



**DES**

**Deutsche EuroShop AG**

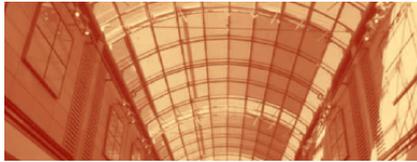
Hauptversammlung  
Frankfurt am Main, 17. Juni 2004



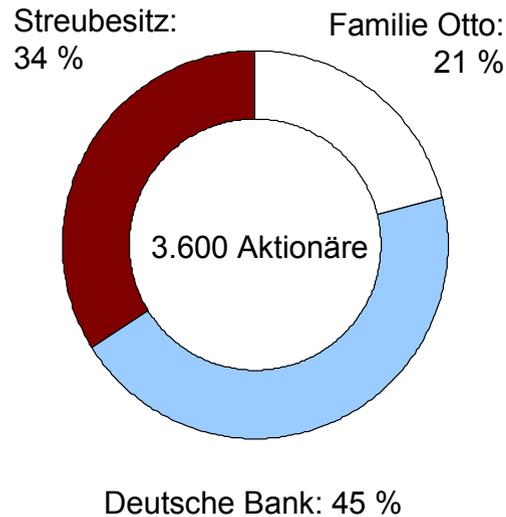
1. Streubesitz erhöht
2. Aufstieg in die Indizes SDAX und EPRA
3. Beobachtung der Aktie durch Analysten
4. Investition der Liquiditätsreserve
5. Steigerung des Free Cash Flow



**Gute Rendite für Aktionäre erzielt**



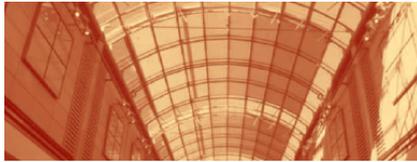
**2002**



**2003**



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

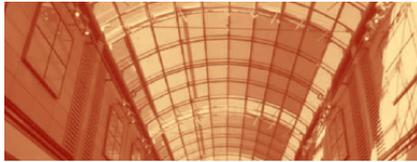


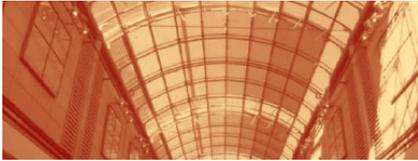
**SDAX-Schwergewichte**

	Indexanteil
Deutsche EuroShop AG	6,84 %
Jungheinrich AG	4,43 %
MPC AG	4,28 %
GfK AG	4,10 %
Fuchs Petrolub AG	3,60 %



