

16. Mai 2012

## AKTIEN-FOCUS Marketinginformation\*

### Steckbrief

- Die Deutsche Euroshop konzentriert sich auf den Erwerb von großen Shopping-Centern in Deutschland (15), Österreich (1), Ungarn (1) und Polen (2)
- Aktueller Marktwert der Immobilien: 3,6 Mrd. €

### Chart (in €)\*



Quelle: vwd AG

### Highlights: Pro & Contra

- + Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die ausschließlich in Shoppingcenter investiert
- sehr kapitalintensive Investitionen nötig

### Zahlen, Daten, Fakten (Unternehmensmeldung v. 15.05.2012)

Das Geschäftsmodell der Deutsche Euroshop beruht auf dem Kauf, der Restrukturierung und Modernisierung bzw. Erweiterung von Einkaufszentren. Die Strategie ist dabei die gezielte Erweiterung des Portfolios. Die erwirtschafteten Einnahmen werden dabei größtenteils an die Anteilseigner ausgeschüttet. Aufgrund dieser Tatsache werden Investitionen über Fremdkapital und neues Eigenkapital finanziert (meist im Verhältnis 50/50). Kapitalerhöhungen gehören demnach zum Geschäftsmodell. Wir schätzen die Preisdisziplin des Managements in den letzten Jahren. Die Mietverträge mit den Mietern der Verkaufsflächen (in der Regel Ketten wie z.B. Douglas, Real oder H&M) haben eine Laufzeit von zumeist 10 Jahren und sind an die Inflation sowie bei Überschreiten bestimmter Grenzen an den Umsatz des Mieters gekoppelt. Aufgrund der Tatsache, dass für die Center teilweise hohe Anfangsinvestitionen notwendig sind und damit Verluste anfallen, profitiert die Deutsche Euroshop von einer günstigen Steuerquote. Am 15. Mai 2012 präsentierte das Unternehmen Zahlen für das 1.

Quartal. Der Umsatz konnte in den ersten drei Monaten um 17% auf 51,9 Mio. Euro ggü. dem Vorjahr gesteigert werden. Das EBIT erhöhte sich sogar um 19% auf 45,9 Mio. Euro. Die deutlichen Zuwächse sind auf drei Centererweiterungen und einen Portfolio Neuzugang zurückzuführen. Die für die Branche maßgebliche Größe für das operative Ergebnis „Funds from Operations“ (FFO) stieg um 25% von 0,36 Euro auf 0,45 Euro je Aktie. Mit Veröffentlichung der Q1 Zahlen hat die Deutsche Euroshop auch die Gesamtjahresprognose angehoben. Der Umsatz soll in 2012 einen Wert von 207-211 Mio. Euro erreichen (2011: 193 Mio. Euro), das Ergebnis vor Steuern soll 94-97 Mio. Euro erreichen. Weiterhin gefällt die hohe Vermietungsquote mit über 99% im Center-Portfolio. Der Vorstand hat die Strategie einer nicht fallenden Dividende bestätigt, so ist auch für 2012 mit einer Ausschüttung von mindestens 1,10 Euro zu rechnen.

### Fazit

Die Deutsche Euroshop überzeugt weiterhin mit einer strikten Kostendisziplin und einer transparenten Unternehmenskommunikation. Derzeit profitiert die Gesellschaft enorm von den sehr günstigen Refinanzierungskosten und den steigenden Mieten in Deutschland. Das Unternehmen plant derzeit eine weitere Akquisition in Polen und diversifiziert so das eigene Immobilienportfolio auch außerhalb der Eurozone. Wir erwarten hier im Sommer eine endgültige Entscheidung. Aufgrund des gestiegenen Preisniveaus in Deutschland rechnen wir hier nicht mit weiteren Zukäufen in 2012. Die Gesellschaft bleibt ihren Renditezielen treu und wird erst wieder zu günstigeren Preisen kaufen. Wir sehen durch die Zahlen unsere positive Einschätzung bestätigt. Aufstocken!

### Analyseindikatoren

#### Votum

#### Aufstocken

Anlagementalität	konservativ
Internet-Adresse	www.deutsche-euroshop.de
Immobilien	Deutschland
ISIN/ WPK	DE0007480204/ 748020
Schlusskurs 15.05.2012	28,31 €
Dividende 2011e/ Rendite	1,10 €/ 3,89%
Gewinn/ Aktie 2012e	2,07 €
KGV 2012e	13,67

\* Hinweis: Bitte beachten Sie die wichtigen Hinweise am Ende des Dokuments.

