

The Art of Shopping

# Unternehmenspräsentation

November 2005

The Art of Shopping

## Unternehmen



## Equity Story

### Pure Player

- Die Deutsche EuroShop 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

## Equity Story

### 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	526.000 m <sup>2</sup>	327.000 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 – Europas Marktführer auf diesem Gebiet

## Equity Story

### ■ Ziele

#### NAV und Dividende

- Langfristige Erhöhung des Net Asset Values
- “buy & hold“-Strategie
- Dauerhaft attraktive Dividenden

#### Kontinuierliches Wachstum

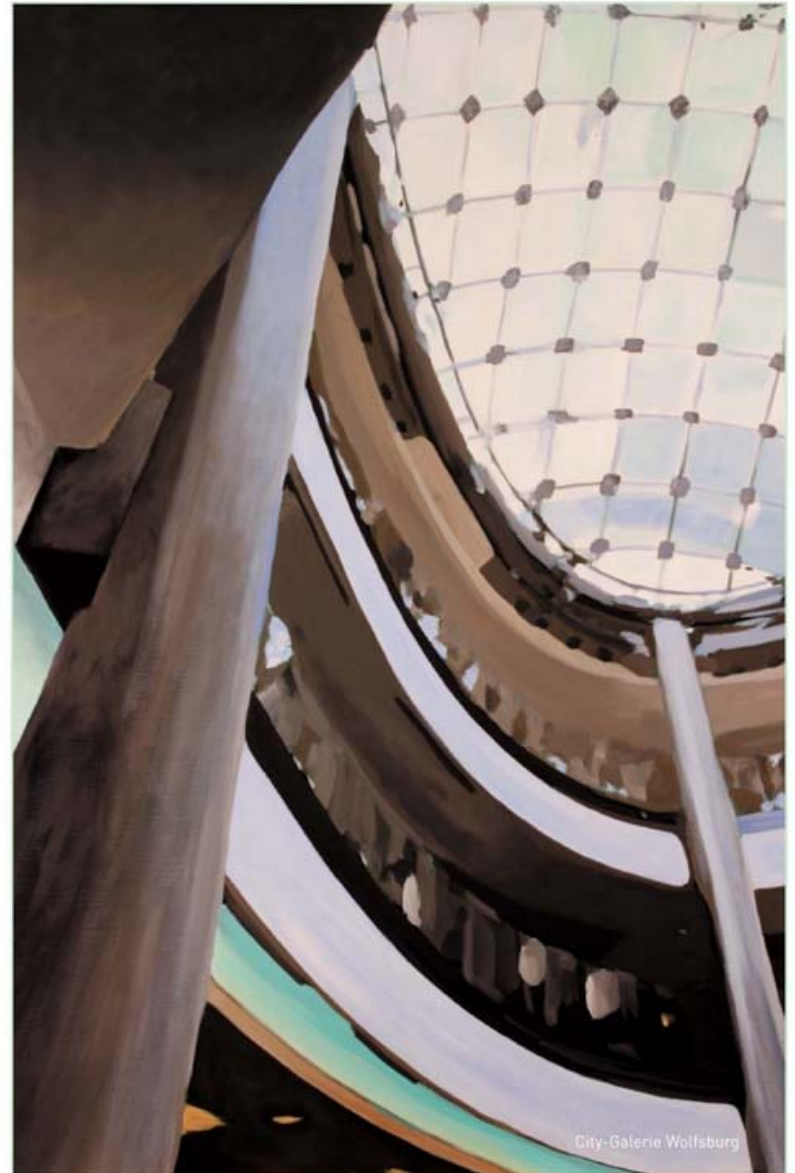
- Ausweitung des Portfolios um 10 % pro Jahr
  - durch Erwerb weiterer Shoppingcenter
  - durch Erhöhung bestehender Beteiligungsquoten

## Investment Case

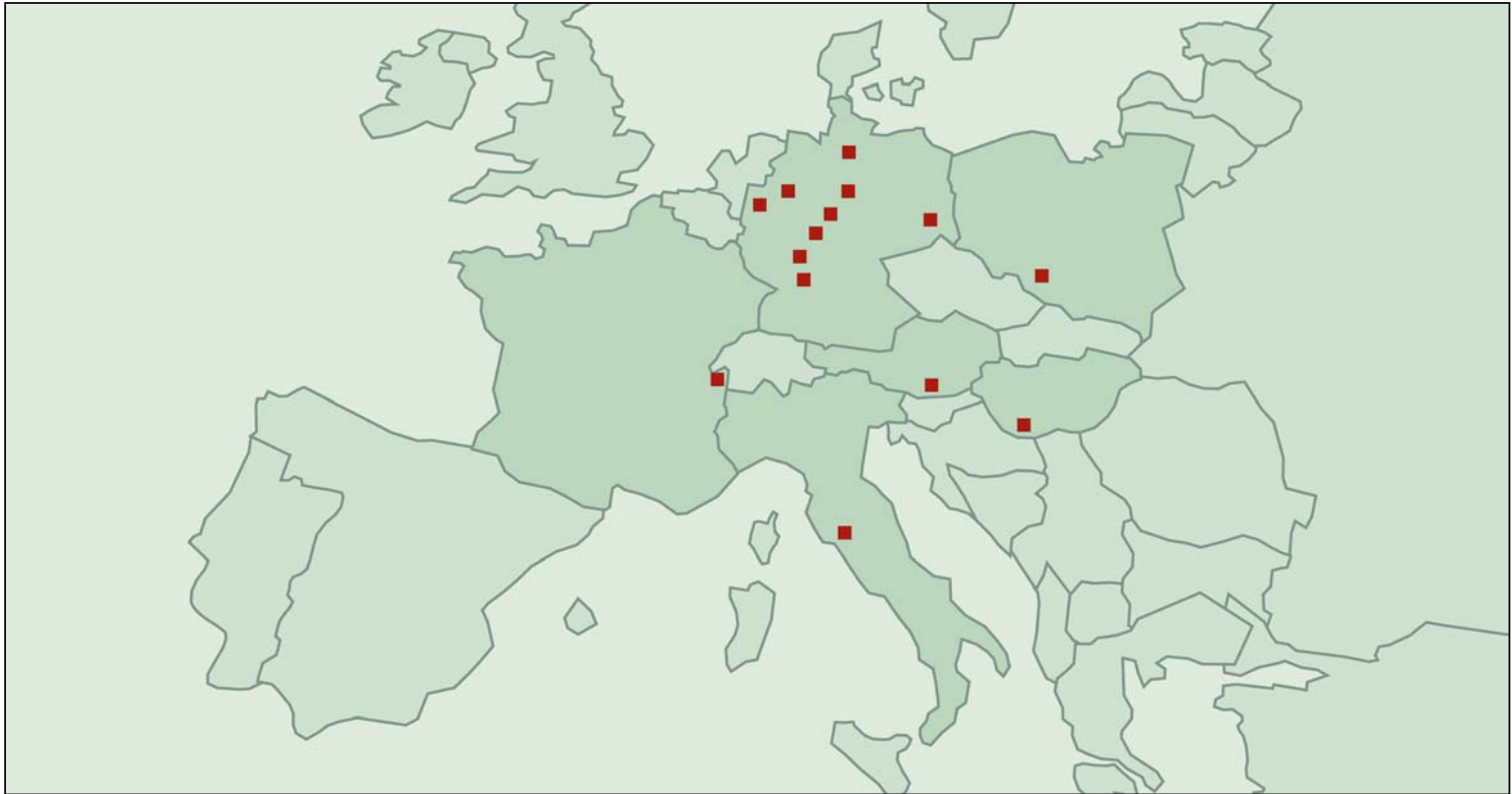
- Dividendenrendite aktuell 4,4 % nach Steuern
- Net Asset Value von 43,96 € je Aktie (+1 %)
- Rating: Portfolio von Feri und GfK Prisma als sehr gut (A) eingestuft
- EK-Quote des Konzerns bei 50% (Plan: dauerhaft >45%)
- Unabhängiges Management mit langjähriger Erfahrung im Shoppingcenterbereich
- Anlagefokus: Deutschland und bis zu 25% europäisches Ausland
- Risikostreuung durch Vielzahl von Objekten und diversifizierten Mieterbesatz

