IMMOBILIEN

Eine Research-Publikation der DZ BANK AG

Fair Value REIT

Reuters: FVIG.F **Bloomberg:** FVI GR

Jahr *	Gesamte Leistung I. Mio. EUR		NAV je Aktie verwässert EUR		FFO je Aktie verwässert EUR		Prem./ Disc.NAV %	FFO Yield %	Dividende je Aktie EUR
2009	2,0	(2,0)	7,78	(7,78)	0,31	(0,31)	-46,3	7,3	0,00
2010	5,2	(9,5)	8,00	(8,06)	0,51	(0,35)	-46,0	11,8	0,00
2011e	9,3	(10,1)	8,52	(8,60)	0,55	(0,38)	-50,7	13,1	0,10
2012e	9,2	(10,5)	9,04	(9,17)	0,61	(0,42)	-53,5	14,6	0,10

* Geschäftsjahresende per 31.12. – Werte in Klammern: Angaben aus der letzten Publikation

Einstellung der Coverage

- Fair Value REIT AG ist mit einem guten Q1 solide in das Jahr 2011 gestartet. Der IFRS-Konzernüberschuss lag mit 1,8 Mio. Euro ca. 50% über dem Vorjahr von 1,2 Mio. Euro. Das bereinigte Konzernergebnis nach EPRA (um Marktwertänderungen und sonstige, nicht operative Effekte bereinigt) lag mit 1,3 Mio. Euro 25% über Plan. Zeitgleich haben sich die Ergebnisse aus den „at equity“ bewerteten Assoziierten Unternehmen um 1,0 Mio. Euro auf 1,9 Mio. Euro fast verdoppelt. Auf dieser Basis hatte Fair Value die Prognosen für das Gesamtjahr 2011 und 2012 deutlich angehoben.
- Prognose: Für das Gesamtjahr 2011 rechnet man mit einem bereinigten Konzernergebnisses von 5,0 Mio. Mio. (0,54 € je Aktie) und für 2012 von 5,7 Mio. Euro (0,61 € je Aktie).
- Wir sehen bei Fair Value weiterhin eine stabile Entwicklung, wobei die Gesellschaft auch mittelfristig unter der geringen Unternehmensgröße und den damit einhergehenden Wachstums- und Kapitalbeschaffungsproblemen leiden dürfte.

Mit der guten operativen Entwicklung und einer stabilen Basis sehen wir Fair Value weiterhin gut positioniert. Auch wenn wir auf dieser Basis die Fantasie sehen, dass Fair Value auch durch Sachkapitalerhöhung weiteres Wachstum generieren kann, dürfte die Gesellschaft mittelfristig unter der geringen Unternehmensgröße und den damit einhergehenden Wachstums- und Kapitalbeschaffungsproblemen leiden. Mit dieser Publikation stellen wir die Coverage von Fair Value REIT ein.

Ausgewählte Unternehmen	Kurs am 5.8.2011	NAV-P/D % 11e	NAV-P/D % 12e	EV / EBITDA 11e	EV / EBITDA 12e	FFO Y. % 11e	Anl.-urteil
Fair Value REIT	**4,20 EUR**	**-50,7**	**-53,5**	**19,3**	**18,4**	**13,1%**	↑
alstria office REIT	8,50 EUR	-24,4	-25,3	19,3	17,7	5,5%	↑
Hamborner REIT	6,50 EUR	-26,5	-27,5	15,6	15,4	6,5%	↓
Cofinimmo	87,25 EUR	-13,4	-16,4	15,9	15,0	7,4%	–
Befimmo	53,00 EUR	-15,0	-18,6	17,9	17,7	8,4%	–
Median bez. auf alle Vergleichswerte		**-26,5**	**-27,5**	**17,0**	**16,8**	**6,9%**	**–**

↑ = Kaufen, → = Halten, ↓ = Verkaufen, ● = nicht bewertet, n.a. = nicht aussagefähig
Quelle: DZ BANK, I/B/E/S, FactSet

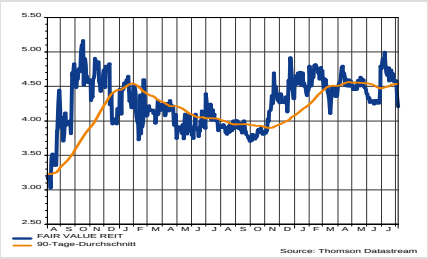
AKTIEN

Flash
8.8.2011

Kaufen (zuvor Kaufen)