## **AKTIEN-FOCUS** Marketinginformation\*

16. Mai 2012

### Wichtige Hinweise

#### **Ersteller**

Diese Marketinginformation wurde erstellt von Christoph Siebecke, CIIA, CEFA. Spezialist für Aktienanalyse und Volkswirtschaft der Oldenburgische Landesbank AG (OLB).

#### **Aufsichtsbehörde**

Die Oldenburgische Landesbank AG unterliegt der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Graurheindorfer Straße 108, 53117 Bonn und Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt

#### **Veröffentlichungsdaten**

In den letzten 12 Monaten wurden folgende Fassungen mit folgendem Votum veröffentlicht:  
14.11.2011: „Halten“; 26.03.2012: „Aufstocken“; 16.05.2012: „Aufstocken“

#### **Vorgesehene Änderungen**

Marketinginformationen der OLB werden regelmäßig überprüft. Aktualisierungen werden veröffentlicht, wenn die Überprüfung zu einer Änderung des Votums führt.

#### **Adressat**

Die hier wiedergegebenen Informationen und Wertungen („Information“) sind ausschließlich für Kunden der Oldenburgische Landesbank AG in Kontinentaleuropa bestimmt. Insbesondere ist die Information nicht für Kunden oder andere Personen mit Sitz oder Wohnsitz in Großbritannien, den USA, in Kanada oder Asien bestimmt und darf nicht an diese Personen weitergegeben werden bzw. in diese Länder eingeführt bzw. dort verbreitet werden.

#### **Marketinginformation**

Diese Information ist keine Finanzanalyse, sondern eine Marketinginformation im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes, d.h. sie genügt nicht allen Anforderungen für Finanzanalysen und für die Oldenburgische Landesbank AG besteht kein gesetzliches Verbot, vor Veröffentlichung der Information in den darin genannten Wertpapierprodukten zu handeln.

#### **Kein Angebot; keine Beratung**

Diese Information enthält kein Angebot zum Erwerb oder zur Zeichnung der darin genannten Wertpapiere und auch keine Einladung zu einem solchen Angebot. Die geäußerten Meinungen geben unsere aktuelle Einschätzung wieder, die sich auch ohne vorherige Bekanntmachung ändern kann. Diese Information kann eine auf die individuellen Verhältnisse des Anlegers und seine Anlageziele abgestellte Beratung nicht ersetzen.

#### **Keine Gewährleistung**

Die Informationen wurden sorgfältig recherchiert und beruhen auf Quellen, die die Oldenburgische Landesbank AG als zuverlässig ansieht. Ob und in welchem zeitlichen Abstand eine Aktualisierung dieser Information erfolgt, ist vorab nicht festgelegt worden. Auch kann nicht sichergestellt werden, dass die Informationen richtig und vollständig sind. Die Oldenburgische Landesbank AG übernimmt für den Inhalt der Information deshalb keine Haftung.

#### **Angaben zur Wertentwicklung**

Angegeben ist die Bruttowertentwicklung ohne Berücksichtigung etwaiger Kosten, die – je nach Haltedauer – zu einer geringeren Nettoendite führen. Angaben zur bisherigen Wertentwicklung erlauben keine verlässliche Prognose für die Zukunft; dies gilt insbesondere, wenn das Wertpapier erst vor kurzer Zeit - z.B. vor weniger als 12 Monaten - emittiert wurde. Die Wertentwicklung kann durch Währungsschwankungen beeinflusst werden, wenn die Basiswährung des Wertpapiers von EURO abweicht.

#### **Grundsätze für unsere Anlageempfehlungen**

Im Internet unter [www.olb.de/analysegrundlagen](http://www.olb.de/analysegrundlagen) finden Sie eine Zusammenfassung unserer Bewertungsgrundlagen und -methoden, nähere Erläuterungen unserer Informationsquellen, einer Darstellung der Bedeutung unserer Voten einschl. der damit verbundenen Anlagezeiträume und der Anlagerisiken sowie organisatorische Vorkehrungen zur Vermeidung von Interessenkonflikten. Diese Information wurde dem Emittenten vor Veröffentlichung nicht zugänglich gemacht.

#### **Hinweis auf mögliche Interessenkonflikte**

**Einen Hinweis auf mögliche Interessenkonflikte finden Sie im Internet unter [www.olb.de/analysegrundlagen](http://www.olb.de/analysegrundlagen).**