

Freiburg, den 10. Februar 2010

Unverhoffte Abwertung beim DEGI Global Business belastet den Greiff Rendite Plus OP

Am 08.02.2010 wurden wir darüber informiert, dass der offene Immobilienfonds DEGI Global Business aufgrund vorgezogener Neubewertungen von insgesamt 7 Bestandsimmobilien um 21,6 % wertberichtigt werde. Der im Jahr 2005 aufgelegte Fonds war im Greiff Defensiv Plus OP mit 10 % gewichtet, so dass der Anteilspreis unseres Fonds heute um 2,17 % nachgibt. Damit sank die Gewichtung auf aktuell 7,9 %. Andere von uns betreute Mandate sind nicht von diesem Vorgang betroffen.

Beim DEGI Global Business handelt es sich um einen international investierenden offenen Immobilienfonds, der speziell für institutionelle Investoren mit einem Mindestanlagevolumen von 500 TEUR aufgelegt wurde. Nach sorgfältiger Prüfung des Konzeptes und persönlichen Gesprächen mit den Verantwortlichen bei DEGI, u.a. mit Bärbel Schomberg, Geschäftsführerin und Hauptverantwortliche für das gesamte Fondsmanagement bei der DEGI, hatten wir in verschiedenen Tranchen Anteile dieses Immobilienfonds erworben, den größten Teil davon im Jahr 2006 und im ersten Halbjahr 2007. Derzeit sind nahezu 100 institutionelle Investoren, vorwiegend Dachfondsmanager, in diesem Fonds investiert.

Die deutliche und in dieser Größenordnung auch nicht zu erwartende Abwertung resultiert aus einer außerplanmäßig erfolgten Neubewertung von sieben Objekten, die sich in Deutschland, Rumänien, Frankreich, Kroatien, Tschechien und Finnland befinden. Dabei lagen die Wertveränderungen zwischen – 7,5 % (Prag) und – 48,2 % (Bukarest). Üblicherweise werden die Bestandsimmobilien einmal jährlich einer turnusgemäßen Bewertung unterzogen. Die von DEGI aufgeführten Gründe, weshalb man sich zu dieser außerplanmäßigen Sonderbewertung entschlossen habe, klingen nicht sonderlich überzeugend. Im Wesentlichen habe man sich zu diesem Schritt entschlossen, weil sich die Bewertungspraxis der Immobilienschätzer geändert habe. Es sei zunehmend festzustellen, dass Gutachter verstärkt die Immobilien mit dem Hinweis abwerten, dass sich das wirtschaftliche Umfeld deutlich verschlechtert habe. Unter Berufung auf investimentrechtliche Vorschriften, wonach man zu einer Neubewertung dann verpflichtet sei, wenn neue Erkenntnisse dies notwendig erscheinen lassen, habe man sich zu diesem außergewöhnlichen Schritt entschlossen. Dass dies ausgerechnet zum selben Zeitpunkt bei 7 Objekten der Fall gewesen sein soll, erscheint doch sehr fraglich. Mit völligem Unverständnis mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass sich ein Objekt (Prag) im Wert quasi über Nacht halbiert haben

soll, ein zweites (Zagreb) um immerhin – 35,8 % abgewertet wurde. Selbst ein in Bonn gelegenes Objekt wurde mit – 21 % außergewöhnlich deutlich abgewertet. DEGI konnte in diesem Punkt leider nur sehr unbefriedigende Antworten geben z.B. hinsichtlich der Halbierung des Prager Objektes, das angeblich auf den Auszug des Hauptmieters zurückzuführen sei. Dies ist insgesamt sehr unbefriedigend und deutet zumindest auf Managementfehler hin. Ob die Tatsache, dass DEGI vor einiger Zeit von Aberdeen Asset Management übernommen wurde und diese womöglich auf eine radikale Neubewertung gedrängt haben könnte, entzieht sich unserer Kenntnis.

Natürlich stellt sich die Frage, warum wir diesen Fonds nicht rechtzeitig verkauft haben? Da es sich um ein institutionelles Produkt handelt, hatten wir uns als Investor an Kündigungsfristen von 6 Monaten zu halten, was wir auch getan haben. Nach der festgelegten Mindesthaltedauer von jeweils drei Jahren nach erfolgter Investition haben wir unter Einhaltung der genannten Kündigungsfrist jeweils die betreffenden Bestände veräußert, auch weil wir aufgrund der Mittelrückflüsse im Greiff Rendite Plus OP die Positionsgrößen im DEGI Global Business reduzieren wollten. Die letzten Verkäufe konnten wir auf diese Weise am 11. November 2009 tätigen, ein Tag später gab DEGI die Aussetzung der Rücknahme von Anteilen bekannt. Weitere Verkäufe sind seit diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich.

