



11. November 2008 10:11
KAUFEN (zuvor: KAUFEN)
 akt. Kurs (ETR): 20,83 €
 aktuelles Kursziel: 25,00 €
 vorheriges Kursziel: 25,00 €

Branche: Immobilien

Die Deutsche EuroShop investiert als einzige deutsche Immobilien-aktiengesellschaft 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: 28,40 €
Tief: 18,56 €
Marktkap. (in Mio. €): 716,1
Anzahl Aktien (in Mio.): 34,4
Free-float: 81,0%

	Gewinn/Aktie	KGV
2006	2,92 €	---
2007	2,74 €	---
2008e	2,04 €	10,2
2009e	1,70 €	12,2

	Dividende	Rendite
2006	1,05 €	---
2007	1,05 €	---
2008e	1,05 €	5,0%
2009e	1,05 €	5,0%

	EV/Umsatz	EV/EBIT
2006	17,8	19,2
2007	16,7	20,7
2008e	13,6	16,5
2009e	13,3	16,1

Nächster Termin:
Jahresergebnis 24.4.2009



Frank Neumann, Analyst
 Fon: 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 ZUM DRITTEN QUARTAL

Am 11.11. gab die Deutsche EuroShop die Zahlen für das dritte Quartal bekannt. Diese stellen sich wie folgt dar:

Deutsche EuroShop AG – Review						
in Mio. €	9M 2008		9M 2007		9M 2008e (BHL)	
Umsatz	84,1	100,0%	68,9	100,0%	83,5	100,0%
EBITDA	69,6	82,7%	55,6	80,8%	69,6	83,4%
EBIT	69,5	82,6%	55,6	80,8%	69,5	83,2%
Nettogewinn (ber.)	31,3	37,2%	44,5	64,6%	31,1	37,2%
Ergebnis je Aktie (in €)	0,91		1,29		0,91	

Quelle: Unternehmensangaben, Bankhaus Lampe Research

Die Neun-Monats-Zahlen sind im Rahmen unserer Erwartungen ausgefallen. Entscheidender als das aktuelle Zahlenwerk war die leichte Anhebung der Guidance, wie auch im vergangenen Jahr. Für die Umsatzerlöse rechnet das Management nun mit 113-115 Mio. € (bisher: 110-113 Mio. €). Beim EBIT werden 93-95 Mio. € (bisher 90-92 Mio. €) und beim EBT (ohne Bewertungsergebnis) 45-47 Mio. € (bisher: 43-45 Mio. €) angestrebt. Dies geht mit unseren bisherigen Schätzungen einher, die nun aber am unteren Ende der ausgegebenen Guidance angesiedelt sind. Die Dividende für dieses Jahr soll weiter 1,05 € je Aktie betragen. Für 2009 blieb die Guidance mit einem Umsatz von 119-121 Mio. €, einem EBIT von 100-102 Mio. € und einem EBT (ohne Bewertungsergebnis) von 49-51 Mio. € unverändert. Auch hier liegen unsere Schätzungen im unteren Bereich der Guidance und tragen damit den konjunkturellen Unsicherheiten Rechnung, die sich auch auf das Konsumverhalten in den Shoppingcentern und damit auf die Mieter der Deutsche EuroShop auswirken könnten.

Bezüglich Akquisitionen ließ das Unternehmen das Ziel dieses Jahr noch 150 - 200 Mio. € in neue Shoppingcenter zu investieren fallen. Hintergrund sind die ausbleibenden Transaktionen durch die momentane Kapitalmarktsituation. Damit bleibt die Erweiterung der Altmarkt-Galerie in Dresden das einzige größere neue Projekt in diesem Jahr. Damit sollte das umsatzseitige Wachstum bis 2011 anhalten.

