

DES

Deutsche EuroShop AG

Zwischenbericht 1.-3. Quartal
Conference Call, 24. November 2003



Centro Commerciale Friuli



Highlights 1.-3. Quartal 2003

- 15.04.2003** Aufnahme in den Prime Standard
- 11.06.-** Deutsche Bank reduziert Anteil
17.09.2003 von 45 % auf 0 %
- 30.06.2003** Ende des Geschäftsbesorgungsvertrags mit
der DB Real Estate Management GmbH
- 14.07.2003** Aufnahme in den SDAX
- 19.08.2003** Beteiligung am Phoenix-Center Hamburg
- 01.10.2003** Beteiligung am Forum Wetzlar
Aufnahme in den GPR 250 Index



- Mit Phoenix-Center und Forum Wetzlar bereits 2 Objekte akquiriert
- Operatives Ergebnis der AG voll im Plan
- Dachsanierung in Italien belastet Konzernergebnis
- Ausblick:
Investition der verbliebenen Liquiditätsreserve bis Jahresende
Aufnahme in EPRA-Index ab Januar 2004 wahrscheinlich

Phoenix-Center Hamburg

Daten & Fakten



Beteiligung DES	50 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 120
Mietfläche in m ²	39.000	Vermietungsstand	70 %
davon Verkaufsfläche in m ²	26.500	Einzugsgebiet	562.000 Einwohner
Stellplätze	1.600	Geplante Eröffnung	Herbst 2004



Forum Wetzlar

Daten & Fakten



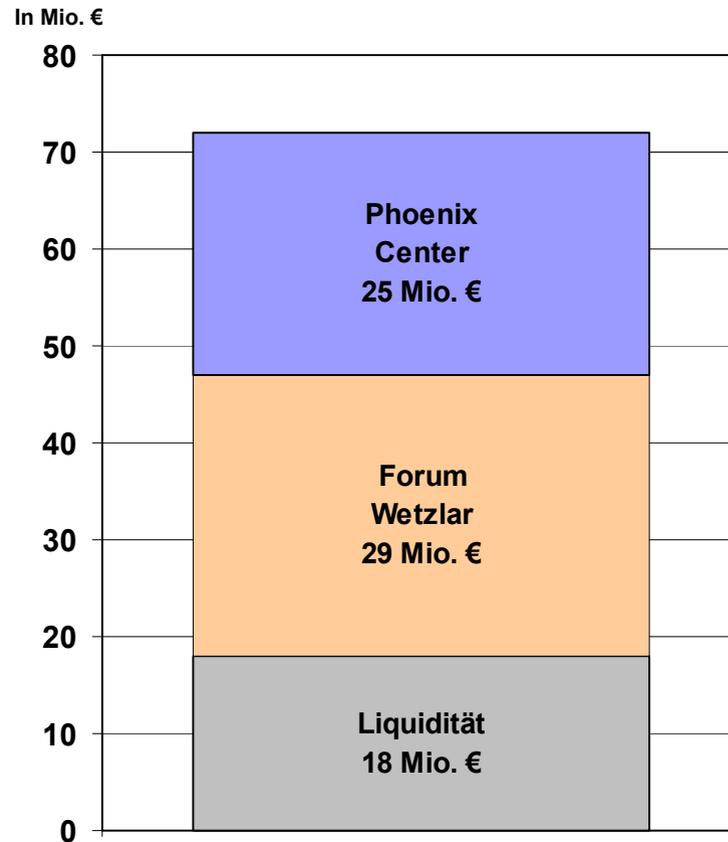
Beteiligung DES	65 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 110
Mietfläche in m ²	34.300	Vermietungsstand	60 %
davon Verkaufsfläche in m ²	23.000	Einzugsgebiet	530.000 Einwohner
Stellplätze	1.700	Geplante Eröffnung	Frühjahr 2005

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Entwicklung der Liquiditätsreserve