The Art of Shopping

## Shoppingcenter



## Standorte in Europa





## Shoppingcenter im Inland



**Rhein-Neckar-Zentrum**  
**Viernheim**



**Main-Taunus-Zentrum**  
**Frankfurt**



**City-Galerie**  
**Wolfsburg**

<b>Standort</b>			
<b>Beteiligung</b>	92,8 %	37,4 %	89,0 %
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	64.000	102.000	30.000
<b>Stellplätze</b>	3.500	4.000	800
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 100	rd. 100	rd. 90
<b>Vermietungsstand</b>	100 %	100 %	100 %
<b>Einzugsgebiet</b>	1,2 Mio. Einw.	2,2 Mio. Einw.	0,6 Mio. Einw.
<b>Eröffnung / Umbau</b>	1972/Nov. 2002	1964/Sep. 2004	Sep. 2001

## Shoppingcenter im Inland



**Altmarkt-Galerie**  
**Dresden**



**City-Arkaden**  
**Wuppertal**



**Allee-Center**  
**Hamm**

<b>Standort</b>			
<b>Beteiligung</b>	50,0 %	72,0 %	87,7 %
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	43.800	28.100	34.800
<b>Stellplätze</b>	520	650	1.290
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 100	rd. 90	rd. 80
<b>Vermietungsstand</b>	99 %	100 %	100 %
<b>Einzugsgebiet</b>	1,0 Mio. Einw.	0,7 Mio. Einw.	1,0 Mio. Einw.
<b>Eröffnung / Umbau</b>	Sep. 2002	Okt. 2001	1992/Mrz. 2000

## Shoppingcenter im Inland



**Phoenix-Center**  
**Hamburg**



**Forum**  
**Wetzlar**



**City-Point**  
**Kassel**

Standort	Phoenix-Center Hamburg	Forum Wetzlar	City-Point Kassel
Beteiligung	50,0 %	65,0 %	40,0 %
Mietfläche in m <sup>2</sup>	39.000	34.300	29.400
Stellplätze	1.600	1.700	200
Anzahl Geschäfte	rd. 110	rd. 110	rd. 60
Vermietungsstand	96 %	100 %	100 %
Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einw.	0,5 Mio. Einw.	0,8 Mio. Einw.
Eröffnung / Umbau	Sep. 2004	Feb. 2005	Feb. 2002

## Shoppingcenter in Europa



**Centro Commerciale  
Tuscia, Viterbo  
Italien**



**Shopping Etrembières  
Annemasse  
Frankreich**



**Árkád  
Pécs  
Ungarn**

<b>Standort</b>			
<b>Beteiligung</b>	100 %	92,8 %	50,0 %
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	15.200	(8.000 +) 8.600	34.200
<b>Stellplätze</b>	1.100	1.000	850
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 40	rd. 50	rd. 130
<b>Vermietungsstand</b>	100 %	100 %	100 %
<b>Einzugsgebiet</b>	0,3 Mio. Einw.	0,8 Mio. Einw.	0,5 Mio. Einw.
<b>Eröffnung</b>	1998	1994	2004

## Shoppingcenter in Europa



**Galeria Dominikanska  
Breslau  
Polen**



**City-Arkaden  
Klagenfurt  
Österreich**

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

## Shoppingcenter Gesamtübersicht

	<b>Gesamt Ausland</b>	<b>Gesamt Inland</b>	<b>Gesamt Deutsche EuroShop</b>
<b>Mietfläche in m<sup>2</sup></b>	120.600	405.400	<b>526.000</b>
<b>Stellplätze</b>	4.720	15.260	<b>19.980</b>
<b>Anzahl Geschäfte</b>	rd. 440	rd. 850	<b>1.290</b>
<b>Vermietungsstand*</b>	100 %	99 %	<b>99 %</b>
<b>Einzugsgebiet</b>	3,0 Mio. Einwohner	8,6 Mio. Einwohner	<b>11,6 Mio. Einwohner</b>

