

„Grüne Immobilienfonds“ – eine Assetklasse mit Zukunft?



Dr. Thomas Beyerle

Liebe Leserinnen und Leser,

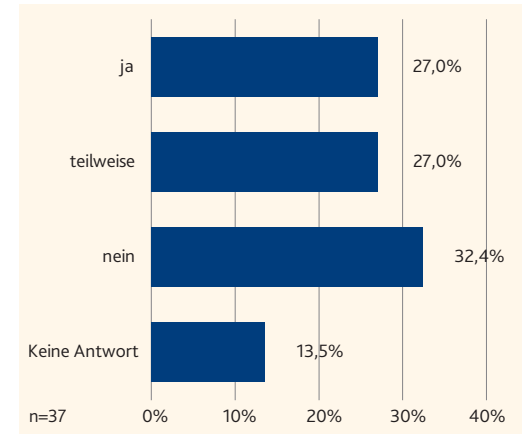
Hand aufs Herz: wer investiert nicht gerne in eine überzeugende Investmentstory? Zumal, wenn diese nicht nur ökonomische, sondern auch ökologische und damit moralische Aspekte beinhaltet. Dass „green“ im Trend liegt, ist offensichtlich. Es vergeht kaum ein Tag an dem der Konsument nicht damit konfrontiert wird. Und das ist auch gut so – zumal die Erkenntnis reift, dass es in Sachen Rohstoffnutzung so sicherlich nicht weitergehen kann. Doch mit Erkenntnissen und Hoffnungen allein lässt sich keine Rendite erwirtschaften. Deshalb möchten wir im aktuellen ImmobilienFOKUS der Frage nachgehen, was nach der Hoffnungsphase kommt: die Rendite bzw. das Geldverdienen? Wer, wenn nicht Investoren und deren Fondsmanager, kann hierzu Auskunft geben? Im Mittelpunkt stehen dabei nicht die Gebäude selbst – in den letzten 2 Jahren wurde dieser Themenschwerpunkt eingehend und vielfach überzeugend untersucht. Doch auch für Realismus sollte hier Platz sein: Bezogen auf den Gesamtmarkt und die Bauaktivitäten sind die Volumina bisher eher im Promille- als im Prozentbereich. Allein in Deutschland würde es ca. 15 Jahre dauern, bis der Bestand einen signifikanten Prozentanteil an diesem Objekttyp aufweisen wird.

Doch wo stehen wir auf der Finanzebene mit dem Gedanken? Im Gegensatz zu der geringen Auswahl an nachhaltigen Immobilienfonds ist das Angebot an alternativen Investments anderer Assetklassen, wie nachhaltig gemanagte Aktienfonds, Ethik- oder Themenfonds, gewaltig. Nachhaltigkeit hat im Kapitalmarkt längst Einzug gehalten. Die Erwartungen an Green-Building-Fonds sind deshalb hoch: man erhofft eine verbesserte Rendite, ein positives Image und kalkuliert mit Baukosten, die lediglich 2 bis 4 % über den Ausgaben einer herkömmlichen Immobilie liegen – so die Meldungen der letzten beiden Quartale. Doch das Dilemma wird sichtbar bei der Neuaufgabe eines nachhaltig anlegten Green-Building-Fonds. Was kann oder hat er mehr als die Bestehenden? Woher kommt die Rendite, was honoriert der Markt? Durch den reduzierten Energieverbrauch des Gebäudes oder den Verzicht auf Rendite, gerade weil man sich nachhaltig engagiert? Wer bezahlt die Zertifizierungsgebühren, die für das jeweilige Label anfallen? Und überhaupt, welches Label denn? Unsere Umfrage unter deutschen Immobilienfondsmanagern ergab, dass dem Aspekt Nachhaltigkeit durchaus Interesse entgegen gebracht wird, nur mangelt es bei den meisten Unternehmen an der konkreten Umsetzung. Dennoch wurde der grüne Trend erkannt; nach Einschätzung der meisten Fondsmanager wird der Anteil an nachhaltigen Gebäuden in ihren Immobilienfonds in den kommenden 5 Jahren steigen. Für knapp 60 % der Teilnehmer ist Nachhaltigkeit bereits ein integraler Bestandteil der Investitionsstrategie, auch wenn der Fokus dabei hauptsächlich auf Wirtschaftlichkeit und Marketingeffekte gerichtet ist. Das Ergebnis unserer Umfrage spricht – wie immer in solchen Fällen – eine deutliche Sprache: hohe Erwartungshaltungen bei gleichzeitig noch geringer Beweiskraft. Und wie so oft erwarten wir deshalb erstmal eine kleine Welle der Entrepreneure – mehr aber auch nicht. Das große Geschäft und das Geldverdienen für Investoren sollten wir gedanklich in die Mitte der nächsten Dekade legen. Dann sind die ersten Erfahrungen gemacht, das eine oder andere Geschäftsmodell wird spektakulär scheitern und erst dann findet es eine breite Basis. Diese wird dann auch den nötigen Schub mit sich bringen. Die Frage nach „grünen“ Immobilienfonds lautet nicht mehr ob, sondern lediglich wann. Denn Green-Buildings sind für die Immobilienbranche das, was die Jeans für die Modebranche ist: ein Trend mit langer Anlaufphase, gefolgt von einem unaufhaltsamen Siegeszug.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihr



Abbildung 1: Managen Sie Ihre Fonds bereits unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit?



Quelle: DEGI Research 2009

DEGI Research – ImmobilienFOKUS

„Green“ ist Trend

Der grüne Trend verfolgt uns in allen Lebenslagen: Angefangen bei umweltfreundlicheren Autos über Bioprodukte bis hin zum Nullenergiehaus und CO₂-neutralen Städten. Und nicht nur das. Green als Lifestyle-Thema ist generationenübergreifend, denn: Selbst „Bravo goes Green“. Die wahre Perle unter den grünen Entwicklungen findet sich jedoch in der Immobilienbranche: das Green-Building¹. Die unbequeme Wahrheit an der Geschichte: Investitionen in diesem Bereich befinden sich noch in einem frühen Stadium. Das betrifft auch den Kapitalanleger. Zwar wird dieser längst umworben mit „grünem Geld“ und alternativen Investments. Doch die Auswahl an nachhaltigen Immobilienfonds ist sehr gering. Dieser scheinbar vernachlässigte Trend veranlasste uns zu überprüfen, ob und in welcher Intensität die Branche „sustainAble“ ist.

Wie „green“ ist Deutschland?

Seit diesem Sommer besitzt Deutschland das „Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen“ (DGNB) als eigenes Label für nachhaltige Gebäude. Somit ist Deutschland auf einer Stufe mit Ländern wie Japan, USA, Frankreich oder Großbritannien, die längst ein eigenes Gütesiegel zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden haben. Denn Bewertungssysteme und Zertifikate dieser Art gibt es seit den 1990er Jahren und inzwischen ist die Zahl der Zertifizierungssysteme weltweit auf knapp 60 angestiegen. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ist das älteste und am weitesten verbreitete Qualitätslabel für ökologisches Bauen, das 1990 in Großbritannien entwickelt wurde. Eines der weltweit erfolgreichsten Labels zur Kennzeichnung von umweltfreundlichen Immobilien, das so genannte Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), wurde in den USA entwickelt. Galten die USA bislang nicht unbedingt als Vorreiter in Umweltbelangen, so wurden hier frühzeitig die Zeichen der Zeit erkannt.

Rechnet sich „green“?

