

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 ²	292.300 m ²
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

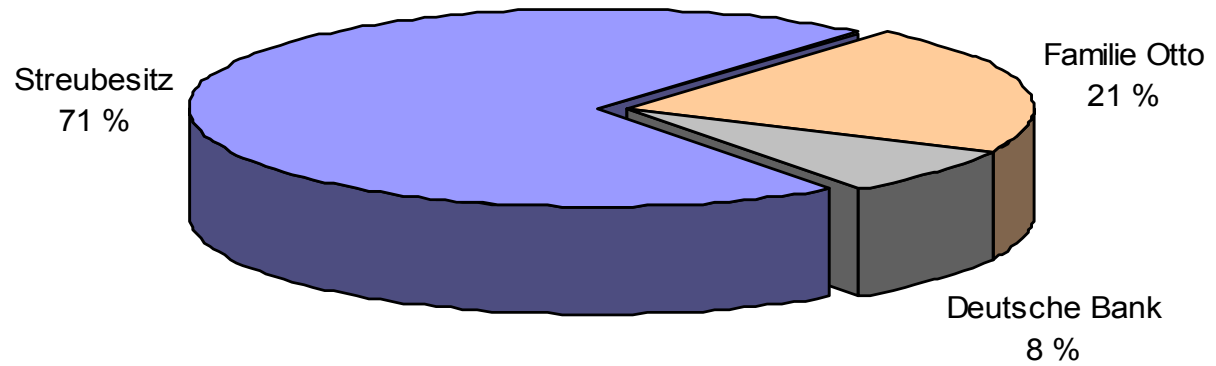
- **Unternehmensziele**
 - Erwerb von zwei bis drei Objekten pro Jahr
 - Aufstieg in die Indizes EPRA und MDAX
 - Etablierung als eines der Top 5 Retail Real Estate Unternehmen in Europa



- 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



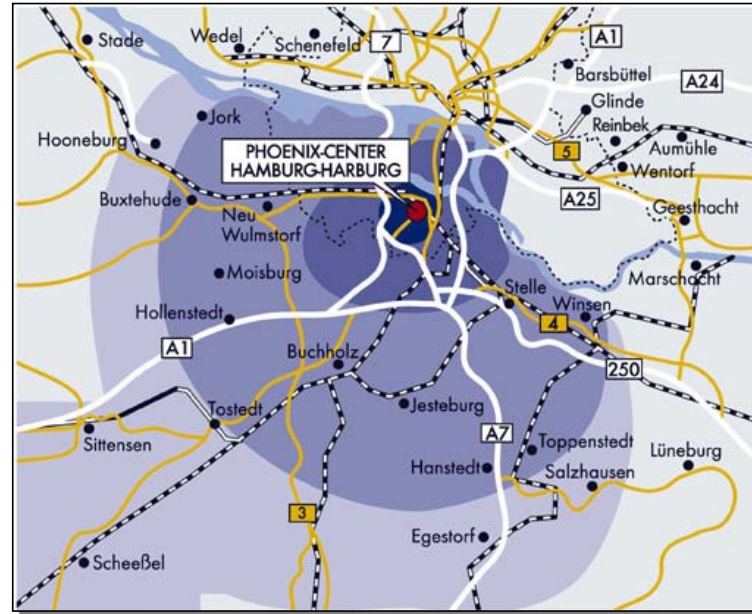
Beteiligung DES	50 %
Mietfläche in m ²	39.000
davon Verkaufsfläche in m ²	26.500
Stellplätze	1.600

