

**DES**

Deutsche EuroShop AG

Präsentation zur Analystenkonferenz  
am 29. August 2003 in Frankfurt



Phoenix-Center Hamburg



# Unternehmen



- Die Deutsche EuroShop AG investiert als einzige deutsche Aktiengesellschaft ausschließlich in ertragsstarke Shoppingcenter (Pure Player).
- Shoppingcenter als attraktives Investment durch
  - kontinuierlich positive Entwicklung der Mieten
  - langfristig stabile Wertentwicklung
  - etablierte Standorte
  - hohe Qualität der Objekte



- Beteiligung an 12 Shoppingcentern in Deutschland (8), Frankreich (1), Italien (2) und Ungarn (1) in Innenstadtlage und an etablierten Standorten

	Insgesamt	Deutsche EuroShop
Mietfläche	450.100 m <sup>2</sup>	292.300 m <sup>2</sup>
Ladeneinheiten	rd. 1.020	
Investitionsvolumen	1,7 Mrd. €	1,1 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	101,1 Mio. €	65,9 Mio. €

- Anlagefokus: 75% Deutschland / 25% europäisches Ausland
- 100 % investiert bis Ende 2003



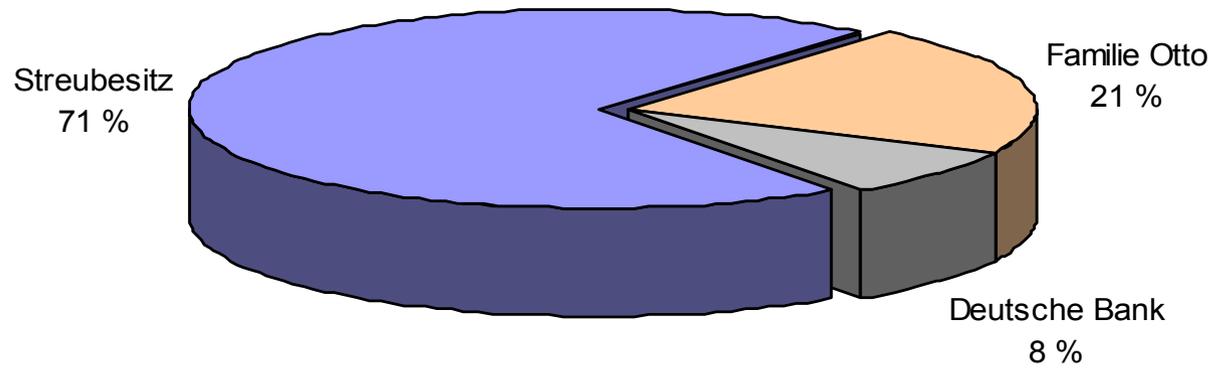
- **Anlageziele**
  - Erzielung eines hohen Gesamtertrages, der durch jährliche Dividendenzahlungen an die Aktionäre weitergegeben wird
  - Erzielung einer langfristigen Wertsteigerung des Portfolios
  
- **Unternehmensziele**
  - Erwerb von zwei bis drei Objekten pro Jahr
  - Aufstieg in die Indizes EPRA und MDAX
  - Etablierung als eines der Top 5 Retail Real Estate Unternehmen in Europa



- 15.04.2003** Aufnahme in den Prime Standard
- 11.06.2003** Deutsche Bank reduziert Anteil von 45 % auf 23 %
- 30.06.2003** Ende des Geschäftsbesorgungsvertrags mit der DB Real Estate Management GmbH
- 14.07.2003** Aufnahme in den SDAX
- 12.08.2003** Deutsche Bank reduziert Anteil auf 8 %
- 19.08.2003** Beteiligung am Phoenix-Center Hamburg