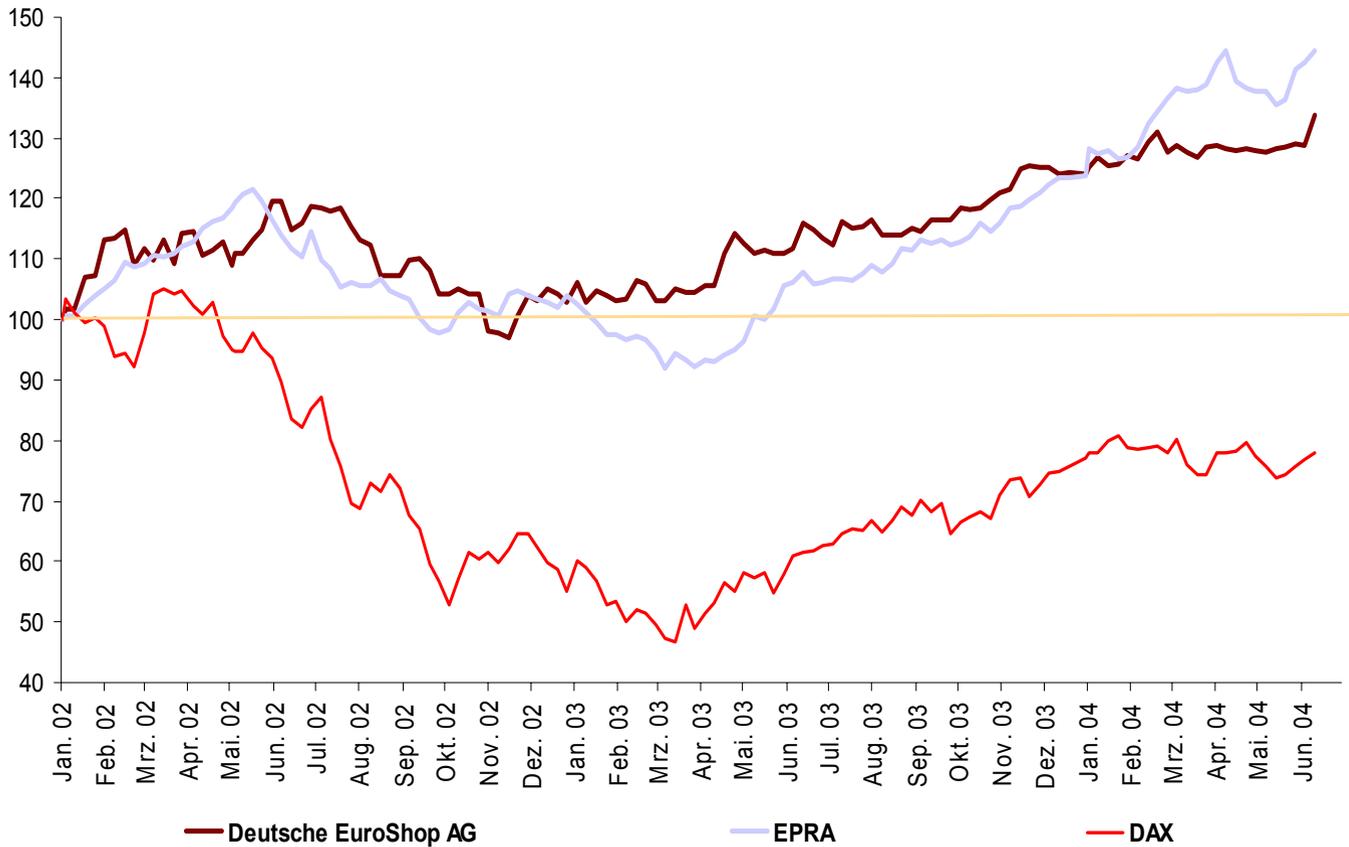
**EPRA**



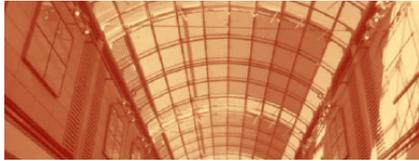


## Kursentwicklung vs. DAX und EPRA

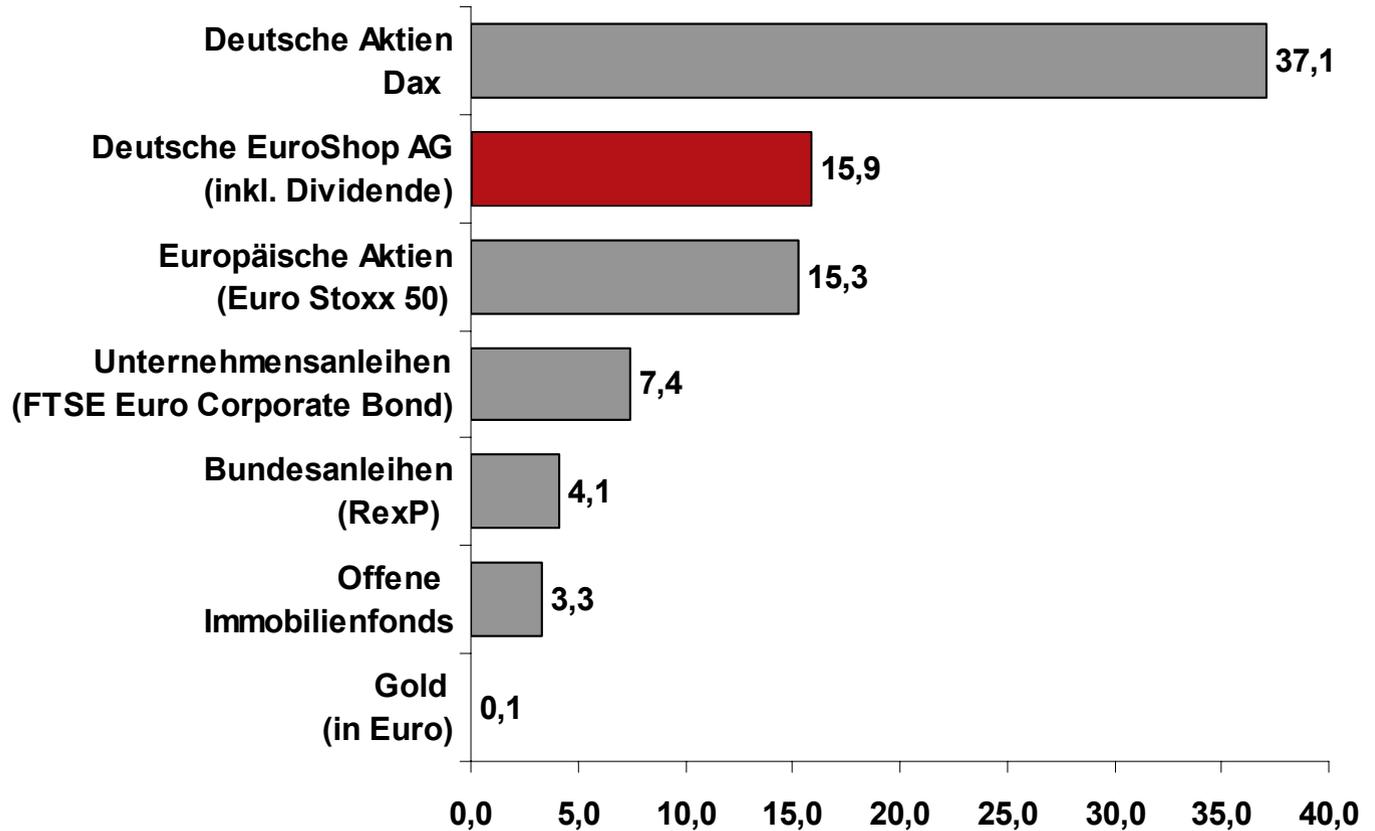
Indexierte Darstellung

