

DES

Deutsche EuroShop AG

Presse- und Analystenkonferenz
Frankfurt am Main, 2. März 2004



Main-Taunus-Zentrum



+++ Das Rating +++



- **Verkehrswert** = Summe aller diskontierten Cash Flows
- **Diskontierungsfaktor** = objektspezifischer, aus dem Rating abgeleiteter risikogerechter Zinssatz
- **Rating** = alle für den Wert einer Immobilie relevanten Einflussfaktoren auf einer Skala von 1 – 100 bewerten und gewichten
- **Ergebnis ist Investitionsrating**, d.h. ein in eine Buchstabennote von AAA bis E- umgerechneter Punktwert



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



- Makrostandort 20,0 %
- Wettbewerbssituation 6,4 %
- Mikrostandort 9,6 %
- Objektqualität 4,0 %
- Mieterrisiko 10,0 %

- Verhältnis der objekt-spezifischen risikogerechten Rendite zur Investitionsrendite



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



Objekte der DES:
Ø A = sehr gut

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



- Verhältnis der objekt-spezifischen risikogerechten Rendite zur Investitionsrendite



Objekte der DES:
Ø A = sehr gut

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



Investitionsrating

Gesamtbewertung

	Investitionsrating	Objektrating	Wirtschaftlichkeit
Gewichtungsfaktor		50,0%	50,0%
Inlandsobjekte			
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
Auslandsobjekte			
Centro Commerciale Tuscia	A	A	AA
Shopping Etrembieres	A	B+	A
Centro Commerciale Friuli	C	B	C
gewogener Durchschnitt	A	A	A



Objekte der DES:
 Ø A = sehr gut



+++ Der Net Asset Value +++



- Discounted Cash Flow Verfahren
- durchschnittliche Inflationsrate 1,2 %
- durchschnittliche Bewirtschaftungskosten 13,1 %
min./max. Bewirtschaftungskosten 11,7 % / 14,9 %
- durchschnittlicher Diskontierungsfaktor 6,2 %
min./max. Diskontierungsfaktor 5,7 % / 7,5 %
- Stichtag: 31.12.2003