2003





Kennzahlen der AG

Bilanz

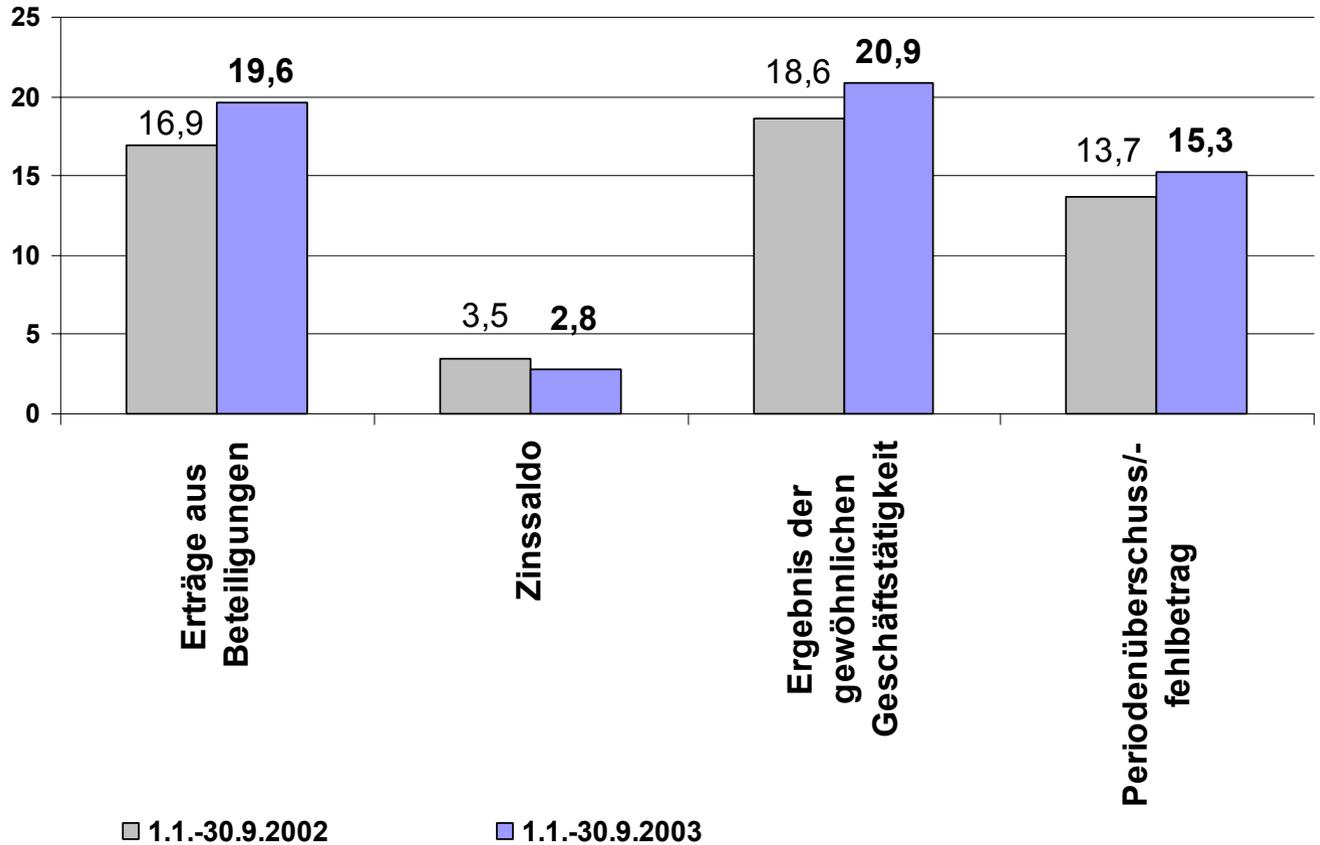
in Mio. €	31.12.2002	30.09.2003	Veränderung
Bilanzsumme	632,0	615,7	-3%
Anlagevermögen	513,3	514,1	0%
Umlaufvermögen	118,7	101,6	-14%
Eigenkapital	609,6	594,9	-2%
Rückstellungen	15,4	20,8	35%
Verbindlichkeiten	7,0	0,0	-100%