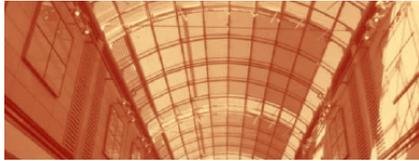


im Vergleich von Jan. 2002 bis 11. Juni 2004



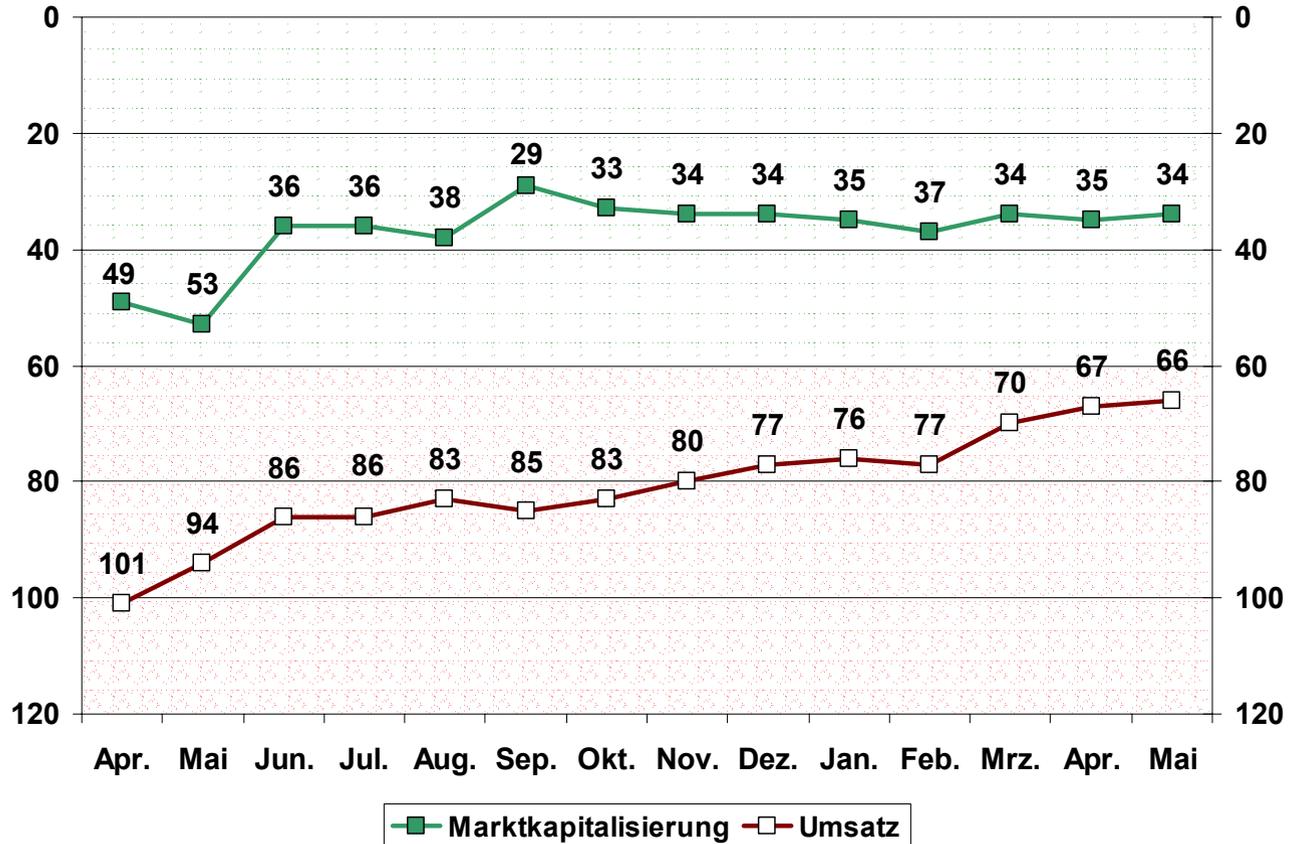
**DES-Aktie mit klarer  
Outperformance  
gegenüber Offenen  
Immobilienfonds**





