

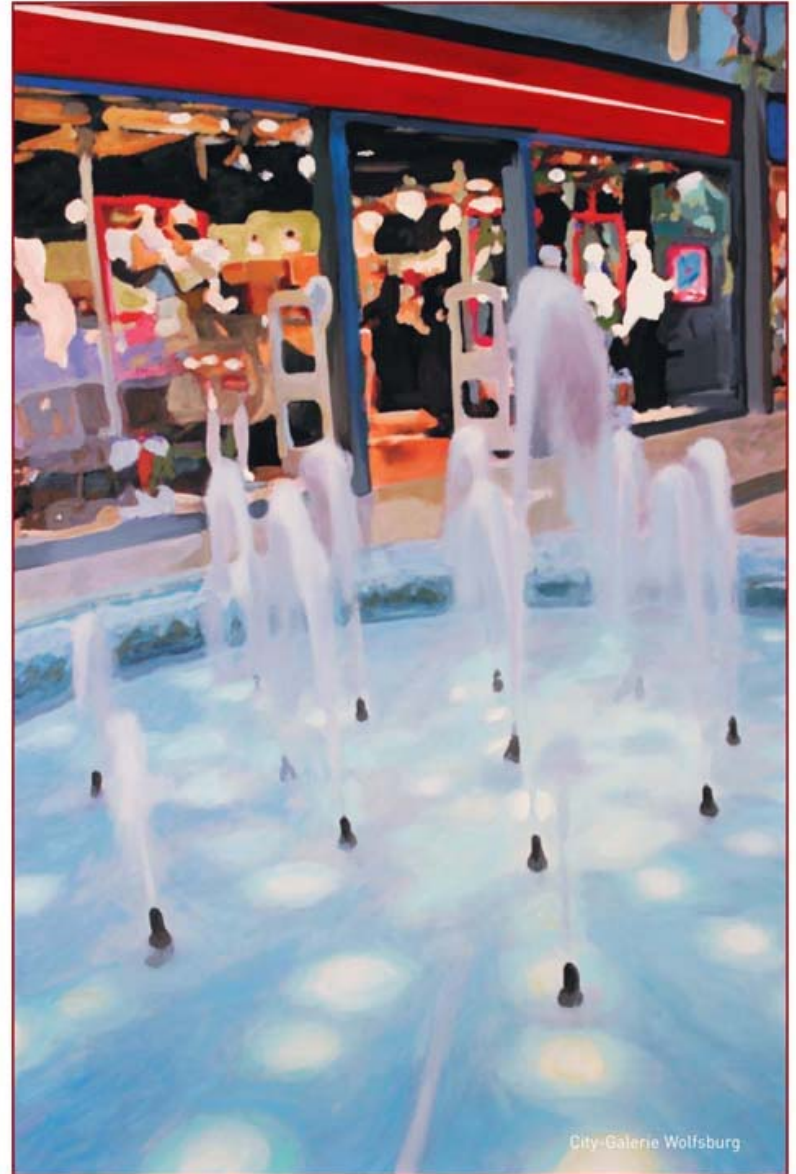
The Art of Shopping

# Unternehmenspräsentation

Januar 2006

The Art of Shopping

## Unternehmen



## Equity Story

### Pure Player

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

## Auf einen Blick

16 Center:  
14 in Betrieb  
2 im Bau

- Beteiligung an 16 Shoppingcentern in Innenstadtlage und an etablierten Standorten – elf in Deutschland und je eines in Frankreich, Italien, Österreich, Polen und Ungarn

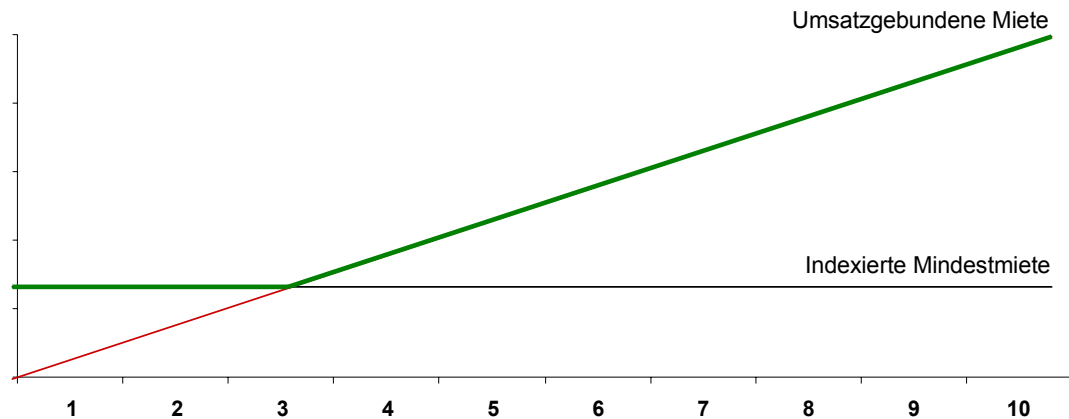
	Insgesamt	Deutsche EuroShop
▪ Mietfläche	581.500 m <sup>2</sup>	380.000 m <sup>2</sup>
Ladeneinheiten	rd. 1.450	
Investitionsvolumen	2,1 Mrd. €	1,4 Mrd. €
Mietvolumen p.a.	141 Mio. €	91 Mio. €

- Vermietungsstand > 99 %
- Professionelles Centermanagement durch externe, langjährig erfahrene Gesellschaften wie die ECE – Europas Marktführer auf diesem Gebiet

## Mietverträge

### Standardisiertes Mietensystem

### Beteiligung am Umsatzwachstum des Einzelhandels



- Standardisierte Verträge:
  - 10 Jahre Laufzeit
  - keine Kündigungsmöglichkeit
  - Umsatzgebundene Miete
  - indexierte Mindestmieten (Lebenshaltungskostenindex), Anpassungen nur nach oben
- Ø Miete per m<sup>2</sup>: 20 - 25 €
- Ø Umsatz per m<sup>2</sup>: 4.300 €
- Verhältnis Miete/Umsatz: 6,5 - 8,5 %

## Auf einen Blick

- Dividendenrendite aktuell 4,1 % nach Steuern
- Rating: Portfolio als sehr gut (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei 50% (Plan: dauerhaft >45%)

Millionen €	2003	2004	Q1 2005	Q2 2005	Q3 2005	2005e
Umsatzerlöse	57.88	61.42	17.41	17.77	18.15	71-72
EBIT	40.52	50.68	13.84	14.55	14.54	56-58
EBT vor Neubewertung	22.33	30.17	7.20	8.06	7.64	30-32
EBT	27.88	38.18	7.05	7.47	7.56	
Gewinn je Aktie (€)	1.22	1.78	0.28	0.29	0.30	
Free Cash Flow je Aktie (€)	1.79	1.96				1.91
Dividende je Aktie (€)	1.92	1.92				2.00
NAV je Aktie (€)	43.68	43.96				