Net Asset Value

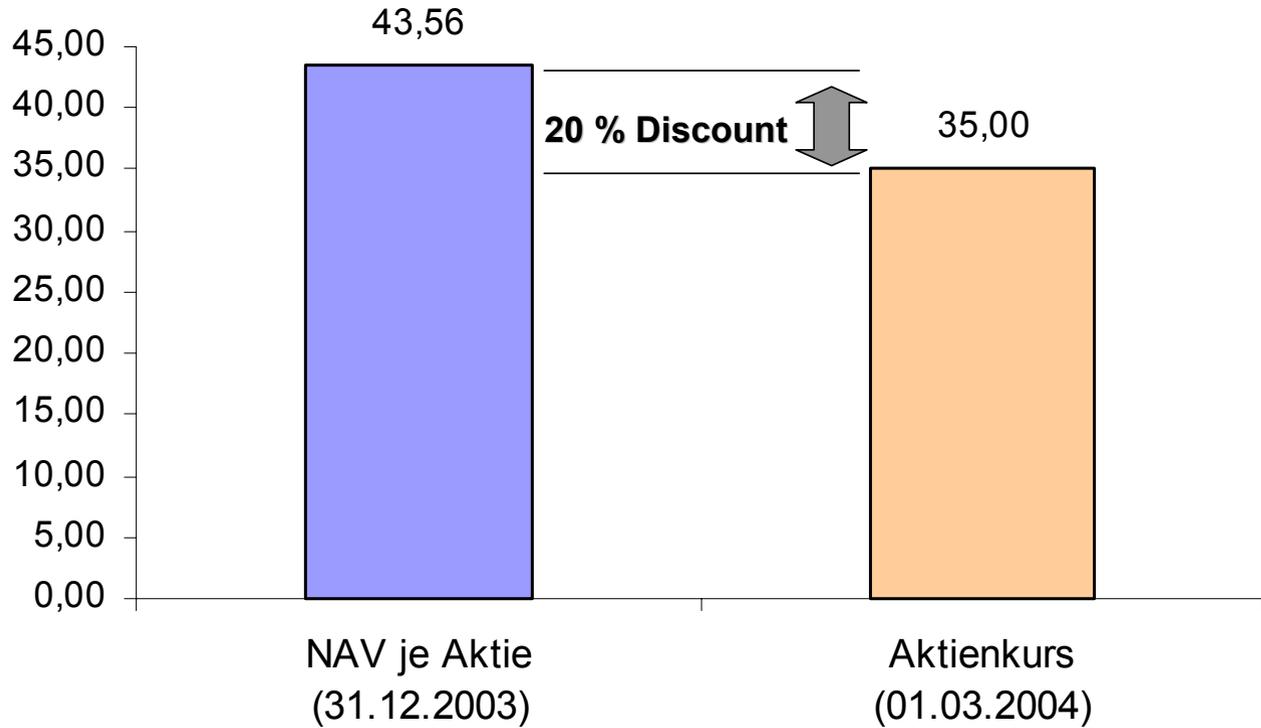
je Aktie

in T€	31.12.2003
Sachanlagevermögen	37
Net Asset Value Bestandsobjekte	553.558
Buchwerte sonstiger Finanzanlagen	64.945
Finanzanlagevermögen	618.503
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	20.786
sonstige Vermögengegenstände	923
Wertpapiere/ Bankguthaben	41.559
Rechnungsabgrenzungsposten	14
Vermögen insgesamt	681.822
Verbindlichkeiten	-6
Rückstellungen (ohne Rückstellung für latente Steuern)	-1.165
Fremdkapital insgesamt	-1.171
Net Asset Value	680.651
NAV je Aktie (in €)	43,56



Net Asset Value

je Aktie





+++ Die Finanzen +++



Kennzahlen der AG

Bilanz

in Mio. €	31.12.2002	31.12.2003	Veränderung
Bilanzsumme	632,0	622,9	-1%
Anlagevermögen	513,3	559,6	9%
Umlaufvermögen	118,7	63,3	-47%
Eigenkapital	609,6	600,1	-2%
Rückstellungen	15,4	22,7	47%
Verbindlichkeiten	7,0	0,0	-100%

Untestierte Zahlen zum 31.12.2003



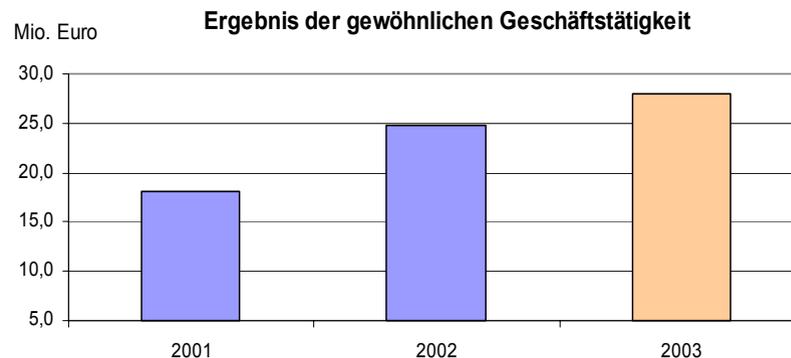
Kennzahlen der AG

Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.-31.12.2002	01.01.-31.12.2003
Erträge aus Beteiligungen	23,1	26,5
Zinserträge	4,5	3,2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	24,8	28,0
Jahresüberschuss	18,3	20,6
Bilanzgewinn	30,0	30,0

Untestierte Zahlen zum 31.12.2003

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	31.12.2003	Veränderung
Bilanzsumme	1.000,3	980,7	-2%
Anlagevermögen	814,7	851,8	5%
Umlaufvermögen	185,6	127,0	-32%
Eigenkapital	556,8	535,7	-4%
Rückstellungen	22,6	27,5	22%
Verbindlichkeiten	420,0	417,1	-1%

