

**DES**

**Deutsche EuroShop AG**

Conference Call  
Zwischenbericht 1. Quartal 2004  
25. Mai 2004



**Januar**

Aufnahme in den EPRA Index  
Grundsteinlegung für das Forum in Wetzlar

**Februar**

Richtfest des Phoenix-Centers in Hamburg-Harburg

**März**

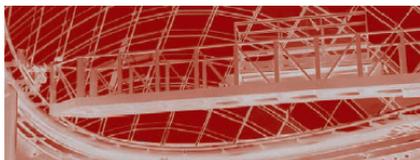
Veröffentlichung des Net Asset Values  
Eröffnung des Shoppingcenters Árkád in Pécs, Ungarn



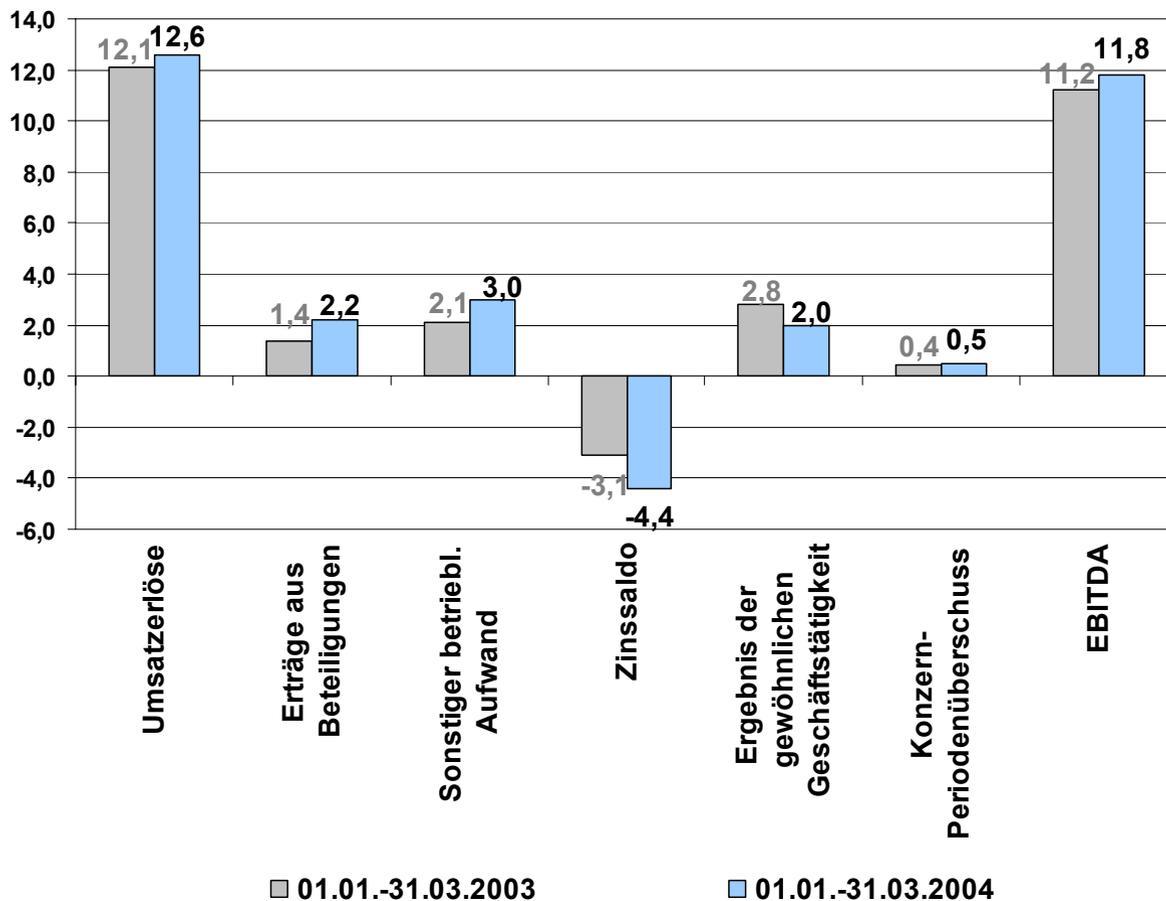
- Net Asset Value je Aktie bei 43,56 €
- Umsatzerlöse +4 %
- Beteiligungserträge +54 %
- Konzernperiodenüberschuss +18 %
- Free Cash Flow +14%
- Einzelhandelsumsätze in DES-Shoppingcentern im 1. Quartal 2004 um rund 5 % gestiegen