**Centermanager**

**Proaktives Center-  
management für nach-  
haltige Entwicklung**



Unsere Mieter



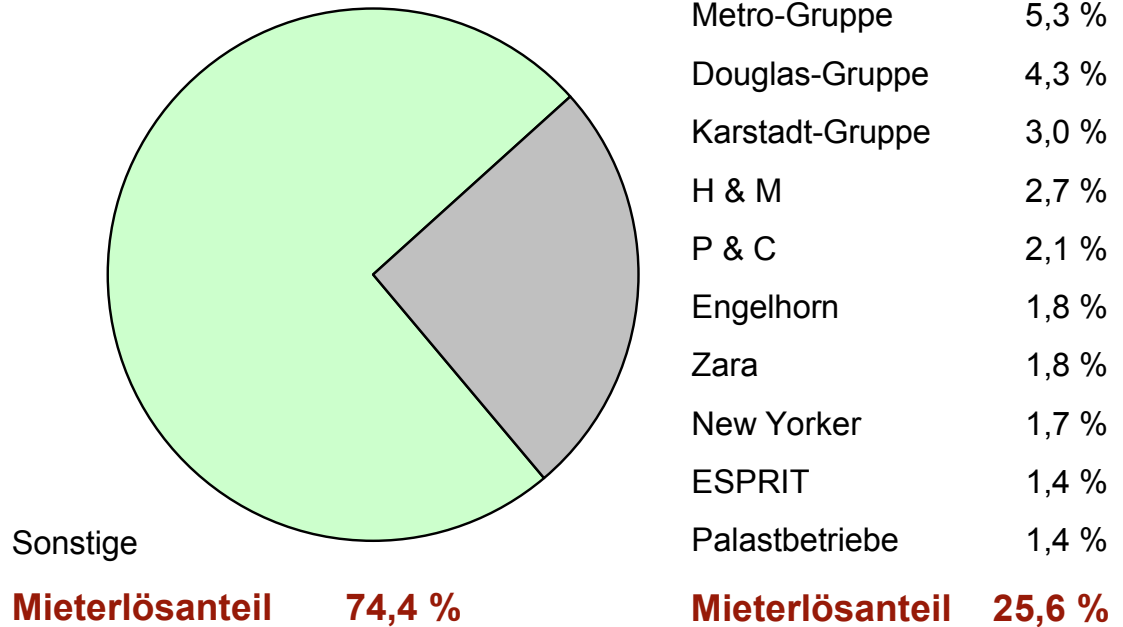
Namhafte Mieter





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

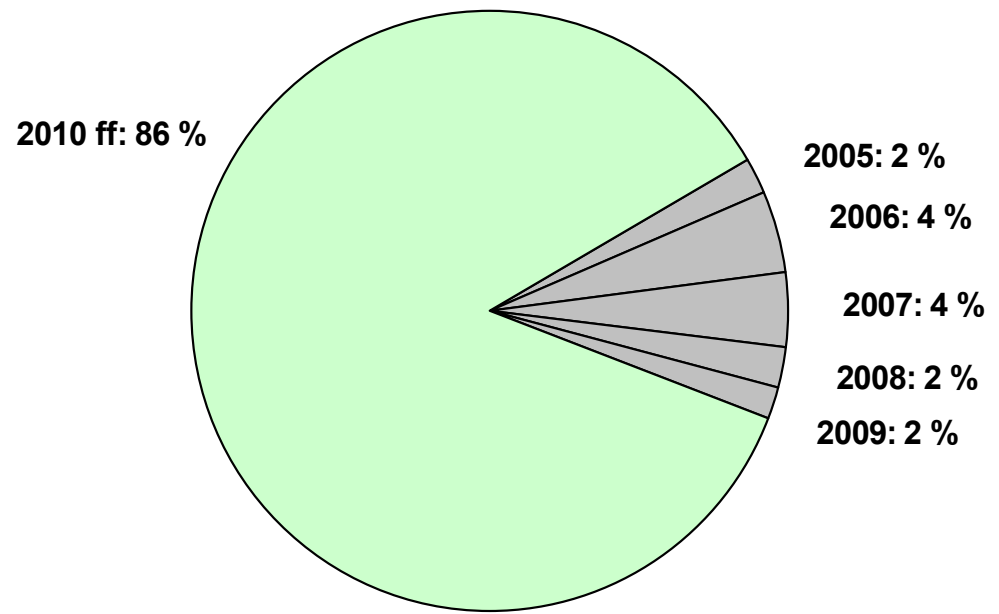
**Geringe Abhängigkeit  
von den Top-10-  
Mietern**



**Laufzeitenstruktur  
der Mietverträge\***

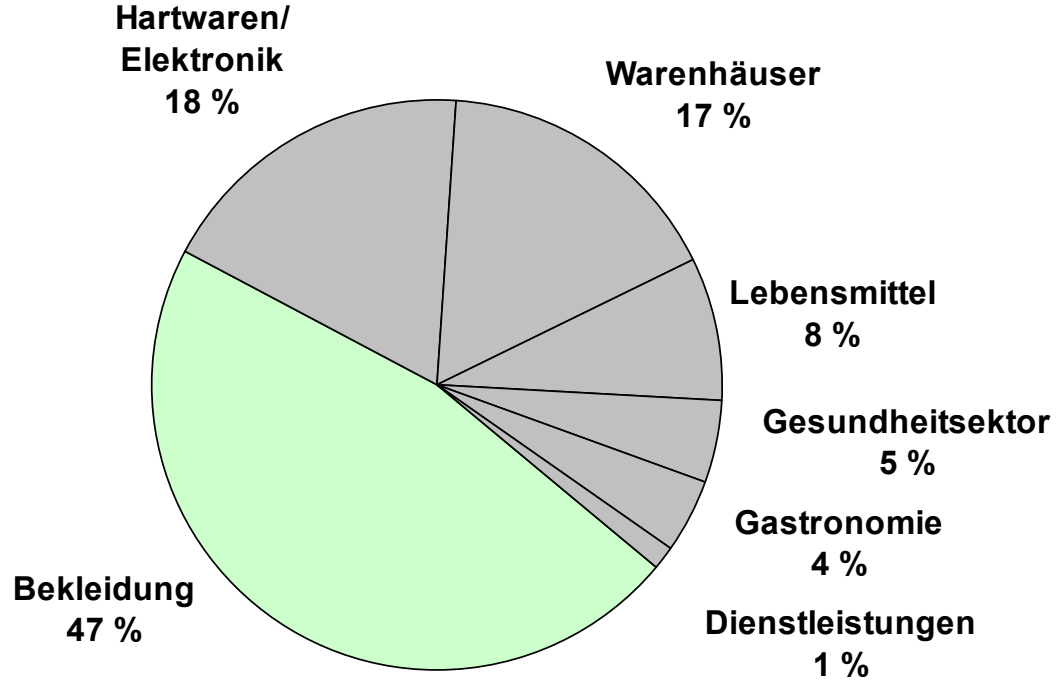
**Langfristige Mietverträge  
sichern Mieterlöse**

