



DES

Deutsche EuroShop AG

Conference Call
Halbjahresbericht zum 30. Juni 2004
17. August 2004



Januar

Aufnahme in den EPRA Index
Grundsteinlegung für das Forum in Wetzlar

Februar

Richtfest des Phoenix-Centers in Hamburg-Harburg

März

Veröffentlichung des Net Asset Values
Eröffnung des Shoppingcenters Árkád in Pécs, Ungarn

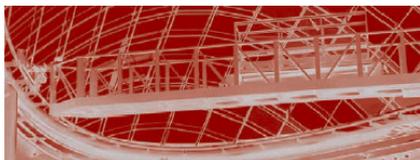
Juni

Richtfest des Forum Wetzlar

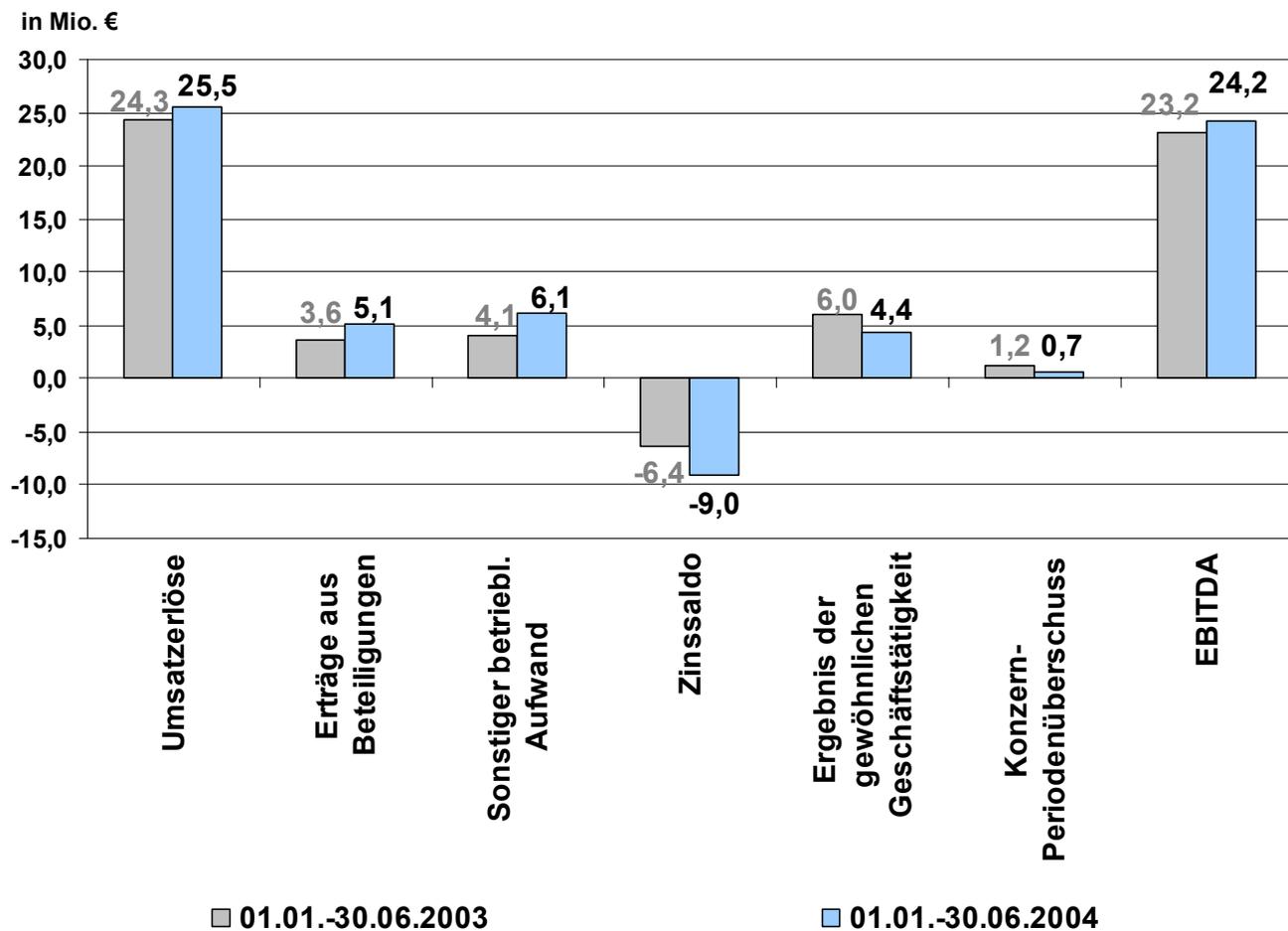
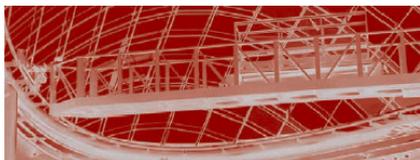
Hauptversammlung erteilt Zustimmung zu
Wachstumsplänen und Sitzverlegung

