



**DES**

**Deutsche EuroShop AG**

Analystenkonferenz  
zum Geschäftsjahr 2003  
Hamburg, 20. April 2004



1. Geschäftsentwicklung 2003
2. Konzernabschluss
3. Immobilien-Rating und Net Asset Value
4. Die Shoppingcenter-Aktie
5. Ausblick



## 1. Geschäftsentwicklung 2003

2. Konzernabschluss

3. Immobilien-Rating und Net Asset Value

4. Die Shoppingcenter-Aktie

5. Ausblick



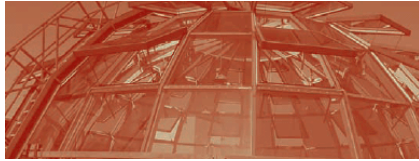
- April** Zulassung zum **Prime Standard**.
- Juni** Hauptversammlung am 18.06.2003 und erneute Ausschüttung einer **Dividende** in Höhe von **1,92 € je Aktie**.  
Berufung von Herrn **Dirk Hasselbring** in den Vorstand.
- Juli** Aufnahme in den **SDAX**; im Ranking der Deutschen Börse ist die Deutsche EuroShop auf Platz 1 im SDAX.
- August** 50%-Beteiligung am **Phoenix-Center in Hamburg** mit Wirkung zum 01.01.2004.
- September** Die Deutsche Bank schließt Verkauf Ihres Deutsche EuroShop-Anteils mit der dritten Tranche ab; der **Streubesitz** erhöht sich auf rund 79 %.
- Oktober** Übernahme einer 65 %-igen Shoppingcenter-Beteiligung am **Forum Wetzlar**.
- Dezember** Mit dem Kauf der 33 %-Beteiligung an der **Galeria Dominikanska** in Breslau ist die Deutsche EuroShop voll investiert.



**Positives Wachstum von  
Umsatz und Ergebnis**

in Mio. €	2003	2002	2001
Umsatzerlöse	49,3	46,5	22,7
Erträge aus Beteiligungen	6,5	4,5	2,8
Zinssaldo	-14,1	-11,4	-9,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6,5	4,9	-12,3
Konzern-Jahresfehlbetrag	-0,5	-2,9	-15,0
EBITDA*	42,0	37,0	8,9
Abschreibungen	22,4	21,6	11,9
Bilanzsumme	980,7	1.000,3	932,8
Eigenkapital	535,7	556,8	597,1
Verbindlichkeiten	417,1	420,0	309,2
Eigenkapitalquote	54,6%	55,7%	64,0%
Liquide Mittel**	88,6	153,9	201,7

\* inkl. Beteiligungserträge \*\* inkl. Wertpapieranlagen



**Wachsendes Portfolio**

- Beteiligung an 14 Shoppingcentern in Deutschland (9), Frankreich (1), Italien (2), Polen (1) und Ungarn (1) in Innenstadtlage und an etablierten Standorten

	Insgesamt	Deutsche EuroShop
Mietfläche	517.100 m <sup>2</sup>	325.500 m <sup>2</sup>
Ladeneinheiten	rd. 1.220	
Investitionsvolumen	1,86 Mrd. €	1,2 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	122 Mio. €	76,34 Mio. €

**Vollvermietung**

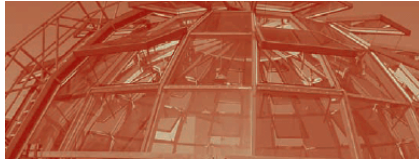
- Vermietungsstand > 99 %
- Umsätze der Einzelhändler in den Shoppingcentern der DES in 2003 bei 1,2 Mrd. € (0,5 % über Vorjahr auf vergleichbarer Fläche)



## Neue Shoppingcenter-Beteiligungen



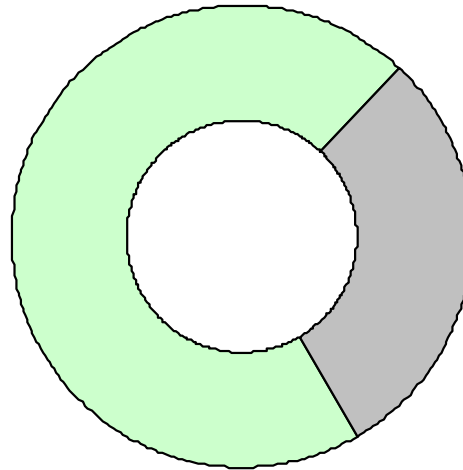
Standort	Phoenix-Center Hamburg	Forum Wetzlar Wetzlar	Galeria Dominikanska Breslau, Polen
Beteiligung	50,0%	65,0%	33,3%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	39.000	34.300	32.600
Stellplätze	1.600	1.700	920
Anzahl Geschäfte	rd. 120	rd. 110	rd. 100
Vermietungsstand	90%	70%	100%
Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einw.	0,5 Mio. Einw.	1,0 Mio. Einw.
Eröffnung	Okt. 2004	Frühjahr 2005	2001



## Mieterstruktur

### Die 10 größten Mieter: Mieterlösanteil

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



Sonstige

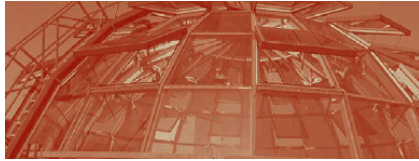
**Mieterlösanteil 70,2%**

Carrefour	7,1%
Metro-Gruppe	5,8%
Douglas-Gruppe	4,3%
P & C	2,4%
Karstadt-Gruppe	2,1%
Engelhorn	1,9%
H & M	1,8%
Palastbetriebe	1,6%
Ipercoop	1,5%
Bauhaus	1,4%