## Ziele

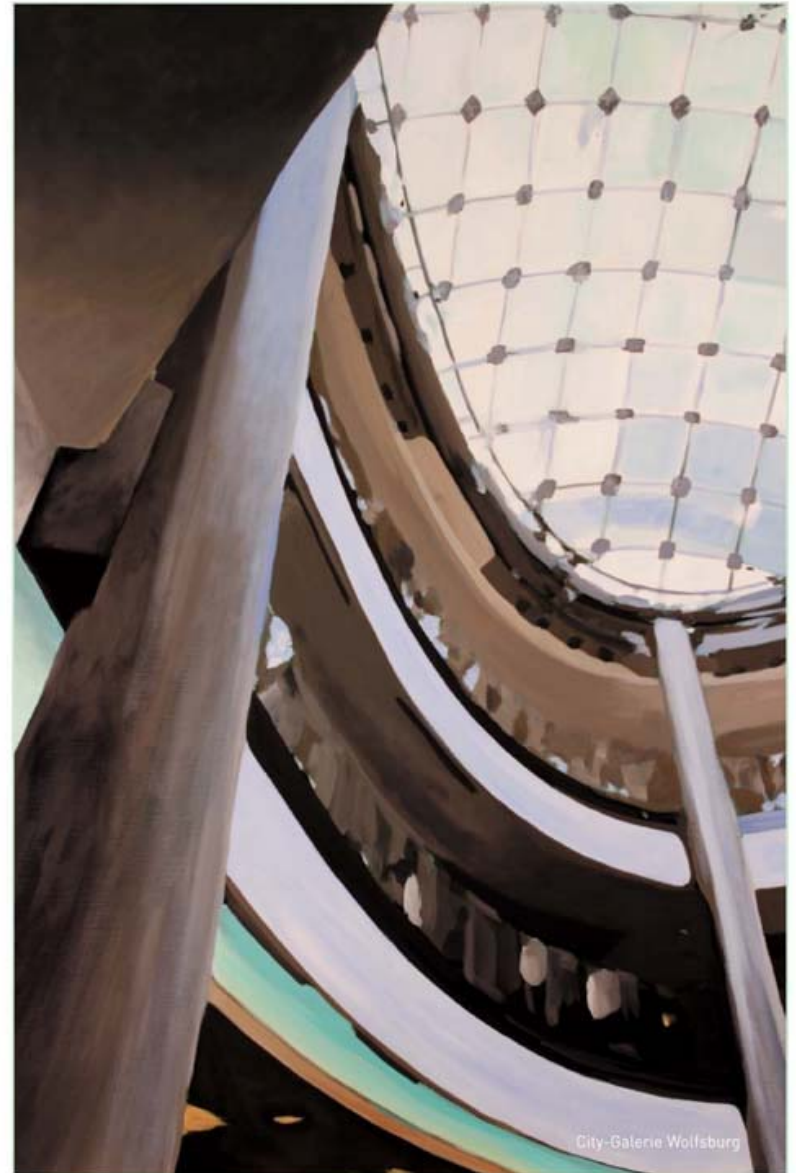
**Fokus auf NAV und  
Dividende**

**Kontinuierliches  
Wachstum**

- Langfristige Steigerung des Net Asset Value
- “buy & hold”-Strategie
- Dauerhaft attraktive Dividenden
- Investment-Fokus: Deutschland und bis zu 25 % Europa
- Expansion des Portfolios um jährlich 10 %
  - durch die Akquisition neuer Shoppingcenter
  - durch die Erhöhung bestehender Beteiligungen

The Art of Shopping

## Shoppingcenter





## Standorte in Europa



## Shoppingcenter im Inland



### Main-Taunus-Zentrum

Frankfurt

43,1 %

102.000

4.000

rd. 100

100 %

2,2 Mio. Einwohner

1964/Sep. 2004



### Rhein-Neckar-Zentrum

Viernheim

99,8 %

64.000

3.800

rd. 100

100 %

1,2 Mio. Einwohner

1972/Nov. 2002



### Altmarkt-Galerie

Dresden

50,0 %

43.800

520

rd. 100

99 %

1,0 Mio. Einwohner

Sep. 2002

**Standort**

**Beteiligung**

**Mietfläche in m<sup>2</sup>**

**Stellplätze**

**Anzahl Geschäfte**

**Vermietungsstand**

**Einzugsgebiet**

**Eröffnung / Umbau**

## Shoppingcenter im Inland



**Phoenix-Center**

**Hamburg**



**Allee-Center**

**Hamm**



**Forum**

**Wetzlar**

<b>Standort</b>			
<b>Beteiligung</b>	50,0 %	87,7 %	65,0 %
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	39.000	34.800	34.300
<b>Stellplätze</b>	1.600	1.290	1.700
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 110	rd. 80	rd. 110
<b>Vermietungsstand</b>	96 %	100 %	100 %
<b>Einzugsgebiet</b>	0,6 Mio. Einwohner	1,0 Mio. Einwohner	0,5 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung / Umbau</b>	Sep. 2004	1992/Mar. 2000	Feb. 2005

## Shoppingcenter im Inland



### City-Galerie

#### Wolfsburg

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



### Rathaus-Center

#### Dessau

<b>Beteiligung</b>	94,9 %
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	30.000
<b>Stellplätze</b>	850
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 80
<b>Vermietungsstand</b>	98 %
<b>Einzugsgebiet</b>	0,4 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung / Umbau</b>	Sep. 1995



### City-Point

#### Kassel

<b>Beteiligung</b>	40,0 %
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	29.400
<b>Stellplätze</b>	200
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 60
<b>Vermietungsstand</b>	100 %
<b>Einzugsgebiet</b>	0,8 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung / Umbau</b>	Feb. 2002

## Shoppingcenter im Inland



### City-Arkaden

#### Wuppertal



### Stadt-Galerie

#### Hameln

<b>Standort</b>		
<b>Beteiligung</b>	72,0 %	94,9 %
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	28.100	25.500
<b>Stellplätze</b>	650	500
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 90	rd. 90
<b>Vermietungsstand</b>	100 %	50 %
<b>Einzugsgebiet</b>	0,7 Mio. Einwohner	0,4 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung</b>	Okt. 2001	Frühjahr 2008

## Shoppingcenter in Europa



**Árkád**  
Pécs, Ungarn



**Galeria Dominikanska**  
Breslau, Polen



**City-Arkaden**  
Klagenfurt, Österreich

<b>Standort</b>			
<b>Beteiligung</b>	50,0 %	33,3 %	50,0 %
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	34.200	32.600	30.000
<b>Stellplätze</b>	850	920	850
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 130	rd. 100	rd. 120
<b>Vermietungsstand</b>	100 %	100 %	100 %
<b>Einzugsgebiet</b>	0,5 Mio. Einwohner	1,0 Mio. Einwohner	0,4 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung</b>	2004	2001	März 2006

**Shoppingcenter  
in Europa**



<b>Standort</b>	<b>Centro Commerciale Tuscia Viterbo, Italien</b>	<b>Shopping Etrembières Annemasse, Frankreich</b>
<b>Beteiligung</b>	100 %	99,8 %
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	15.200	(8.000 +) 8.600
<b>Stellplätze</b>	1.100	1.000
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 40	rd. 50
<b>Vermietungsstand</b>	100 %	100 %
<b>Einzugsgebiet</b>	0,3 Mio. Einwohner	0,8 Mio. Einwohner
<b>Eröffnung</b>	1998	1994

## Shoppingcenter Gesamtübersicht

	<b>Gesamt Inland</b>	<b>Gesamt Ausland</b>	<b>Gesamt Deutsche EuroShop</b>
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	460.900	120.600	<b>581.500</b>
<b>Stellplätze</b>	15.900	4.720	<b>20.620</b>
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 1.010	rd. 440	<b>1.450</b>
<b>Vermietungsstand*</b>	99 %	100 %	<b>99 %</b>
<b>Einzugsgebiet</b>	9,4 Mio. Einwohner	3,0 Mio. Einwohner	<b>12,4 Mio. Einwohner</b>