**Ø Restmietlaufzeit  
> 8 Jahre**



**Branchenmix\***

**Ausgewogener  
Branchenmix**



\* in % der Mietfläche ohne Klagenfurt zum 28.02..2005

The Art of Shopping

## Finanzen



Main-Taunus-Zentrum Sulzbach

**Zusammenfassung  
1. Halbjahr 2005**

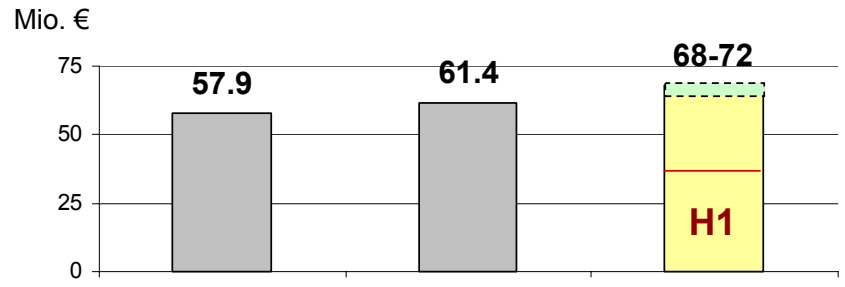
▪ Umsatzerlöse	35,2 Mio. €	+14 %
▪ EBIT	28,4 Mio. €	+17 %
währungsbereinigt	28,6 Mio. €	+24 %
▪ Finanzergebnis	-13,9 Mio. €	-14 %
▪ Konzernperiodenüberschuss	9,0 Mio. €	+8 %
währungsbereinigt	9,2 Mio. €	+30 %
▪ Gewinn je Aktie	0,58 €	+8 %

**Ausblick 2005**

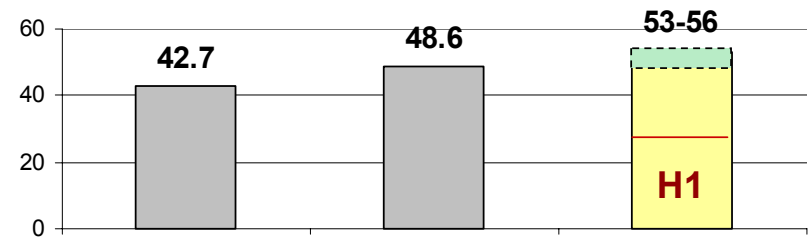
**NAV 2005:  
Erstbewertung  
Forum Wetzlar und  
Phoenix-Center Hamburg**

**Akquisitionsvolumen  
100-150 Mio. €**

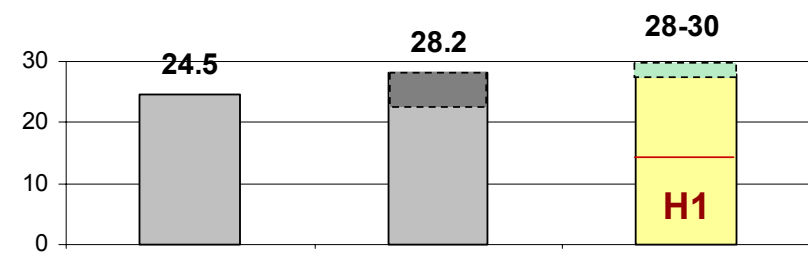
Umsatz



EBIT



EBT



(währungsbereinigt und ohne Bewertungsergebnis)