**Mieterlösanteil 29,8 %**

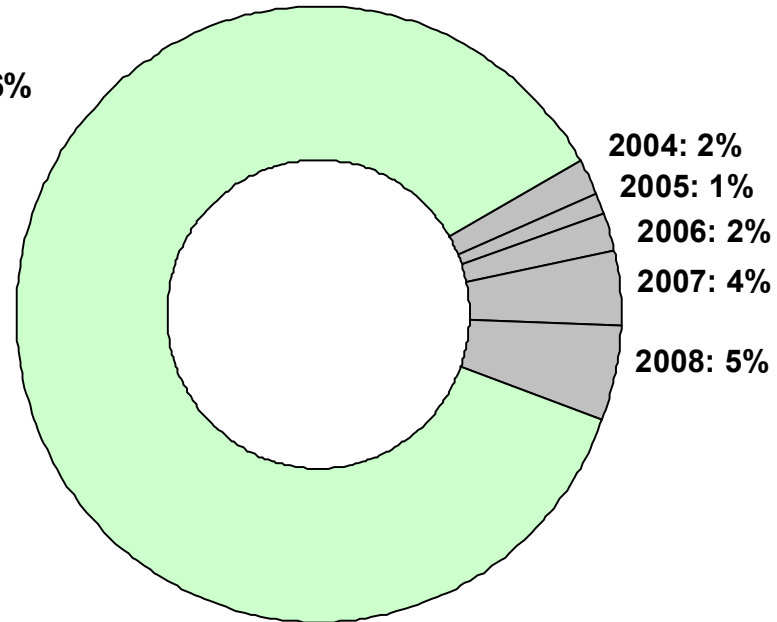
Stand: 31.12.2003; ohne Pécs, Hamburg und Wetzlar; Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt.



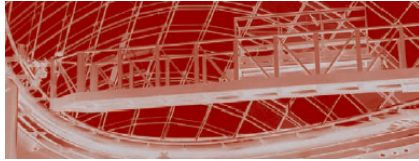


Langfristige Mietverträge  
sichern Mieterlöse

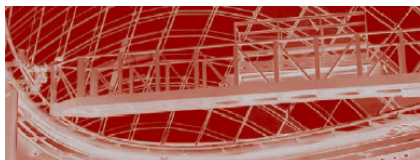
**2009 ff: 86%**



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

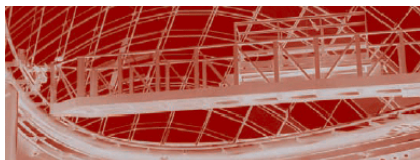


1. Geschäftsentwicklung 2003
2. Konzernabschluss
3. Immobilien-Rating und Net Asset Value
4. Die Shoppingcenter-Aktie
5. Ausblick



<b>Aktiva in T€</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	3	4
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	363	414
Sachanlagen	691.644	670.852
Beteiligungen	159.835	143.405
	<b>851.842</b>	<b>814.671</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	38.356	31.722
Bankguthaben/Wertpapiere	88.607	153.860
	<b>126.963</b>	<b>185.582</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.874	1
Summe Aktiva	<b>980.682</b>	<b>1.000.258</b>

<b>Passiva in T€</b>	<b>31.12.2003</b>	<b>31.12.2002</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>535.697</b>	<b>556.817</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>27.541</b>	<b>22.633</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Gegenüber Kreditinstituten	408.642	409.434
Übrige Verbindlichkeiten	8.492	10.609
	<b>417.134</b>	<b>420.043</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	310	765
Summe Passiva	<b>980.682</b>	<b>1.000.258</b>



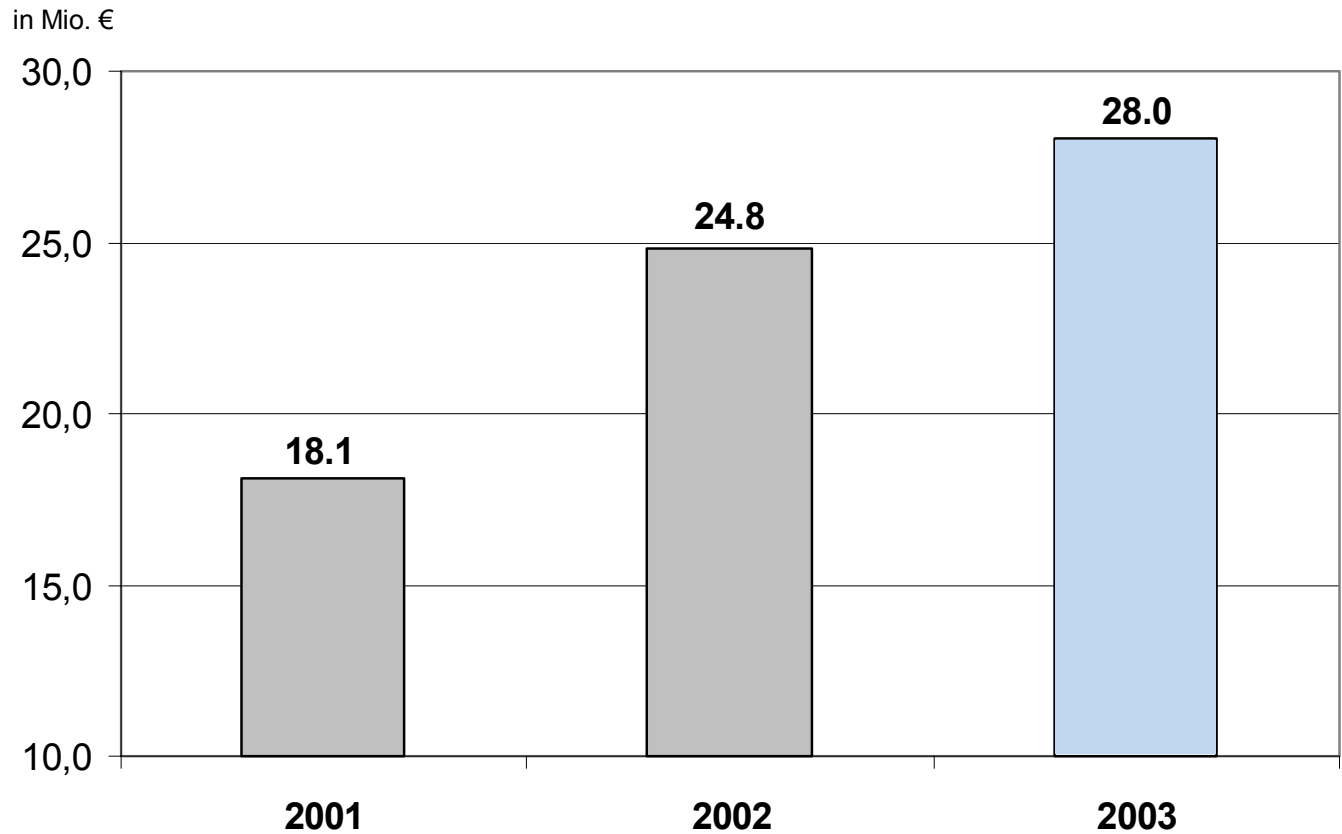
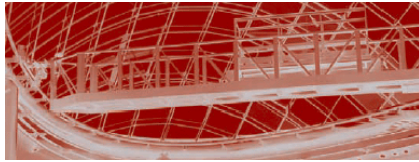
## Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	31.12.2003	31.12.2002	+/-
Umsatzerlöse	49.265	46.491	6%
Sonstige betriebliche Erträge	745	273	173%
Erträge aus Beteiligungen	6.515	4.550	43%
<b>Gesamterträge</b>	<b>56.525</b>	<b>51.314</b>	<b>10%</b>
Personalaufwand	756	491	54%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.840	12.902	0%
Sonstige Steuern (Grundsteuer)	904	896	1%
<b>EBITDA</b>	<b>42.025</b>	<b>37.025</b>	<b>14%</b>
Zinsergebnis	-14.071	-11.428	23%
<b>EBTD</b>	<b>27.954</b>	<b>25.597</b>	<b>9%</b>
Planmäßige Abschreibungen	22.393	21.602	4%
<b>EBT</b>	<b>5.561</b>	<b>3.995</b>	<b>39%</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	7.824	6.997	12%
Auf andere Gesellschafter entfallender Jahresfehlbetrag	-1.739	-123	1314%
<b>Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-524</b>	<b>-2.879</b>	<b>-82%</b>