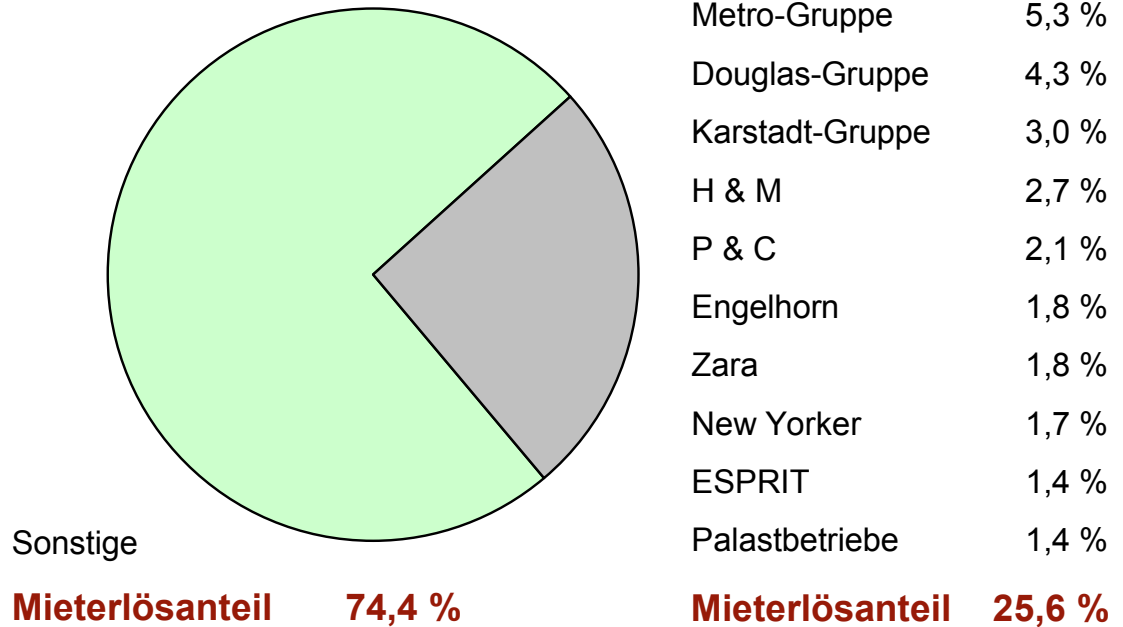
Unsere Mieter



Namhafte Mieter

**Mieterstruktur  
Top-10-Mieter:  
Mieterlösanteil\***

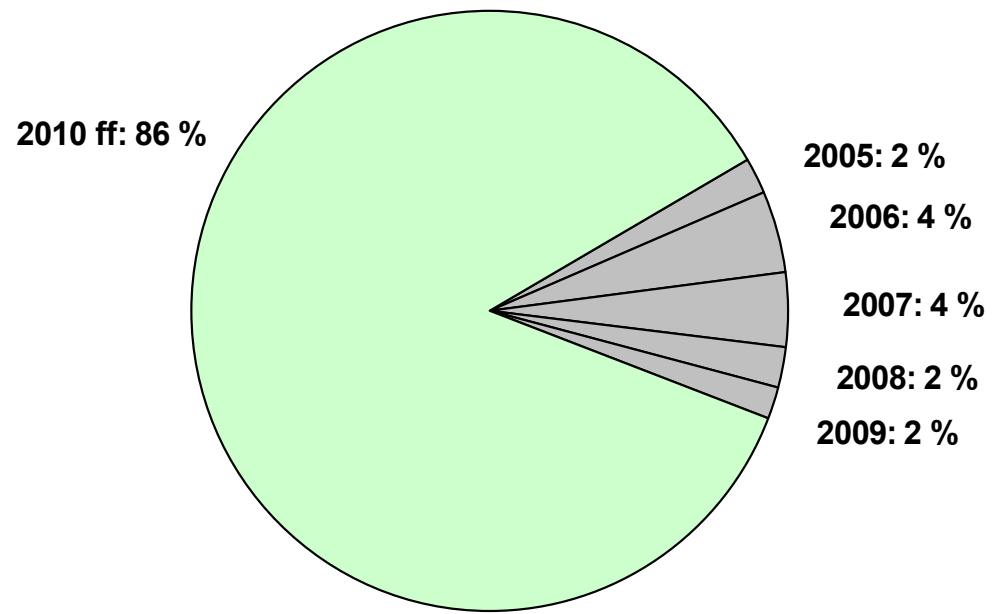
**Geringe Abhängigkeit  
von den Top-10-  
Mietern**



**Laufzeitenstruktur  
der Mietverträge\***

**Langfristige Mietverträge  
sichern die Mieterlöse**

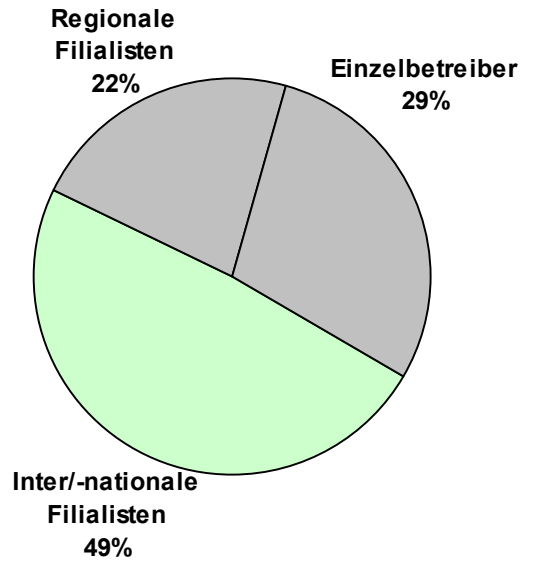
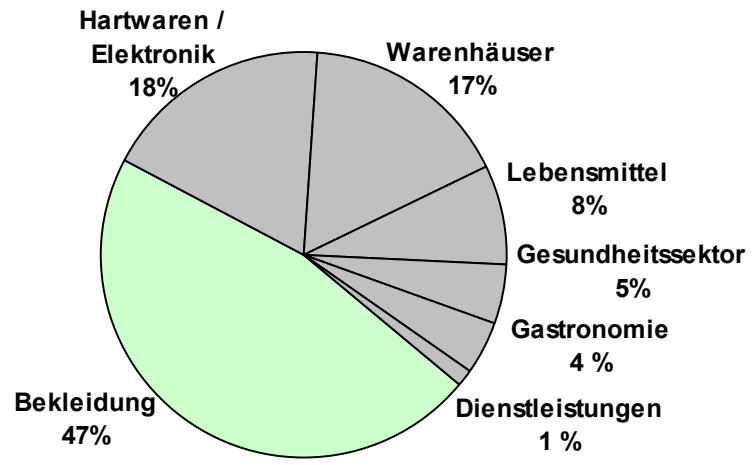
**Ø Restmietlaufzeit  
> 8 Jahre**



