

DES

Deutsche EuroShop AG

Präsentation zur Initiative Immobilien-Aktie
am 23. Oktober 2003 in Frankfurt



Forum Wetzlar



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





Equity Story

- Beteiligung an 13 Shoppingcentern in Deutschland (9), Frankreich (1), Italien (2) und Ungarn (1) in Innenstadtlage und an etablierten Standorten

	Insgesamt	Deutsche EuroShop
Mietfläche	484.500 m ²	314.600 m ²
Ladeneinheiten	rd. 1.130	
Investitionsvolumen	1,77 Mrd. €	1,15 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	109 Mio. €	71,16 Mio. €

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


- **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



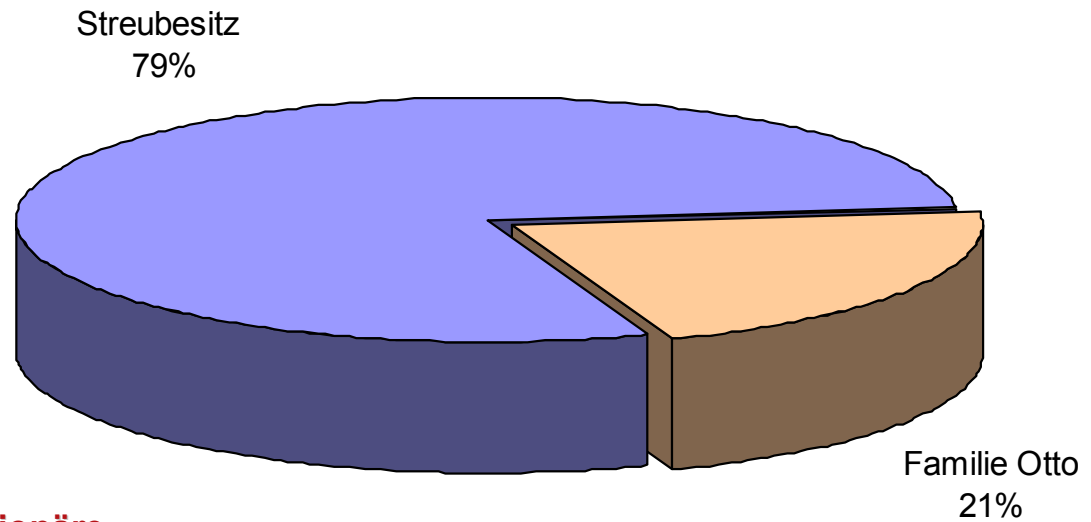


- Free Cash Flow basierte Dividendenpolitik – Rendite aktuell 6% n. St.
- Operative Ergebnisverbesserung um 11% für 2003 gegenüber Vorjahr
- EK-Quote des Konzerns bei 55% (Plan: dauerhaft >45%)
- Unabhängiges Management mit langjähriger Erfahrung im Shoppingcenterbereich
- Anlagefokus: 75% Deutschland / 25% europäisches Ausland
- Risikostreuung durch Vielzahl von Objekten und diversifizierten Mieterbesatz
- Total Expense Ratio (TER) <0,5% vom Eigenkapital

- 
- 15.04.2003** Aufnahme in den Prime Standard
- 11.06.2003** Deutsche Bank reduziert Anteil von 45 % auf 23 %
- 30.06.2003** Ende des Geschäftsbesorgungsvertrages 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
- 17.09.2003** Deutsche Bank veräußert restlichen Anteil vollständig
- 01.10.2003** Beteiligung am Forum Wetzlar