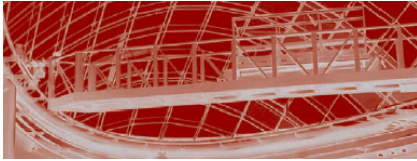
Neg. Investitionseffekt  
in Wetzlar 1,7 Mio. €

EBITDA +14 %

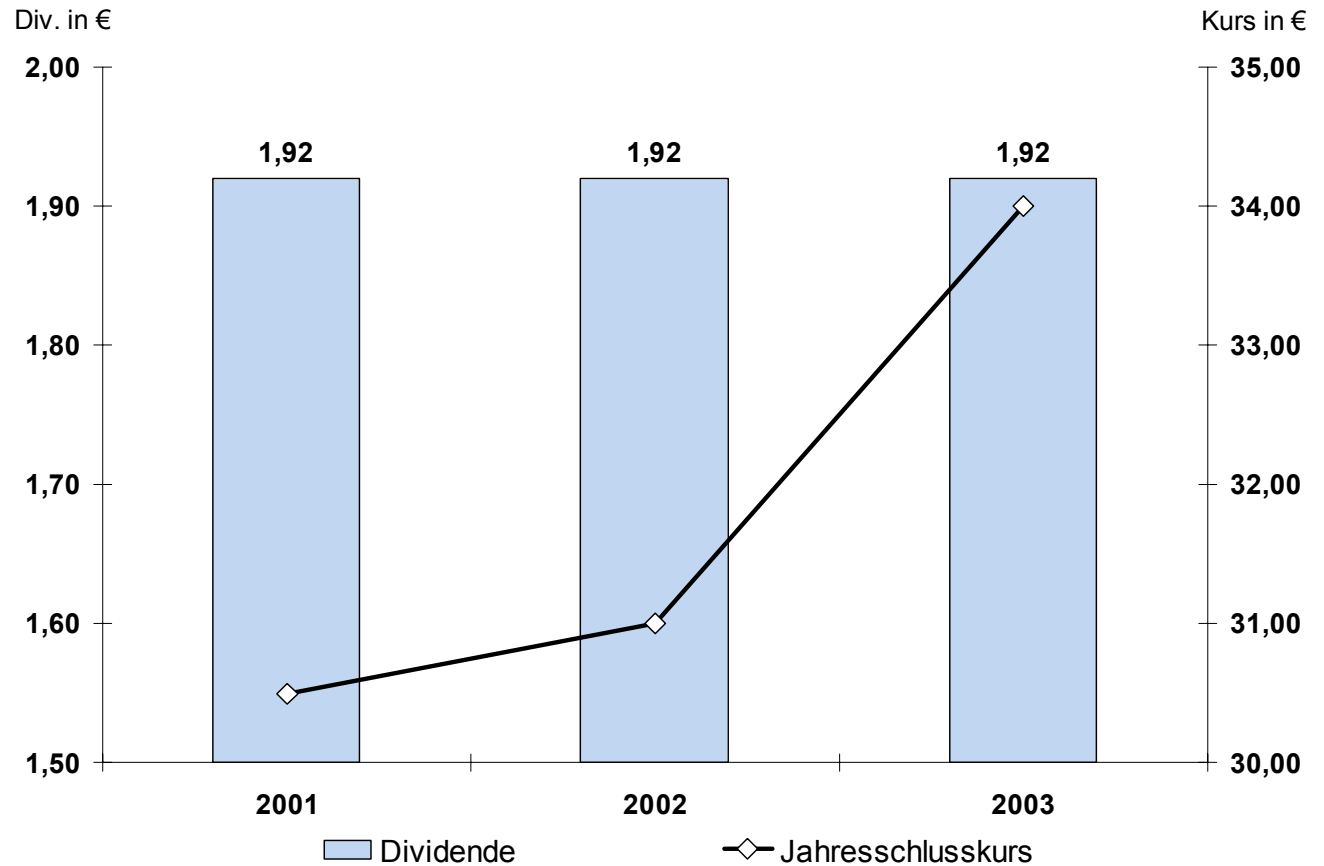
Nicht-liquiditätswirksame  
Afa verursachen  
Konzernjahresfehlbetrag