\* In % der Mieterlöse; ohne Dessau, Hameln und Klagenfurt zum 31.12.2004

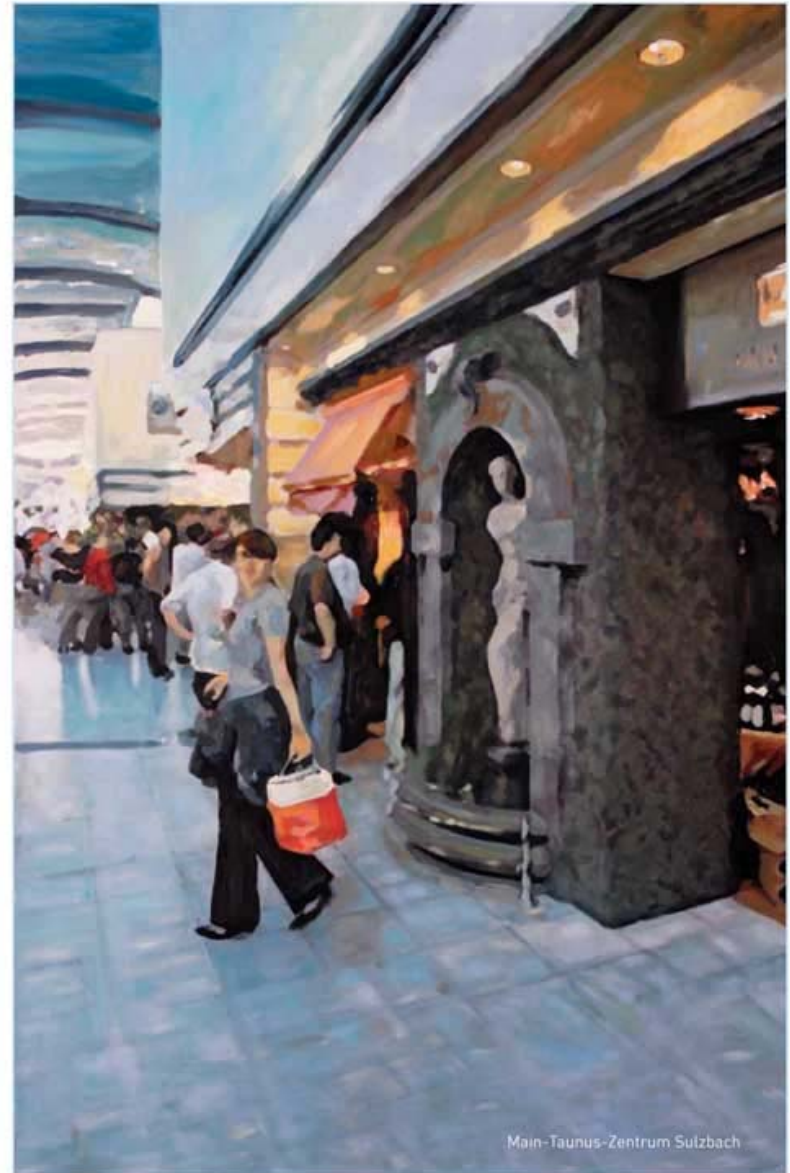
# Branchen- und Mietermix\*

## Ausgewogener Branchen- und Mietermix



The Art of Shopping

## Finanzen



Main-Taunus-Zentrum Sulzbach

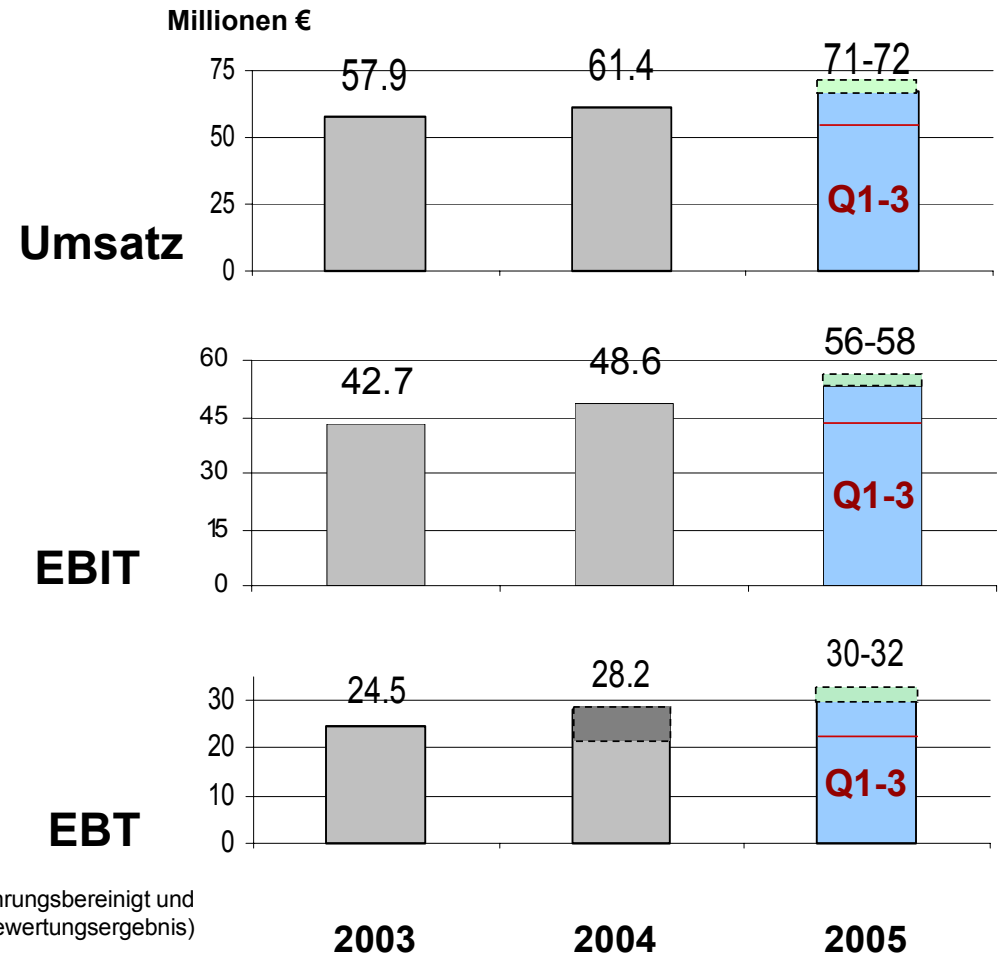
**Zusammenfassung  
1. – 3. Quartal 2005**

▪ Umsatzerlöse	53,3 Mio. €	+18 %
▪ EBIT bereinigt	42,9 Mio. €	+8 % +32 %
▪ Finanzergebnis	-20,8 Mio. €	-18 %
▪ Konzernperiodenüberschuss bereinigt	13,7 Mio. €	-9 % +41%
▪ Gewinn je Aktie bereinigt	0,87 €	-9 % +41 %

**Ausblick 2005**

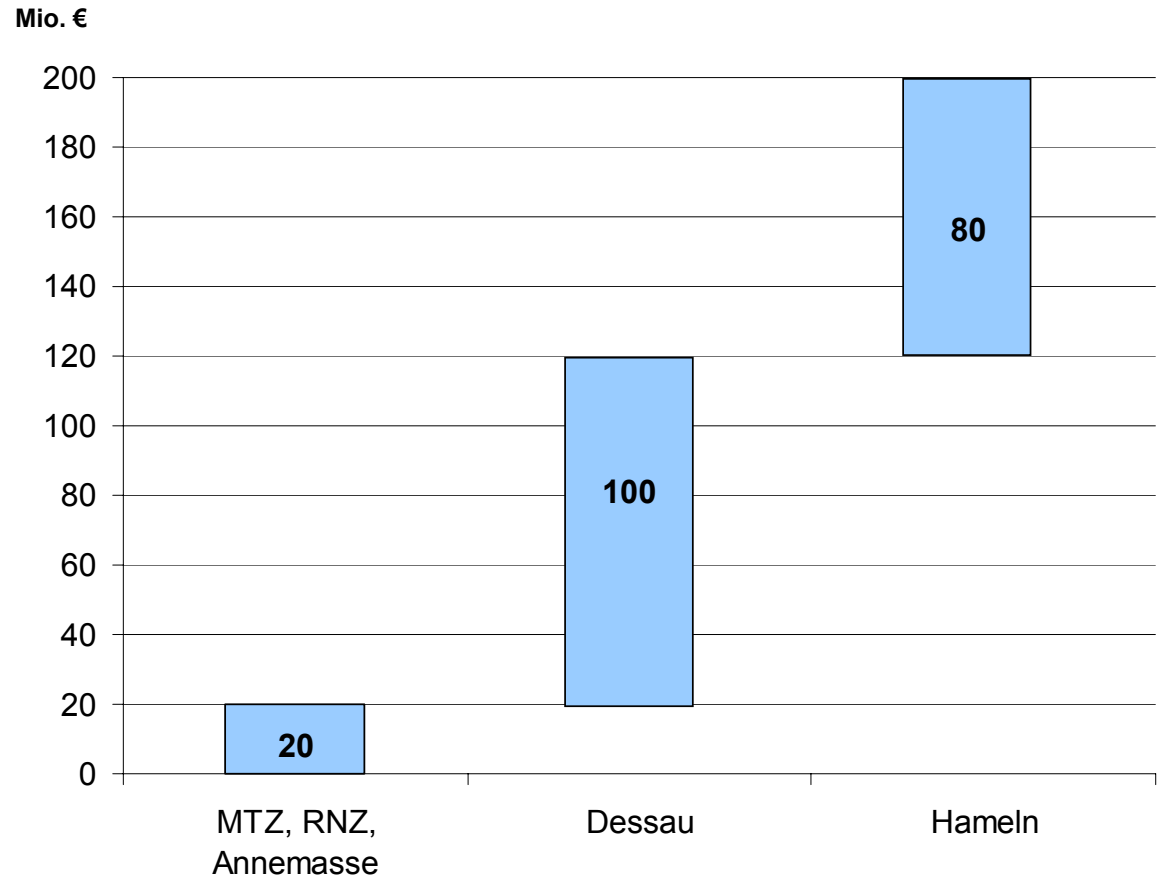
**Erhöhung der Prognose für 2005**

**Dividendenvorschlag für 2005: Erhöhung von 1,92 € auf 2,00 € je Aktie**



## Akquisitionen 2005

Erfüllung der  
Investitionspläne für  
2005





## Kapitalerhöhung

### Kapitalerhöhung zur Wachstumsfinanzierung

Platzierung am  
10. November 2005

- Neue Aktienanzahl: 17.187.499 (1.562.499 neue Aktien)
- Ausgabepreis: 43,00 € je Aktie
- Bruttoemissionserlös: rd. 67,2 Mio. €
- Aktien wurden zu 40 % in Deutschland, 45 % in Europa und 15 % in den USA und anderen Staaten platziert
- WestLB AG: Lead-Manager und Sole Bookrunner  
Berenberg Bank: Co-Manager

