

26. März 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 (Börsen-Zeitung v. 10.03.2012, Unternehmensmeldung v. 09.03.2012)

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. Aufgrund einer deutlichen Ausweitung des Immobilienportfolios konnte die

Deutsche Euroshop im Jahr 2011 den Umsatz um 32% auf 190 Mio. Euro steigern. Die für die Branche maßgebliche Größe für das operative Ergebnis „Funds from Operations“ (FFO) stieg von 1,35 auf 1,61 Euro je Aktie (+19%). An dieser Maßzahl orientiert sich auch die avisierte Dividendenzahlung in Höhe von 1,10 Euro für 2011. Das Konzernergebnis betrug 93,4 Mio. Euro. Weiterhin gefällt die hohe Vermietungsquote im Center-Portfolio. Die Leerstandsquote liegt mit 0,4% deutlich unter der kritischen Marke von 1%. Für 2012 erwartet der Konzern ein operatives Umsatzwachstum von 10% und ein Ergebnisplus von 8%. Die FFO sollen um 3% steigen. Die Deutsche Euroshop profitiert derzeit von zwei Effekten. Zum ersten hat sich die Finanzierung aufgrund des niedrigen Zinsniveaus deutlich verbilligt, während zum zweiten die hohe Inflationsrate zu steigenden Einnahmen aufgrund der inflationsindexierten Mietverträge führt. Dieser Effekt wird sich in den kommenden Quartalen noch stärker auswirken, da die Anpassungen erst zeitversetzt wirken.

Fazit

Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2011 sind zufriedenstellend. Die Dividende bleibt wie erwartet stabil. Zwei wesentliche Gründe sprechen weiter für diese Aktie als Depotbeimischung. Die geringe Korrelation zum Gesamtmarkt (β vs. DAX: 0,63) in Kombination mit einer hohen Dividendenrendite (aktuell: 4,2%), wie auch das defensive Geschäftsmodell (Deutsche Euroshop investiert in inflationsgeschützte reale Werte) bieten einen „natürlichen“ Werterhalt in Phasen turbulenterer Aktienmärkte. Das Durchbrechen charttechnischer Widerstände eröffnet weiteres Potenzial. Wir erhöhen unsere Votierung.

Analyseindikatoren

Votum

Aufstocken

Anlagementalität	konservativ
Internet-Adresse	www.deutsche-euroshop.de
Immobilien	Deutschland
ISIN/ WPK	DE0007480204/ 748020
Schlusskurs 23.03.2012 (Xetra)	26,36 €
Dividende 2011e/ Rendite	1,10 €/ 4,2%
Gewinn/ Aktie 2012e	1,84 €
KGV 2012e	14,32

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

AKTIEN-FOCUS Marketinginformation*

26. März 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:
12.05.2011: „Halten“; 14.11.2011: „Halten“; 26.03.2012: „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 Nettorendite 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 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.

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