The logo consists of the letters 'D', 'E', and 'S' in a bold, red, sans-serif font. The 'D' is a simple block letter. The 'E' is composed of three horizontal bars. The 'S' is a thick, rounded letter.

Deutsche EuroShop AG

Ordentliche Hauptversammlung am 18. Juni 2003



DES

Deutsche EuroShop AG

DB Real Estate
Deutsche Bank Group



- Erwerb von zwei weiteren Shoppingcentern in Deutschland (Hamm) und Ungarn (Pècs)
- planmäßige Eröffnung des City-Points Kassel, der Altmarkt-Galerie Dresden und des Rhein-Neckar Zentrums Viernheim
- operative Ergebnisverbesserung von 37 %
- Umsetzung des Corporate Governance Kodex
- 2003: Aufnahme in den Prime Standard und Nominierung für den SDAX
- Gesamtperformance in 2002 von +8 % gegenüber dem DAX mit -44 %



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

Erwerb von zwei Shoppingcentern: Pécs



Beteiligung	50,0%
Mietfläche in m ²	34.200
Stellplätze	850
Anzahl Geschäfte	rd. 130
Vermietungsstand	78%
Einzugsgebiet	0,5 Mio. Einw.
Eröffnung	Frühjahr 2004



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





Beteiligung	50,0%
Mietfläche in m ²	43.800
Stellplätze	520
Anzahl Geschäfte	rd. 100
Vermietungsstand	94%
Einzugsgebiet	1,0 Mio. Einw.
Eröffnung	Sept. 2002



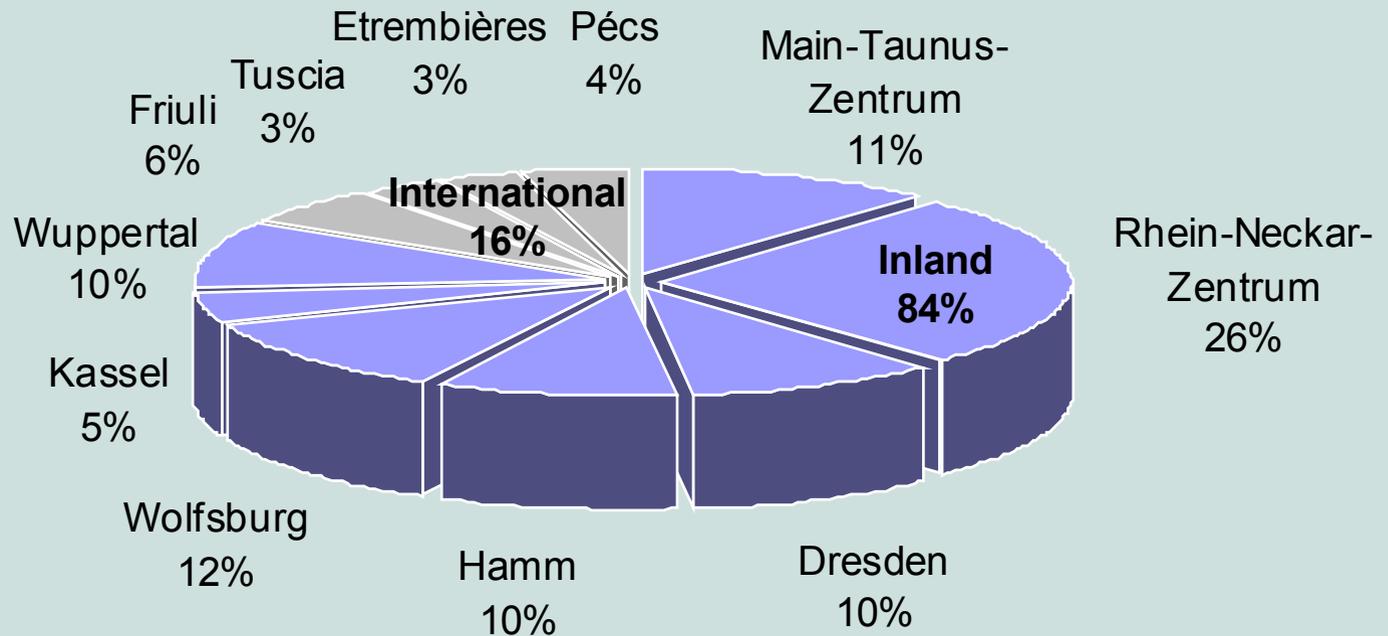
Beteiligung	92,8%
Mietfläche in m ²	64.000
Stellplätze	3.500
Anzahl Geschäfte	rd. 100
Vermietungsstand	100%
Einzugsgebiet	1,4 Mio. Einw.
Eröffnung	Nov. 2002

