertal	Passau
<b>Beteiligung</b>	90,0%	72,0%	75,0%
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	28.200	28.700	27.300
<b>Parkplätze</b>	220	650	500
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 70	rd. 80	rd. 90
<b>Vermietungsstand</b>	100%	100%	100%
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 0,8 Mio. Einwohner	rd. 0,7 Mio. Einwohner	rd. 0,4 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung / Umbau</b>	2002 / 2009	2001 / 2004	2008



# Shoppingcenter | Deutschland



## Stadt-Galerie

<b>Standort</b>	Hameln
<b>Beteiligung</b>	94,9%
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	25.900
<b>Parkplätze</b>	500
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 100
<b>Vermietungsstand</b>	100%
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 0,4 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung / Umbau</b>	2008



# Shoppingcenter I Europa



	<b>Galeria Bałtycka</b> Danzig, Polen	<b>City Arkaden</b> Klagenfurt, Österreich	<b>Árkád</b> Pécs, Ungarn
<b>Standort</b>			
<b>Beteiligung</b>	74,0%	50,0%	50,0%
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	39.500	36.900	35.000
<b>Parkplätze</b>	1.000	880	850
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 200	rd. 120	rd. 130
<b>Vermietungsstand</b>	100%	100%	100%
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 1,1 Mio. Einwohner	rd. 0,4 Mio. Einwohner	rd. 0,5 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung / Umbau</b>	2007	2006	2004



# Shoppingcenter | Europa



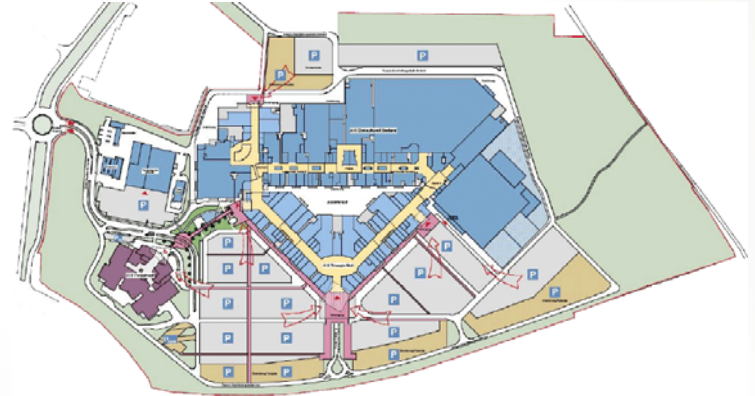
## Galeria Dominikanska

Breslau, Polen

<b>Standort</b>	Breslau, Polen
<b>Beteiligung</b>	33,3%
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	32.000
<b>Parkplätze</b>	900
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 100
<b>Vermietungsstand</b>	100%
<b>Einzugsgebiet</b>	rd. 1,3 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung / Umbau</b>	2001



# Shoppingcenter | Kauf des A10 Center Wildau

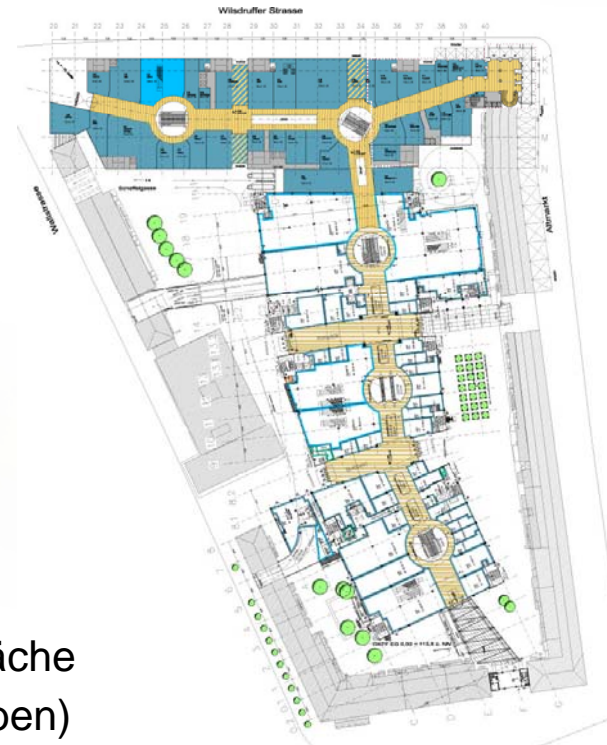


- Eröffnung: Herbst 1996,  
Neuentwicklung (A10 Triangel): Frühjahr 2011
- rd. 120.000 m<sup>2</sup> Mietfläche (inkl. Triangel), davon  
66.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Eines der größten Shoppingcenter Deutschlands
- Gesamtinvestment: rd. 265 Mio. € (inkl. Triangel)
- 43 % Eigenkapital, 57 % Fremdkapital
- Erwartete jährliche Mieteinnahmen ab 2011: 19,4 Mio. €
- Erwartete Nettoanfangsrendite  
(NOI, inkl. Triangel): 6,5 %