## Kriterien für die MDAX-Aufnahme 60/60 Regel

Position

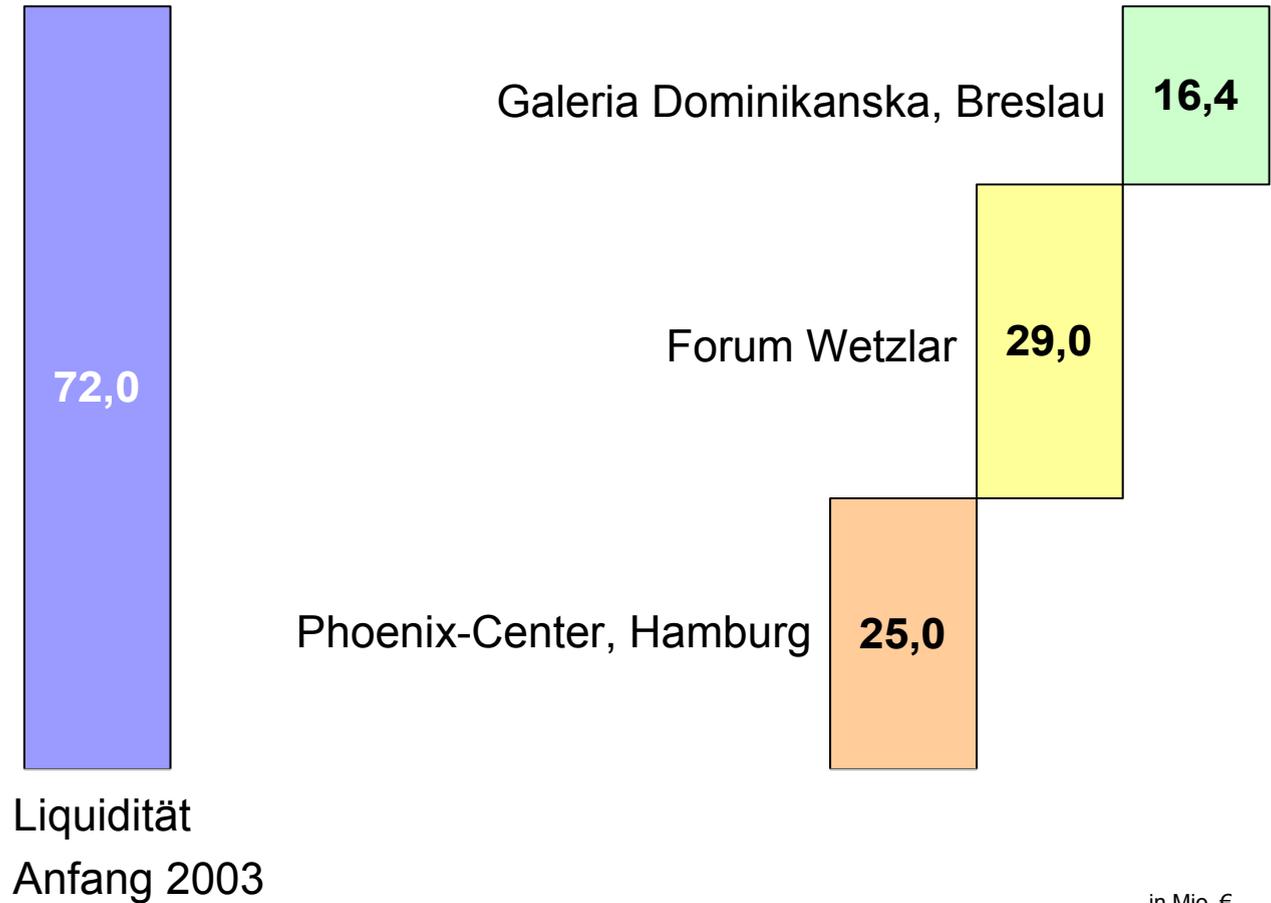


Marktkapitalisierung:  
Berechnung auf  
Monatsbasis

Börsenumsatz:  
Berechnung auf  
12-Monatsbasis



## Verwendung der Liquiditätsreserve



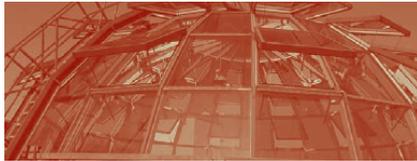
in Mio. €



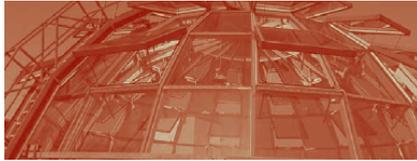
Beteiligung DES	50 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 120
Mietfläche in m <sup>2</sup>	39.000	Vermietungsstand	99 %
davon Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	26.500	Einzugsgebiet	562.000 Einwohner
Stellplätze	1.600	Geplante Eröffnung	Oktober 2004



Beteiligung DES	65 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 110
Mietfläche in m <sup>2</sup>	34.300	Vermietungsstand	70 %
davon Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	23.000	Einzugsgebiet	530.000 Einwohner
Stellplätze	1.700	Geplante Eröffnung	Frühjahr 2005



Beteiligung DES	33,3 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 100
Mietfläche in m <sup>2</sup>	32.600	Vermietungsstand	100 %
davon Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	30.000	Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einwohner
Stellplätze	920	Eröffnung	August 2001



