

Liebe Vertriebspartner,

mit Beschluss des Verwaltungsrats der Kapitalanlagegesellschaft des NV Strategie Fonds Konservativ wird die Bewertungssystematik von geschlossenen Offenen Immobilienfonds umgestellt. Ab sofort werden nicht mehr die von der KAG der Offenen Immobilienfondsgesellschaften ermittelten Kurse herangezogen, sondern die entsprechenden Börsenkurse.

Folgende Fonds innerhalb des NV Strategie Fonds Konservativ sind von dieser Umstellung betroffen:

TMW Immobilien Weltfonds.....	8,61%
DEGI Global Business Fonds.....	3,63%
UBS (D) 3 Sector Real Estate Fonds.....	8,81%
Kanam US Grundinvest Fonds.....	1,51%

Die Begründung dieser Maßnahme des Verwaltungsrats ist vielfältig. Zum einen wird die nicht stattfindende Öffnung zweier Immobilienfonds (CS Euroreal und SEB Immoinvest) im Dezember 2011 aufgeführt. Der Verwaltungsrat befürchtet eine weitere Verschlechterung der Reputation von Offenen Immobilienfonds. Darüber hinaus sieht der Verwaltungsrat diesen Schritt in der Liquiditätssituation des NV Strategie Konservativ als notwendig an. Bei den geschlossenen Offenen Immobilienfonds soll jeweils jener Kurs in den NV Strategie Konservativ eingehen, der aktuell auch erzielbar ist. Aus Sicht des Verwaltungsrats ist dies der Börsenkurs und nicht der von der KAG des Offenen Immobilienfonds veröffentlichte Kurs.

Der Verwaltungsrat beschließt daher, ab sofort die Bewertung der geschlossenen Immobilienfonds bis auf weiteres grundsätzlich auf Sekundärmarktpreise (Börsenpreise) zu basieren. Der Verwaltungsrat behält sich vor, diese Einschätzung hinsichtlich des wahrscheinlichen Veräußerungswertes bei Eintritt neuer Ereignisse insgesamt oder bezüglich einzelner geschlossener Immobilienfonds zu revidieren. Der Verwaltungsrat hält in diesem Zusammenhang fest, dass er auf Basis seiner Analysen der aktuell hinsichtlich der geschlossenen Immobilienfonds verfügbaren Informationen nach wie vor davon ausgeht und überzeugt ist, dass die aktuell von deren Kapitalanlagegesellschaften veröffentlichten Nettoinventarwerte den inneren Wert der geschlossenen Immobilienfonds

zutreffend widerspiegeln und diese Werte im Zuge der Liquidierung und Abwicklung bzw. nach Wiedereröffnung (im Falle des Fonds UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe) auch realisiert werden können.

Wir – die Neue Vermögen – als Anlageberater des NV Strategie Fonds Konservativ müssen diesen Beschluss des Verwaltungsrats des NV Strategie Fonds Konservativ so hinnehmen. Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die oben genannten Fonds lediglich ca. 22% des Gesamtportfolios des NV Strategie Fonds Konservativ ausmachen. Nach der erfolgten Abwertung dieser Fonds auf Börsenpreise, summieren sich die genannten Fonds auf ca. 15% Gesamtanteil des NV Strategie Fonds Konservativ. Dies unterstreicht sicherlich die volle Handlungsfähigkeit des Fondsmanagements. Sprich wir sind in keiner Weise gezwungen einen Offenen Immobilienfonds zu Börsenpreisen zu verkaufen.

Die Börsenpreise der genannten Fonds weichen in erheblichem Maße von den KAG Preisen ab. Letztendlich gibt es drei relevante Einflussgrößen für diesen Unterschied.

1. Befürchtete weitere Abwertungen von Immobilien
2. Liquiditätsabschlag
3. Angst

Gerade der zweite und dritte Punkt wiegen schwer. Hinzu kommt, dass wir es mit einem unregulierten Börsenhandel zu tun haben (Freiverkehr). Hat ein Anleger entsprechend des zweiten aufgeführten Punktes einen dringenden Liquiditätsbedarf, so kann sich dies durch einen unlimitierten Verkauf in vollem Maße im Börsenkurs widerspiegeln. Kurzum, die Börsenkurse spiegeln aus unserer Sicht in keiner Weise die Realität des Portfolio-Wertes wieder. Die Börsenkurse kommen dadurch zu Stande, dass es wenige Anleger gibt die versuchen an Liquidität zu gelangen. Frei nach der Devise: Koste es was es wolle.

Demzufolge haben wir es mit großer Bedauerung zur Kenntnis genommen, dass der Verwaltungsrat diese Entscheidung getroffen hat.

Selbst der Verwaltungsrat selbst (siehe oben) hält die Börsenkurse für nicht realitätsnah, sieht sich aber aufgrund der vorliegenden Tatsachen gezwungen auf Börsenkurse umzustellen.

Am Beispiel des TMW Immobilien Weltfonds möchten wir Ihnen gerne ein Fallbeispiel aufzeigen. Der TMW Immobilien Weltfonds weist derzeit eine Mietrendite von 4,81% auf. Sprich die aufsummierten Mieterträge aller Immobilien - dividiert durch die Summe der aktuellen Verkehrswerte - ergibt eine Rendite von 4,81%. Durch die Umstellung auf Börsenkurse erhöht sich die Mietrendite von 4,81% auf 7,63% (geringere Basis). Dieses Beispiel veranschaulicht, mit welcher niedrigen Börsenkursen wir es zurzeit zu tun haben, insbesondere in Anbetracht dessen, dass wir uns derzeit in einem niedrigen Zinsumfeld bewegen. Sicherlich wird es dem Management des TMW Immobilien Weltfonds nicht gelingen, jede Immobilie über Verkehrswert zu veräußern. Allerdings zeigt die Mietrendite von 7,63% auf, dass hier an der Börse sicherlich kein rationaler Preis zustande kommt.

Noch transparenter lassen sich die stillen Reserven am Beispiel des Kanam US-Grundinvest darlegen. Der Fonds hatte bereits alle seine Immobilien verkauft. Dementsprechend setzt sich das Portfolio nur noch aus Liquidität zusammen. Nichtsdestotrotz notiert der Börsenkurs ca. 13% unterhalb des KAG Kurses, sprich man bekommt hier den Euro für 87 Cent.

Nochmals sei erwähnt: Es befinden sich keinerlei Immobilien im Portfolio, nur ausschließlich Cash.

Dementsprechend steht für uns fest, dass der NV Strategie Fonds Konservativ per sofort mit stillen Reserven handelt und für Neuinvestments äußerst interessant sein kann. Das zeigt das oben aufgeführte Beispiel ganz deutlich. Darüberhinaus repräsentiert der NV Strategie Fonds Konservativ nach wie vor eine gesunde Mischung eines Sachwertportfolios.

Wann und in welcher Art und Weise die genannten stillen Reserven in Zukunft gehoben werden bleibt abzuwarten. Hierzu kann keine Aussage getroffen werden. Wie beschrieben behält sich der Verwaltungsrat eine Änderung der Systematik grundsätzlich vor.

Zum Schluss möchten wir uns bei Ihnen für Ihre Treue bedanken und hoffen sehr, Ihnen den sicherlich für Sie unangenehmen Sachverhalt näher gebracht und die Thematik verständlich gemacht zu haben. Wir sind überzeugt, dass sich trotz dieses buchhalterischen Abschlags an der Werthaltigkeit des Portfolios nichts geändert hat.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis und stehen jederzeit für Fragen bereit.

Gottfried Urban & Christian Gruben