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Geschäftsentwicklung

AG





Kennzahlen der AG

Gewinn- und Verlustrechnung

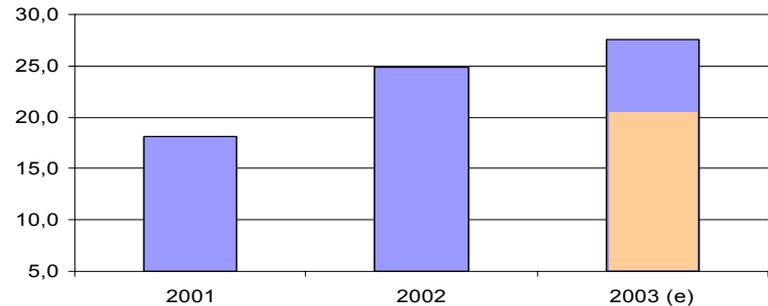
in Mio. €	01.01.-30.09. 2002	01.01.-30.09. 2003	2003 (e)
Erträge aus Beteiligungen	16,9	19,6	26,5
Zinserträge	3,6	2,8	3,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18,6	20,9	27,8
Jahresüberschuss	13,7	15,3	20,5
Bilanzgewinn			30,0

e = estimated / Schätzung

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der AG ist die verdiente und ausschüttungsfähige Liquidität (Free Cash Flow)

Mio. €

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit





Kennzahlen des Konzerns

Bilanz

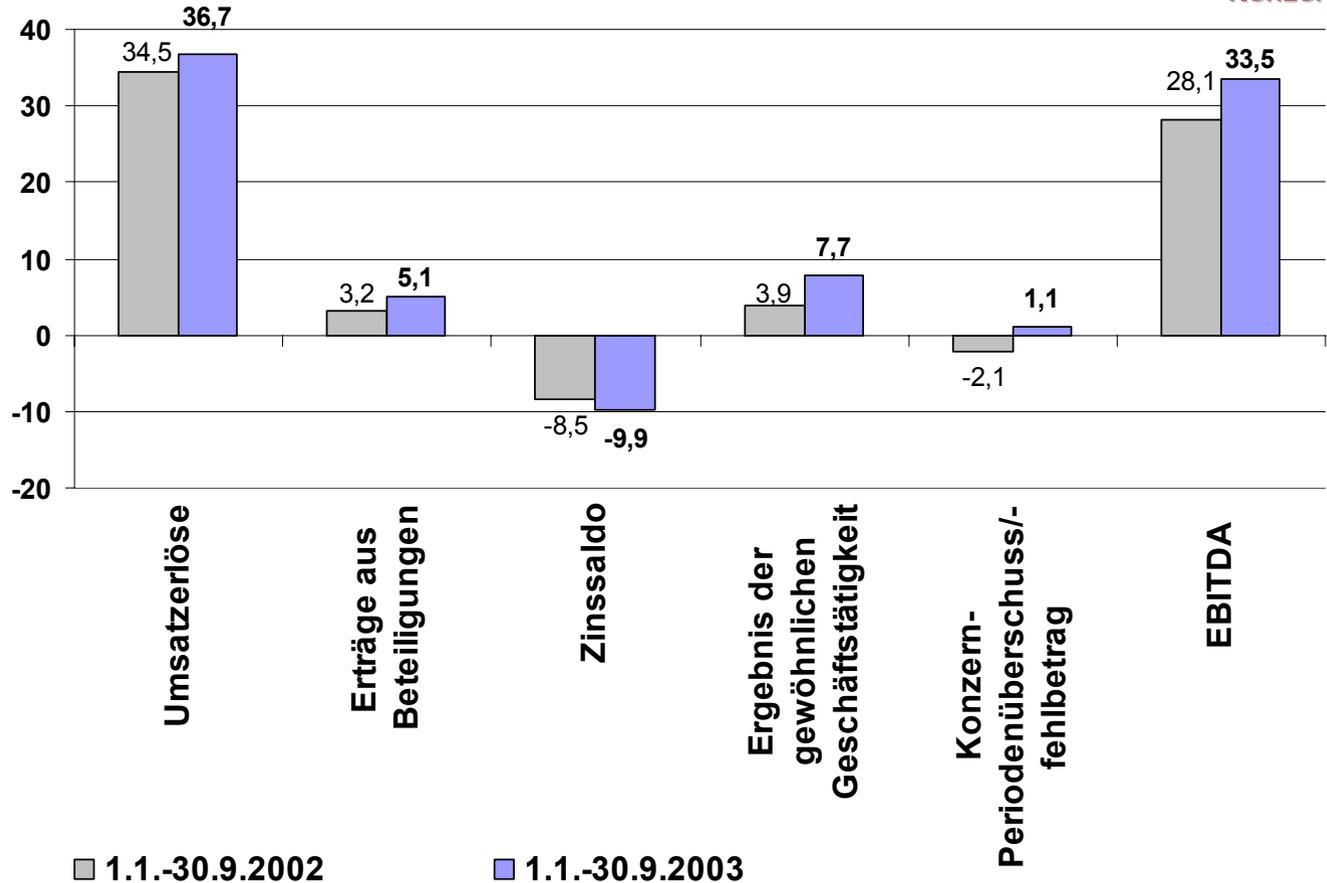
in Mio. €	31.12.2002	30.09.2003	Veränderung
Bilanzsumme	1.000,3	964,4	-4%
Anlagevermögen	814,7	803,6	-1%
Umlaufvermögen	185,6	160,6	-13%
Eigenkapital	556,8	528,0	-5%
Rückstellungen	22,6	24,4	8%
Verbindlichkeiten	420,0	412,0	-2%