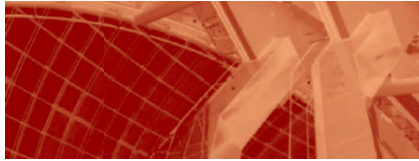


**Solides Wachstum des  
Free Cash Flow**

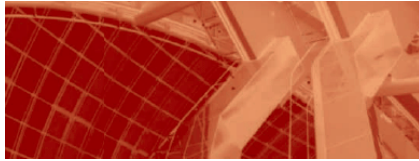


Steuerfreie Dividende  
von 1,92 € je Aktie

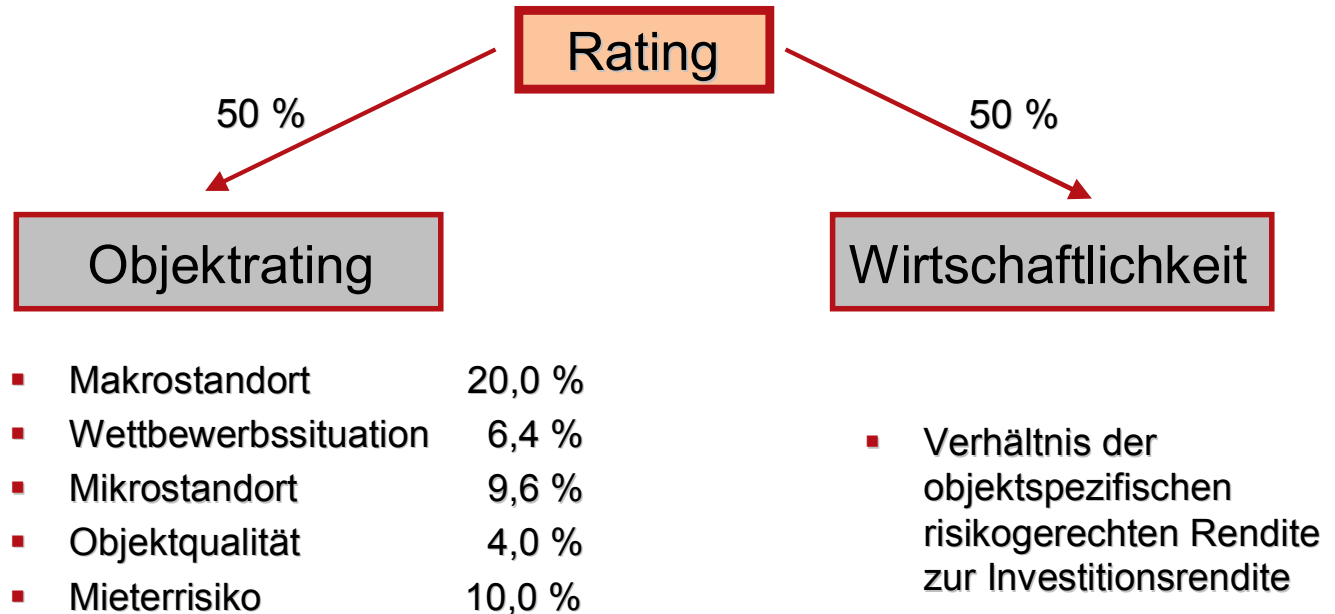




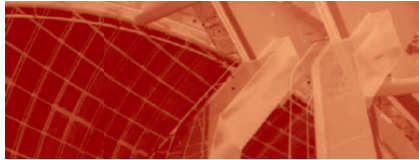
1. Geschäftsentwicklung 2003
2. Konzernabschluss
3. Immobilien-Rating und Net Asset Value
4. Die Shoppingcenter-Aktie
5. Ausblick



Investitionsrating aus  
zwei Komponenten

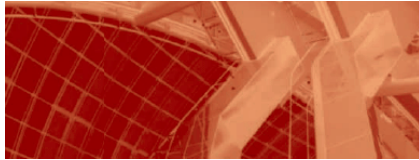






**10-stufige Rating-Skala**

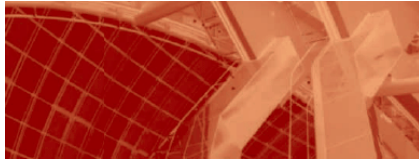
<b>AAA</b>	absolute Spitze
<b>AA</b>	hervorragend
<b>A</b>	sehr gut
<b>B+</b>	weit überdurchschnittlich
<b>B</b>	leicht überdurchschnittlich
<b>C</b>	durchschnittlich
<b>D</b>	leicht unterdurchschnittlich
<b>D-</b>	weit unterdurchschnittlich
<b>E</b>	schlecht
<b>E-</b>	sehr schlecht



Makrostandort	20,0 %
Wettbewerbssituation	6,4 %
Mikrostandort	9,6 %
Objektqualität	4,0 %
Mierrisiko	10,0 %
<hr/>	
<b>Objektrating</b>	<b>50,0 %</b>

	<b>Objektrating</b>
<b>Gewichtungsfaktor</b>	<b>50,0%</b>
<b>Inlandsobjekte</b>	
Main-Taunus-Zentrum	<b>A</b>
Altmarkt-Galerie Dresden	<b>A</b>
Rhein-Neckar-Zentrum	<b>A</b>
Allee-Center Hamm	<b>A</b>
City-Galerie Wolfsburg	<b>B+</b>
City-Point Kassel	<b>B+</b>
City-Arkaden Wuppertal	<b>B+</b>
<b>Auslandsobjekte</b>	
Centro Commerciale Tuscia	<b>A</b>
Shopping Etrembieres	<b>B+</b>
Centro Commerciale Friuli	<b>B</b>
<b>gewogener Durchschnitt</b>	<b>A</b>

Objekte der DES:  
Ø A = sehr gut



Verhältnis der objektspezifischen  
risikogerechten Rendite  
zur Investitionsrendite