The Art of Shopping

## Shoppingcenter-Aktie



## Kennzahlen der Aktie

**MarketCap > 800 Mio. €**

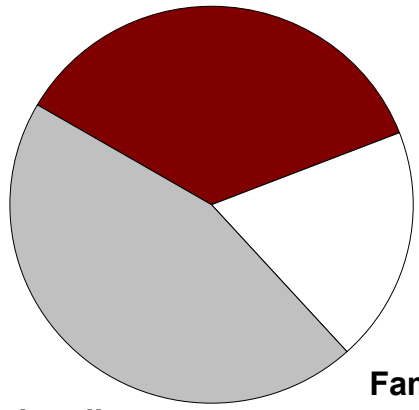
börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	21.999.998,72 Mio. €
Ausstehende Aktien	17.187.499 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividendenvorschlag für 2005 (22.06.2006)	2,00 €
52W Hoch	52,20 €
52W Tief	37,50 €
Kurs (02.01.2006)	47,78 €
Marktkapitalisierung	821 Mio. €
Ø Tagesumsatz 2005	38.000 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: DEQn.DE
Designated Sponsor	Close Brothers Seydler, WestLB

**Aktionärsstruktur**

7.300 Aktionäre

Streubesitz 81 %

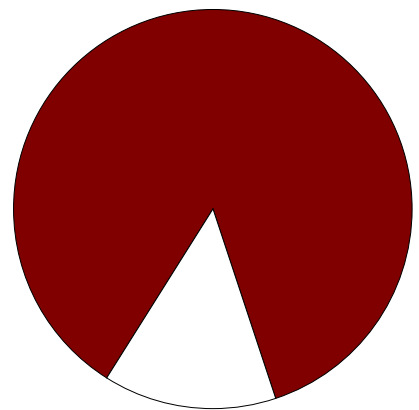
Private Investoren 36 %



Institutionelle Investoren 45 %

Familie Otto 19 %

Inland 86 %

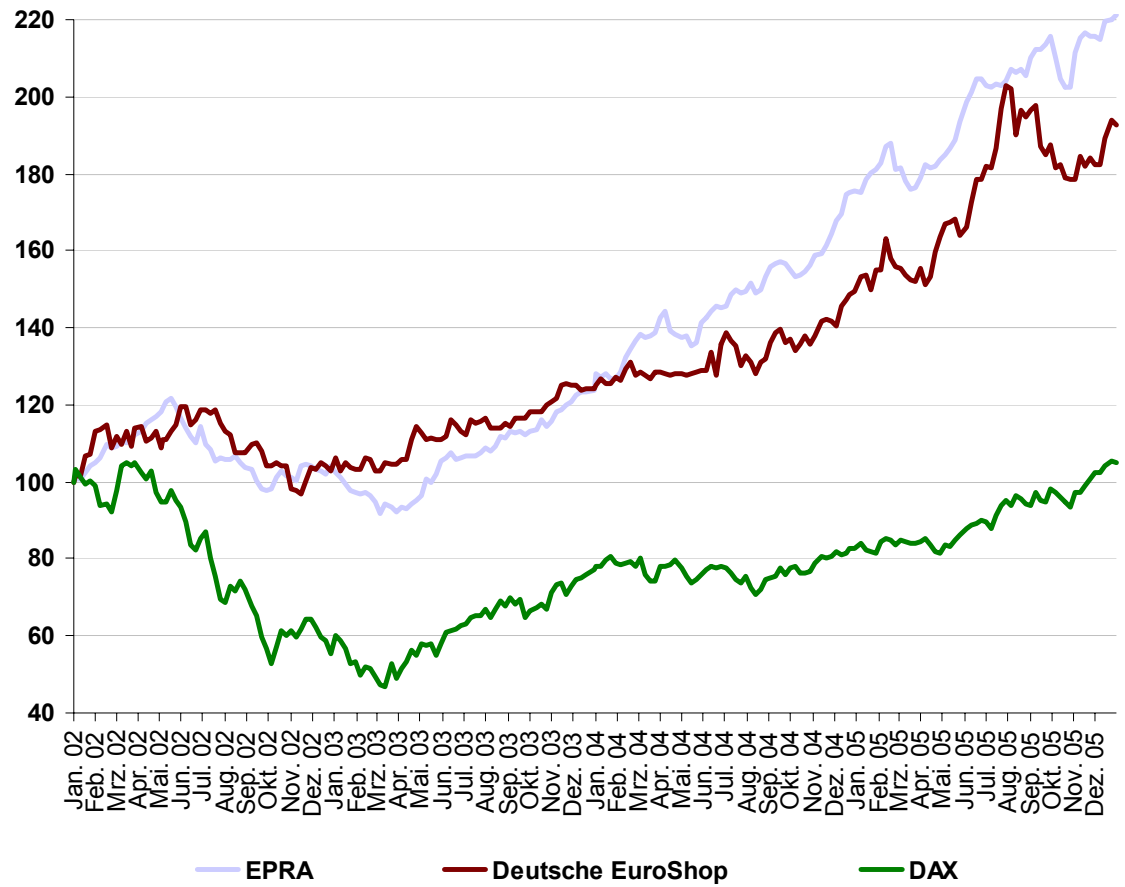


Ausland 14 %

# Kursentwicklung

im Vergleich zu  
DAX und EPRA

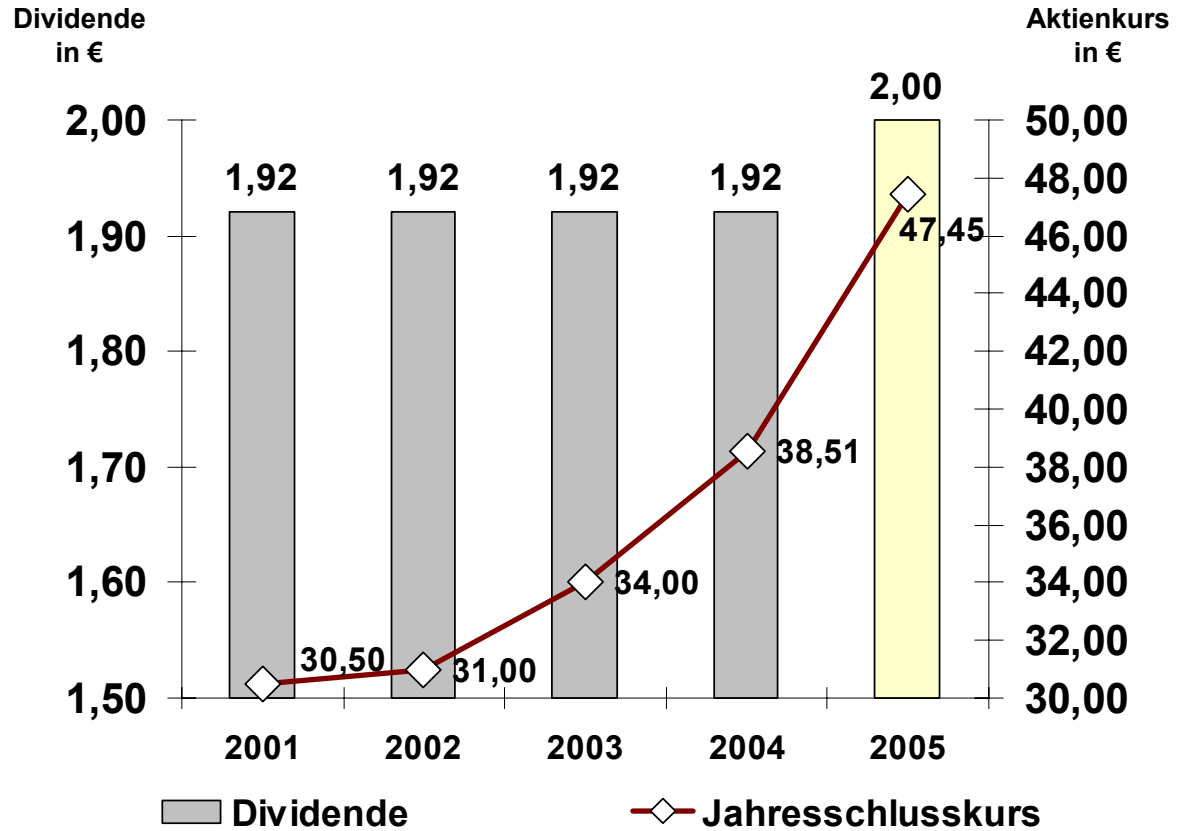
Indexierte Darstellung



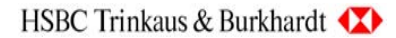
# Dividendenpolitik

Stabile and attraktive (steuerfreie) Dividenden

Performance  
 seit IPO: +44 %  
 2003: +15 %  
 2004: +20 %  
 2005: +28 %



Coverage



## Analysten Konsensus

	Datum/ Date	Rating Änderung/ Change	Rating	Kursziel/ Price target in €	Ergebnis je Aktie/EPS in €			Dividende je Aktie/DPS in €			EBIT in Mio. €		
					2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Bankhaus Lampe	15.11.2005	↑	Kaufen/ Buy	50,00	1,42	1,39	1,49	2,00	2,00	2,10	58,70	65,00	69,50
Berenberg Bank	10.11.2005	→	Kaufen/ Buy	53,00	Daten nicht zur Veröffentlichung frei und nicht Bestandteil des Consensus Rating. Data not for public use and not part of the consensus.								
DZ Bank	31.10.2005	→	Kaufen/ Buy	51,00	Daten nicht zur Veröffentlichung frei und nicht Bestandteil des Consensus Rating. Data not for public use and not part of the consensus.								
equinet	15.11.2005	↑	Halten/ Hold	46,00	3,10	2,31	2,55	2,00	2,00	2,00	57,50	67,50	72,50
Hamburger Sparkasse	06.12.2005	→	Halten/ Hold	48,00	1,85	2,15	n.a.	2,00	2,00	n.a.	55,00	58,50	n.a.
HSBC Trinkaus & Burkhardt	10.11.2005	→	Übergewichten/ Overweight	50,60	2,19	2,28	2,47	2,00	2,05	2,10	57,70	62,30	65,30
HSH Nordbank	15.11.2005	→	Halten/ Hold	46,00	1,54	1,54	1,81	2,00	2,00	2,00	64,25	65,17	71,14
HypoVereinsbank	10.11.2005	→	Outperform	50,00	1,94	1,99	n.a.	2,00	2,10	n.a.	55,99	60,61	63,77
Kempen & Co.	10.11.2005	↑	Neutral	45,00	1,32	1,48	1,42	2,00	2,00	2,00	57,40	62,80	64,60
Petercam Bank	06.12.2005	↑	Kaufen/ Buy	51,30	2,31	3,05	4,48	2,00	2,00	2,00	55,00	69,50	80,80
Sal. Oppenheim	27.09.2005	↑	Kaufen/ Buy	51,00	2,27	2,38	2,81	2,00	2,05	2,10	57,46	61,84	62,24
West LB	31.10.2005	→	Outperform	53,00	2,15	2,38	2,88	2,00	2,00	2,00	55,66	66,15	67,73
<b>Durchschnitt/ Average</b>				<b>49,58</b>	<b>2,01</b>	<b>2,10</b>	<b>2,49</b>	<b>2,00</b>	<b>2,02</b>	<b>2,04</b>	<b>57,47</b>	<b>63,94</b>	<b>68,62</b>
Median				50,30	2,05	2,22	2,51	2,00	2,00	2,00	57,43	63,90	67,73
Minimum				45,00	1,32	1,39	1,42	2,00	2,00	2,00	55,00	58,50	62,24
Maximum				53,00	3,10	3,05	4,48	2,00	2,10	2,10	64,25	69,50	80,80



