

1. Häufig gestellte Fragen zur vorübergehenden Aussetzung der Anteilrücknahme beim DEGI EUROPA und DEGI INTERNATIONAL

Wie kam es zu der Krisensituation?

In Folge der weltweiten Finanzmarktkrise zogen Anleger, insbesondere Dachfonds und Vermögensverwalter, aufgrund eigener Liquiditätsnöte aus vielen Offenen Immobilienfonds anderer Anbieter verstärkt Geld ab. Dies führte im Laufe der letzten Oktoberwoche 2008 zu Rücknahmeaussetzungen namhafter Offener Immobilienfonds. In der Folge kam es auch bei anderen Offenen Immobilienfonds, auch bei DEGI INTERNATIONAL und DEGI EUROPA, zu stark erhöhten Rückflüssen. Nachdem rund zehn Offene Immobilienfonds für Rückgaben geschlossen wurden, konnten sich auch DEGI EUROPA und DEGI INTERNATIONAL dieser allgemeinen Marktkrise nicht mehr entziehen und mussten aufgrund gesetzlicher Bestimmungen die Rücknahme der Anteile am 31. Oktober 2008 (zum 30.10.2008, 07.00 Uhr) aussetzen.

Warum wurde die Anteilrücknahme ausgesetzt?

Nachdem immer mehr Liquiditätsreserven für Anteilrückgaben in Anspruch genommen werden mussten, sank die Liquidität des DEGI EUROPA und DEGI INTERNATIONAL zunehmend. Die weitere Rücknahme von Anteilen hätte dazu geführt, dass zu Lasten der übrigen Anleger die laufende Bewirtschaftung der Fonds nicht mehr sichergestellt gewesen wäre. Am 31. Oktober 2008 wurde dann eine Schwelle erreicht, die nicht mehr vertretbar war, und die Anteilrücknahme wurde aufgrund gesetzlicher Bestimmungen im Interesse aller investierten Anleger ausgesetzt. Mit dieser Maßnahme wurde verhindert, dass ein Teil der Anleger zum wirtschaftlichen Nachteil der in den Fonds verbleibenden Anleger weitere Anteile zurückgibt.

Was bedeutet die Rücknahmeaussetzung für Anleger?

Die vorübergehende Aussetzung der Anteilrücknahme hat keine negativen Folgen für die Ertragskraft und Qualität der Fonds. Sowohl die auf langfristigen Mietverträgen basierenden Mieteinnahmen als auch die Fondsimmobilien selbst bleiben von dieser Maßnahme unberührt.

Kann der Fonds seine Geschäfte fortführen?

Ja, denn die liquiden Mittel sind für die Fortführung der laufenden Fondsgeschäfte (bspw. für die Bewirtschaftung und Instandhaltung von Immobilien, Kreditzinsen, etc.) ausreichend.

DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH

Weserstraße 54, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail: info@degi.com, Internet: www.degi.com
Sitz: Frankfurt am Main, Handelsregister: HRB 12759, Amtsgericht: Frankfurt am Main
Geschäftsführung: Bärbel Schomberg (Vorsitzende), Michael Determann, Malcolm R. Morgan, Silvia Schmitt-Walgenbach, Roger Welz;
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rickard Backlund

Warum hat die DEGI die Anteilrücknahmen angesichts der noch vorhandenen Liquidität ausgesetzt?

Bei den Liquiditätskennzahlen zum 31.10.2008 handelt es sich nicht um die frei verfügbare Liquidität, sondern um die sog. Bruttoliquidität. Von der Bruttoliquidität sind insbesondere Mittel abzuziehen, die für die Fortführung der laufenden Fondsgeschäfte notwendig sind. Dazu zählen unter anderem gebundene Mittel für Kreditzinsen, Mittel für Bau- und Kaufverpflichtungen, für anstehende Kreditrückführungen, Ausschüttung sowie für die Bewirtschaftung und Instandhaltung von Immobilien. Darüber hinaus sind Teile der Liquidität in festverzinslichen Wertpapieren investiert, die aufgrund der Finanzmarktkrise derzeit nicht ohne Abschläge veräußerbar sind. Die nach Abzug der gebundenen Mittel frei verfügbare Liquidität (inkl. der gesetzlichen Mindestliquidität in Höhe von 5%) beträgt nach der Rücknahmeaussetzung zum 31.10.2008 bei DEGI EUROPA 5,4% und bei DEGI INTERNATIONAL 6,3%. Mit Erreichen dieser Liquiditätsquoten musste das Fondsmanagement die vorübergehende Aussetzung der Anteilscheinrücknahme nach § 81 InvG beschliessen.

