



**DES**

**Deutsche EuroShop AG**

Claus-Matthias Böge, CEO

Deutsches Eigenkapitalforum  
Frankfurt am Main, 22. November 2004



1. Unternehmen
2. Shoppingcenter
3. Finanzen
4. Ausblick
5. Shoppingcenter-Aktie
6. Anhang

**Pure Player**

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



## 14 Center

- Beteiligung an 14 Shoppingcentern in Innenstadtlage und an etablierten Standorten – neun in Deutschland und je eins in Frankreich, Italien, Österreich, Polen und Ungarn

	Insgesamt	Deutsche EuroShop
Mietfläche	517.900 m <sup>2</sup>	322.000 m <sup>2</sup>
Ladeneinheiten	rd. 1.290	
Investitionsvolumen	1,95 Mrd. €	1,2 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	127 Mio. €	77 Mio. €

Potenzial durch  
Umsatzmieten

- Indexierte Mindestmieterträge mit Beteiligung am Umsatzwachstum des Einzelhandels
- Vermietungsstand > 99 %
- Professionelles Centermanagement durch externe, langjährig erfahrene Gesellschaften wie die ECE Projektmanagement – Europas Marktführer auf diesem Gebiet



Dividende im  
Vordergrund

- **Anlageziele**

- Erzielung eines hohen Gesamtertrages, der durch jährliche Dividendenzahlungen an die Aktionäre weitergegeben wird
- “buy & hold“-Strategie
- Erzielung einer langfristigen Wertsteigerung des Portfolios

Kontinuierliches  
Wachstum

- **Unternehmensziele**

- Erwerb von zwei bis drei Objekten pro Jahr
- Etablierung als eines der Top 5 Retail Real Estate Unternehmen in Euroland

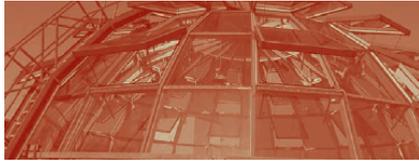


- Free Cash Flow basierte Dividendenpolitik – Rendite aktuell 5,3% nach Steuern
- Net Asset Value von 43,56 € je Aktie
- Rating: Portfolio von F&I und GfK Prisma als sehr gut (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei 50% (Plan: dauerhaft >45%)
- Unabhängiges Management mit langjähriger Erfahrung im Shoppingcenterbereich
- Anlagefokus: 75% Deutschland / 25% europäisches Ausland
- Risikostreuung durch Vielzahl von Objekten und diversifizierten Mieterbesatz



- Umsatzerlöse +3 % (bereinigt um Udine)
- Beteiligungserträge +48 %
- 4,1 Mio. € Konzernperiodenüberschuss
- Free Cash Flow +8% auf 22,5 Mio. €
- Gestiegene Einzelhandelsumsätze in DES-Shoppingcentern auf vergleichbarer Fläche in Deutschland um +3,8 %  
insgesamt um +4,4 %  
  
deutscher Einzelhandel: -1,1 %

Abkopplung vom  
negativen Trend  
im Einzelhandel



1. Unternehmen
2. Shoppingcenter
3. Finanzen
4. Ausblick
5. Shoppingcenter-Aktie
6. Anhang

**DES**

Deutsche EuroShop AG



## Verkauf in Italien

Centro Commerciale Friuli, Udine

**Buchgewinn: 3,5 Mio. €**



in Mio. €

Verkaufspreis	62,0
Buchgewinn	3,5
Anteil am Konzernperiodenüberschuss	3,0



## Kauf in Österreich City-Arkaden, Klagenfurt

50 % Vorvermietung  
18 Monate vor Eröffnung



Beteiligung DES	50 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 120
Mietfläche in m <sup>2</sup>	30.000	Vermietungsstand	50 %
		Einzugsgebiet	0,4 Mio. Einwohner
Stellplätze	850	Eröffnung	Frühjahr 2006

**DES**

Deutsche EuroShop AG



## Eröffnung in Deutschland Phoenix-Center, Hamburg

100.000 Besucher am  
Eröffnungstag



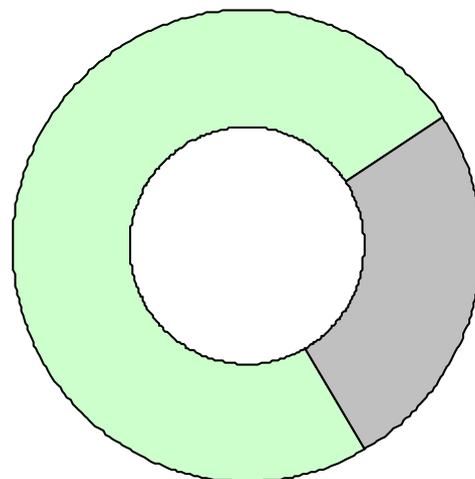
Beteiligung DES	50 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 110
Mietfläche in m <sup>2</sup>	39.000	Vermietungsstand	96 %
		Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einwohner
Stellplätze	1.600	Eröffnung	September 2004



## Mieterstruktur

### Die 10 größten Mieter: Mieterlösanteil

Geringe Abhängigkeit  
von den Top-10-Mietern



Sonstige

**Mieterlösanteil 74,2%**

Metro-Gruppe	6,3%
Douglas-Gruppe	4,6%
P & C	2,6%
Karstadt-Gruppe	2,2%
Engelhorn	2,0%
H & M	2,0%
Palastbetriebe	1,7%
Ipercoop	1,6%
Bauhaus	1,5%
New Yorker	1,4%

**Mieterlösanteil 25,8 %**

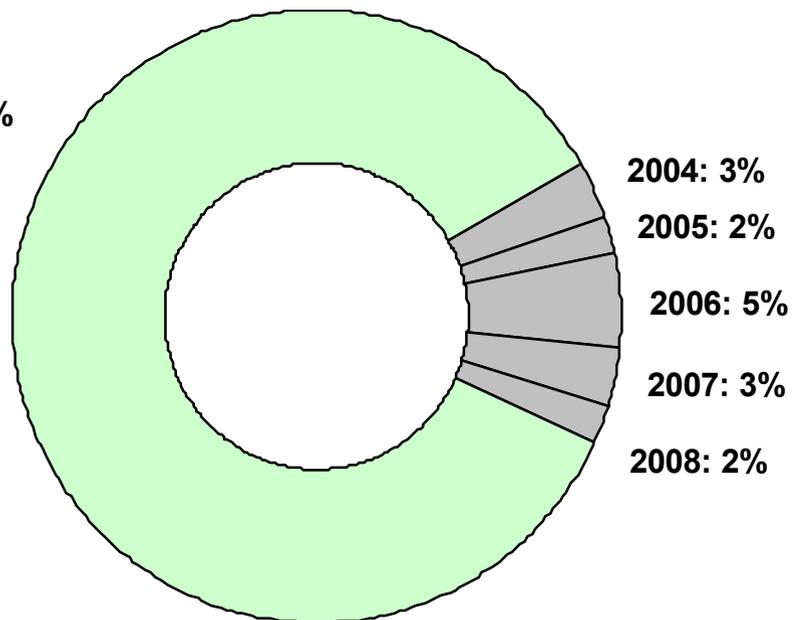
Stand: 31.12.2003; ohne Pécs, Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar; Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