Untestierte Zahlen zum 31.12.2003



Kennzahlen des Konzerns

Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.-31.12.2002	01.01.-31.12.2003
Umsatzerlöse	46,5	49,3
EBITDA*	37,0	42,0
Afa	21,6	22,4
EBIT	15,4	19,6
Zinssaldo	-11,4	-14,1
EBT	4,0	5,5
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	-2,9	-0,5

Untestierte Zahlen zum 31.12.2003

*inkl. Beteiligungserträge

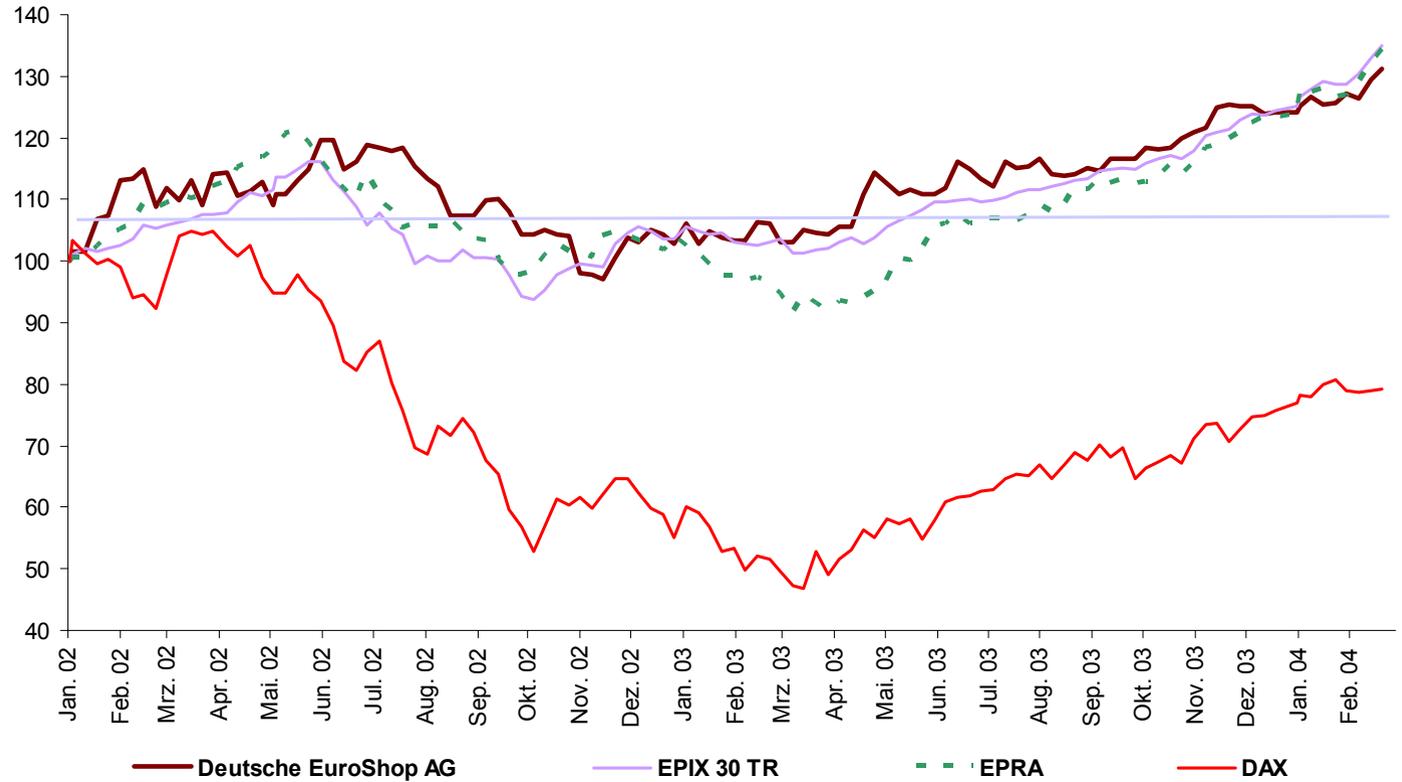


+++ Die Shoppingcenter-Aktie +++



Deutsche EuroShop AG

vs. DAX, EPRA u. EPIX-30 TR
im Vergleich Jan. 2002–Feb. 2004 (indexierte Darstellung, Basis 100)