## Aktionärsstruktur



**5.250 Aktionäre,  
davon 175 Institutionelle,  
die 46 % der Aktien halten**

Stand: August 2003



# Shoppingcenter



# Phoenix-Center Hamburg

Simulation Außenansicht





# Phoenix-Center Hamburg

## Daten & Fakten



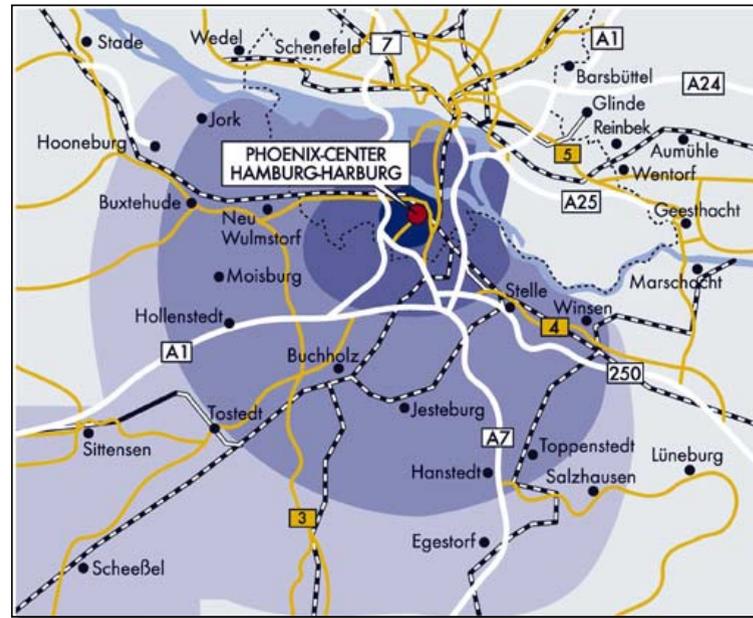
Beteiligung DES	50 %
Mietfläche in m <sup>2</sup>	39.000
davon Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	26.500
Stellplätze	1.600

Anzahl der Geschäfte	rd. 120
Vermietungsstand	70 %
Einzugsgebiet	562.000 Einwohner
Geplante Eröffnung	Herbst 2004



## Phoenix-Center Hamburg

### Makroplan - Einzugsgebiet



Einwohner im  
45-Minuten-Einzugsgebiet ca. 562.000

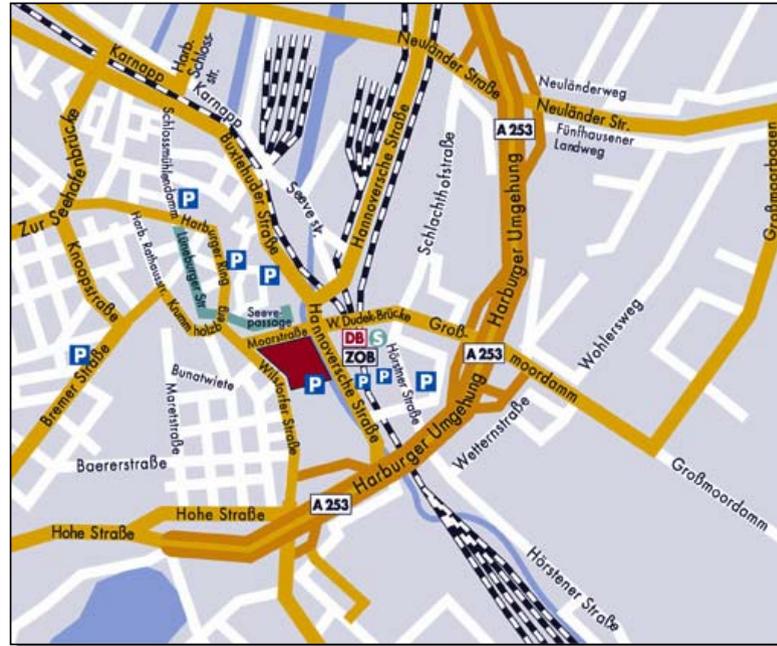
Kaufkraftindex 109,8  
(Bundesdurchschnitt=100)

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



## Phoenix-Center Hamburg

### Mikroplan - Innenstadtlage



- dynamischer Stadtteil
- kaufkraftstarke Metropolregion Hamburg
- zentrale Innenstadtlage
- Optimale Verkehrsanbindung für Autofahrer
- Bus-, S- und Fernbahnhof direkt am Center
- Anbindung an die Fußgängerzone

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



## Standorte in Europa





## Shoppingcenter im Inland

<b>Inland</b>	
Standort	
Beteiligung	37,4%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	93.900
Stellplätze	5.000
Anzahl Geschäfte	rd. 100
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	2,2 Mio. Einw.
Eröffnung	Okt. 2001