Nachhaltiges Bauen soll sich im Idealfall sowohl für Eigentümer, Investoren und Projektentwickler als auch für die Nutzer einer Immobilie rechnen. Doch sind die Effekte von Green-Buildings auf Mieten und Preise aufgrund der Heterogenität von Immobilien und der fehlenden Langzeiterfahrung schwer zu erfassen. Untersuchungen² auf Grundlage der CoStar-Datenbank analysierten die Wirtschaftlichkeit von LEED-zertifizierten Gebäuden im Vergleich zu konventionellen Objekten. Die Studien konnten einen signifikanten Mietpreisaufschlag von 3,0 % bis 11,8 % für Green-Buildings nachweisen. Der Preiseffekt, den Green-Buildings laut Untersuchung erzielen, liegt bei 11,4 % bis 16,0 % über dem von nicht zertifizierten Gebäuden. Die zusätzlichen Kosten für eine nachhaltige Bauweise werden in Studien³ aus den Jahren 2003/2004 mit 1,0 % bis 11,0 % angegeben, neuere Untersuchungen⁴ konnten keinen signifikanten Unterschied der durchschnittlichen Baukosten nachweisen. Somit ergeben sich auf Eigentümer- und Investoreseite eindeutige Vorteile beim Bau eines Green-Buildings.

¹ Immobilie bei deren Standortwahl, Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung ein erkennbarer Schwerpunkt auf einen effizienten Ressourceneinsatz (Energie, Wasser, eingesetzte Materialien) gelegt wurde, um während des gesamten Lebenszyklus negative Einflüsse auf die Umwelt und die Nutzer der Immobilie zu verringern.

² Eichholtz, P., N. Kok and J. Quigley (2009): Doing well by doing good? An analysis of the financial performance of green office buildings in the USA.

Fürst, F. and P. McAllister (2008): Does it pay to be green? Connecting Economic and Environmental Performance in Commercial Real Estate Markets.

³ Northbridge Environmental Management Consultants (2003): Analyzing the Cost of Obtaining LEED Certification.

GSA (2004): LEED Cost Study.

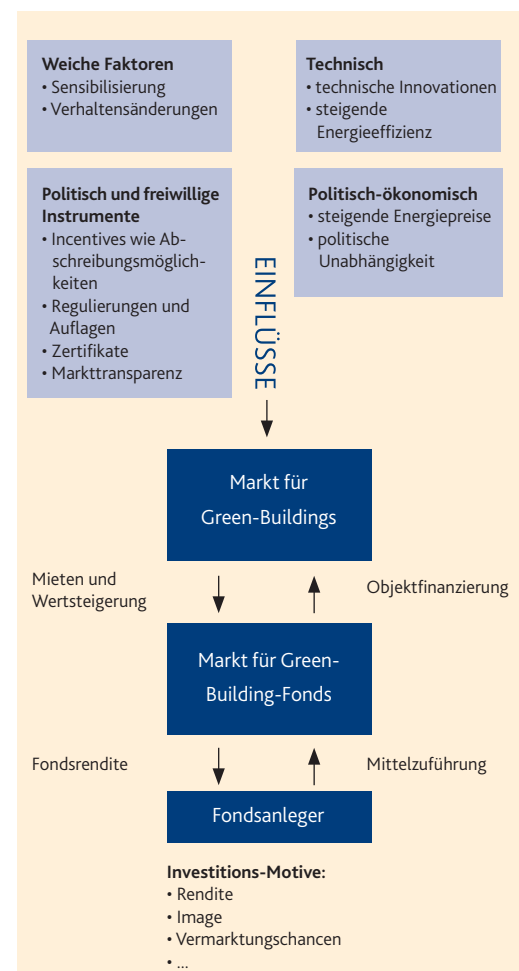
⁴ Davis Langdon (2007): Cost of Green Revisited.

Tabelle 1: Mehrkosten und Mehrgewinn eines Green-Buildings

Preiseffekt	Mietpreis- aufschlag	Zusätzliche Kosten
11,4 % bis 16,0 %	3,0 % bis 11,8 %	0,0 % bis 11,0 %
→ Green Pays !		

Quelle: DEGI Research 2009

Abbildung 2: Determinanten der Entwicklung des Green-Building-Marktes



Quelle: DEGI Research 2009

DEGI Research – ImmobilienFOKUS

Alle repräsentativen Untersuchungen beziehen sich aufgrund der Datenverfügbarkeit auf die USA und sind nicht uneingeschränkt auf andere Länder übertragbar. Für Länder, wie beispielsweise Indien, ergeben sich andere Werte aufgrund des größeren Planungsaufwandes und der höheren Ausgaben für importierte Baustoffe. Laut einer Studie der Confederation of Indian Industries (CII) liegen die Ausgaben pro Quadratfuß bei LEED-zertifizierten Gebäuden 6 % bis 18 % über den Kosten konventioneller Objekte.