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

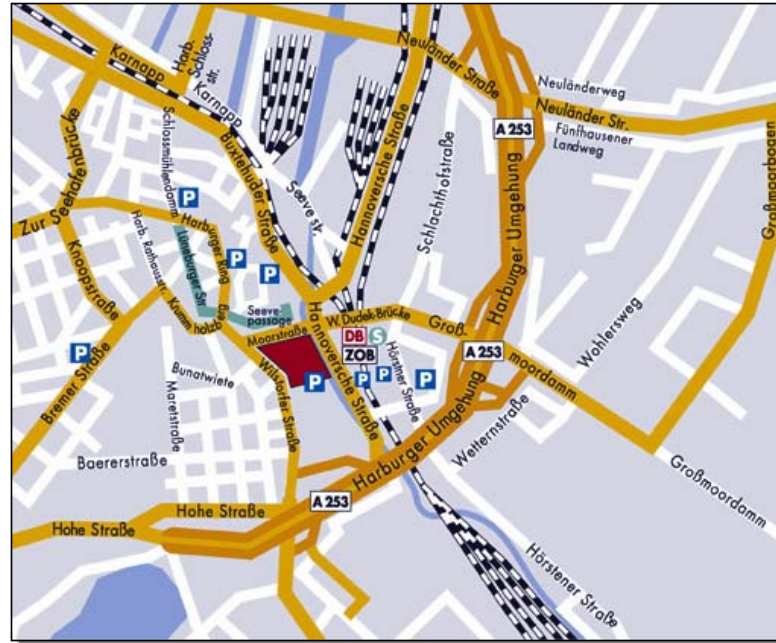
Kaufkraftindex 109,8
(Bundesdurchschnitt=100)

+++ 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

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



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



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



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



Allee-Center	
Standort	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

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



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



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







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



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



Shoppingcenter in Europa

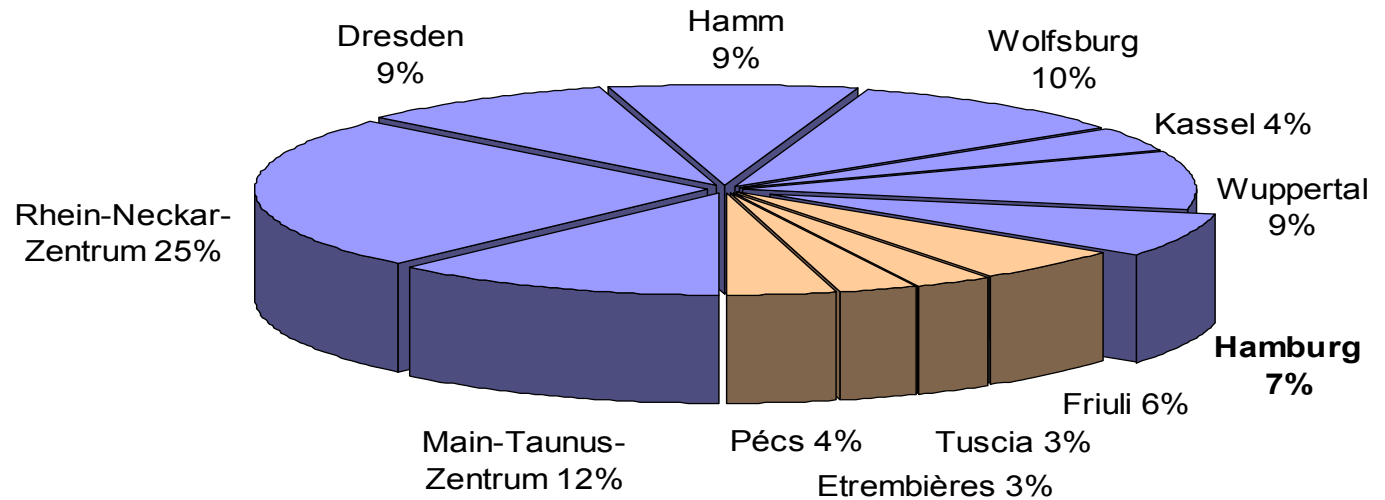
				
Ausland	Centro Commerciale Friuli, Udine Italien	Centro Commerciale Tuscia, Viterbo Italien	Shopping Etrembières Annemasse Frankreich	Pécs Árkád Pécs Ungarn
Beteiligung	92,8%	99,9%	92,8%	50,0%
Mietfläche in m ²	28.600	15.200	(8.000 +) 8.600	34.200
Stellplätze	1.500	1.100	1.000	850
Anzahl Geschäfte	rd. 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 ²	363.500	86.600	450.100	
Stellplätze	13.560	4.450	18.010	
Anzahl Geschäfte	rd. 750	rd. 270	rd. 1.020	
Vermietungsstand *	99%	100%	99%	
Einzugsgebiet	8,3 Mio. Einw.	1,9 Mio. Einw.	10,2 Mio. Einw.	