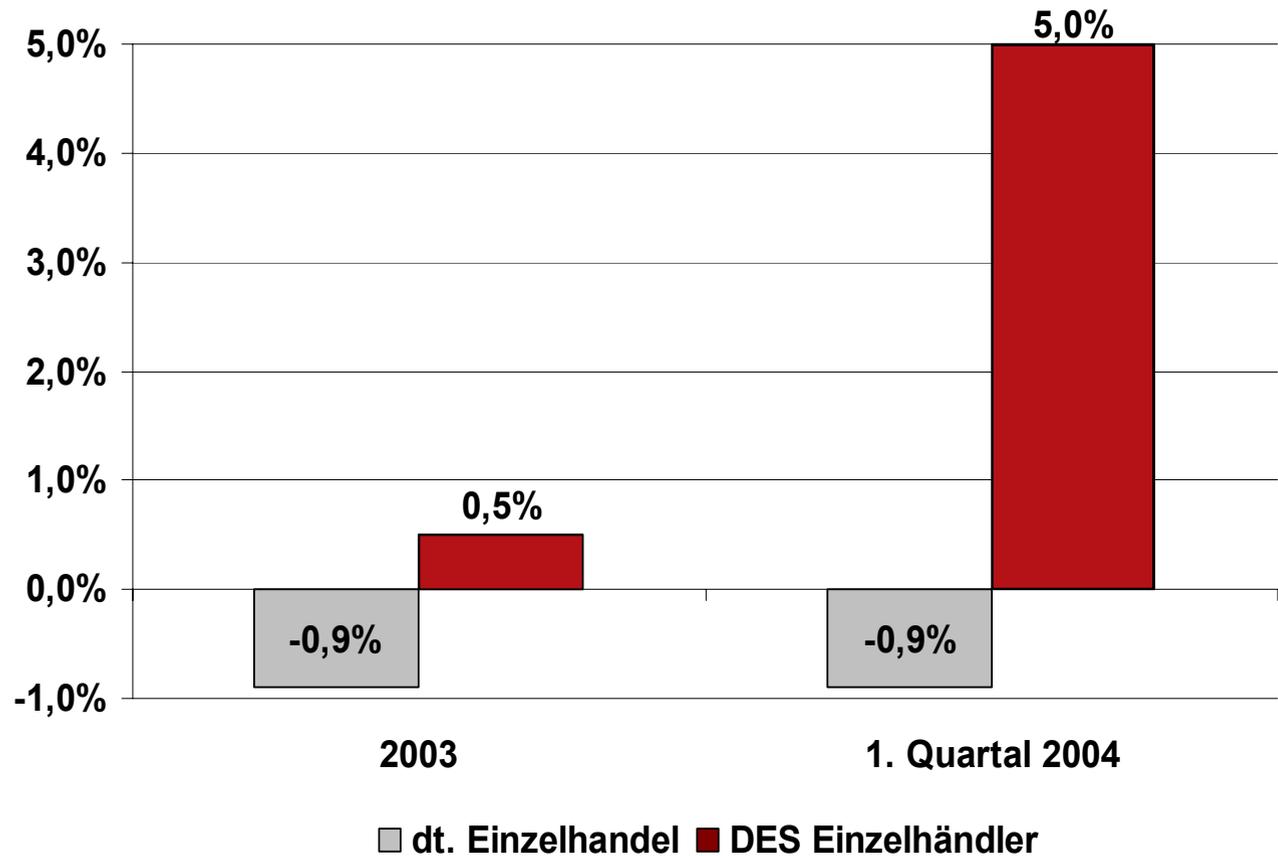
- Beteiligung an 14 Shoppingcentern in Deutschland (9), Frankreich (1), Italien (2), Polen (1) und Ungarn (1) in Innenstadtlage und an etablierten Standorten

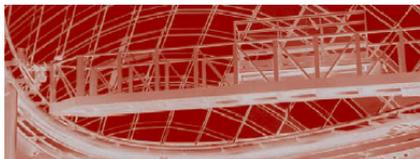
	Insgesamt	Deutsche EuroShop
Mietfläche	517.100 m <sup>2</sup>	325.500 m <sup>2</sup>
Ladeneinheiten	rd. 1.220	
Investitionsvolumen	1,86 Mrd. €	1,2 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	122 Mio. €	76,34 Mio. €

- Eigenkapitalquote im Konzern bei 54,6 %
- Langfristig vereinbarte Zinskonditionen



„Sonderkonjunktur“ in  
den DES-Shoppingcentern





## Kennzahlen des Konzerns

### Gewinn- und Verlustrechnung

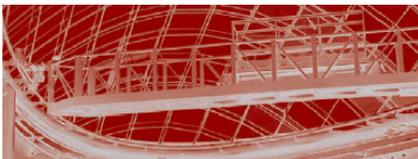
in T€	31.12.2003	31.12.2002
Umsatzerlöse	49.265	46.491
Sonstige betriebliche Erträge	745	273
Erträge aus Beteiligungen	6.515	4.550
<b>Gesamterträge</b>	<b>56.525</b>	<b>51.314</b>
Personalaufwand	756	491
Planmäßige Abschreibungen	22.393	21.602
Sonstige betriebliche Aufwendungen	12.840	12.902
Zinsergebnis	-14.071	-11.428
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.465</b>	<b>4.891</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	7.824	6.997
Sonstige Steuern (Grundsteuer)	904	896
<b>Jahresfehlbetrag</b>	<b>-2.263</b>	<b>-3.002</b>
Auf andere Gesellschafter entfallender Jahresfehlbetrag	1.739	123
<b>Konzernjahresfehlbetrag</b>	<b>-524</b>	<b>-2.879</b>