+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Geschäftsentwicklung

Konzern





Kennzahlen des Konzerns

Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01.-30.09. 2002	01.01.-30.09. 2003	2003 Plan	2003e
Umsatzerlöse	34,5	36,7	48,0	49,1
EBITDA	28,1	33,5	44,6	39,7
Afa	16,4	16,6	22,3	22,3
EBIT	11,7	16,9	22,3	17,4
Zinssaldo	-8,5	-9,9	-13,0	-14,8
EBT	3,2	7,0	9,3	2,6
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	-2,1	1,1	1,4	-0,5

e = estimated/Schätzung

DES

Deutsche EuroShop AG



Dachsanierung

Centro Commerciale Friuli, Udine



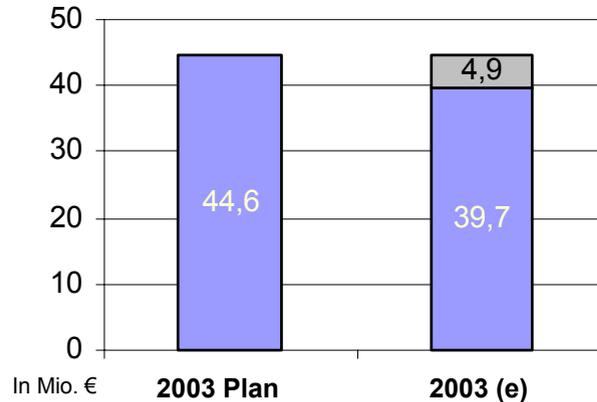
+++ Die Shoppingcenter-AG +++



Herleitung der Planabweichungen

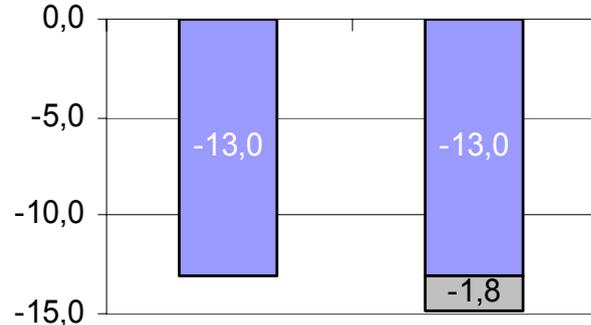
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

EBITDA (e)



4,9 Mio. € Abweichung durch

- 3,3 Mio. € Investitionseffekt (Forum Wetzlar)
- 2,5 Mio. € Dachsanierung
(Centro Commerciale Friuli, Udine)
- + 0,9 Mio. € Saldo der gewöhnlichen
Geschäftstätigkeit.