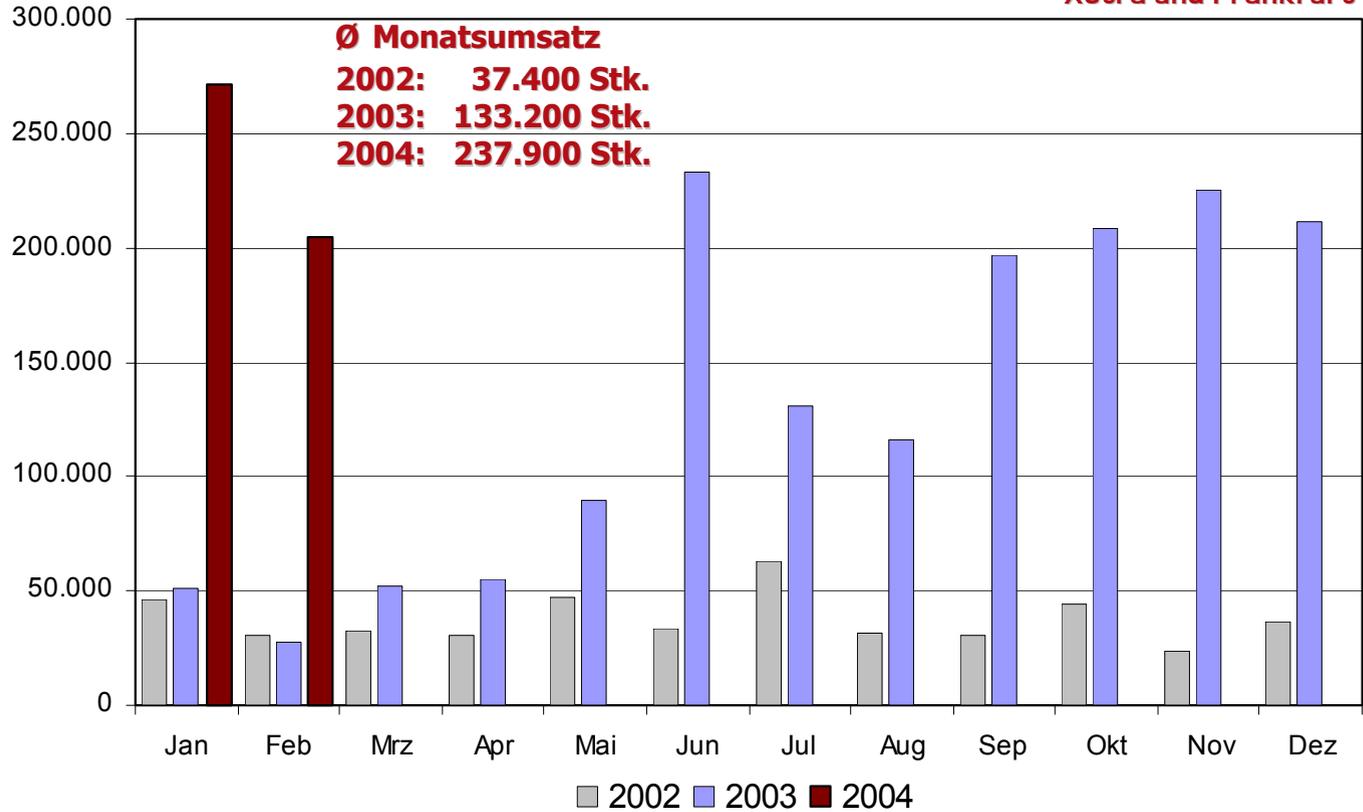


Stand: 20. Februar 2004



Aktienumsätze

Xetra und Frankfurt



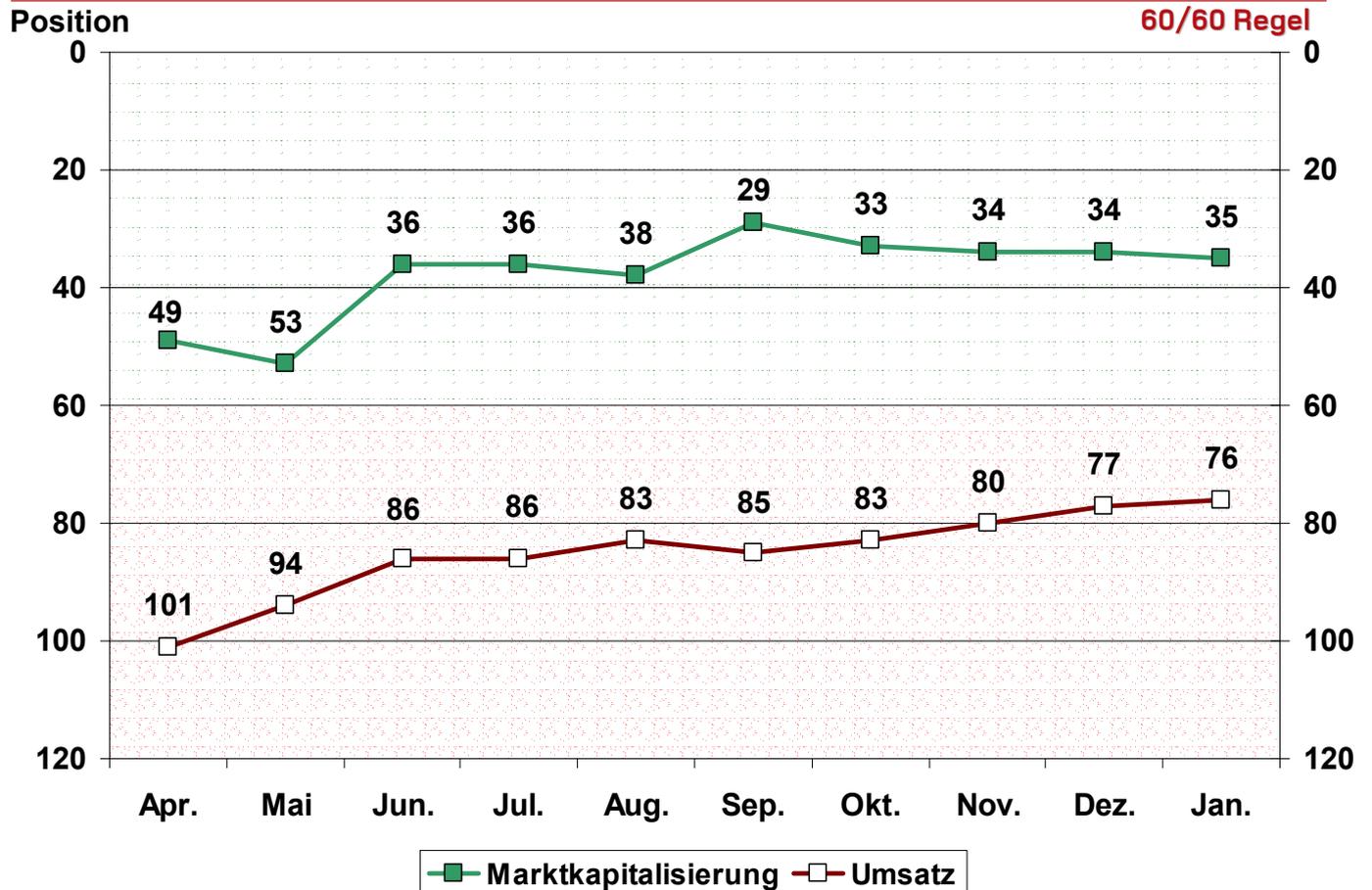
Stand: 27. Februar 2004

MDAX-Niveau ab 220.000 Stk. monatlich



Kriterien für die MDAX-Aufnahme

60/60 Regel



+++ Die Shoppingcenter-AG +++



+++ Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit +++



+++ Anhang +++



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 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 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