# Shoppingcenter | Erweiterung Altmarkt-Galerie Dresden



- Mietfläche: zusätzliche 32.000 m<sup>2</sup> (derzeit 44.500 m<sup>2</sup>)
- 90 neue Geschäfte
- Erweiterung beinhaltet 2.900 m<sup>2</sup> Bürofläche und 5.300 m<sup>2</sup> für ein Hotel (unterschrieben)
- rd.165 Mio. € Gesamtinvestitionsvolumen (rd. 82.5 Mio. € für DES)
- Eröffnung für Frühjahr 2011 geplant
- April 2010 Vorvermietungsstand: rd. 75 %
- Erwartete Nettoanfangsrendite: rd. 5,6 %



# Shoppingcenter | Erweiterung Main-Taunus-Zentrum



- Verkaufsfläche: zusätzlich 12.000 m<sup>2</sup> (derzeit 79.000 m<sup>2</sup>)
- 70 neue Geschäfte
- rd. 72 Mio. € Gesamtinvestitionsvolumen (rd. 31 Mio. Für DES)
- Eröffnung für Herbst 2011 geplant
- April 2010 Vorvermietungsstand: rd. 50 %
- Erwartete Nettoanfangsrendite: rd. 8,9%



# Shoppingcenter | Unsere Mieter

Namhafte  
Mieter



## Shoppingcenter | Mieterstruktur, Top-10-Mieter\*

▪ Metro-Gruppe	4,6 %
▪ Douglas-Gruppe	4,6 %
▪ Peek & Cloppenburg	2,5 %
▪ H&M	2,5 %
▪ New Yorker	2,2 %
▪ Inditex	2,0 %
▪ Deichmann	2,0 %
▪ C&A	1,8 %
▪ dm-Drogeriemarkt	1,4 %
▪ Esprit	1,3 %

