



DES

Deutsche EuroShop AG

Conference Call
Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2004
16. November 2004



Juli

Juli 2004 Verkauf des Centro Commerciale Friuli
im italienischen Udine

August

Erwerb einer 50-%-Beteiligung am Shoppingcenter
City-Arkaden in Klagenfurt/Österreich

September

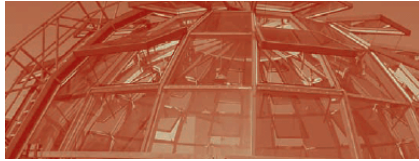
Aufnahme in den MDAX
Eröffnung des Shoppingcenters Phoenix-Center in Hamburg
40 Jahre Main-Taunus-Zentrum



- Umsatzerlöse +3 % (bereinigt um Udine)
- Beteiligungserträge +48 %
- 4,1 Mio. € Konzernperiodenüberschuss
- Free Cash Flow +8% auf 22,5 Mio. €
- Gestiegene Einzelhandelsumsätze in DES-Shoppingcentern auf vergleichbarer Fläche in Deutschland um +3,8 %
insgesamt um +4,4 %

deutscher Einzelhandel: -1,1 %

Abkopplung vom
negativen Trend
im Einzelhandel



Buchgewinn: 3,5 Mio. €



in Mio. €

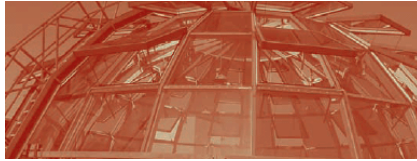
Verkaufspreis	62,0
Buchgewinn	3,5
Anteil am Konzernperiodenüberschuss	3,0



50 % Vorvermietung
18 Monate vor Eröffnung



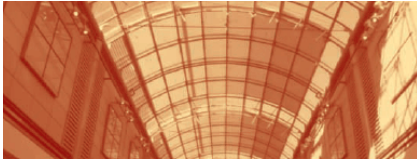
Beteiligung DES	50 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 120
Mietfläche in m ²	30.000	Vermietungsstand	50 %
		Einzugsgebiet	0,4 Mio. Einwohner
Stellplätze	850	Eröffnung	Frühjahr 2006



**100.000 Besucher am
Eröffnungstag**



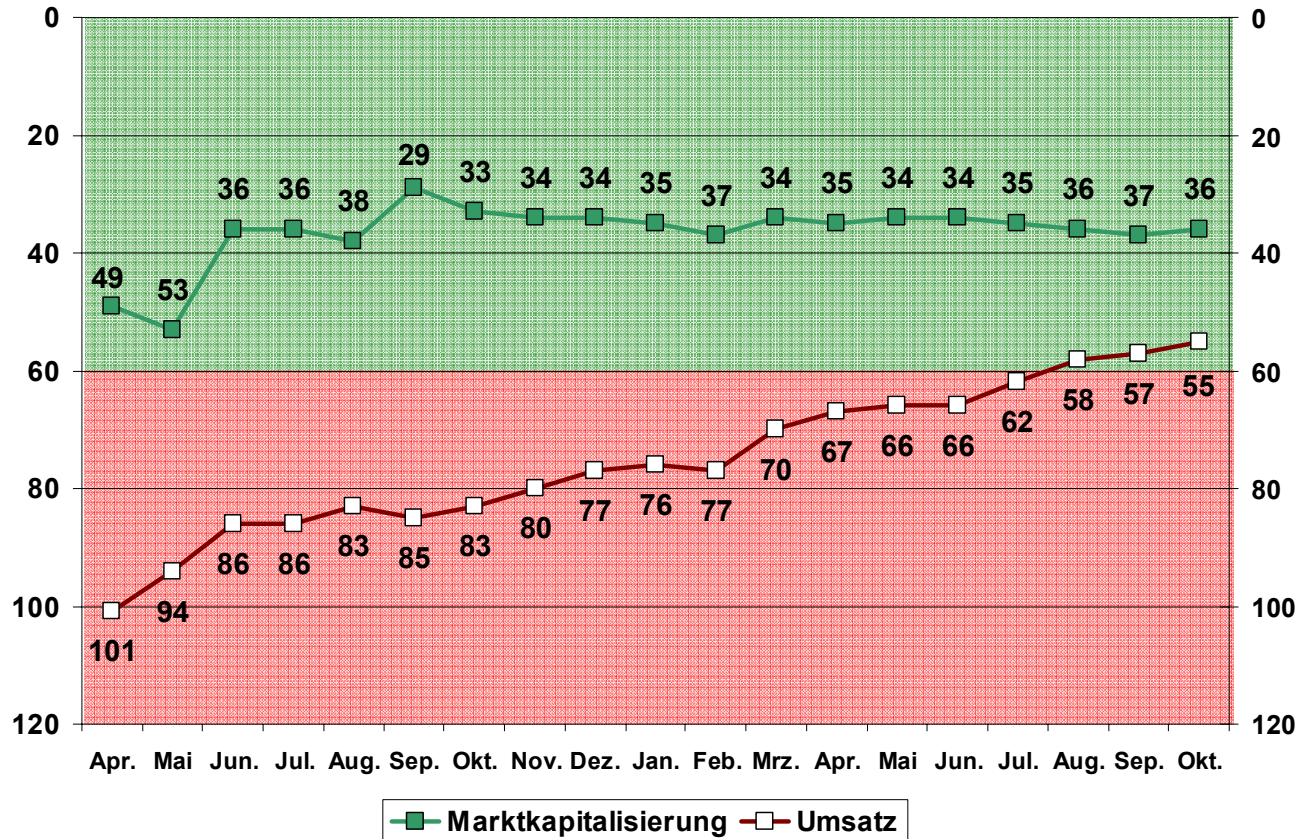
Beteiligung DES	50 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 110
Mietfläche in m ²	39.000	Vermietungsstand	96 %
		Einzugsgebiet	0,6 Mio. Einwohner
Stellplätze	1.600	Eröffnung	September 2004



