



## Deutsche EuroShop AG

Kurs 1.10.2003: EUR 32,00 – Ersteinschätzung: **Outperformer (Outperformer)** – Kursziel 12 Monate: **EUR 37,00**

### Unternehmensmeldung

<b>Branche:</b>	Finanzdienstleistungen	
<b>Land:</b>	D	
<b>ISIN:</b>	DE0007480204	
<b>Reuters:</b>	DEQG	
<b>Kurs aktuell:</b>	31,90	
	<b>Hoch</b>	<b>Tief</b>
<b>Kurs 52 Wo.:</b>	33,95	29,55
<b>Marktkap. (Mio. EUR):</b>	498,44	
<b>Anzahl Aktien (in Mio.):</b>	15,63	
<b>Gewinn je Aktie: (in EUR)</b>		
<b>2002:</b>	-0,20	
<b>2003e:</b>	0,09	
<b>2004e:</b>	0,19	
<b>2005e:</b>	0,22	
<b>Kurs-Gewinn-Verhältnis:</b>		
<b>2003e:</b>	---	
<b>2004e:</b>	165,8	
<b>2005e:</b>	147,2	
<b>Dividende:</b>	<b>in EUR:</b>	<b>in %:</b>
<b>2002:</b>	1,92	6,0%
<b>2003e:</b>	1,92	6,0%
<b>2004e:</b>	1,92	6,0%
<b>2005e:</b>	1,92	6,0%

### Tätigkeit

Die erst 1997 gegründete Deutsche EuroShop investiert als einzige deutsche Immobilienaktiengesellschaft ausschließlich in Shoppingcenter. Zur Zeit umfasst das Beteiligungsportfolio 13 Shoppingcenter in Innenstadtlagen sowie an etablierten Standorten im In- und europäischen Ausland.

### Anlagekriterien

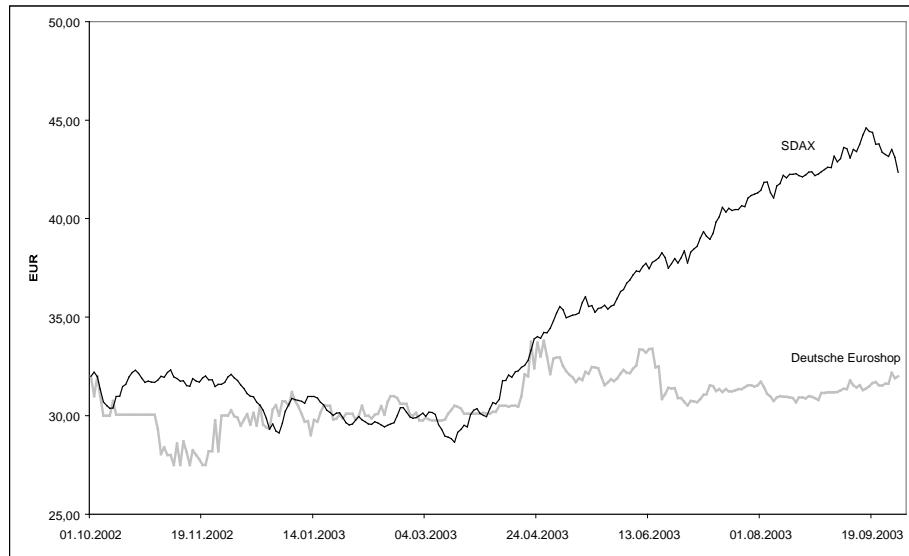
Die Deutsche EuroShop hat heute bekannt gegeben, sich mit 65 % am zur Zeit noch in Bau (Eröffnung: Frühjahr 2005) befindlichen Shoppingcenter Forum Wetzlar zu beteiligen. Das anteilige Investitionsvolumen beläuft sich auf knapp 73 Mio. €, wovon ca. 40% mit Eigenkapital finanziert sind. Beteiligungspartner ist wie bei den anderen deutschen Objekten die ECE-Gruppe, die auch für die Generalplanung, Vermietung sowie das Centermanagement zuständig sein wird. Das Shoppingcenter wird etwa 110 Fachgeschäfte auf einer Verkaufsfläche von ca. 23.000 m<sup>2</sup> sowie ca. 1.700 Parkplätze beinhalten und kann auf ein Einzugsgebiet von etwa 530.000 Einwohner zurückgreifen. Bisher sind bereits etwa 52 % der Ladenflächen langfristig vermietet, so dass wir bis zur Eröffnung des Shoppingcenters mit einer fast vollständigen Vermietung rechnen. Die Deutsche EuroShop ist mit dieser Akquisition nun an 13 Shoppingcenter mit einem anteiligen Investitionsvolumen von 1,15 Mrd. € beteiligt. Die nun noch vorhandene Liquiditätsreserve von 18 Mio. EUR soll nach Aussagen des Managements bis Ende 2003 vollständig investiert werden, so dass wir in den nächsten Wochen mit einer weiteren Akquisition rechnen.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft - wie von uns angenommen - vor kurzem mitgeteilt, dass die Deutsche Bank ihre Anteile an der Gesellschaft vollständig im Rahmen einer Privatplatzierung verkauft hat. Alleiniger Großaktionär ist somit nur noch die Familie Otto mit einem Anteil von 21,2%, so dass der Free-float nunmehr nahezu 79% beträgt.

### Fazit

Die neue Beteiligung kommt für uns nicht überraschend, da das Management angekündigt hat, die bestehende Liquidität noch in 2003 investieren zu wollen. Den Anteilsverkauf der Deutschen Bank bewerten wir durchaus positiv, da sich hierdurch die Aktionärsstruktur deutlich verbreitert hat und es so zu einer Erhöhung der Börsenliquidität der Aktie kommen sollte. Dies zeigt sich auch schon an Börsenumsätzen in den letzten Wochen. Insgesamt steht bei der Bewertung der Aktie aus unserer Sicht weiterhin die zukünftige Dividendenausschüttung im Mittelpunkt. Aufgrund der in den nächsten Jahren noch steuerfreien Dividendenzahlung erkennen wir - auch gegenüber der Alternativenanlage in offenen Immobilienfonds - einen deutlichen Renditevorteil, so dass wir den Wert weiter als Outperformer einstufen.

## Chart



## Termine

- Initiative Immobilien-Aktie: 23. Oktober 2003
- Neun-Monats-Zahlen: 28. November 2003

---

### Haftungserklärung

Die Angaben in dieser Studie basieren auf öffentlichen Informationsquellen, die wir als zuverlässig erachten, für die wir aber keine Gewähr übernehmen, genauso wie wir für Vollständigkeit und Genauigkeit nicht garantieren können. Wir behalten uns vor, unsere hier geäußerte Meinung jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern. Angaben darüber, ob eine in diesem Bericht enthaltene Anlageempfehlung für einen Investor im Hinblick auf seine Wertpapiererfahrung, seine Anlageziele und seine finanziellen Verhältnisse geeignet ist, enthält dieser Bericht nicht. Wir empfehlen deshalb, dass Investoren, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen, sich den Rat eines Anlageberaters ihrer Bank einholen.

Nachdruck und Vervielfältigung ist nur mit Quellenangabe zulässig.

Roland Könen

Tel.: 0211/4952-637 Fax: -494 roland.koenen@lampebank.de