<b>Main-Taunus-Zentrum</b>	
Standort	Frankfurt
Beteiligung	37,4%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	93.900
Stellplätze	5.000
Anzahl Geschäfte	rd. 100
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	2,2 Mio. Einw.
Eröffnung	Okt. 2001



<b>Rhein-Neckar-Zentrum</b>	
Standort	Viernheim
Beteiligung	92,8%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	64.000
Stellplätze	3.500
Anzahl Geschäfte	rd. 100
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	1,4 Mio. Einw.
Eröffnung	Nov. 2002



<b>Altmarkt-Galerie</b>	
Standort	Dresden
Beteiligung	50,0%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	43.800
Stellplätze	520
Anzahl Geschäfte	rd. 100
Vermietungsstand	95%
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.
Eröffnung	Sept. 2002



<b>Allee-Center</b>	
Standort	Hamm
Beteiligung	87,7%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	34.800
Stellplätze	1.290
Anzahl Geschäfte	rd. 80
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.
Eröffnung	März 1992

<b>Inland</b>	
Standort	
Beteiligung	89,0%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	30.000
Stellplätze	800
Anzahl Geschäfte	rd. 90
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einw.
Eröffnung	Sept. 2001



<b>City-Galerie</b>	
Standort	Wolfsburg
Beteiligung	89,0%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	30.000
Stellplätze	800
Anzahl Geschäfte	rd. 90
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einw.
Eröffnung	Sept. 2001



<b>City-Point</b>	
Standort	Kassel
Beteiligung	40,0%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	29.400
Stellplätze	200
Anzahl Geschäfte	rd. 70
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,8 Mio. Einw.
Eröffnung	Feb. 2002



<b>City-Arkaden</b>	
Standort	Wuppertal
Beteiligung	72,0%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	28.600
Stellplätze	650
Anzahl Geschäfte	rd. 90
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,7 Mio. Einw.
Eröffnung	Okt. 2001



<b>Phoenix-Center</b>	
Standort	Hamburg
Beteiligung	50,0%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	39.000
Stellplätze	1.600
Anzahl Geschäfte	rd. 120
Vermietungsstand	70%
Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einw.
Eröffnung	Herbst 2004



## Shoppingcenter in Europa

				
<b>Ausland</b>	Centro Commerciale Friuli, Udine Italien	Centro Commerciale Tuscia, Viterbo Italien	Shopping Etrembières Annemasse Frankreich	Pécs Árkád Pécs Ungarn
Beteiligung	92,8%	99,9%	92,8%	50,0%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	28.600	15.200	(8.000 +) 8.600	34.200
Stellplätze	1.500	1.100	1.000	850
Anzahl Geschäfte	rd. 50	rd. 40	rd. 50	rd. 130
Vermietungsstand	100%	100%	100%	90%
Einzugsgebiet	0,3 Mio. Einw.	0,3 Mio. Einw.	0,8 Mio. Einw.	0,5 Mio. Einw.
Eröffnung	1993	1998	1994	Frühjahr 2004

