

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie die neuesten Informationen der Deutsche EuroShop.

CORPORATE NEWS

Deutsche EuroShop: Operativ nach Plan, ursprüngliche Guidance leicht erhöht

- **Umsatzerlöse: 138,0 Mio. EUR (+29 %), EBIT: 117,9 Mio. EUR (+29 %)**
- **EBT vor Bewertung: 59,1 Mio. EUR (+26 %)**
- **Ergebnis je Aktie: 0,78 EUR (-7 %)**
- **FFO: 1,12 EUR je Aktie (+10 %)**

Hamburg, 10. November 2011 - Das Geschäftsmodell des Shoppingcenter-Investors Deutsche EuroShop erwies sich auch in den ersten neun Monaten 2011 als unverändert stabil. Gegenüber der Vorjahresperiode stieg der Umsatz um 29 % auf 138,0 Mio. EUR. Das Nettobetriebsergebnis (NOI) verbesserte sich um 30 % auf 123,0 Mio. EUR, das EBIT stieg um 29 % auf 117,9 Mio. EUR.

Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung) ist von 46,9 Mio. EUR auf 59,1 Mio. EUR gestiegen (+26 %). Das Konzernergebnis ist dagegen aufgrund erhöhter Steueraufwendungen nur um 4 % von 38,3 Mio. EUR auf 40,0 Mio. EUR gestiegen. Das Ergebnis je Aktie ist von 0,84 EUR auf 0,78 EUR gesunken (-7 %), was auf die im Vergleich zum Vorjahr erhöhte Aktienanzahl zurückzuführen ist. Die Kennzahl FFO (Funds from Operations) verbesserte sich um 10 % von 1,02 EUR auf 1,12 EUR je Aktie.

Für die Deutsche EuroShop kommt es zu einer bisher nicht angefallenen Gewerbesteuerbelastung. Dennoch fällt die für das laufende Jahr zu bildende Vorsorge deutlich geringer aus als anfangs kalkuliert. Vor dem Hintergrund des operativ gut laufenden Geschäfts ist die Deutsche EuroShop daher in der Lage, ihre im April 2011 publizierten Prognosen für das Geschäftsjahr 2011 leicht zu erhöhen und erwartet nun

- einen Umsatz von 188-190 Mio. EUR (bisher: 184-188 Mio. EUR)
- ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 160-163 Mio. EUR (bisher: 157-161 Mio. EUR)
- ein operatives Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis von 79-82 Mio. EUR (bisher: 75-78 Mio. EUR)
- die Funds from Operations (FFO) je Aktie zwischen 1,49 EUR und 1,54 EUR (bisher: 1,48-1,52 EUR)

Auf Basis des bisherigen Geschäftsverlaufs ist der Vorstand zuversichtlich, für das Geschäftsjahr 2011 eine stabile Dividende von 1,10 EUR je Aktie ausschütten zu können.

Vollständiger Zwischenbericht

Der vollständige Zwischenbericht ist als PDF-Datei und als interaktive Online-Version abrufbar unter <http://www.deutsche-euroshop.de/ir>

Telefonkonferenz

Die Deutsche EuroShop richtet am Donnerstag, den 10. November 2011 um 15:00 Uhr eine englischsprachige Telefonkonferenz aus. Die Konferenz wird wie gewohnt live als Webcast im Internet übertragen unter <http://www.deutsche-euroshop.de/ir>

Deutsche EuroShop - Die Shoppingcenter-AG

Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter an erstklassigen Standorten

investiert. Das MDAX-Unternehmen ist zurzeit an 19 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt. Zum Portfolio gehören u.a. das Main-Taunus-Zentrum bei Frankfurt, die Altmarkt-Galerie in Dresden und die Galeria Balticka in Danzig.

Kennzahlen der Deutsche EuroShop (IFRS)

in Mio. EUR	01.01.-30.09. 2011	01.01.-30.09. 2010	+/-
Umsatzerlöse	138,0	106,6	29 %
EBIT	117,9	91,5	29 %
Finanzergebnis	-58,9	-44,6	-32 %
EBT vor Bewertung	59,1	46,9	26 %
Bewertungsergebnis	-1,3	-0,7	
EBT	57,8	46,3	25 %
Konzernergebnis	40,0	38,3	4 %
FFO je Aktie in EUR	1,12	1,02	10 %
Ergebnis je Aktie in EUR	0,78	0,84	-7 %
	30.09.2011	31.12.2010**	
Eigenkapital*	1.399,5	1.435,9	-3 %
Verbindlichkeiten	1.629,7	1.527,6	7 %
Bilanzsumme	3.036,1	2.963,6	2 %
Eigenkapitalquote in %*	46,1	48,5	
LTV-Verhältnis in %	47	47	
Gearing in %*	116	106	
Liquide Mittel	85,4	65,8	30 %

* inkl. Fremdgesellschafter /

** nach Korrektur des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010

Mit besten Grüßen
Patrick Kiss

Head of Investor & Public Relations

Deutsche EuroShop AG
Oderfelder Straße 23
20149 Hamburg

Tel. +49 (0)40 - 41 35 79 20
Fax +49 (0)40 - 41 35 79 29

mailto: kiss@deutsche-euroshop.de
<http://www.deutsche-euroshop.de>

Vorstand: Claus-Matthias Böge (Sprecher), Olaf G. Borkers
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Manfred Zaß

HRB 91799 Hamburg / ISIN: DE0007480204

+++ Die Shoppingcenter-AG +++