Aktionärsstruktur



**5.750 Aktionäre,
davon 210 Institutionelle,
die 40 % der Aktien halten**

Stand: 15. Oktober 2003



Shoppingcenter

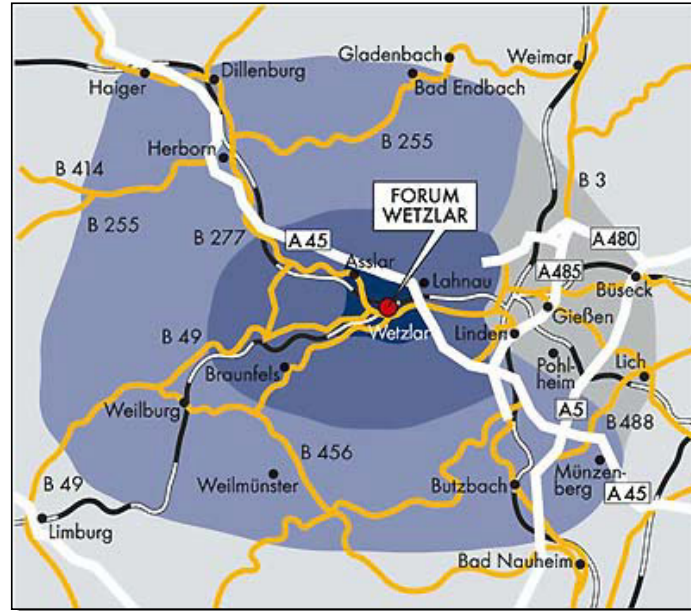


Beteiligung DES	65 %
Mietfläche in m ²	34.300
davon Verkaufsfläche in m ²	23.000
Stellplätze	1.700

Anzahl der Geschäfte	rd. 110
Vermietungsstand	52 %
Einzugsgebiet	530.000 Einwohner
Geplante Eröffnung	Frühjahr 2005



Forum Wetzlar Makroplan - Einzugsgebiet

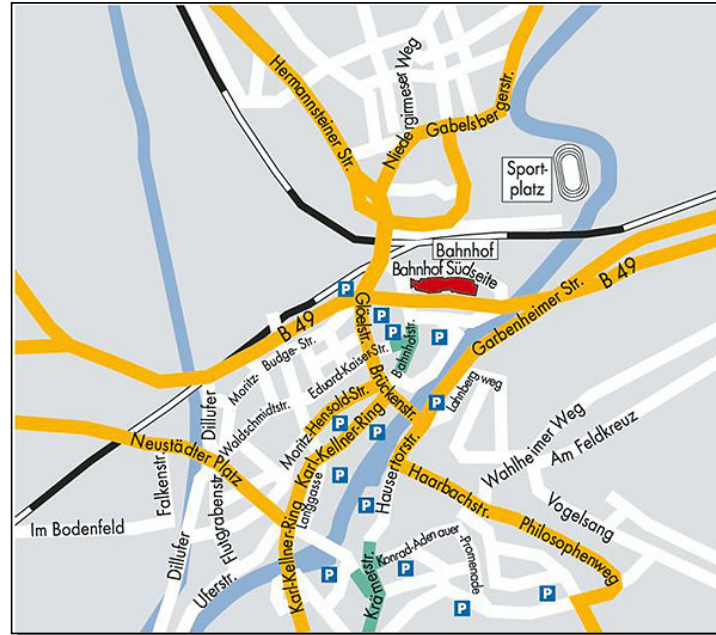


Einwohner im
45-Minuten-Einzugsgebiet ca. 530.000



Forum Wetzlar

Mikroplan – Innenstadtlage



- zentrale Innenstadtlage
- an der wichtigen Hauptverkehrsachse Gießen-Limburg gelegen
- Optimale Verkehrsanbindung für Autofahrer
- Busstation und Bahnhof 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 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



Shoppingcenter im Inland



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	
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. 70
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	0,8 Mio. Einw.
Eröffnung	Feb. 2002



Shoppincenter im Inland



Inland	
Standort	
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

Altmarkt-Galerie	
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

Phoenix-Center	
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

Forum Wetzlar	
Wetzlar	
Beteiligung	65,0%
Mietfläche in m ²	34.300
Stellplätze	1.700
Anzahl Geschäfte	110
Vermietungsstand	52%
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	Pécs Arkád Pécs Ungarn
Beteiligung	50,0%
Mietfläche	34.200
Stellplätze	850
Anzahl Geschäfte	rd. 130
Vermietungsstand	95%
Einzugsgebiet	0,5 Mio. Einw.
Eröffnung	Frühjahr 2004

Übersicht	Gesamt Ausland
Mietfläche	86.600
Stellplätze	4.450
Anzahl Geschäfte	rd. 270
Vermietungsstand*	100%
Einzugsgebiet	1,9 Mio. Einw.