in Mio. €	2001	2002	Entw.*
Erträge aus Beteiligungen	12,6	23,1	+83%
Zinserträge	6,9	4,5	-35%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18,1	24,8	+37%
Jahresüberschuss	14,4	18,3	+27%
Bilanzgewinn	30,0	30,0	-

* Prozentuale Veränderung gg. Vorjahr

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

in Mio. €	2001	2002	Entw.*
Umsatzerlöse	22,7	46,5	105%
Erträge aus Beteiligungen	2,8	4,5	61%
Afa	11,9	21,6	82%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	16,5	12,9	-22%
Zinssaldo	-9,7	-11,4	-18%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-12,3	4,9	140%
Jahresfehlbetrag	-16,8	-3,0	82%



Das anteilige Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 1 Mrd. €

in Mio. €	2001	2002	Entw.*
Bilanzsumme	932,8	1.000,3	7%
Anlagevermögen	704,1	814,7	16%
Umlaufvermögen	228,7	185,6	-19%
Eigenkapital	597,1	556,8	-7%
Rückstellungen	25,5	22,6	-11%
Verbindlichkeiten	309,2	420,0	36%

* Prozentuale Veränderung gg. Vorjahr



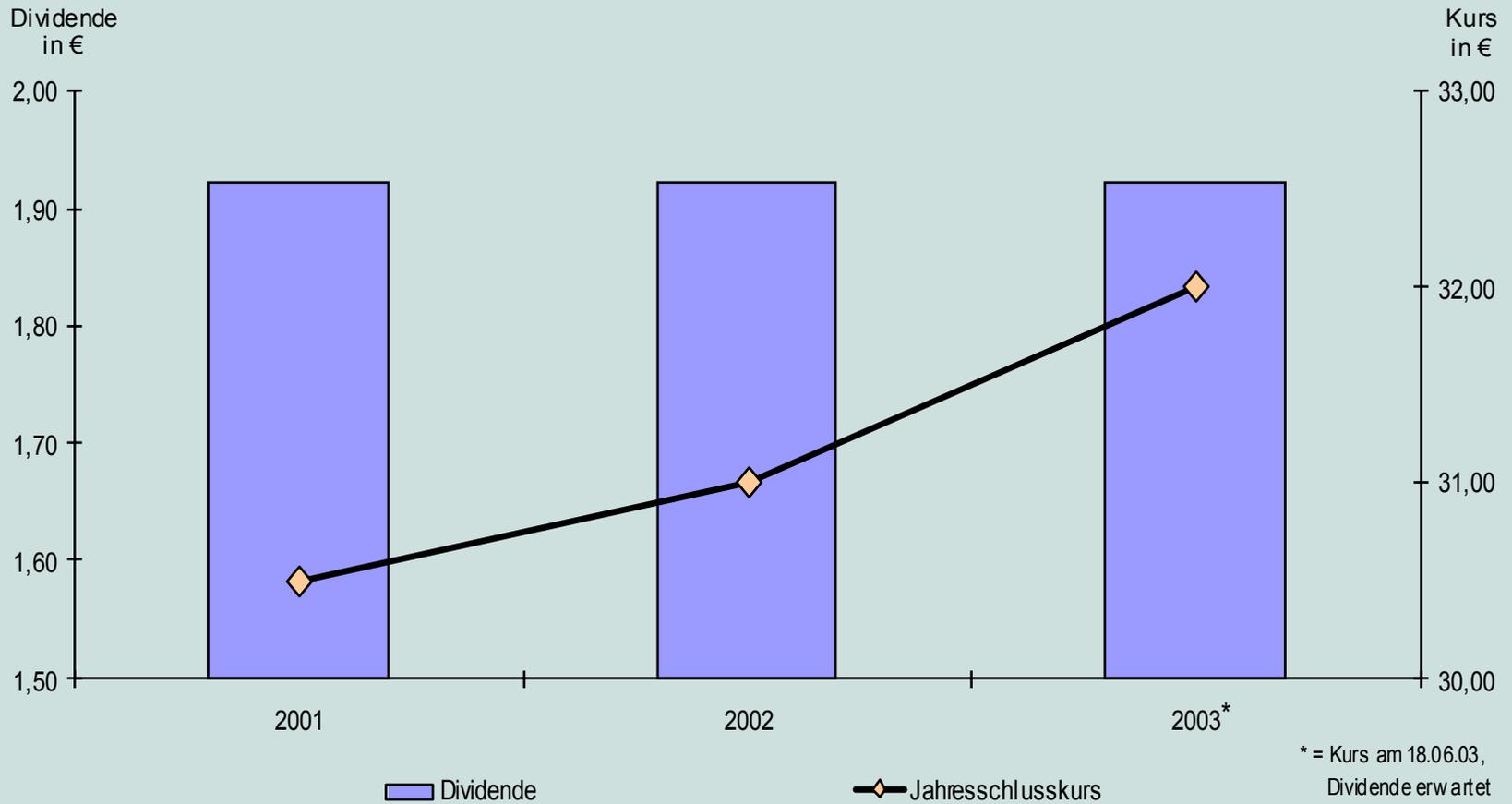
AG

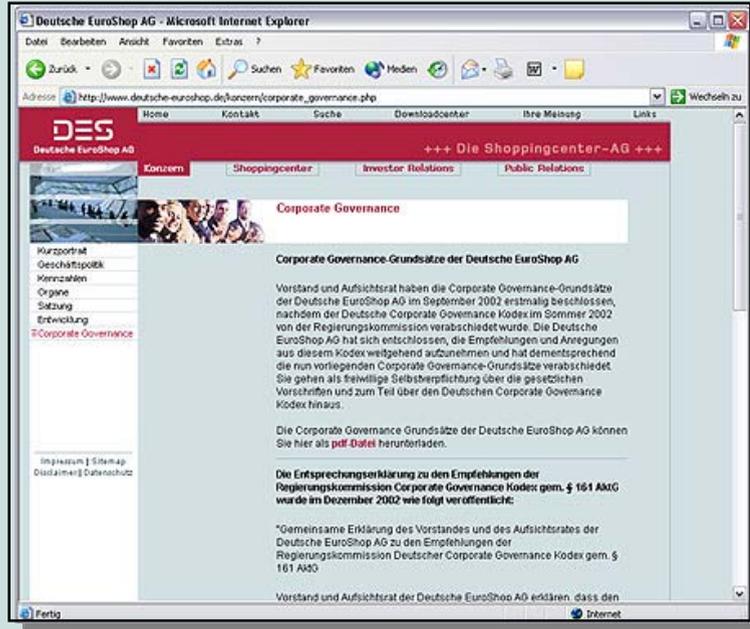
in Mio. €	2002	2003*
Erträge aus Beteiligungen	23,1	25,9
Zinserträge	4,5	3,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	24,8	27,6
Jahresüberschuss	18,3	20,3
Bilanzgewinn	30,0	30,0

Konzern

in Mio. €	2002	2003*
Umsatzerlöse	46,5	48,0
EBITDA	37,0	44,6
Jahres fehlbetrag/-überschuss	-3,0	1,6