Allee-Center 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	
Mietfläche in m ²	
Stellplätze	
Anzahl Geschäfte	
Vermietungsstand	
Einzugsgebiet	
Eröffnung	

City-Galerie 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-Arkaden 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

City-Point Kassel	
Beteiligung	40,0%
Mietfläche in m ²	29.400
Stellplätze	200
Anzahl Geschäfte	rd. 60
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,8 Mio. Einw.
Eröffnung	Feb. 2002



Inland Standort	
Beteiligung	50,0%
Mietfläche in m ²	43.800
Stellplätze	520
Anzahl Geschäfte	rd. 100
Vermietungsstand	97%
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.
Eröffnung	Sept. 2002

Altmarkt-Galerie Dresden	
Beteiligung	50,0%
Mietfläche in m ²	43.800
Stellplätze	520
Anzahl Geschäfte	rd. 100
Vermietungsstand	97%
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.
Eröffnung	Sept. 2002

Phoenix-Center Hamburg	
Beteiligung	50,0%
Mietfläche in m ²	39.000
Stellplätze	1.600
Anzahl Geschäfte	rd. 120
Vermietungsstand	90%
Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einw.
Eröffnung	Okt. 2004

Forum Wetzlar Wetzlar	
Beteiligung	65,0%
Mietfläche in m ²	34.300
Stellplätze	1.700
Anzahl Geschäfte	rd. 110
Vermietungsstand	70%
Einzugsgebiet	0,5 Mio. Einw.
Eröffnung	Frühjahr 2005

Shoppingcenter in Europa



Ausland Standort	
Beteiligung	92,8%
Mietfläche	28.600
Stellplätze	1.500
Anzahl Geschäfte	rd. 50
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,3 Mio. Einw.
Eröffnung	1993

Centro Commerciale Friuli, Udine Italien	
Beteiligung	92,8%
Mietfläche	28.600
Stellplätze	1.500
Anzahl Geschäfte	rd. 50
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,3 Mio. Einw.
Eröffnung	1993

Centro Commerciale Tuscia, Viterbo Italien	
Beteiligung	99,9%
Mietfläche	15.200
Stellplätze	1.100
Anzahl Geschäfte	rd. 40
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,3 Mio. Einw.
Eröffnung	1998

Shopping Etrembières Annemasse Frankreich	
Beteiligung	92,8%
Mietfläche	(8.000 +) 8.600
Stellplätze	1.000
Anzahl Geschäfte	rd. 50
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,8 Mio. Einw.
Eröffnung	1994

Shoppingcenter in Europa / Gesamtübersicht



Ausland Standort	
Beteiligung	50,0%
Mietfläche	34.200
Stellplätze	850
Anzahl Geschäfte	rd. 130
Vermietungsstand	98%
Einzugsgebiet	0,5 Mio. Einw.
Eröffnung	März 2004

Pécs Árkád Pécs Ungarn	
Beteiligung	50,0%
Mietfläche	34.200
Stellplätze	850
Anzahl Geschäfte	rd. 130
Vermietungsstand	98%
Einzugsgebiet	0,5 Mio. Einw.
Eröffnung	März 2004

Galeria Dominikanska Breslau Polen	
Beteiligung	33,3%
Mietfläche	32.600
Stellplätze	920
Anzahl Geschäfte	rd. 100
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.
Eröffnung	2001

Übersicht	
Mietfläche	119.200
Stellplätze	5.370
Anzahl Geschäfte	rd. 370
Vermietungsstand*	100%
Einzugsgebiet	2,9 Mio. Einw.

Gesamt Ausland	
Mietfläche	119.200
Stellplätze	5.370
Anzahl Geschäfte	rd. 370
Vermietungsstand*	100%
Einzugsgebiet	2,9 Mio. Einw.