## Laufzeitenstruktur der Mietverträge\*

Langfristige Mietverträge  
sichern Mieterlöse

2009 ff: 85%

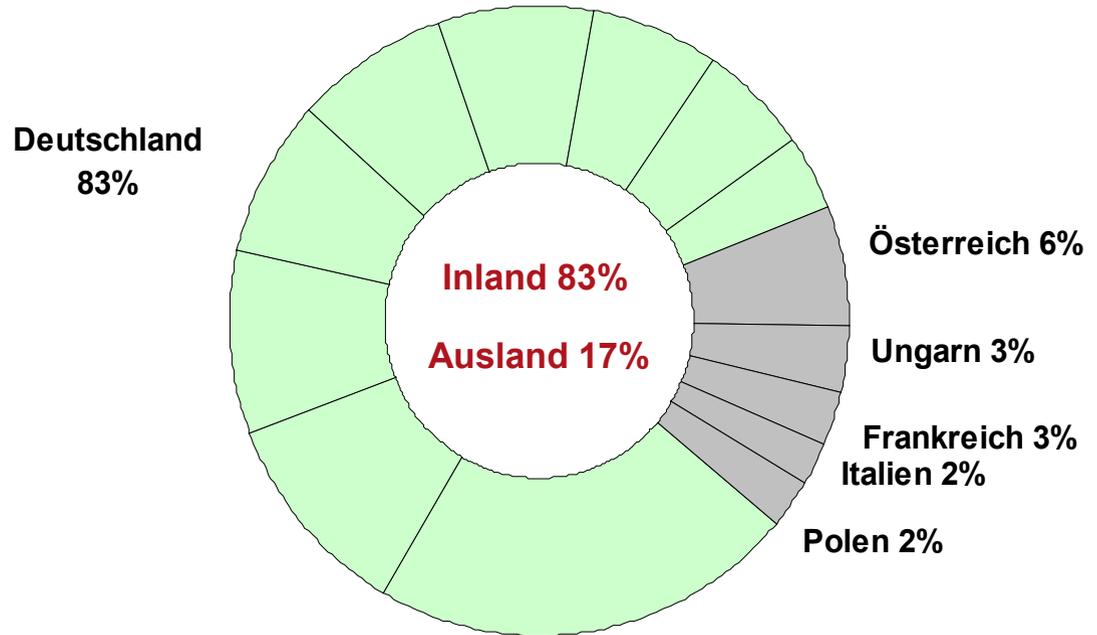


\* In % der Mieterlöse – ohne Pécs, Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar zum 31.12.2003



## Anteiliges Investitionsvolumen

Anteiliges Gesamtinvestitionsvolumen von 1,2 Mrd. €

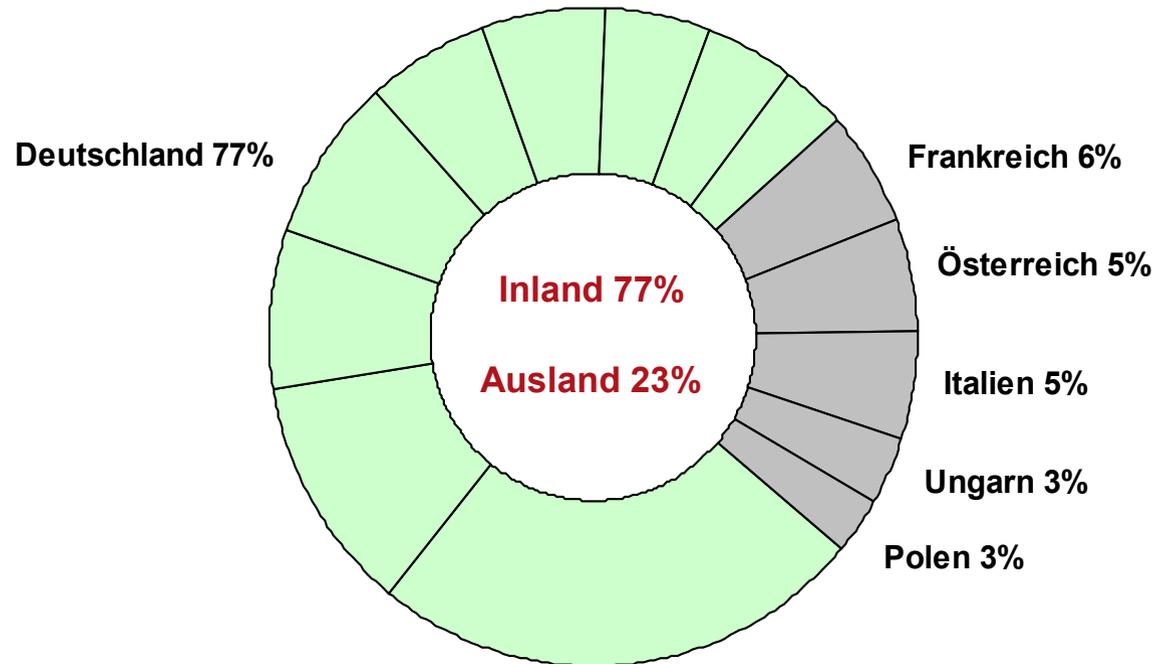


Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt

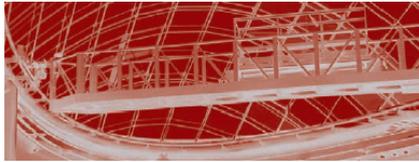


## Vermögensstruktur Investiertes Eigenkapital

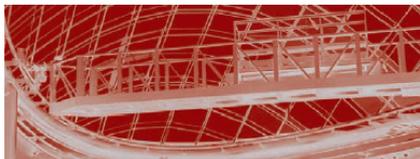
Investiertes Eigenkapital  
von 553 Mio. €



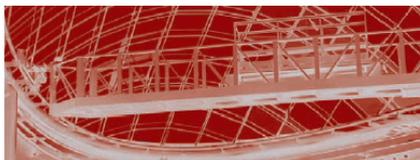
Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



