

20. November 2012

## AKTIEN-FOCUS Marketinginformation\*

### Steckbrief

- Die Deutsche Euroshop konzentriert sich auf den Erwerb von großen Shopping-Centern in Deutschland (16), 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. 16.11.2012)

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 13. November 2012 vorgelegten Zahlen für das 3. Quartal 2012 entsprachen weitgehend den Erwartungen. So stieg der Umsatz um 12,3% auf 52,64 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Das Nettoergebnis stieg um 35% auf 17,36 Mio.

Euro. Weiterhin profitiert die Deutsche Euroshop von dem niedrigen Zinsumfeld und dem qualitativ hochwertigen Immobilienportfolio. 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. Am 16. November verkündete das Unternehmen eine neue Akquisition für das Jahr 2013. An der nördlichen Stadtgrenze von Hamburg erwirbt man für 187 Mio. Euro das Herold-Center in Norderstedt. Das Center ist seit langem etabliert (Eröffnung: 1971) und glänzt mit einer Nettoanfangsrendite von 6,1%. In dem Investitionsvolumen sind die Kosten für die anstehende Modernisierung bereits enthalten. Das Herold-Center vereint sowohl gewerbliche (26.000 qm<sup>2</sup>/ 130 Geschäfte + 5.000 qm<sup>2</sup> Bürofläche) als auch private Vermietung (14.000 qm<sup>2</sup>/ 256 Wohnungen). Der Vermietungsstand bei den Einzelhandelsflächen beträgt aktuell 100%. Das Center wird seit 1981 von der ECE Projektmanagement betreut und verzeichnet täglich 30.000 Kundenbesuche. Im Einzugsgebiet leben rund 481.000 Menschen.

### Fazit

Wieder einmal hat die Deutsche Euroshop Disziplin bewiesen, indem das Herold-Center zu einem sehr attraktiven Preis erworben wurde. Die Nettoanfangsrendite liegt deutlich über dem Wert anderer Shopping-Center. 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.

### Analyseindikatoren

#### Votum

Anlagementalität

Internet-Adresse

Immobilien

ISIN/ WPK

Schlusskurs 19.11.2012

Dividende 2012e/ Rendite

Gewinn/ Aktie 2013e

KGV 2013e

#### Aufstocken

konservativ

www.deutsche-euroshop.de

Deutschland

DE0007480204/ 748020

29,84 €

1,10 €/ 3,7%

1,95 €

15,3

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

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

20. November 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:

26.03.2012: „Aufstocken“; 16.05.2012: „Aufstocken“; 02.10.2012: „Aufstocken“; 20.11.2012: „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](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).**

---

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