Was passiert mit der Rendite der Fonds?

Die aktuelle Einjahreswertentwicklung beträgt zum 30. Oktober 2008 rund 4,4% für den DEGI EUROPA und rund 4,8% für den DEGI INTERNATIONAL (nach BVI-Berechnungsmethode).

Die Aussetzung der Rücknahme der Anteile steht grundsätzlich nicht in Abhängigkeit zur Renditeentwicklung der Fonds. Die gesamte Wertentwicklung basiert im Wesentlichen auf stabilen Mieterträgen und der Wertentwicklung der Immobilien.

Das breit diversifizierte Immobilienvermögen beider Fonds bietet hier ein großes Maß an Risikostreuung und damit eine stabile Ausgangsbasis für die weitere Entwicklung der Fonds.

Gibt es auch weiterhin Ausschüttungen?

Ja, die Erträge werden auch weiterhin gemäß den Vertragsbedingungen ausgeschüttet. Das Fondsmanagement hält unverändert daran fest, in Abhängigkeit von den laufenden Einnahmen der Fonds auch weiterhin eine solide Ausschüttung einzuplanen. Das gilt insbesondere für die noch während der Rücknahmeaussetzungszeit vorgesehene Ausschüttung des DEGI EUROPA im Januar 2009.

DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH

Weserstraße 54, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail: info@degi.com, Internet: www.degi.com
Sitz: Frankfurt am Main, Handelsregister: HRB 12759, Amtsgericht: Frankfurt am Main
Geschäftsführung: Bärbel Schomberg (Vorsitzende), Michael Determann, Malcolm R. Morgan, Silvia Schmitt-Walgenbach, Roger Welz;
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rickard Backlund

Wann können Anteile wieder zurückgegeben werden?

Die Aussetzung der Rücknahme ist zunächst auf drei Monate befristet (§ 12 Nr. 5 Allgemeine Vertragsbedingungen, § 81 InvG). Danach wird voraussichtlich die Anteilrückgabe wieder möglich sein.

2. Fragen zu Kundenaufträgen

Was ist mit meinem Auszahlplan?

Die Bedienung von Auszahlplänen wird von der DEGI fortgesetzt. Diese Regelung gilt für alle Auszahlpläne die bereits vor der Aussetzung der Anteilrücknahme bestanden und damit bis einschließlich 30. Oktober 2008 abgeschlossen wurden. Mit dieser Maßnahme berücksichtigt die Gesellschaft die besonderen Hintergründe von Auszahlplänen, die als monatliche Beträge unter anderem zum Lebensunterhalt verwendet werden.

Kann ich noch Einzahlungen vornehmen?

Ja, dies ist auch weiterhin möglich.

Läuft mein Sparplan weiter?

Ja, da Einzahlungen weiterhin möglich sind.

Welche Auswirkung hat die Fondsschließung auf den Anteilpreis?

Die Anteilpreise werden auch weiterhin börsentäglich berechnet und bekannt gegeben. Die aktuelle Entwicklung der Anteilpreise ist von der Entscheidung über die Aussetzung der Anteilrücknahmen unabhängig.

Ich habe Anteile bis zum 30. Oktober 2008 (spätestens bis 7.00 Uhr) zurückgegeben. Werden diese noch ausgezahlt?

Ja, bis zu dieser sogenannten Orderannahmeschlusszeit werden die Rücknahmeverlangen noch ausgeführt. Dazu muss diese Order aber zu diesem Zeitpunkt bei der Depotbank eingegangen sein.