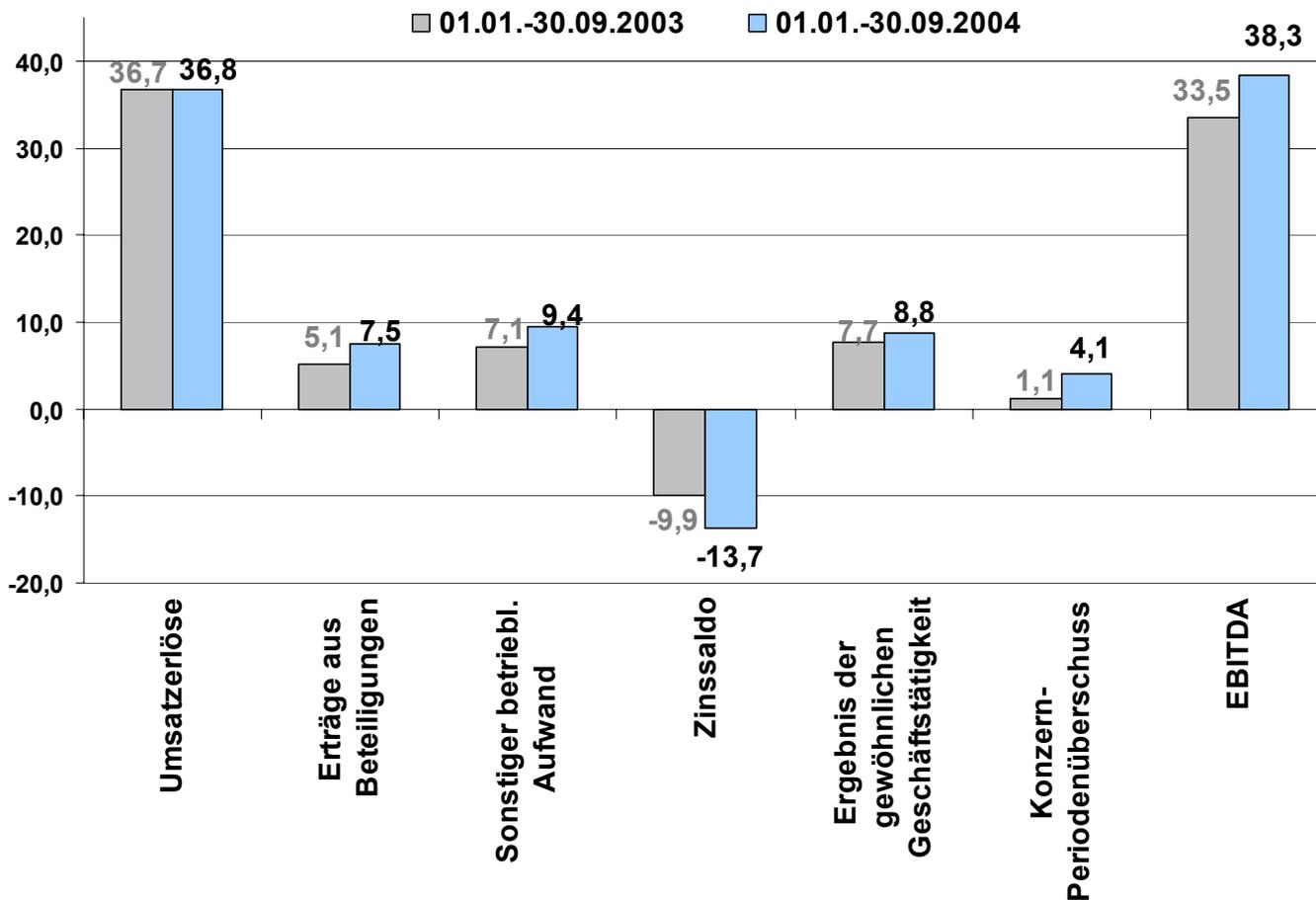
1. Unternehmen
2. Shoppingcenter
3. Finanzen
4. Ausblick
5. Shoppingcenter-Aktie
6. Anhang

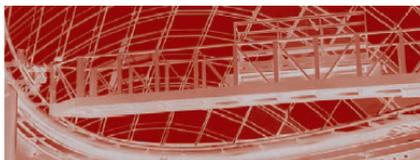


in Mio. €	31.12.2003	30.09.2004	Veränderung
Bilanzsumme	980,7	999,0	+2%
Anlagevermögen	851,8	866,5	+2%
Umlaufvermögen	127,0	132,1	+4%
Eigenkapital	535,7	503,1	-6%
Rückstellungen	27,5	31,9	+16%
Verbindlichkeiten	417,1	464,0	+11%