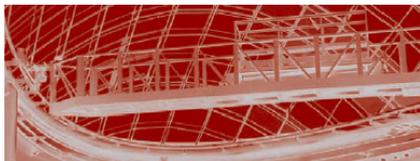


- Umsatzerlöse +4,9 %
- Beteiligungserträge +40 %
- 2 Mio. € höherer Aufwand
- 0,75 Mio. € Konzernperiodenüberschuss
- Free Cash Flow +8%
- Einzelhandelsumsätze in DES-Shoppingcentern um 4,5 % gestiegen (deutscher Einzelhandel -1,5 %)
- Aktienumsätze vervierfacht



in Mio. €	31.12.2003	30.06.2004	Veränderung
Bilanzsumme	980,7	978,1	0%
Anlagevermögen	851,8	890,1	+5%
Umlaufvermögen	127,0	87,2	-31%
Eigenkapital	535,7	504,8	-6%
Rückstellungen	27,5	30,4	+11%
Verbindlichkeiten	417,1	442,8	+6%





Kennzahlen des Konzerns

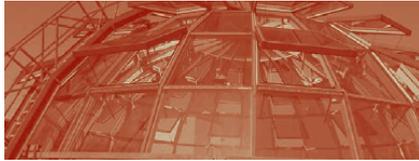
Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01. -30.06.2003	01.01. -30.06.2004	Veränderung
Umsatzerlöse	24,3	25,5	+5%
EBITDA*	23,2	24,2	+4%
Afa	11,2	11,2	0%
EBIT	12,0	13,0	+8%
Zinssaldo	-6,4	-9,0	-41%
EBT	5,6	4,0	-29%
Konzernperiodenüberschuss	1,2	0,75	-38%

*inkl. Beteiligungserträge



Beteiligung DES	92,8 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 50
Mietfläche in m ²	28.600	Vermietungsstand	100 %
		Einzugsgebiet	0,3 Mio. Einwohner
Stellplätze	1.500	Eröffnung	1993

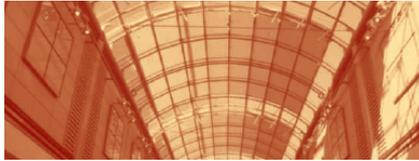


Beteiligung DES	50 %	Anzahl der Geschäfte	rd. 120
Mietfläche in m ²	30.000	Vermietungsstand	45 %
		Einzugsgebiet	0,4 Mio. Einwohner
Stellplätze	850	Eröffnung	Frühjahr 2006



- Weitere Verbesserung der Ertragssituation
- Investitionsmaßnahmen plangemäß
- Umstellung der Rechnungslegung
- Dividende auch für 2004 sicher
- Aufstieg in den MDAX angestrebt