* ohne Hamburg und Pécs



Anteiliges Investitionsvolumen

Inland 85%



International 15%

Das anteilige Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 1,1 Mrd. €

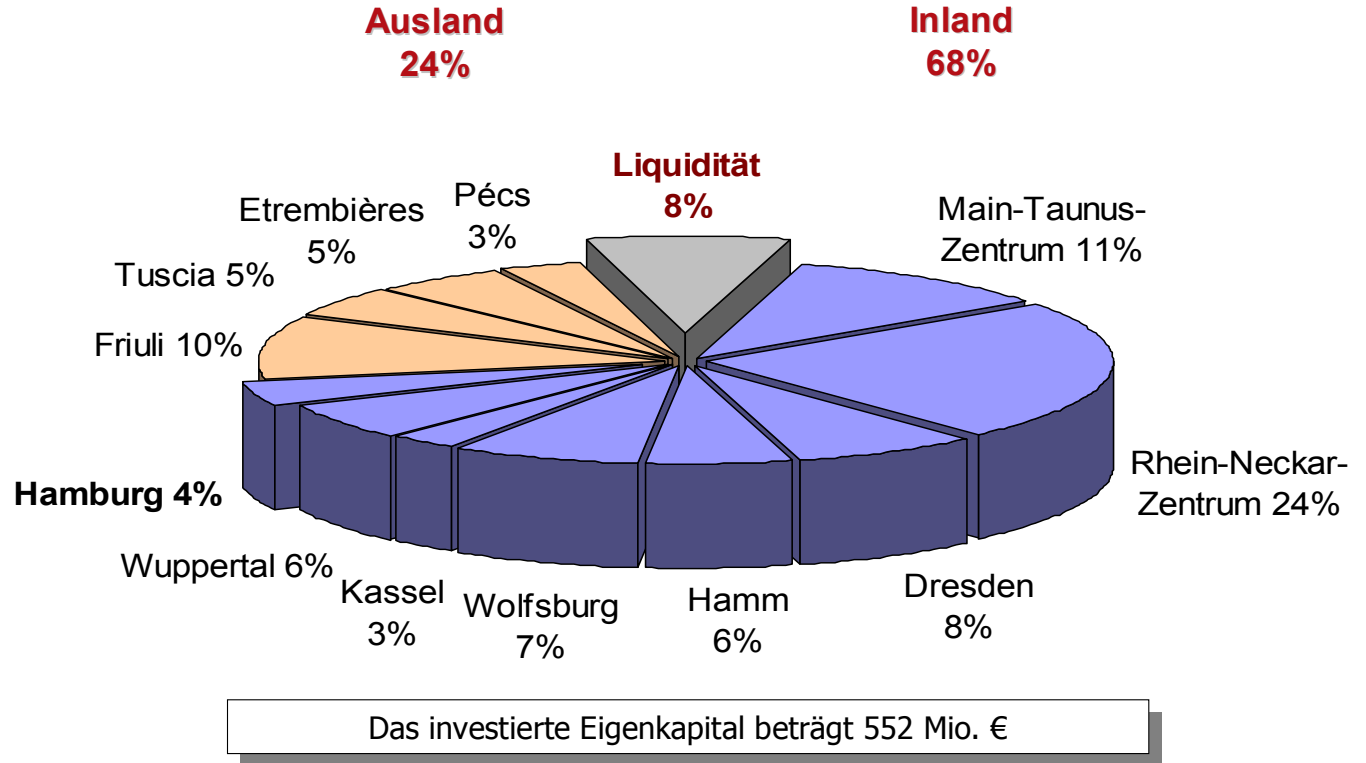
Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