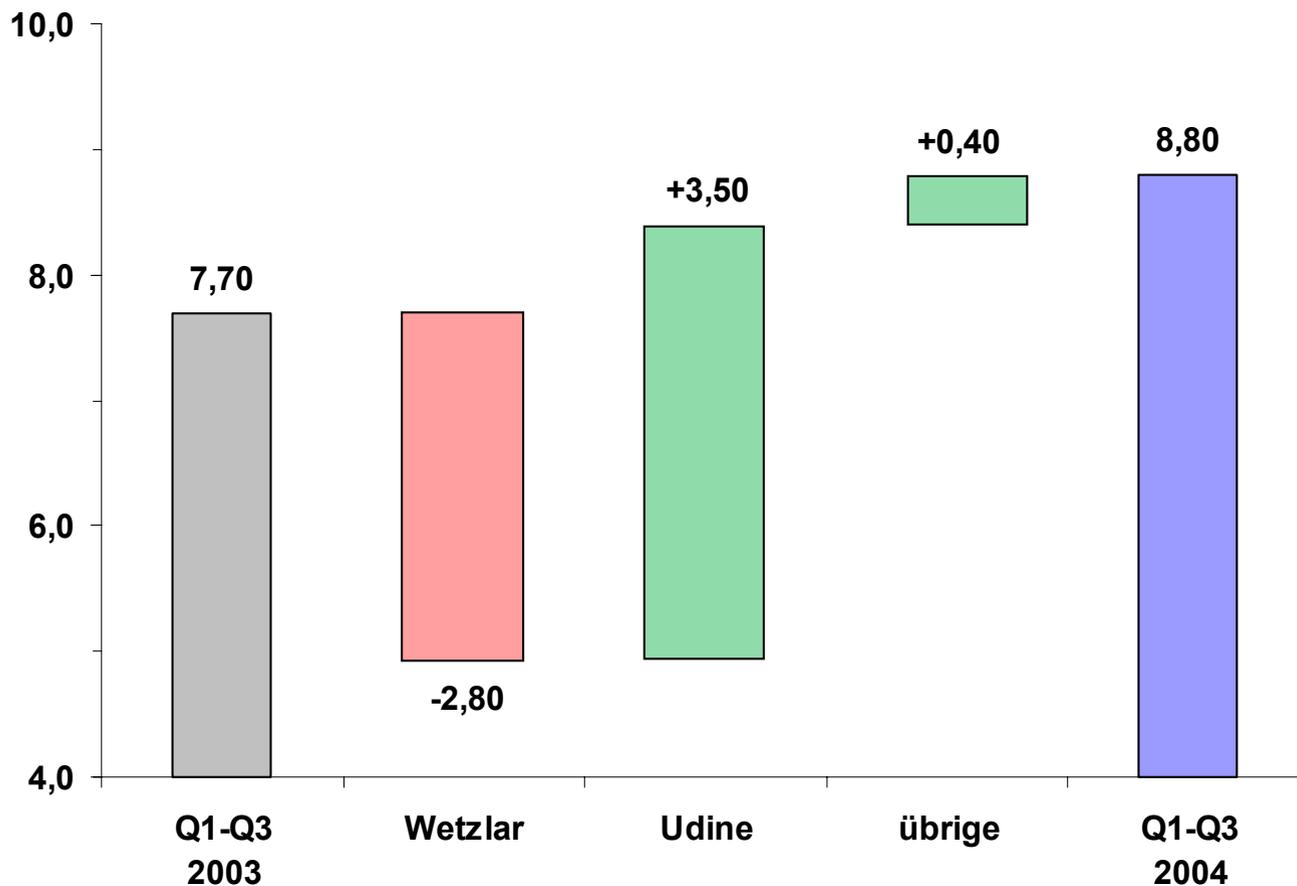
in Mio. €





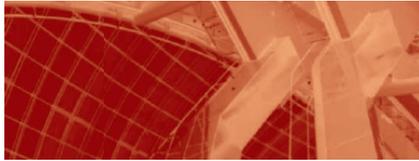
**Ergebnis-Brücke**  
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