Gesamt Inland	
	397.800
	15.260
	rd. 860
	99%
	8,8 Mio. Einw.

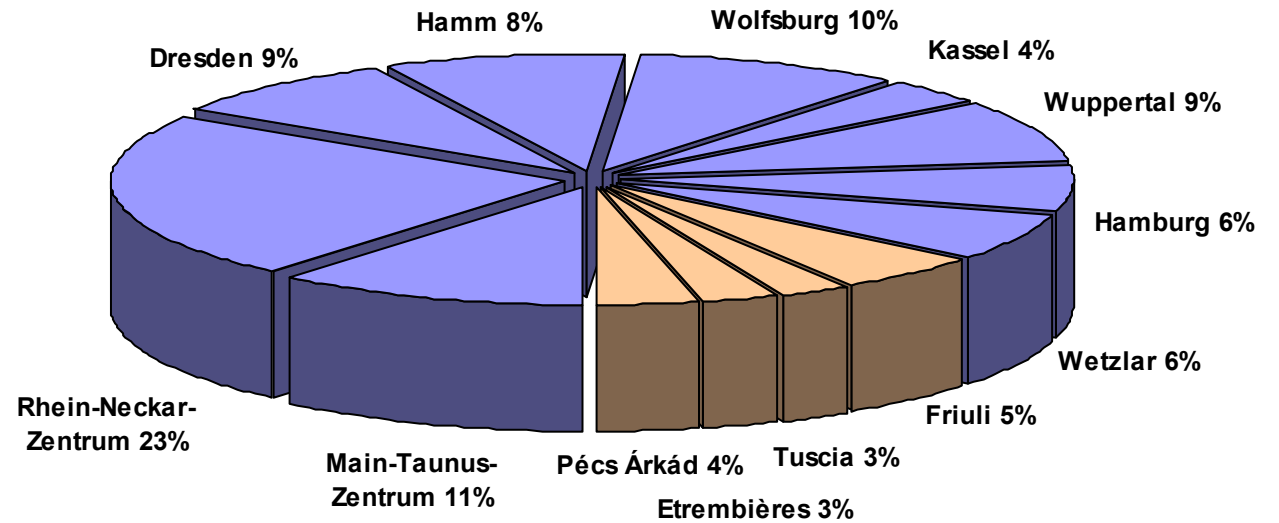
Gesamt Deutsche EuroShop AG	
	484.400
	19.710
	1.130
	99%
	10,7 Mio. Einw.