Die Übertragbarkeit auf Deutschland ist ebenfalls begrenzt. Da die Energieeffizienz des Gebäudebestands hierzulande durchschnittlich höher ist, ergeben sich im Vergleich zu den USA möglicherweise geringere Effekte. In Deutschland erfüllen Neubauten nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 ohnehin die Zertifizierungsanforderungen entsprechend BREEAM good, LEED silver oder DGNB Bronze.

Green-Buildings in Deutschland

Die Zahl der zertifizierten Green-Buildings in Deutschland ist derzeit noch sehr gering (siehe Tabelle 2). Angesichts der kurzen Verfügbarkeit des jüngst entwickelten DGNB-Siegels wurde eine vergleichsweise hohe Akzeptanz erzielt. Derzeit besitzen bereits 19 Objekte dieses Siegel, weitere 24 Gebäude sind vorzertifiziert. Zwar sind für die Zukunft weiter steigende Zertifizierungsaktivitäten zu erwarten, doch allein daraus einen Fonds aufzulegen, der kurz- bis mittelfristig Investoren ökonomisch zufriedenstellt, wird kaum möglich sein. In Deutschland am weitesten verbreitet ist das „GreenBuilding“-Zertifikat der EU. Zum Beispiel das WestendGate in Frankfurt am Main wurde damit ausgezeichnet. Für die nahe Zukunft gehen wir davon aus, dass das amerikanische LEED-Label weitere Marktanteile gewinnen wird, da zahlreiche Objekte zur Zertifizierung angemeldet sind.

Green-Building-Fonds

Unter einem Green-Building-Fonds verstehen wir einen Fonds, der zu 100 % in Green-Buildings investiert. Wie Eingangs erwähnt, ist die Zahl der Green-Building-Fonds überschaubar. Auch im internationalen Vergleich ist die Situation ähnlich. Da nachhaltige Gebäude bislang lediglich einen marginalen Anteil am Bestand ausmachen, gibt es für reine Green-Building-Fonds bislang eine äußerst eingeschränkte Auswahl. Dies dürfte sich mittelfristig lediglich dann ändern, wenn Bestandstransformationen, also das Refurbishment von Bestandsobjekten in zertifizierte Green-Buildings, erfolgen.

DEGI Online-Befragung unter Fondsmanagern

Im Zeitraum vom 23.7.2009 bis 14.8.2009 hat die DEGI mbH eine repräsentative Umfrage unter Fondsmanagern von Offenen und Geschlossenen Immobilienfonds durchgeführt, um ein ganzheitliches Bild der aktuellen Lage zu erhalten. Befragt wurden die Mitglieder des BVI (Bundesverband Investment und Asset Management e. V.), des VGF (Verband Geschlossene Fonds e.V) und der INREV (European Association for investors in non-listed real estate funds). Kern der Erhebung waren Fragen zum Thema Nachhaltigkeit, zu Green-Buildings/Green-Building-Fonds, zu Umweltzertifikaten und zum Anlegerverhalten. Dass das Thema derzeit von hohem Interesse ist, zeigt die repräsentative Rücklaufquote von 53,3 % bei einer Grundgesamtheit von 75.