Nicht-liquiditätswirksame  
Afa verursachen  
Konzernjahresfehlbetrag



1. Höhere Abschreibungssätze für Shoppingcenter
2. 10-15 % der Investitionskosten direkt als Aufwand
3. Rückstellungen für latente Steuern

 **Steuerliche Optimierung**



in T€	31.12.2003	31.12.2002
Erträge aus Beteiligungen	26.533	23.139
Zinsergebnis	3.241	4.476
Übrige Aufwendungen und Erträge	-1.805	-2.801
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>27.969</b>	<b>24.814</b>
Steuern	7.414	6.546
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>20.555</b>	<b>18.268</b>
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	9.465	12.645
Einstellungen in die Gewinnrücklage	-20	-913
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>



- Börsennotierte Immobiliengesellschaft
- Mind. 75 % des Kapitals in Immobilien oder Hypothekendarlehen investiert
- 75 % der Einkünfte müssen aus Miet-, Pacht- und Darlehenszinsen oder Immobilien-Veräußerungsgewinnen stammen
- Mind. 90 % der Erträge müssen an Aktionäre ausgeschüttet werden



**Keine Besteuerung auf Unternehmensseite,  
sondern nur auf Aktionärsseite**



	Investitionsrating	Objektrating	Wirtschaftlichkeit
Gewichtungsfaktor		50%	50%
<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 Etrembières	A	B+	A
Centro Commerciale Friuli	C	B	C
<b>gewogener Durchschnitt</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>

Objekte der DES:  
Ø A = sehr gut

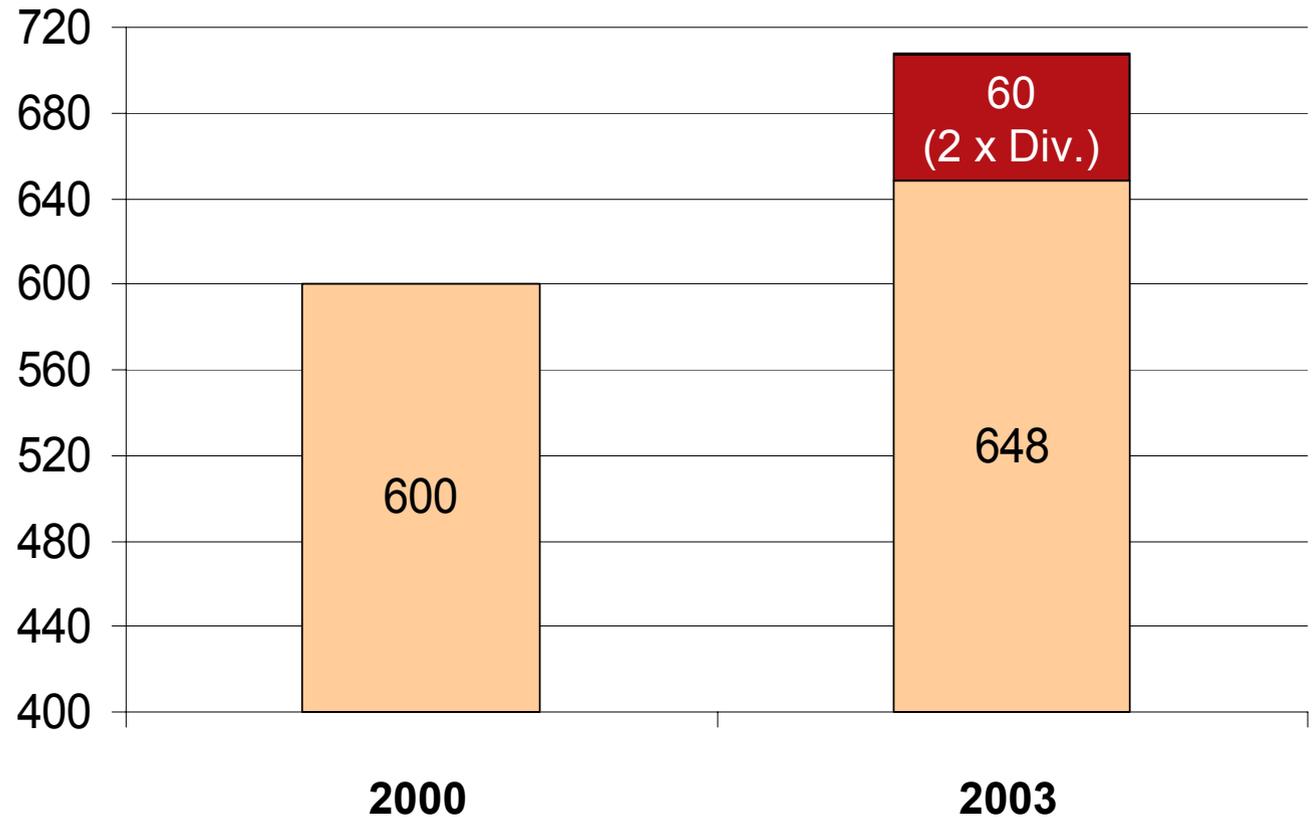


in T€	
<b>Sachanlagevermögen</b>	<b>37</b>
Net Asset Value Bestandsobjekte	553.558
Buchwerte sonstiger Finanzanlagen	64.945
<b>Finanzanlagevermögen</b>	<b>618.503</b>
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	20.786
sonstige Vermögengegenstände	923
Wertpapiere/ Bankguthaben	41.559
Rechnungsabgrenzungsposten	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>