**Anteil 24,9 %**



**Sonstige Mieter**

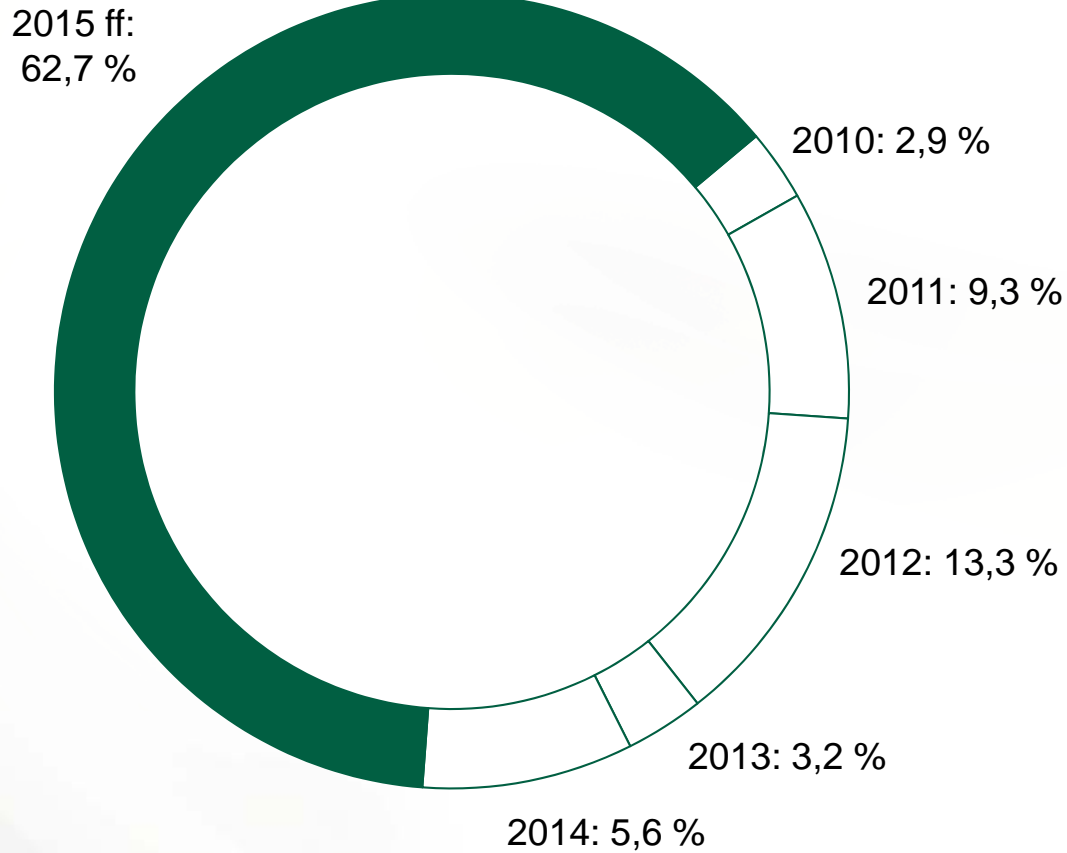
**Anteil 75,1 %**

Geringe Abhängigkeit  
von den Top-10-Mietern

\*in % der Mieteinnahmen, Stand 31. Dez 2009, ohne A10 und Erweiterungen



# Shoppingcenter | Laufzeitenstruktur der Mietverträge\*



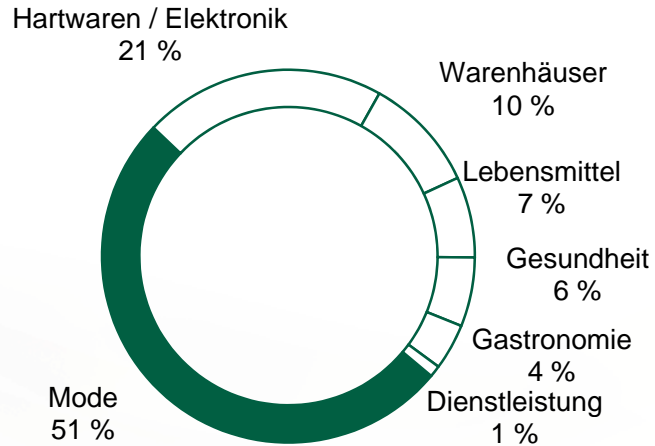
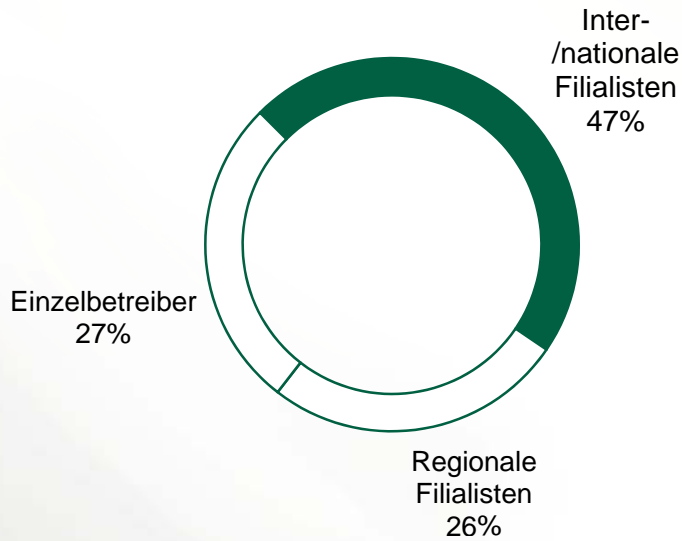
Langfristige Mietverträge  
sichern die Mieterlöse

Ø Restmietlaufzeit  
6,7 Jahre



\*in % der Mieteinnahmen, Stand 31. Dez 2009, ohne A10 und Erweiterungen

# Shoppingcenter | Branchen- und Mietermix\*



Ausgewogener  
Branchen- und  
Mietermix



\*in % der Mieteinnahmen, Stand 31. Dez 2009, ohne A10 und Erweiterungen

# Finanzen | Kennzahlen Q1 2010

Umsatz	34.6	31.8	9%
Nettobetriebsergebnis	30.1	27.1	11%
<b>EBIT</b>	<b>30.1</b>	<b>27.1</b>	<b>11%</b>
Zinsergebnis	-13.0	-12.6	-3%
<b>EBT vor Bewertung</b>	<b>15.4</b>	<b>12.8</b>	<b>20%</b>
Bewertungsergebnis	0.0	16.8	-100%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>12.8</b>	<b>24.4</b>	<b>-47%</b>
FFO je Aktie (€)	0.37	0.35	6%
Ergebnis je Aktie (€)	0.31	0.66	-53%