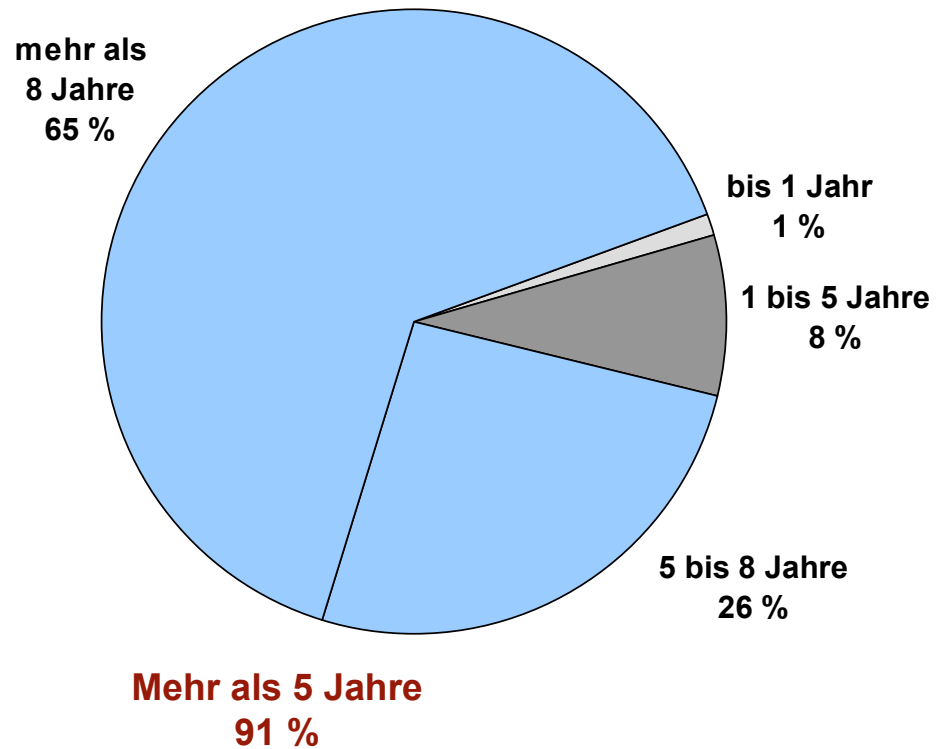
2003

2004

2005

## Laufzeiten der Verbindlichkeiten

Ø Effektivzinssatz  
5,66 %



The Art of Shopping

## Shoppingcenter-Aktie



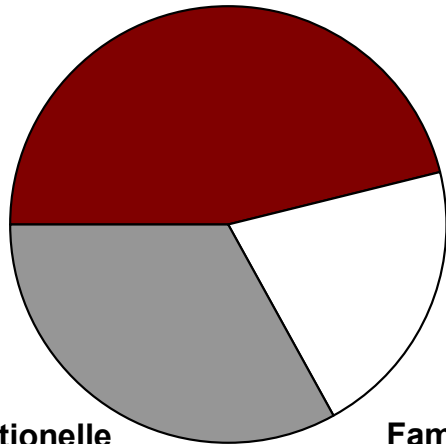


**Aktionärsstruktur**

8.300 Aktionäre

Streubesitz 79 %

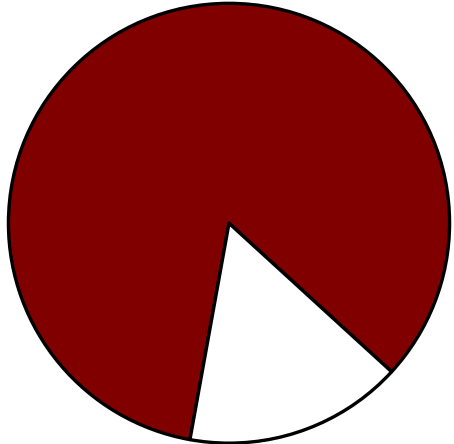
Private Investoren 46 %



Institutionelle Investoren  
33 %

Familie Otto  
21 %

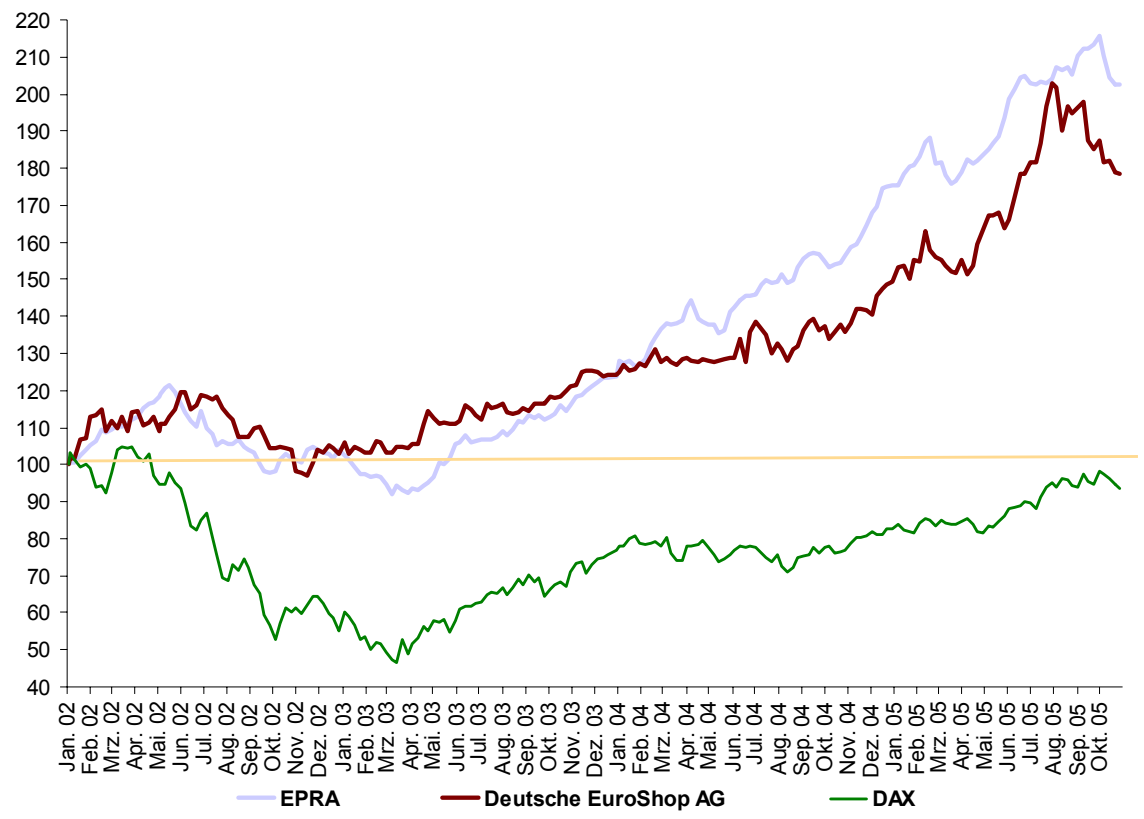
Inland 84 %



Ausland 16 %

# Kursentwicklung vs. DAX und EPRA

Indexierte Darstellung



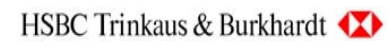
## Kennzahlen der Aktie

MarketCap > 650 Mio. €

<b>Deutsche EuroShop AG</b>	
börsennotiert seit	02.01.2001
Grundkapital	20 Mio. €
Ausstehende Aktien	15.625.000 Stück
Gattung	nennwertlose Namensstückaktien
Dividende 2004 (24.06.2005)	1,92 €
52W Hoch	52,20 €
52W Tief	34,30 €
Kurs (31.10.2005)	43,99 €
Marktkapitalisierung	687 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