Tabelle 2: Anzahl zertifizierte Gebäude (Stand September 2009)

BREEAM	Gesamt
Deutschland	4
Weltweit	185.000
Registrierte Projekte in Deutschland	5
Quelle: BREEAM 2009	
DGNB-Zertifikat	Gesamt
Deutschland	19
Weltweit	20
DGNB-Vorzertifikat	24
Quelle: DGNB 2009	
EU-Projekt „GreenBuilding“	Gesamt
Deutschland	49
EU-weit	90
Zahl der Anträge in Deutschland	5
Quelle: Berliner Energieagentur GmbH 2009	
LEED	Gesamt
Deutschland	1
Weltweit	3.111
Registrierte Projekte in Deutschland	77
Quelle: USGBC 2009	

Quelle: DEGI Research 2009

DEGI Research – ImmobilienFOKUS

Fragen zum Thema Nachhaltigkeit⁵

Die meisten Umfrageteilnehmer haben sich bereits im Zuge ihrer beruflichen Tätigkeit mit dem Thema Nachhaltigkeit beschäftigt. Viele der Befragten kommen hauptsächlich durch Mitarbeit an Projekten, sowie durch die Tagespresse mit diesem Thema in Berührung. Des Weiteren geben über 80 % der Fondsmanager an, dass seitens ihres Unternehmens durchaus eine Bereitschaft zu nachhaltigem Handeln existiert. Jedoch ist Nachhaltigkeit nur bei ca. 30 % der Unternehmen ein explizit fester Bestandteil der Unternehmensstrategie.

Bei der Ankaufsprüfung neuer Objekte hält die Mehrheit der Befragten Nachhaltigkeit für „wichtig“ bis „sehr wichtig“, allerdings werden nur 27 % der Fonds uneingeschränkt unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit gemanagt (siehe Abbildung 1).

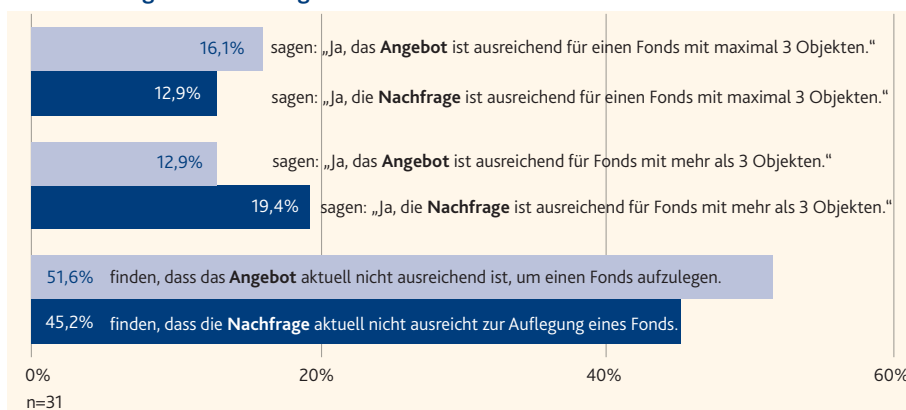
Insgesamt wird dem Aspekt Nachhaltigkeit bereits Aufmerksamkeit entgegengebracht, doch ist die tatsächliche Umsetzung bei den meisten Unternehmen noch nicht allzu weit vorangeschritten.

Fragen zum Thema Green-Building/Green-Building-Fonds

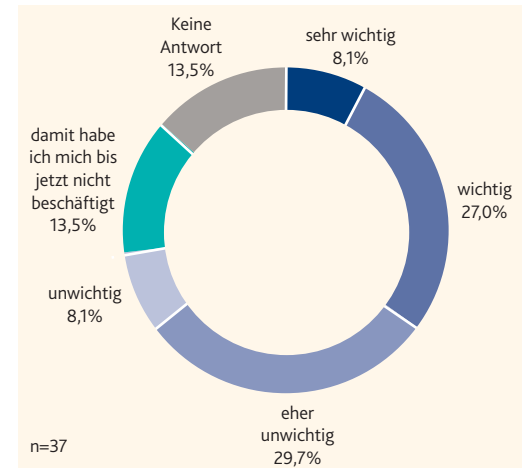
Ein Faktor, der den Trend hin zu nachhaltigen Gebäuden verlangsamen könnte, ist die Finanzkrise und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Insbesondere die bereits beschriebenen Mehrkosten, die für nachhaltiges Bauen aufgewendet werden müssen, könnten sich als hinderlich erweisen. Für die Mehrheit der Befragten hat sich das Interesse an diesem Thema trotz der aktuell schwierigen Marktlage nicht geändert. Nahezu jeder Sechste hat durch die Finanzkrise sogar größeres Interesse an Green-Buildings.