	<b>Wirtschaftlichkeit</b>
Gewichtungsfaktor	<b>50,0%</b>
<b>Inlandsobjekte</b>	
Main-Taunus-Zentrum	<b>AA</b>
Altmarkt-Galerie Dresden	<b>AA</b>
Rhein-Neckar-Zentrum	<b>A</b>
Allee-Center Hamm	<b>AA</b>
City-Galerie Wolfsburg	<b>AA</b>
City-Point Kassel	<b>A</b>
City-Arkaden Wuppertal	<b>A</b>
<b>Auslandsobjekte</b>	
Centro Commerciale Tuscia	<b>AA</b>
Shopping Etrembieres	<b>A</b>
Centro Commerciale Friuli	<b>C</b>
<b>gewogener Durchschnitt</b>	<b>A</b>

Objekte der DES:  
Ø A = sehr gut



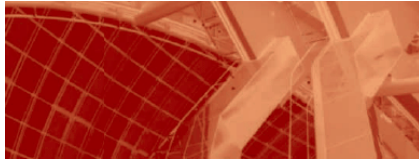
	Investitionsrating	Objektrating	Wirtschaftlichkeit
Gewichtungsfaktor		50,0%	50,0%
<b>Inlandsobjekte</b>			
Main-Taunus-Zentrum	A	A	AA
Altmarkt-Galerie Dresden	A	A	AA
Rhein-Neckar-Zentrum	A	A	A
Allee-Center Hamm	A	A	AA
City-Galerie Wolfsburg	A	B+	AA
City-Point Kassel	A	B+	A
City-Arkaden Wuppertal	B+	B+	A
<b>Auslandsobjekte</b>			
Centro Commerciale Tuscia	A	A	AA
Shopping Etrembieres	A	B+	A
Centro Commerciale Friuli	C	B	C
<b>gewogener Durchschnitt</b>	A	A	A

Objekte der DES:  
Ø A = sehr gut

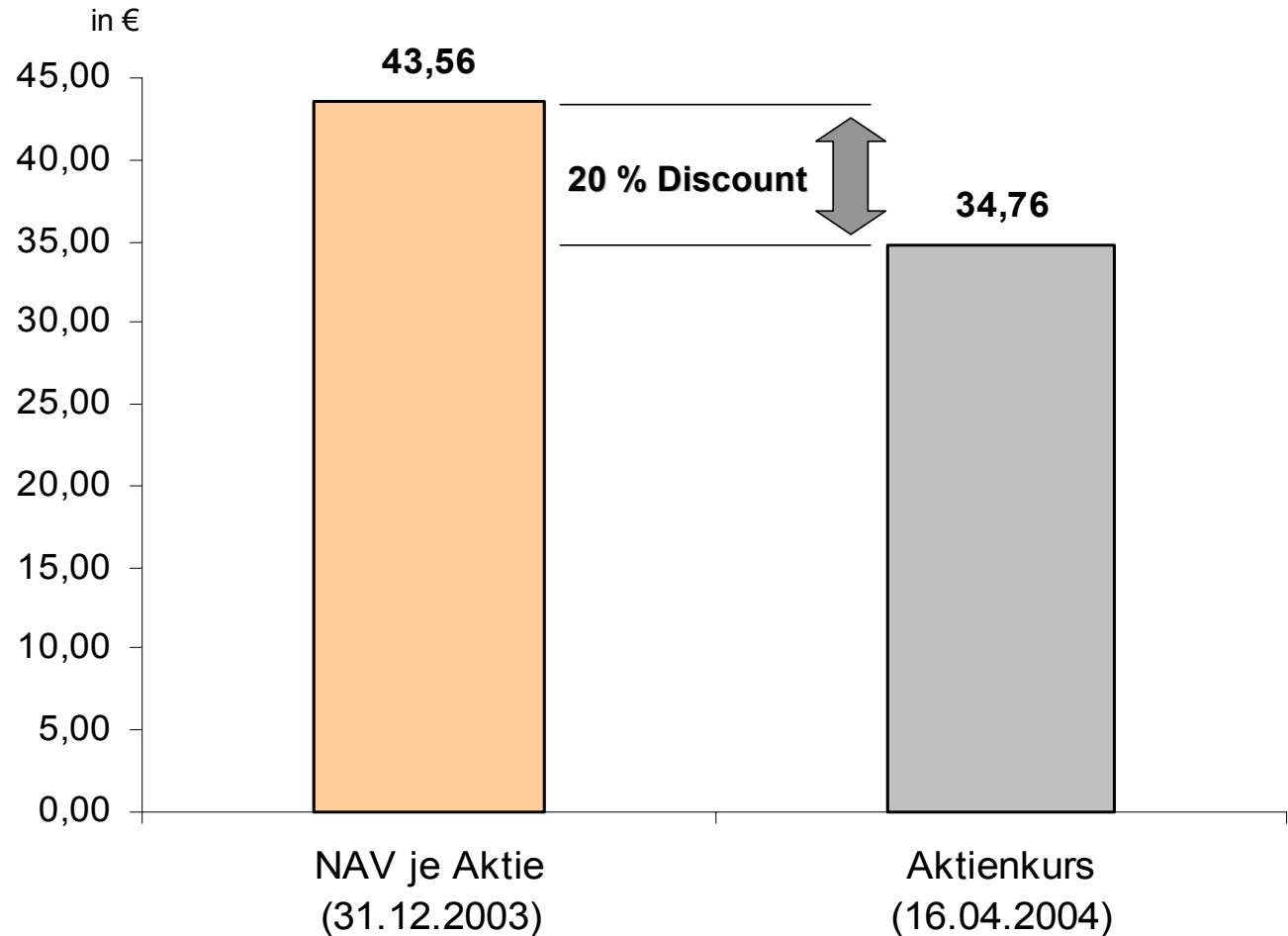


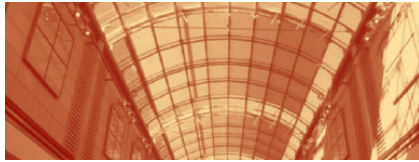
in T€	31.12.2003
<b>Sachanlagevermögen</b>	<b>37</b>
Net Asset Value Bestandsobjekte	553.558
Buchwerte sonstiger Finanzanlagen	64.945
<b>Finanzanlagevermögen</b>	<b>618.540</b>
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	20.786
sonstige Vermögengegenstände	923
Wertpapiere/ Bankguthaben	41.559
Rechnungsabgrenzungsposten	14
<b>Vermögen insgesamt</b>	<b>681.822</b>
Verbindlichkeiten	-6
Rückstellungen (ohne Rückstellung für latente Steuern)	-1.165
<b>Fremdkapital insgesamt</b>	<b>-1.171</b>
<b>Net Asset Value</b>	<b>680.651</b>
<b>NAV je Aktie (in €)</b>	<b>43,56</b>
Latente Steuern	-32.600
<b>Net Net Asset Value</b>	<b>648.051</b>
<b>NNAV je Aktie (in €)</b>	<b>41,48</b>