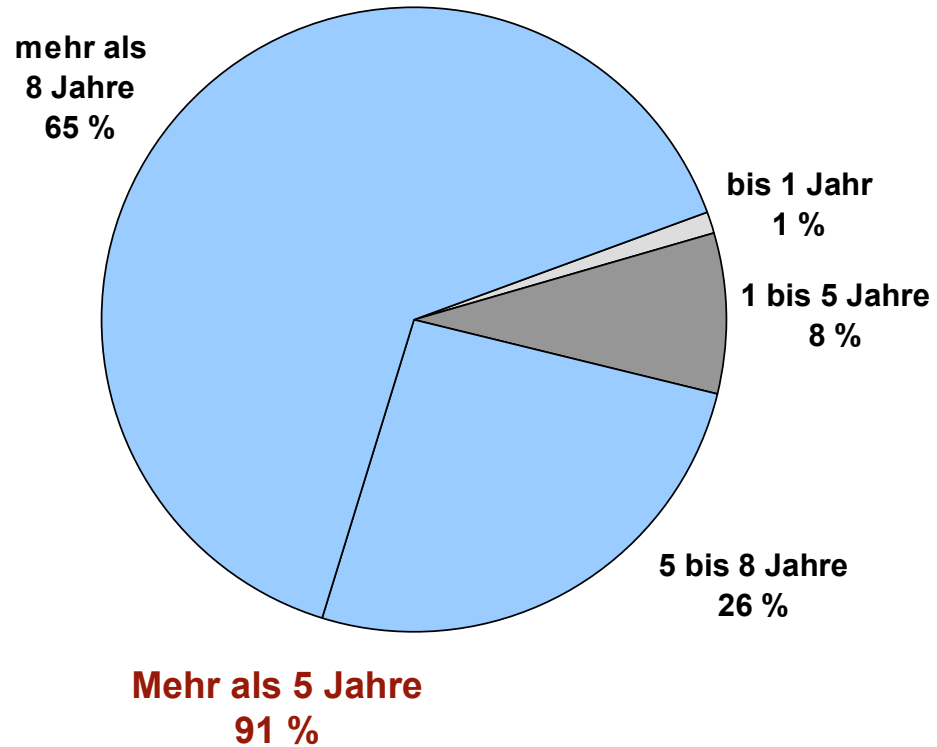
The Art of Shopping

## Anhang



## Laufzeiten der Verbindlichkeiten

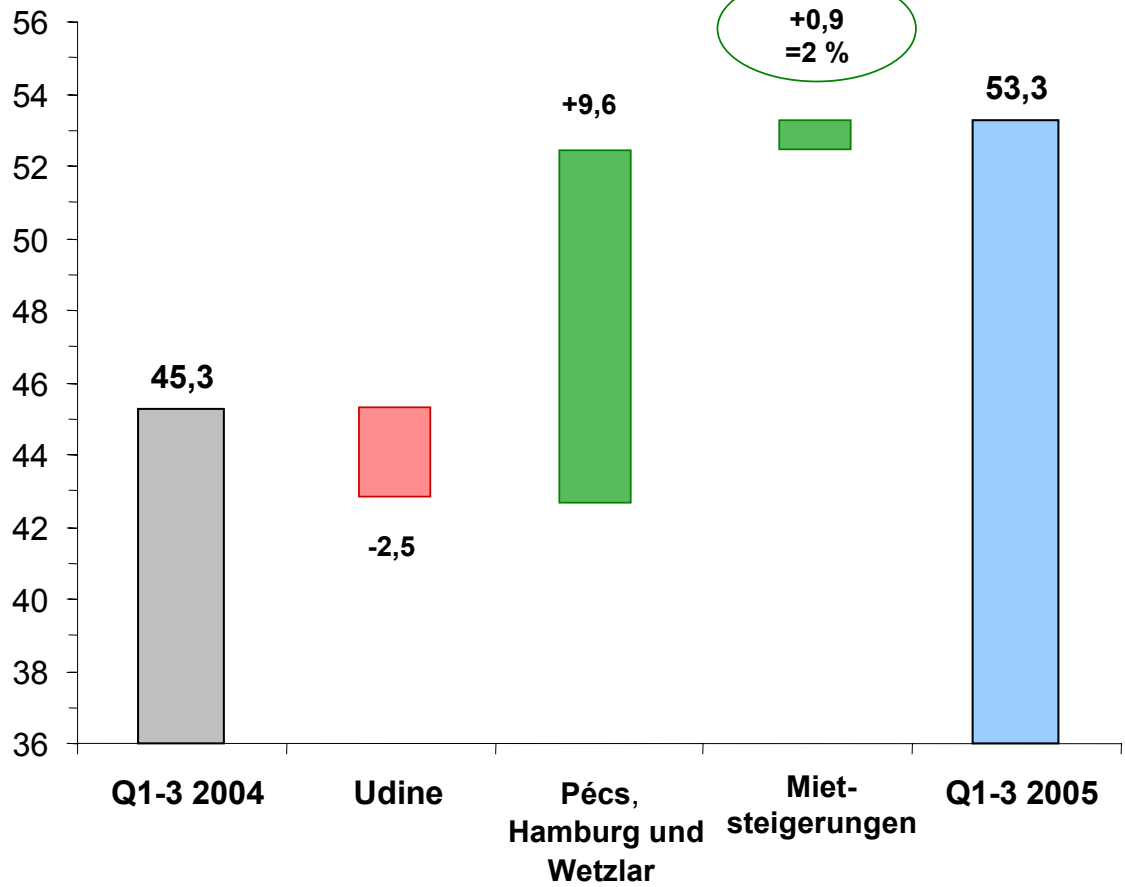
Ø Effektivzinssatz  
5,66 %



**Umsatz-Brücke**  
**Q1-3 2004 –**  
**Q1-3 2005**

**Umsatzerlöse: +18 %**  
**vergleichbar: +2 %**

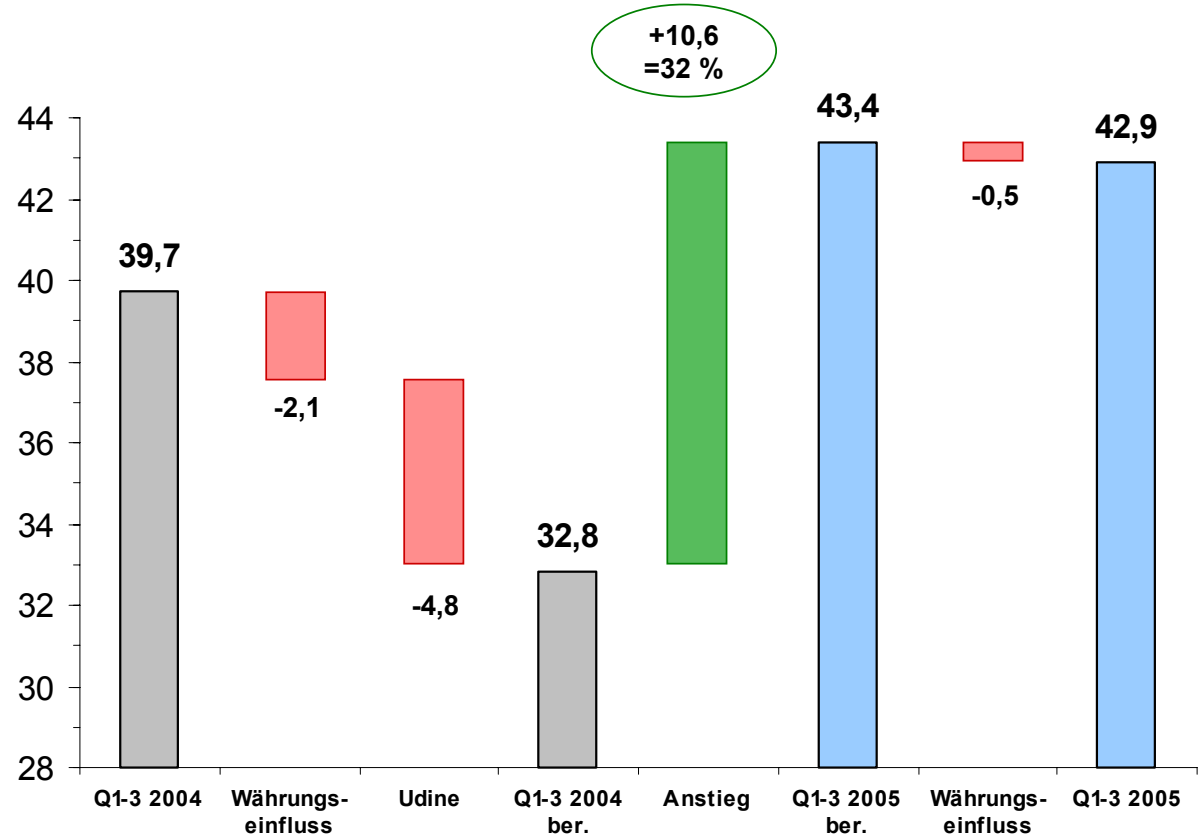
Millionen €



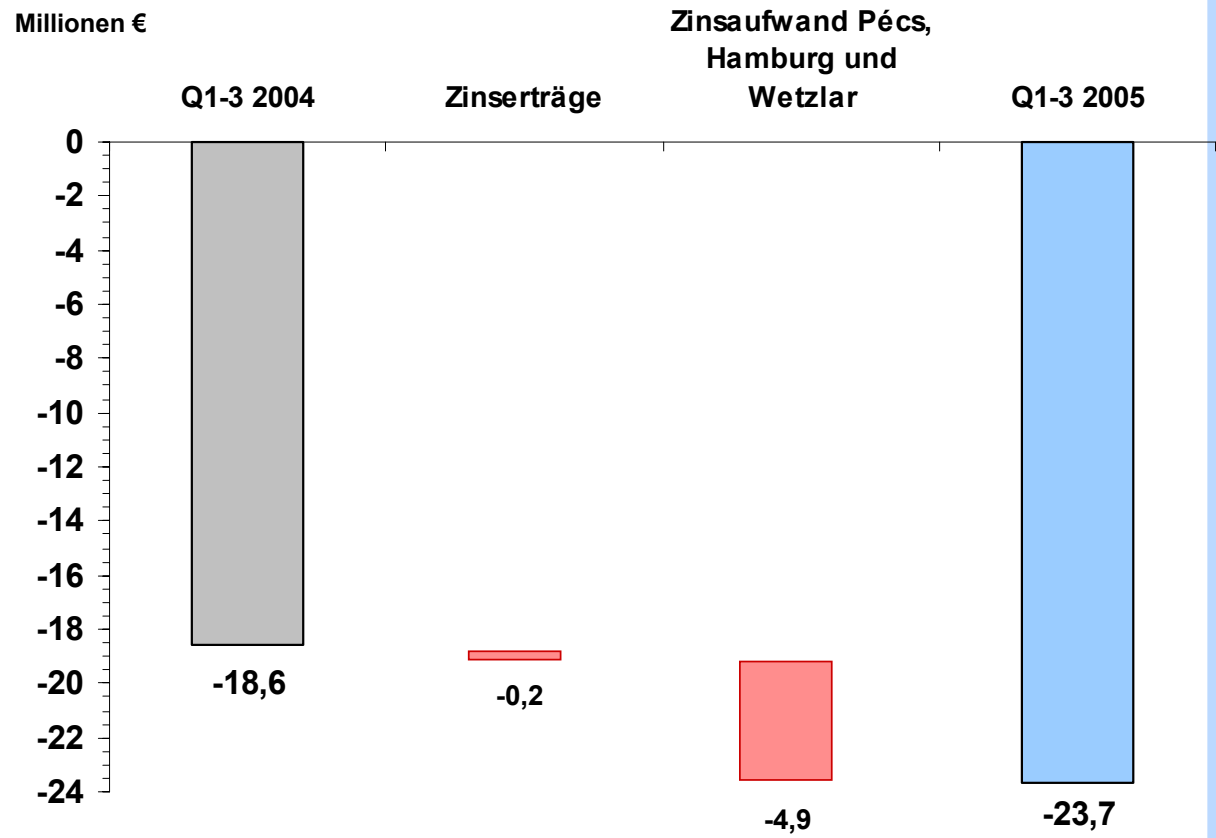
**EBIT Brücke**  
**Q1-3 2004 –**  
**Q1-3 2005**