Bei Green-Building-Fonds stellt sich generell die Frage, was genau darunter zu verstehen ist, beziehungsweise wie hoch der Anteil an Green-Buildings sein muss, damit ein Fonds dieser Bezeichnung gerecht wird. Unter den teilnehmenden Fondsmanagern ist die Akzeptanz eines Green-Building-Fonds vor allem dann gegeben, wenn der Green-Building-Anteil hoch ist. Die Mehrheit der Befragten favorisiert einen Anteil zwischen 75 und 100 %.

Die Vorteile eines Green-Building-Fonds im Vergleich zu einem Fonds mit konventionellen Objekten liegen laut Umfrage hauptsächlich im positiven Marketingeffekt. 42 % der Befragten gehen davon aus, dass sich durch die Auflegung eines Green-Building-Fonds das Image des Unternehmens verbessern lässt. Weitere Vorteile betreffen die Immobilie selbst; die Vermietbarkeit, bessere Vermarktungschancen, den Werterhalt und die geringeren Nebenkosten eines nachhaltigen Gebäudes.

Abbildung 4: Ist das Angebot/die Nachfrage an Green-Buildings ausreichend, um einen Green-Building-Fonds aufzulegen?

Quelle: DEGI Research 2009

Abbildung 3: Wie wichtig sind Ihren Anlegern Nachhaltigkeitsaspekte bei Fondsimmobilen?

Quelle: DEGI Research 2009

⁵ Unter dem Begriff Nachhaltigkeit verstehen wir die Konzeption, die menschliche Existenz unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten dauerhaft zu sichern.

DEGI Research – ImmobilienFOKUS

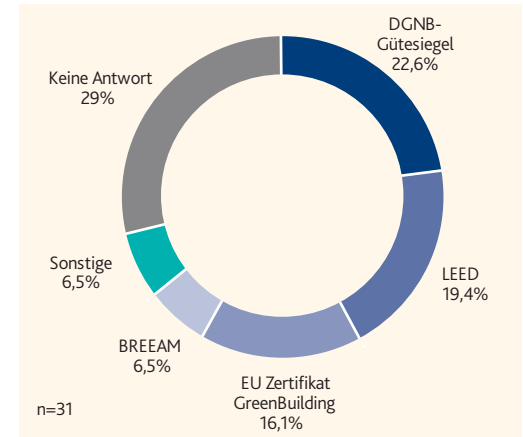
Unsere Recherche zeigt (siehe Tabelle 2), dass es weltweit eine beachtliche Anzahl an zertifizierten Gebäuden gibt. Dennoch ist die Mehrheit der Fondsmanager der Ansicht, dass das Angebot aktuell nicht ausreicht, um einen Green-Building-Fonds aufzulegen. Weiterhin gehen mehr als 45 % der Befragten davon aus, dass auch die Nachfrage nicht genügt, um einen entsprechenden Fonds aufzulegen (siehe Abbildung 4).

Umweltzertifikate für Green-Buildings

Die Mehrheit der Befragten findet eine Zertifizierung für eine nachhaltige Immobilie „wichtig“ bis „sehr wichtig“. Für den deutschen Markt wird dem DGNB-Gütesiegel die größte Erfolgschance zugeschrieben, dicht gefolgt vom amerikanischen LEED-Zertifikat. Ungeachtet dessen, dass der Großteil aller nachhaltigen Gebäude in Deutschland nach EU-Projekt „GreenBuilding“ zertifiziert ist, wird dieses Gütesiegel nur von 16 % als erfolgsträchtig eingestuft (siehe Abbildung 5).

Die weltweit große Vielfalt an Zertifizierungssystemen ist kaum überschaubar, trotzdem bevorzugt die relative Mehrheit der Fondsmanager bei der Zertifizierung eines Gebäudes für einen internationalen Green-Building-Fonds den national üblichen Standard.