Net Asset Value je Aktie  
bei 43,56 €

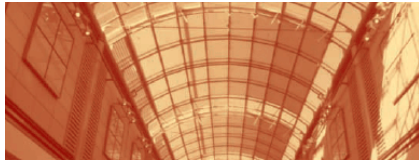


Im Vergleich zur Peer  
Group etwa doppelt so  
hoher Discount

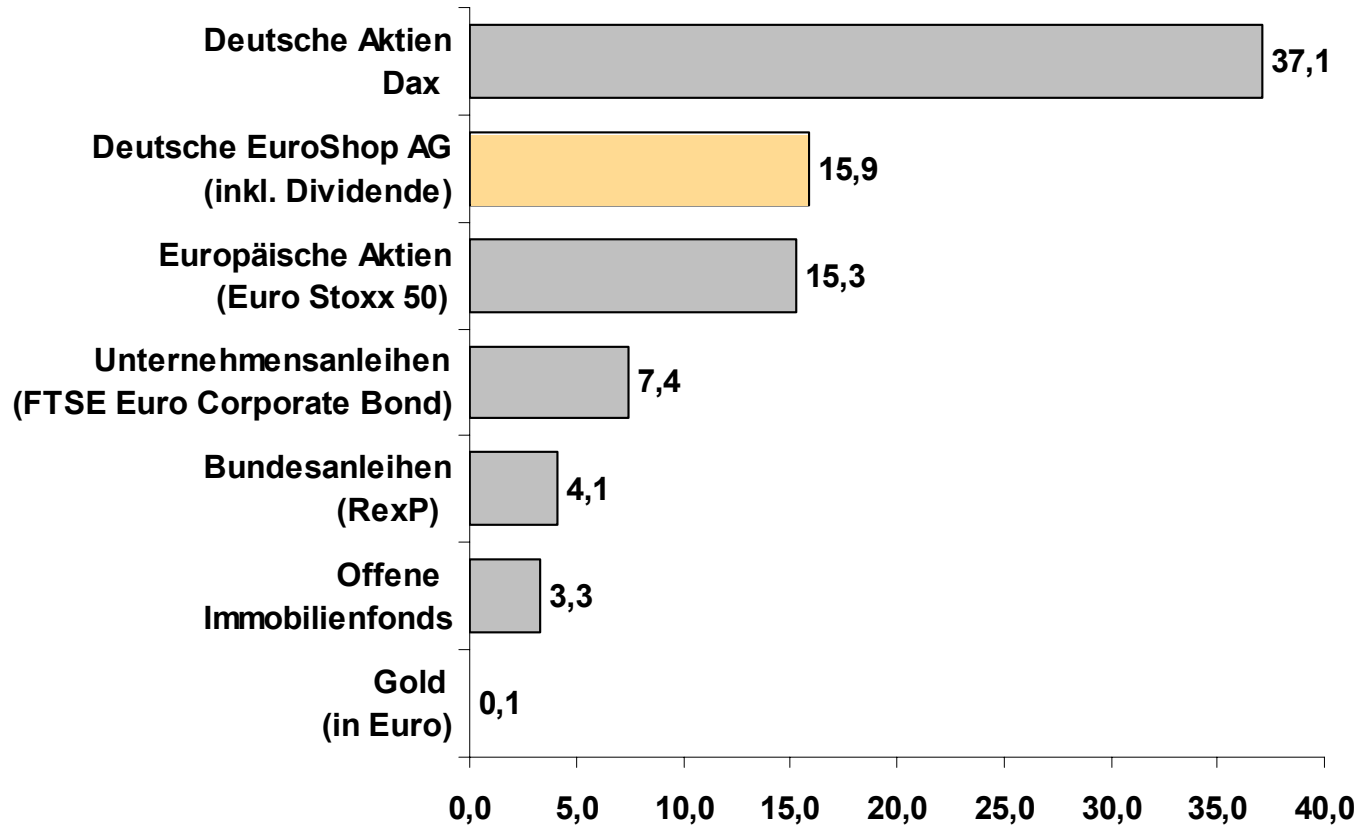




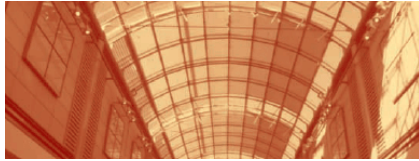
1. Geschäftsentwicklung 2003
2. Konzernabschluss
3. Immobilien-Rating und Net Asset Value
4. Die Shoppingcenter-Aktie
5. Ausblick



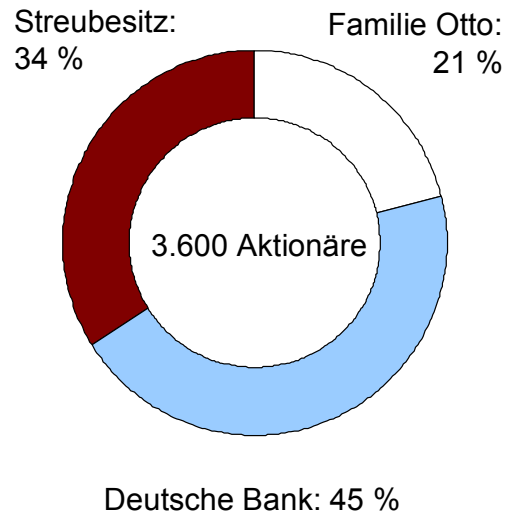
**DES-Aktie mit klarer  
Outperformance  
gegenüber Offenen  
Immobilienfonds**



