



14. Mai 2008

Kurs (10:52, ETR.): 27,54 €
 aktuelles Kursziel: 30,00 €
 vorheriges Kursziel: 30,00 €

Branche: Immobilien

Die Deutsche EuroShop investiert als einzige deutsche Immobilienaktiengesellschaft ausschließlich in Shoppingcenter. Zur Zeit umfasst das Beteiligungsportfolio 16 Center in Innenstadtlagen sowie an etablierten Standorten im In- und europäischen Ausland.

Land: D
 ISIN: DE0007480204
 Bloomberg: DEQ

Kurs 52 Wochen

Hoch: 29,75 €
 Tief: 20,76 €
 Marktkap. (in Mio.): 946,8 €
 Anzahl Aktien (in Mio.): 34,4
 Free-float: 80,7%

	Gewinn/Aktie	KGV
2006	2,92 €	---
2007	2,74 €	---
2008e	2,15 €	12,8
2009e	2,26 €	12,2

	Dividende	Rendite
2006	1,05 €	---
2007e	1,05 €	3,8%
2008e	1,10 €	4,0%
2009e	1,20 €	4,4%

	EV/Umsatz	EV/EBIT
2006	17,8	19,1
2007	16,6	20,6
2008e	16,3	19,8
2009e	15,2	18,3

Nächster Termin:
 Hauptversammlung 19.6.08



Frank Neumann, Analyst
 Telefon: 0211/4952-637
 Fax: 0211/4952-494
 frank.neumann@bankhaus-lampe.de

Bitte beachten Sie den Disclaimer am Ende dieser Publikation.

Deutsche EuroShop AG

Kaufen (zuvor: Kaufen)

ZAHLEN ZUM ERSTEN QUARTAL LEICHT ÜBER DEN ERWARTUNGEN

Die Deutsche EuroShop gab heute Zahlen für das erste Quartal 2008 bekannt. Diese fielen besser aus als von uns erwartet:

in Mio. €	Q1 2008		Q1 2008e (Bankhaus Lampe)		Q1 2007	
Umsatz	26,9	100,0%	26,2	100,0%	22,6	100,0%
Veränderung zum Vorjahr	19,0%		15,9%		---	
EBIT	22,5	83,6%	21,5	82,1%	18,7	82,7%
Veränderung zum Vorjahr	20,3%		15,0%		---	
Konzenüberschuss	10,2	37,9%	9,7	37,0%	6,3	27,9%
Veränderung zum Vorjahr	61,9%		54,0%		---	
Gewinn je Aktie (in €)	0,30		0,28		0,18	

Quelle: Unternehmensangaben, Bankhaus Lampe

Das Wachstum der Umsatzerlöse wurde einerseits aus den neu eröffneten Shopping Centern mit 3,8 Mio. € gespeist (Galeria Baltyska und die Stadt-Galerie Hameln, die im Oktober 2007 beziehungsweise im März 2008 eröffnet wurden). Andererseits konnte der Umsatz der Bestandsobjekte um 2,2 % gesteigert werden. Dies schlug sich auch auf das EBIT nieder. Das Finanzergebnis ist aufgrund höherer Zinszahlungen sowie durch höhere Anteile von Minderheitsgesellschaftern etwas schwächer ausgefallen als im Vorjahresquartal. Das Ergebnis lag damit unter unseren Erwartungen. Durch Bewertungsergebnisse in Höhe von 1,8 Mio. € aus unrealisierte Währungsgewinnen konnte die Gesellschaft einen höheren Gewinn je Aktie verbuchen als von uns erwartet. Ohne diese Effekte wäre das EPS mit 0,27 € etwas niedriger ausgefallen.

AUSBLICK 2008

Im Herbst dieses Jahres wird die Stadt-Galerie in Passau planmäßig eröffnet werden. Aktuell sind bereits über 95 % der Ladenflächen vermietet. Zudem betonte die Gesellschaft in den letzten Monaten ihre Zuversicht, bis zum Jahresende neue Investitionen tätigen zu können, um das Portfolio weiter auszubauen. Das Investitionsziel liegt bei 150-200 Mio. €.

Ergebnisseitig bekräftigte die Gesellschaft auf Basis des Ergebnisses der ersten drei Monate ihre Prognose für das Gesamtjahr 2008. Der Umsatz soll zwischen 110-113 Mio. €, das EBIT bei 90-92 Mio. € und das EBT ohne Bewertungsergebnis bei 43-45 Mio. € liegen. Unseres Erachtens sollte der obere Rand der Guidance erreicht werden.