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%



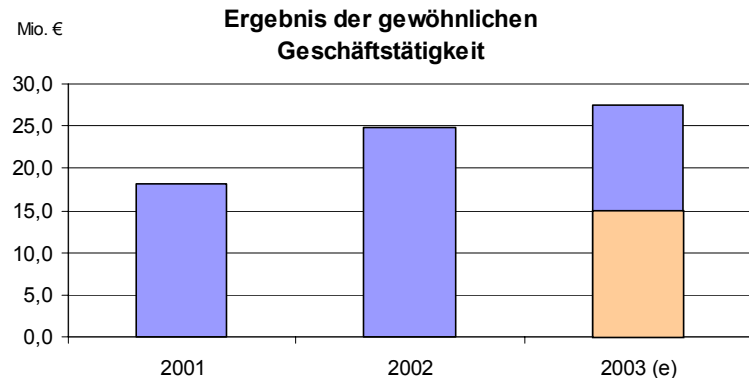
Kennzahlen der AG

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



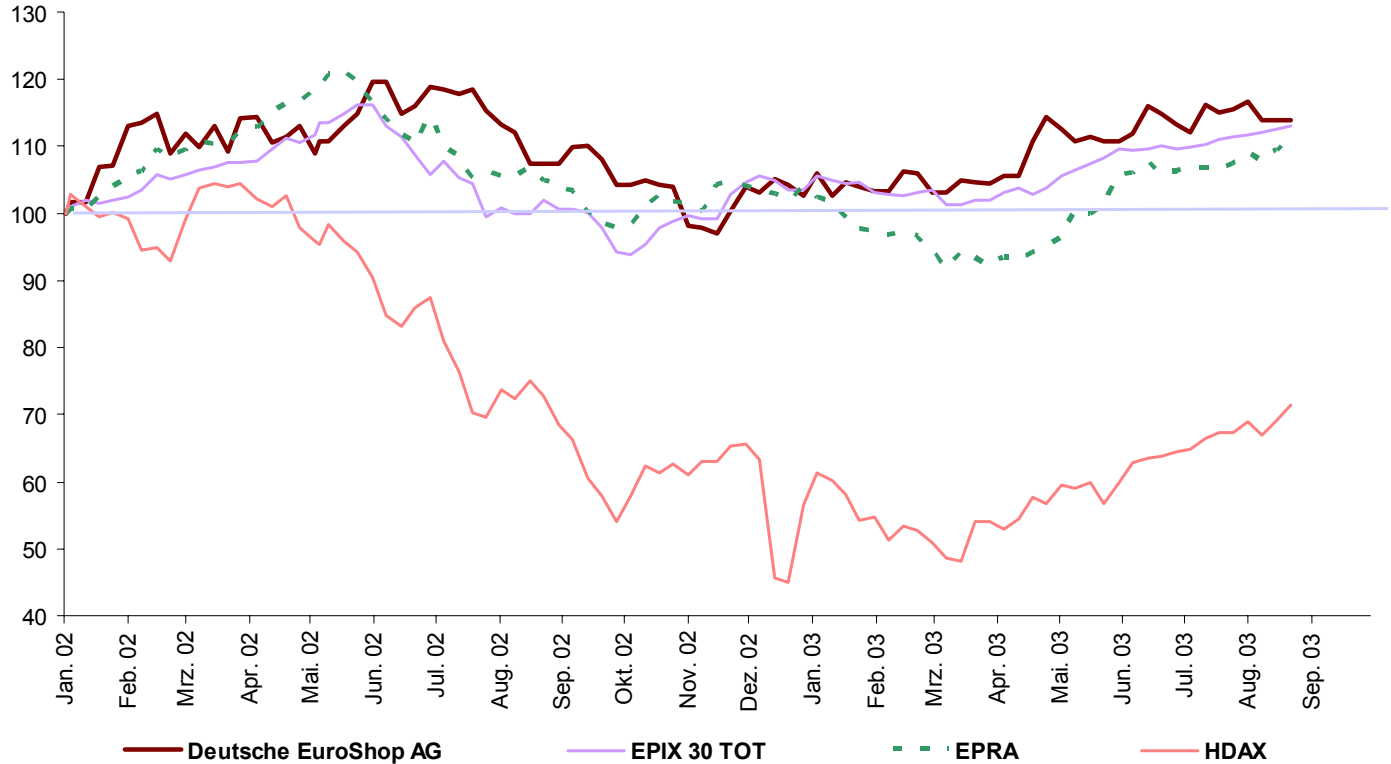
Aktie



Deutsche EuroShop AG