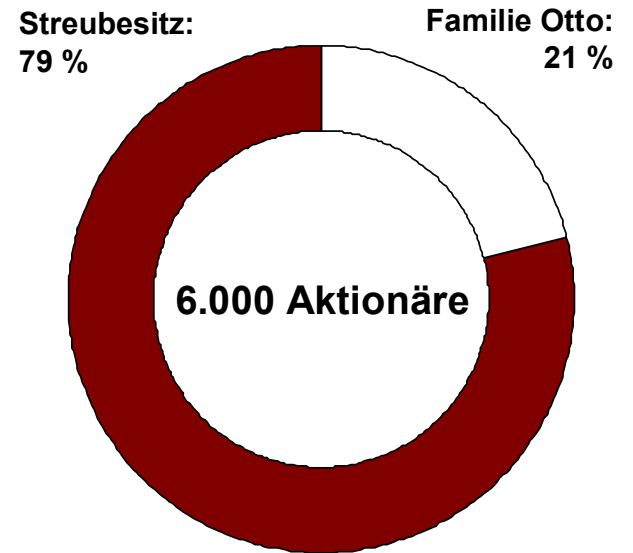




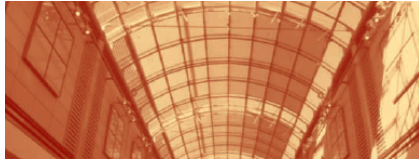
**2002**



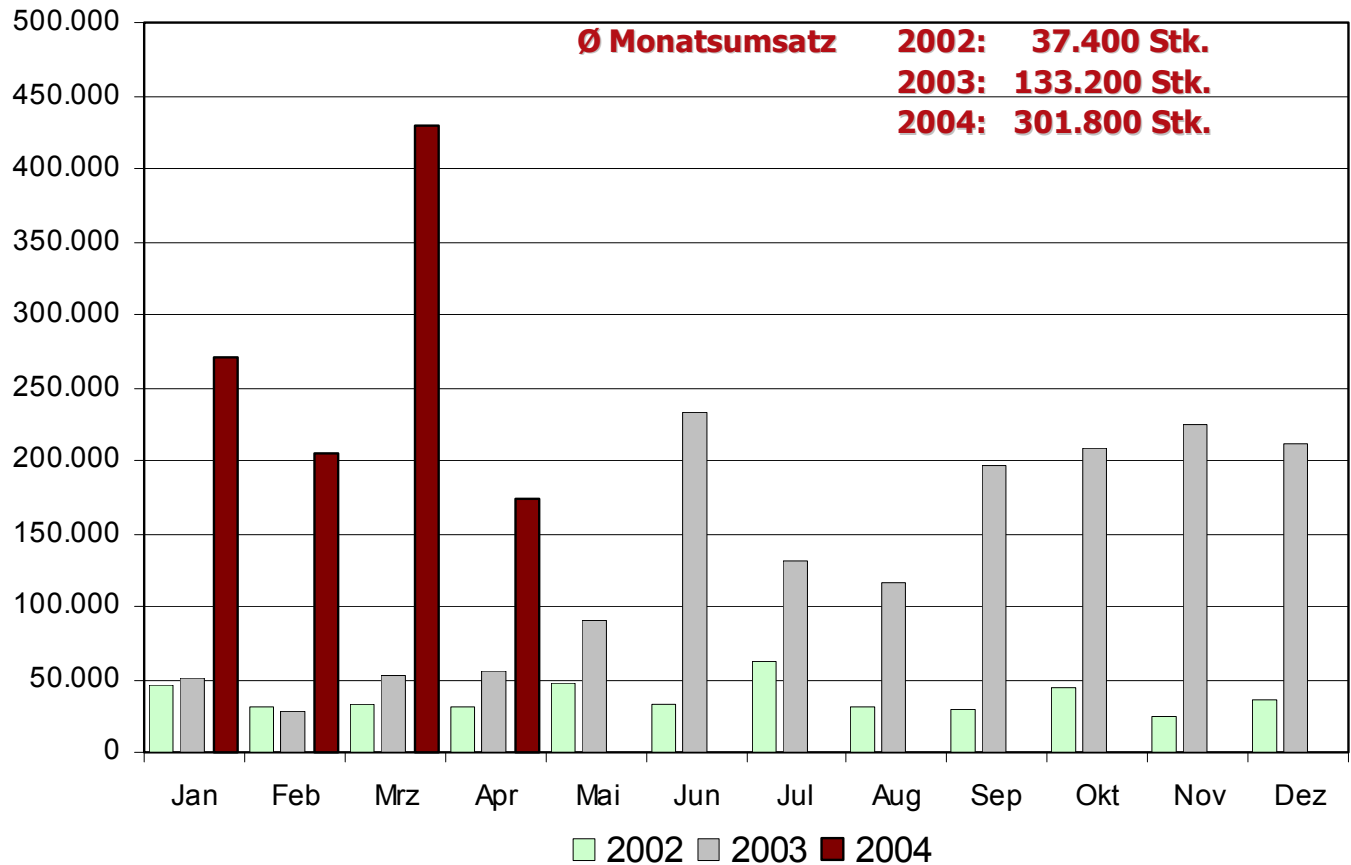
**2003**



Anzahl der Aktionäre von 3.600 um 66 % auf über 6.000 gestiegen

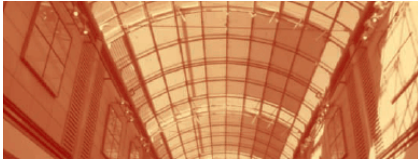


## Entwicklung der Börsenumsätze



Umsätze seit September  
2003 auf MDAX-Niveau

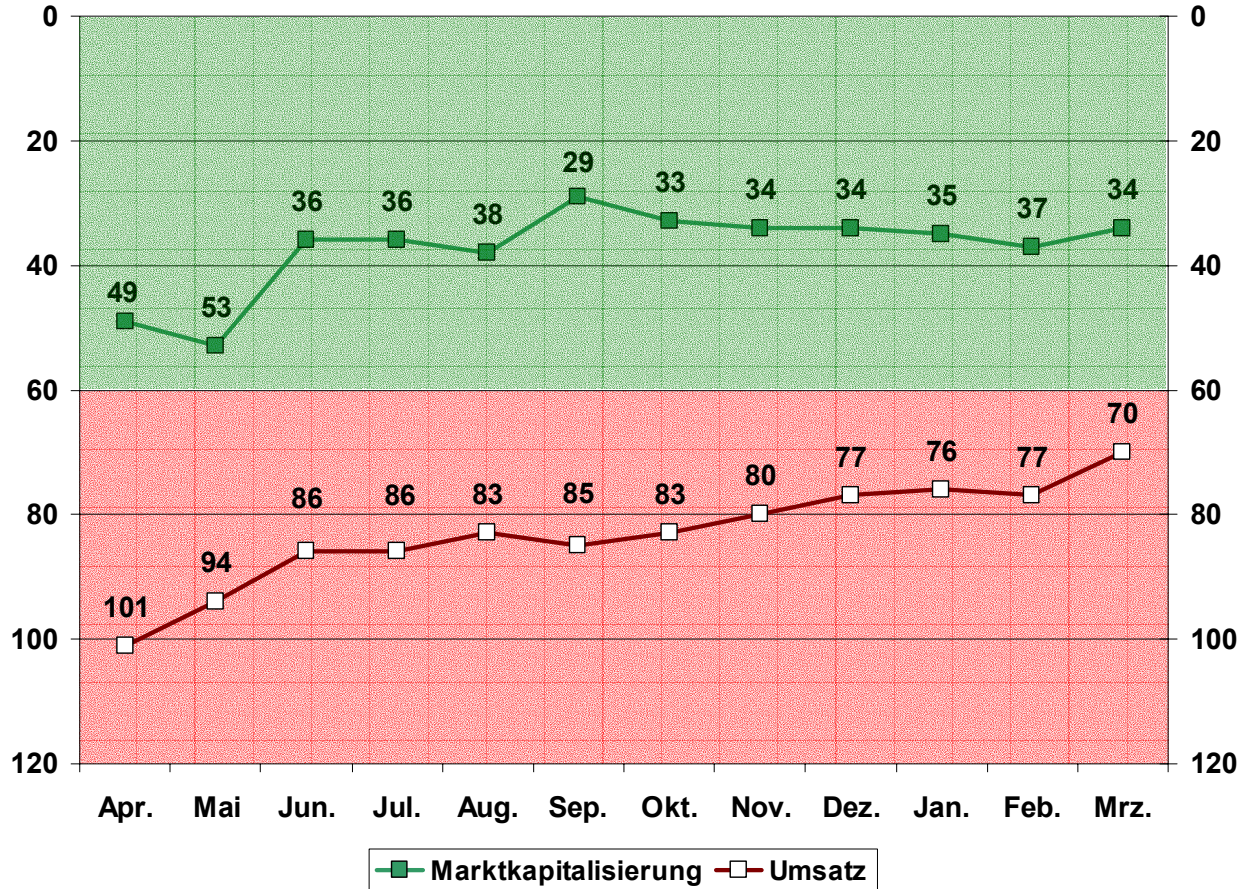
Stand: 16. April 2004



## Kriterien für die MDAX-Aufnahme

60/60 Regel

Position



Marktkapitalisierung:  
Berechnung auf  
Monatsbasis

Börsenumsatz:  
Berechnung auf  
12-Monatsbasis



1. Geschäftsentwicklung 2003
2. Konzernabschluss
3. Immobilien-Rating und Net Asset Value
4. Die Shoppingcenter-Aktie
5. Ausblick



**Keine Ergebnisprognose  
für 2004 aufgrund  
IAS-Umstellung  
und möglicher  
Investitionseffekte**

- Umstellung von HGB auf IAS/IFRS in 2004
  - Quartalsberichte in 2004 noch nach HGB, da Vergleichszahlen 2003 fehlen
  - Positiver Effekt durch Wegfall der planmäßigen Abschreibungen
  - Positiver/negativer Effekt durch Wertveränderungen
  - Negativer Effekt durch höhere Zinsaufwendungen
  
- Investitionseffekte verfälschen tatsächliche Ertragskraft
  - Geschäftsmodell bedingt „wiederkehrende Einmaleffekte“
  
- Entwicklung des Free Cash Flow weiter positiv
  - 30 Mio. € in 2004 angestrebt
  
- Dividende auch für 2004 sicher
  - mindestens 1,92 € je Aktie



Portfolio-Rendite soll  
stabil bleiben

- Expansion