* = Schätzung





Corporate Governance Grundsätze



Corporate Governance Grundsätze der Deutsche EuroShop AG

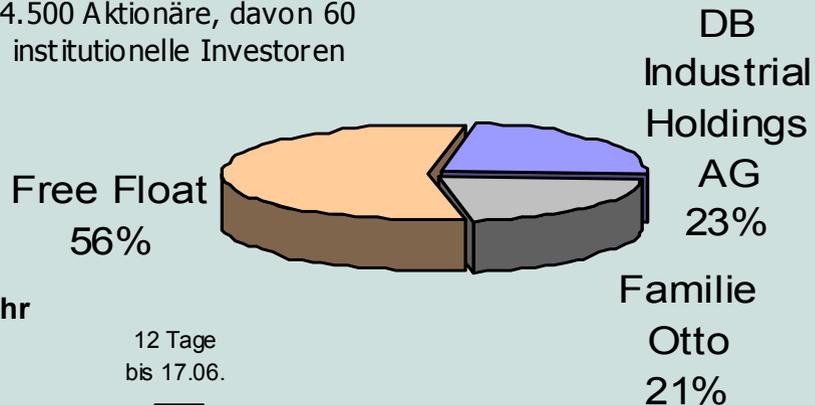
Präambel

Die von der Bundesministerin für Justiz im September 2001 eingesetzte Regierungskommission hat am 26. Februar 2002 den Deutschen Corporate Governance Kodex verabschiedet. Dem Kodex kommt gemäß § 161 AktG (eingefügt durch das Transparenz- und Publikumsgesetz, in Kraft getreten am 26. Juli 2002) nunmehr Gesetzesnorm zu. Die Deutsche EuroShop AG wird den Empfehlungen und Anregungen des Kodex in der Fassung vom 07. November 2002 weitgehend folgen und hat im Dezember 2002 eine Entsprechungserklärung im Internet veröffentlicht. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf dieser Grundlage die jetzt vorgelegten eigenen Corporate Governance-Grundsätze verabschiedet. Sie gehen als freiwillige Selbstverpflichtung über die gesetzlichen Vorschriften und zum Teil über den Deutschen Corporate Governance Kodex hinaus. An ein börsennotiertes Unternehmen wie die Deutsche EuroShop AG werden besondere Anforderungen gestellt, denen nach unserer Überzeugung nur mit unternehmensspezifischen Grundsätzen angemessen begegnet werden kann. Wir legen damit ein klares Regelwerk vor, welches das gesamte System einer verantwortungsvollen, auf Wertschöpfung ausgerichteten Unternehmensleitung und Unternehmenskontrolle umfasst. Behandelt werden vor allem die Beziehungen zu unseren Aktionären, die Aufgaben und Pflichten von Vorstand und Aufsichtsrat, die Ausgestaltung und Veröffentlichung der Vergütung sowie die Anforderungen an Rechnungslegung und Transparenz. Die Einhaltung der Grundsätze des Corporate Governance wird vom Vorstand im Einvernehmen mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden überwacht. Mindestens einmal jährlich wird über die Einhaltung der Grundsätze an den Aufsichtsratsbericht. Des Weiteren wird im Geschäftsbericht über Corporate Governance berichtet. Die Corporate Governance-Grundsätze der Deutsche EuroShop AG werden regelmäßig im Lichte neuer Erfahrungen und gesetzlicher Vorgaben überprüft und gegebenenfalls angepasst.

