

Sehr geehrte Damen und Herren,

Please find below the latest news of Deutsche EuroShop.

CORPORATE NEWS

Deutsche EuroShop: Umsatz und operatives Ergebnis 2011 um ein Drittel erhöht

- **Ergebnis 2011: Umsatzerlöse: 190,0 Mio. EUR, EBIT: 165,7 Mio. EUR**
- **FFO: 1,61 EUR je Aktie, NAV je Aktie: 27,65 EUR**
- **Ergebnis: 93,4 Mio. EUR**
- **Dividende stabil bei 1,10 EUR je Aktie**
- **10 % Umsatz- und 8 % Ergebnissteigerung für 2012 erwartet**

Hamburg/Frankfurt am Main, 9. März 2012 - Der Shoppingcenter-Investor Deutsche EuroShop AG, Hamburg, gab auf seiner heutigen Pressekonferenz in Frankfurt die vorläufigen Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres bekannt. Die eigenen Umsatz- und Ergebnisprognosen hat das Unternehmen abermals übertroffen. Die Deutsche EuroShop hat ihr Portfolio 2011 um das Billstedt-Center in Hamburg und das Allee-Center in Magdeburg erweitert. Darüber hinaus hat sie ihre Beteiligungen an mehreren Einkaufszentren aufgestockt.

Die Umsatzerlöse im Konzern erhöhten sich im Geschäftsjahr um 32 % von 144,2 Mio. EUR auf 190,0 Mio. EUR. Zu diesem Umsatzwachstum hat ganz wesentlich die erstmalige Vollkonsolidierung des Main-Taunus-Zentrums, des Phoenix-Centers und des Billstedt-Centers (beide Hamburg) sowie die Erstkonsolidierung des Allee-Centers Magdeburg beigetragen. Darüber hinaus sind die Umsatzerlöse in der Altmarkt-Galerie sowie im A10 Center nach Eröffnung der Erweiterungsmaßnahmen deutlich gestiegen. Bei den Bestandsobjekten stiegen die Umsatzerlöse vergleichbar um 1,2 %.

Die Leerstandsquote bei den Einzelhandelsflächen lag mit 0,4 % wie schon in den Vorjahren stabil unter 1 %. Der Wertberichtigungsbedarf aus Mietausfällen war mit 0,4 Mio. EUR (2010: 0,6 Mio. EUR) oder 0,2 % (2010: 0,4 %) auf einem äußerst niedrigen Niveau. Olaf Borkers, CFO der Deutsche EuroShop, äußerte sich zufrieden: 'Unsere Center haben einen hervorragenden Mietermix. Die Einzelhändler freuen sich über viele Kunden und gute Umsätze, wir freuen uns über niedrige Mietausfälle, eine weiter sinkende Kostenquote - diese lag 2011 bei 9,7 % nach 10,5 % im Jahr zuvor - und über steigende Mieteinnahmen.'

Das Finanzergebnis reduzierte sich um 18,9 Mio. EUR auf -79,1 Mio. EUR (2010: -60,2 Mio. EUR), was ausschließlich auf den erweiterten Konsolidierungskreis und die Finanzierung der Erweiterungsmaßnahmen in drei Centern zurückzuführen ist. Das Bewertungsergebnis lag mit 41,8 Mio. EUR um 8,7 Mio. EUR über dem Vorjahr, das einen Bewertungsgewinn von 33,1 Mio. EUR ausgewiesen hatte. Die Bewertung der Bestandsobjekte führte zu einem Bewertungsgewinn von 54,3 Mio. EUR; dabei wurden die Bestandsobjekte im Durchschnitt um 1,9 % aufgewertet. Zum 31. Dezember 2011 ergab sich ein Net Asset Value (EPRA NAV) von 1.427,8 Mio. EUR (+4,9 %) bzw. 27,65 EUR je Aktie.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich im Berichtsjahr von 124,0 Mio. EUR um 34 % auf 165,7 Mio. EUR. Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung) stieg von 63,9 Mio. EUR um 35 % auf 86,5 Mio. EUR, unter Einbeziehung des Bewertungsergebnisses stieg das EBT von 97,0 Mio. EUR um 32 % auf 128,4 Mio. EUR.