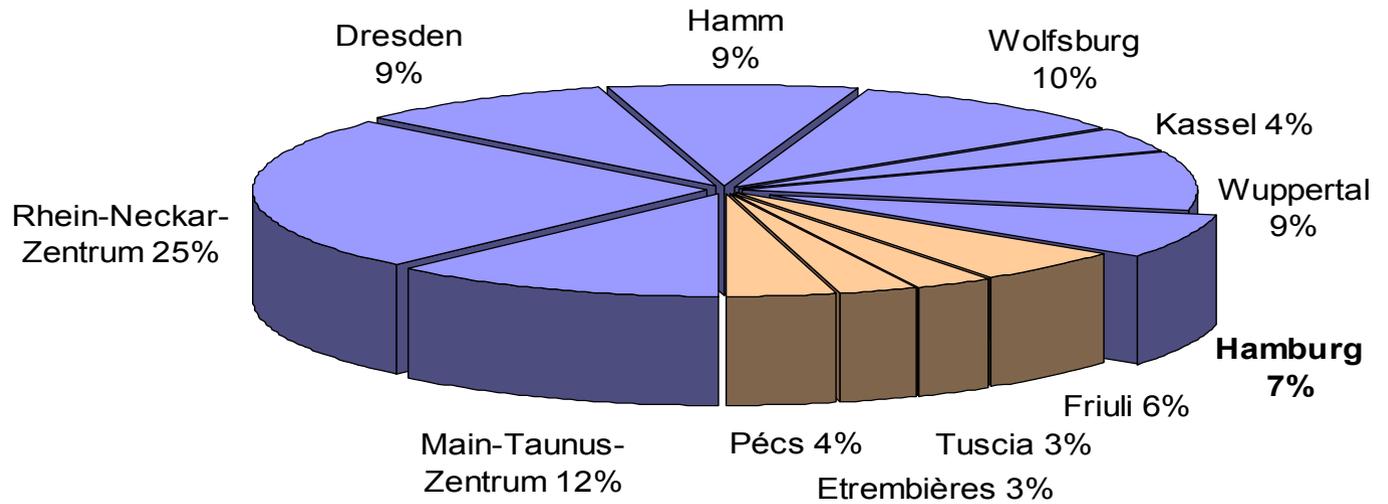
	Inland	Ausland	Gesamt
Mietfläche in m <sup>2</sup>	363.500	86.600	<b>450.100</b>
Stellplätze	13.560	4.450	<b>18.010</b>
Anzahl Geschäfte	rd. 750	rd. 270	<b>rd. 1.020</b>
Vermietungsstand *	99%	100%	<b>99%</b>
Einzugsgebiet	8,3 Mio. Einw.	1,9 Mio. Einw.	<b>10,2 Mio. Einw.</b>

\* ohne Hamburg und Pécs



## Anteiliges Investitionsvolumen

**Inland 85%**



**International 15%**

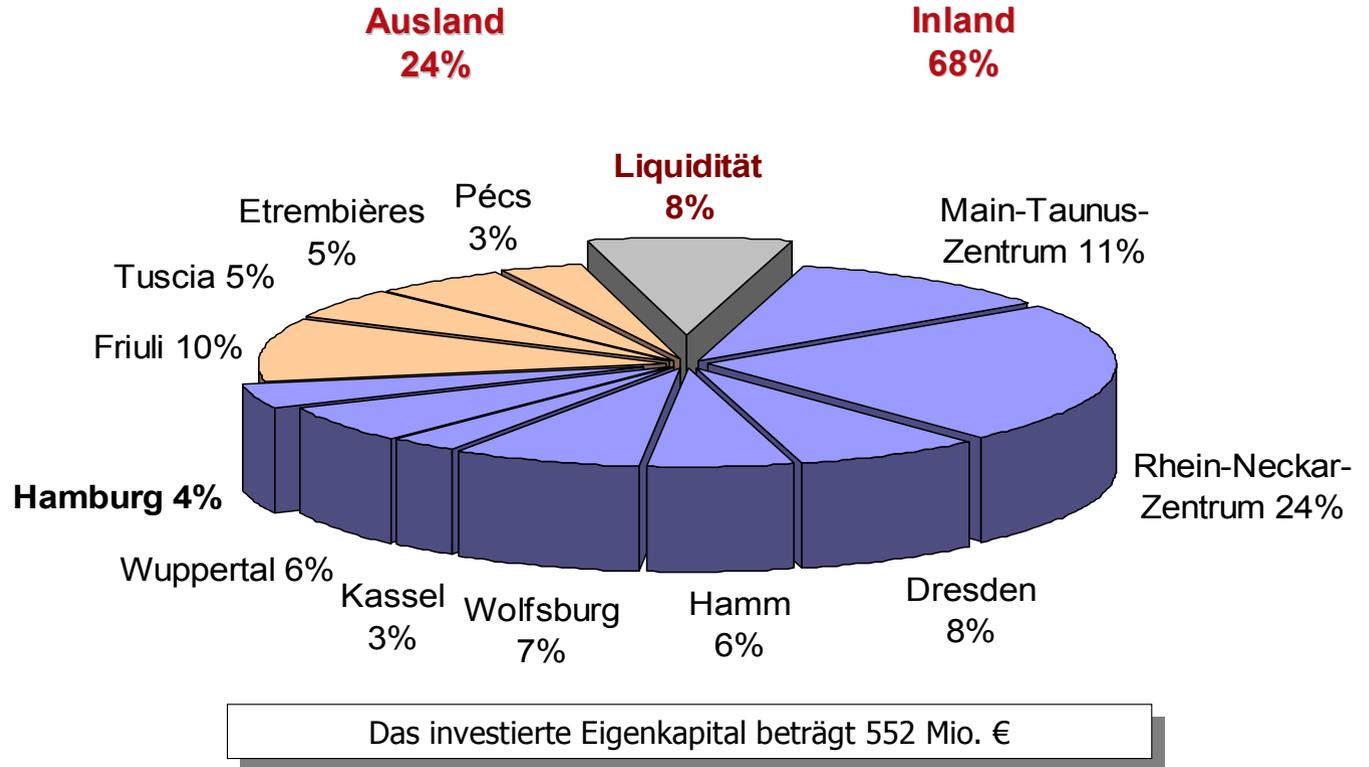
Das anteilige Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 1,1 Mrd. €

Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



## Vermögensstruktur

Investiertes Eigenkapital



Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



# Finanzen



## Kennzahlen der AG

### Bilanz

in Mio. €	31.12.2002	30.06.2003	Veränd.
Bilanzsumme	632,0	610,3	-3%
Anlagevermögen	513,3	513,6	0%
Umlaufvermögen	118,7	96,6	-19%
Eigenkapital	609,6	590,6	-3%
Rückstellungen	15,4	19,2	25%
Verbindlichkeiten	7,0	0,4	-94%



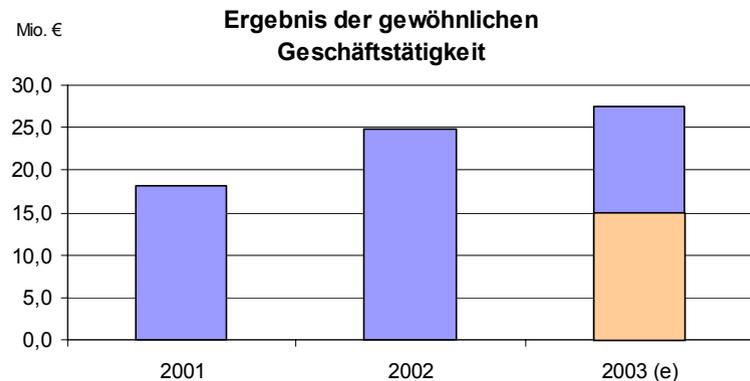
## Kennzahlen der AG

### Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.-30.06. 2002	01.01.-30.06. 2003	2003e
Erträge aus Beteiligungen	11,9	14,0	25,9
Zinserträge	2,7	2,0	3,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	13,6	15,0	27,6
Periodenüberschuss	10,0	11,1	20,3
Bilanzgewinn			30,0

e = estimated/Schätzung

Das Ergebnis der gewöhnlichen  
Geschäftstätigkeit der AG  
ist die verdiente und  
ausschüttungsfähige Liquidität  
(Free Cash Flow)





## Kennzahlen des Konzerns

### Bilanz

in Mio. €	31.12.2002	30.06.2003	Veränd.
Bilanzsumme	1.000,3	963,0	-4%
Anlagevermögen	814,7	807,7	-1%
Umlaufvermögen	185,6	155,1	-16%
Eigenkapital	556,8	528,2	-5%
Rückstellungen	22,6	22,5	0%
Verbindlichkeiten	420,0	412,4	-2%