FAZIT

Die aktuellen Zahlen beeinflussen unsere Modelle nur geringfügig. Wir sehen das Geschäftsmodell der Deutsche Euroshop weiterhin positiv, wollen aber vor einer Anpassung unseres Kurszieles abwarten, unter welchen Bedingungen ein Investment getätigt wurde. Unser Kursziel lautet weiterhin 30,00 € mit dem Anlageurteil Kaufen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Deutsche EuroShop AG		2005		2006		2007		2008e		2009e	
in Mio. €											
Umsatzerlöse		72,1	100,0%	92,9	100,0%	95,8	100,0%	113,0	100,0%	120,8	100,0%
Veränderung zum Vorjahr		17,4%		28,7%		3,1%		18,0%		6,9%	
Sonstiges betriebliches Ergebnis		-2,3	-3,2%	9,7	10,4%	-3,2	-3,3%	-2,4	-2,1%	-1,5	-1,3%
Veränderung zum Vorjahr		---		---		---		-24,6%		-35,2%	
Grundstücksbetriebskosten		7,9	10,9%	10,4	11,2%	9,4	9,8%	10,8	9,6%	11,5	9,5%
Veränderung zum Vorjahr		-31,0%		32,3%		-10,1%		15,7%		5,9%	
Grundstücksverwaltungskosten		4,5	6,2%	5,8	6,2%	6,1	6,4%	7,0	6,2%	7,4	6,1%
Veränderung zum Vorjahr		3,3%		29,0%		5,7%		15,1%		6,0%	
EBITDA		57,5	79,8%	86,8	93,5%	77,2	80,6%	93,4	82,6%	101,2	83,8%
Veränderung zum Vorjahr		4,5%		50,9%		-11,1%		21,0%		8,4%	
Abschreibungen		0,0	0,0%	0,5	0,5%	0,0	0,0%	0,6	0,5%	0,9	0,7%
Veränderung zum Vorjahr		42,9%		n.a.		---		---		44,1%	
Betriebsergebnis (EBIT)		57,5	79,7%	86,3	93,0%	77,2	80,6%	92,8	82,1%	100,4	83,1%
Veränderung zum Vorjahr		4,5%		50,2%		-10,6%		20,2%		8,2%	
Beteiligungsergebnis		0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Finanzergebnis		-39,3	-54,5%	-40,9	-44,1%	-50,1	-52,3%	-50,0	-44,2%	-52,4	-43,4%
Veränderung zum Vorjahr		104,6%		4,2%		22,3%		-0,3%		4,9%	
Bewertungsergebnis		49,9	69,3%	72,3	77,9%	50,8	53,0%	45,0	39,8%	44,4	36,8%
Ergebnis vor Steuern		68,1	94,5%	117,7	126,8%	77,8	81,3%	87,8	77,7%	92,4	76,5%
Veränderung zum Vorjahr		55,4%		73%		-33,9%		12,8%		5,2%	
Steuern		19,4	27,0%	17,4	18,7%	-16,3	-17,1%	13,9	12,3%	14,6	12,1%
Veränderung zum Vorjahr		79,4%		-10,7%		---		---		5,2%	
Steuerquote		28,5%		14,8%		-21,0%		15,8%		15,8%	
Konzernüberschuss		48,7	67,5%	100,3	108,0%	94,2	98,3%	73,9	65,4%	77,7	64,4%
Veränderung zum Vorjahr		47,5%		106,0%		-6,1%		-21,5%		5,2%	
Anteile Dritter/Bereinigungen		0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Bereinigter Jahresüberschuss		48,7	67,5%	100,3	108,0%	94,2	98,3%	73,9	65,4%	77,7	64,4%
Veränderung zum Vorjahr		---		106,0%		-6,1%		-21,5%		5,2%	
Anzahl der Aktien (in Mio.)		17,2		17,2		34,4		34,4		34,4	
Gewinn je Aktie (in €)		2,83		5,84		2,74		2,15		2,26	

Quelle: Unternehmensangaben, Bankhaus Lampe KG

Disclosures

Die Einstufung von Aktien beruht auf der Erwartung des/der Analysten hinsichtlich der Wertentwicklung der Aktie während eines Zeitraums von zwölf Monaten. Innerhalb dieses allgemeinen Rahmens bedeutet die Einstufung „Kaufen“, dass die erwartete Wertentwicklung mindestens 10% ist. „Halten“ bedeutet eine Kursbewegung in einer Bandbreite von 0% bis 10%. „Verkaufen“ bedeutet, dass die erwartete Wertentwicklung negativ ist. Sofern nicht anders angegeben ist, beruhen genannte Kursziele entweder auf einer Discounted-Cash-flow-Bewertung oder auf einem Vergleich der Bewertungskennzahlen von Unternehmen, die der jeweilige Analyst für vergleichbar erachtet, oder auf einer Kombination dieser beiden Analysen. Das Ergebnis dieser fundamentalen Bewertung wird vom Analysten unter Berücksichtigung der möglichen Entwicklung des Börsenklimas angepasst.