Schlusskurs am 5.8.2011 (in EUR):	4,20
Fair Value:	5,50 (zuvor 5,50)
Risikoklasse:	5
Finanzkennzahlen 2011e:	
Buchwert je Aktie (in EUR):	8,52
EK-Quote (in %):	39,4
NOI-Yield (in %):	7,2
ROE nach Steuern (in %):	6,3
Dividendenrendite (in %):	2,4
Free Cashflow (in Mio. EUR):	8,4
Net Debt (in Mio. EUR):	88,6
Anzahl Aktien (Mio. Stück):	9,3
Marktkapitalisierung (in Mio. EUR):	39,26
Free Float (in %):	47,5
WKN:	A0MW97
ISIN:	DE000A0MW975
Datastream:	D:FVI

Nächster Newsflow:
11.08.11 – Q2 2011 Zahlen
15.11.11 – Q3 2011 Zahlen



Ersteller: Hasim Sengül, Analyst

DZ BANK
Zusammen geht mehr.

AUF EINEN BLICK

Unternehmensbeschreibung

Die Fair Value REIT fokussiert sich als Immobiliengesellschaft auf den Einkauf und die Bewirtschaftung Gewerbeimmobilien. Schwerpunkt der Investitionstätigkeit sind vor allem Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien in deutschen Regionalzentren. Besonderheit der Fair Value REIT ist, neben Direktinvestitionen in Immobilien, der Erwerb von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds.

Begründung des Anlageurteils

Mit der guten operativen Entwicklung und einer stabilen Basis für das laufende Jahr ist Fair Value weiterhin gut positioniert. Das Dividendenziel von von 0,10 Euro je Aktie wurde erreicht. Zeitgleich soll das Wachstum mit Hilfe von Sachkapitalerhöhung bzw. Barkapitalerhöhungen voran getrieben werden, so dass die Ertragsbasis erhalten bleibt.

Kursrelevante aktuelle Themen

- Nach der Kostenreduktion sollte nun erneut Wachstum im Fokus der Gesellschaft stehen. Hier sind unter anderem Sachkapital als auch Barkapitalerhöhungen mittelfristig angestrebt.

Chancen und Risiken

Chancen	Risiken
Nachhaltige Entwicklung der operativen Erfolge.	Verschlechterung der Fremdkapitalfinanzierungsbedingungen
Anhaltender positiver Investmentmarkt und Immobilienpreise	

KENNZAHLEN

Euro	2009	2010	2011e	2012e	2013e	2014e
GuV-Kennzahlen						
Netto-Mietertrag (NCR)	10,2	12,0	12,4	12,5	12,8	13,1
Net Operating Income Immobilien (NOI)	8,5	9,5	9,3	9,2	9,4	9,6
Gewinn/Verlust aus Immobilienverkäufen	-0,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Wertänderung Immobilien	-6,4	-4,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamte Leistung Immobilien	2,0	5,2	9,3	9,2	9,4	9,6
EBITDA-Rendite	-36,9%	55,3%	71,3%	72,3%	72,2%	72,2%
EBIT-Rendite	-36,9%	55,3%	71,3%	72,3%	72,2%	72,2%
Nettorendite	-195,7%	38,1%	53,6%	60,3%	54,8%	51,0%
Investitionsquote	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Verwalt. u. Vertriebskosten / Gesamte Leistung I.	132,7%	43,4%	26,0%	26,0%	26,0%	26,0%
Sonst. betr. Aufw. u. Ertr. / Gesamte Leistung I.	4,3%	1,3%	2,7%	1,7%	1,8%	1,8%
Finanzergebnis / Gesamte Leistung I.	-158,7%	-17,2%	-17,7%	-12,0%	-17,4%	-21,2%
Zinsdeckungskoeffizient		0,6	1,4	1,4	1,3	1,2
Dschn. Wachstum Gesamte Leistung I. nächste 5 J.	37,3%	13,6%				
Dschn. Ergebniswachstum nächste 5 J.		-6,6%				
Dschn. FFO-Wachstum nächste 2 J.	12,0%	9,4%	1,9%	-6,0%	-45,5%	
Dschn. NAV-Wachstum nächste 2 J.	5,1%	6,3%	5,6%	4,9%	2,6%	
Kapitalrentabilitäts-Kennzahlen						
Eigenkapitalrendite (ROE)	-5,3%	2,7%	6,3%	6,6%	5,8%	5,3%
Betriebskapitalrendite (ROCE)	-0,5%	2,2%	5,0%	5,1%	5,2%	5,3%
Produktivitätskennzahlen						
Gesamte Leistung I. je Mitarbeiter (in Tsd.)	984,00			2311,02	2357,24	4809,28
FFO verwässert je Mitarbeiter (in Tsd.)	1427,00			1430,26	1330,34	2528,61
Bilanzkennzahlen						
Eigenkapitalquote	35,7%	38,0%	39,4%	41,0%	42,4%	43,5%
Anlagendeckungsgrad	106,4%	102,6%	105,4%	108,0%	110,4%	113,0%
Liquidität (Quick Ratio)	283,4%	132,6%	165,2%	204,6%	245,0%	292,6%
Net Debt (in Mio.)	105,1	92,3	88,6	83,9	79,8	75,3
Net Debt komplett (in Mio.)	120,3	106,8	103,1	98,5	94,3	90,4
Kennziffern je Aktie						
Ergebnis je Aktie, verwässert	-0,31	0,24	0,55	0,61	0,57	0,54
FFO je Aktie, verwässert	0,31	0,51	0,55	0,61	0,57	0,54
CF je Aktie, verwässert	0,11	1,39	0,40	0,60	0,55	0,58
Cash Earnings je Aktie, verwässert	-0,31	0,24	0,55	0,61	0,57	0,54
Dividende je StA	0,00	0,00	0,10	0,10	0,10	0,10
Cash je Aktie, verwässert	0,89	1,28	1,56	1,94	2,29	2,68
Net Debt je Aktie, verwässert	11,24	9,87	9,48	8,98	8,53	8,05
NAV je Aktie, verwässert	7,78	8,00	8,52	9,04	9,51	9,95
Bewertungskennzahlen						
EV / Gesamte Leistung I.	73,2	25,6	13,8	13,3	12,6	11,8
Enterprise Value / EBITDA		46,3	19,3	18,4	17,4	16,4
Dividendenrendite StA	0,00%	0,00%	2,38%	2,38%	2,38%	2,38%
Kurs / CF StA	37,8	3,1	10,6	7,0	7,7	7,2