## Kennzahlen des Konzerns

### Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.-30.06. 2002	01.01.-30.06. 2003	2003e
Umsatzerlöse	22,4	24,3	48,0
EBITDA	19,4	23,2	44,6
Afa	11,2	11,2	22,3
EBIT	8,2	12,0	22,3
Zinssaldo	-5,3	-6,4	-13,0
EBT	2,9	5,6	9,3
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	-0,8	1,2	1,6

e = estimated/Schätzung



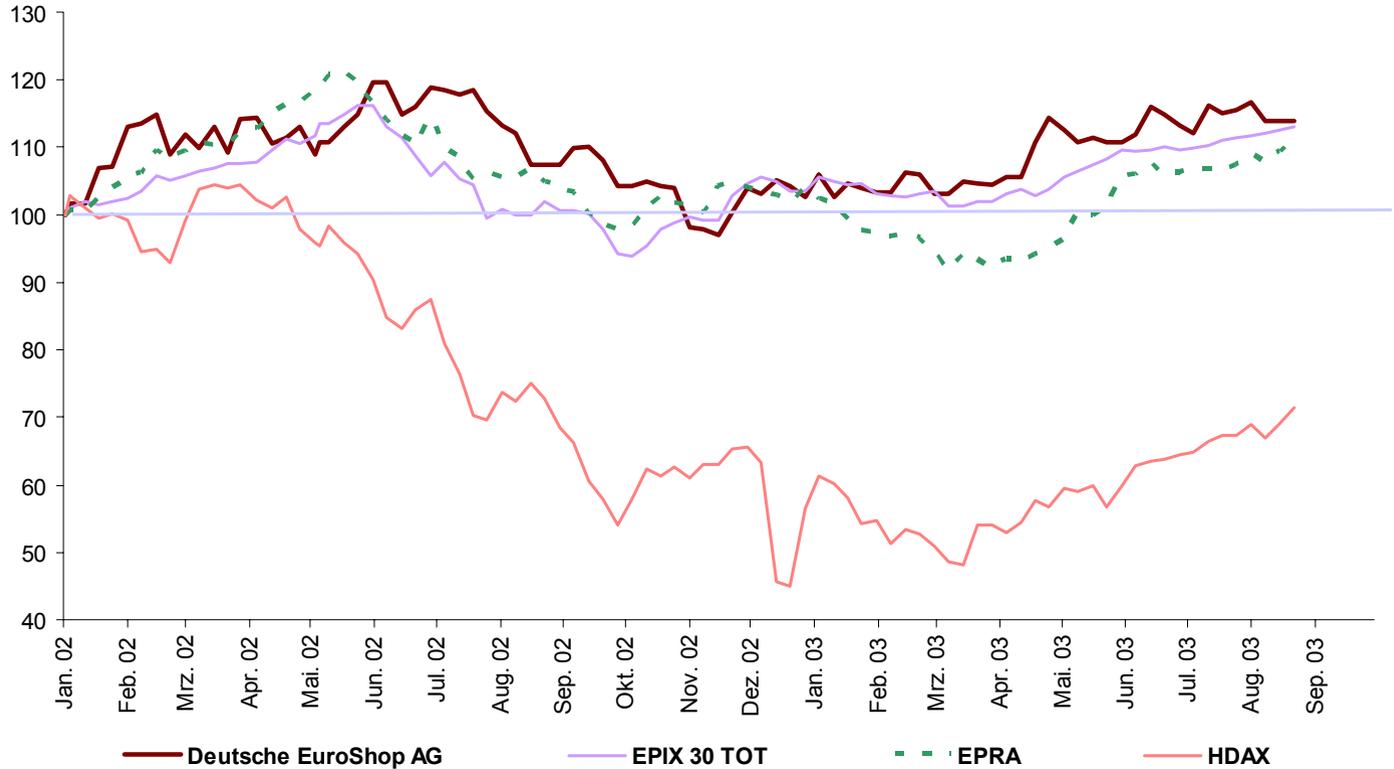
# Aktie



# Deutsche EuroShop AG

vs. HDAX, EPRA u. EPIX-30 TOT

im Vergleich Jan. 2002–Aug. 2003 (indexierte Darstellung, Basis 100)