## Net Asset Value

in Mio. €





- Genehmigtes Kapital 2004
- Erhöhung des Grundkapitals um bis zu 50 % (10 Mio. €)
- Grundsätzlich mit Bezugsrecht
- Keine Renditeverwässerung
- 2. Halbjahr 2005



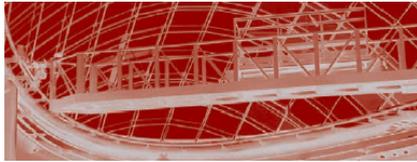
**Eigenkapitalfinanzierter Portfolioausbau**



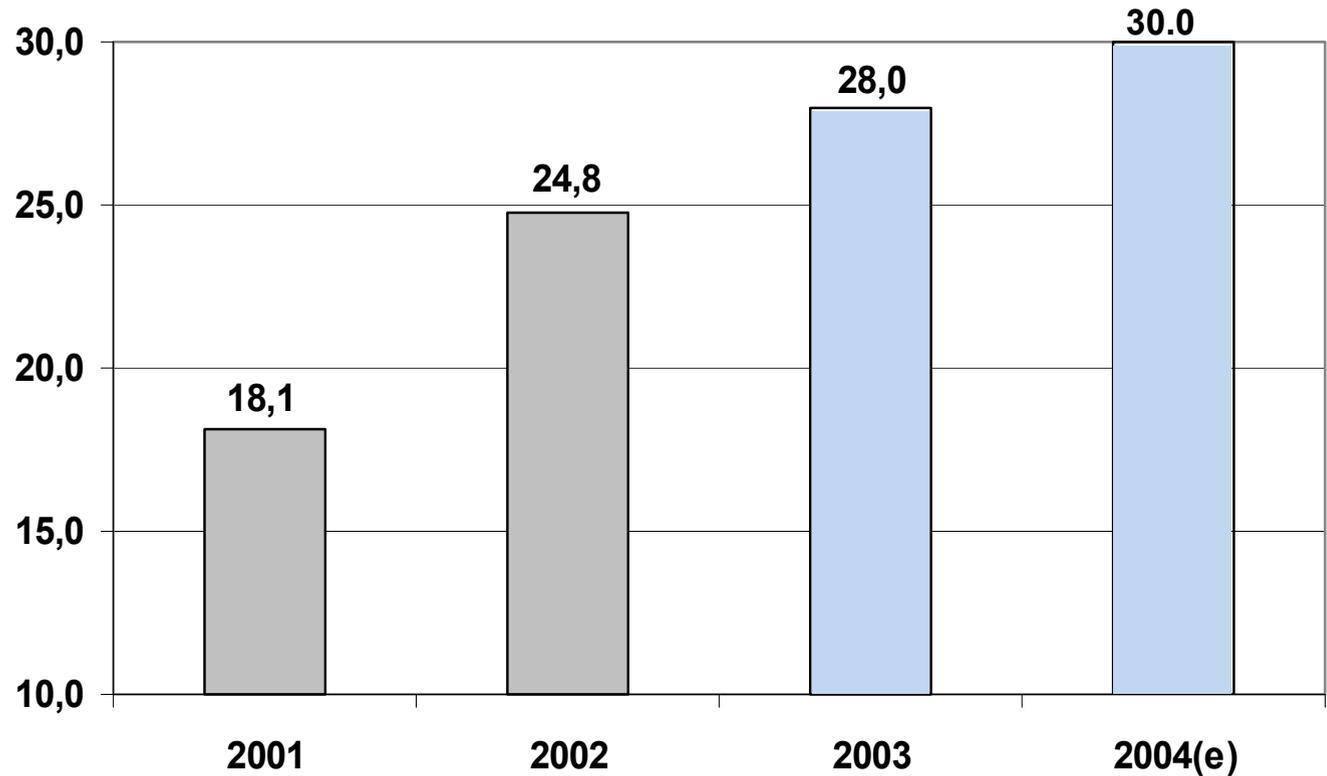
- Sitzverlegung nach Hamburg
- DB Real Estate verzichtet auf AR-Entsendungsrecht
- Anpassungen gemäß NaStraG und TransPuG
- Gewährleistung der jederzeitigen Handlungsfähigkeit