Position

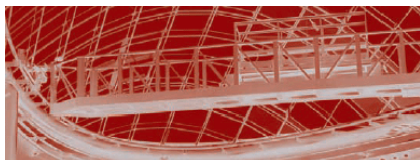
Marktkapitalisierung:
Berechnung auf
Monatsbasis

Börsenumsatz:
Berechnung auf
12-Monatsbasis

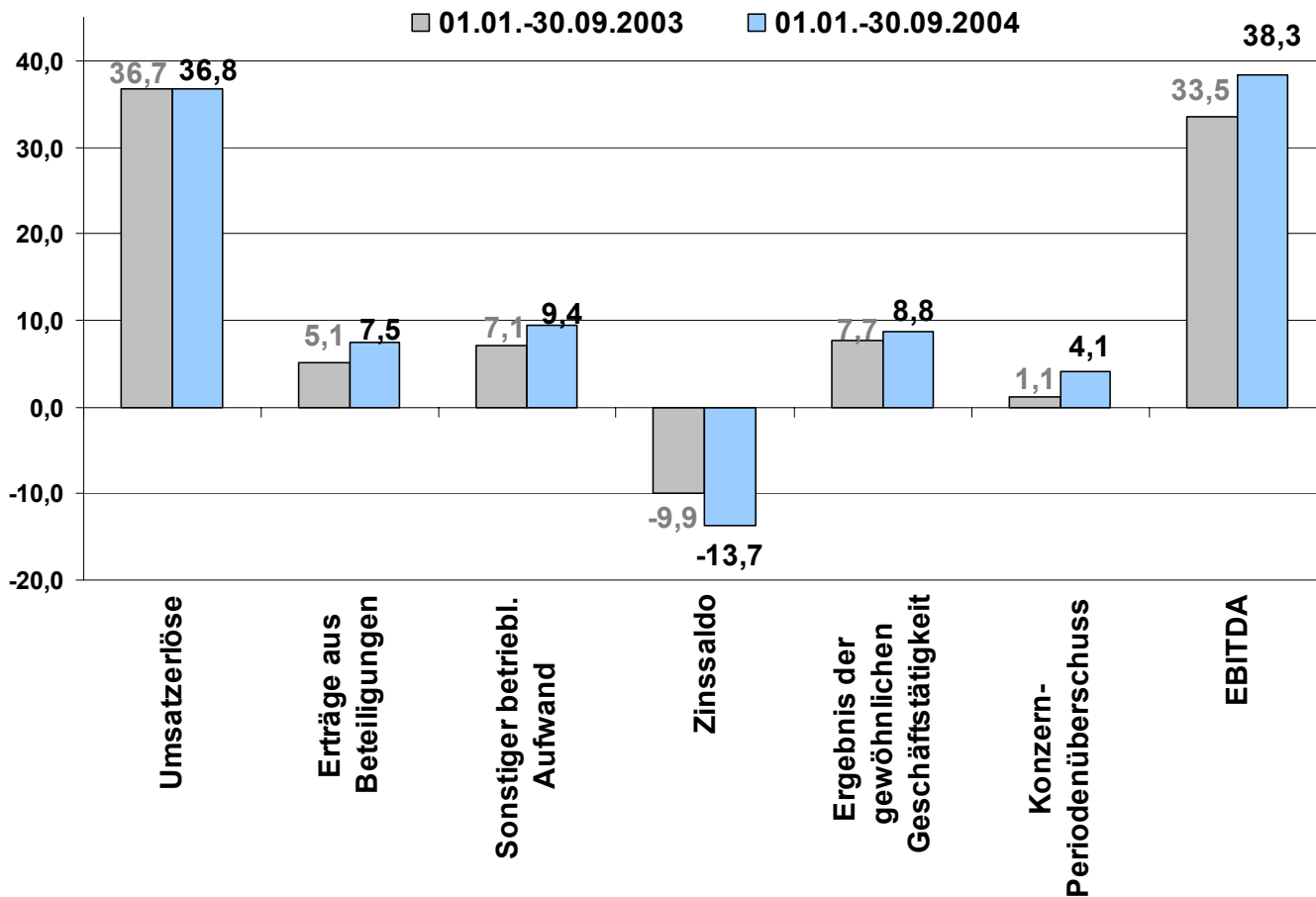


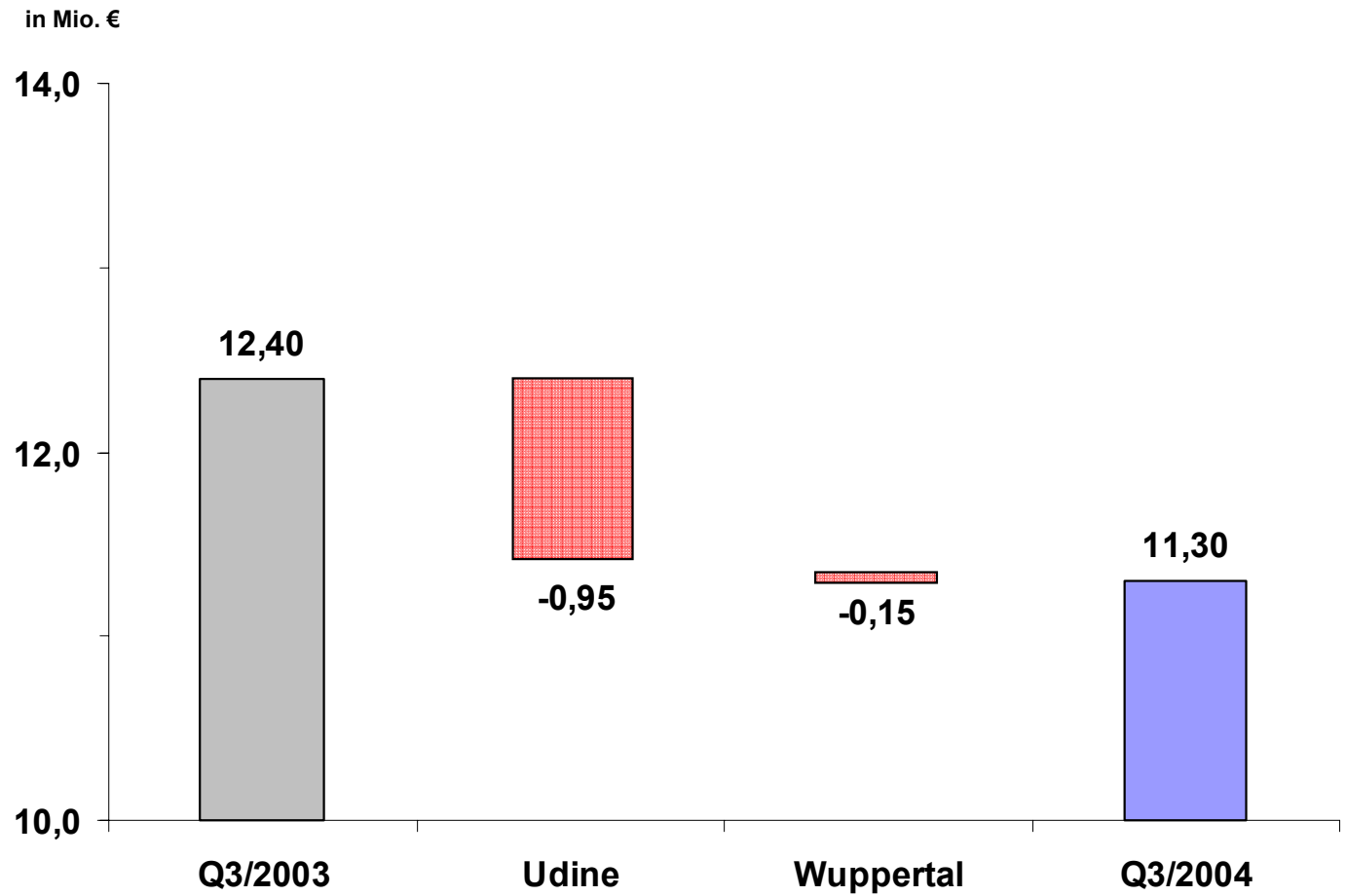
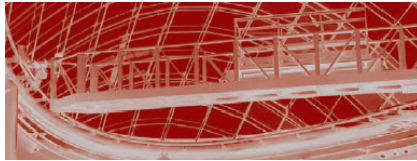