Beim steuerlichen Ergebnis kam es zu einer unerwarteten Änderung

der Rahmenbedingungen. Aufgrund eines Urteils des Bundesfinanzhofes geht die Gesellschaft davon aus, dass die so genannte 'erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung' nicht mehr in Anspruch genommen werden kann. In Folge dessen unterliegen die gesamten Inlandseinkünfte der Gewerbesteuer. Dies betrifft auch vergangene Geschäftsjahre und führte zu einer Korrektur des Jahresabschlusses 2010. Der Steueraufwand im Vorjahresabschluss wurde um 87,5 Mio. EUR für latente Gewerbesteuern sowie 2,1 Mio. EUR für Gewerbesteuernachzahlungen erhöht. Dadurch weist der Vorjahresabschluss einen Konzernverlust von 7,8 Mio. EUR aus. Das Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2011 belief sich demgegenüber auf 93,4 Mio. EUR. Der Gewinn je Aktie lag bei 1,81 EUR gegenüber -0,17 EUR im Vorjahr. Davon entfielen 1,19 EUR auf das operative Geschäft (entspricht der Kennzahl 'EPRA Earnings'; 2010: 0,98 EUR) und 0,62 EUR auf das Bewertungsergebnis (2010: 0,54 EUR).

Im Berichtsjahr wurde ein FFO von 83,1 Mio. EUR gegenüber 61,5 Mio. EUR im Vorjahr (+35 %) erwirtschaftet. Der FFO je Aktie stieg von 1,35 EUR auf 1,61 EUR um 19 %.

Aufgrund des erfolgreichen Geschäftsjahres werden der Vorstand und der Aufsichtsrat den Aktionären auf der Hauptversammlung, die am 21. Juni 2012 in Hamburg stattfindet, für das Geschäftsjahr 2011 die Ausschüttung einer stabilen Dividende von 1,10 EUR je Aktie vorschlagen.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2012 erwartet die Deutsche EuroShop einen Umsatzanstieg von rund 10 % auf 207-211 Mio. EUR. 'Wir planen nur mit den Centern im Bestand, bezüglich neuer Investments sind wir verhalten optimistisch' so CEO Claus-Matthias Böge. 'Im vergangenen Jahr waren Versicherungsunternehmen und ausländische Pensionskassen sehr aktiv im deutschen Shoppingcentermarkt, die ersten zehn Wochen des neuen Geschäftsjahres sind aber wider Erwarten eher ruhig verlaufen.'

Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) prognostiziert die Gesellschaft 2012 auf 177-181 Mio. EUR (+28 %). Das Ergebnis vor Steuern und Bewertung (EBT vor Bewertung) soll 2012 auf 90-93 Mio. EUR (+6 %) steigen. Für die Funds from Operations (FFO) sind 2012 1,64-1,68 EUR je Aktie (+3%) geplant.

Internet-Übertragung der Telefonkonferenz

Die Deutsche EuroShop überträgt am Freitag, den 9. März 2012 um 15:00 Uhr ihre englischsprachige Telefonkonferenz live als Webcast im Internet 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 Baltycka in Danzig.

Kennzahlen der Deutsche EuroShop (IFRS)

in Mio. EUR	2011	2010	+/-
Umsatzerlöse	190,0	144,2	32 %
EBIT	165,7	124,0	34 %
Finanzergebnis	-79,1	-60,2	-31 %
Bewertungsergebnis	41,8	33,1	26 %
EBT	128,4	97,0	32 %
Konzernergebnis	93,4	-7,8	
FFO je Aktie in EUR	1,61	1,35	19 %
Ergebnis je Aktie in EUR	1,81	-0,17	

Eigenkapital*	1.472,9	1.441,5	2 %
Verbindlichkeiten	1.752,2	1.522,1	15 %
Bilanzsumme	3.225,1	2.963,6	9 %
Eigenkapitalquote in %*	45,7	48,7	
LTV-Verhältnis in %	47	47	
Gearing in %*	119	106	
Liquide Mittel	64,4	65,8	-2 %
Net Asset Value (EPRA)	1.427,8	1.361,7	5 %
Net Asset Value je Aktie in EUR			
(EPRA)	27,65	26,37	5 %
Dividende je Aktie in EUR	1,10**	1,10	0 %

* inkl. Fremdgesellschafter / ** Vorschlag