Ich habe die Anteilrückgabe-Order nach dem 30. Oktober 2008 (ab 7.00 Uhr) eingereicht. Wird diese noch ausgeführt?

Vorerst nicht. Zum Schutz des Sondervermögens und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwaltung wurde die Anteilrücknahme mit Wirkung ab 30.10.2008, 07.00 Uhr, ausgesetzt.

3. Fragen zur Sicherheit und zur Rechtssituation

Ist mein Geld sicher?

Die Anlegergelder werden getrennt von dem Vermögen der Kapitalanlagegesellschaft (§ 30 Abs.1 InvG) oder der Depotbank verwahrt und angelegt. Das heißt, auch wenn eine Kapitalanlagegesellschaft oder eine Depotbank insolvent werden sollte, bleibt der Wert des Sondervermögens nach §§ 38, 39 InvG erhalten.

Werden Offene Immobilienfonds kontrolliert?

Ja, die Kapitalanlagegesellschaften und deren Depotbanken werden staatlich durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) überwacht (§ 5 Abs. 1 InvG).

Welche Funktion hat die Depotbank?

Die Depotbank hat dafür Sorge zu tragen, dass Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie die Wertermittlung jederzeit dem Investmentgesetz und den Vertragsbedingungen entsprechen.

Wie sicher und transparent sind die Angaben Offener Immobilienfonds?

Für jeden Fonds werden Jahres- und Halbjahresberichte veröffentlicht, die jeweils eine komplette Vermögensaufstellung sowie alle im Berichtszeitraum abgeschlossenen Geschäfte enthalten müssen. Offene Immobilienfonds bieten damit eine besonders hohe Transparenz. Die Berichte sind von einem Wirtschaftsprüfer zu testieren.

4. Fragen zur Qualität des Immobilienvermögens

Was macht die Qualität des Immobilienvermögens aus?

Die Immobilien des DEGI EUROPA und des DEGI INTERNATIONAL befinden sich in sehr guten Lagen an international nachgefragten Standorten. Die Mietverträge sind grundsätzlich langfristig mit sehr guten Mietern abgeschlossen. Auch die Bauqualität und die Altersstruktur der Immobilien sind sehr gut.

Sind drastische Bewertungskorrekturen bei den Fondsimmobilen zu erwarten, weil die Weltwirtschaft sich abschwächt?

Die sich abzeichnende Flaute der Weltwirtschaft wirkt sich auch auf die Immobilienmärkte aus, doch sind die Immobilien des DEGI EUROPA und DEGI INTERNATIONAL gut vermietet und eher konservativ bewertet.

Für diese Einschätzung gibt es gleich mehrere Gründe. Zunächst werden die Fondsimmobilen in regelmäßigen Abständen durch öffentlich vereidigte, unabhängige Sachverständige begutachtet und neu bewertet. Ihre Werte berücksichtigen regelmäßig die Marktentwicklungen. Basis für diese Bewertungen bilden insbesondere die fundamentalen Daten der Immobilien, wie z.B. laufende Mieterträge. Diese Erträge ruhen auf einer stabilen Basis, denn die Mietverträge sind überwiegend langfristig mit bonitätsstarken Firmen abgeschlossen. Hohe Vermietungsquoten sichern hier die Gesamteinnahmen der Mieterträge ab. Hinzu kommt, dass die Fonds der DEGI sich auf Immobilien an erstklassigen Standorten mit hoher Qualität und junger Altersstruktur konzentrieren. Spekulative Immobilieninvestments sind kein Bestandteil der Fondsstrategien. Darüber hinaus sind beide Fonds weder mit Immobilien in den USA noch in überwiegend als Wohnimmobilien genutzten Liegenschaften investiert.

Wie hoch ist die aktuelle Vermietungsquote?

Zum 30.9.2008 weist DEGI EUROPA eine Vermietungsquote von 94,1% und DEGI INTERNATIONAL von 97,5% aus.

Wie ist die Qualität und Bonität der Mieter?