in Mio. €

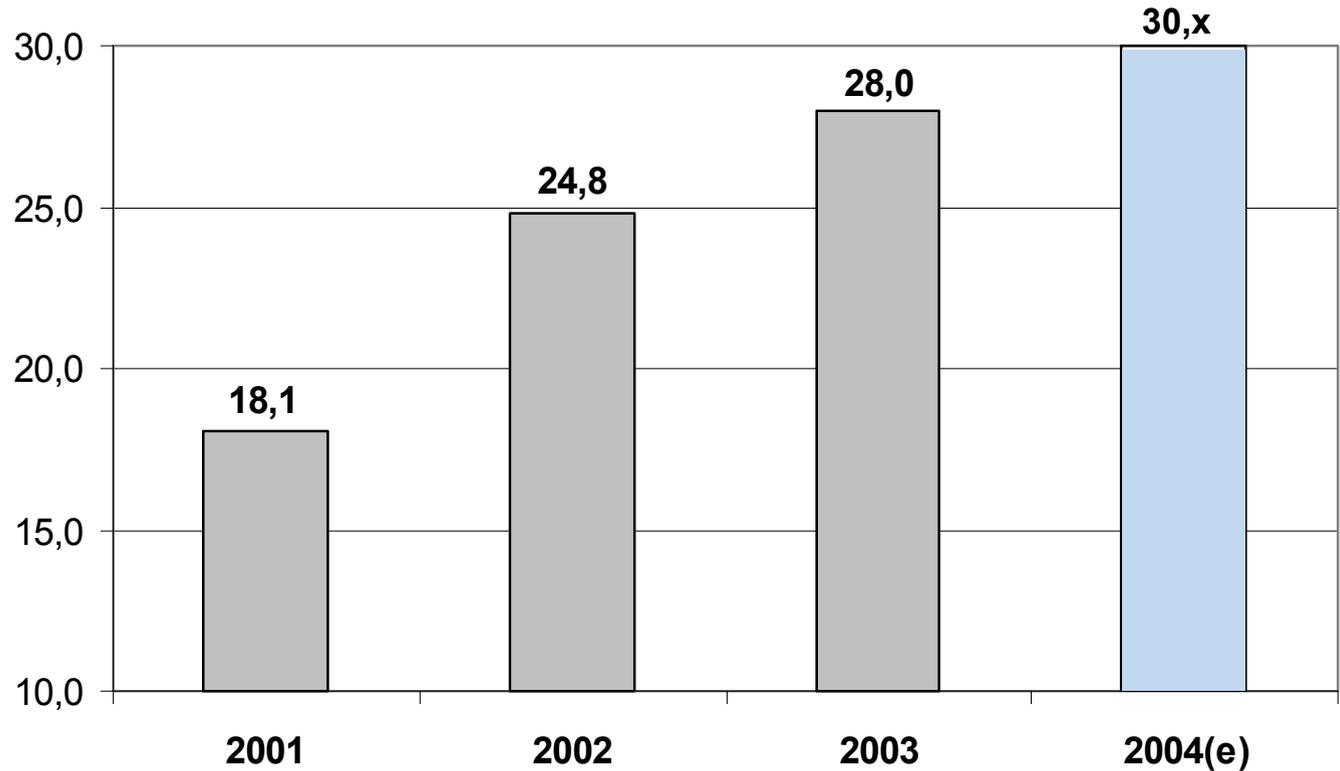




1. Unternehmen
2. Shoppingcenter
3. Finanzen
4. Ausblick
5. Shoppingcenter-Aktie
6. Anhang

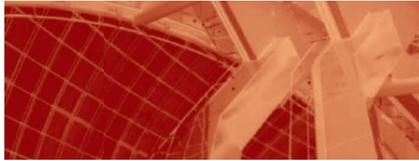


in Mio. €

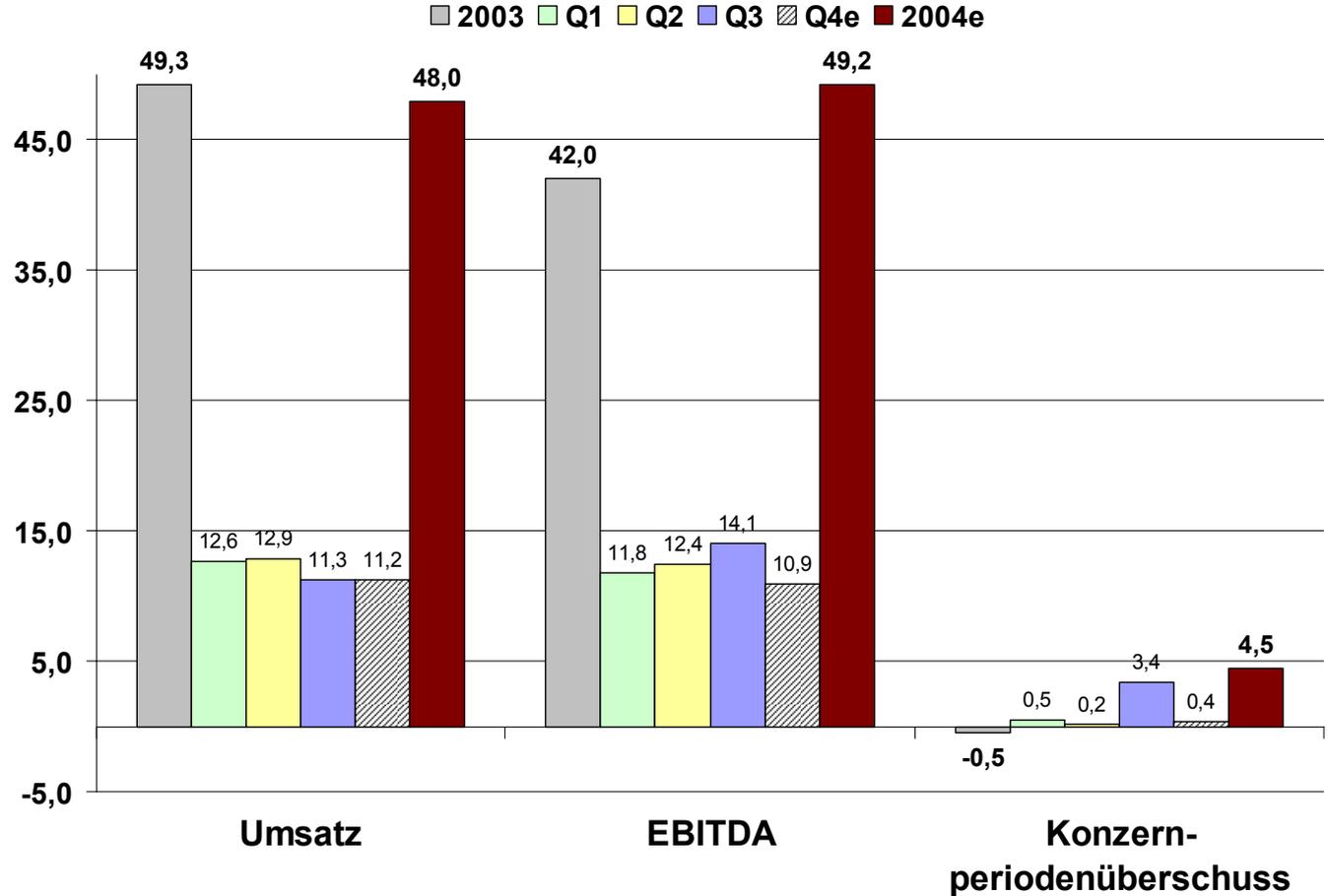


**Solides Wachstum des  
Free Cash Flow**

(e) = estimated/Schätzung



in Mio. €



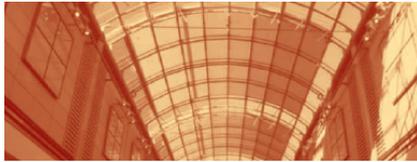
EBITDA-Anstieg von 28% für 2004 erwartet

Konzernperiodenüberschuss von 4,5 Mio. € erwartet

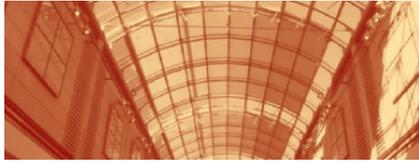


- Weitere Verbesserung der Ertragssituation
- Investitionsmaßnahmen plangemäß
- Neue Investments erst in 2005  
(30 Mio. € Liquiditätsreserve)
- Umstellung der Rechnungslegung auf IFRS
- Dividende auch für 2004 sicher

Hohe Vorvermietung



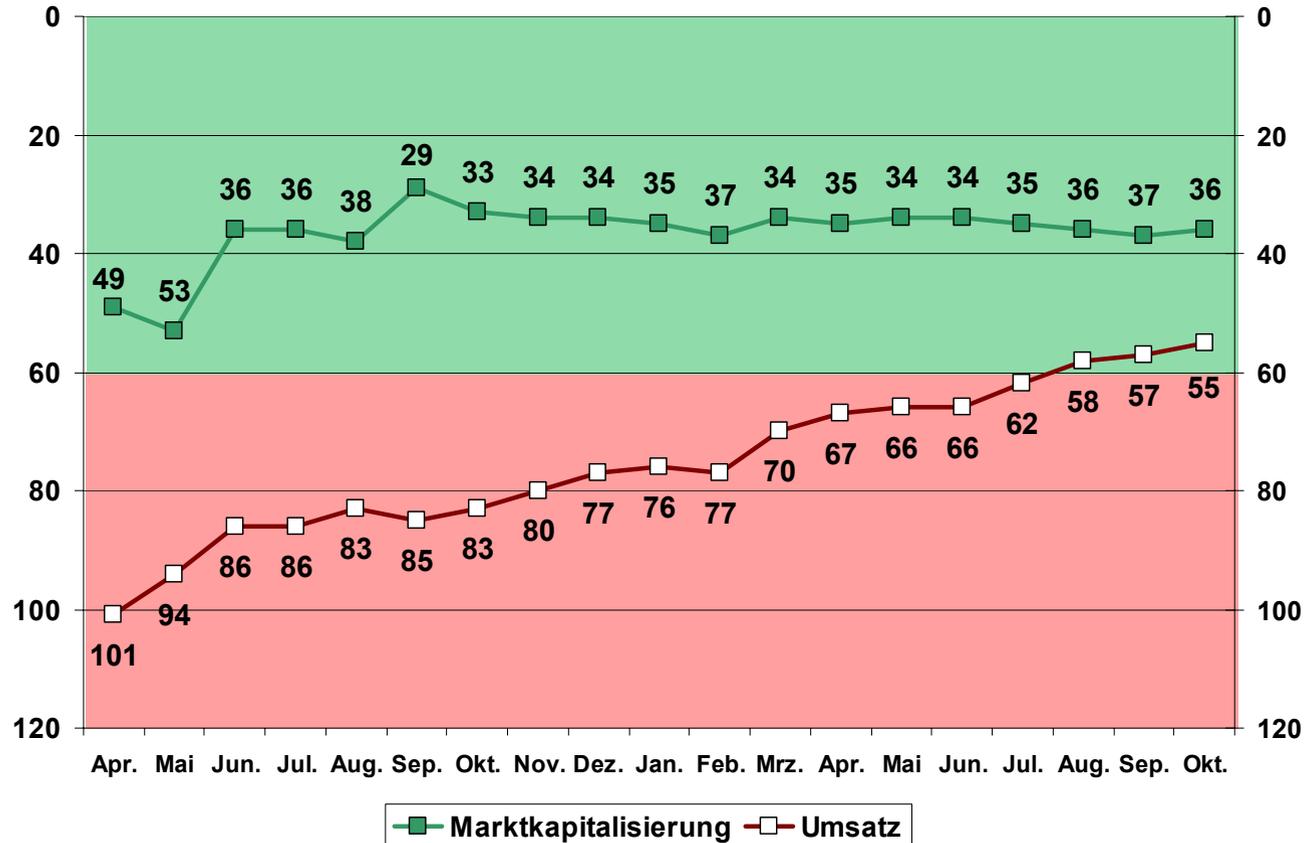
1. Unternehmen
2. Shoppingcenter
3. Finanzen
4. Ausblick
5. Shoppingcenter-Aktie
6. Anhang

