



28. Juli 2008  
 Kurs (10:57, ETR.): 22,90 €  
 aktuelles Kursziel: 28,00 €  
 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.): 787,3 €  
 Anzahl Aktien (in Mio.): 34,4  
 Free-float: 80,7%

	Gewinn/Aktie	KGV
2006	2,92 €	---
2007	2,74 €	---
2008e	2,15 €	10,6
2009e	2,31 €	9,9

	Dividende	Rendite
2006	1,05 €	---
2007	1,05 €	---
2008e	1,10 €	4,8%
2009e	1,20 €	5,2%

	EV/Umsatz	EV/EBIT
2006	17,8	19,1
2007	16,6	20,6
2008e	14,9	18,1
2009e	13,9	16,7

Nächster Termin:  
 Halbjahreszahlen 14.8.08



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)****PREVIEW ZU DEN ZAHLEN DES ZWEITEN QUARTALS**

Die Deutsche EuroShop wird am 14. August die Zahlen für das erste Halbjahr 2008 bekannt geben. Diese werden unseres Erachtens wie folgt ausfallen:

Deutsche Euroshop AG - Preview						
in Mio. €	Q2 2008e		Q2 2008e (Kons.)		Q2 2007 (Vorjahr)	
	(BHL)					
Umsatz	27,2	100,0%	27,6	100,0%	23,0	100,0%
EBITDA	22,2	81,6%	n.a.	---	19,1	83,0%
EBIT	22,1	81,3%	22,7	82,2%	19,0	82,6%
Nettogewinn (ber.)	8,9	32,7%	n.a.	---	7,2	31,3%
Gewinn je Aktie (in €)	0,26		n.a.		0,21	

Quelle: Unternehmensangaben, FactSet, Bankhaus Lampe

Das Umsatzwachstum, das im zweiten Quartal zu sehen sein sollte, wird im kleinen Teil vom Inland und zum Großteil vom Ausland getragen. In Deutschland sind es die zusätzlichen Umsätze der Stadtgalerie Hameln (Eröffnung im März 2008), die für das Wachstum verantwortlich waren und im Ausland die Erlöse der Galerie Danzig (Eröffnung Oktober 2007).

Kostenseitig gehen wir, vor allem bedingt durch die neuen Shoppingcenter, von einem etwas überdurchschnittlichen Wachstum gegenüber dem Vorjahreszeitraum aus. Dies sollte sich vor allem durch gestiegene Grundstücksverwaltungskosten bemerkbar machen. Zudem rechnen wir mit höheren Zinsbelastungen gegenüber dem Vorjahr.

Durch einen zum Vorjahr geringeren Steuersatz kann der Kostenanstieg unseres Erachtens teilweise kompensiert werden, sodass die Nettogewinn-Marge ansteigen sollte.

**FAZIT**

Wir sehen die Aktie aktuell als günstig bewertet an. Wir bleiben bei unserer Anlageentscheidung Kaufen, senken aber im Zuge des schlechten Sentiments für Immobilienaktien unser Kursziel auf 28,00 €. Unser Kursziel ermitteln wir anhand unseres Peer-Goup-Vergleiches sowie unseres Dividenden-Modells.

Folgende Dinge sollten bei der Aktie im Blickfeld bleiben:

- + bis 2009 ist Wachstum durch die neuen Center in Danzig, Hameln und Passau gesichert
- + Ausbau des Portfolios durch die Erweiterung des Shoppingcenters in Dresden sowie einem weiteren Development-Projekt ist in Sicht
- Akquisition von weiteren Shoppingcentern stellt sich momentan noch als schwierig dar, da die aktuelle Nettoanfangsrendite unterhalb der vom Management geforderten 5,5% liegt
- Sentiment bei den Immobilienaktien ist aktuell sehr angekratzt