Abbildung 5: Welchem Green-Building-Zertifikat räumen Sie in Deutschland die größten Erfolgschancen ein?



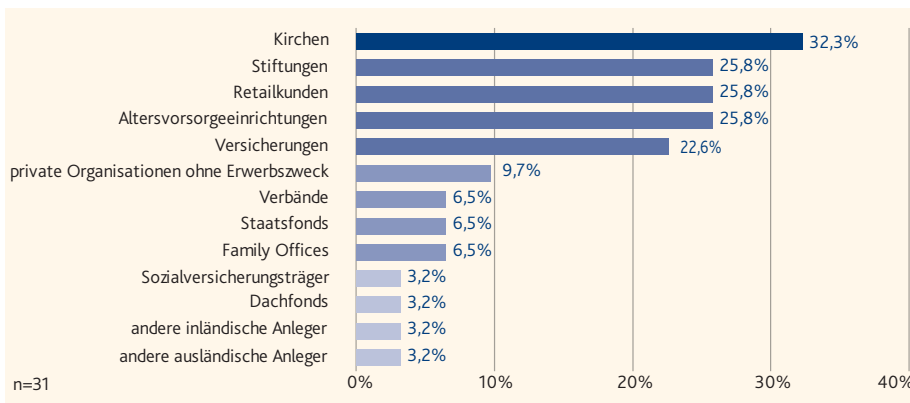
Quelle: DEGI Research 2009

Green-Building-Fonds aus Anlegersicht

Knapp 60 % der Befragten gaben an, dass sie persönlich oder ihr Unternehmen von Anlegern direkt auf das Thema Green-Building-Fonds angesprochen werden. Bei jedem Vierten sind Anfragen dieser Art sogar „regelmäßig“ bis „oft“.

Weiterhin wurde untersucht, welche in- und ausländischen Anlegergruppen das größte Interesse an Fonds mit einem hohen Green-Building-Anteil haben könnten. Demnach eignet sich ein nachhaltiger Fonds speziell für Anlegergruppen wie Kirchen, Stiftungen, Retailkunden, Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherungen (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Welche in- und ausländischen Anlegergruppen haben aus Ihrer Sicht das größte Interesse an Fonds mit einem hohen Green-Building-Anteil? (Mehrfachantworten möglich)



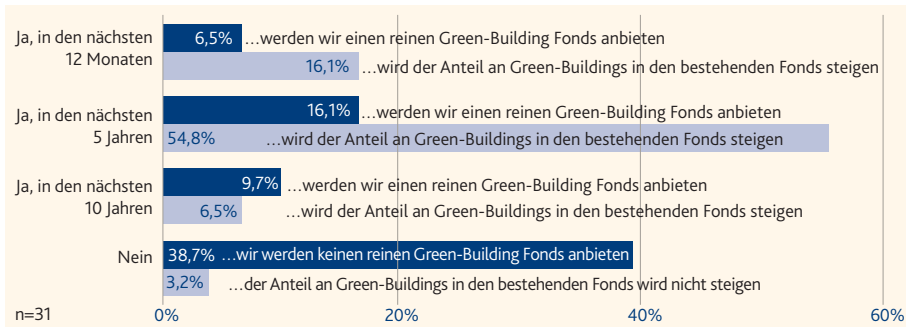
Quelle: DEGI Research 2009

Ausblick

Im letzten Kapitel der Online-Befragung wollten wir wissen, wie die Zukunftschancen von nachhaltigen Gebäuden und Green-Building-Fonds eingeschätzt werden. Über 70 % der Umfrageteilnehmer gehen davon aus, dass der Anteil an Green-Buildings in ihren bestehenden Fonds in den nächsten fünf Jahren ansteigen wird. Des Weiteren schätzen knapp 23 % der Fondsmanager, dass sie in den kommenden fünf Jahren einen reinen Green-Building-Fonds anbieten werden (siehe Abbildung 7).