Beide Fonds setzen auf international bekannte Firmen mit erstklassiger Bonität. Zu den Mietern zählen beim DEGI EUROPA u.a. das italienische Gesundheitsministerium, die Königlich Niederländische Post KPN, der Pharmariese Sanofi-Aventis oder auch der weltbekannte EDV-Dienstleister IBM und der Kosmetikkonzern l'Oréal. DEGI INTERNATIONAL kann u.a. mit dem Flugzeugbauer Airbus, dem Elektronikkonzern Fujitsu Siemens oder auch mit TELUS, dem größten kanadischen Telekommunikationsunternehmen, trumpfen.

Sind die Mieterträge langfristig gesichert?

Ja, denn die Fonds konzentrieren sich auf langfristige Mietverträge, die der nachhaltigen Stabilisierung der Erträge dienen. Die durchschnittliche Restlaufzeit

der Mietverträge beträgt zum 31.10.2008 für den DEGI EUROPA rund 5,72 Jahre und für den DEGI INTERNATIONAL rund 5,38 Jahre.

Wie sieht die Mieterstruktur nach Branchen aus?

DEGI EUROPA (30.9.2008)

Technologie/EDV/IT	17,7%
Konsumgüter	14,9%
Einzelhandel	12,4%
Banken/Finanzdienstleister	12,1%
Post/Telekommunikation	11,2%
Hotel/Gastronomie	7,9%
Sonstige	23,8%

DEGI INTERNATIONAL (30.9.2008)

Beratungsunternehmen	21,7%
Öffentliche Institutionen	19,5%
Einzelhandel	8,3%
Banken/Finanzdienstleister	7,8%
Post/Telekommunikation	7,8%
Versorgungsunternehmen	7,4%
Sonstige	27,5%

5. Ausblick

Jeder Kapitalanlage liegen entsprechende Chancen und Risiken zugrunde. Bei der Anlage in Offenen Immobilienfonds handelt es sich um eine Anlagemöglichkeit, die durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Investmentgesetzes ein großes Maß an Anlegerschutz sicherstellt und durch die breite Anlagestreuung in Qualitätsimmobilien auch wirtschaftlich eine stabile Wertanlage, insbesondere im Vergleich zu anderen Asset-Klassen darstellt. Hinzu kommt der besondere Vorteil eines weitgehenden Inflationsausgleiches durch die in der Regel wertgesicherten bzw. indexierten Mietvertragsvereinbarungen.

Die Chancen einer Anlage in Offene Immobilienfonds kommen insbesondere bei einem mittleren bis längeren Anlagezeitraum zur vollen Entfaltung. Die durch die aktuelle Finanzmarktkrise hervorgerufenen Liquiditätsengpässe bei Offenen Immobilienfonds haben ihre Ursache in extremen Marktgegebenheiten in einem Umfeld, das von Verunsicherung, Vertrauensverlust und Irrationalität geprägt ist. Die Offenen Immobilienfonds mit ihren werthaltigen, stabilen und breit gestreuten Immobilienportfolios sind und bleiben in diesem volatilen Marktumfeld ein gute Anlagemöglichkeit für mittel- bis langfristig orientierte Anleger.

Rechtlicher Hinweis: Alle Aussagen in dieser Information stehen unter dem Vorbehalt des Irrtums und der Aktualität. Insbesondere die Aussagen zur Zukunft sind unverbindlich. Die DEGI übernimmt keinerlei Haftung für die hier getätigten Informationen und Aussagen. Eine Pflicht zur Aktualisierung wird von der DEGI nicht übernommen.

DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH

Weserstraße 54, 60329 Frankfurt am Main, E-Mail: info@degi.com, Internet: www.degi.com
 Sitz: Frankfurt am Main, Handelsregister: HRB 12759, Amtsgericht: Frankfurt am Main
 Geschäftsführung: Bärbel Schomberg (Vorsitzende), Michael Determann, Malcolm R. Morgan, Silvia Schmitt-Walgenbach, Roger Welz;
 Vorsitzender des Aufsichtsrates: Rickard Backlund