Euro	2009	2010	2011e	2012e	2013e	2014e
FFO (Funds from Operations) (in Mio.)						
Ergebnis nach Ertragsteuern (fortgeführt)	-3,9	2,0	5,0	5,6	5,2	4,9
Abschreibungen abzgl. Zuschreibungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchgewinn/-verlust a. Verkauf Handelsbest. (netto)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchgewinn/-verlust a. Verkauf Investm. Prop. (netto)	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Bewertungsergebnis (netto)	6,4	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Sondererträge/-aufwendungen (netto)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige (netto)	-0,8	-1,8	0,0	0,0	0,0	0,0
FFO	**1,9**	**4,5**	**5,0**	**5,6**	**5,2**	**4,9**
Auf Minderheitenanteile entfallendes Ergebnis	0,9	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2
FFO nach Minderheitenanteilen	**2,9**	**4,8**	**5,1**	**5,7**	**5,3**	**5,1**
Zinsaufwand Pflichtwandelanleihe nach Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zinsaufwand Wandelanleihe nach Steuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
FFO, verwässert	**2,9**	**4,8**	**5,1**	**5,7**	**5,3**	**5,1**
Gewicht. dschn. Anz. Aktien f. FFO, verw. (Mio Stück)	9,348	9,348	9,348	9,348	9,348	9,348
NAV (Net Asset Value) (in Mio.)						
Eigenkapital	72,7	74,6	79,5	84,2	88,4	92,4
Aktive latente Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passive latente Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Net Asset Value (NAV)	**72,7**	**74,8**	**79,5**	**84,2**	**88,4**	**92,4**
Auf Minderheitenanteile entfallendes Eigenkapital	0,0	0,0	0,2	0,3	0,5	0,6
Net Asset Value (NAV) nach Minderheitenant.	**72,7**	**74,8**	**79,7**	**84,5**	**88,9**	**93,0**
Wandelanleihen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verwässerter NAV nach Minderheitenant.	**72,7**	**74,8**	**79,7**	**84,5**	**88,9**	**93,0**
Anzahl Aktien für NAV, verwässert (Mio Stück)	9,348	9,348	9,348	9,348	9,348	9,348
FFO-, NAV-Kennzahlen						
FFO je Aktie, verwässert	0,31	0,51	0,55	0,61	0,57	0,54
Dividende je StA	0,00	0,00	0,10	0,10	0,10	0,10
NAV je Aktie, verwässert	7,78	8,00	8,52	9,04	9,51	9,95
NNAV je Aktie, verwässert	7,78	8,00	8,52	9,04	9,51	9,95
NNAV exkl. kum. Bew.veränd. je Aktie, verwäss.	7,78	8,00	8,52	9,04	9,51	9,95
Immobilienspezifische Bewertungskennzahlen						
Kurs/FFO StA	13,7	8,4	7,7	6,9	7,4	7,8
Kurs/NAV StA (Premium/Discount)	-46,3%	-46,0%	-50,7%	-53,5%	-55,8%	-57,8%
Kurs/NNAV StA (Premium/Discount)	-46,3%	-46,0%	-50,7%	-53,5%	-55,8%	-57,8%
Kurs/NNAV exkl. kum. Bew.verä. StA (Prem/Disc.)	-46,3%	-46,0%	-50,7%	-53,5%	-55,8%	-57,8%
Mietrendite (NCR / Ø RE assets)	7,6%	9,0%	9,7%	9,8%	9,9%	10,1%
Net Operating Income Yield (NOI / Ø RE assets)	6,4%	7,2%	7,2%	7,2%	7,3%	7,5%
Dschn. Zinssatz für Zinsaufwendungen	4,0%	4,0%	4,1%	4,1%	4,7%	5,1%
FFO-Yield StA (FFO/Kurs)	7,3%	11,8%	13,1%	14,6%	13,6%	12,9%
EpA / FFO		0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
Total Return StA	19,4%	3,3%	-2,7%			