Mio. €	<b>31.03.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>+/-</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>1,181.1</b>	<b>1,044.4</b>	<b>13%</b>
<b>Bankverbindlichkeiten</b>	<b>1,055.1</b>	<b>934.2</b>	<b>13%</b>
andere Verbindlichkeiten	48.6	48.0	1%
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2,372.0</b>	<b>2,112.1</b>	<b>12%</b>
Eigenkapitalquote	49.8%	49.5%	
LTV-Verhältnis	47%	46%	



# Finanzen I Darlehensstruktur\*

Zinsbindung	Duration	Darlehensbeträge in T€	Anteil an den Gesamtdarlehen	Durchschnitts- zinssatz
Bis 1 Jahr	1.0	13,399	1.4%	5.27%
1 bis 5 Jahre	4.3	424,071	45.7%	5.48%
5 bis 10 Jahre	7.8	382,151	41.1%	5.10%
Über 10 Jahre	16.8	109,400	11.8%	5.06%
<b>Gesamt 2009</b>	<b>7.1</b>	<b>929,022</b>	<b>100%</b>	<b>5.27%</b>
<b>Gesamt 2008</b>	<b>7.0</b>	<b>894,945</b>		<b>5.33%</b>

Bankverbindlichkeiten:  
929 Mio. €

Ø-Zinssatz:  
5,27 %

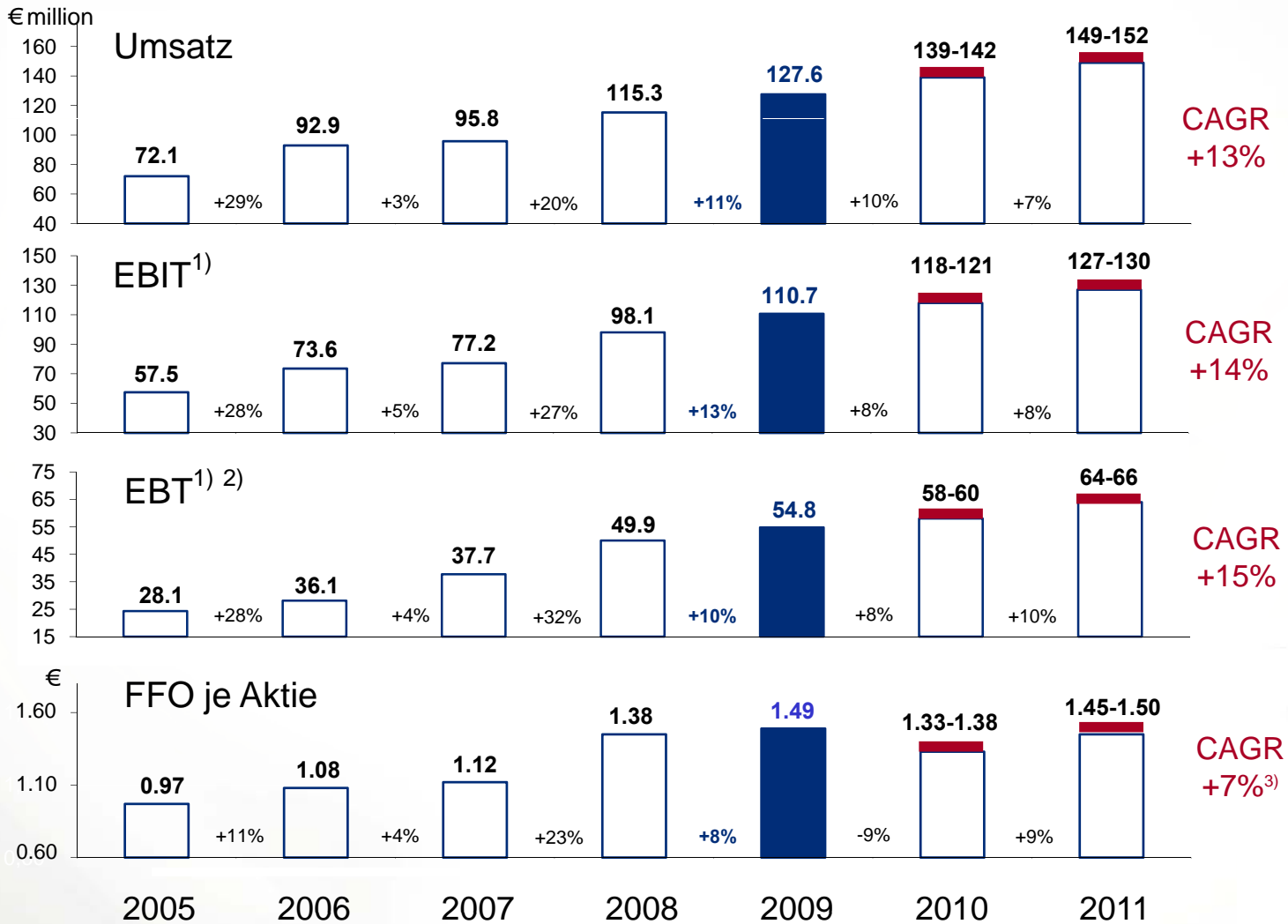
Ø Laufzeit  
7,1 Jahre

\*Stand: 31. Dezember 2009





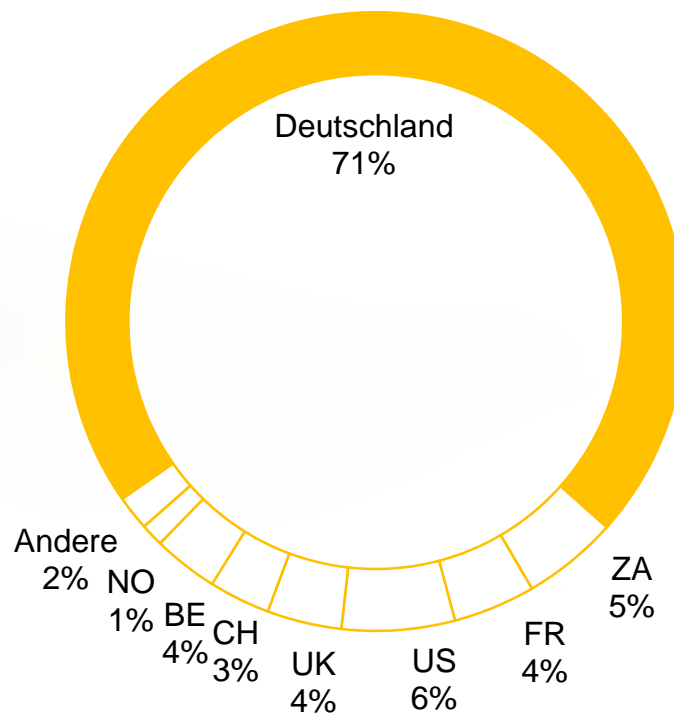
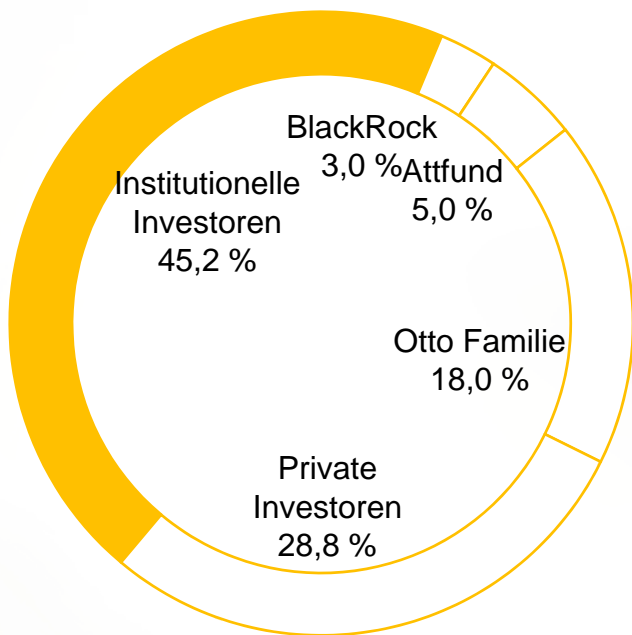
# Finanzen I Ausblick