* ohne Hamburg, Wetzlar und Pécs



Anteiliges Investitionsvolumen

Inland 86%



International 14%

Das anteilige Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 1,15 Mrd. €

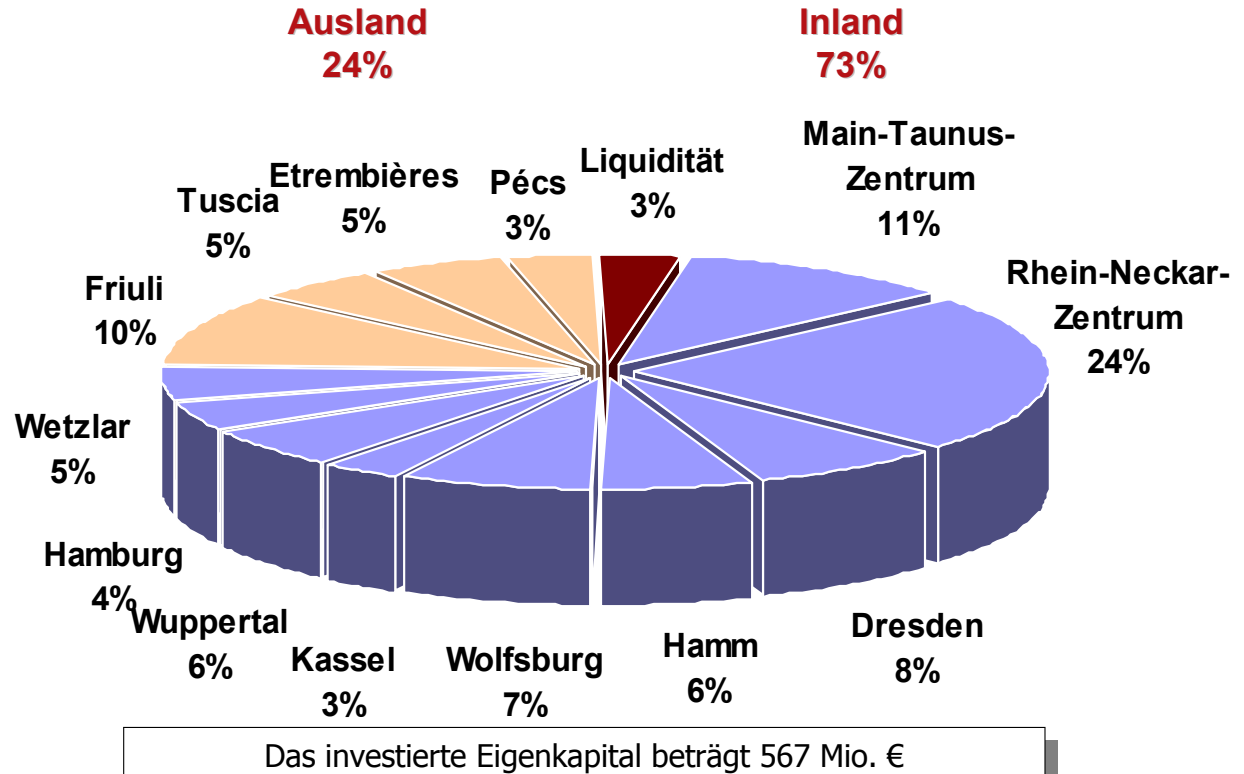
Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Vermögensstruktur