Übersicht über unsere Empfehlungen für die Aktie in den vergangenen zwölf Monaten:

Datum der Veröffentlichung	Kurs bei Empfehlung	Anlageurteil	Kursziel
30.5.2007	29,25 €	Kaufen	32,50 €
15.8.2007	23,75 €	Kaufen	30,00 €
24.10.2007	27,00 €	Kaufen	32,00 €
9.11.2007	26,86 €	Kaufen	32,00 €
5.2.2008	24,80 €	Kaufen	32,00 €
21.2.2008	25,48 €	Kaufen	30,00 €
21.4.2008	27,39 €	Kaufen	30,00 €

Die Verteilung der Anlageempfehlungen in unserem Anlageuniversum stellt sich gegenwärtig wie folgt dar (Stand: 1.4.2008):

Anlageurteil	Basis: alle analysierten Werte	Basis: Werte mit Investmentbankingbeziehungen
Kaufen	56,3 %	100,0 %
Halten	33,1 %	0,0 %
Verkaufen	8,1 %	0,0 %
under Review	2,5 %	0,0 %

Mögliche Interessenkonflikte können mit folgenden, in diesem Research-Report genannten Gesellschaften existieren.

Gesellschaft	Disclosure
Deutsche EuroShop	- - -

- Das Bankhaus Lampe und/oder ein verbundenes Unternehmen halten eine Beteiligung in Höhe von mindestens einem Prozent des Grundkapitals an dieser Gesellschaft.
- Das Bankhaus Lampe und/oder ein verbundenes Unternehmen handeln regelmäßig in Aktien dieser Gesellschaft.
- Das Bankhaus Lampe und/oder ein verbundenes Unternehmen halten an den Aktien dieser Gesellschaft eine Netto-Verkaufsposition in Höhe von mindestens einem Prozent des Grundkapitals.
- Das Bankhaus Lampe und/oder ein verbundenes Unternehmen gehörten innerhalb der letzten fünf Jahre einem Konsortium an, das die analysierten Wertpapiere dieser Gesellschaft übernommen hat.
- Innerhalb der letzten zwölf Monate haben das Bankhaus Lampe und/oder ein verbundenes Unternehmen für diese Gesellschaft gegen Vergütung Dienstleistungen im Investment Banking oder Bankberatungsleistungen erbracht.
- Das Bankhaus Lampe und/oder ein verbundenes Unternehmen sind Marketmaker für Wertpapiere dieser Gesellschaft.
- Das Bankhaus Lampe und/oder ein verbundenes Unternehmen treten für diese Gesellschaft als Makler (Corporate Broker) auf.
- Der Verfasser oder einer seiner Mitarbeiter halten unmittelbar Wertpapiere oder hierauf bezogene Derivate dieser Gesellschaft.
- Ein Mitglied der Geschäftsleitung oder ein Mitarbeiter des Bankhaus Lampe und/oder einer Tochtergesellschaft sind Mitglied im Vorstand/Aufsichtsrat dieser Gesellschaft.
- Das Bankhaus Lampe und/oder ein verbundenes Unternehmen erwarten bzw. streben in den nächsten drei Monaten Vergütungen von dieser Gesellschaft für Dienstleistungen im Investment Banking an.
- Diese Finanzanalyse ist ohne den Bewertungsteil vor der Veröffentlichung dem Emittenten zugänglich gemacht und danach geändert worden.
- Die vorliegende Studie zu dieser Gesellschaft ist im Auftrag dieser Gesellschaft oder einer dieser Gesellschaft nahe stehenden Person vom Bankhaus Lampe erstellt worden.

Zuständige Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt

Haftungserklärung

Die Angaben in dieser Studie basieren auf öffentlichen Informationsquellen, die die Bankhaus Lampe KG als zuverlässig erachtet. Weder die Bankhaus Lampe KG noch ihre verbundenen Unternehmen noch die gesetzlichen Vertreter, Aufsichtsratsmitglieder und Mitarbeiter dieser Unternehmen können jedoch eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben, deren Vollständigkeit und Genauigkeit übernehmen. Alle Meinungen und Bewertungen geben die aktuelle Einschätzung des Researchanalysten / der Researchanalysten, der / die diese Studie erstellt hat / haben, zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wieder und können ohne vorherige Ankündigung jederzeit geändert werden.