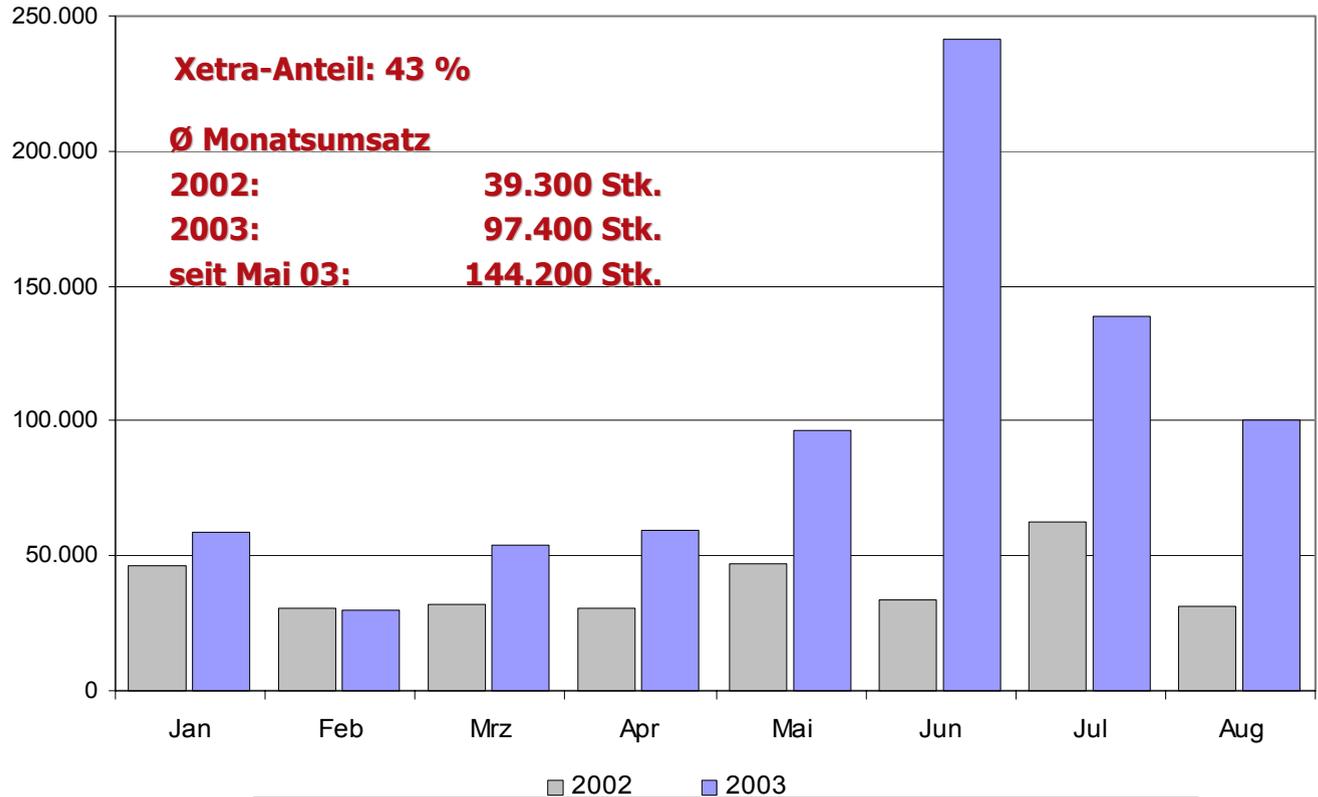


Stand: 22. August 2003

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



## Aktienumsätze



**Xetra-Anteil: 43 %**

**Ø Monatsumsatz**

**2002: 39.300 Stk.**

**2003: 97.400 Stk.**

**seit Mai 03: 144.200 Stk.**

Monatlicher Turnover/MarketCap = 0,9 %  
 MDAX-Niveau ab einer Steigerung um 50-100 % (=Juni 2003)