Geschäftsjahresende per 31.12.

Quelle: Fair Value REIT und DZ BANK Schätzung

1)2)3)4)5)6) Wichtig: Bitte lesen Sie die Hinweise zu möglichen Interessenkonflikten und die Disclaimer am Ende dieser Studie.

RESEARCH-TEAM IMMOBILIEN

Ulrich Geis		+49 – (0)69 – 74 47 – 65 42	ulrich.geis@dzbank.de
Hasim Sengül		+49 – (0)69 – 74 47 – 25 46	hasim.senguel@dzbank.de

SALES INSTITUTIONELLE

Deutschland, Benelux, Skandinavien, Schweiz, Österreich, UK	Sandra Münstermann	+49 – (0)69 – 74 47 – 49 90	sandra.muenstermann@dzbank.de

Equity Sales

Deutschland	Kai Böckel	+49 – (0)69 – 74 47 – 12 28	kai.boeckel@dzbank.de
Benelux, Skandinavien	Heiko Klebing	+49 – (0)69 – 74 47 – 49 95	heiko.klebing@dzbank.de
Schweiz	Petra Bukan	+49 – (0)69 – 74 47 – 4992	petra.bukan@dzbank.de
Österreich	Thomas Reichelt	+49 – (0)69 – 74 47 – 6709	thomas.reichelt@dzbank.de
UK	Jonathan Cox Lars Wohlers	+44 - 20 - 7776 – 6075 +49 – (0)69 – 74 47 – 68 34	jonathan.cox@dzbank.de lars.wohlers@dzbank.de

Sales Trading

Sales Trading	Sacha Kaiser	+49 – (0)69 – 74 47 – 4 28 28	sacha.kaiser@dzbank.de

DERIVATIVES SALES

Derivatives Sales	Michael Menrad	+49 – (0)69 – 74 47 – 9 91 95	michael.menrad@dzbank.de

ZUGANG ZU DZ RESEARCH (KONTAKT ANJA.BECK@DZBANK.DE)

Bloomberg	DZAG <GO>
Reuters	"DZ Bank" & RCH <NEWS>

ANSPRECHPARTNER DEPOT A

Depot A Sales Aktien/Rohstoffe	Sven Köhler	+49 – (0)69 – 74 47 – 78 71	sven.koehler@dzbank.de

ANSPRECHPARTNER SALES RETAIL

Sales Drittmarkt (In- und Ausland)	Markus Reitmeier	+49 – (0)69 – 74 47 – 4 23 67	markus.reitmeier@dzbank.de

[1)2)3)4)5)6)] Wichtig: Bitte lesen Sie die Hinweise zu möglichen Interessenkonflikten und die Disclaimer am Ende dieser Studie.