**Satzungsmodernisierung**



in Mio. €



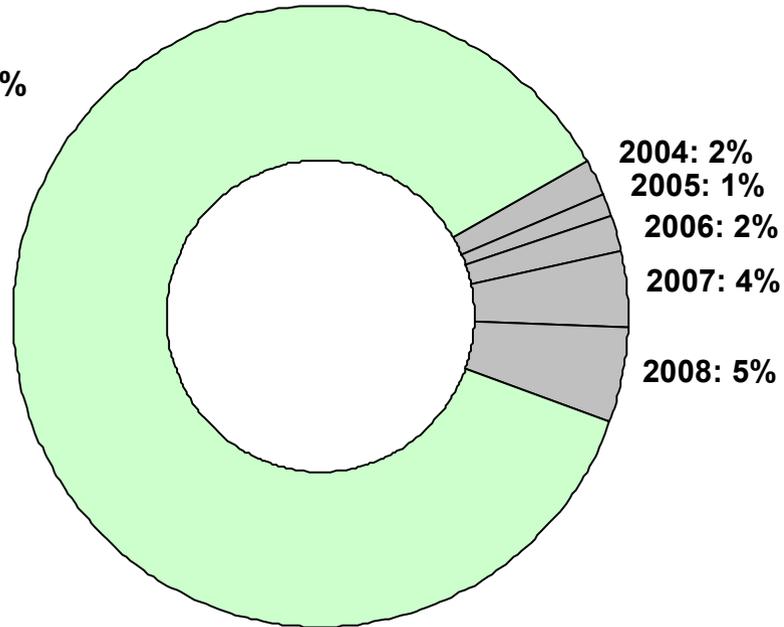
**Solides Wachstum des  
Free Cash Flow**

(e) = estimated/Schätzung



**Langfristige Mietverträge  
sichern Mieterlöse**

**2009 ff: 86%**



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



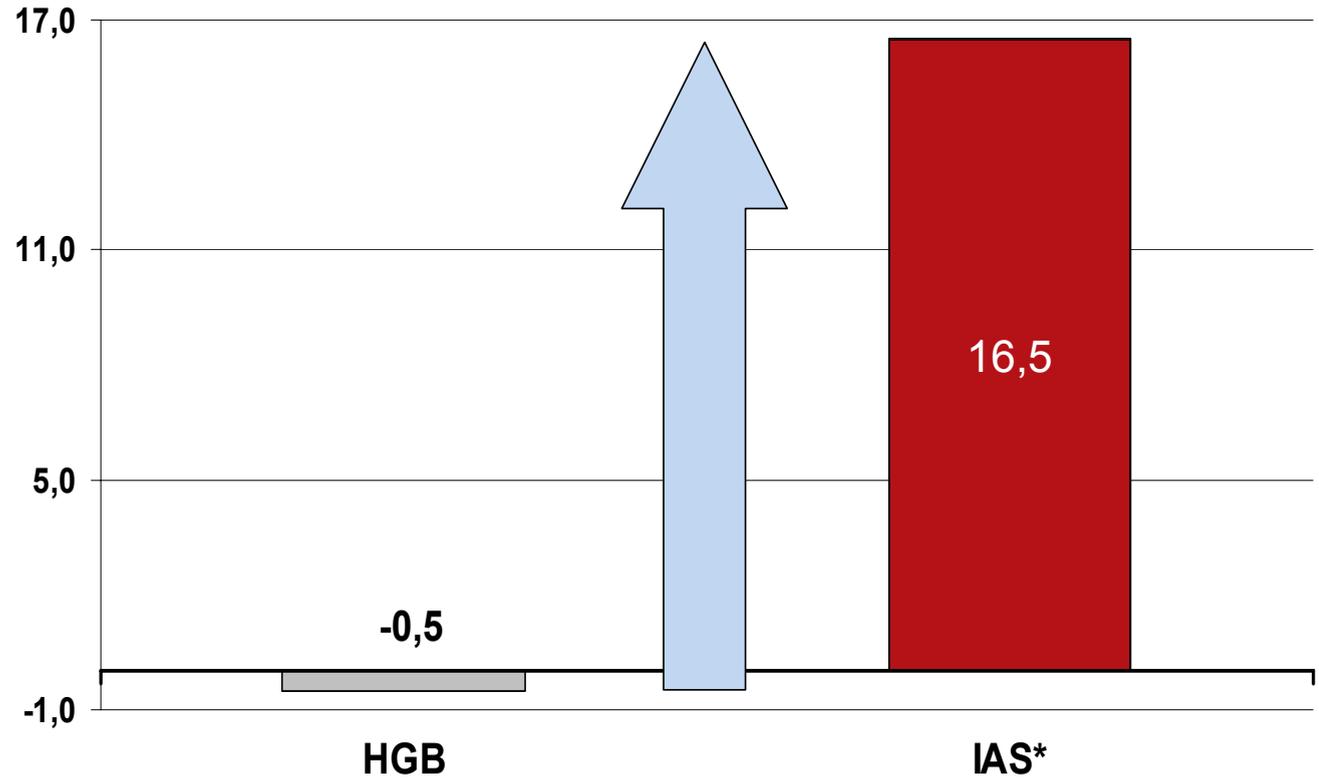
- Internationaler Kapitalmarkt verlangt nach vergleichbarer Rechnungslegung
- Wegfall der planmäßigen Abschreibungen
- Steigender Zinsaufwand
- Verkehrswertbetrachtung



(potenziell) volatilere Ergebnisse



In Mio. €



17 Mio. €  
Ergebnisunterschied

\* = untestiert



**DES**

**Deutsche EuroShop AG**

Hauptversammlung  
Frankfurt am Main, 17. Juni 2004