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

Coverage



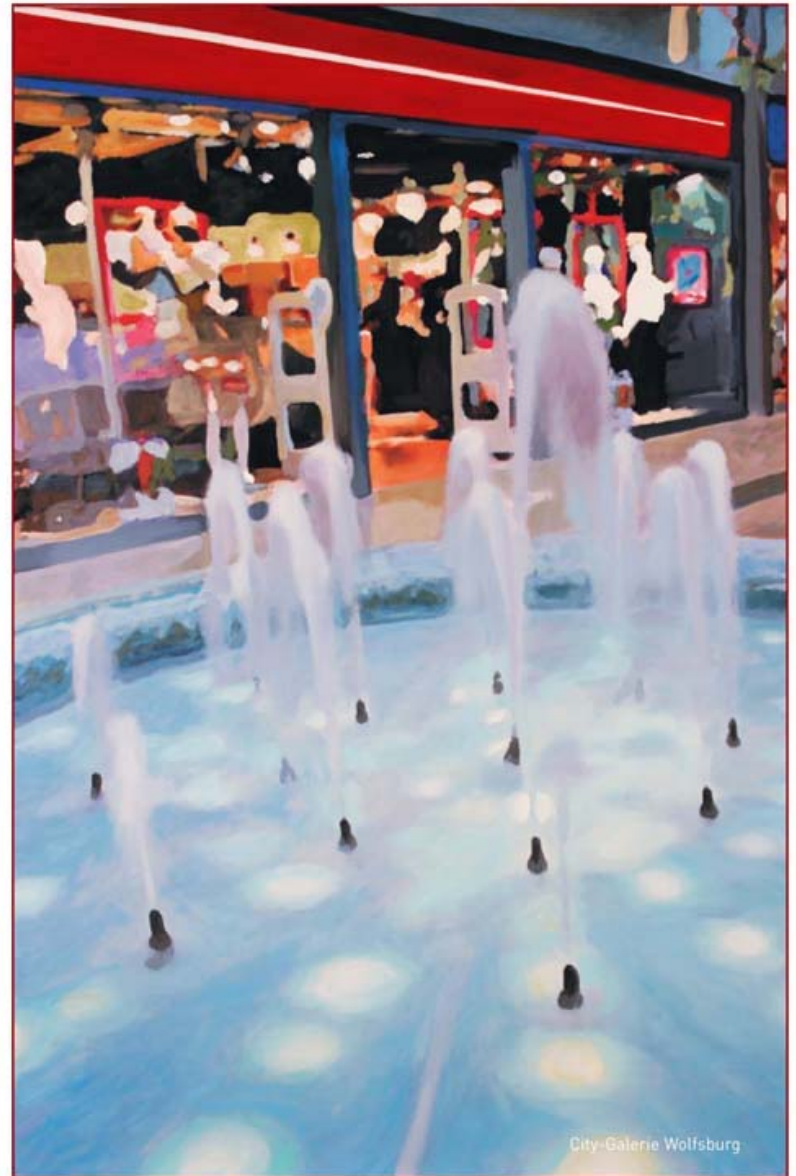
## Analysten Konsensus

	Datum/ Date	Rating Änderung/ Change	Rating	Kursziel/ Price target in €	Ergebnis je Aktie/EPS in €			Dividende je Aktie/DPS in €			EBITDA in Mio. €		
					2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Bankhaus Lampe	10.08.2005	→	Halten/ Hold	50,00	1,89	2,01	2,14	2,00	2,00	2,10	58,50	62,50	67,00
Berenberg Bank	10.08.2005	→	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	10.08.2005	→	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	10.08.2005	→	Reduzieren/ Reduce	43,00	3,00	2,23	2,53	2,00	2,00	2,00	55,10	61,40	66,80
Hamburger Sparkasse	27.05.2005	→	Halten/ Hold	44,36	1,70	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
HSBC Trinkaus & Burkhardt	11.08.2005	→	Übergewichten/ Overweight	51,40	2,26	2,28	2,47	2,00	2,05	2,10	57,80	62,30	65,30
HSH Nordbank	11.08.2005	→	Halten/ Hold	46,50	1,60	1,45	1,80	1,92	1,92	1,92	67,02	67,02	74,50
HypoVereinsbank	10.10.2005	↑	Outperform	50,00	1,94	1,99	n.a.	2,00	2,10	n.a.	56,00	60,60	n.a.
Kempen & Co.	11.08.2005	↓	Reduzieren/ Reduce	45,00	1,32	1,48	1,42	2,00	2,00	2,00	57,40	62,80	64,60
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	15.08.2005	↑	Outperform	53,00	2,15	2,38	2,88	2,00	2,00	2,00	54,51	59,12	65,20
<b>Durchschnitt/ Average</b>				<b>48,93</b>	<b>2,01</b>	<b>2,03</b>	<b>2,29</b>	<b>1,99</b>	<b>2,02</b>	<b>2,03</b>	<b>57,97</b>	<b>62,20</b>	<b>66,52</b>
Median				50,00	1,94	2,12	2,47	2,00	2,00	2,00	57,43	62,07	65,30
Minimum				43,00	1,32	1,45	1,42	1,92	1,92	1,92	54,51	59,12	62,24
Maximum				53,00	3,00	2,38	2,88	2,00	2,10	2,10	67,02	67,02	74,50