IMPRESSUM

Herausgeber: DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Platz der Republik, 60265 Frankfurt am Main
Vorstand: Wolfgang Kirsch (Vorsitzender), Lars Hille, Wolfgang Köhler, Hans-Theo Macke, Albrecht Merz, Thomas Ullrich, Frank Westhoff
Verantwortlich: Stefan Bielmeier, Leiter Research und Volkswirtschaft
© DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main 2011
Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main

ZEITLICHE BEDINGUNGEN VORGESEHENER AKTUALISIERUNGEN (AKTIEN) UND ZEITLICHE ANGABEN ZU KURSEN/PREISEN

Die DZ BANK führt eine Liste der Unternehmen, für die unternehmensbezogene Finanzanalysen ("Masterliste") veröffentlicht werden. Zu allen Unternehmen auf der Masterliste werden kursrelevante Ereignisse kommentiert. Ob und warum solche Veröffentlichungen vorgenommen werden, liegt allein im Ermessen der DZ BANK. Darüber hinaus werden für Werte auf der Masterliste umfangreiche Analysen verfasst. Für welche Unternehmen solche Veröffentlichungen vorgenommen werden, liegt allein im Ermessen der DZ BANK. Zur Einhaltung der Vorschriften des Wertpapierhandelsgesetzes kann es jederzeit vorkommen, dass für einzelne auf der Masterliste aufgeführte Unternehmen die Veröffentlichung von Finanzanalysen ohne Vorankündigung gesperrt wird.
Die Aktienkurse sind Datastream entnommen auf Basis der angegeb. Datastream-Kürzel; es sind Schlusskurse gemäß Datastream-Systematik.

ZUSTÄNDIGE AUFSICHTSBEHÖRDE

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Lurgiallee 12, 60439 Frankfurt am Main, Germany

VERANTWORTLICHES UNTERNEHMEN

DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Platz der Republik, 60265 Frankfurt am Main, Germany

VERGÜTUNG DER ANALYSTEN

Research-Analysten werden nicht für bestimmte Investment Banking-Transaktionen vergütet. Der/die Verfasser dieser Studie erhält/erhalten eine Vergütung, die (unter anderem) auf der Gesamtrentabilität der DZ BANK basiert, welche Erträge aus dem Investment Banking-Geschäft und anderen Geschäftsbereichen des Unternehmens einschließt. Die Analysten der DZ BANK und deren Haushaltsmitglieder sowie Personen, die den Analysten Bericht erstatten, dürfen grundsätzlich kein finanzielles Interesse an Finanzinstrumenten von Unternehmen haben, die vom Analysten gecovert werden.

DIE NACHFOLGENDEN ERLÄUTERUNGEN (1-6) BEZIEHEN SICH AUF DIE ANGEGEBENEN HOCHZIFFERN IN DER FINANZANALYSE.

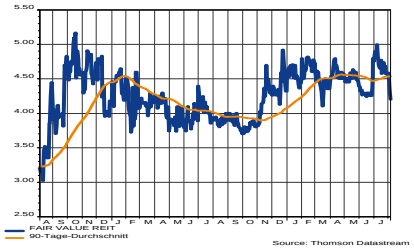
Die DZ BANK und/oder mit ihr verbundene Unternehmen:
1) sind am Grundkapital des Emittenten mit mindestens 1 Prozent beteiligt.
2) waren innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate an der Führung eines Konsortiums beteiligt, das Finanzinstrumente des Emittenten im Wege eines öffentlichen Angebots emittierte.
3) betreuen Finanzinstrumente des Emittenten an einem Markt durch das Einstellen von Kauf- oder Verkaufsaufträgen.
4) haben innerhalb der vorangegangenen zwölf Monate mit Emittenten, die selbst oder deren Finanzinstrumente Gegenstand der Finanzanalyse sind, eine Vereinbarung über Dienstleistungen im Zusammenhang mit Investmentbanking-Geschäften geschlossen oder eine Leistung oder ein Leistungsversprechen aus einer solchen Vereinbarung erhalten.
5) halten Aktien des analysierten Emittenten im Handelsbestand.
6) haben mit den Emittenten, die selbst oder deren Finanzinstrumente Gegenstand der Finanzanalyse sind, eine Vereinbarung zu der Erstellung der Finanzanalyse getroffen.