<sup>1)</sup> Unter Anpassung der Sondereffekte durch Verkäufe <sup>2)</sup> ohne Bewertung <sup>3)</sup> verwässert



# Shoppingcenter-Aktie | Aktionärsstruktur

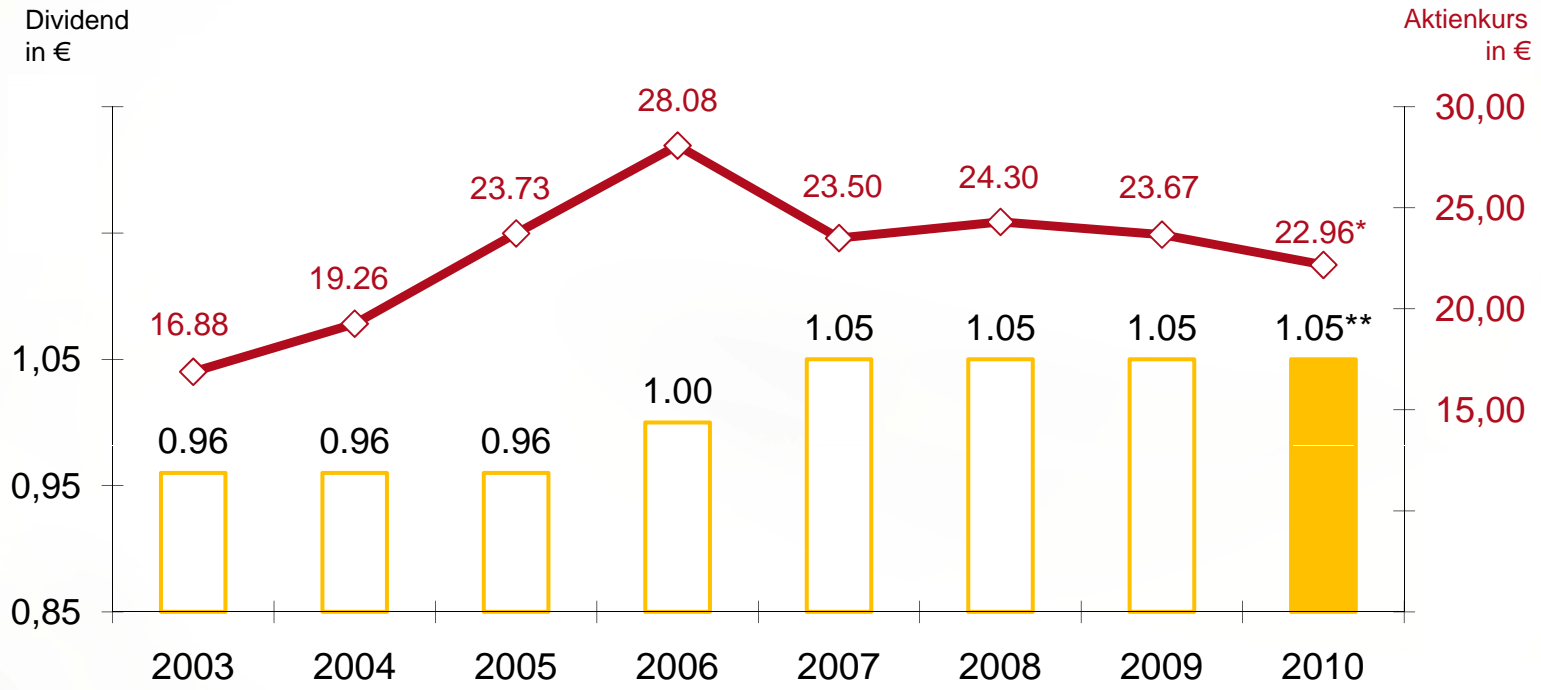


9.500 Aktionäre

Free float 82,0 %

\*Stand: 31. Mai 2010

# Shoppingcenter-Aktie | Dividende & Performance



## Performance

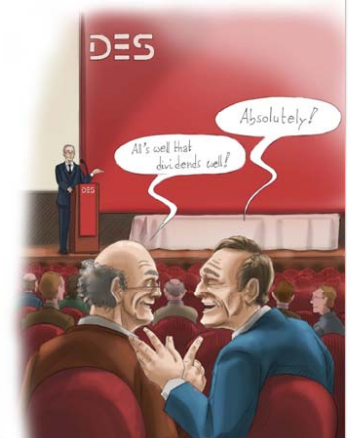
### DES:

1 Jahr (2009): +2,1%  
 3 Jahre: -4,2% = -2,1% p.a.  
 5 Jahre: +51,3% = +9,9% p.a.

### DAX:

+23,9%  
 -3,3% p.a.  
 +7,0% p.a.