  - Erwerb von 2-3 Shoppingcenter-Beteiligungen pro Jahr
- Kapitalerhöhung für frühestens 2. Halbjahr 2005 angestrebt
  - Volumen: rund 100 Mio. € Eigenkapital
- Aufstieg in den MDAX
- Sitzverlegung nach Hamburg



**DES**

**Deutsche EuroShop AG**

Analystenkonferenz  
Geschäftsjahr 2003  
Hamburg, 20. April 2004



1. Geschäftsentwicklung 2003
2. Konzernabschluss
3. Immobilien-Rating und Net Asset Value
4. Die Shoppingcenter-Aktie
5. Ausblick
6. Anhang





**Deutsche EuroShop AG**

börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	20 Mio. €
Ausstehende Aktien	15.625.000 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende 2002 (19.06.2003)	1,92 €
52W Hoch	35,80 €
52W Tief	29,70 €
Kurs (16.04.2004)	34,76 €
Marktkapitalisierung	543 Mio. €
Indizes	SDAX, EPRA, Prime All Share, EPIX 30
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und XETRA
Freiverkehr	Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE
Designated Sponsor	Seydler AG, Frankfurt





- 20.04. Bilanzpresse- und Analystenkonferenz, Hamburg
- 25.05. Zwischenbericht 1. Quartal 2004
- 27.05. Kempen & Co European Property Seminar, Amsterdam
- 17.06. Hauptversammlung, Frankfurt am Main
- 17.08. Halbjahresbericht 2004
- 16.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2004



## **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](mailto:kiss@deutsche-euroshop.de)

[www.deutsche-euroshop.de](http://www.deutsche-euroshop.de)

ISIN: DE 000 748 020 4