Weitere Informationen und Pflichtangaben zu Finanzanalysen finden Sie unter www.dzbank.de

DISCLAIMER

1. a) Dieses Dokument wurde von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, Deutschland ("DZ BANK") erstellt und von der DZ BANK für die Verteilung in Deutschland und solchen Orten, die nachstehend genannt sind, genehmigt. Die Analysten, die dieses Dokument verfasst haben, sind bei der DZ BANK angestellt.
b) Unsere Empfehlungen stellen keine Anlageberatung dar und können deshalb je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Die in diesem Dokument enthaltenen Empfehlungen und Meinungen geben die nach besten Kräften erstellte Beurteilung der DZ BANK zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wieder und können aufgrund künftiger Ereignisse oder Entwicklungen ohne Vorankündigung geändert werden. Dieses Dokument darf in allen Ländern nur in Einklang mit dem jeweils dort geltenden Recht verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollten sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften informieren und diese befolgen. Dieses Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittentin beziehungsweise Wertpapiere durch die DZ BANK dar und alle hierin enthaltenen Bewertungen, Meinungen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein.
c) Dieses Dokument wurde Ihnen lediglich zu Informationszwecken übergeben und darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, an andere Personen weiter verteilt oder veröffentlicht werden.
d) Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich das Dokument stützt, aus Quellen übernommen, die sie als zuverlässig einschätzt, hat aber nicht alle diese Informationen selbst nachgeprüft. Dementsprechend geben die DZ BANK, DZ Financial Markets LLC und/oder ihre jeweiligen Tochtergesellschaften keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen ab. Des Weiteren übernimmt die DZ BANK keine Haftung für Verluste, die durch die Verteilung und/oder Verwendung dieses Dokuments verursacht und/oder mit der Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen.
Eine Entscheidung bezüglich einer Wertpapieranlage sollte auf der Grundlage unabhängiger Investmentanalysen und Verfahren sowie anderer Studien, einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf, Informationsmemoranden, Verkaufs- oder Emissionsprospekte erfolgen und nicht auf der Grundlage dieses Dokuments. Obgleich die DZ BANK Hyperlinks zu Internet-Seiten von in dieser Studie erwähnten Unternehmen angeben kann, bedeutet die Einbeziehung eines Links nicht, dass die DZ BANK sämtliche Daten auf der verlinkten Seite bzw. Daten, auf welche von dieser Seite aus zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder genehmigt. Die DZ BANK übernimmt weder eine Haftung für solche Daten noch für irgendwelche Konsequenzen, die aus der Verwendung dieser Daten entstehen.
e) Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar und darf auch nicht dahingehend ausgelegt werden. Die Informationen in diesem Dokument stellen keine Anlageberatung dar. Mit der Ausarbeitung dieses Dokuments wird die DZ BANK gegenüber keiner Person als Anlageberater oder als Portfolioverwalter tätig.
f) Die DZ BANK ist berechtigt, Investment Banking- und sonstige Geschäftsbeziehungen zu dem/den Unternehmen zu unterhalten, die Gegenstand dieser Studie sind. Die Research-Analysten der DZ BANK liefern ebenfalls wichtigen Input für Investment Banking- und andere Verfahren zur Auswahl von Unternehmen. Anleger sollten davon ausgehen, dass die DZ BANK, DZ Financial Markets LLC und/oder deren jeweilige Tochtergesellschaften bestrebt sind bzw. sein werden, Investment Banking- oder sonstige Geschäfte von dem bzw. den Unternehmen, die Gegenstand dieser Studie sind, zu akquirieren, und dass die Research-Analysten, die an der Erstellung dieser Studie beteiligt waren, im Rahmen des geltenden Rechts am Zustandekommen eines solchen Geschäfts beteiligt sein können. DZ BANK, DZ Financial Markets LLC und/oder deren jeweilige Tochtergesellschaften sowie deren Mitarbeiter halten möglicherweise Positionen in diesen Wertpapieren oder tätigen Geschäfte mit diesen Wertpapieren.
g) Research-Analysten werden nicht für bestimmte Investment Banking-Transaktionen vergütet. Der/die Verfasser dieser Studie erhält/erhalten eine Vergütung, die (unter anderem) auf der Gesamtrentabilität der DZ BANK basiert, welche Erträge aus dem Investment Banking-Geschäft und anderen Geschäftsbereichen des Unternehmens einschließt. Die Analysten der DZ BANK und deren Haushaltsmitglieder sowie Personen, die den Analysten Bericht erstatten, dürfen grundsätzlich kein finanzielles Interesse an Wertpapieren oder Futures von Unternehmen haben, die vom Analysten gecovert werden.
2. **Spezifische Angaben für die Vereinigten Staaten von Amerika und Kanada:** Dieses Research-Dokument wird US-amerikanischen Investoren durch die DZ BANK gemäß Vorschrift 15a-6 des *Securities and Exchange Act of 1934* zur Verfügung gestellt. Im Falle von Aktienresearch geschieht dies in Kooperation mit Auerbach