vs. HDAX, EPRA u. EPIX-30 TOT

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

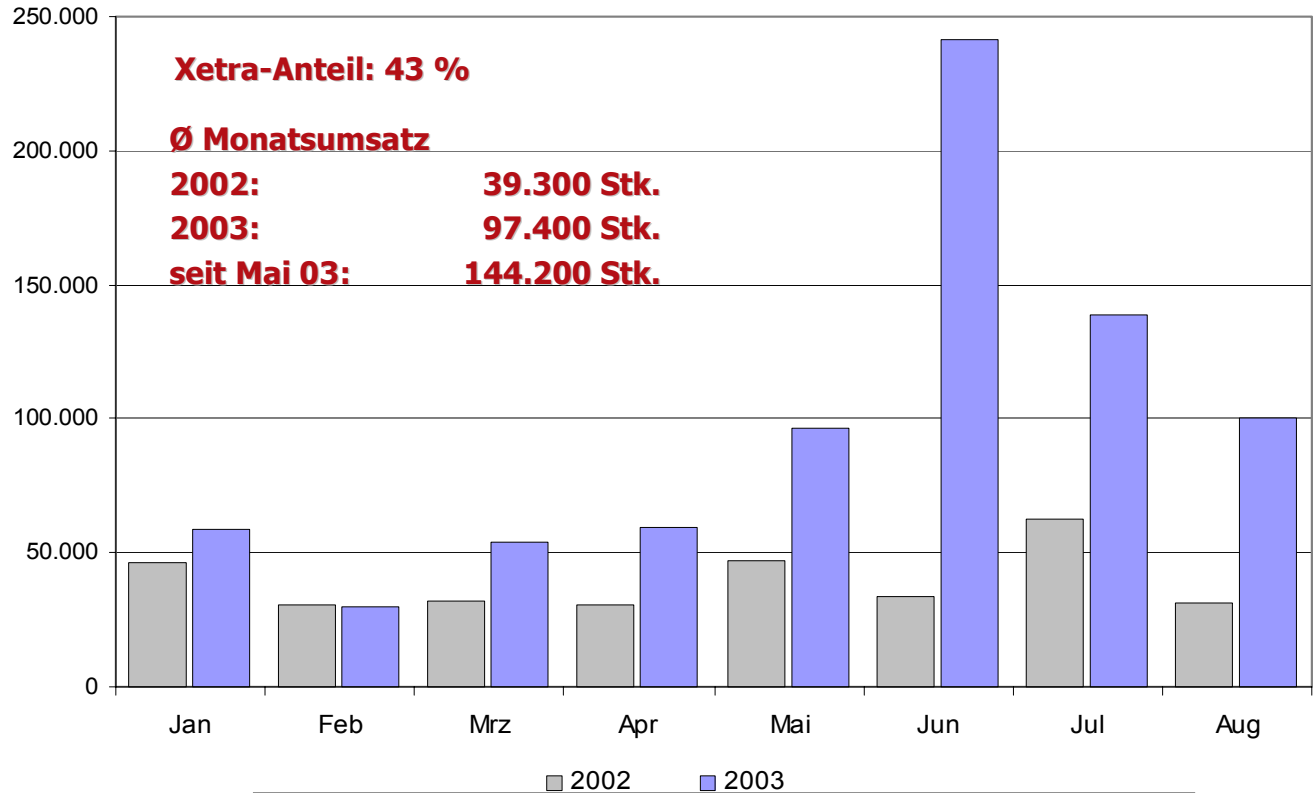


Stand: 22. August 2003

+++ 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

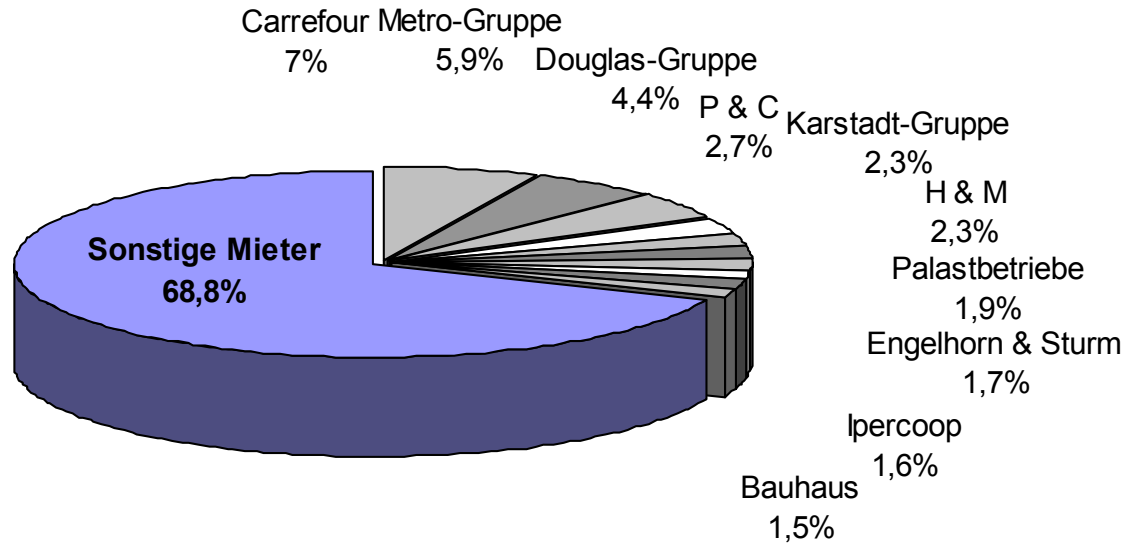