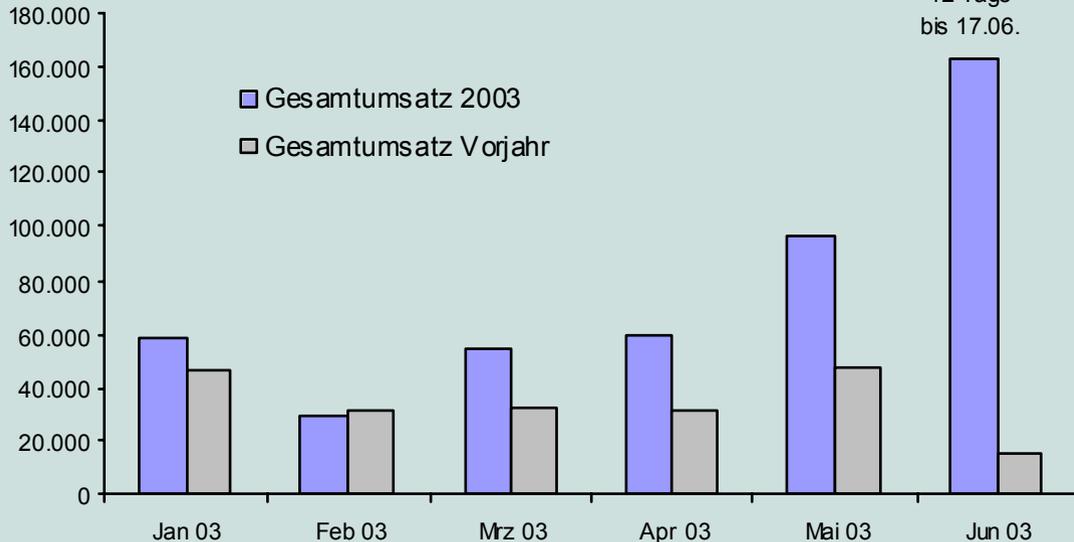
Eschborn, im März 2003



4.500 Aktionäre, davon 60 institutionelle Investoren



DES - Börsenumsätze 2003 im Vergleich zum Vorjahr

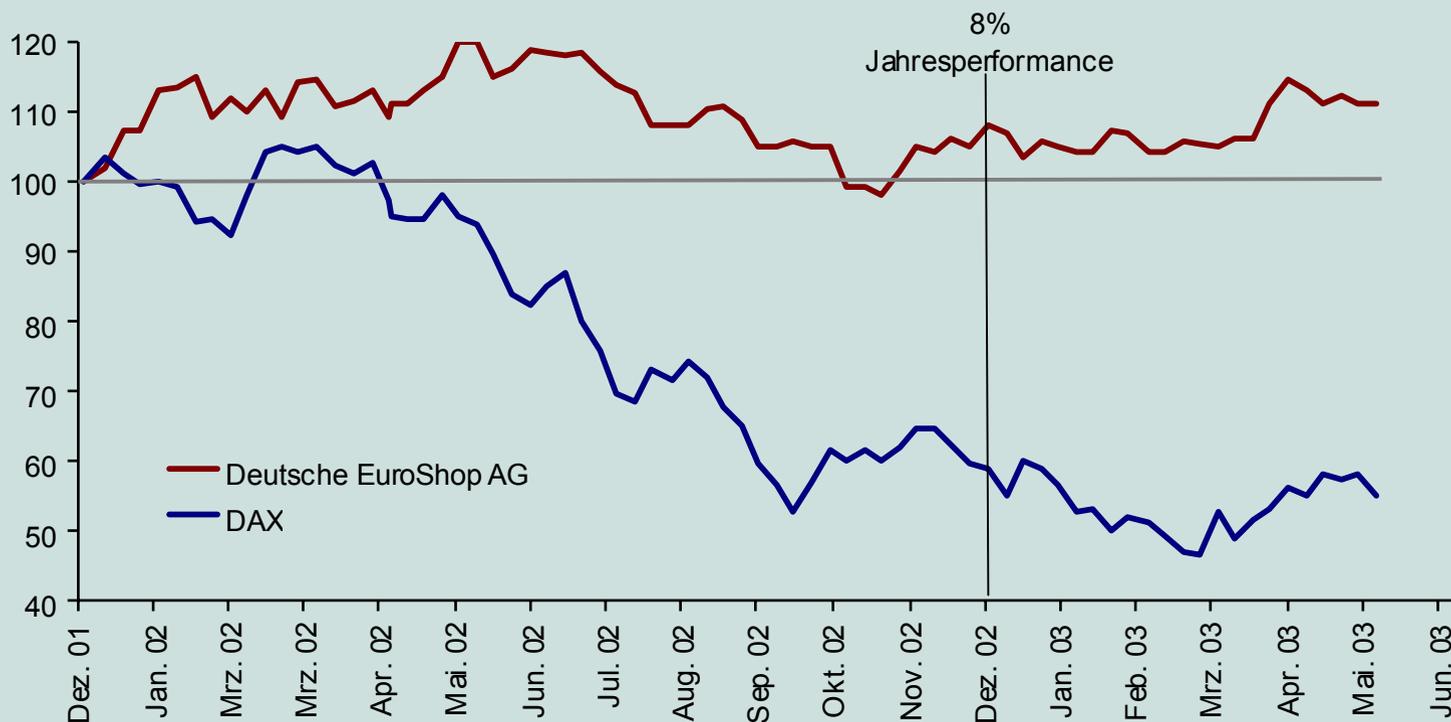


SDAX[®]

Stand: Juni 2003

Kursentwicklung Deutsche EuroShop AG vs. Dax

Januar 2002 bis Mai 2003 indexierte Darstellung (Basis 100)



Herzlichen Dank!