\*Stand: 28. Mai 2010/\*\*Vorschlag



# Anhang I 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](mailto:ir@deutsche-euroshop.com)  
Web: [www.deutsche-euroshop.com](http://www.deutsche-euroshop.com)

-  [facebook.com/desag](https://facebook.com/desag)
-  [flickr.com/desag](https://flickr.com/desag)
-  [slideshare.net/desag](https://slideshare.net/desag)
-  [twitter.com/des\\_ag](https://twitter.com/des_ag)

### 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

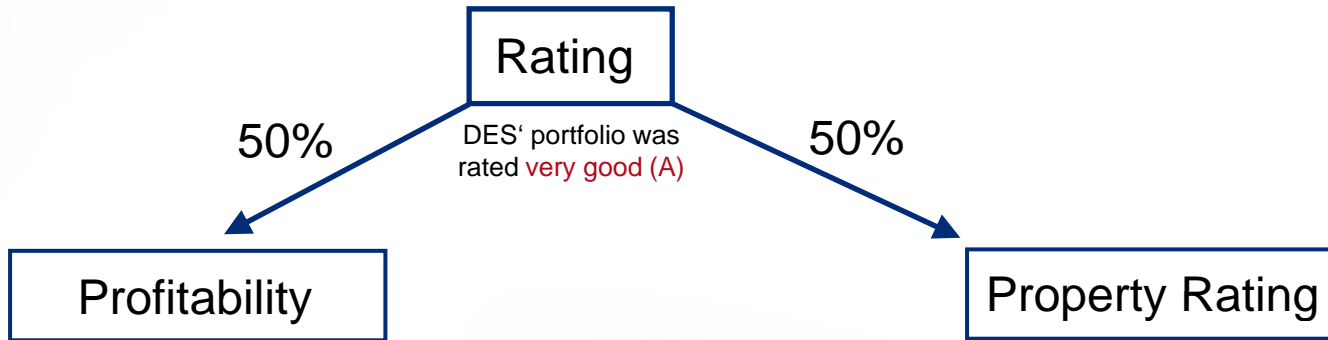


**Patrick Kiss**  
Head of Investor & Public Relations



**Nicolas Lissner**  
Manager Investor & Public Relations

External appraisers:  
Feri Research and  
GfK GeoMarketing



## discounted cash-flow method

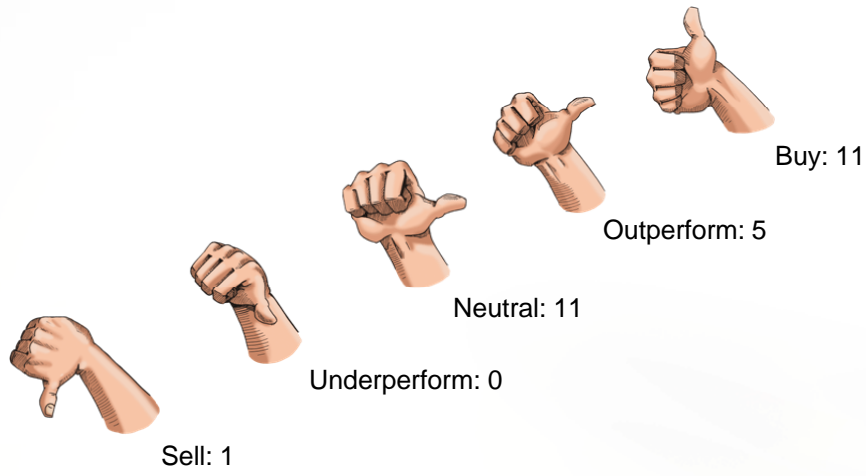
	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>actual</u>	
expected yield of 10-year German federal bonds	4.58%	4.48%	2.82% <sup>1)</sup>	{ Macro-location 20.0% Competitive environment 6.4% Micro-location 9.6% Property quality 4.0% Tenants risk 10.0%
<u>average applied risk premiums</u>	<u>2.10%</u>	<u>2.32%</u>		
average discount rate	6.68%	6.80%		
average inflation rate	1.70%	1.70%	+1.00% <sup>2)</sup>	
average property operating and management costs	13.10%	11.40%		
net initial yield	5.64%	5.82%		