Grayson and Company, Inc., ein in den USA registrierter Broker-Dealer („Auerbach“). Die Verteilung an US Investoren erfolgt entweder durch Auerbach, entsprechend der Vorschriften der „Financial Industry Regulatory Authority“ der USA oder direkt durch die DZ BANK an große institutionelle Investoren entsprechend der Definition in Vorschrift 15a-6. Im Falle einer direkten Verteilung durch die DZ BANK ist es ausschließlich dazu bestimmt, von diesen gelesen zu werden. Jeder Auftrag zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren, die in diesem Dokument analysiert werden, muss bei Auerbach platziert werden. Sie erreichen Auerbach in der 25 West 45th Street, New York, NY 10036, 212-557-4444. Dieses Dokument wurde außerhalb der Vereinigten Staaten von Analysten verfasst, für die möglicherweise keine Vorschriften über die Erstellung von Analysen und die Unabhängigkeit von Research-Analysten galten, die den Vorschriften entsprechen, die in den Vereinigten Staaten gelten. Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen, Schätzungen und Prognosen sind diejenigen der DZ BANK zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments und können ohne Mitteilung geändert werden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden von der DZ BANK aus Quellen zusammengestellt, die als zuverlässig eingeschätzt wurden; es übernimmt jedoch weder die DZ BANK noch ihre Tochtergesellschaften noch irgendeine andere Person ausdrücklich oder stillschweigend irgendwelche Garantien oder Gewährleistungen bezüglich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit dieses Dokuments. Im Anwendungsbereich der bundesrechtlichen Rechtsvorschriften der Vereinigten Staaten von Amerika (USA) oder dem Recht der Einzelstaaten der USA geht der vorstehende Garantie-, Haftungs- und Gewährleistungsausschluss der Klausel zum Haftungsausschluss oben in Ziffer 1 d) vor. Die in diesem Dokument analysierten Wertpapiere/ADRS sind entweder an einer US-amerikanischen Börse notiert bzw. werden am US-amerikanischen Over-the-Counter-Markt oder ausschließlich am Devisenmarkt gehandelt. Diejenigen Wertpapiere, die nicht in den USA registriert sind, dürfen nicht innerhalb der USA oder US-amerikanischen Personen angeboten oder innerhalb der USA oder an US-amerikanische Personen verkauft werden (im Sinne von *Regulation S* und gemäß *Securities Act of 1933* (das „Wertpapiergesetz“), es sei denn, es liegt eine Ausnahme entsprechend des Wertpapiergesetzes vor. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf eines Wertpapiers im Sinne von Abschnitt 5 des Wertpapiergesetzes dar und weder dieses Dokument noch irgendwelche darin enthaltenen Bestandteile bilden die Grundlage irgendeines Vertrages oder anderweitigen Verpflichtung irgendeiner Art. Darüber hinaus ist es nicht zulässig, sich im Zusammenhang mit irgendeinem Vertrag oder einer anderweitigen Verpflichtung auf dieses Dokument oder irgendwelche darin enthaltenen Bestandteile zu stützen.
In Kanada darf dieses Dokument nur an die dort gebietsansässigen Personen verteilt werden, die, befreit von der Prospektpflicht gemäß den im jeweiligen Territorium bzw. der jeweiligen Provinz geltenden wertpapierrechtlichen Bestimmungen, berechtigt sind, Abschlüsse im Zusammenhang mit den hierin beschriebenen Wertpapieren zu tätigen.
3.a) **Spezifische Angaben für Großbritannien**: Die DZ BANK unterliegt hinsichtlich ihrer Verhaltens- und Organisationspflichten der Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Soweit allerdings dieses Dokument in Großbritannien verteilt wird, darf es nur an berechtigte Gegenparteien (*Eligible Counterparties*) und professionelle Kunden (Professional Clients) entsprechend der Definition dieser Begriffe in den FSA (Financial Services Authority) Regularien verteilt und an diese gerichtet sein (diese Personen werden folgend als „relevante Personen“ bezeichnet). Keine anderen als die relevanten Personen sollen auf der Grundlage dieses Dokuments handeln oder darauf vertrauen. Jede Investitionen oder Investmentaktivität, auf die sich dieses Dokument bezieht, steht nur relevanten Personen zur Verfügung und nur relevante Personen können diese Investitionen tätigen.