+++ Die Shoppingcenter-AG +++

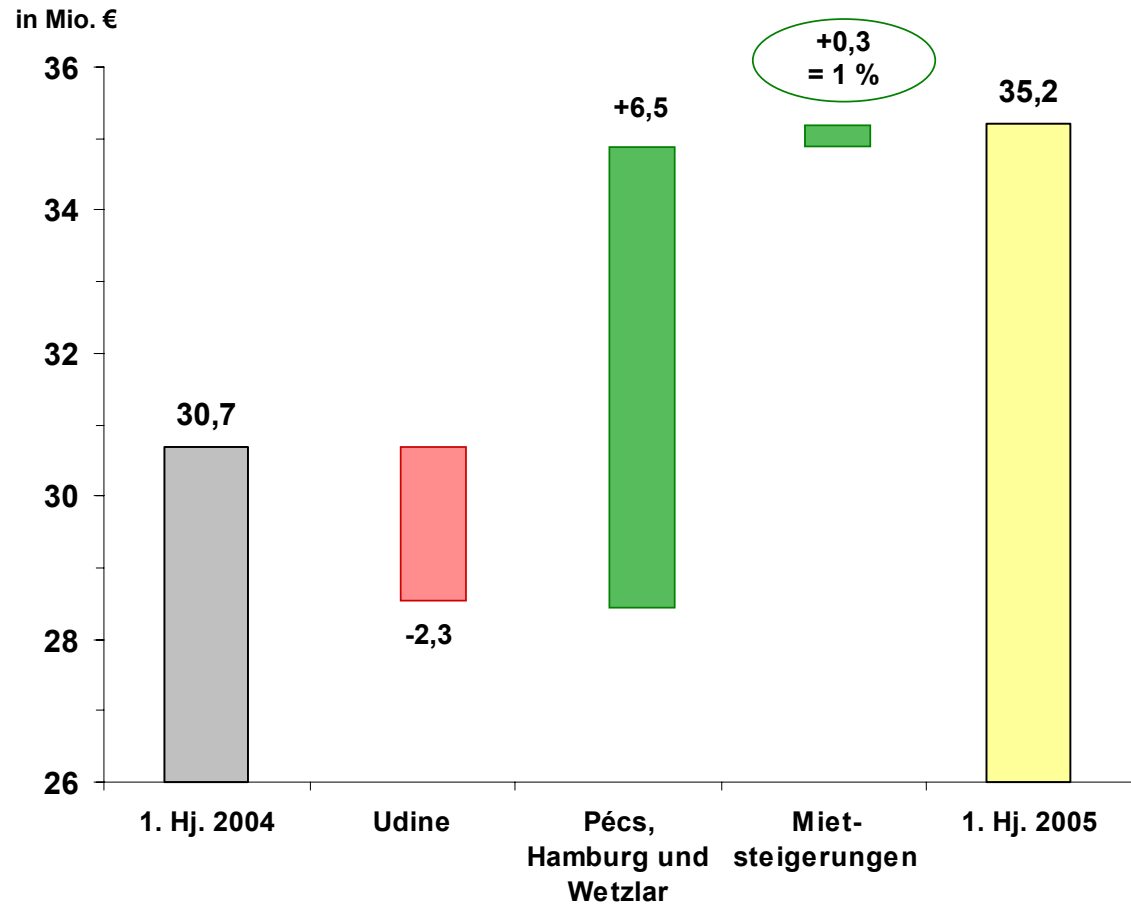
The Art of Shopping

## Anhang



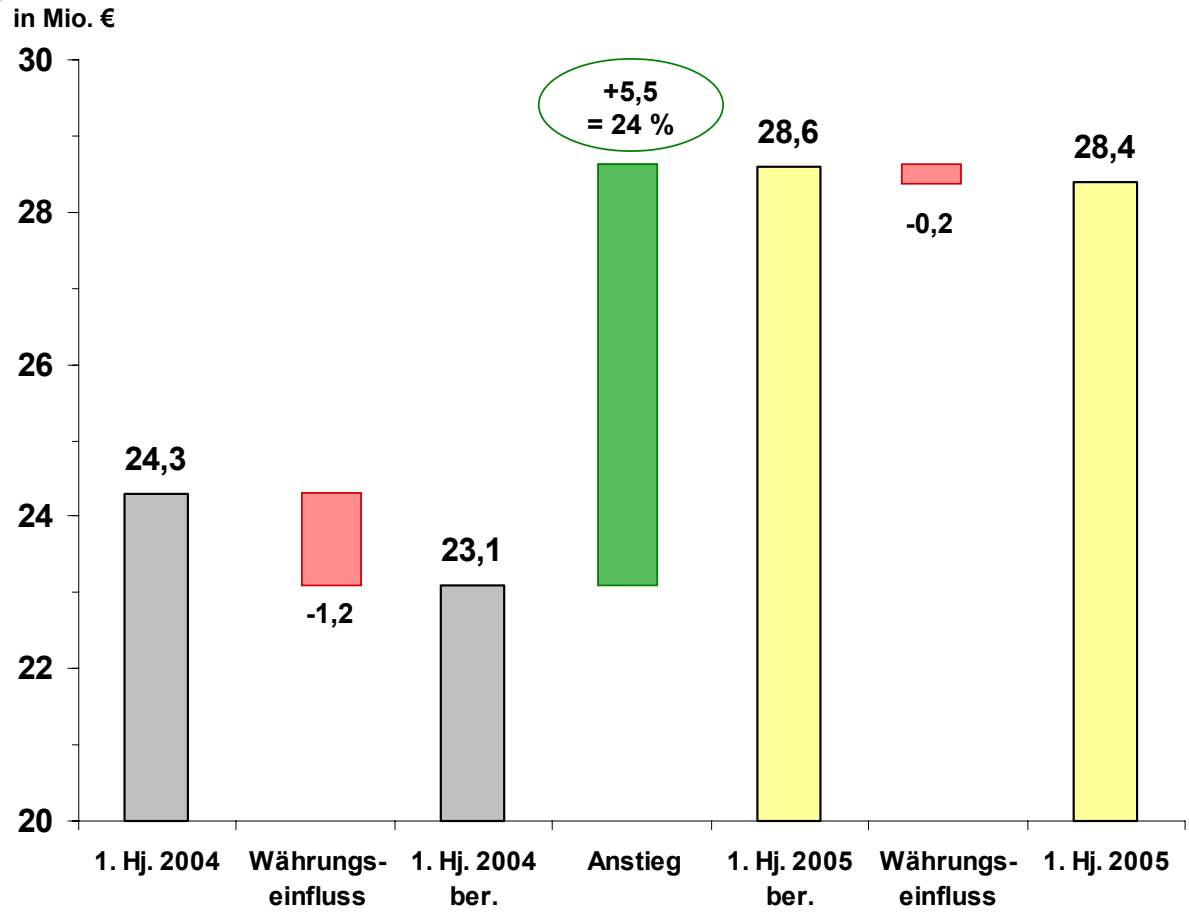
## Umsatz-Brücke 1. Hj. 04–1. Hj. 05

Umsatzerlöse: +14 %  
vergleichbar: +1 %



**EBIT-Brücke**  
**1. Hj. 04–1. Hj. 05**

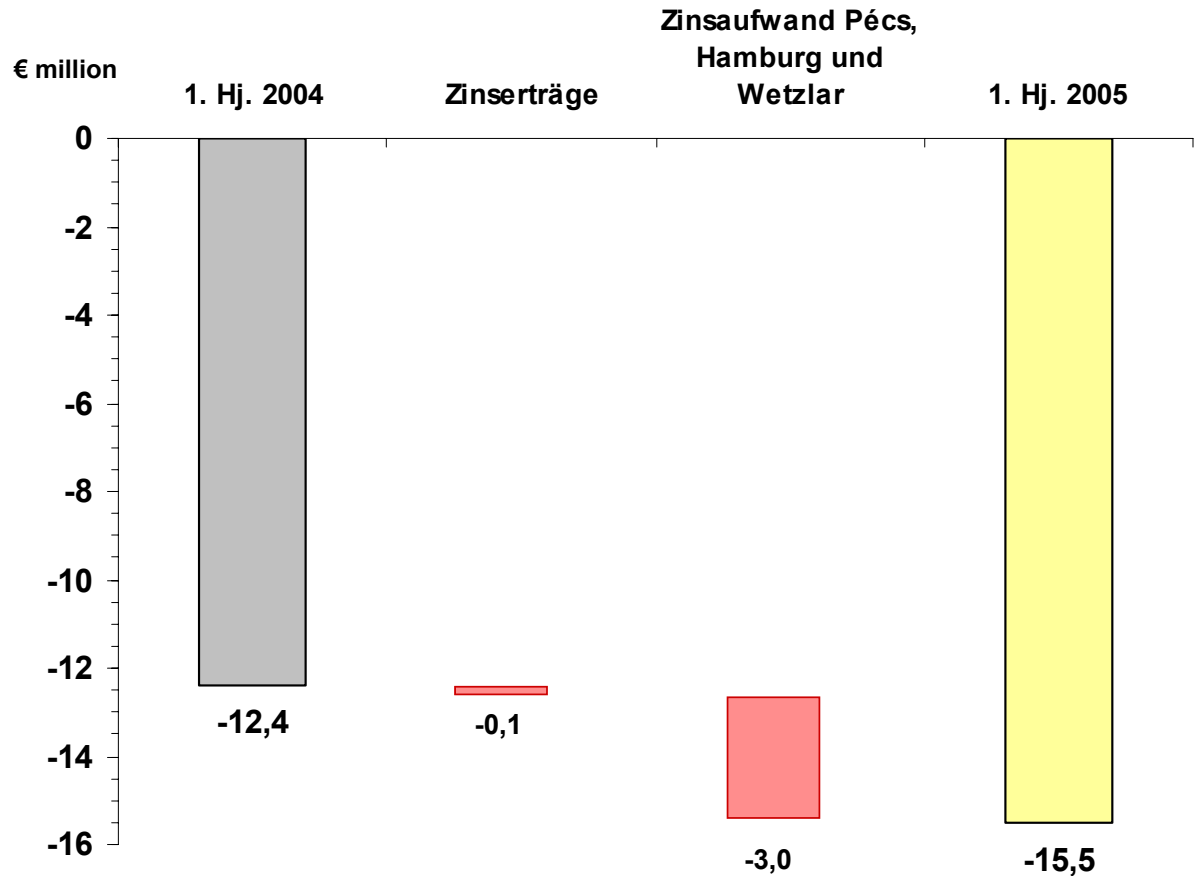
**EBIT: +17 %**  
**währungsbereinigt: +24 %**