Unsere letzte Frage bezog sich auf mögliche staatliche Instrumente zur Förderung nachhaltiger Bauweisen. Die relative Mehrheit der Fondsmanager ist der Meinung, dass vergünstigte Kredite die beste Wirkung erzielen. Jeder Vierte wünscht sich steuerliche Anreize und/oder direkte Subventionen. 25,8 % der Umfrageteilnehmer sind der Meinung, dass der Staat nicht eingreifen sollte, um Green-Buildings zu fördern.

Abbildung 7: So sehen Fondsmanager die Zukunft



Quelle: DEGI Research 2009

Fazit

Green-Buildings liefern inzwischen durchaus den Beweis, dass ökologische Vorteile nicht gleichbedeutend mit ökonomischen Nachteilen sein müssen. Nachhaltige Immobilien sind gefragter denn je und eignen sich zudem als Marketinginstrument. Für Green-Building-Fonds ist das Angebot an nachhaltigen Immobilien in Deutschland momentan noch gering, was sich mit dem Erfolg des DGNB-Siegels bald ändern könnte. Für global agierende Investoren besteht schon heute die Möglichkeit, ein diversifiziertes Portfolio aufzubauen. Um zur anfänglichen Frage zurückzukommen „wie *sustainAble* ist die Immobilienbranche?“

Derzeit existieren schätzungsweise 200.000 zertifizierte Gebäude weltweit. Zahlreiche weitere Gebäude sind in Planung, Tendenz steigend. Der amerikanische Fachverlag McGraw-Hill prognostiziert, dass sich trotz Immobilienkrise das Bauvolumen für nachhaltige Gebäude in den kommenden zwei Jahren verfünffachen wird. Die weltweit gestiegene Sensibilität für das Thema Nachhaltigkeit hat auch die Immobilienbranche erfasst. Dieser Trend wird den Bedarf an Zertifizierungen steigen lassen.

Unsere Umfrage ergab, dass dem Aspekt Nachhaltigkeit durchaus Interesse entgegen gebracht wird, nur mangelt es bei den meisten Unternehmen an der konkreten Umsetzung. Dennoch wurde der grüne Trend erkannt; nach Einschätzung der meisten Fondsmanager wird der Anteil an nachhaltigen Gebäuden in den kommenden 5 Jahren in ihren Immobilienfonds steigen. Für knapp 60 % der Teilnehmer ist Nachhaltigkeit bereits ein integraler Bestandteil der Investitionsstrategie, auch wenn der Fokus dabei hauptsächlich auf Wirtschaftlichkeit und Marketingeffekte gerichtet ist. Beachtlich ist der schnelle Erfolg des Deutschen Gütesiegels für nachhaltiges Bauen, das innerhalb kürzester Zeit eine sehr hohe Akzeptanz in Deutschland erreicht hat.

Noch sind Green-Buildings eher die Ausnahme – doch in nicht allzu ferner Zukunft wird die nachhaltige Bauweise zum internationalen Standard avancieren. Denn grün ist „in“. Green-Buildings sind für die Immobilienbranche das, was die Jeans für die Modebranche ist: ein Trend mit langer Anlaufphase, gefolgt von einem unaufhaltsamen Siegeszug über alle Kontinente hinweg. Und heute kann sich niemand mehr eine Welt ohne vorstellen.

Abbildung 8: Teilergebnisse der Online-Befragung

Knapp 60 % der Befragten halten Nachhaltigkeitsaspekte bei der Ankaufsprüfung für „wichtig“ bis „sehr wichtig“, jedoch...
...befinden sich bei lediglich 25,8 % der Fondsmanager zertifizierte Gebäude in den von ihnen gemanagten Fonds.

Über 70 % der Fondsmanager gaben an, von Anlegern auf das Thema Nachhaltigkeit angesprochen zu werden, jedoch...
...managen nur 27 % der Fondsmanager ihre Fonds unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit.

Quelle: DEGI Research 2009

Weitere Informationen

Autorin dieser Ausgabe:

Christine Jung

www.degi.com

DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH
Bettinastraße 53-55
60325 Frankfurt am Main
Germany

Research & Strategy

Telefon 0049-(0)69-768072-227

Telefax 0049-(0)69-768072-251

research@degi.com