## 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		---		---		---		-25,4%		-34,8%	
Grundstücksbetriebskosten		7,9	10,9%	10,4	11,2%	9,4	9,8%	10,8	9,6%	11,4	9,5%
Veränderung zum Vorjahr		-31,0%		32,3%		-10,1%		15,5%		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%		14,8%		6,0%	
<b>EBITDA</b>		<b>57,5</b>	<b>79,8%</b>	<b>86,8</b>	<b>93,5%</b>	<b>77,2</b>	<b>80,6%</b>	<b>93,4</b>	<b>82,7%</b>	<b>101,3</b>	<b>83,8%</b>
Veränderung zum Vorjahr		4,5%		50,9%		-11,1%		21,1%		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%	
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>57,5</b>	<b>79,7%</b>	<b>86,3</b>	<b>93,0%</b>	<b>77,2</b>	<b>80,6%</b>	<b>92,8</b>	<b>82,2%</b>	<b>100,4</b>	<b>83,1%</b>
Veränderung zum Vorjahr		4,5%		50,2%		-10,6%		20,3%		8,1%	
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	-44,3%	-50,4	-41,8%
Veränderung zum Vorjahr		104,6%		4,2%		22,3%		-0,2%		0,9%	
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	77,8%	94,4	78,1%
Veränderung zum Vorjahr		55,4%		73%		-33,9%		12,9%		7,4%	
Steuern		19,4	27,0%	17,4	18,7%	-16,3	-17,1%	13,9	12,3%	14,9	12,4%
Veränderung zum Vorjahr		79,4%		-10,7%		---		---		7,4%	
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%	79,4	65,8%
Veränderung zum Vorjahr		47,5%		106,0%		-6,1%		-21,5%		7,4%	
Anteile Dritter/Bereinigungen		0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%
<b>Bereinigter Jahresüberschuss</b>		<b>48,7</b>	<b>67,5%</b>	<b>100,3</b>	<b>108,0%</b>	<b>94,2</b>	<b>98,3%</b>	<b>73,9</b>	<b>65,4%</b>	<b>79,4</b>	<b>65,8%</b>
Veränderung zum Vorjahr		---		106,0%		-6,1%		-21,5%		7,4%	
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		2,31	

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
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 €
14.5.2008	27,54 €	Kaufen	30,00 €

Die Verteilung der Anlageempfehlungen in unserem Anlageuniversum stellt sich gegenwärtig wie folgt dar (Stand: 1.7.2008):

Anlageurteil	Basis: alle analysierten Werte	Basis: Werte mit Investmentbankingbeziehungen
Kaufen	51,5 %	33,0 %
Halten	38,0 %	33,0 %
Verkaufen	8,6 %	33,0 %
under Review	1,8 %	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.

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

**AKTIEN-SALES**

Justin Barnebeck  
Fon + 49 (0)211 4952-753  
justin.barnebeck@bankhaus-lampe.de

Axel Frein  
Fon + 49 (0)211 4952-955  
axel.frein@bankhaus-lampe.de

André Gollmer  
Fon + 49 (0)211 4952-751  
andre.gollmer@bankhaus-lampe.de

Ulrich Klingmüller, CEFA  
Fon + 49 (0)211 4952-784  
ulrich.klingmueller@bankhaus-lampe.de

Peter Lohren  
Fon + 49 (0)211 4952-782  
peter.lohren@bankhaus-lampe.de

Oliver Marx  
Fon + 49 (0)211 4952-178  
oliver.marx@bankhaus-lampe.de

Elmar Peters  
Fon + 49 (0)211 4952-640  
elmar.peters@bankhaus-lampe.de

Carla dos Santos Reichert  
Fon + 49 (0)211 4952-786  
carla.reichert@bankhaus-lampe.de

**AKTIEN-SALES TRADING**

Matthias Rolke  
Fon + 49 (0)211 4952-755  
matthias.rolke@bankhaus-lampe.de

**RESEARCH**

Marc Gabriel, CIIA, CEFA  
Fon + 49 (0)211 4952-313  
marc.gabriel@bankhaus-lampe.de

Sebastian Hein  
Fon + 49 (0)211 4952-606  
sebastian.hein@bankhaus-lampe.de

Leslie Iltgen, CEFA  
Fon + 49 (0)211 4952-289  
leslie.iltgen@bankhaus-lampe.de

Frank Neumann  
Fon + 49 (0)211 4952-637  
frank.neumann@bankhaus-lampe.de

Christoph Schlienkamp, Investmentanalyst DVFA  
Fon + 49 (0)211 4952-311  
christoph.schlienkamp@bankhaus-lampe.de

Gordon Schönell  
Fon + 49 (0)211 4952-455  
gordon.schoenell@bankhaus-lampe.de

**TEAMASSISTENZ**

Nicole Juskowiak  
Fon + 49 (0)211 4952-607  
nicole.juskowiak@bankhaus-lampe.de

research@bankhaus-lampe.de  
Fon + 49(0)211 4952-494

**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](http://www.bankhaus-lampe.de)  
[info@bankhaus-lampe.de](mailto:info@bankhaus-lampe.de)



**Bankhaus Lampe**

FOR FEW, SPECIAL SERVICES.