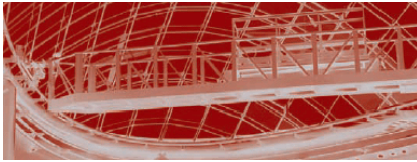
in Mio. €	31.12.2003	30.09.2004	Veränderung
Bilanzsumme	980,7	999,0	+2%
Anlagevermögen	851,8	866,5	+2%
Umlaufvermögen	127,0	132,1	+4%
Eigenkapital	535,7	503,1	-6%
Rückstellungen	27,5	31,9	+16%
Verbindlichkeiten	417,1	464,0	+11%



in Mio. €

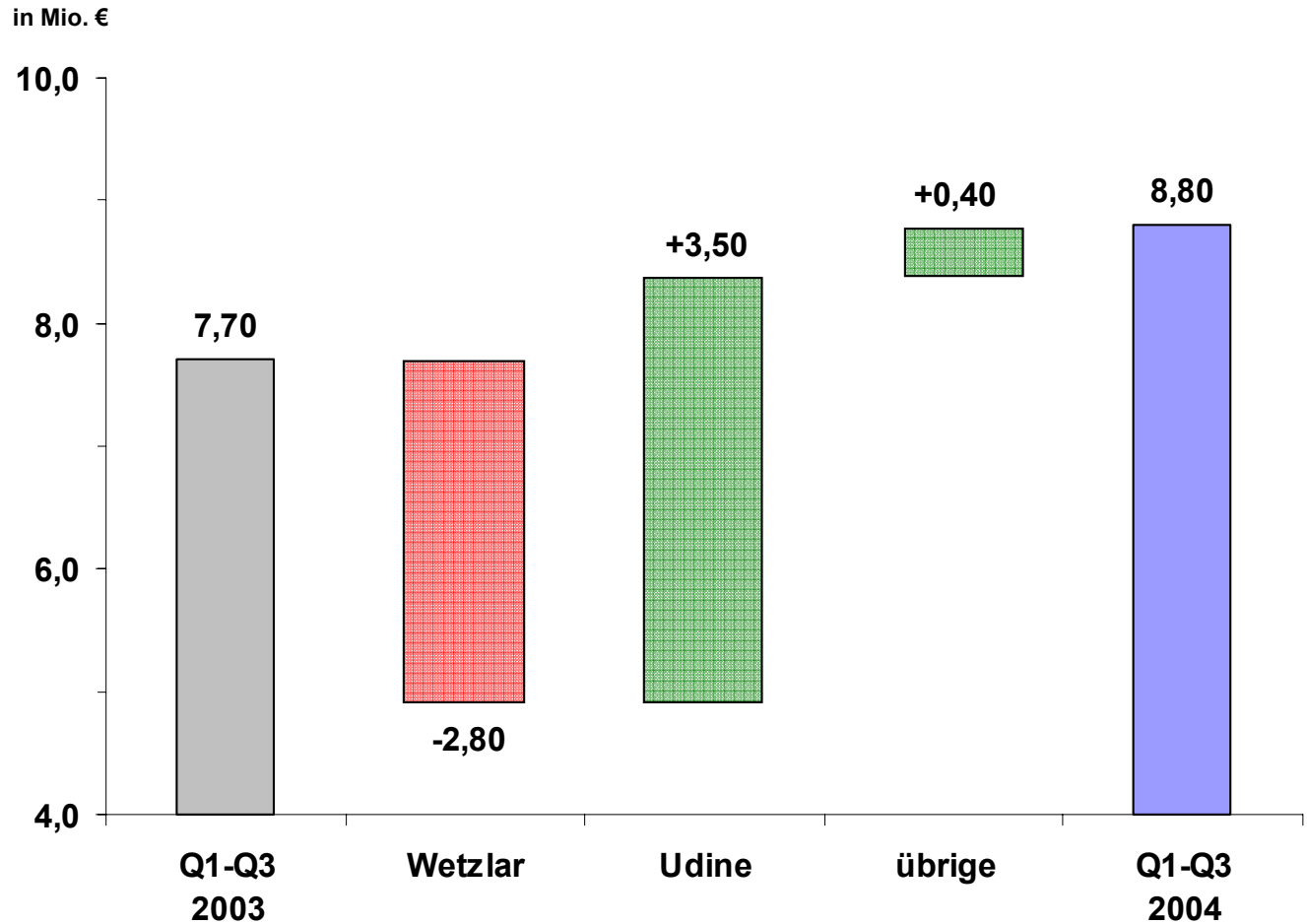


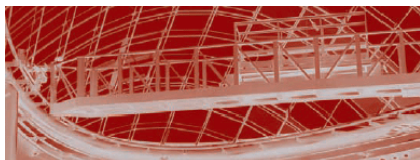




Ergebnis-Brücke

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit





Kennzahlen des Konzerns

Gewinn- und Verlustrechnung

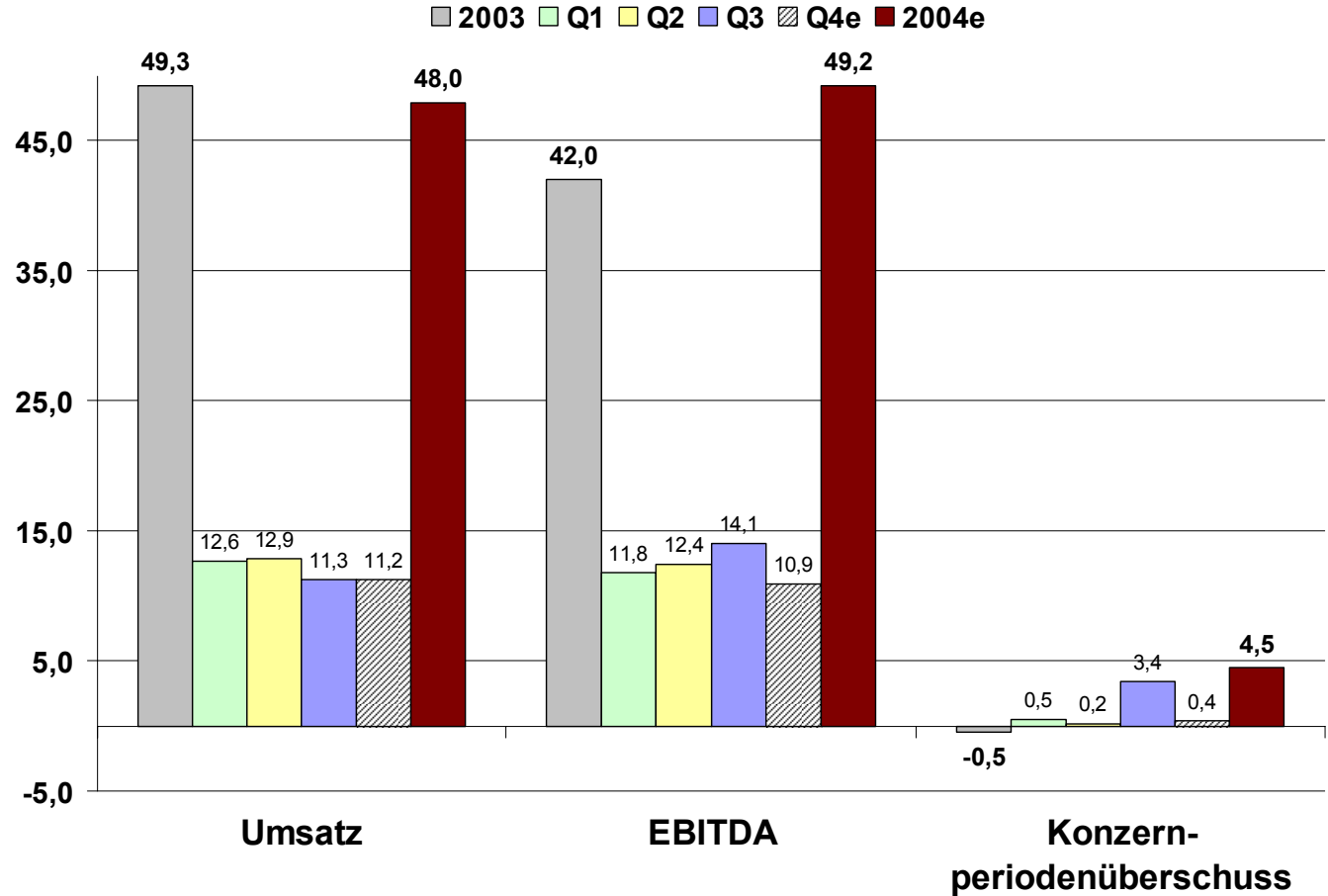