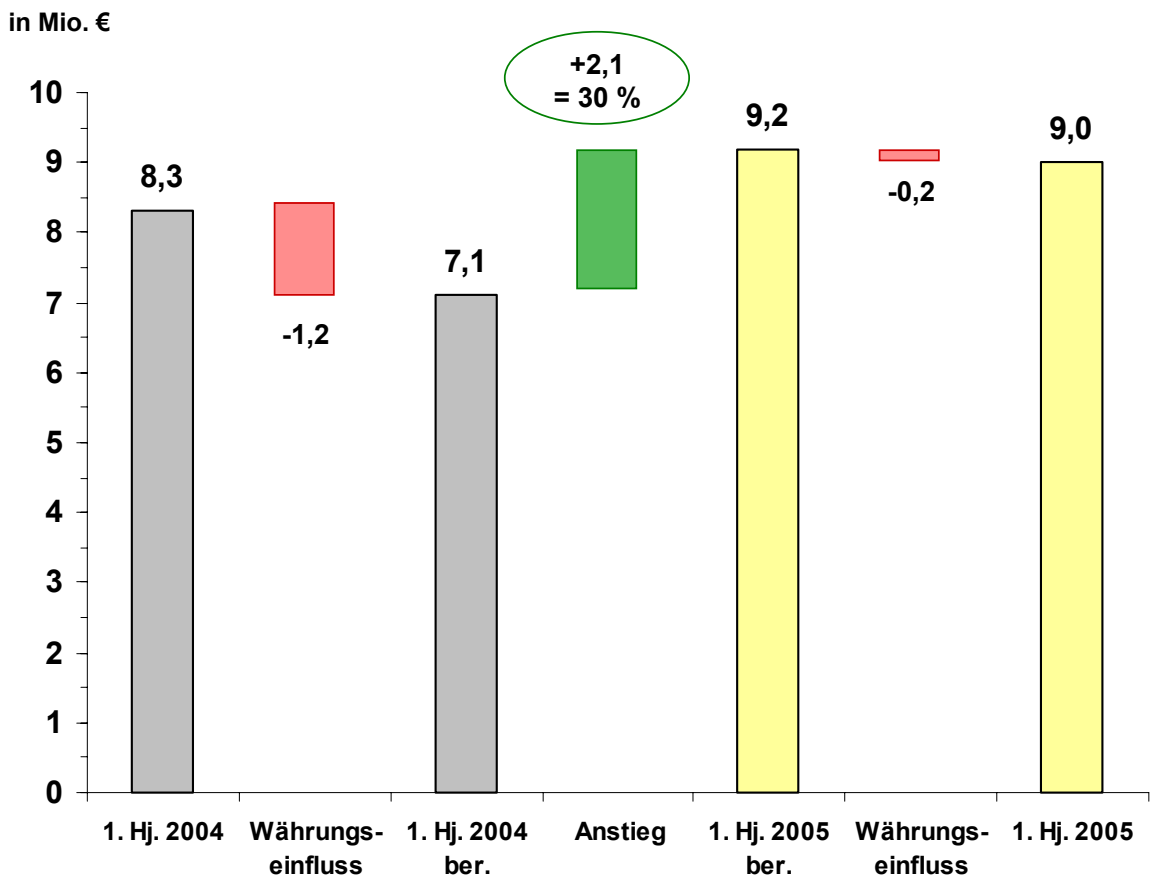
**Zinsergebnis-  
Brücke  
1. Hj. 04–1. Hj. 05**

**Zinsergebnis: -25%**



# Gewinn-Brücke 1. Hj. 04–1. Hj. 05

Gewinn: +8 %  
Währungsbereinigt: +30 %



## Bilanz

in T€	30.06.2005	31.12.2004	Veränderung
Anlagevermögen	1.218.423	1.203.251	15.172
Umlaufvermögen	141.802	166.957	-25.155
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>1.360.225</b>	<b>1.370.208</b>	<b>-9.983</b>
Eigenkapital	664.361	684.412	-20.051
Langfristige Verpflichtungen	623.497	597.662	25.835
Passive latente Steuern	55.180	51.676	3.504
Kurzfristige Verpflichtungen	17.187	36.458	-19.271
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>1.360.225</b>	<b>1.370.208</b>	<b>-9.983</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

in T€	01.01.- 30.06.2005	01.01.- 30.06.2004	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>35.179</b>	<b>30.747</b>	<b>+14%</b>
sonstige betriebliche Erträge	901	1.564	
Aufwendungen	-7.687	-7.974	
Abschreibungen	-9	-7	
<b>EBIT</b>	<b>28.384</b>	<b>24.330</b>	<b>+17%</b>
Zinsergebnis	-15.507	-12.369	
Erträge aus Beteiligungen	2.388	2.154	
Bewertungsergebnis	-745	-1.965	
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-13.864</b>	<b>-12.180</b>	
<b>EBT</b>	<b>14.520</b>	<b>12.150</b>	<b>+20%</b>
Steuern	-4.108	-3.578	
Minderheitenanteile am Ergebnis	-1.401	-263	
<b>Konzernperiodenüberschuss</b>	<b>9.011</b>	<b>8.309</b>	<b>+8%</b>

## Entwicklung

10.10.1997 Gründung der Gesellschaft

28.09.2000 Aufnahme der Geschäftstätigkeit

02.01.2001 Börsengang

15.04.2003 Aufnahme in den Prime Standard

14.07.2003 Aufnahme in den SDAX

02.01.2004 Aufnahme in den EPRA-Index

20.09.2004 Aufnahme in den MDAX

## Finanzkalender

### 2005

- 10.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2005
- 21.-23.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt

### 2006

- 14.02. HSBC Real Estate Conference, Frankfurt
- 22.06. Hauptversammlung, Hamburg

## 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