Stand: 27. August 2003

**+++ Die Shoppingcenter-AG +++**



## 2003

**22.-23.10.2003** Fachsymposium des Initiativkreises Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main

**24.-26.11.2003** German Midcap Conference, Frankfurt am Main

**28.11.2003** Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2003

## 2004

**29.-31.03.2004** Deutsche Bank German Corporate Conference, Frankfurt am Main

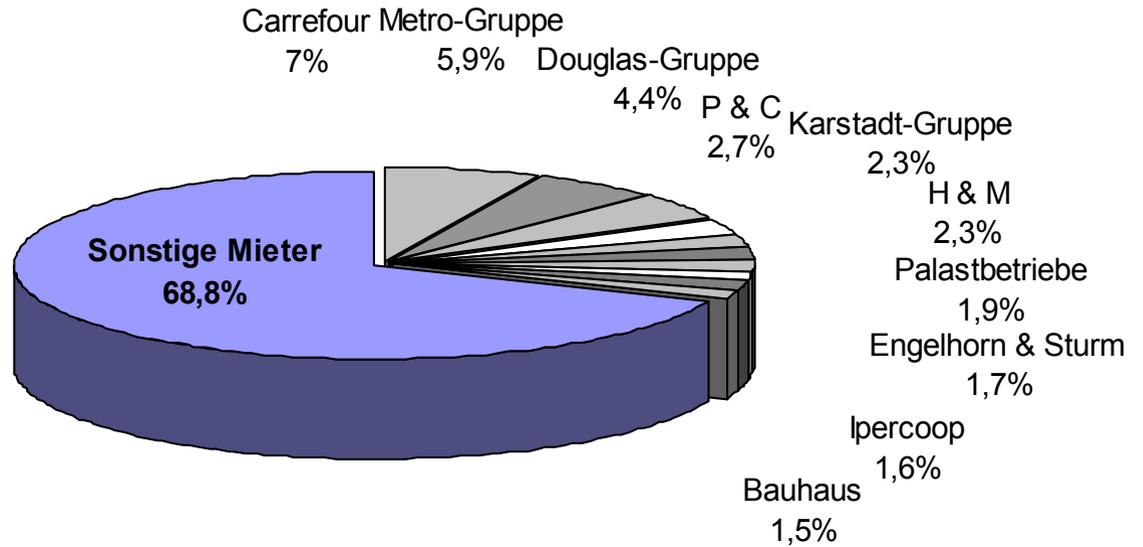


# Anhang



# Mieterstruktur

## Die 10 größten Mieter: Mieterlösanteil

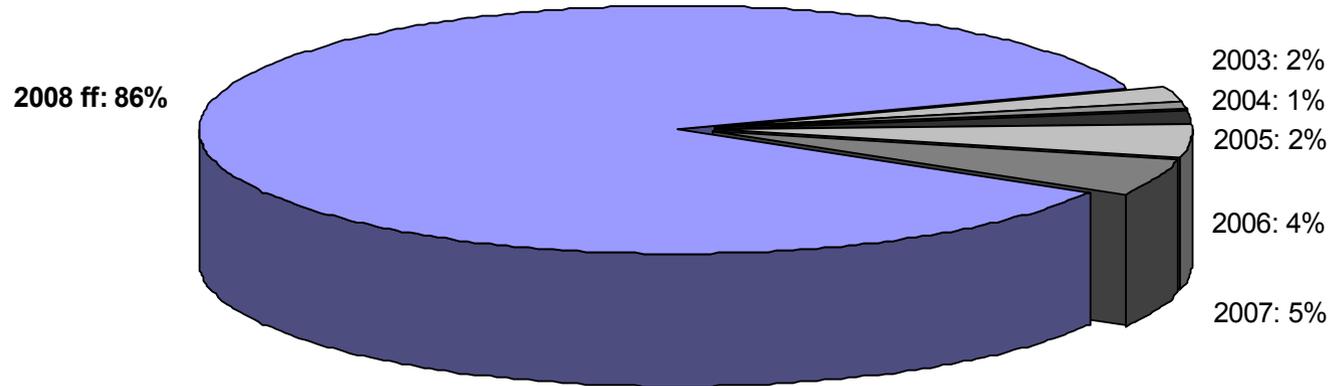


**Mieterlösanteil gesamt 31,2 %**

Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



## Laufzeitenstruktur der Mietverträge\*



\* In % der Mieterlöse – ohne Pécs und Hamburg zum 31.12.2002



## Kennzahlen der Aktie

### Deutsche EuroShop AG

börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	20 Mio. €
Ausstehende Aktien	15.625.000 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende 2002 (19.06.03)	1,92 €
Höchstkurs 2003	33,80 €
Tiefstkurs 2003	29,65 €
Kurs (19.08.03)	31,00 €
Marktkapitalisierung	484 Mio. €
Indizes	SDAX, Classic All Share, Prime All Share, Prime Financial Services, CDAX, 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: DEQn.DE
Designated Sponsor	Seydler AG, Frankfurt

## **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