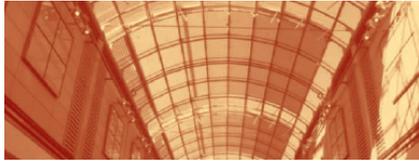


### Position

Marktkapitalisierung:  
Berechnung auf  
Monatsbasis

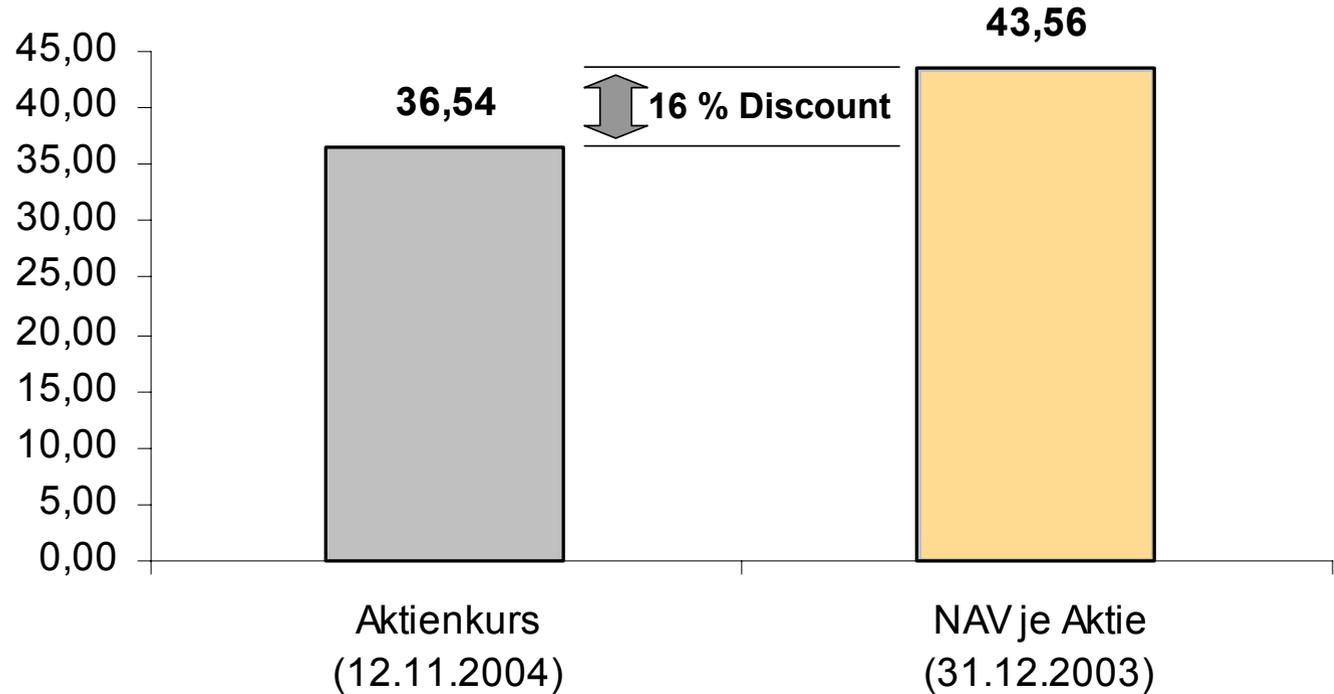
Börsenumsatz:  
Berechnung auf  
12-Monatsbasis

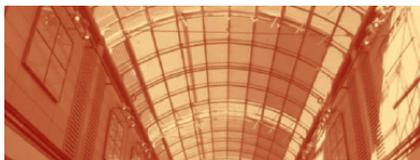
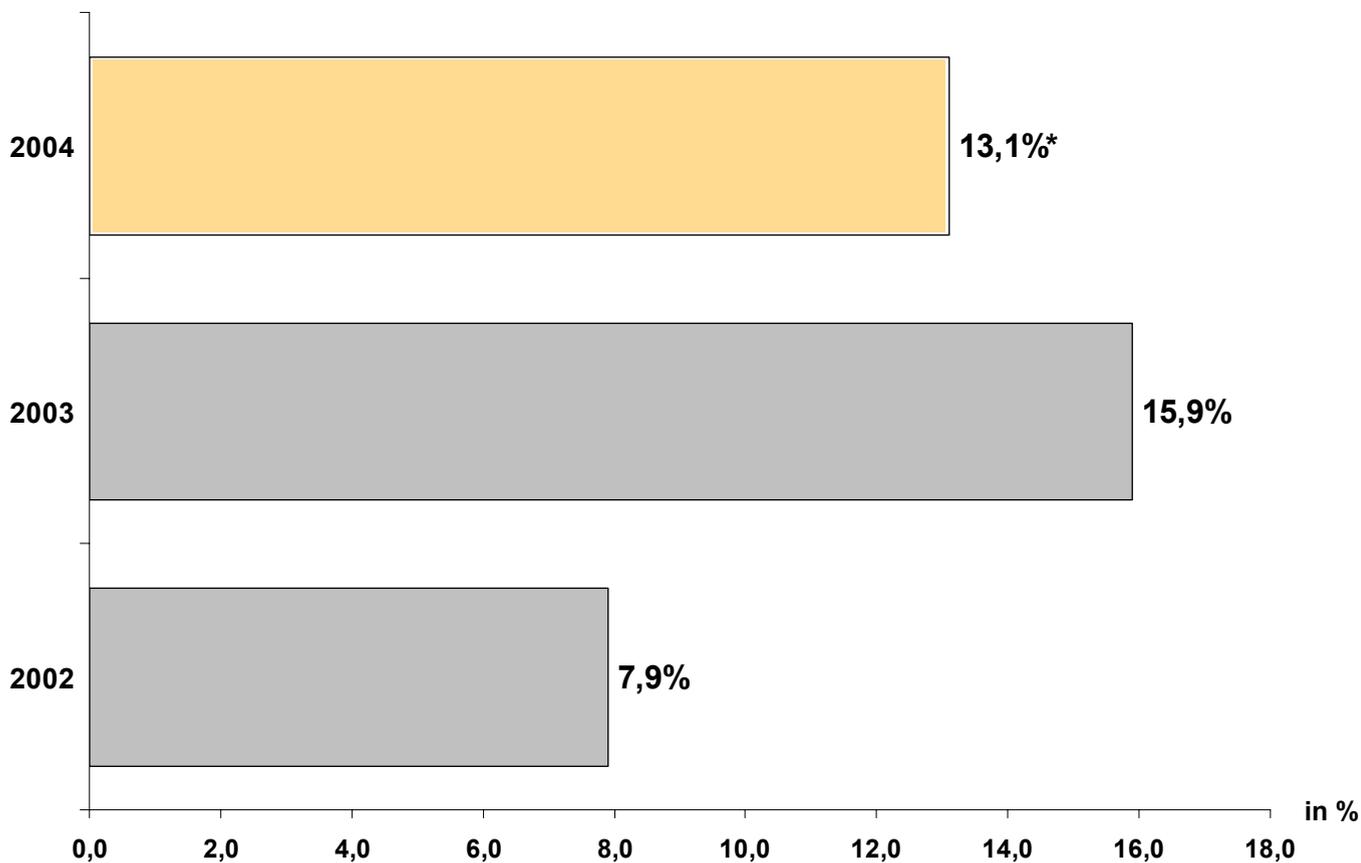