Investiertes Eigenkapital

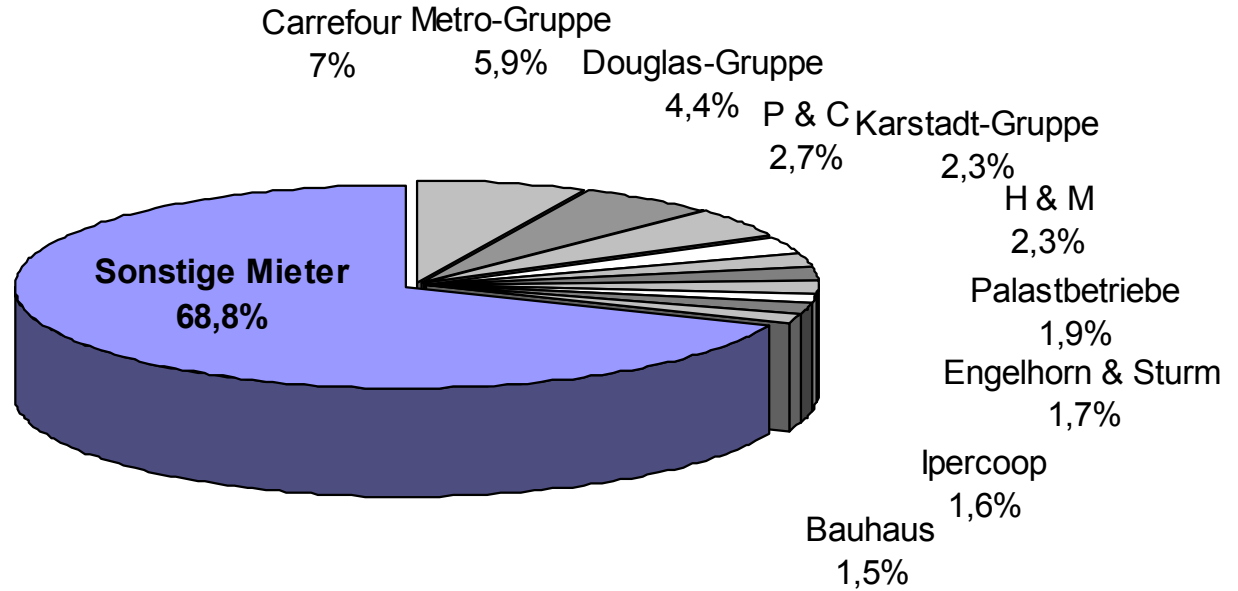


Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



Mieterstruktur

Die 10 größten Mieter: Mieterlösanteil



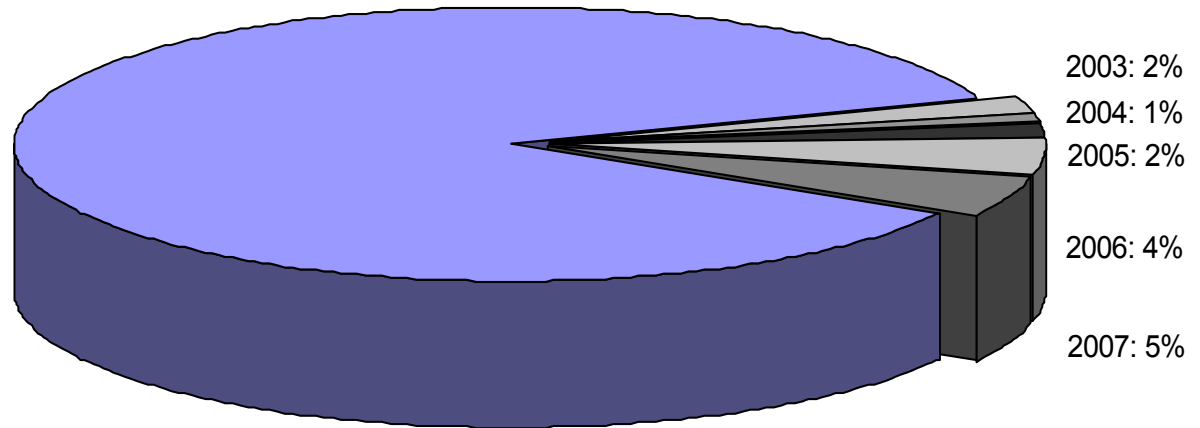
Mieterlösanteil gesamt 31,2 %

Rundungsdifferenzen rechnerisch bedingt



Laufzeitenstruktur der Mietverträge*

2008 ff: 86%