b) Die DZ BANK, DZ Financial Markets LLC und/oder ihre jeweiligen Tochtergesellschaften schließen ausdrücklich alle Bedingungen, Garantien, Gewährleistungen und Bestimmungen (gleich, ob sie auf Gesetz, *Common Law* oder auf anderer Grundlage beruhen) jeglicher Art aus, gleichgültig, ob sie sich auf die Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit dieser Information oder der in diesem Dokument vertretenen Meinungen oder Sonstiges beziehen. Ferner übernimmt die DZ BANK keinerlei Haftung für direkte oder indirekte Schäden oder Verluste jeglicher Art, gleichgültig, ob sie aus einer Vertragsverletzung, unerlaubter Handlung (inklusive Fahrlässigkeit), Verletzung einer gesetzlichen Pflicht, Freistellung oder sonstigen Tatbeständen herrühren, welche durch die Veröffentlichung und/oder Nutzung dieses Dokuments entstanden sind. Mit keiner Angabe in diesem Disclaimer ist beabsichtigt, die Haftung für (i) Betrug, (ii) den Tod oder körperliche Verletzungen aufgrund von Fahrlässigkeit, (iii) Verletzung von Bedingungen mit Bezug auf Ansprüche gemäß Abschnitt 2 *Sale of Goods Act 1979* und/oder Abschnitt 2 *Supply of Goods and Services Act 1982*, oder (iv) in Bezug auf Tatbestände, bei denen die Haftung kraft Gesetzes nicht begrenzt oder aufgehoben werden darf, ganz oder teilweise auszuschließen. Im Anwendungsbereich der in England geltenden Rechtsvorschriften geht diese Ziffer 3 b) den Bestimmungen zum Haftungsausschluss oben in Ziffer 1d) vor.
4. **Spezifische Angaben für Italien**: Dieses Dokument darf in Italien nur an Personen weitergeleitet werden, die in Artikel 2 (1) (e) der Richtlinie 2003/71/EG definiert sind („Qualifizierte Anleger“). Andere Personen als Qualifizierte Anleger sollten die Informationen in diesem Dokument weder lesen, noch danach handeln oder sich darauf verlassen. Jegliche Handlungen, die in diesem Dokument genannt werden, werden nur mit oder für Qualifizierte Anleger vorgenommen.
5.a) **Hinweis:** Sämtliche Fair Value-Werte / Kursziele, die für die in dieser Studie analysierten Unternehmen angegeben werden, können auf Grund verschiedener Risikofaktoren, einschließlich, jedoch nicht ausschließlich, Marktvolatilität, Branchenvolatilität, Maßnahmen des Unternehmens, Wirtschaftslage, Nichterfüllung von Ertrags- und/oder Umsatzprognosen, Nichtverfügbarkeit von vollständigen und genauen Informationen und/oder ein später eintretendes Ereignis, das sich auf die zugrundeliegenden Annahmen der DZ BANK bzw. sonstiger Quellen, auf welche sich die DZ BANK in diesem Dokument stützt, auswirkt, möglicherweise nicht erreicht werden.
b) Die DZ BANK ist ebenfalls berechtigt, während des Analysezeitraums eine andere Studie über das Unternehmen zu veröffentlichen, in der kein Fair Value-Wert / Kursziel angegeben wird, sondern Bewertungsprobleme erörtert werden. Die angegebenen Fair Value-Werte / Kursziele sollten im Zusammenhang mit allen bisher veröffentlichten Studien und Entwicklungen, welche sich auf das Unternehmen sowie die Branche und Finanzmärkte, in denen das Unternehmen tätig ist, beziehen, betrachtet werden.
c) Die DZ BANK trifft keine Pflicht zur Aktualisierung des Research Reports. Anleger müssen sich selbst über den laufenden Geschäftsgang und etwaige Veränderungen im laufenden Geschäftsgang der Emittentin informieren.
d) Indem Sie dieses Dokument nutzen oder sich gleich in welcher Weise darauf verlassen, akzeptieren Sie die vorstehenden Beschränkungen als für Sie verbindlich. Zusätzliche Informationen über den Inhalt dieser Studie erhalten Sie auf Anfrage.
e) Sollte sich eine Bestimmung dieses Disclaimers unter dem jeweils anwendbaren Recht als rechtswidrig, unwirksam oder nicht durchsetzbar herausstellen, ist die betreffende Bestimmung so zu behandeln, als wäre sie nicht Bestandteil dieses Disclaimers; in keinem Fall berührt sie die Rechtmäßigkeit, Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen.



RATING-HISTORIE

Empfehlung	Datum	Kurs
Kaufen	27.4.2009	3,10 EUR

C500

1)2)3)4)5)6) Wichtig: Bitte lesen Sie die Hinweise zu möglichen Interessenkonflikten und die Disclaimer am Ende dieser Studie.