## Net Asset Value Discount

in €



**Performance**  
Jahresentwicklung inkl. Dividende**38,6 % Performance**  
seit 01.01.2002

\* Stand 16.11.2004



1. Unternehmen
2. Shoppingcenter
3. Finanzen
4. Ausblick
5. Shoppingcenter-Aktie
6. Anhang



## Shoppingcenter im Inland



### Inland Standort

### Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim

### Main-Taunus-Zentrum Frankfurt

### City-Galerie Wolfsburg

Beteiligung	92,8%	37,4%	89,0%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	64.000	93.900	30.000
Stellplätze	3.500	5.000	800
Anzahl Geschäfte	rd. 100	rd. 100	rd. 90
Vermietungsstand	100%	100%	100%
Einzugsgebiet	1,4 Mio. Einw.	2,2 Mio. Einw.	0,6 Mio. Einw.
Eröffnung/Modern.	Nov. 2002	Okt. 2001	Sept. 2001



## Shoppingcenter im Inland



### Inland Standort

### Altmarkt-Galerie Dresden

### City-Arkaden Wuppertal

### Allee-Center Hamm

Beteiligung	50,0%	72,0%	87,7%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	43.800	28.100	34.800
Stellplätze	520	650	1.290
Anzahl Geschäfte	rd. 100	rd. 90	rd. 80
Vermietungsstand	99%	100%	100%
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.	0,7 Mio. Einw.	1,0 Mio. Einw.
Eröffnung	Sept. 2002	Okt. 2001	März 1992



## Shoppingcenter im Inland



### Inland Standort

Beteiligung  
Mietfläche in m<sup>2</sup>  
Stellplätze  
Anzahl Geschäfte  
Vermietungsstand  
Einzugsgebiet  
Eröffnung

### Phoenix-Center Hamburg

50,0%  
39.000  
1.600  
rd. 110  
96%  
0,6 Mio. Einw.  
Sep. 2004

### Forum Wetzlar Wetzlar

65,0%  
34.300  
1.700  
rd. 110  
92%  
0,5 Mio. Einw.  
Feb. 2005

### City-Point Kassel

40,0%  
29.400  
200  
rd. 60  
100%  
0,8 Mio. Einw.  
Feb. 2002



## Shoppingcenter in Europa



### Ausland Standort

### Centro Commerciale Tuscia, Viterbo Italien

### Shopping Etrembières Annemasse Frankreich

### Pécs Árkád Pécs Ungarn

Beteiligung	99,9%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	15.200
Stellplätze	1.100
Anzahl Geschäfte	rd. 40
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,3 Mio. Einw.
Eröffnung	1998

Beteiligung	92,8%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	(8.000 +) 8.600
Stellplätze	1.000
Anzahl Geschäfte	rd. 50
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,8 Mio. Einw.
Eröffnung	1994

Beteiligung	50,0%
Mietfläche in m <sup>2</sup>	34.200
Stellplätze	850
Anzahl Geschäfte	rd. 130
Vermietungsstand	98%
Einzugsgebiet	0,5 Mio. Einw.
Eröffnung	März 2004



## Shoppingcenter in Europa



### Ausland Standort

Beteiligung	
Mietfläche in m <sup>2</sup>	
Stellplätze	
Anzahl Geschäfte	
Vermietungsstand	
Einzugsgebiet	
Eröffnung	

### Galeria Dominikanska Breslau Polen

	33,3%
	32.600
	920
	rd. 100
	100%
	1,0 Mio. Einw.
	2001

### City-Arkaden Klagenfurt Österreich

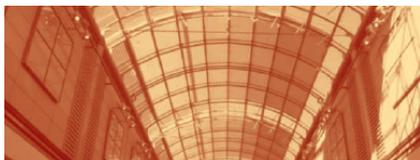
	50,0%
	30.000
	850
	rd. 120
	51%
	0,4 Mio. Einw.
	Frühjahr 2006



## Shoppingcenter Gesamtübersicht

Übersicht	Gesamt Ausland	Gesamt Inland	Gesamt Deutsche EuroShop AG
Mietfläche	120.600	397.300	<b>517.900</b>
Stellplätze	4.720	15.260	<b>19.980</b>
Anzahl Geschäfte	rd. 440	rd. 850	<b>1.290</b>
Vermietungsstand*	100%	99%	<b>99%</b>
Einzugsgebiet	3.0 Mio. Einw.	8,8 Mio. Einw.	<b>11,80 Mio. Einw.</b>