1,8 Mio. € Abweichung durch

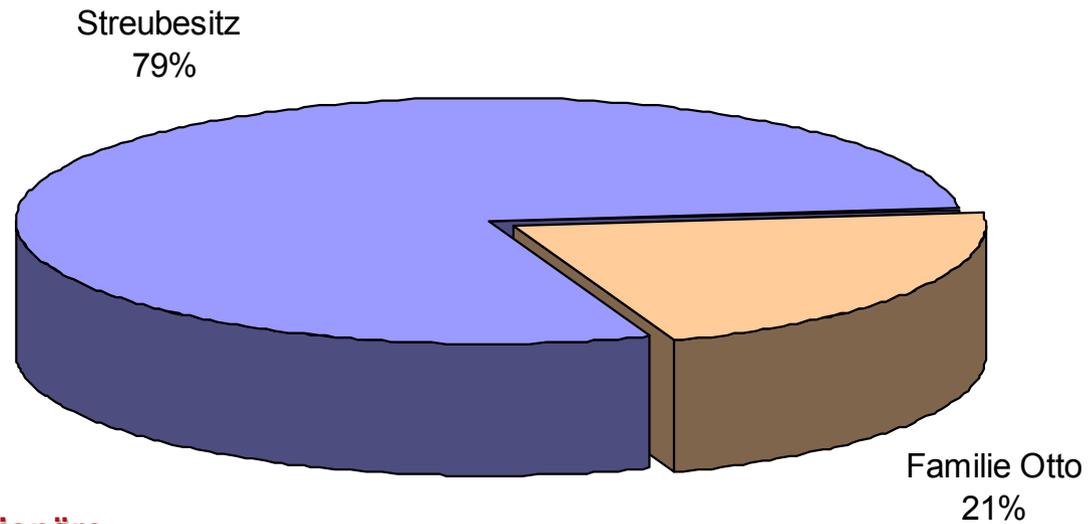
- 1,5 Mio. € Investitionseffekt (Forum Wetzlar)
- 0,3 Mio. € niedrigere Zinserträge

Zinssaldo (e)

e = estimated/Schätzung



Aktionärsstruktur



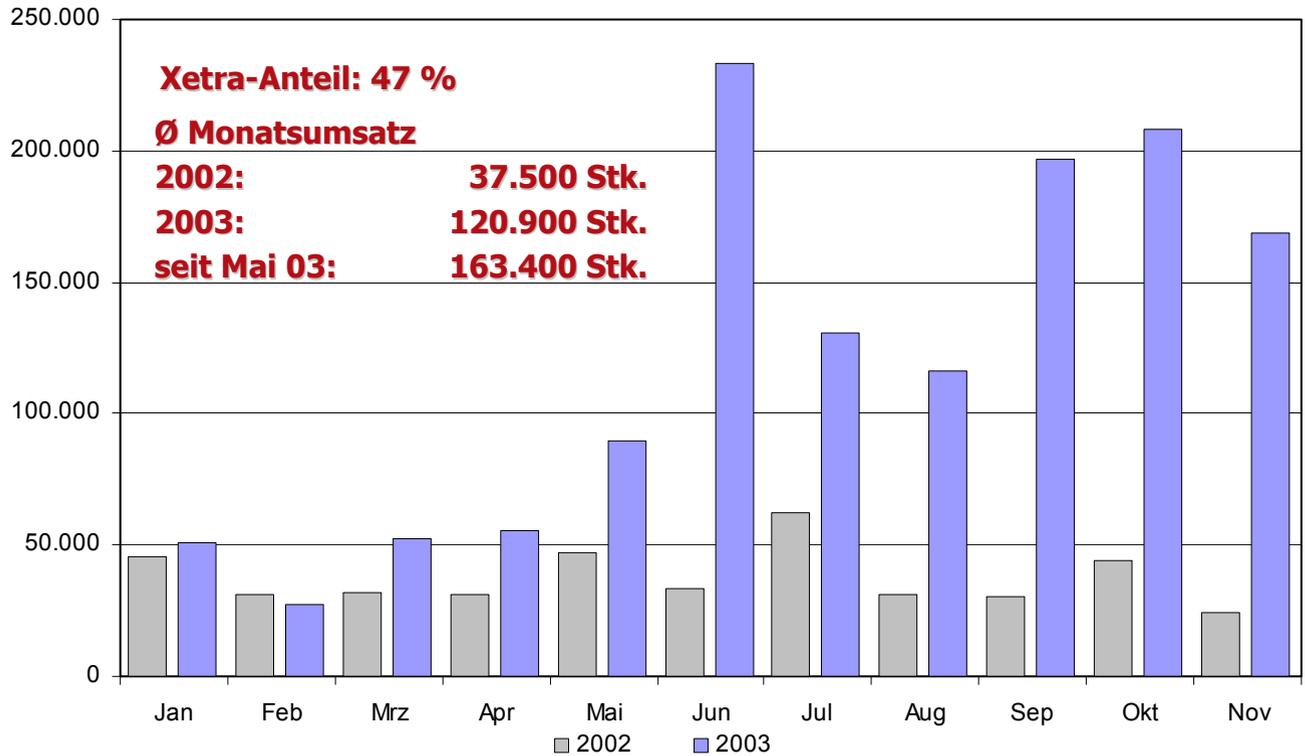
**5.900 Aktionäre,
davon 210 Institutionelle,
die 40 % der Aktien halten**