in Mio. €	01.01.- 30.09.2003	01.01.- 30.09.2004	Veränderung
Umsatzerlöse	36,7	36,8	+0,4% / +3%*
EBITDA**	33,5	38,3	+14%
Afa	16,6	16,4	-1%
EBIT	16,9	21,9	+30%
Zinssaldo	-9,9	-13,7	-38%
EBT	7,0	8,2	+17%
Konzernperiodenüberschuss	1,1	4,1	+271%

* bereinigt um die Mieterträge aus dem Shoppingcenter in Udine

** inkl. Beteiligungserträge



in Mio. €



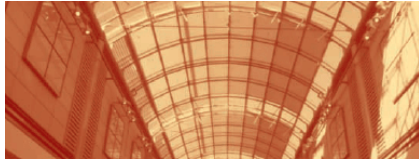
EBITDA-Anstieg von
28% für 2004 erwartet

Konzernperioden-
überschuss von
4,5 Mio. € erwartet



Hohe Vorvermietung

- Weitere Verbesserung der Ertragssituation
- Investitionsmaßnahmen plangemäß
- Neue Investments erst in 2005
(30 Mio. € Liquiditätsreserve)
- Umstellung der Rechnungslegung auf IFRS
- Dividende auch für 2004 sicher



2004

22.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

2005

18.04. Bilanzpresse- und Analystenkonferenz, Hamburg

10.05. Zwischenbericht 1. Quartal 2005

23.06. Hauptversammlung, Hamburg

10.08. Halbjahresbericht 2005

10.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2005



DES

Deutsche EuroShop AG

Conference Call
Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2004
16. November 2004