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



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%



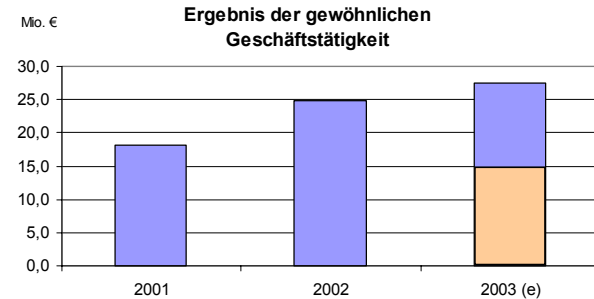
Kennzahlen der AG

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



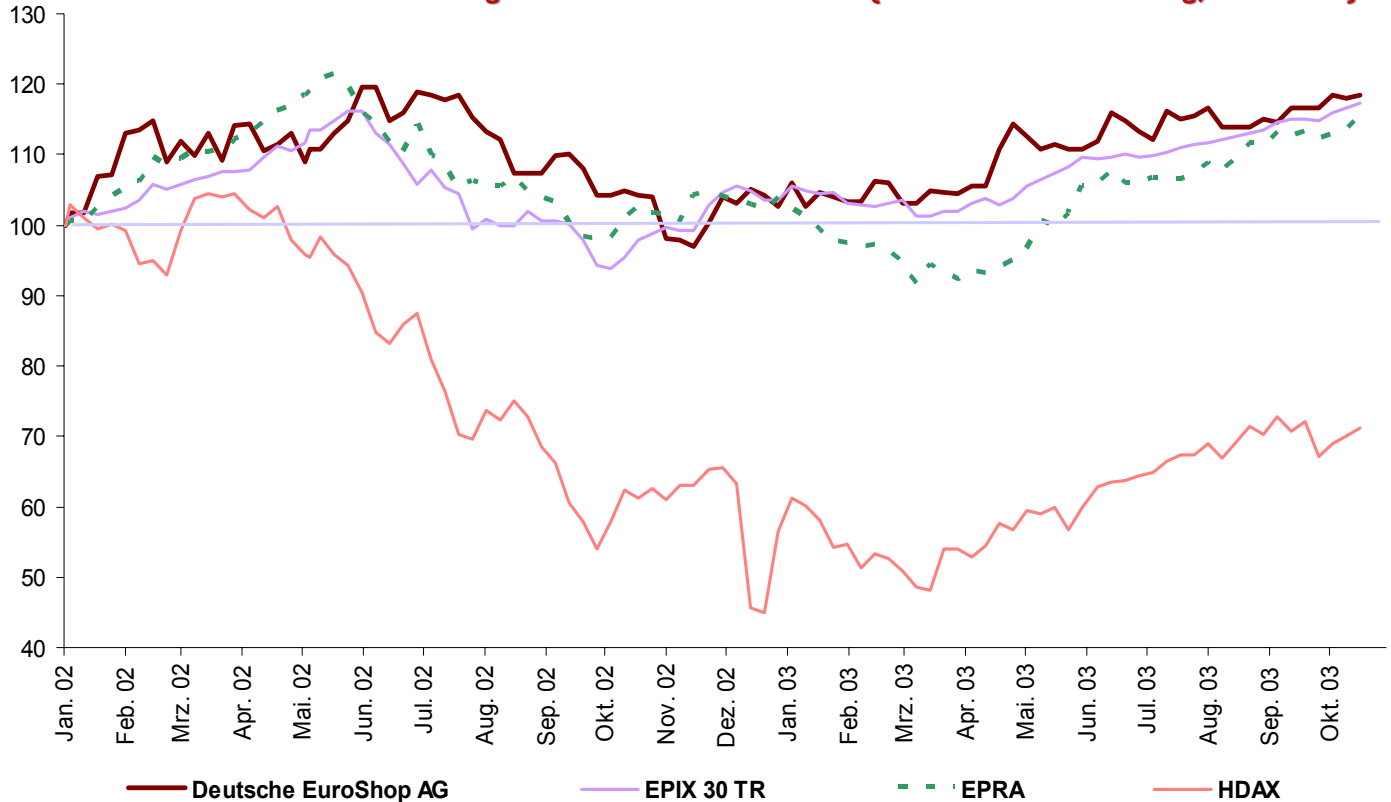
Aktie



Deutsche EuroShop AG

vs. HDAX, EPRA u. EPIX-30 TR

im Vergleich Jan. 2002-Okt. 2003 (indexierte Darstellung, Basis 100)