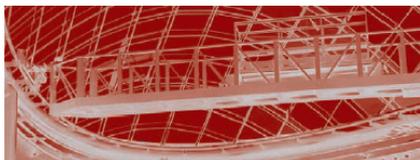


in Mio. €	31.12.2003	31.03.2004	Veränderung
Bilanzsumme	980,7	983,2	0%
Anlagevermögen	851,8	869,7	+2%
Umlaufvermögen	127,0	112,1	-12%
Eigenkapital	535,7	535,5	0%
Rückstellungen	27,5	29,3	+7%
Verbindlichkeiten	417,1	418,4	0%



in Mio. €





## Kennzahlen des Konzerns

### Gewinn- und Verlustrechnung

in Mio. €	01.01. -31.03.2003	01.01. -31.03.2004	Veränderung
Umsatzerlöse	12,1	12,6	+4%
EBITDA*	11,2	11,8	+5%
Afa	5,6	5,6	0%
EBIT	5,6	6,2	+11%
Zinssaldo	-3,1	-4,4	-44%
EBT	2,5	1,8	-28%
Konzernperiodenüberschuss	0,4	0,5	+18%

\*inkl. Beteiligungserträge

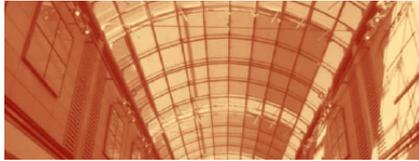


- Weitere Verbesserung der Ertragssituation
- Baumaßnahmen plangemäß
- Weitere Portfolio-Optimierung
- Umstellung der Rechnungslegung
- Dividende auch für 2004 sicher
- Aufstieg in den MDAX