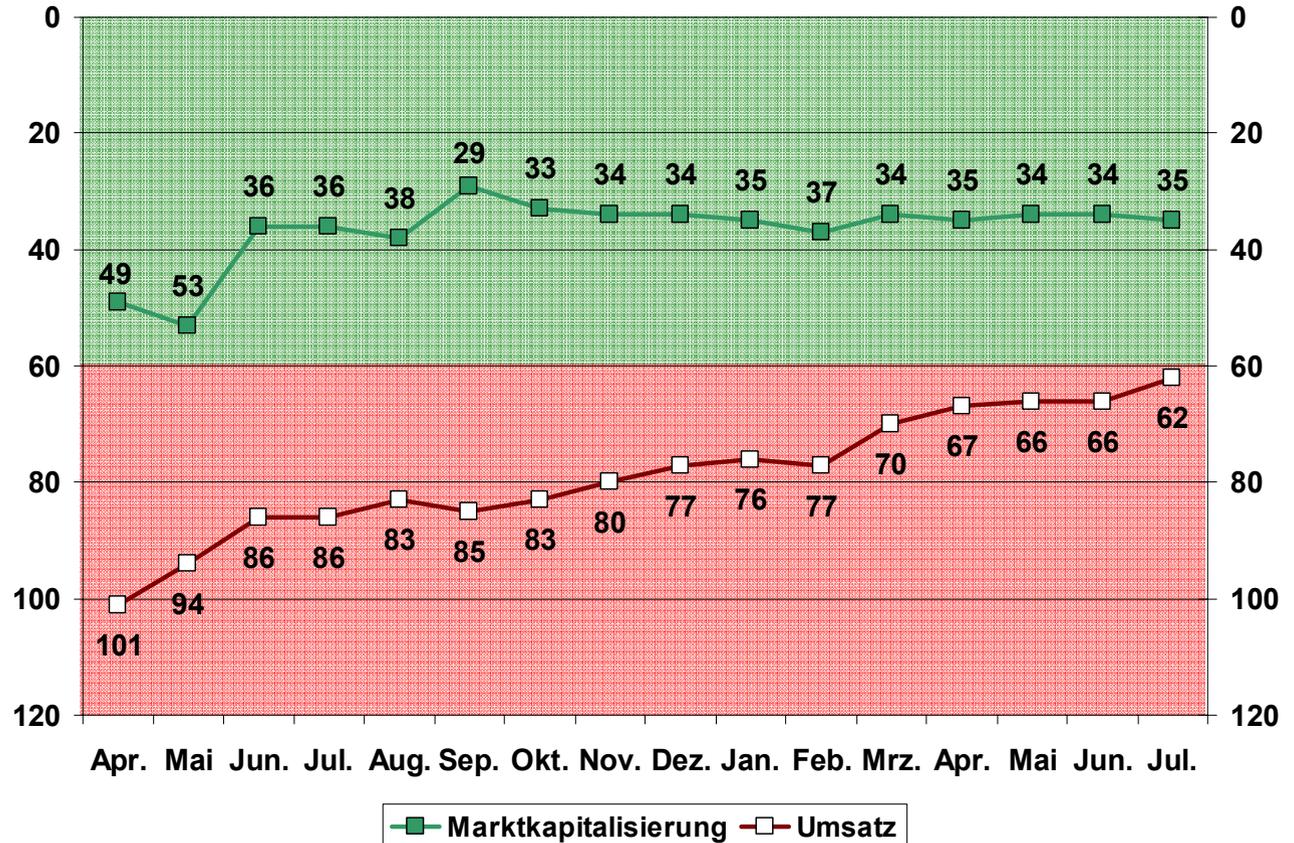
Hohe Vorvermietung

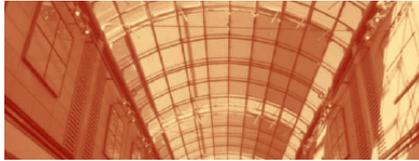


Position

Marktkapitalisierung:
Berechnung auf
Monatsbasis

Börsenumsatz:
Berechnung auf
12-Monatsbasis





- 17.08. Halbjahresbericht 2004
- 29.09. HypoVereinsbank German Investment Conference, München
- 21.10. Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt am Main
- 16.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2004
- 22.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main



DES

Deutsche EuroShop AG

Conference Call
Halbjahresbericht zum 30. Juni 2004
17. August 2004