

02. Oktober 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)

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. 14.08.2012)

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. Die am 14. August 2012 vorgelegten Zahlen für das 2. Quartal 2012 entsprachen weitgehend den Erwartungen. So stieg der Umsatz für das 1. Halbjahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um 15%, auch bedingt durch die Erweiterung dreier beste-

hender und der Akquisition eines neuen Einkaufszentrums. Die Mieteinnahmen auf unveränderter Bestandsbasis konnten um 2,2% gesteigert werden. Aufgrund des deutlichen Wachstums im Umsatz stieg auch das operative Ergebnis (EBIT) im ersten Halbjahr um 16% auf 91,2 Mio. Euro. Der Gewinn je Aktie stieg um 22% auf 0,66 Euro je Aktie. Die für das Unternehmen wichtige Kennzahl „Funds from Operations“ (FFO: tats. ausschüttungsfähiger Gewinn je Aktie) konnte ebenfalls um 22% auf 0,90 Euro je Aktie gesteigert werden. Aufgrund einer Neuallokation der bislang eher langfristig ausgelegten Finanzierungsstruktur des Unternehmens und des sehr günstigen Zinsumfelds kann das Management mit niedrigeren Finanzierungskosten von bis zu 150 Basispunkten gegenüber dem bisherigen Durchschnittszins von rund 4,6% rechnen. Die Prognose für das Gesamtjahr 2012 wurde zunächst nicht verändert. Beim Umsatz wird weiter mit 207-211 Mio. Euro und beim EBIT mit 177-181 Mio. Euro gerechnet. Die Erwartungen für das Ergebnis nach Zinsabzug betragen 94-97 Mio. Euro. Das Management deutete jedoch an, die Ziele für 2012 und 2013 eventuell nach den Zahlen für das 3. Quartal leicht nach oben anzupassen. Die Dividende für 2012 soll unverändert bei 1,10 Euro gehalten werden.

Fazit

Derzeit profitiert die Gesellschaft enorm von den sehr günstigen Refinanzierungskosten und den steigenden Mieten in Deutschland. Wir bestätigen aufgrund der weiterhin sehr soliden Geschäftsentwicklung unser Votum und sehen in der Aktie eine perfekte Depotbeimischung für jeden Anleger, der in ein liquides Immobilienportfolio investieren will. Bestände Aufstocken.

Analyseindikatoren

Votum

Aufstocken

Anlagementalität	konservativ
Internet-Adresse	www.deutsche-euroshop.de
Immobilien	Deutschland
ISIN/ WPK	DE0007480204/ 748020
Schlusskurs 01.10.2012	29,44 €
Dividende 2012e/ Rendite	1,10 €/ 3,74%
Gewinn/ Aktie 2013e	1,95 €
KGV 2013e	15

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

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:
26.03.2012: „Aufstocken“; 16.05.2012: „Aufstocken“; 02.10.2012: „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 zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit 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 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.