Diese Studie richtet sich an institutionelle Anleger mit Geschäftssitz in der Europäischen Union (ausgenommen Großbritannien) sowie der Schweiz und Liechtenstein, denen die Bank sie willentlich zur Verfügung gestellt hat. Die Inhalte dienen ausschließlich Informationszwecken und sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten zu verstehen. Private Anleger, die von dem Inhalt dieser Studie Kenntnis erhalten, sollten vor einer konkreten Anlageentscheidung mit dem Anlageberater ihrer Bank klären, ob eine in dieser Studie enthaltene Empfehlung für eine bestimmte Anlageentscheidung für sie im Hinblick auf ihre Anlageziele und finanziellen Verhältnisse geeignet ist. Möglicherweise teilt der Berater auch die hierin mitgeteilten Einschätzungen zu den Finanzinstrumenten oder deren Emittenten nicht.

Die Erstellung und Verbreitung dieser Studie untersteht dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ihre Verbreitung in anderen Jurisdiktionen kann durch dort geltende Gesetze oder sonstige rechtliche Bestimmungen beschränkt sein. Personen mit Sitz außerhalb der Bundesrepublik Deutschland, in deren Besitz diese Studie gelangt, müssen sich selbst über etwaige für sie gültige Beschränkungen unterrichten und diese befolgen. Ihnen wird empfohlen, mit den Stellen ihres Landes, die für die Überwachung von Finanzinstrumenten und von Märkten, an denen Finanzinstrumente gehandelt werden, zuständig sind, Kontakt aufzunehmen, um in Erfahrung zu bringen, ob Erwerbsbeschränkungen bezüglich der Finanzinstrumente, auf die sich diese Studie bezieht, für sie bestehen. Diese Studie darf weder vollständig noch teilweise nachgedruckt oder in ein Informationssystem übertragen oder auf irgendeine Weise gespeichert werden, und zwar weder elektronisch, mechanisch, per Fotokopie noch auf andere Weise, außer im Falle der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Bankhaus Lampe KG.

Für die Erstellung dieser Studie ist die Bankhaus Lampe KG, Jägerhofstraße 10, 40479 Düsseldorf verantwortlich.

14. Mai 2008
 Frank Neumann
 Tel.: 0211/4952-637 Fax: -494
 frank.neumann@bankhaus-lampe.de

BERLIN

Postfach 12 06 53
D-10596 Berlin
Carmerstraße 13
D-10623 Berlin

Fon + 49 (0)30 319002-0
Fax + 49 (0)30 319002-324

BIELEFELD

Postfach 10 03 91
D-33503 Bielefeld
Alter Markt 3
D-33602 Bielefeld

Fon + 49 (0)521 582-0
Fax + 49 (0)521 175178

DRESDEN

Käthe-Kollwitz-Ufer 82
D-01309 Dresden

Fon + 49 (0)351 208715-10
Fax + 49 (0)351 208715-29

DÜSSELDORF

Postfach 10 14 42
D-40005 Düsseldorf
Jägerhofstraße 10
D-40479 Düsseldorf

Fon + 49 (0)211 4952-0
Fax + 49 (0)211 4912-202

FRANKFURT/MAIN

Postfach 10 08 35
D-60008 Frankfurt/Main
Freiherr-vom-Stein-Straße 65
D-60323 Frankfurt/Main

Fon + 49 (0)69 97119-0
Fax + 49 (0)69 97119-119

HAMBURG

Postfach 10 04 04
D-20003 Hamburg
Ballindamm 11
D-20095 Hamburg

Fon + 49 (0)40 302904-0
Fax + 49 (0)40 302904-18

MÜNCHEN

Postfach 10 09 31
D-80083 München
Brienner Straße 29
D-80333 München

Fon + 49 (0)89 29035-600
Fax + 49 (0)89 29035-799

MÜNSTER

Domplatz 41
D-48143 Münster

Fon + 49 (0)251 41833-0
Fax + 49 (0)251 41833-50

OSNABRÜCK

Heger-Tor-Wall 24
D-49078 Osnabrück

Fon + 49 (0)541 580537-0
Fax + 49 (0)541 580537-99

STUTTGART

Büchsenstraße 10
D - 70173 Stuttgart

Fon + 49 (0)711 933008-10
Fax + 49 (0)711 933008-99

**ATLANTIC VERMÖGENS-
VERWALTUNGSBANK**

Othmarstraße 8
CH-8008 Zürich

Fon + 41 (0)44 26658-88
Fax + 41 (0)44 26658-97

www.bankhaus-lampe.de
info@bankhaus-lampe.de



Bankhaus Lampe

FOR WENIGE BESONDERES LEISTEN.