

21. August 2013

## 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

- + stetige Einnahmen durch langjährige Mietverträge
- + Zukäufe ausschließlich an erstklassigen Standorten
- sehr kapitalintensive Investitionen erforderlich

### Zahlen, Daten, Fakten (Unternehmensmeldung v. 14.08.2013)

Das Geschäftsmodell der Deutsche Euroshop beruht auf dem Kauf, der Restrukturierung und Modernisierung bzw. Erweiterung von Einkaufszentren. Die Strategie ist dabei die gezielte Optimierung des Portfolios. Durch Investitionen in das Herold-Center in Norderstedt und die Altmarkt-Galerie in Dresden wurde das Ziel einer jährlichen Portfolio-Erweiterung von 10% bereits erfüllt. Der Investitionsschwerpunkt liegt mit 90% des Portfolios eindeutig in Deutschland. Trotz des weiter steigenden Onlinehandels bleiben Shopping-Center durch ihr besonderes Käuferlebnis weiterhin zukunfts- und wachstumsträchtig. Die erwirtschafteten Einnahmen werden dabei größtenteils an die Anteilseigner ausgeschüttet. Der Kapitalbedarf für anstehende Investitionen wird über Fremdkapital und neues Eigenkapital gedeckt (meist im Verhältnis 50/50). Kapitalerhöhungen gehören demnach zum Geschäftsmodell. Die Mietverträge mit den Mietern der Verkaufsflächen (z. B. Douglas oder Zara) haben eine durchschnittliche Mietlaufzeit von über fünf 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. In Summe lagen die Zahlen für das erste Halbjahr 2013 im Rahmen der Erwartungen. Das Unternehmen konnte seine Umsätze um 14% gegenüber der Vorjahresperiode auf 89 Mio. Euro steigern. In einem ähnlichen Umfang konnte die Deutsche Euroshop das EBIT (operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern) auf 77 Mio. Euro steigern. Der Verschuldungsgrad (Verhältnis von FK zu EK) stieg in den letzten sechs Monaten von 107 auf 121% an. Die bereits im Mai angehobene Gesamtjahresprognose wurde zudem bestätigt, das geplante EBIT soll für 2013 zwischen 162 und 165 Mio. Euro liegen. Hierzu soll ein stärkeres zweites Halbjahr beitragen. Für 2014 erwarten wir eine Dividende mindestens in Höhe auf Vorjahresniveau.

### Fazit

Das Unternehmen bleibt weiter bei seiner selektiven Akquisitionsstrategie und integriert diese Zukäufe schnell und gut. Das Geschäftsmodell ist stabil, wachstumsorientiert und schlank in der Struktur. Da es sich um einen eher defensiv orientierten Markt handelt und das Unternehmen weiter regelmäßige Ausschüttungen beibehält, ist auch das Potenzial für etwaige Kursrückschläge als begrenzt anzusehen. Diese defensive Qualität wird gerade in Zeiten makroökonomischer Unsicherheit von vielen Investoren bevorzugt. Die Aktie weist allerdings eine Prämie von knapp 20% zum NAV (Nettoinventarwert) auf, was wir aber in Anbetracht der hohen Managementqualitäten als gerechtfertigt ansehen. Weiterhin Aufstocken.

### Analyseindikatoren

#### Votum

Anlagementalität  
Internet-Adresse  
Immobilien  
ISIN/ WPK  
Schlusskurs Frankfurt  
vom 20.08.2013

#### Aufstocken

konservativ  
www.deutsche-euroshop.de  
Deutschland  
DE0007480204/ 748020

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Dividende 2014e/ Rendite | 1,26 €/ 3,99% |
| Gewinn/ Aktie 2014e      | 1,96 €        |
| KGV 2014e                | 16,10         |

\* 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 Lurgallee 12, 60439 Frankfurt

#### **Veröffentlichungsdaten**

In den letzten 12 Monaten wurden folgende Fassungen mit folgendem Votum veröffentlicht:

02.10.2012: „Aufstocken“; 20.11.2012: „Aufstocken“; 29.04.2013: „Aufstocken“; 21.08.2013: „Aufstocken“

Die Aktie ist Bestandteil der Marketinginformation „low beta - low leverage“ in der aktuellen Fassung vom 25.07.2013. Die Erstaufnahme erfolgte zum 16.05.2013. Sofern die Aktie aus den „low beta - low leverage“ gestrichen werden sollte, wird dies in dieser Marketinginformation vermerkt.

#### **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, die Ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland haben, bestimmt. Insbesondere ist diese Information nicht für Kunden und andere Personen mit Sitz oder Wohnsitz in Großbritannien, den USA, in Kanada oder Asien bestimmt und darf nicht an diese Personen weitergegeben werden oder in diese Länder eingeführt oder dort verbreitet werden. Dieses Dokument einschließlich der darin wiedergegebenen Informationen dürfen im Ausland nur in Einklang mit den dort geltenden Rechtsvorschriften verwendet werden. Personen, die in den Besitz dieser Information gelangen, haben sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften zu informieren und diese zu befolgen.

#### **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 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.

#### **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. Dort finden Sie auch eine vierteljährliche Zusammenfassung unserer Voten.

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

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