Bei dem Investment in diesem Wert sollten unseres Erachtens folgende Punkte im Blickfeld behalten werden:

- + lang laufende Mietverträge führen zu gesicherten und kontinuierlichen Einnahmen
- + Ausbau des Portfolios durch die Erweiterung des Shoppingcenters in Dresden (Investitionsvolumen 150 Mio. €; Net Yield: 5,5%) bis Herbst 2010
- + steuerfreie Dividende für 2008 von mind. 1,05 €/Aktie erwartet
- Risiko von Mietausfällen: dies wird zwar durch die Mieterstruktur minimiert, steigt aber durch die Rezessionsängste an

FAZIT- WEITERHIN STABIL

Insgesamt bestätigen wir unsere Anlageentscheidung Kaufen. Die leichte Anhebung der Guidance unterstreicht die Festigkeit des Geschäftsmodells auch in der jetzigen Kapitalmarktsituation. Dennoch gewinnen zwei Faktoren zunehmend an Bedeutung: einerseits die aktuell eingeschränkten Wachstumsmöglichkeiten durch Akquisition und andererseits die konjunkturelle Eintrübung.

Deutsche EuroShop AG

in Mio. €	2005		2006		2007		2008e		2009e	
Umsatz	72,1	100,0%	92,9	100,0%	95,8	100,0%	114,2	100,0%	119,3	100,0%
Veränderung zum Vorjahr	n.a.		28,7%		3,1%		19,3%		4,4%	
EBITDA	57,5	79,8%	86,8	93,5%	77,2	80,6%	94,1	82,4%	99,2	83,1%
Veränderung zum Vorjahr	n.a.		50,9%		-11,1%		21,9%		5,4%	
EBIT	57,5	79,7%	86,3	93,0%	77,2	80,6%	93,7	82,0%	98,3	82,4%
Veränderung zum Vorjahr	n.a.		50,2%		-10,6%		21,4%		5,0%	
Nettogewinn (ber.)	35,8	49,6%	100,3	108,0%	94,2	98,3%	70,2	61,4%	58,5	49,0%
Veränderung zum Vorjahr	n.a.		180,5%		-6,1%		-25,5%		-16,7%	
Ergebnis je Aktie (in €)	1,04		2,92		2,74		2,04		1,70	

Quelle: Unternehmensangaben, Bankhaus Lampe Research

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
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 €
28.7.2008	22,90 €	Kaufen	28,00 €
15.8.2008	22,94 €	Kaufen	28,00 €
27.8.2008	23,30 €	Kaufen	28,00 €
17.10.2008	20,26 €	Kaufen	25,00 €
7.11.2008	21,13 €	Kaufen	25,00 €

Die Verteilung der Anlageempfehlungen in unserem Anlageuniversum stellt sich gegenwärtig wie folgt dar (Stand: 1.10.2008):

Anlageurteil	Basis: alle analysierten Werte	Basis: Werte mit Investmentbankingbeziehungen
Kaufen	50,9%	75,0%
Halten	36,5%	25,0%
Verkaufen	8,2%	0,0%
under review	4,4%	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.
- Im Rahmen der Börseneinführung dieser Gesellschaft fungierte das Bankhaus Lampe als Selling Agent.

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.

This report is only directed at persons who are investment professionals under Article 19 of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotions) Order 2005 and the investment or investment activity to which this report relates is only available to and will only be engaged in with such persons. Persons who do not have professional experience in matters relating to investments should not rely upon the contents of this report.

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

Düsseldorf, den 11. November 2008
Frank Neumann, Analyst
Tel.: 0211/4952-637 Fax: -494
frank.neumann@bankhaus-lampe.de

EQUITY 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

EQUITY 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

OFFICE MANAGEMENT

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

Nicole Reckin
Fon + 49 (0)211 4952-128
nicole.reckin@bankhaus-lampe.de

Elke Röhling-Kampmann
Fon + 49 (0)211 4952-635
elke.roehling-kampmann@bankhaus-lampe.de

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

BERLIN

Postfach 12 06 53
D-10596 Berlin
Carnerstraße 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

BONN

Heinrich-Brüning-Straße 16
D-53113 Bonn

Fon + 49 (0)228 850262-0
Fax + 49 (0)228 850262-99

DRESDEN

Käthe-Kollwitz-Ufer 82
D-01309 Dresden

Fon + 49 (0)351 207815-0
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 933008-0
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 FEW, SPECIAL SERVICES.