1) Status: 18 May 2010

2) German Federal Statistical Office, April 2010



# Shopping Center Share | Analysts' Consensus



avg. / in €	2010	2011
EBIT (€ million)	117.30	125.22
FFO per share	1.43	1.56
EPS	1.52	1.80
Dividend	1.09	1.19
Price target		25.85

- Aurel
  - Bankhaus Lampe
  - Bank of America Merrill Lynch
  - Berenberg Bank
  - CA Cheuvreux
  - Close Brothers Seydler
  - Commerzbank
  - Credit Suisse
  - Deutsche Bank
  - DZ Bank
- equinet
  - GBC Investment Research
  - GSC Research
  - Hamburger Sparkasse
  - HSBC
  - HSH Nordbank
  - Kempen & Co.
  - Kepler Capital Markets
  - Macquarie
- Metzler
  - Mio.Mio. Warburg & Co
  - Petercam Bank
  - Rabobank
  - Silvia Quandt Bank
  - Societe Generale
  - UBS
  - Unicredit
  - WestLB

28 analysts:  
one of the  
best covered  
real estate  
companies  
in Europe

# Appendix I Key Data of the Share

Listed since	02.01.2001
Nominal capital	€44,114,578.00
Outstanding shares	44,114,578
Class of shares	Registered shares
Dividend 2009 (18.06.2010)	€1.05*
52W High	€25.34
52W Low	€20.10
Share price (19.05.2010)	€22,17
Market capitalisation	€1.0 billion
avg. turnover per day last 12 months	113,000 shares
Indices	MDAX, EPRA, GPR, MSCI Small Cap Prime Standard
Official market	Frankfurt and XETRA
OTC market	Berlin-Bremen, Dusseldorf, Hamburg, Hanover, Munich and Stuttgart
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker	DEQ, Reuters: DEQn.DE
Market makers	Close Brothers Seydler, WestLB

\*proposal



## Appendix I Financial Calendar 2010

- 26.05. Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam
- 27.05. Société Générale European Mid and Small Caps Conference, Nice
- 09.06. Metzler Property Day, Frankfurt
- 10.06. Morgan Stanley European Property Conference, London
- 17.06. Annual General Meeting, Hamburg
- 30.06. Roadshow Luxembourg, DZ Bank
- 06.07. Roadshow Copenhagen, UniCredit
- 12.08. Interim report H1 2010
- 16.-19.08. Roadshow USA, Berenberg
- 16.08. Roadshow London, UniCredit
- 17.08. Roadshow Dublin, UniCredit
- 18.-19.08. Bankhaus Lampe Conference for Retail and Consumption, Frankfurt
- 02.-03.09. EPRA Annual Conference, Amsterdam
- 21.09. UniCredit German Investment Conference, Munich
- 04.-06.10. Expo Real, Munich
- 12.10. Roadshow Amsterdam, Rabo
- 19.10. Real Share Initiative, Frankfurt
- 11.11. Interim report 9M 2010
- 12.11. Roadshow Brussels, WestLB
- 16.11. Roadshow Zurich, Deutsche Bank
- 30.11.-02.12. UBS Global Real Estate Conference, London
- 01.-03.12. Berenberg Pennyhill Conference, London





## Appendix I Environment

- Climate protection is one of the most important issues for Deutsche EuroShop. We believe that sustainability and profitability, the shopping experience and environmental awareness do not have to be opposites. Long-term thinking is part of our strategy. This includes playing our part in environmental protection.
- All our German shopping centers have contracts with suppliers that use regenerative energy sources such as hydroelectric power for their electricity needs. The “EnergieVision” organisation certified the green electricity for eleven of our German centers with the renowned “ok-power” accreditation in 2009. We plan to switch the centers in other countries to green electricity as well in the next few years.
- The twelve participating centers used a total of around 49 million kWh of green electricity. This represented 100% of the electricity requirements in our German shopping centers. As a result, based on conservative calculations this meant a reduction of around 19,300 tonnes in carbon dioxide emissions – this equates to the annual CO<sub>2</sub> emissions of just under 900 two-person households. We have already reduced the energy consumption of our shopping centers by using heat exchangers and energy-saving light bulbs.
- Deutsche EuroShop, through its shopping centers, also supports a range of activities at local and regional level in the areas of ecology, society and economy.