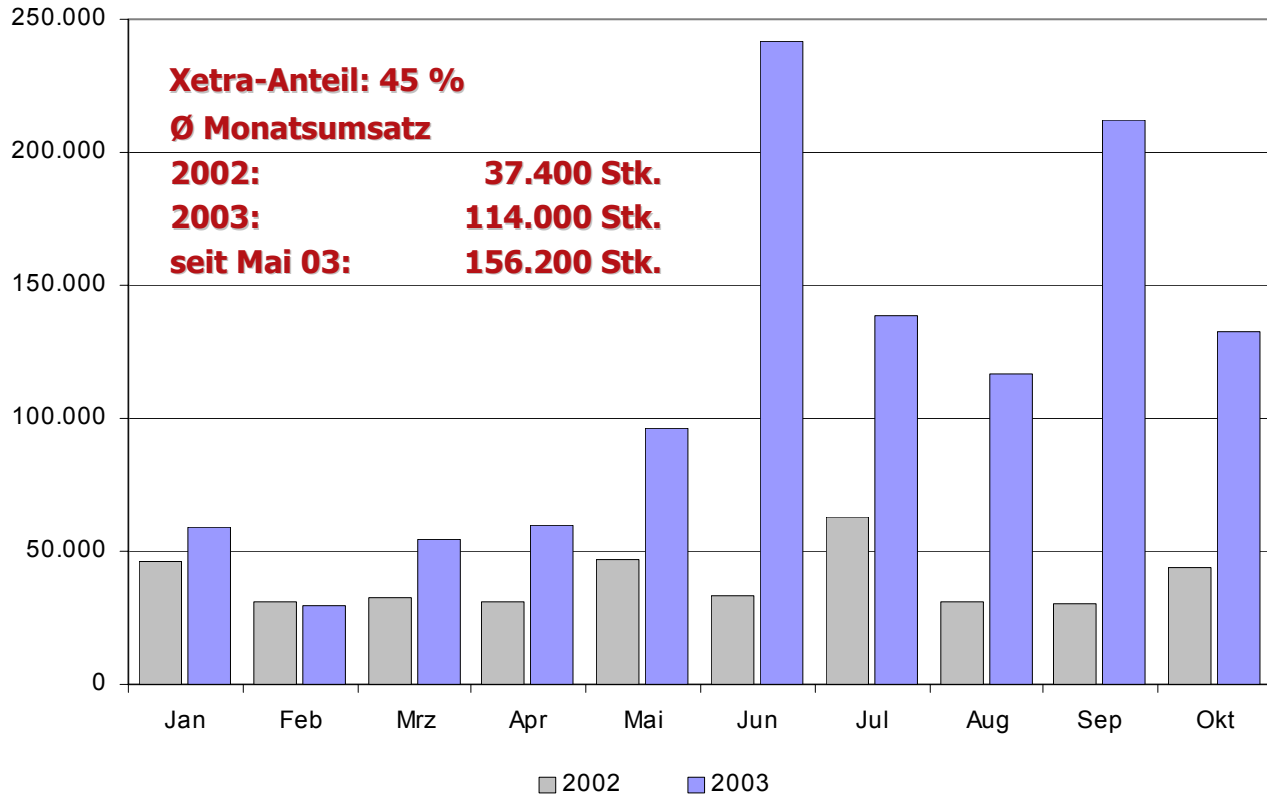


Stand: 17. Oktober 2003

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Aktienumsätze



Xetra-Anteil: 45 %

Ø Monatsumsatz

2002: 37.400 Stk.

2003: 114.000 Stk.

seit Mai 03: 156.200 Stk.

Monatlicher Turnover/MarketCap = 1 %
 MDAX-Niveau ab 200.000 Stk. monatlich (=Juni 2003)

Stand: 17. Oktober 2003

**2003**

- 26.11.2003 German Midcap Conference, Frankfurt am Main
- 28.11.2003 Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2003
- 01.12.2003 Seydler Immobilien-Tag, Frankfurt am Main

2004

- 29.03.2004 Deutsche Bank German Corporate Conference, Frankfurt am Main
- 20.04.2004 Bilanzpresse- und Analystenkonferenz, Hamburg
- 25.05.2004 Zwischenbericht 1. Quartal 2004
- 17.06.2004 Hauptversammlung, Frankfurt am Main
- 17.08.2004 Halbjahresbericht 2004
- 16.11.2004 Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2004



Anhang



Deutsche EuroShop AG

börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	20 Mio. €
Ausstehende Aktien	15.625.000 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende 2002 (19.06.2003)	1,92 €
Höchstkurs 2003	33,80 €
Tiefstkurs 2003	29,65 €
Kurs (17.10.2003)	32,19 €
Marktkapitalisierung	503 Mio. €
Indizes	SDAX, Classic All Share, Prime All Share, GPR 250, 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