Gesamt Inland	
Mietfläche	397.800
Stellplätze	15.260
Anzahl Geschäfte	rd. 850
Vermietungsstand*	99%
Einzugsgebiet	8,8 Mio. Einw.

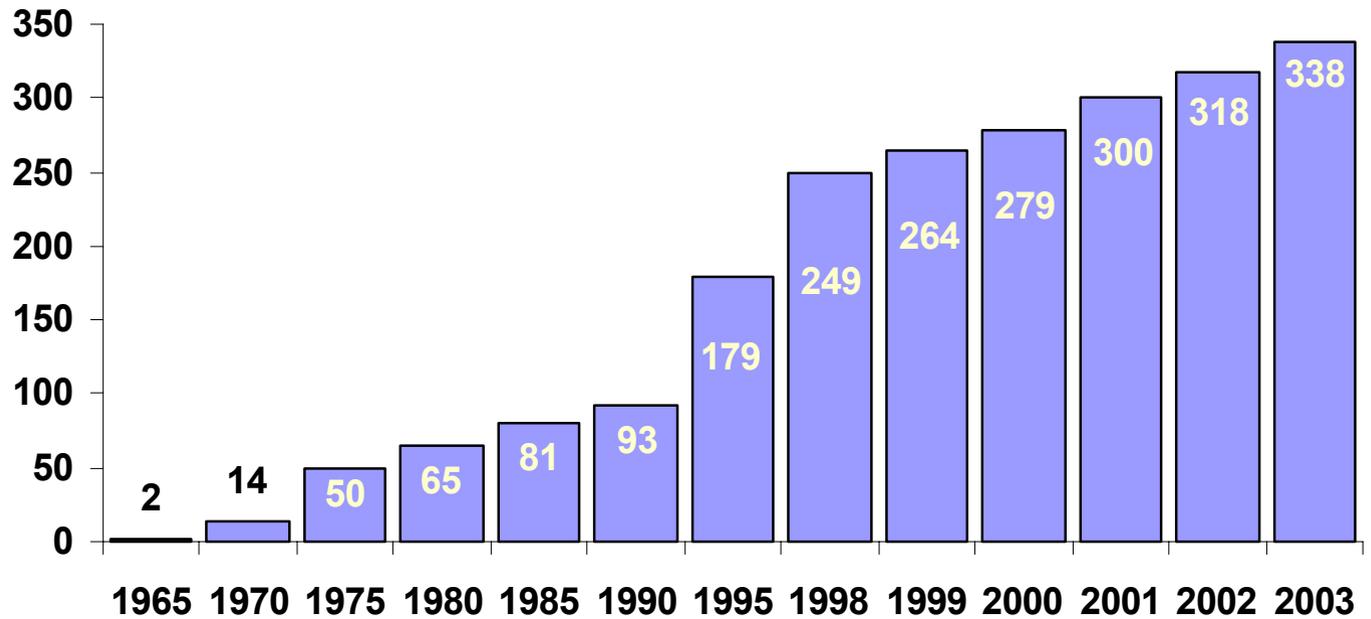
Gesamt Deutsche EuroShop AG	
Mietfläche	517.000
Stellplätze	20.630
Anzahl Geschäfte	1.220
Vermietungsstand*	99%
Einzugsgebiet	11,7 Mio. Einw.