DEGI hat angekündigt, dass man den Fonds zu einer Europa-Strategie umbauen möchte unter Nutzung der Expertise von Aberdeen Asset Management. Man zeigte sich mit einer Renditeperspektive von 4 bis 6 %, die man ab kommendem Jahr erreichen will, sehr optimistisch. Die Investoren werden in den kommenden Wochen gefragt, inwiefern man bereit sei, die angekündigte Neuausrichtung mitzutragen.

Mit dieser Harakiri-Aktion wurde der ohnehin angeschlagenen Klasse der Offenen Immobilienfonds erneut ein kräftiger Tiefschlag verpasst. Viele offene Immobilienfonds mussten in den letzten beiden Tagen hohe Anteilsrückgaben seitens ihrer Anleger hinnehmen. TMW Pramerica Property Investment GmbH gab zudem gestern Abend bekannt, dass sie aufgrund von hohen Mittelrückflüssen ihren TMW Immobilien Weltfonds erneut schließen mussten. In ungewöhnlich scharfer und eindeutiger Form hat man dabei dem Mitbewerber DEGI/Aberdeen die Schuld für diesen Vorgang gegeben und das Unverständnis für dieses Vorgehen geäußert. Anteile am TMW Immobilien Weltfonds befinden sich in keinem unserer Mandate.

Wir als Greiff AG bedauern diesen Vorgang und den damit verbundenen Rückgang des NAV unseres Greiff Rendite Plus OP sehr. Bei aller Selbstkritik können wir uns jedoch kein fehlerhaftes Vorgehen vorwerfen. Wir haben uns auch nicht von ausdrücklichen Bekundungen über die Werthaltigkeit des DEGI Global Business anlässlich eines Besuchs von Vertretern der Gesellschaft im Herbst vergangenen Jahres von unserem Vorhaben abbringen lassen, weitere gekündigte Anteile des Fonds zu veräußern. Dass man nun nach nur wenigen Wochen eine Abwertung in der Größenordnung von rund einem Viertel des Gesamtvermögens präsentiert, ist für sich

genommen nicht nur eine Frechheit, sondern zerstört jegliches Vertrauen in die Solidität und Professionalität eines bislang geschätzten Partners.

Ohne Zweifel stellt dieser Vorgang für uns als verantwortliche Berater des Fonds einen Nackenschlag dar, der uns allerdings nicht von unserem Konzept abbringen wird. Wir werden auch weiterhin das Ziel einer stetigen und verlässlichen Wertentwicklung beim Greiff Rendite Plus OP verfolgen und jetzt nicht in operative Hektik ausbrechen, um den entstandenen Verlust schnellstmöglich wieder auszugleichen. Wir wissen, dass die Geduld unserer Investoren nun noch mehr strapaziert wird, nachdem wir bereits bei den beiden Belgravia-Immobilienfonds Wertberichtigungen in signifikanter Größenordnung hinnehmen mussten. Dennoch werden wir alles daran setzen, die entstandenen Verluste nicht nur wieder auszugleichen, sondern für eine stetige positive Wertentwicklung des Greiff Rendite Plus OP zu sorgen. Apropos Belgravia: nach Aussagen des neuen Managers, Palmer Capital Management, wird in Kürze ein NAV bekannt gegeben. Wir werden Sie zeitnah darüber informieren.

Ihre Greiff AG

GREIFF capital management AG

Munzinger Str. 5a

Haus der Wirtschaft

D-79111 Freiburg

Telefon: 0049 (0) 761 -76 76 95-36

Telefax: 0049 (0) 761 - 76 76 95-59

DEGI GLOBAL BUSINESS

Übersicht vorgezogene Bewertungen

Objekt	Bisheriger Bewertungszeitpunkt:	Verkehrswert	Letzte Bewertung am:	Verkehrswert	Veränderung in %
Zagreb	07.03.2009	€ 82,7 Mio.	05.02.2010	€ 53,1 Mio.	-35,8%
Prag	08.08.2009	€ 50,3 Mio.	05.02.2010	€ 46,5 Mio.	-7,5%
Helsinki, TEKES	19.09.2009	€ 34,3 Mio.	05.02.2010	€ 30,0 Mio.	-12,5%
Guyancourt	07.11.2009	€ 48,4 Mio.	05.02.2010	€ 41,1 Mio.	-15,1%
Bukarest	28.06.2009	€ 28,0 Mio.	05.02.2010	€ 14,5 Mio.	-48,2%
Bonn	14.09.2009	€ 38,1 Mio.	05.02.2010	€ 30,1 Mio.	-21,0%
Helsinki, Ministry	22.08.2009	€ 12,7 Mio.	05.02.2010	€ 10,8 Mio.	-15,0%

Aufgrund der vorgezogenen Bewertungen reduziert sich das Immobilienvermögen des Fonds insgesamt um € 68,4 Mio. (rd. 13%).