Stand: 18. November 2003



Aktienumsätze

Xetra und Frankfurt



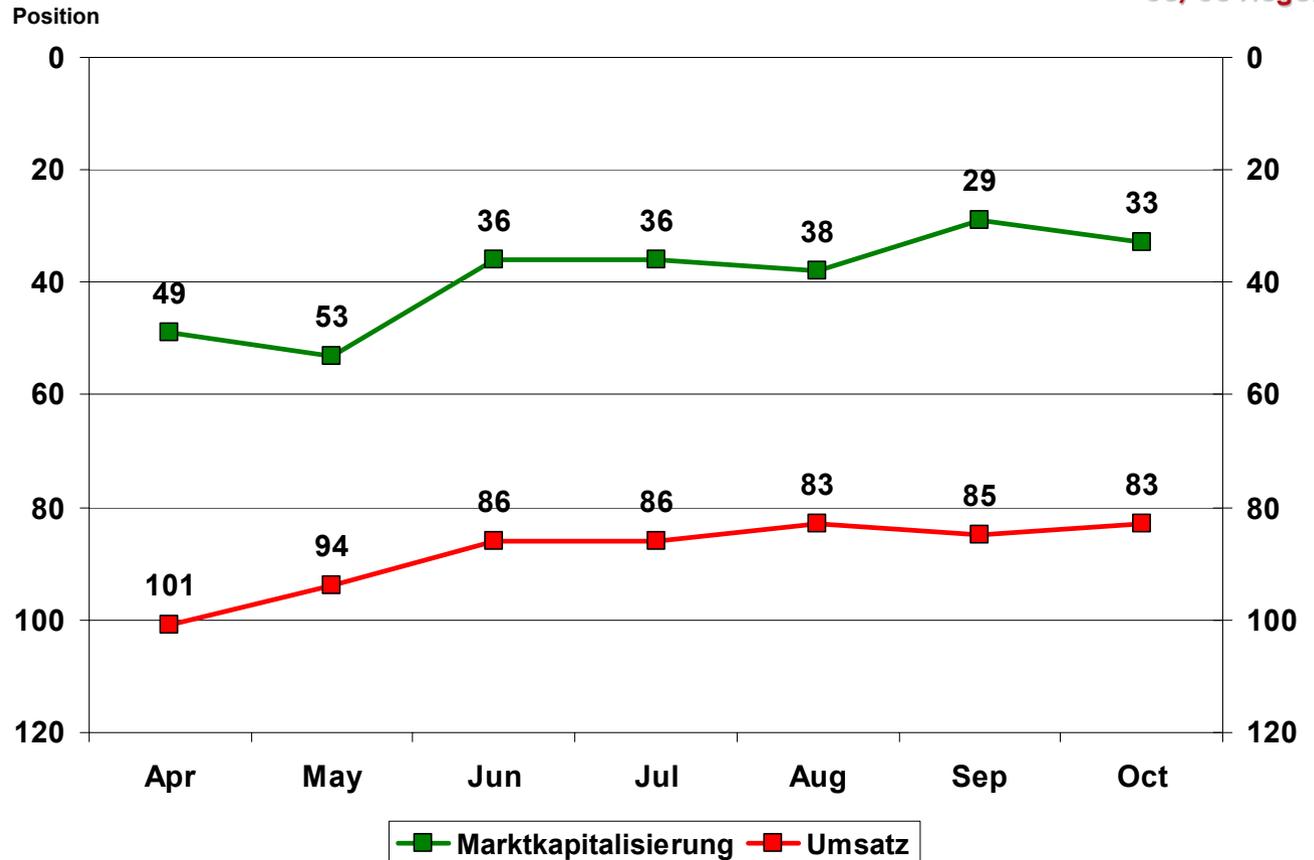
MDAX-Niveau ab 220.000 Stk. monatlich

Stand: 20. November 2003



Kriterien für die MDAX-Aufnahme

60/60 Regel



**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