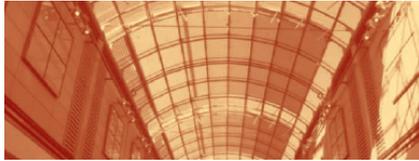
\* ohne Klagenfurt, Hamburg und Wetzlar



## Deutsche EuroShop AG

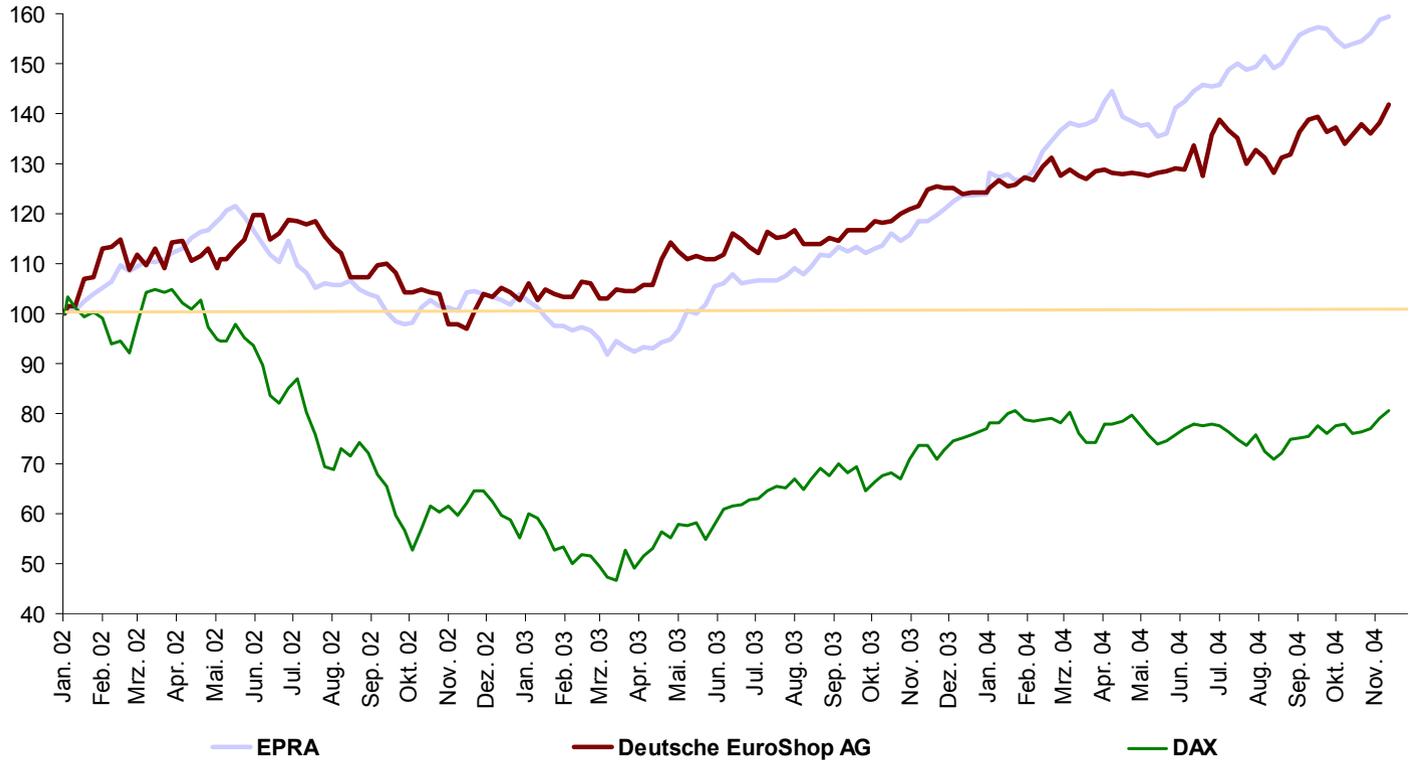
börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	20 Mio. €
Ausstehende Aktien	15.625.000 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende 2003 (18.06.2003)	1,92 €
52W Hoch	37,84 €
52W Tief	32,10 €
Kurs (12.11.2004)	36,54 €
Marktkapitalisierung	571 Mio. €
Ø Tagesumsatz 2004	18.000 Stück
Indizes	MDAX, EPRA, GPR 250, EPIX 30
Amtlicher Handel	Prime Standard Frankfurter Wertpapierbörse und XETRA
Freiverkehr	Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart
ISIN	DE 000 748 020 4
Ticker-Symbol	DEQ, Reuters: DEQGn.DE
Designated Sponsor	Seydler AG, Frankfurt

MarketCap > 500 Mio. €

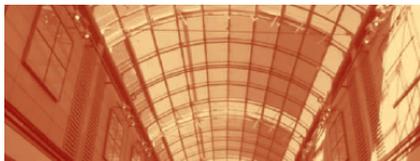


## Kursentwicklung vs. DAX und EPRA

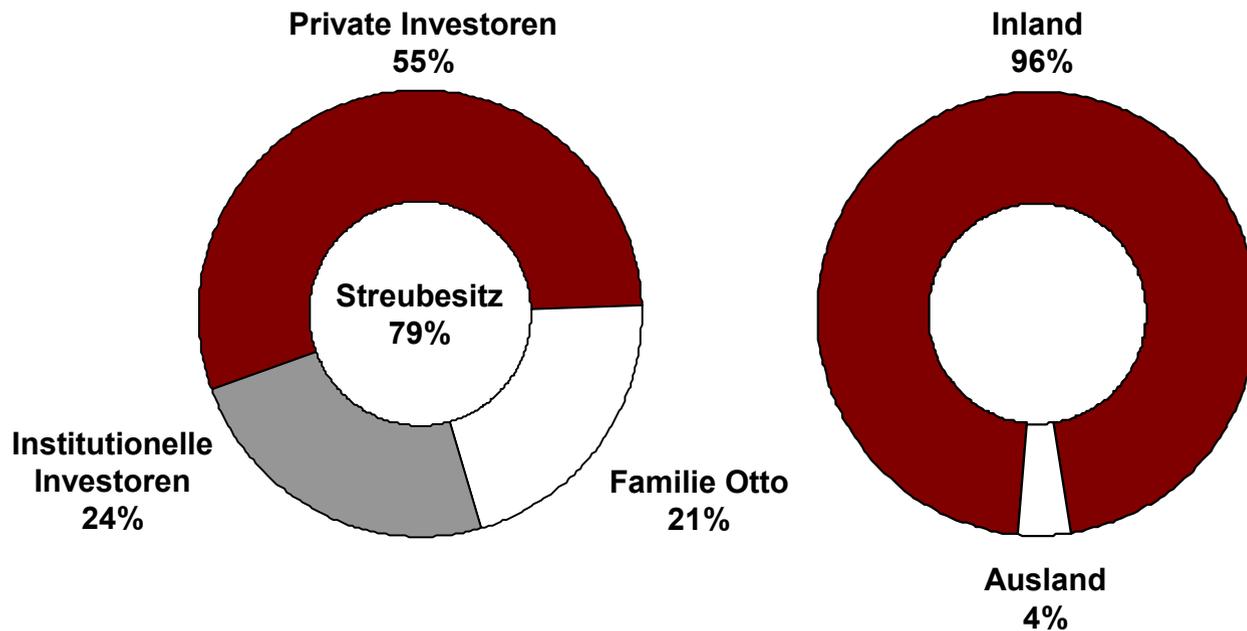
Indexierte Darstellung



im Vergleich von Januar 2002 bis 12. November 2004



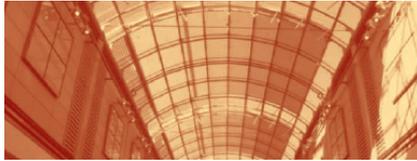
6.400 Aktionäre



Stand: November 2004

**DES**

Deutsche EuroShop AG



Coverage



HSBC Trinkaus & Burkhardt 



**2004**

**22.11.** Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

**2005**

**18.04.** Bilanzpresse- und Analystenkonferenz, Hamburg

**10.05.** Zwischenbericht 1. Quartal 2005

**23.06.** Hauptversammlung, Hamburg

**10.08.** Halbjahresbericht 2005

**10.11.** Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2005



## **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