Millionen €

**EBIT: +8 %**  
**währungsbereinigt: +15 %**



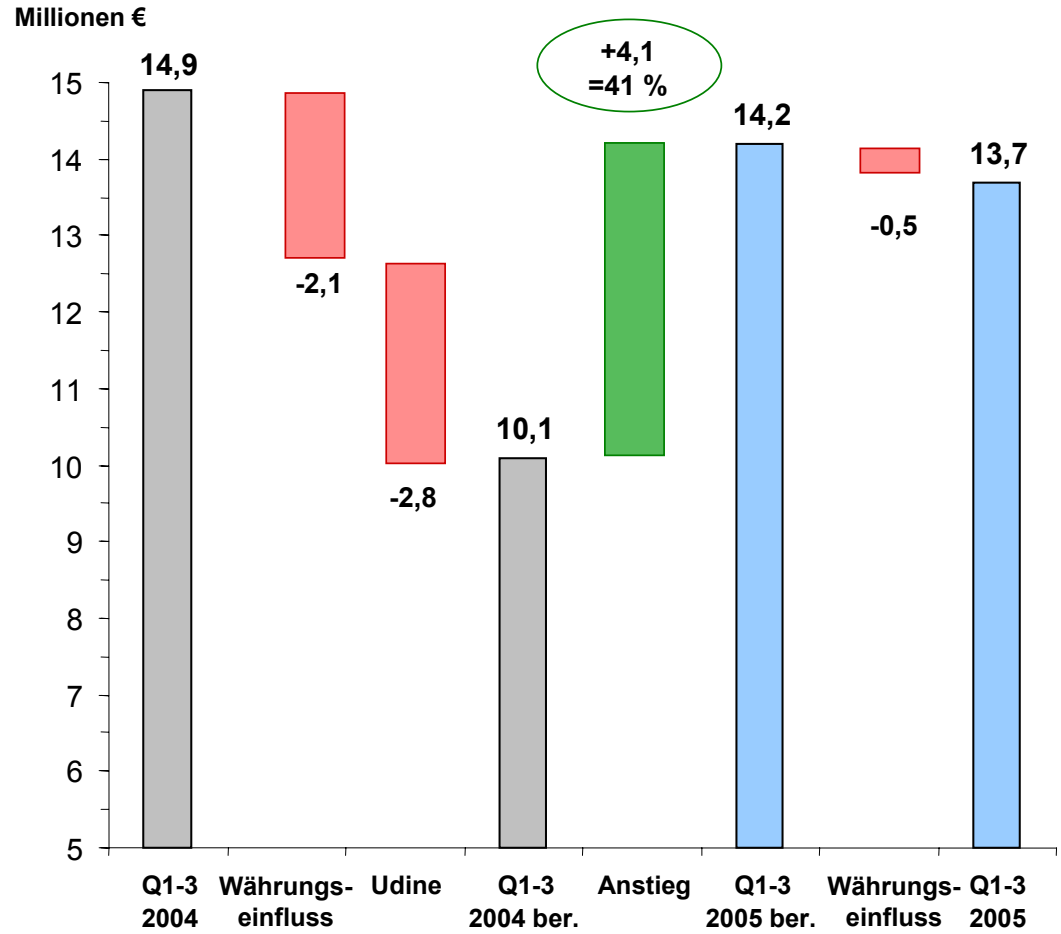
**Zinsergebnis-  
Brücke**  
Q1-3 2004 –  
Q1-3 2005



**Zinsergebnis: -25 %**

**Gewinn-Brücke**  
**Q1-3 2004 –**  
**Q1-3 2005**

**Gewinn: -9 %**  
**Währungsbereinigt: +10 %**



## Bilanz

in T€	30.09.2005	31.12.2005	Veränderung
Anlagevermögen	1.224.683	1.203.251	21.432
Umlaufvermögen	146.600	166.957	-20.375
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>1.371.283</b>	<b>1.370.208</b>	<b>1.075</b>
Eigenkapital	669.605	684.412	-14.807
Langfristige Verpflichtungen	628.723	597.662	31.061
Passive latente Steuern	57.069	51.676	5.393
Kurzfristige Verpflichtungen	15.886	36.458	-20.572
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>1.371.283</b>	<b>1.370.208</b>	<b>1.075</b>

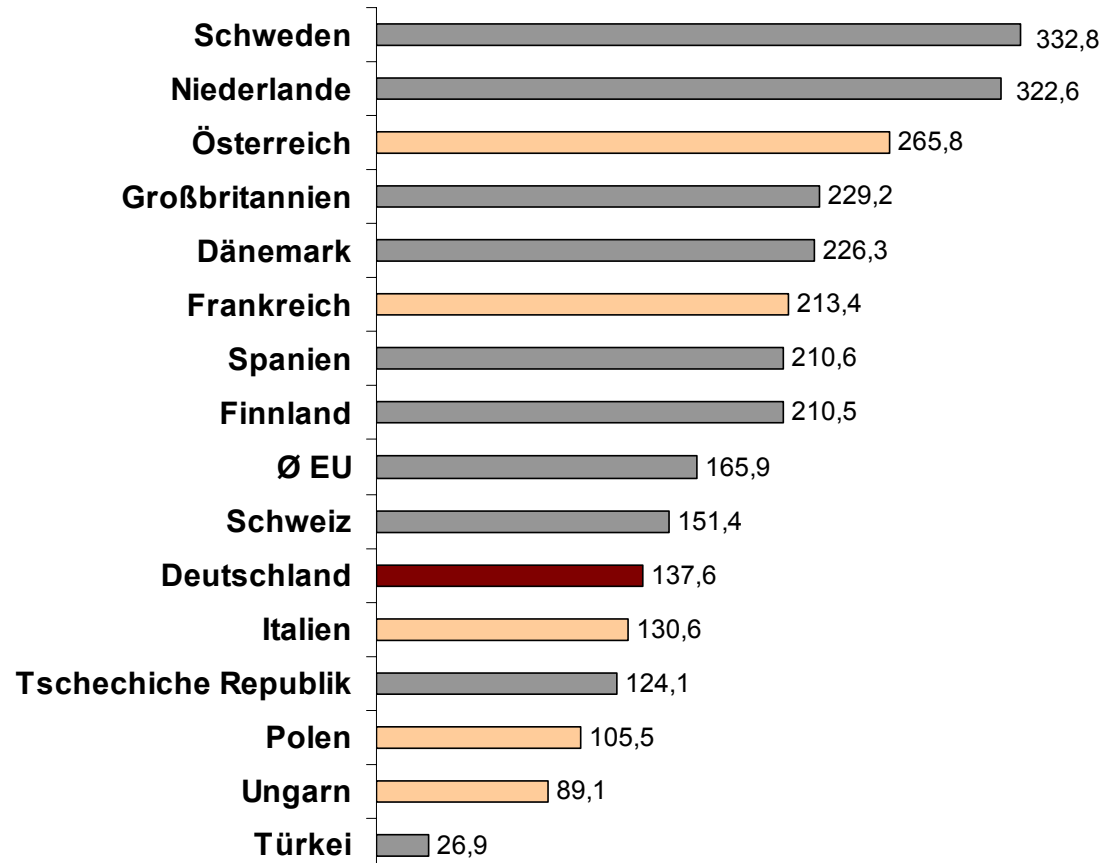
## Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01-- 30.09.2005	01.01..- 30.09.2004	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>53.328</b>	<b>45.340</b>	<b>+18 %</b>
sonstige betriebliche Erträge	1.286	7.718	
Abschreibungen	-11.677	-13.309	
Abschreibungen auf Sach- und immaterielles Anlagevermögen	-14	-9	
<b>EBIT</b>	<b>42.923</b>	<b>39.740</b>	<b>+ 8 %</b>
Zinsergebnis	-23.644	-18.597	
Erträge aus Beteiligungen	3.623	3.232	
Bewertungsergebnis	-827	-2.374	
<b>Finnazerggebnis</b>	<b>-20.848</b>	<b>-17.739</b>	
<b>EBT</b>	<b>22.075</b>	<b>22.001</b>	<b>0 %</b>
Steuern	-6.377	-6.849	
Minderheitsanteile am Ergebnis	-2.033	-171	
<b>Konzernperiodenüberschuss</b>	<b>13.665</b>	<b>17.936</b>	<b>-9 %</b>



## Shoppingcenter in Europa

Bruttogeschossfläche  
je 1.000 Einwohner



## Finanzkalender 2006

- 11.01. Morgan Stanley German Property Day, London
- 23.-24.01. Roadshow Amsterdam und Brüssel
- 30.-31.01. Roadshow Helsinki, Stockholm, Oslo, Kopenhagen
- 14.02. HSBC Real Estate Conference, Frankfurt
- 20.04. Bilanzpressekonferenz, Hamburg
- 24.-28.04. Roadshow USA
- 15.05. Zwischenbericht 1. Quartal 2006
- 25.05. Citigroup Jour fixe, London
- 22.06. Hauptversammlung, Hamburg
- 11.08. Halbjahresbericht 2006
- 14.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2006

## Kontakt

### **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