**Hohe Vorvermietung**

**News zur Jahresmitte**

**1,92 € als Minimum**



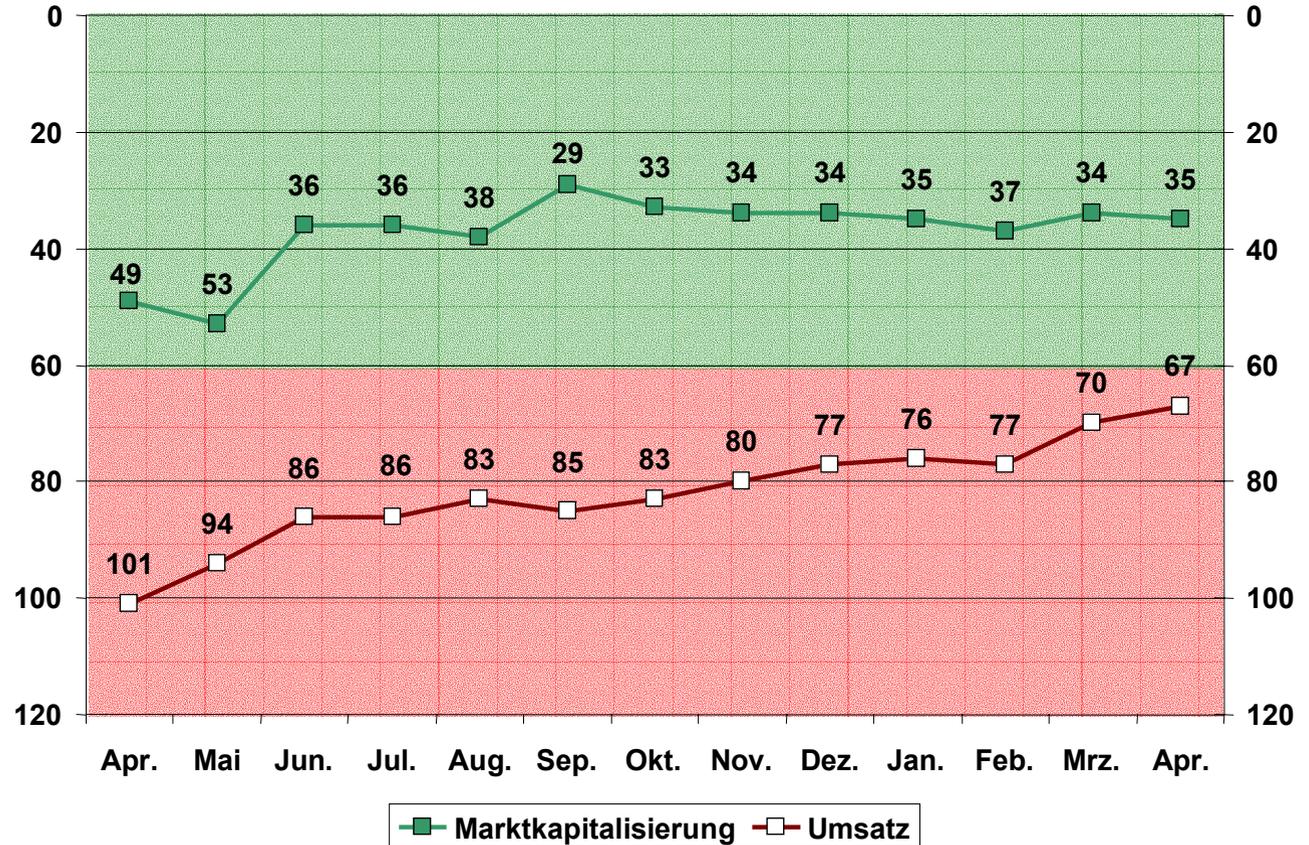
## Kriterien für die MDAX-Aufnahme

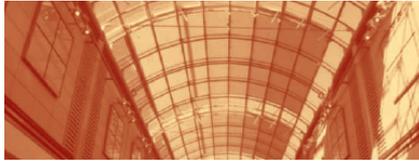
60/60 Regel

Position

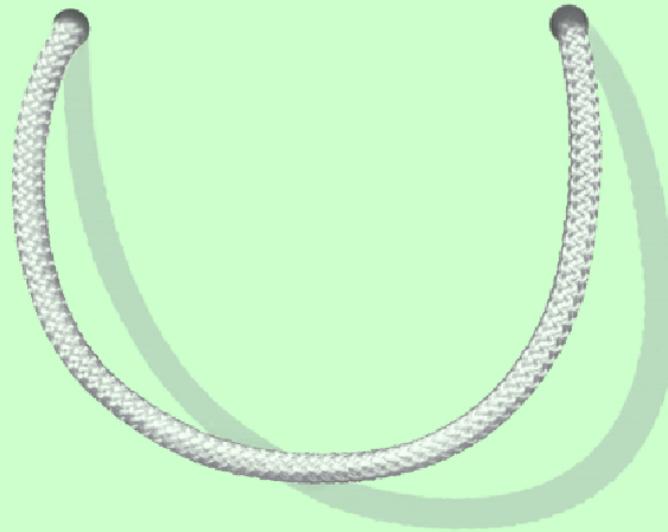
Marktkapitalisierung:  
Berechnung auf  
Monatsbasis

Börsenumsatz:  
Berechnung auf  
12-Monatsbasis





- 25.05. Zwischenbericht 1. Quartal 2004
- 27.05. Kempen & Co European Property Seminar,  
Amsterdam
- 17.06. Hauptversammlung, Frankfurt am Main
- 17.08. Halbjahresbericht 2004
- 16.11. Zwischenbericht 1.-3. Quartal 2004
- 23.-24.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main



**DES**

**Deutsche EuroShop AG**

Conference Call  
Zwischenbericht 1. Quartal 2004  
25. Mai 2004