* ohne Pécs, Hamburg und Wetzlar



Entwicklung von Shoppingcentern

in Deutschland von 1965 – 2003



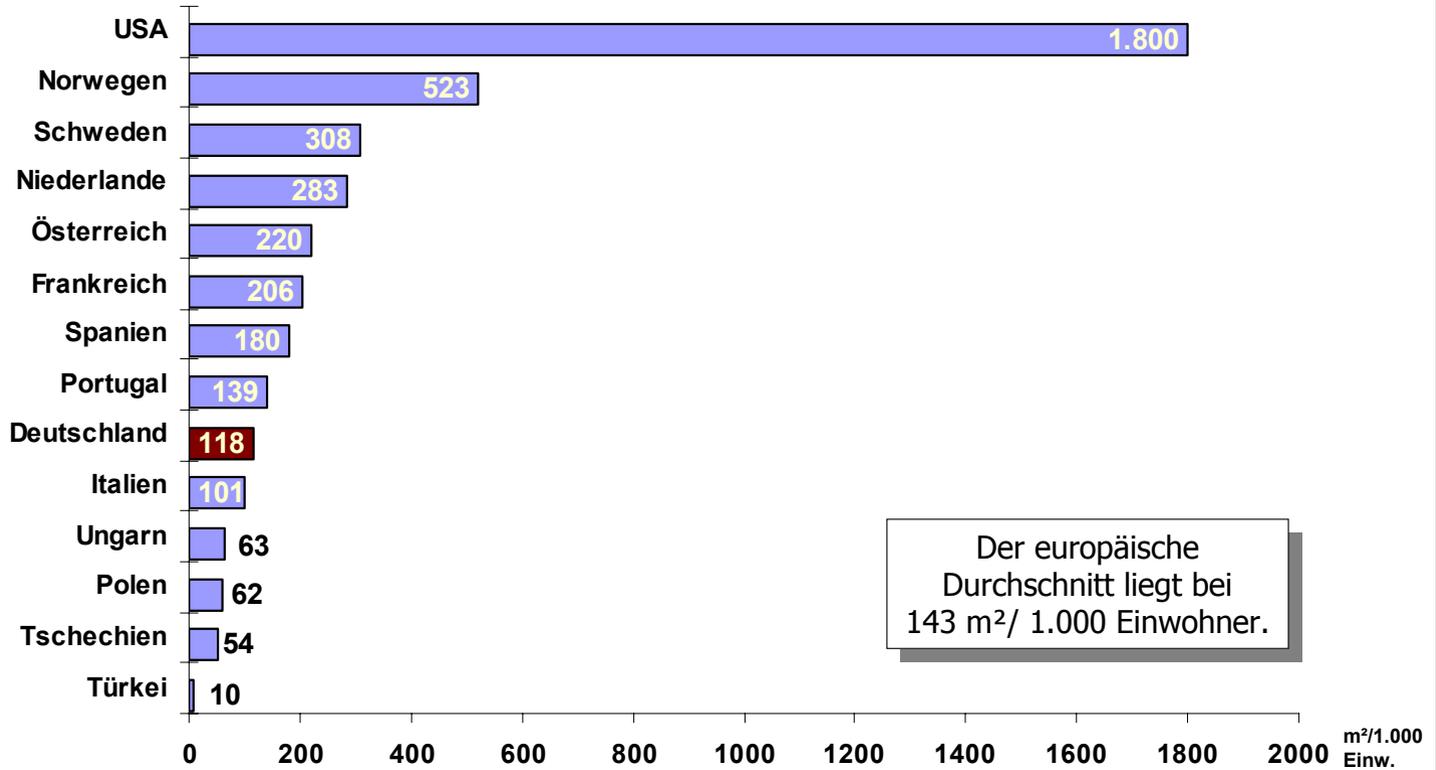
Shoppingcenter mit einer Mietfläche von mind. 10.000 qm

Quelle: ECE



Shoppingcenter Mietfläche je 1.000 Einwohner

Europavergleich



Quelle: ECE

2004

- 02.03.2004** Presse- und Analystenkonferenz, Frankfurt
- 29.03.2004** DB German Corporate Conference, Frankfurt
- 20.04.2004** Bilanzpresse- und Analystenkonferenz, Hamburg
- 25.05.2004** Zwischenbericht 1. Quartal 2004
- 27.05.2004** Roadshow, Amsterdam
- 17.06.2004** Hauptversammlung, Frankfurt
- 17.08.2004** Halbjahresbericht 2004
- 16.11.2004** 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
www.deutsche-euroshop.de

ISIN: DE 000 748 020 4