Anhang



Mieterstruktur

Die 10 größten Mieter: Mieterlösanteil

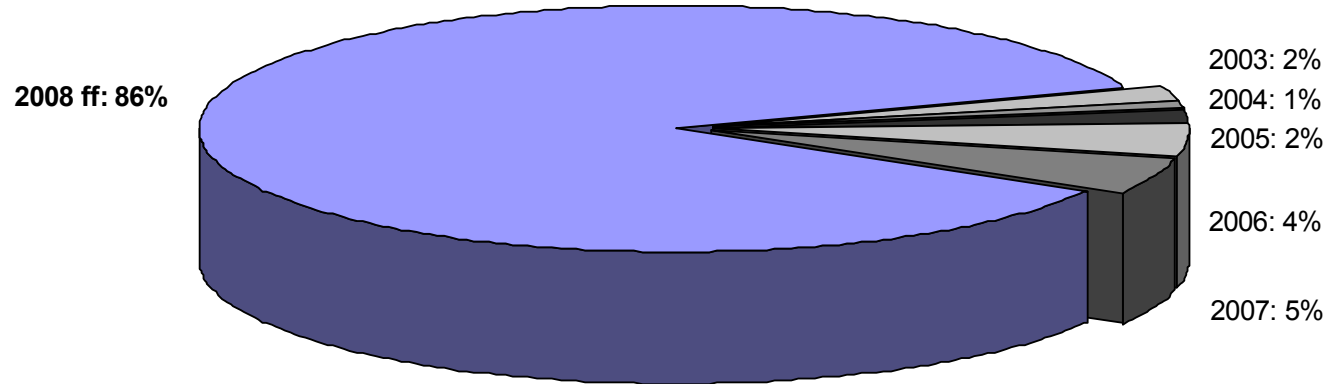


Mieterlösanteil gesamt 31,2 %

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

www.deutsche-euroshop.de

ISIN: DE 000 748 020 4

